

Bauleitplanung der Stadt Karben, Gem. Burg-Gräfenrode  
 - *Bebauungsplan Nr. 248 „Bindweidring West“*  
 - hier: *frühz. Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden/ TÖB*  
 gem. §§ 3 (1) u. 4 (1) BauGB

**Stellungnahmen im Rahmen der o.a. Verfahrensschritte**

(TÖB- Anschreiben vom 16.11.2023, öff. Auslegung 20.11. – 20.12.2023)

**ohne Anregungen und Hinweise:**

- NRM Netzdienste-Rhein-Main GmbH
- Bundesamt fIUd der Bundeswehr
- Ev. Gesamtkirchengemeinde Karben
- Avacon Netz GmbH
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Amt für Bodenmanagement Büdingen
- Gemeinde Wöllstadt, Der Gemeindevorstand
- Stadt Nidderau, Der Magistrat
- Gemeinde Niederdorfelden, Der Gemeindevorstand
- Stadt Friedrichsdorf, Der Magistrat
- DB AG – DB Immobilien

**Eing.datum**

- 16.11.2023
- 16.11.2023
- 17.11.2023
- 17.11.2023
- 20.11.2023
- 25.11.2023
- 29.11.2023
- 30.11.2023
- 04.12.2023
- 06.12.2023
- 02.01.2024

**mit Anregungen und Hinweisen:**

- HessenForst, Forstamt Nidda
- Rhein-Main-Verkehrsverbund (RMV)
- Regionalverband FrankfurtRheinMain
- Stellungnahme Öffentlichkeit (1) (Stefan Pohl)
- Stellungnahme Öffentlichkeit (2) (Thomas Poellath)
- Stadtwerke Karben
- NABU AG Karben / Naturschutzverbände
- Stellungnahme Öffentlichkeit (3) (Maria Hannaske)
- Stellungnahme Öffentlichkeit (4) (Elmar u. Uta Zurek)
- Regierungspräsidium Darmstadt
- Wetteraukreis, Der Kreisanschluss
- Hessen Mobil, Straßen- u. Verkehrsmanagement

**Eing.datum**

- 21.11.2023
- 29.11.2023
- 30.11.2023
- 07.12.2023
- 07.12.2023
- 12.12.2023
- 17.12.2023
- 18.12.2023
- 18.12.2023
- 18.12.2023
- 20.12.2023
- 20.12.2023

**Beschlussempfehlungen**

**zu eingegangenen Hinweisen und Anregungen im Rahmen der  
Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB**

(TÖB- Anschreiben vom 16.11.2023, öff. Auslegung 20.11. – 20.12.2023)

Planungsgruppe Prof. Dr. V. Seifert  
z.Hd. Herrn Rück  
Breiter Weg 114  
35440 Linden-Lelhgestern

Per E-Mail an:  
[matthias.rueck@seifert-plan.com](mailto:matthias.rueck@seifert-plan.com)

Aktenzeichen P 22  
Bearbeiterin Herr Möbs  
Durchwahl (06043) 9657-22  
Fax (06043) 9657-27  
E-Mail Anselm.Moebis@forst.hessen.de  
Ihr Zeichen 16.11.2023  
Ihre Nachricht vom  
Datum 21.11.2023

**Bauleitplanung der Stadt Karben, Gemarkung Burg-Gräfenrode; Bebauungsplan Nr. 248  
„Blindweidring West“ - frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden/ TOB  
gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB  
Forstliche Stellungnahme**

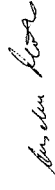
**Fristablauf für die Stellungnahme (§ 4 Abs. 2 BauGB): 20.12.2023**

Sehr geehrte Damen und Herren,  
Sehr geehrter Herr Rück,

zu o.g. Vorgang nehmen wir als Untere Forstbehörde beim Hessischen Forstamt Nidda gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wie folgt Stellung:  
Wald i.S.d.G. ist nicht betroffen. Gegen die vorgestellte Planung ergeben sich daher keine Einwendungen oder Bedenken.  
Das von uns im Auftrag des Regierungspräsidiums Darmstadt betreute NSG „Ludwigsquelle“ liegt ca. 900 m südöstlich des Planungsraums. Negative Auswirkungen auf die Schutzgüter sind m.E. nicht zu besorgen. Ebenso verhält es sich mit dem VSG „Weiterau“ und dem LSG „Auenverbund Weiterau.“

Zur Minimierung von Beeinträchtigungen der karften Arten im Planungsraum rege ich an, den Beginn der Bauphase im Anschluss an die Brut- und Setzzeit zu terminieren.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag



(Möbs)

Hessen Forst, Forstamt Nidda  
Eingang: 21.11.2023

Beschlussempfehlung:

Die Hinweise werden umfassend zur Kenntnis genommen.

**matthias.rueck@seifert-plan.com**

Von: toeb\_beteiligungsverfahren <toeb\_beteiligungsverfahren@rmv.de>  
Gesendet: Mittwoch, 29. November 2023 09:18  
An: 'matthias.rueck@seifert-plan.com';  
Betreff: Stellungnahme RMV - Bauleitplanung Stadt Karben, Bebauungsplan Nr. 248 „Bindweidring West“

**Bauleitplanung der Stadt Karben, ST Burg-Gräfenrode  
Bebauungsplan Nr. 248 „Bindweidring West“**

**Stellungnahme der Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH**

Sehr geehrter Herr Rück,  
sehr geehrte Beteiligte des Planverfahrens,

vielen Dank für die Beteiligung an dem oben genannten Verfahren.

Als Träger öffentlicher Belange teilen wir Ihnen mit, dass wir keine Einwände vorzubringen haben. Für die Bauleitplanung möchten wir jedoch folgende Anregung geben.

Die Haltestelle *Karben-Burg-Gräfenrode Bindweidring* zur Erschließung des Gebietes ist noch nicht barrierefrei ausgebaut. Wir regen in Bezug auf §8 (5) BGG und §8 (3) PBefG an, diese barrierefrei auszubauen und mit einem Witterungsschutz sowie einer Sitzgelegenheit für die wartenden Fahrgäste auszustatten. Die hierfür notwendigen Flächen sollen bei der Aufstellung der Bauleitplanung berücksichtigt werden. Des Weiteren regen wir an, die Zuwegungen und Straßenquerungen barrierefrei zu gestalten.

Hinweise zum barrierefreien Ausbau finden Sie im RMV-Maßnahmenplan „Barrierefreie Haltestellen im Busverkehr“ unter nachfolgendem Link:  
<https://www.rmv.de/c/de/informationen-zum-rmv/der-rmv/aufgaben-der-rmv-gmbh/verkehrs-und-mobilitaetsplanung/massnahmenplan-barrierefreie-haltestellen>

Wir bitten Sie, unsere Anmerkung zu berücksichtigen, und wünschen für die Umsetzung der Planung viel Erfolg

Mit freundlichen Grüßen

i. A. Markus Mendelzki  
J.Sc. Traffic and Transport  
Bereichsleiter  
Mobilitätsanforderungen und Rahmenplanung

i. A. Alexandra Knau  
Bereich  
Mobilitätsanforderungen und Rahmenplanung

GB Verkehrs- und Mobilitätsplanung



Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH | Alle Bleiche 5 | 65719 Hofheim/Ts.  
Tel.: 06182/ 294-212 | Mail: [toeb\\_beteiligungsverfahren@rmv.de](mailto:toeb_beteiligungsverfahren@rmv.de)

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

Geschäftsführer und Vorsitzender der Geschäftsführung: Prof. Knut Ringat  
Geschäftsführer: Dr. André Kavai  
Aufsichtsratsvorsitzender: Landrat Ulrich Krebs  
Handelsregister Frankfurt a.M. HRB 34128  
USt.-IdNr.: DE 113847810

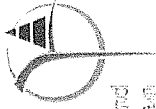
**Rhein-Main-Verkehrsverbund (RMV)**

Eingang: 29.11.2023

Beschlussempfehlung:

Die Hinweise werden umfassend zur Kenntnis genommen.  
Für den vorliegenden Bebauungsplan besteht kein Handlungsbedarf.

Planungsgruppe Prof. Seifert  
Siedlung-Landschaft-Verkehr  
Eing. 30. NOV. 2023  
Zur Bearbeitung



Regionalverband  
FrankfurtRheinMain

Regionalverband FrankfurtRheinMain  
Postfach 11 19 41, 60054 Frankfurt am Main

Planungsgruppe  
Prof. Dr. V. Seifert  
Breiter Weg 114

35440 Linden-Leingestern

Der Regionalvorstand

Ihr Zeichen: ---  
Ihre Nachricht: 16.11.2023  
Unser Zeichen: Sp

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

30. November 2023

**Karben 7/23/JP  
Bebauungsplan Nr. 248 „Bindweidring West“ in Burg-Gräfenrode  
Stellungnahme gem. § 4 (1) BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen des o. g. Bebauungsplanes sollen im Wesentlichen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung einer Seniorentagesstätte sowie eines Mütterzentrums geschaffen werden.

Der Bereich ist im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RöGFNP 2010) als „Grünfläche, Sportanlage“ (ca. 0,5 ha) dargestellt. Die geplanten Nutzungen werden im o. g. Bebauungsplan als Seniorentagesstätte, Mütterzentrum und Wohngebiet (als nicht überbaubare Fläche) festgesetzt.

Die Planung betrifft aufgrund der sehr geringen Flächengröße nicht die Grundzüge der Planung und kann daher als an die Entwicklungsziele angepasst angesehen werden.

Eine Anpassung dieser Flächen an die Festsetzung im Bebauungsplan kann ggf. zu einem späteren Zeitpunkt im Rahmen der Fortschreibung bzw. Neuaufstellung des RPS/RöGFNP erfolgen.

Wir erlauben uns den Hinweis, dass die Oberhessische Heilquellenschutzgebietsverordnung zum 31.7.2023 aufgehoben wurde. Wir bitten, dies in der Begründung zu korrigieren.

Regionalverband FrankfurtRheinMain  
Postfach 16  
60229 Frankfurt am Main

Telefon: +49 69 2577-0  
info@region-frankfurt.de  
www.region-frankfurt.de

Deutsche Bank  
IBAN: DE88 5007 0010 0056 7356 00  
BIC: DEUTDE33XXX

Frankfurter Sparkasse  
IBAN: DE15 5005 0201 0070 3028 02  
BIC: HELADEF3322



Regionalverband  
FrankfurtRheinMain

Im Rahmen unserer Dienstleistungen für Verbandsmitglieder stellen wir Ihnen die Daten aus unserer Strategischen Umweltprüfung (SUP) zu o.g. Vorhaben zur Verfügung. Bei dem zur Prüfung von uns entwickelten automatisierten Verfahren werden die Auswirkungen von Planungsvorhaben auf bestimmte Schutzgüter und ausgewählte Umweltthemen überprüft. Die Ergebnisse sind auf kommunaler Ebene möglicherweise weiter zu differenzieren.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag

Christiane Schaper  
Gebietsreferentin  
Abteilung Planung

**Regionalverband FrankfurtRheinMain**  
Eingang: 30.11.2023

Beschlussempfehlung:

Die Hinweise werden umfassend zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis auf das (mittelweile aufgehobene) Heilquellenschutzgebiet wird im Bebauungsplan gestrichen bzw. in der Begründung korrigiert.

Die Daten aus der strategischen Umweltprüfung werden (soweit von Relevanz) im Umweltbericht zum Bebauungsplan berücksichtigt.

**matthias.rueck@seifert-plan.com**

Von: Stefan Pohl <ste-pohl@gmx.de>  
Gesendet: Donnerstag, 7. Dezember 2023 14:02  
An: Velte, Nadine  
Cc: 'Christopher pohl'; 'Stefan Pohl'  
Betreff: B-Plan 248 "Bindweidring West"

Kennzeichnung: Zur Nachverfolgung  
Kennzeichnungsstatus: Gekennzeichnet

Sehr geehrte Frau Velte,

Thema Garagen und Geschoßhöhe im Bebauungsplan Nr.248.

Bei der Durchsicht des Bebauungsplan Nr. 248 ist mir aufgefallen das keine Garagen erwähnt werden sondern nur Carports nach Rücksprache mit Herrn Rahm möchte Ich Sie bitten folgendes mit aufzunehmen:

- Eintragung einer Doppelgarage im B-Plan für Hausnummer 2 Familie Pohl und um Rückbestätigung.
- Geschoßhöhe ändern von 2 Geschosse auf 1 Geschoss

Sollten Sie noch Fragen haben gerne auch telefonisch.

Mit freundlichen Grüßen

Stefan Pohl  
Bindweidring 2  
61184 Karben

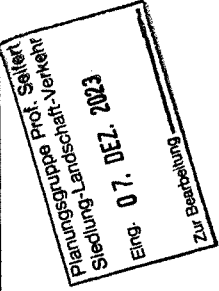
Mai: ste-pohl@gmx.de  
Phone : 0175-2676240

## Stellungnahme Öffentlichkeit (Stefan Pohl)

Eingang: 07.12.2023

### Beschlussempfehlung:

- Der Anregung bezüglich der Festsetzung zur Zulässigkeit einer Doppelgarage kann nicht entsprochen werden:  
Formulierte Zielsetzung des Bebauungsplanes ist (u.a. auch der diesbezüglichen Vorabstimmung mit den Eigentümern und Nutzern der vollständig bebauten Grundstücke am Bindweidring) eine Vergrößerung der jeweils angrenzenden, bislang sehr kleinen Gartenfläche sowie zumindest die Option für eine ergänzende „Unterbringung“ von PKWs, d.h. der Errichtung von PKW-Stellplätzen (ggf. mit Überdachung).  
Um dieser konkreten Zielsetzung Rechnung zu tragen, erfolgte bislang die ausschließliche Festsetzung einer nicht-überbaubaren Grundstücksfläche; zur Entwurfsfassung des Bebauungsplanes (09/2024) erfolgt die Festsetzung einer privaten Grünfläche. Nach wie vor steht der Grün- und Freiflächencharakter als Zielsetzung im Vordergrund.  
Die Errichtung von Garagen oder gar Doppelgaragen ist demgemäß, d.h. der formulierten Zielsetzung deutlich zuwiderlaufend, als unzulässig festgesetzt.
- Es wird unterstellt, dass sich die formulierte Anregung auf die Gemeinbedarfsfläche(n) und die hier die festgesetzte maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse bezieht. Der Anregung wird (unter Bezug auf die bislang vorliegenden Informationen bezüglich der konkreten Vorhabenplanung) dahingehend entsprochen, dass auf die im Bebauungsplan explizit festgesetzten Zulässigkeit von Staffelgeschossen verzichtet wird.  
Zur Gewährleistung einer Umsetzbarkeit der konzipierten Gemeinbedarfs-einrichtung wird die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse mit Z = 2 beibehalten.



**matthias.rueck@seifert-plan.com**

Von: Thomas-D Poellath <thomas-d.poellath@dws.com>  
Gesendet: Donnerstag, 7. Dezember 2023 15:05  
An: Velte, Nadine  
Betreff: FW: B-Plan 248 "Bindweidring West"

Eng: 07.12.2023  
Zur Besetzung  
Stellungnahme Prof. Seifert  
Stellungnahme Prof. Seifert

Sehr geehrte Frau Velte,

ich würde mich dann Herrn Pohl anschließen....

- Eintragung einer Doppelgarage im B-Plan für Hausnummer 2 Familie Poellath und um Rückbestätigung.
- Geschosshöhe ändern von 2 Geschosse auf 1 Geschoss

Vielen Dank

Thomas Poellath

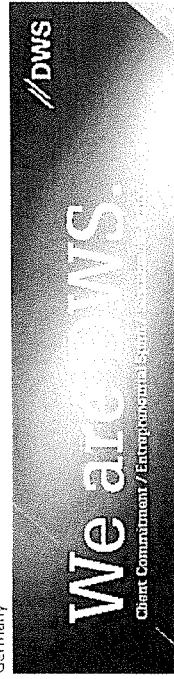
//DWS

Analyst Client and Investment Monitoring  
Investment Guideline Management (EMEA & APAC)  
Chief Administrative Office (CAO)

Phone +49 (69) 910-19702

DWS International GmbH  
Wilhelm-Fay-Str. 31-37 (House 4)  
65936 Frankfurt am Main  
Germany

Email [thomas-d.poellath@dw.com](mailto:thomas-d.poellath@dw.com)  
Web [www.dws.com](http://www.dws.com)



From: Stefan Pohl <ste-pohl@gmx.de>  
Sent: Donnerstag, 7. Dezember 2023 14:02  
To: Nadine.Velte@karben.de  
Cc: 'Christopher Pohl' <christopherpohl@gmx.de>; 'Stefan Pohl' <ste-pohl@gmx.de>  
Subject: B-Plan 248 "Bindweidring West"

Sehr geehrte Frau Velte,

Thema Garagen und Geschosshöhe im Bebauungsplan Nr.248.

Bei der Durchsicht des Bebauungsplan Nr. 248 ist mir aufgefallen das keine Garagen erwähnt werden sondern nur Carports nach Rücksprache mit Herrn Rahn möchte ich Sie bitten folgendes mit aufzunehmen:

- Eintragung einer Doppelgarage im B-Plan für Hausnummer 2 Familie Pohl und um Rückbestätigung.
- Geschosshöhe ändern von 2 Geschosse auf 1 Geschoss

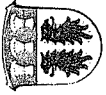
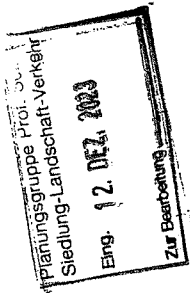
Sollten Sie noch Fragen haben gerne auch telefonisch.

## Stellungnahme Öffentlichkeit (Thomas Poellath)

Eingang: 07.12.2023

### Beschlussempfehlung:

- Der Anregung bezüglich der Festsetzung zur Zulässigkeit einer Doppelgarage kann nicht entsprochen werden:  
Formulierte Zielsetzung des Bebauungsplanes ist (u.a. auch der diesbezüglichen Vorabstimmung mit den Eigentümern und Nutzern der vollständig bebauten Grundstücke am Bindweidring) eine Vergrößerung der jeweils angrenzenden, bislang sehr kleinen Gartenfläche sowie zumindest die Option für eine ergänzende „Unterbringung“ von PKWs, d.h. der Errichtung von PKW-Stellplätzen (ggf. mit Überdachung).  
Um dieser konkreten Zielsetzung Rechnung zu tragen, erfolgte bislang die ausschließliche Festsetzung einer nicht-überbaubaren Grundstücksfläche; zur Entwurfsfassung des Bebauungsplanes (09/2024) erfolgt die Festsetzung einer privaten Grünfläche. Nach wie vor steht der Grün- und Freiflächencharakter als Zielsetzung im Vordergrund.  
Die Errichtung von Garagen oder gar Doppelgaragen ist demgemäß, d.h. der formulierten Zielsetzung deutlich zuwiderlaufend, als unzulässig festgesetzt.  
Es wird unterstellt, dass sich die formulierte Anregung auf die Gemeinbedarfsfläche(n) und die hier die festgesetzte maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse bezieht. Der Anregung wird (unter Bezug auf die bislang vorliegenden Informationen bezüglich der konkreten Vorhabenplanung) dahingehend entsprochen, dass auf die im Bebauungsplan explizit festgesetzten Zulässigkeit von Staffageschossen verzichtet wird.  
Zur Gewährleistung einer Umsetzbarkeit der konzipierten Gemeinbedarfseinrichtung wird die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse mit Z = 2 beibehalten.



# Stadtwerke Karben

Stadtwerke Karben · Postfach 1107 · 61174 Karben

**Auskunft erteilt** Frau Herzig  
**Teil-Sammelnr.** 06039/481-802  
**Teil-Durchwahl** 06039-481-841  
**Telefax** 06039/481-77830  
**email** susanne.herzig@karben.de  
**Internet** www.karben.de

**Zimmer-Nr.** 012  
**Anschrift** Max-Planck-Str. 21  
 61184 Karben

**USt-IdNr.** DE112591533  
**USt.Nr.** 20 226 10315

**Datum** 12.12.2023

## Stellungnahme B-Plan 248, Bindweidring West

Für das Baugebiet wurde das vorhandene Kanalnetz überprüft. Die Schmutzwasseranbindung kann nur an der Kanalhaltung 5M0175A-5M0175B erfolgen. Am nördlich gelegenen Tiefpunkt des neuen Baugebietes muss ein Pumpwerk errichtet werden, um das anfallende Schmutzwasser zum Übergabepunkt zu pumpen. Ein Kanalanchluss an den nördlich verlaufenden Mischwasserkanal ist NICHT möglich. Regenwasser kann NICHT in den vorhandenen Mischwasserkanal eingeleitet werden! Das Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu verwerfen. Das kann auch über eine entsprechende Versickerungsanlage erfolgen.

Im Vorentwurf des B-Planes unter Abschnitt IV Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise, Punkt 2 steht, dass Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über einen Kanal in ein Gewässer eingeleitet werden soll.  
 Hinweis: Um in ein Gewässer einzuleiten, bedarf es einer Genehmigung des RP Darmstadt. Hier ist unter anderem die Hydraulik des Grabens nachzuweisen.

Die Leistung des nächstliegenden Hydranten der Wasserversorgung beträgt rund 82 m3/h. Die einfache Löschwassermenge ist gesichert.

Mit freundlichen Grüßen  
 i.A.

Sitz des Betriebs: 61184 Karben, Rathausplatz 1, HFA 4485, Amtsgericht Frankfurt am Main - Betriebsleiter Georg Klein (Kaufm.), Michael Quentin (Techn.)

Bankverbindung:  
 Volksbank Mittelhessen  
 Konto-Nr.: 4875408 (BLZ 513 500 00)  
 IBAN: DE41 5130000004875408 BIC: VHMWDE33

Sparkasse Oberhessen  
 Konto-Nr.: 07527428 (BLZ 516 500 70)  
 IBAN: DE23 251500790027075479 BIC: HELADEF331

Hilfsstelle der VWG-Busse: Gewerbegebiet Süd  
 Sitz der Verwaltung: Max-Planck-Str. 21, 61184 Karben

Stabszeiten:  
 8.00 – 13.00 Uhr  
 14.00 – 18.30 Uhr  
 Montag

**Stadtwerke Karben**  
 Eingang: 12.12.2023

## Beschlussempfehlung:

- Die Hinweise zur Möglichkeit der Schmutzwasserabführung werden zur Kenntnis genommen. Im Zuge einer angedachten abwassertechnischen Gesamtbetrachtung im Stadtteil Burg-Gräfenrode ist davon auszugehen, dass in enger Abstimmung mit den Stadtwerken auch für das in Rede stehende Plangebiet eine technisch und wirtschaftlich sinnvolle Entwässerungsmöglichkeit gefunden und umgesetzt wird. Dabei ist davon auszugehen, dass ein Schmutzwasseranfall lediglich im Bereich der Gemeinbedarfsfläche(n) gegeben sein wird.
- Im Bebauungsplan (Entwurf 09/2024) werden sehr konkrete Festsetzungen zur Rückhaltung und der gedrosselten Abführung von Niederschlagswasser sowie zur Nutzung von Niederschlagswasser zu Brauchwasserzwecken getroffen. Ergänzend ist explizit auf die eigenverbindlichen Bestimmungen des § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sowie des § 37 (4) des Hessischen Wassergesetzes hingewiesen. Auf Grundlage der Festsetzungen ist im Rahmen der Vorhabenplanung zum beabsichtigten Gemeinschaftsprojekt „Mehrgenerationenhaus“ dezidiert zu prüfen und festzulegen in welcher konkreten Art und Weise eine Niederschlagswasserrückhaltung und Brauchwassernutzung erfolgt bzw. ob ggf. auch eine Versickerung möglich ist.
- Der Hinweis bezüglich der Wasserversorgung wird zur Kenntnis genommen.



BOTANISCHE VEREINIGUNG für NATURSCHUTZ  
in HESSEN e.V.  
BUND für UMWELT und NATURSCHUTZ DEUTSCHLAND  
Landesverband Hessen e.V.  
DEUTSCHE GEBIRGS- und WANDERVEREINE  
Landesverband Hessen e.V.  
HESSISCHE GESELLSCHAFT für ORNITHOLOGIE  
und NATURSCHUTZ e.V.

LANDESGARTENVERBAND HESSEN e.V.  
NATURSCHUTZBUND DEUTSCHLAND  
Landesverband Hessen e.V.  
SCHUTZGEMEINSCHAFT DEUTSCHER WALD  
Landesverband Hessen e.V.  
VERBAND HESSISCHER FISCHER e.V.

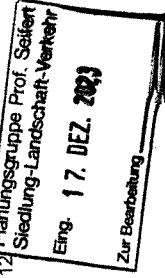
Anerkannte Verbände nach § 3 Umweltrechtsbehelfsgesetz

Verfasser/Absender dieses Schreibens:

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

Email an: [matthias.rueck@seifert-plan.com](mailto:matthias.rueck@seifert-plan.com)

Dr. Karl Schneider (NABU AG Karben)  
Erich Kästner Str. 12  
61184 Karben  
kaschner@arcor.de



Karben, 17. Dezember 2023

**Bebauungsplan Nr. 248 „Bindweidring West“, Stadt Karben, Stadtteil Burg-Gräfen-  
rode. Stellungnahme i.R. der Beteiligung gem. § 4(1) BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Beteiligung an dem oben genannten Verfahren.  
Die Stellungnahme erfolgt im Namen der im Briefkopf genannten Verbände, die nach § 3  
Umweltrechtsbehelfsgesetz anerkannt sind. Sie gibt im Sinne der frühzeitigen Beteiligung  
Hinweise/Empfehlungen, die vor allem hinsichtlich der von uns zu vertretenden Belange von  
Bedeutung sind.

Gegen den vorliegenden Vorentwurf des o.g. BPlans melden wir Bedenken an, weil mit den  
Festsetzungen zum geplanten WA-Gebiet unseres Erachtens der § 1a Abs. 2 BauGB nicht  
angemessen gewürdigt wird – hier insbesondere wegen der zusätzlichen Bodenversiegelun-  
gen durch Kfz-Abstellflächen, Nebenanlagen und natürlich auch durch den zusätzlichen Er-  
schließungsweg.

Die getroffene Festsetzung zum geplanten WA unter Pkt. 1.1 lässt je Grundstück maximal  
zwei Carports oder Stellplätze und Nebenanlagen sowie Abgrabungen, Aufschüttungen und  
Stützmauern bis max. 1 m Höhe zu“.

Ausgehend vom Worst-Case-Szenario sehen wir dann nach Umsetzung des BPlans die  
neuen Grundstücksteile zu annähernd 50 % mit überwiegend versiegelten bzw. überdachten  
Flächen (Carport) überbaut. Deshalb wird die Aussage in der Begründung Kap. 3.1 "Der  
Grünflächen- bzw. Gartencharakter soll ablesbar vorhanden sein" mit der getroffenen Fest-  
setzung schon im Voraus konterkariert.

Wir fordern, dass je Grundstück maximal ein Carport oder Stellplatz zulässig ist. Dement-  
sprechend muss die Festsetzung unter Punkt 2.1 Bepflanzung/ Gestaltung der Grundstücks-  
freiflächen klarstellen, dass mindestens 80 % der nicht überbaubaren Flächen im Bereich  
des WA als Garten, Grünfläche oder Pflanzbeet zu gestalten sind.

Bebauungsplan Nr. 248 „Bindweidring West“, Stellungnahme der Verbände nach § 3 Umweltrechtsbehelfsgesetz i.F. der Betei-  
ligung gem. § 4(1) BauGB

Auf den von der vorgelegten Planung profitierenden, bebauten Grundstücken am Bind-  
weidring sind bereits heute die eigentlichen Vorgartenbereiche großenteils zu Stellplätzen  
umgestaltet - auf mehr als 2/3 aller Grundstücke sind 2 PKW-Stellplätze vorhanden. Vorgar-  
ten, die diese Bezeichnung verdienen, sind hier absolute Mangelware.

Die im aktuellen BPlan getroffenen Festsetzungen wären nur dann zu akzeptieren, wenn im  
Gegenzug diese Vorgartenbereiche wieder entsiegelt – sprich gärtnerisch gestaltet – und die  
Stellplätze auf den jetzigen WA-Bereich verlagert würden. Zur Absicherung dieser Verlage-  
rung/Nutzungsänderung müsste der BPlan Nr. 179 „Eindweidgraben“ teilweise überarbeitet  
werden.

Zum Anlieger-Erschließungsweg entlang des WA sollte noch eine Festsetzung hinsichtlich  
seiner Befestigungsart getroffen werden – wobei wir eine andere Festsetzung als (maximal)  
"wassergebundene Decke" ablehnen.

Wir behalten uns vor, im nächsten Verfahrensschritt weitere Anregungen/Bedenken zu äu-  
ßern.

Mit freundlichen Grüßen

*Dr. Karl Schneider*

Dr. Karl Schneider (NABU AG Karben)

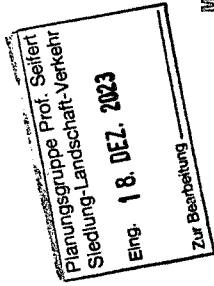
Z. K. an die anerkannten Verbände nach § 3 Umweltrechtsbehelfsgesetz sowie die Untere Natur-  
schutzbehörde beim Landkreis Wetterau.

**Nabu AG Karben / Naturschutzverbände**

Eingang: 17.12.2023

Beschlussempfehlung:

- zu 1: Formuliere Zielsetzung des Bebauungsplanes ist u.a. (gemäß diesbezüglicher Vorabstimmung mit den Eigentümern und Nutzern der vollständig bebauten Grundstücke am Bindweidring) eine Vergrößerung der jeweils angrenzenden, bislang sehr kleinen Gartenflächen und zum anderen zumindest die *Option* für eine ergänzende Errichtung von PKW-Stellplätzen.
- Um exakt dieser konkreten Zielsetzung Rechnung zu tragen, erfolgt die ausschließliche Festsetzung einer nicht-überbaubaren Grundstücksfläche bzw. (zur nunmehrigen Entwurfsfassung des Bebauungsplanes, 09/2024) die Festsetzung einer privaten Grünfläche.
- Zur Sicherung des beabsichtigten Grün- und Freiflächencharakters sind im Bebauungsplan Garagen ausgeschlossen.
- Damit und der festgesetzten Zulässigkeit von *maximal* zwei Carports oder Stellplätzen sowie der bauordnungsrechtlichen Festsetzung, wonach mindestens 60 % der jeweiligen Grundstücksfläche auch tatsächlich als Garten, Grünfläche oder Pflanzbeet zu gestalten ist, ist ein verträglicher Ausgleich zwischen der teilweise nachgefragten Nutzung und dem angestrebten Grünflächencharakter geschaffen.
- zu 2: Der Anregung kann unter Verweis auf Pkt. 1 nicht entsprochen werden. Für eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 179 „Bindweidgraben“ besteht zudem keine Veranlassung bzw. Erforderlichkeit.
- zu 3: Der Anregung wird im Zuge der konkreten Ausführungsplanung der Verkehrsflächen nachgegangen.



Maria Brigitte Hannaske+Hannaske+Bindweidring 10+61184 Karben

Stadtverwaltung Karben  
Fachbereich 5  
Frau Nadine Velte  
Rathausplatz 1  
61184 Karben

Maria Brigitte Hannaske

Bindweidring 10  
61184 Karben

Telefon: 06034-907701  
Handy: 0177-6277176

Mail: margit.hannaske@googlemail.com

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

Mein Zeichen

Durchwahl

Datum  
18.12.2023

### B-Plan Nr. 248 Bebauungsplan „Bindweidring West“ – Stellungnahme -

Sehr geehrte Frau Velte,

nach Offenlegung des B-Planes Nr. 248 erhebe ich als Käuferin der WA-Fläche Bindweidring 10 folgende Einwendungen und habe Bedenken bezüglich der Planfestsetzungen.

Die Breite des Erschließungsweges wird ab Höhe Bindweidring 10 von 5,50 m Straßenbreite auf 3,0 m reduziert. Das macht die Einmündung und Befahrung des Gartengrundstückes (vor allen bei den kleineren Grundstücken mit nur 11 m Breite) mit den zulässigen Parkierungsmöglichkeiten mehr als beschwerlich bis nahezu unmöglich. Nach Anlage 2 des Kaufvertrags sind 6,0 m vorgesehen, die Verschmälerung ist nicht hinnehmbar oder sinnvoll. Im Sinne der Schaffung gleicher Voraussetzungen und Preisgerechtigkeit für alle Anlieger ist sowohl die Breite als auch der Fahrbahbelag entsprechend des südlichen Teilstückes weiterzuführen.

Gem. Notarvertrag: „Im Kaufpreis enthalten sind der Kanalbeitrag für den Anschluss an die Regenentwässerung und der Anschluss an die zu bauende Straße.“ Da nach dem mir vorliegenden Planstand keine Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasser, Abwasser) im Anlieger-Erschließungsweg vorgesehen sind, ist der qm-Preis um den Erschließungskostenanteil zu reduzieren. Andererseits – um als Verkäuferin (Stadt Karben) nicht in Widerspruch zum Notarvertrag zu treten und dem Notarvertrag gerecht zu werden – muss ich als Käuferin darauf bestehen, die genannten Erschließungen zeitgleich mit dem Grundstücksübergang zu erstellen.

Gegen die nach dem Umweltbericht (Punkt F der Bauleitplanung) angedachte Nutzung als Sportfläche - im Falle einer Nichtausweisung von Baugrundstücken - erhebe ich Einspruch, da dies im Notarvertrag nicht vereinbart wurde. Eine weitere Sportfläche (egal welcher Art) würde neben der bereits unmittelbaren Nähe zu Sportplatz, Beachvolleyballplatz und nachträglich gebautem Bolzplatz eine weitere nicht unerhebliche Lärmquelle bedeuten -

insbesondere an den Wochenenden und in den Abendstunden. Denkbar und hinnehmbar wäre ggf. eine Grünnutzung als Streubstwiäse.

Die Nutzung der hier in Frage stehenden 0,5 ha als Bauland für Gemeinbedarfsfläche einerseits und nicht bebaubarer Grünfläche andererseits ist unausgewogen und unverhältnismäßig. Die Grundstücksflächenenerweiterung mit Grünflächen- und Gartencharakter schränkt eine übliche WA Nutzung stark ein. Da sich sowohl Gartenland und Gemeinbedarfsflächen in bestehender Dorfrandlage mit überwiegend kleinteiliger Siedlungsstruktur befindet, ist hier geboten, ein ausgewogenes Maß der beiden Flächennutzungen zu finden. Die Möglichkeiten in Bezug auf Nutzung und Bebauung des Gartenlandes mit nur bis zu zwei Stellplätzen/Carports bei 70% Begrünung und davon 30% Bepflanzung ist rein rechnerisch auf den kleinen nur 11m breiten Gartengrundstücken nicht realisierbar. Des Weiteren möchte ich mir offenhalten, eine Garage zu errichten, wie im Kaufvertrag vereinbart.

Gem. des vorliegenden Planstandes sind keine baulichen Festsetzungen für die Errichtung eines Carports oder einer Garage definiert. Um spätere Irritationen und evtl. daraus resultierende Streitigkeiten zu vermeiden, wird gebeten, die einzuhaltenden Vorgaben im Vorfeld explizit zu benennen. (z.B. max. Höhe, Baustoff etc.)

Was ist mit passiven Lärmschutzmaßnahmen im Rahmen der Vorhabensplanung gemeint oder wie sieht so etwas aus?

Klimaangepasste Bauweise ist nach der Begründung des B-Plans zur Energiegewinnung (durch z.B. Photovoltaik) angedacht. Diese halte ich auch für mein Grundstück für überlegenswert. Ist auf den Carports eine solche Technik bei > 15° Neigung zulässig, und welche Regeln gelten für die Abstände zur Nachbargrenze, um Verschattungen der Anlage zu vermeiden?

Ich bitte um Eingangsbestätigung per Rückmail.

Mit freundlichen Grüßen

*M. Hannaske*  
Maria Brigitte Hannaske

## Stellungnahme Öffentlichkeit (Maria Hannaske)

Eingang: 17.12.2023

### Beschlussempfehlung:

zu 1: Formuliere Zielsetzung des Bebauungsplanes ist u.a. (gemäß diesbezüglicher Vorabstimmung mit den Eigentümern und Nutzern der vollständig bebauten Grundstücke am Bindweidring) eine Vergrößerung der jeweils angrenzenden, bislang sehr kleinen Gartenflächen und zum anderen zumindest die *Option* für eine ergänzende Errichtung von PKW-Stellplätzen.

Um exakt dieser konkreten Zielsetzung Rechnung zu tragen, erfolgt(e) die Festsetzung einer nicht-überbaubaren Grundstücksfläche sowie zur nunmehr vorliegenden Entwurfsfassung des Bebauungsplanes (09/2024) die Festsetzung einer privaten Grünfläche.

Zur Sicherung des beabsichtigten Grün- und Freiflächencharakters sind im Bebauungsplan Garagen ausgeschlossen.  
Vor diesem Hintergrund kann und muss sich die (rückwärtige) verkehrliche Erschließung auf ein absolut notwendiges Minimum beschränken. Gleichwohl wird die Verkehrsraumbreite auf 4,5 m vergrößerte um einen PKW-PKW-Begegnungsverkehr nach der einschlägigen Richtlinie (RASt 06) zu ermöglichen.

Die konkrete Ausgestaltung der Verkehrsflächen wird dabei im Zuge der konkreten Ausführungsplanung festgelegt.

zu 2: Die Hinweise und Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen des hier in Rede stehenden Bauleitplanverfahrens sind die Hinweise nicht abwägungsrelevant.

zu 3: Eine andersartige als die durch entsprechend Festsetzungen im Bebauungsplan dargelegten Nutzung ist nicht angedacht.

Der Umweltbericht führt lediglich aus, dass im Falle eine Nicht-Realisierung der mit dem vorliegenden Bebauungsplan verfolgten Zielsetzungen aufgrund der entsprechenden Darstellung im Regionalen Flächennutzungsplan eine Nutzung als Sportfläche „denkbar wäre“.

zu 4: Primäres Ziel des Bebauungsplanes ist die Bereitstellung der bauplanungsrechtlichen Grundlage zur Errichtung einer gemeinsamen Einrichtung des Arbeiter-Samariter-Bundes (ASB) und des Mütterzentrums Karben MüZe). Zugleich kann und soll, wie unter Pkt. 1 ausgeführt, gemäß der formulierten Zielsetzung des Bebauungsplanes den Grundstückseigentümern am „Bindweidring“ eine Vergrößerung der jeweils angrenzenden, bislang sehr kleinen Gartenflächen ermöglicht werden.

Ohne, dass damit ein unmittelbarer funktionaler oder sonstiger Zusammenhang und somit auch keine „Unverhältnismäßigkeit“ (wie hier unterstellt) der künftigen Nutzungen einhergeht, ergibt sich vielmehr mit dem grundsätzlich beabsichtigten Charakter einer Grünfläche ein deutlicher Mehrwert für die Wohnnutzung am Bindweidring sowie mittelbar auch für die Gemeinbedarfsnutzung.

U.a. um diese Zielsetzung noch weiter zu verdeutlichen erfolgt zur Entwurfsfassung des Bebauungsplanes (09/2024) die Festsetzung einer privaten Grünfläche.

Zur Sicherung des beabsichtigten Grün- und Freiflächencharakters sind im Bebauungsplan Garagen ausgeschlossen. Damit und mit der festgesetzten Zulässigkeit von *maximal* zwei Carports oder Stellplätzen sowie der bauordnungsrechtlichen Festsetzung, wonach mindestens 60 % der jeweiligen Grundstücksfläche auch tatsächlich als Garten, Grünfläche oder Pflanzbeet zu gestalten ist, ist ein verträglicher Ausgleich zwischen der teilweise nachgefragten Nutzung und dem angestrebten Grünflächencharakter geschaffen.

zu 5: Gemäß der einschlägigen Definition eines Carports sowie den Bestimmungen z.B. der Hess. Bauordnung/ der Hess. Garagenverordnung sind weitergehende Festsetzungen im Bebauungsplan entbehrlich.

Garagen sind gemäß Festsetzung im Bebauungsplan unzulässig. Stellplätze sind gemäß Festsetzung im Bebauungsplan in wasser-durchlässiger Weise zu befestigen.

zu 6: Mit dem Bebauungsplan wird nicht unmittelbar eine schutzbedürftige, dauerhafte Wohnnutzung vorbereitet. Gleichwohl wird zur Entwurfsfassung des Bebauungsplanes festgesetzt, dass im Bereich der westlichen Gemeinbedarfsfläche I eine Wohnnutzung zulässig ist, sofern diese flächenmäßig untergeordnet ist und einem direkten funktionalen Zusammenhang mit der Zweckbestimmung der Gemeinbedarfsfläche steht („sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“).

Obgleich damit z.B. kein frei vermietbarer Wohnraum entstehen kann, sind diesbezüglich die Prämissen des Baugesetzbuches zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu beachten. Dies bedeutet, dass insbesondere im Hinblick auf die Wohnnutzung eine schalltechnische Untersuchung der bestehende Immissionsbelastungen durch Verkehrslärm erfolgen muss.

Auf der Grundlage eines zur Entwurfsfassung des Bebauungsplanes vorliegenden Schallimmissionsgutachtens werden möglicherweise bestehende Immissionsbelastungen durch Verkehrslärm und/ oder den Sport- und Übungsbetrieb beurteilt.

Im Ergebnis dessen werden sog. passive Lärmschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt und später vorzunehmen sein (z.B. Schallschutzfenster, Lüfter, Dämmfassade).

zu 7: Fotovoltaikanlagen auf Dachflächen sind generell zulässig.

Im Hinblick auf die Zulässigkeit von z.B. Carports ohne Abstandsflächen zur Nachbargrundstücksgrenze wird (neben der Festsetzung III 1.1. im Bebauungsplan) ergänzend auf die Bestimmungen der Hess. Bauordnung hingewiesen.

Elmar und Uta Zurek  
 Bindweidring 20  
 61184 Karben  
 uta.zurek@gmx.de

Planungsgruppe Prof. Seifert  
 Siedlung-Landschaft-Verkehr  
 Eing. 18. DEZ. 2023  
 Zur Bearbeitung  
 Karben

Planungsgruppe Prof. Seifert  
 Siedlung-Landschaft-Verkehr  
 Eing. 18. DEZ. 2023  
 Zur Bearbeitung  
 Karben

uta.zurek@gmx.de

(per persönlichem Einwurf bei der Stadt Karben, den 18.12.2023  
 und per E-Mail an nadine.velte@karben.de sowie matthias.rueck@seifert-plan.com)

Stadt Karben  
 Rathausplatz 1  
 61184 Karben

### Stellungnahme Elmar und Uta Zurek, Bindweidring 20, 61184 Karben Burg-Gräfenrode

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung Bauleitplanung der Stadt Karben, Stadtteil Burg-Gräfenrode, Bebauungsplan Nr. 248 „Bindweidring West“

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach Einsichtnahme der veröffentlichten Unterlagen (Bauleitplanung der Stadt Karben, Stadtteil Burg-Gräfenrode – Bebauungsplan Nr. 248 „Bindweidring West“) nehmen wir wie folgt Stellung:

Grundsätzlich möchten wir Folgendes anmerken:

Da bisher keine Versiegelung im Plangebiet existiert, sollte die durch die Bebauung erfolgte Versiegelung so gering wie möglich ausfallen.

Maßgebliche Faktoren, wie

- der Schutz von Flora und Fauna und der Erhalt der Artenvielfalt,
- der Schutz des wertvollen Bodens (das Umweltgutachten weist ausdrücklich auf die sehr hohe bodenfunktionale Gesamtbewertung hin: höchste Klasse der Bodenwertzahl mit 80-85, d.h. u.a. hat der Boden ein sehr hohes natürliches Ertragspotential, sehr hohe Feldkapazität, sehr hohes Wasserspeichervermögen sowie Nitratrückhaltevermögen),
- der Schutz des Wassers und Wasserhaushaltes (gem. Umweltbericht liegt das Plangebiet in der qualitativen Schutzzone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes, gefasste Quelle beim Bindweidgraben vorhanden),
- der Schutz des örtlichen Klimas und
- der Schutz der Landschaft

sind zu berücksichtigen und bestmöglich zu schützen, um die Folgen der Fragmentierung des Grüngürtels abzumildern.

Darüber hinaus sind Licht- und Lärmemissionen sowie das zusätzliche Verkehrsaufkommen zu minimieren.

Weitere Stellungnahme:

- (1) Unterlage Begründung Teil 1, Ziffer 3.3. Maß der baulichen Nutzung, Höhe der Anlagen:

Wir nehmen Bezug auf mehrere Gespräche mit Bürgermeister Rahn und die entsprechenden schriftlichen Dokumentationen (u.a. i.R. eines persönlichen Termins im Rathaus am 05.11.2018 - schriftliche Notiz ging am 08.11.2018 an alle Teilnehmer/ i.R. einer Bürgerveranstaltung im Rathaus am 30.06.2020/ i.R. der schriftlichen Dokumentation in §4 Ziffer 3 im notariellen Kaufvertrag mit der Stadt Karben vom 21.12.2020 zum Ankauf des 10m-Grünstreifens). Gemäß diesen Absprachen/Dokumentationen wurde stets eine maximal zweigeschossige Bauweise seitens der Stadt Vollgeschossen zzgl. eventueller zusätzlicher Staffageschosse nicht akzeptabel. Die zusätzliche Erhöhung der Geschosshöhe vermindert das Sichtfenster der Anlieger und verschafft ein zusätzliches Gefühl der Enge.

- (2) Unterlage Begründung Teil 1, Ziffer 3.1. Art der baulichen Nutzung:

Stützmauern bis maximal 1 m Höhe über dem Geländeniveau sind vor dem Hintergrund des stark abfallenden Hangniveaus des Grundstücks/Plangebietes nicht akzeptabel und für einige Stellen definitiv zu gering. Gerade bei den Anwohnern, deren Grundstücke einen sehr starken Geländeneu-Abfall haben, ist der Einsatz von entsprechender Höhe der Stützmauer für die Nutzung des Grundstücks elementar. Auch die optisch ansehnliche Gestaltung der Gärten ist hierbei für das Landschaftsbild von Bedeutung. Darüber hinaus sind die Grundstücke bei einer höheren Stützmauer vor eventuellen Schäden bei Überschwemmungen geschützt. Beispiele von vergleichbaren Landschaftseigenschaften verbunden mit ebenfalls höheren Stützmauern sind in allen Karbener Stadtteilen zu Hauf vorhanden.

- (3) Unterlage Begründung Teil 1, Ziffer 3.5 Verkehrsflächen:

Wir nehmen Bezug auf mehrere Veranstaltungen mit Bürgermeister Rahn, auf denen eine Straßenbreite von mind. 6 m zugesagt wurde; die geplante Straßenverkehrsfläche von 5,50 m ist zu schmal. Gerade vor den gemachten Erfahrungen der Enge im Bindweidring mit 5,50 m (hier hat ein Großteil der Anwohner regelmäßig große Schwierigkeiten beim Einparken in ihre Grundstücke, da der Wendekreis viel zu klein ist) wurde hier eine Breite der Straße von mind. 6 m zugesagt. Darüber hinaus gestaltet sich die Zufahrt der Feuerwehr bei einer Straßenbreite von nur 5,50 m oftmals als sehr schwierig.

- (4) Unterlage Begründung Teil 1, Ziffer 4.4. Wasserwirtschaftliche Belange, Grundwasserschutz, Abwasser:

Geplant ist die Schmutzwasserabführung unter Anbindung an den Mischwasserkanal im Bereich der Straße „Bindweidring“. Hierzu soll eine Pumptanlage notwendig werden. Hier möchten wir widersprechen und fordern ein explizites Gutachten hierzu an. Die damalige Planung der Schmutzwasserabführung im Bindweidring (u.a. Bebauungsplan 179 Bindweidgraben aus dem Jahr 2000) wurde auf die damals geplanten bebauten Grundstücke ausgelegt, nicht auf spätere zusätzliche Grundstücke und Gebäude in einem neuen Bebauungsgebiet. Vielmehr gehen wir von der Notwendigkeit von Neubauten der Abwasseranlagen aus. Wir sehen hier gerade bei Starkregenereignissen die Regenrückhaltung als nicht gesichert an. Es kann hierbei u.a. zu Überschwemmungen in bestehenden Wohnhäusern führen sowie zu Überschwemmungen und Zerstörungen in den Gewässern und anliegenden Äckern. Dies wäre ein Verstoß gegen das Wasserhaushaltsgesetz, die Wasserrahmentrichtlinie und den Hochwasserschutz.

14

(5) Erschließung aller Gartengrundstücke

Den Anwohnern wurde zugesagt, dass der Kaufpreis für die Gartengrundstücke die Erschließung beinhaltet. Unser Kaufvertrag vom 21.12.2020 mit der Stadt Karben (Urkunde 528 für das Jahr 2020) legt fest, dass der Kaufpreis von Euro 100/ qm die vollständigen Erschließungskosten (Baustraße sowie Kanal und Wasserleitungen) inkludiert. Die Stadt ist gem. den getroffenen Vereinbarungen dazu verpflichtet, sich an die gemachten Zusagen zu halten und die entsprechenden Gartengrundstücke gemäß den Kaufverträgen auch entsprechend zu erschließen.

(6) Unterlage Begründung Teil 1, Ziffer 4.6. Immissionsschutz:

Die Stadt möge bitte ausführen, was konkret mit "passiven Lärmsschutzmaßnahmen in baulicher Hinsicht im Rahmen der Vorhabensplanung" gemeint ist, was inkludiert dies ganz konkret?

(7) Unterlage Begründung Teil 2, C3 Menschliche Nutzung:

Im Umweltbericht heißt es, dass es nur zu einer höchstens minimalen Verschlechterung für Wohnanlieger kommt. Dies ist nach unserer Auffassung nicht richtig. Bisher ist das besagte Gebiet völlig unbebaut. Mit der Bebauung des Ackers kommt es zu einer Veränderung bzw. Erhöhung in Bezug auf Lärm- und Lichtemissionen und Verkehr für die Anwohner im östlich angrenzenden Bindweidring in erheblichem Ausmaß, denn bisher gibt es überhaupt keinen Verkehr in dem Bereich. Somit ist auch die Aussage, dass die Wohnbevölkerung nur eine geringe Betroffenheit hat (S.20), nicht nachvollziehbar und nicht richtig, vielmehr sind alle Anwohner von einer erheblichen Veränderung betroffen.

(8) Unterlage Begründung Teil 2, D1 Tabellarische Übersicht:

Die Aussagen zu den kumulativen Wirkungen „keine weiteren Bauvorhaben in der Planumgebung“ sind nach unserem Dafürhalten nicht korrekt. Die Stadt hat von Anfang kommuniziert, auch den weiteren unteren Teil des Ackers in einem zweiten Schritt bebauen zu wollen. Insofern kommt es durchaus zu einer kumulativen Wirkung.

(9) Unterlage Begründung Teil 2, F Umweltprognose bei Nichtdurchführung der Planung:

„Wird die jetzige Planung nicht realisiert, ist in Anbetracht der hohen Bodenqualität eine Wiederaufnahme ackerbaulicher Nutzung nahelegend. Alternativ wären aufgrund der Darstellung im regionalen Flächennutzungsplan Sportnutzungen denkbar.“ Was konkret würde dies für die Planungen der Stadt bedeuten? Wird die Stadt dies aufgreifen? Wäre hier dann nicht auch die Anlage einer Streuobstwiese denkbar?

Wir bitten um Rückmeldung zu unseren o.g. Ausführungen.

Vielen Dank und beste Grüße

Elmar und Uta Zurek



## Stellungnahme Öffentlichkeit (Elmar u. Uta Zurek)

Eingang: 18.12.2023

### Beschlussempfehlung:

#### *zur „grundsätzlichen Anmerkung“:*

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes sind die grundsätzlichen Prämissen und Maßgaben des § 1 (6) des Baugesetzbuches (BauGB) sowie weiterer Maßgaben des BauGB zu berücksichtigen. Dies umfasst u.a. auch die hier angeführten Aspekte und Belange. Nach § 1 (7) BauGB sind dabei die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Rechtsverletzungen sind im Bauleitplanverfahren auszuschließen.

zu 1: Es wird unterstellt, dass sich die formulierte Anregung auf die Gemeinbedarf(s)fläche(n) und die hier die festgesetzte maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse bezieht. Der Anregung wird (unter Bezug auf die bislang vorliegenden Informationen bezüglich der konkreten Vorhabenplanung) dahingehend entsprochen, dass auf die im Bebauungsplan explizit festgesetzte Zulässigkeit von Staffelgeschossen verzichtet wird.

zu 2: Eine maximale Höhe von Stützmauern von 1 m wird unter Berücksichtigung der gegebenen Geländesituation und der beabsichtigten Sicherung des Grün- und Freiflächencharakters ohne gravierende erhebliche Barrierewirkungen als ausreichend beurteilt und durch Festsetzung beibehalten. Allgemein ist darauf hinzuweisen, dass die bisherige Gartennutzung weitgehend ohne Stützmauern erfolgt und möglich ist. Die in Rede stehenden (rückwärtigen) Grundstücksflächen liegen außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

zu 3: Formuliere Zielsetzung des Bebauungsplanes ist u.a. (gemäß diesbezüglicher Vorabstimmung mit den Eigentümern und Nutzern der vollständig bebauten Grundstücke am Bindweidring) eine Vergrößerung der jeweils angrenzenden, bislang sehr kleinen Gartenflächen und zum anderen zumindest die Option für eine ergänzende „Unterbringung“ von PKWs, d.h. der Errichtung von PKW-Stellplätzen (ggf. mit

Überdachung).

Um dieser konkreten Zielsetzung Rechnung zu tragen, erfolgte bislang die abschließliche Festsetzung einer nicht-überbaubaren Grundstücksfläche; zur Entwurfssfassung des Bebauungsplanes (04/2024) erfolgt die Festsetzung einer privaten Grünfläche.

Nach wie vor steht der Grün- und Freiflächencharakter als Zielsetzung im Vordergrund. Zur Sicherung des beabsichtigten Grün- und Freiflächencharakters sind im Bebauungsplan Garagen ausgeschlossen.

Vor diesem Hintergrund kann und muss sich die (rückwärtige) verkehrliche Erschließung auf ein absolut notwendiges Minimum beschränken. Gleichwohl wird die Verkehrsraumbreite auf 4,5 m vergrößerte um einen PKW-PKW-Begegnungsverkehr nach der einschlägigen Richtlinie (RASt.06) zu ermöglichen.

Die Zuwegung sowie Aufstellflächen für die Feuerwehr sind mit bzw. im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche und der Fläche für den Gemeinbedarf hinreichend gegeben bzw. zu schaffen.

zu 4: Im Stadtteil Burg-Gräfenrode ist eine abwassertechnische Gesamtbetrachtung angedacht. Im Zuge derer davon auszugehen, dass in enger Abstimmung mit den Stadtwerken auch für das in Rede stehende Plangebiet eine bestmöglich, d.h. eine in technischer und wirtschaftlicher Hinsicht sinnvolle Entwässerungsmöglichkeit gefunden und späterhin umgesetzt wird.

Dabei ist davon auszugehen, dass ein Schmutzwasseranfall lediglich im Bereich der Gemeinbedarf(s)fläche(n) gegeben sein wird.

Im Bebauungsplan (Entwurf 09/2024) werden für den Bereich der Gemeinbedarf(s)fläche I sehr konkrete Festsetzungen zur Rückhaltung und der gedrosselten Abführung von Niederschlagswasser sowie zur Nutzung von Niederschlagswasser zu Brauchwasserzwecken getroffen.

Ergänzend ist Bebauungsplan explizit auf die eigenverbindlichen Bestimmungen des § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) hingewiesen: Danach soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Belange entgegenstehen.

Nach § 37 (4) des Hessischen Wassergesetzes soll insbesondere Niederschlagswasser, von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.



Auf Grundlage der Festsetzungen ist im Rahmen der Vorhabenplanung zum beabsichtigten Gemeinschaftsprojekt „Mehrgenerationenhaus“ definiert zu prüfen und festzulegen in welcher konkreten Art und Weise eine Niederschlagswasserrückhaltung und Brauchwassernutzung erfolgt bzw. ob ggf. auch eine Versickerung möglich ist.

zu 5: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.  
Die Hinweise sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht abwägungsrelevant.

zu 6: Mit dem Bebauungsplan wird nicht unmittelbar eine schutzbedürftige, dauerhafte Wohnnutzung vorbereitet. Gleichwohl wird zur Entwurfsfassung des Bebauungsplanes festgesetzt, dass im Bereich der westlichen Gemeinbedarfsfläche I eine Wohnnutzung zulässig ist, sofern diese flächenmäßig untergeordnet ist und einem direkten funktionalen Zusammenhang mit der Zweckbestimmung der Gemeinbedarfsfläche steht („sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“). Obgleich damit z.B. kein frei vermietbarer Wohnraum entstehen kann, sind diesbezüglich die Prämissen des Baugesetzbuches zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu beachten. Dies bedeutet, dass insbesondere im Hinblick auf die Wohnnutzung eine schalltechnische Untersuchung der bestehende Immissionsbelastungen durch Verkehrslärm und ggf. Sportanlagen-Lärm erfolgen muss.

Auf der Grundlage eines zur Entwurfsfassung des Bebauungsplanes vorliegenden Schallimmissionsgutachtens werden möglicherweise bestehende Immissionsbelastungen durch Verkehrslärm und/ oder den Sport- und Übungsbetrieb beurteilt.

Im Ergebnis dessen werden sog. passive Lärmschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt und später vorzunehmen sein (z.B. Schallschutzfenster, Lüfter, Dämmfassade).

zu 7: Mit der vorgesehenen Errichtung der Gemeinbedarfseinrichtung, d.h. einer Einrichtung im besonderen Gemeinwohlinteresse, ergeben sich voraussichtlich nur geringe Erhöhungen des Verkehrsaufkommens sowie der Lärm- und Lichtimmissionen. Die vorhandene Wohnnutzung am Bindweidring wird in ihrem Schutzbedürfnis nicht wesentlich berührt. Auf die Bestimmungen des § 1 (7) BauGB („Abwägungsgebot“) ist hinzuweisen (s.o.).

Zudem ist darauf hinzuweisen, dass der Bebauungsplan auch dazu dient, die Voraussetzungen für eine verbesserten Nutzungs- und damit Wohnsituation der Grundstückseigentümer westseitig des Bindweidringes zu schaffen (s.o.).

zu 8: Eine weitergehende bauliche oder sonstige Entwicklung außerhalb des hier in Rede stehenden Plangebietes ist derzeit nicht beabsichtigt und auf Grundlage der Darstellung des Regionalen Flächennutzungsplanes nicht möglich.

zu 9: Die städtebaulich Zielsetzung ist durch den vorliegenden Bebauungsplan sowie die Darstellungen des Regionalen Flächennutzungsplanes dokumentiert. Zudem wird auf Pkt. 8 verwiesen.

Planungsgruppe Prof. Seifert  
Siedlung-Landschaft-Verkehr  
Eing. 18. DEZ. 2023  
Zur Bearbeitung



Regierungspräsidium Darmstadt, 64276 Darmstadt

Magistrat  
der Stadt Karben  
Rathausplatz 1  
61186 Karben

Unser Zeichen: RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02.14160-2023/1  
Dokument-Nr.: 2023/1747080  
Ihre Ansprechpartnerin: Martina Dickel-Liebers  
3.040  
Zimmernummer: 06151 12 6924 / +49 611 327642283  
Telefon/ Fax: Martina Dickel-Liebers@jpa.hessen.de  
E-Mail:  
Datum: 18. Dezember 2023

**Bauleitplanung der Stadt Karben, Gemarkung Burg-Gräfenrode  
Bebauungsplanentwurf Nr. 248 „Bindweidring West“  
Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)  
Schreiben des Planungsbüros Prof. Dr. Seifert vom 16. November 2023**

Sehr geehrte Damen und Herren,

**A. Beabsichtigte Planung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes beabsichtigt die Stadt Karben, die planungsrechtliche Grundlage zur Errichtung einer gemeinsamen Einrichtung des Arbeiter-Samarter-Bundes (ASB) und des Mütterzentrums Karben MüZe) zu schaffen.

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von 0,5 ha.

**B. Stellungnahme**

**I. Abteilung III Regionalplanung, Bauwesen, Wirtschaft, Verkehr**

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

**1. Dezernat III 31.2 – Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, Bauwesen**

Die vorgesehene Fläche liegt innerhalb einer im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFP 2010) ausgewiesenen „Grünfläche, Sportanlage. Da die Planung aufgrund der sehr geringen Flächengröße als nicht raumbedeutsam angesehen wird, bestehen aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken.

Regierungspräsidium Darmstadt  
Wilhelmstraße 1-3, Wilhelmshaus  
64283 Darmstadt

Servicezeiten:  
Mo. – Do.  
Freitag  
8:00 bis 16:30 Uhr  
8:00 bis 15:00 Uhr

Fristenbriefkasten:  
Luisenplatz 2  
64283 Darmstadt

Telefon:  
Telefax:  
06151 12 0 (Zentrale)  
06151 12 6347 (allgemein)

Öffentliche Verkehrsmittel:  
Haltestelle Luisenplatz



**II. Abteilung IV/F Umwelt Frankfurt**

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

**1. Dezernat IV/F 41.1 Grundwasser**

Das Oberhessische Heilquellenschutzgebiet wurde zum 1.8.2023 aufgehoben.

**2. Dezernat IV/F 41.2 – Oberflächengewässer**

Aus der Sicht des Dezernates 41.2 bestehen gegen den o.g. Bebauungsplan der Stadt Karben keine Bedenken.

**3. Dezernat IV/F 41.3 Abwasser, Gewässergüte**

Gegen den Bebauungsplan bestehen keine grundlegenden Bedenken.

Das Plangebiet wird nicht in der aktuellen Schmutzfrachtsimulationsberechnung -SMUSI- für das Einzugsgebiet der Kläranlage Karben berücksichtigt. Insofern ist die SMUSI zu aktualisieren.

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

Im Hinblick auf die Bewirtschaftung des anfallenden Niederschlagswassers ist es das Ziel, die Abweichungen des örtlichen Wasserhaushalts in den Baugebieten vom Wasserhaushalt der zugehörigen unbebauten Kulturlandschaft so gering wie möglich zu halten. Hierzu zählt, möglichst wenig Niederschlagswasser direkt in ein oberirdisches Gewässer einzuleiten, sondern vor Ort zu versickern oder zur Bewässerung von Bäumen und Sträuchern zur Verbesserung der Verdunstung (Verdunstungskühlung im Sinne von Klimaaanpassungsmaßnahmen) oder sonstigen Verwertung zurückzuhalten.

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

Hinweise:

Für die Einleitung von Niederschlagswasser (das nicht verwertet bzw. in der Fläche zurückgehalten werden kann) in ein Gewässer oder in den Untergrund ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

18

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

**4. Dezernat IV/F 41.5 Bodenschutz**

**a. Nachsorgender Bodenschutz**

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

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

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

In diesem Zusammenhang verweise ich nochmals 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.

**b. Vorsorgender Bodenschutz**

Der Umweltbericht als Teil der Begründung des Bebauungsplans erläutert und behandelt die Belange des Bodenschutzes.

5

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

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

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

**5. Dezernat IV/F 42.2 – Abfallwirtschaft West**

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

**6. Dezernat IV/F 43.1 – Immissionsschutz (Energie, Lärmschutz, EMF)**

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan, d.h. der festgesetzten nicht-überbaubaren Fläche im Allgemeinen Wohngebiet und einer bzw. von zwei Gemeinbedarfsfläche(n) für die Errichtung von sozialen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen ergeben sich im Hinblick auf die Belange des Immissionsschutzes erkennbar keine Beeinträchtigungen oder gar Konfliktsituationen.

Mit dem Bebauungsplan wird keine schutzbedürftige, dauerhafte Wohnnutzung vorbereitet und zugelassen; zur Errichtung vorgesehen ist eine Einrichtung, die generationenübergreifend einer Betreuung und Beschäftigung nahezu ausschließlich während der Tageszeit dient.

In Bezug auf mögliche Immissionsbelastungen durch Verkehrslärm und/ oder den Sport- und Übungsbetrieb westlich des Planbereiches ist z.B. durch Anordnung des/ der Gebäude sowie von Grün- und Freiflächen Rechnung zu tragen; sofern und soweit erforderlich, sind auch in baulicher Hinsicht passive Lärmschutzmaßnahmen im Rahmen der Vorhabenplanung vorzusehen.

Dies ist bei der Vorbereitung des Bauantrages zu berücksichtigen.

Unter Beachtung der vorgenannten Maßnahmen bestehen gegen das Vorhaben keine immissionsschutzrechtlichen Bedenken.

**Allgemein:**

Sobald der o. a. Bauleitplan rechtsverbindlich geworden ist, wird um Übersendung einer digitalen Ausfertigung in der bekannt gemachten Fassung an das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, Gutleutstraße 114, 60327 Frankfurt am Main, mit folgendem Funktionspostfach: [kornabwasser-fim@ipda.hessen.de](mailto:kornabwasser-fim@ipda.hessen.de) gebeten.

9

19

### III. Abteilung IV/Wi Umwelt Wiesbaden

#### 1. Dezernat IV/Wi 44 – Bergaufsicht

Auf der Grundlage einer unvollständigen Datengrundlage teilt das Dezernat Bergaufsicht folgendes mit:

Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen. Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung. Im Plangebiet ist bisher kein Bergbau umgegangen. Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen.

### IV. Abteilung V - Landwirtschaft, Weinbau, Forsten, Natur- und Verbraucherschutz

#### 1. Dezernat V 53.1 – Naturschutz (Planungen und Verfahren)

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

### C. Hinweise

Den Kampfmittelräumdienst beteilige ich ausnahmsweise nur dann, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem mir von Ihnen zugeleiteten Bauleitplanverfahren haben Sie keine Hinweise dieser Art gegeben. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei, den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Ihre Anfragen können Sie per Email richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst: [kmrd@npda.hessen.de](mailto:kmrd@npda.hessen.de).

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

gez. Martina Dicke-Uebers

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

**Hinweis:**  
Datenschutzrechtliche Hinweise über die Verarbeitung personenbezogener Daten in der Regional- und Bauleitplanung finden Sie hier: [datenschutz.lm-darmstadt.hessen.de](http://datenschutz.lm-darmstadt.hessen.de)

**Regierungspräsidium Darmstadt**

Eingang: 18.12.2023

Beschlussempfehlung:

zu 1 - 3: - wird zur Kenntnis genommen

zu 4: Die Hinweise werden umfassend zur Kenntnis genommen.

Die SMUSI-Berechnung wird entsprechend aktualisiert; die Möglichkeiten einer Rückhaltung, Verwertung und ggfs. Abführung von Niederschlagswasser werden geprüft.

zu 5: Die Hinweise werden umfassend zur Kenntnis genommen.

Der formulierte Hinweis wird im Bebauungsplan als solcher ergänzend angeführt.

zu 6: In der Begründung zum Bebauungsplan sind Ausführungen und Hinweise zum vorsorgenden Bodenschutz sowie der diesbezüglich einschlägigen Bestimmungen und angeführt.

zu 7: --

zu 8: Die Hinweise werden umfassend zur Kenntnis genommen.

Mit dem Bebauungsplan wurde bislang keine schutzbedürftige, dauerhafte Wohnnutzung vorbereitet.

Zur Entwurfsfassung des Bebauungsplanes (09/ 2024) wird jedoch festgesetzt, dass im Bereich der westlichen Gemeinbedarfsfläche I eine Wohnnutzung zulässig ist, sofern diese flächenmäßig untergeordnet ist und in einem direkten funktionalen Zusammenhang mit der Zweckbestimmung der Gemeinbedarfsfläche steht („sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“).

Ogleich damit z.B. kein frei vermietbarer Wohnraum entstehen kann, sind diesbezüglich die Prämissen des Baugesetzbuches zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu beachten. Daher ist im Hinblick auf die Wohnnutzung eine schalltechnische Untersuchung der bestehende Immissionsbelastungen durch Verkehrs- und Sportanlagenlärm durchzuführen.

Im Ergebnis des Schallimmissionsgutachtens sind, während im Zusammenhang mit der Nutzung von Sportplatz und Mehrzweckhalle keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte gesehen bzw. ermittelt werden, im Hinblick auf den Straßenverkehrslärm (L 3351) im Bereich der Gemeinbedarfsfläche I passiven Schallschutzmaßnahmen vorzunehmen. Die diesbezüglichen Festsetzungsempfehlungen des Lärmimmissionsgutachtens (T6610 des TÜV Hessen, Sept. 2024) werden im Bebauungsplan nach § 9 (1) 24 BauGB verankert.

Das Lärmimmissionsgutachten wird im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB den Fachbehörden vorgelegt, ist Bestandteil der Entwurfsunterlagen (der nach § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen- den Unterlagen) und des Abwägungsmaterials zum Bebauungsplan.

zu 9: Der Anregung wird zu gegebener Zeit entsprochen.

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

Der Stadt Karben liegen gleichsam keine Hinweise auf ein mögliches Vorkommen von Kampfmitteln vor.

**Der Kreisausschuss**  
Fachdienst Kreisentwicklung

**Wetteraukreis**

Wetteraukreis · Postfach 10 06 61 · 61146 Friedberg

Planungsgruppe Prof. Seifert  
Breiter Weg 114  
35440 Linden-Leihgestern

Auskunft erteilt Herr Sperling  
Tel.-Durchwahl 83-4100  
E-Mail Christian.Sperling@wetteraukreis.de  
Fax / PC-Fax 06031 83-914100  
Zimmer-Nr. 120  
Aktenzeichen 60283-23-TÖB  
Sprechzeiten

Datum 19.12.2023

Az.:	60283-23-TÖB-
	(Aktenzeichen bitte immer angeben)
Vorhaben:	Planungsverfahren - Bebauungsplan (BP) Nr. 248 "Binweidring West" in Karben, Gemarkung Burg-Gräfenrode -
Gemarkung:	Burg-Gräfenrode
Flur:	1
Flurstück:	279/6

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend überlassen wir Ihnen die Stellungnahme des Wetteraukreises:

**FSt 1.3.1 Straßenverkehrs- und Zulassungsangelegenheiten**  
**Ansprechpartnerin: Frau Stefanie Klüngenhöfer**

1. Einwendungen und Bedenken  
Gegen die eingereichten Planungsunterlagen bestehen aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht für meinen Zuständigkeitsbereich keine Bedenken.
2. Anregungen  
Keine

**FSt 2.4.3 Infektionsschutz und Hygiene:**  
**Ansprechpartner: Herr Heiko Kleckhäfer**

Zum o.g. Verfahren sind hinsichtlich der fachlich von uns zu vertretenden Belange keine Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit oder Hinweise und Bedenken zu abwägungsfähigen Sachverhalten erforderlich.

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

**Adresse**  
Europaplatz  
61169 Friedberg  
**Öffnungszeiten der Kreisverwaltung** finden Sie unter:  
[www.wetteraukreis.de](http://www.wetteraukreis.de)

**Bankverbindungen**  
Sparkasse Oberhessen  
IBAN DE64 5185 0079 0051 0000 54  
SWIFT-BIC HELADEF331

Postbank Frankfurt  
IBAN DE27 5001 0060 0011 3198 09  
SWIFT-BIC PBNKDE33XXX

US-IBAN: DE112591443

**FB 4 Archäologische Denkmalpflege**  
**Ansprechpartner: Herr Dr. Jörg Lindenthal**  
Gegen den vorgesehenen Bebauungsplan werden seitens der Archäologischen Denkmalpflege Wetterau keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht.

Die Hinweise zur Sicherung von Bodendenkmälern auf § 21. HDSchG sind korrekt.

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

**FSt 2.3.6 Brandschutz**  
**Ansprechpartner: Herr Lars Henrich**

Gegen das Vorhaben bestehen keine Einwendungen.

**FSt 4.1.2 Naturschutz und Landschaftspflege**  
**Ansprechpartner: Frau Anna Eva Heinrich**  
**Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen**  
Die in dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag fest gehaltenen Vermeidungsmaßnahmen sind einzuhalten.

Die Hinweise zur Beleuchtung sind nach §35 HeNatG zu beachten und einzuhalten. Die Aussage, dass ein Interesse der Landwirtschaft zur Verwertung des Oberbodens nicht besteht ist nicht nachvollziehbar. Es gäbe mit Sicherheit Flächen, welche aufgewertet werden könnten. Dies gilt es, erneut zu prüfen. Eine Alternativen-Prüfung wird erwähnt, jedoch ist diese den Unterlagen nicht zu entnehmen.

Für den Bedarf an Ökopunkten ist rechtzeitig nach Satzungsbeschluss ein Abbuchungsantrag bei der Unteren Naturschutzbehörde zu stellen. Die Zierstrauchpflanzungen am Ostrand des Gebietes sind Ausgleichsmaßnahmen für den Bebauungsplan „Binweidgraben“ aus dem Jahr 2001. Nach derzeitiger Bilanzierung werden diese Ziersträucher entfernt. Hier muss zunächst eine Rückrechnung erfolgen und dies dann über einen Vertrag bezüglich des alten Bebauungsplans gesichert werden.

**Rechtsgrundlage:**  
§ 14-17 BNatSchG  
§35 HeNatG

**FSt 4.1.3 Wasser und Bodenschutz**  
**Ansprechpartner: Herr Thomas Buch**  
**Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)**

3 //

4 //

5 //

1 //

2 //

Zu der vorgelegten Planung nehmen wir aus Sicht der von uns fachlich zu vertretenden Belange wie folgt Stellung:

Allgemeines

Die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung wurde im Jahr 2023 novelliert und kann unterfolgenden Link in der aktuellen Fassung herunter geladen werden:

[https://wetteraukreis.de/fileadmin/user\\_upload/media/imperia/md/content/service/nat\\_ur\\_landschaft/Arbeitshilfe-Wawi\\_Belange\\_Bauleitplanung.pdf](https://wetteraukreis.de/fileadmin/user_upload/media/imperia/md/content/service/nat_ur_landschaft/Arbeitshilfe-Wawi_Belange_Bauleitplanung.pdf)

Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet liegt nicht im Heilquellenschutzgebiet. Die in den derzeitigen Planunterlagen erwähnte Verordnung zum "Oberhessischen Heilquellenschutzbezirk" wurde zwischenzeitlich durch das Regierungspräsidium Darmstadt aufgehoben (Aufhebungsverordnung vom 22.06.2023, StAnz. 31/2023 S. 1017).

Hinweis Ersatzbaustoffverordnung

Im Hinblick auf die erforderlichen Erdarbeiten weisen wir darauf hin, dass seit dem 01.08.2023 die neu gefasste Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sowie die neu eingeführte Ersatzbaustoffverordnung (EBV) in Kraft sind. Die Verfüllrichtlinie wurde im Hessischen Staatsanzeiger (34/2023, S. 1092ff.) veröffentlicht. Wir bitten entsprechende Hinweise in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen.

Bodenschutz

Im Umweltbericht zur Planung wird dargestellt, dass es sich im hessenweiten Vergleich, aber auch für den Naturraum und Burg-Gräfenrode um sehr hochwertigen Boden handelt. Bezüglich des Schutzgutes Boden halten die Planer eine Begründung der Standortwahl erforderlich, umso mehr als die Bodenqualität am östlichen Ortsrand wesentlich schlechter ist. Wegen der hohen Bodenwertigkeit wird eine Alternativenprüfung für notwendig gehalten, auch wenn das Plangebiet im Regionalen Flächennutzungsplan als Fläche für Sportanlagen und nicht als Landwirtschaftsfläche erscheint. Es muss begründet werden, dass aus städtebaulicher Sicht keine Alternativen vorhanden und umsetzbar sind.

Die diesbezüglich in der Begründung zum Plan unter Kapitel 2.3 enthaltenen Aussagen werden diesem Sachverhalt aus unserer fachlichen Sicht nur unzureichend gerecht. Hier sollte eine kritische Überarbeitung erfolgen.

**FSt 4.2.2 Agrarfachaufgaben**

**Ansprechpartnerin: Frau Silvia Bickel**

**Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)**

Aus landwirtschaftlicher Sicht haben wir keine Bedenken zu dem o.g. Bebauungsplan.

**FD 4.5 Bauordnung**

**Ansprechpartnerin: Frau Birgit Wirtz**

Es liegen Einwendungen vor.

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

**Fachliche Stellungnahme:**

1. Im Plangebiet sind 2 Gemeinbedarfsflächen festgesetzt worden. Für beide Flächen gilt eine einheitliche Festsetzung der Art der baulichen Nutzung. Die in der textlichen Festsetzung 1.2.1 und 1.2.2 vorgenommenen Differenzierungen der beiden Arten der baulichen Nutzungen (Seniorentagesstätte und Mütterzentrum) wurden nicht in den Plan übernommen. Es wird im Plan nur auf die textliche Festsetzung 1.2 verwiesen. Wenn für beide Nutzungen Flächen hätten vorgehen werden sollen, hätten diese unterschiedlichen Nutzungen durch eine sog. Knodelinie (Planzeichen Nr. 15.14) voneinander getrennt werden müssen. Der weitgespannte Nutzungskatalog entspricht nicht der Notwendigkeit der Eindeutigkeit und Bestimmtheit der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung.
2. Weiterhin ist die sehr weitreichende Nutzungsfestsetzung unter der textlichen Festsetzung Nr. 1.2 für die kleine Gemeinbedarfsfläche östlich der Erschließungsstraße nicht nachvollziehbar. Es ist unwahrscheinlich, dass sich dort der Schwerpunkt der vorgesehenen Nutzungen (Seniorentagesstätte und Mütterzentrum) umsetzen lässt. Ist eine andere Nutzung vorgesehen, ist sie auch als solche festzusetzen.
3. Unter Punkt 1.2.1 und 1.2.2 ist jeweils ein Kleinstsupermarkt mit max. 200 qm als zulässig festgesetzt worden. Der Bedarf von 2 solcher Kleinstsupermärkten ist in der vorgegebenen räumlichen Nähe nicht nachvollziehbar.
4. Als Art der Nutzung wurde entlang eines Erschließungsweges ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Für dieses Gebiet ist aber festgesetzt, dass keine nach in § 5 BauNVO zulässigen Nutzungen (Hauptnutzungen) dort zulässig sein sollen. Vielmehr sind diese Flächen als nicht überbaubar festgesetzt. Sie sollen nach der Begründung der Erweiterung der im angrenzenden Bebauungsplan festgesetzten Bauflächen dienen. U.E. ist daher zumindest die Bauzeile westlich des Bindeweidings in das Plangebiet einzubeziehen oder eine andere Art der Festsetzung zu wählen.
5. Die im Plan vorgesehene Straßenverkehrsfläche angrenzend an die Gemeinbedarfsfläche ist ohne eine Wendemöglichkeit geplant. Schon in Hinblick auf die notwendige Nutzung durch Müllfahrzeuge ist dies bei der Länge des Weges so nicht zulässig.
6. Der geplante Erschließungsweg in nördlicher Richtung ist mit einer Breite von 3m festgesetzt worden. Da auf den östlich an diesen Weg angrenzenden nicht überbaubaren Flächen Carports, Stellplätze und sonstige Nebenanlagen zulässig sein sollen (Festsetzung 1.1), muss dieser Weg entweder Ausweichmöglichkeiten oder eine größere Breite aufweisen, damit ein Begegnungsverkehr abgewickelt werden kann.
7. Wir setzen voraus, dass es sich bei der im Süden angrenzend an das Plangebiet dargestellte Straßenverkehrsfläche um eine dem öffentlichen Verkehr gewidmete Fläche handelt, da ansonsten die beiden Gemeinbedarfsflächen im baurechtlichen Sinn nicht erschlossen wären.

**FSt 4.5.0 Denkmalschutz**

**Ansprechpartner: Herr Uwe Meyer**

Keine Einwendungen.

23

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag



Christian Sperling





**Wetteraukreis, Der Kreisausschuss  
- Fachdienst Kreisentwicklung**

Eingang: 20.12.2023

Beschlussempfehlung:

zu 1 - 4: --

zu 5: Der Anregung wird entsprochen:

Die im Artenschutzfachlichen Fachbeitrag angeführten Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Fauna (Vermeidung von Vogelschlag, Beleuchtungsmanagement) werden entsprechend im Bebauungsplan ergänzend festgesetzt.

Eine Aussage, dass ein Interesse der Landwirtschaft zur Verwertung des Oberbodens nicht bestehe, findet sich weder in der Begründung noch im Umweltbericht.  
Nach den Ausführungen des Umweltberichtes (Kap. D2) ist der Oberboden getrennt abzutragen und auf landwirtschaftlich weniger wertvollen Flächen zur Bodenverbesserung zu verwenden. Entsprechendes ist im Vorfeld von Erdbau- und Erschließungsarbeiten zu prüfen.

Eine Alternativenprüfung ist bislang explizit nicht erfolgt und ist (wie im Umweltbericht zunächst als notwendig angeführt) nicht vertiefend vorzunehmen:

Mit der Zielsetzung der ergänzenden Festsetzung eines „Geländestreifens“ rückwärtig zu den bebauten Grundstücken am Bindweidring ist der Bebauungsplan insofern standortgebunden. Das Mütter- und Familienzentrum ist in Burg-Gräfenrode seit langem bereits ansässig und insofern standortgebunden.

Eine hinreichend große Fläche zur Etablierung der konzipierten gemeinsamen multifunktionalen Einrichtung von Arbeiter-Samariter-Bund und Mütterzentrum ist im bebauten Innenbereich von Burg-Gräfenrode nicht vorhanden. Zugleich finden sich in den Randbereichen von Burg-Gräfenrode mehr oder weniger gleiche Bodenwertigkeiten.

Die hier in Rede stehende Fläche ist verfügbar und an die unweit vorhandenen Erschließungsanlagen anzubinden.

Dies sind gleichsam wesentliche Standortfaktoren.

Zudem stehen die im Regionalen Flächennutzungsplan ausgewiesenen Flächenrestriktionen einer auch vergleichsweise kleinflächigen baulichen Entwicklung an anderer Stelle entgegen.

Ein Hinweis bezüglich der erforderlichen Kompensation im Rahmen der Ökologieführung der Stadt Karben (§§ 1a (3) und 9 (1a) BauGB wird in der Entwurfstfassung des Bebauungsplanes (09/2024) ergänzt. Ein Abbuchungsantrag wird nach Rechtskraft des Bebauungsplanes bei der Unteren Naturschutzbehörde erstellt.

Der Bebauungsplan Nr. 179 „Bindweidgraben“ (2000) bleibt einschließlich der Eingrünung am Westrand durch den hier in Rede stehenden Bebauungsplan unberührt.

zu 6: Die Hinweise werden umfassend zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis zum Heilquellenschutzgebiet wird im Bebauungsplan gestrichen.

Wie unter Pkt. 5 ausgeführt ist das Planvorhaben mehr oder minder standortgebunden; sinnvolle und verfügbare Standortalternativen stehen nicht zur Verfügung. Die diesbezüglichen Ausführungen in der Begründung um Bebauungsplan werden dementsprechend ergänzt.

zu 7: --

zu 8:

zu 8.1 – 8.3: Den Hinweisen wird dahingehend Rechnung getragen, dass eine differenzierte Festsetzung bezüglich der zulässigen Nutzungen im Bereich der Gemeinbedarfsfläche I (westlich der Planstraße) und der Gemeinbedarfsfläche II (östlich der Planstraße) vorgenommen wird.

Während im Bereich der östlichen Gemeinbedarfs(teil)fläche II im Wesentlichen die notwendigen Nebenflächen für die multifunktionale Nutzung Seniorentagesstätte/Mütter- und Familienzentrum (wie Nebenanlagen, Stellplätze, Spielplatz, Grünfläche sowie ein Kleinstsupermarkt) als zulässig festgesetzt wird, erfolgt auf der westlich, deutlich größeren Fläche I die Festsetzung wonach alle Gebäude und Einrichtungen für Seniorentagesstätte/Mütter- und Familienzentrum sowie Wohnungen zulässig sind, sofern diese flächenmäßig untergeordnet ist und einem direkten funktionalen Zusammenhang mit der Zweckbestimmung der

Gemeinbedarfsfläche steht („sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“). Da hier ein Gebäudekomplex für das Gemeinschaftsprojekt „Mehrgenerationenhaus“ entstehen soll, der die sozialen Einrichtungen in multifunktionaler Art und Weise und mit den baulichen und funktionalen Synergieeffekten beheimaten soll/ wird, erfolgt keine flächenmäßige Untergliederung durch eine Signatur „Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen“ (sog. Knödelinie).

zu 8.4: Formuliert Zielsetzung des Bebauungsplanes ist u.a. (gemäß diesbezüglicher Vorabstimmung mit den Eigentümern und Nutzern der vollständig bebauten Grundstücke am Bindweidring) eine Vergrößerung der jeweils angrenzenden, bislang sehr kleinen Gartenflächen und zum anderen zumindest die *Option* für eine ergänzende „Unterbringung“ von PKWs, d.h. der Errichtung von PKW-Stellplätzen (ggf. mit Überdachung).

Um dieser konkreten Zielsetzung Rechnung zu tragen, erfolgte bislang die ausschließliche Festsetzung einer nicht-überbaubaren Grundstücksfläche; zur Entwurfsfassung des Bebauungsplanes (09/2024) erfolgt – der hier vorgebrachten Anregung Rechnung tragend – die Festsetzung einer privaten Grünfläche.

Für eine Miteinbeziehung der Bauzeile westlich des Bindweidringes in den hier vorliegenden Bebauungsplan ist nicht erforderlich im Sinne des § 1 (3) BauGB.

zu 8.5: Da die Verkehrsfläche ausschließlich als Zuwegung zu der beabsichtigten Gemeinbedarfseinrichtung dient, ist eine (öffentliche) Wendeanlage nicht erforderlich; Wendevorgänge sind im Bereich der Parkplatz- und Freiflächen zum künftigen Mehrgenerationenhaus vorzunehmen.

zu 8.6: Der Anregung wird dahin entsprochen, dass die Verkehrsraumbreite des Erschließungsweges auf 4,5 m vergrößerte um einen PKW-PKW-Begegnungsverkehr nach der einschlägigen Richtlinie (RASt 06) zu ermöglichen.

Mit der durchgängigen Festsetzung einer privaten Grünfläche und aufgrund der beabsichtigten Wahrung eines Grün- und Freiflächencharakters sind im Bebauungsplan Garagen ausgeschlossen. Vor diesem Hintergrund kann und soll sich die (rückwärtige) verkehrliche Erschließung auf ein notwendiges Minimum beschränken.

zu 8.7: Eine Widmung der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsfläche als öffentliche Verkehrsfläche ist seitens der Stadt Karben beabsichtigt.

zu 9: --

nicht errichtet werden. Dies gilt für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs entsprechend.

Wir bitten die Bauverbotszone im Plan vermassiert darzustellen und entsprechend zu erläutern. Innerhalb der Bauverbotszone sind Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen i.S. der §§12 und 14 BauNVO unzulässig.

Die Bauverbotszone hält der Gesetzgeber dem Straßenbaustraßensträger zur Wahrung eigener Aus- und Umbauabsichten bzw. Erweiterungen vor.

Im Übrigen bedürfen gemäß §23(2) HStVG Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der Straßenbaubehörde, wenn

1. bauliche Anlagen längs der Landesstraßen oder Kreisstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten in einer Entfernung bis zu 40 m vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen,

2. bauliche Anlagen auf Grundstücken, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an Landesstraßen oder Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

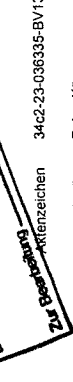
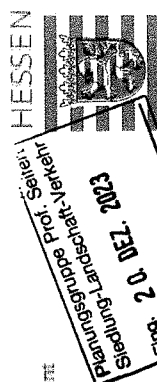
Die Zustimmungspflichtigkeit nach Satz 1 gilt entsprechend für bauliche Anlagen, die anzeigepflichtig sind. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

Die vorgesehenen Nutzungen, die gemäß der Begründung derzeit noch nicht genau definiert sind und einer späteren Konkretisierung zugeführt werden sollen, dürfen keinerlei negative Einflüsse auf die Verkehrsteilnehmer der Landesstraße 3351 ausüben. Erforderlichenfalls ist ein Verkehrssicherheitskonzept zu erarbeiten, das mit Hessen Mobil detailliert abzustimmen ist.

Durch geeignete Maßnahmen ist sicherzustellen, dass sich keinerlei Gebietsverkehre über die bestehende Wirtschaftswegeanbindung (≙ Wegeparzellen 40, 311 und Flurstück 283/4) an die L 3351 westlich des Sportplatzes (in den vorgelegten Unterlagen beschrieben) zum Zweck einer schnellen Verkehrsabführung nach Beendigung von Sportveranstaltungen abwickeln können (Vermeidung von Schleichverkehren).

Andernfalls ist hierfür auf Grundlage der bestehenden Verkehre auf der Landesstraße 3351, der Plangebietsverkehre sowie der allgemeinen Verkehrsentwicklung für die kommenden 10-15 Jahre nachzuweisen, dass diese Anbindung den künftigen verkehrlichen Erfordernissen entspricht. Dieser Leistungsfähigkeitsnachweis ist Hessen Mobil zur Abstimmung und Prüfung vorzulegen. Ist daraus resultierend ein Ausbau des Wegeanschlusses und/oder der Landesstraße 3351 erforderlich, ist dies über den Bebauungsplan planungsrechtlich durch die Stadt zu sichern, zu planen, zu bauen und zu finanzieren. Hierüber ist zwischen der Stadt Karben und Hessen Mobil anhand eines regelkonformen straßenbautechnischen Entwurfs (gemäß RAL 2012 und RE 2012), der Hessen Mobil zur Abstimmung und Zustimmung vorzulegen ist, zur Regelung der Rechtsverhältnisse eine entsprechende Verwaltungsvereinbarung abzuschließen.

Die Gebietsausweisung erfolgt in Kenntnis der von der Landesstraße 3351 ausgehenden Emissionen.



342-23-036335-BV13.3Kr

BearbeiterIn  
Reina Köper  
Telefon  
(06051) 832 202  
Fax  
(06051) 832 171  
E-Mail  
reina.koepfer@mobil.hessen.de

Datum  
20. Dezember 2023

**Bauleitplanung der Stadt Karben  
Bebauungsplan Nr. 248 „Bindweidring West“, im Stadtteil Burg-Gräfenrode  
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange gemäß §4(1) BauGB sowie Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §3(1) BauGB**

**E-Mailanschriften der Planungsgruppe Seifert vom 16.11.2023**

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

Hiermit nehmen wir aus straßenrechtlicher Sicht die Landesstraße 3351 betreffend zum vorliegenden Bebauungsplan wie folgt Stellung:

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gemeinsame Einrichtung des Arbeiter-Samariter-Bundes (ASB) und des Mütterzentrums Karben (MüZe) geschaffen werden. Zur Ausweisung gelanger Flächen für Gemeinbedarf gemäß §9(1) Nr.5 BauGB mit den Zweckbestimmungen Seniorentagesstätte und Mütterzentrum.

Die Sicherung der Verkehrserschließung ist über Gemeindestraßen und deren Anbindung an den Kreisverkehrsplatz in der Landesstraße 3351 vorgesehen.

Das Plangebiet befindet sich an der straßenrechtlich freien Strecke der Landesstraße 3351.

Gemäß § 23 (1) Hessisches Straßengesetz Bauliche Anlagen an Straßen dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt längs der Landesstraßen und Kreisstraßen

1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn,
2. bauliche Anlagen jeglicher Art, die über Zufahrten an Landesstraßen oder Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen,

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.  
Das Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement übernimmt keinerlei Forderungen hinsichtlich Lärm-, Abgas- und Erschütterungsschutz, auch zu keinem späteren Zeitpunkt.  
Wir bitten um entsprechende Übernahme in die Festsetzungen des Bauleitplans.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag

Digital  
unterschrieben von  
Reina Köper  
Datum: 2023.12.20  
07:29:11 +01'00'



Reina Köper

## HessenMobil Straßen- und Verkehrsmanagement

Eingang: 20.12.2023

### Beschlussempfehlung:

- zu 1: Die Hinweise und Ausführungen zu den Bestimmungen des § 23 (1) HStrG werden zur Kenntnis genommen.  
Die Bauverbotszone wird, in Entsprechung der Anregung, im Bebauungsplan vermaßt dargestellt.  
Gleichwohl wird davon ausgegangen, dass die bestehenden Park- und Stellplätze (im südlichen Teil auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 179 „Bindweidgraben“ aus dem Jahr 2000 realisiert) Bestand haben.  
Die nächstliegende Baugrenze im Bereich der Gemeinbedarfsfläche liegt innerhalb der „40 m – Baubeschränkungszone“ zum befestigten Rand der L 3351. Mit diesem Abstand, sowie den zwischen liegenden Verkehrs-, Stellplatz- und Grünflächen (mit Bäumen) sind negative Einflüsse einer künftigen Bebauung und Nutzung auf die Verkehrsteilnehmer weitgehend ausgeschlossen. Eine spätere, konkrete Vorhabenplanung wird mit Hessen Mobil abgestimmt.  
Die formulierten Hinweise und Maßgaben werden im Bebauungsplan angeführt.  
Grundsätzlich verfolgt die Stadt Karben die Zielsetzung die OD-Grenze in Richtung Westen zu verlegen und zu gegebener Zeit eine diesbezügliche Beantragung vorzunehmen.
- zu 2: Den Hinweisen und Maßgaben wird außerhalb des hier vorliegenden Bebauungsplanes durch bauliche Maßnahmen (z.B. Poller, Schranke) oder regulativen Maßnahmen (Beschilderung) Rechnung getragen.  
Langfristig wird seitens der Stadt Karben eine Widmung der angeführten Wegeverbindung als öffentliche Verkehrsfläche verfolgt.
- zu 3: Die Hinweise werden grundsätzlich zur Kenntnis genommen; eine diesbezügliche Festsetzung erfolgt nicht.