

# Stadt Karben

## Bebauungsplan Nr. 226 „Ortskern Klein-Karben“

### Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a Abs. 1 BauGB über die Art und Weise der Berücksichtigung der Um- weltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteili- gung

Aufgestellt im Auftrag der  
Stadt Karben  
Stand: 02.11.2020

**ROB**  
planergruppe  
ARCHITEKTEN + STADTPLANER

Planergruppe ROB  
Schulstrasse 6  
65824 Schwalbach

**G** Geoinformatik  
**P** umweltPlanung  
**M** neue Medien

GPM - Büro für Geoinformatik,  
Umweltplanung und Neue Medien  
Frankfurter Straße 23  
61476 Kronberg

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Karben hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 30.10.2020 den Bebauungsplan Nr. 226 „Ortskern Klein-Karben“ als Satzung beschlossen.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wurden eine Umweltprüfung sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt (§ 2 Abs. 4 sowie §§ 3 und 4 BauGB).

Gemäß § 10a Abs. 1 BauGB besteht die Verpflichtung, der Satzung des Bebauungsplans Nr. 226 „Ortskern Klein-Karben“ eine zusammenfassende Erklärung mit Angaben zur Art und Weise der Berücksichtigung der

- Umweltbelange
- Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
- Geprüften Planungsalternativen

beizufügen.

## **1 Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans**

Das Plangebiet umfasst weite Teilbereiche des gewachsenen Ortskerns von Klein-Karben, überwiegend direkte und indirekte Anlieger beiderseits der Rathausstraße und der Rendeler Straße sowie die Bereiche zwischen den genannten Straßen. Die beengte Bebauung, oft ursprünglich landwirtschaftlich genutzte Liegenschaften mit Hofreiten, fassen die Straßen innerhalb des Plangebietes ein. Die starke Topographie des nach Nordosten ansteigenden Geländes, sowie die gemischte Nutzung der Gebäude kennzeichnen die schwierige städtebauliche Situation dieser Ortskernlage. Die Verkehrsräume sind eng dimensioniert und stark frequentiert.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans ist es, die bestehende und charakteristische Ortskernstruktur planungsrechtlich zu sichern und ortskernkompatible, gemischte Entwicklungsmöglichkeiten aufzuzeigen. Die wesentliche Aufgabe besteht in der Definition von Grenzen für ein verträgliches Maß der baulichen Nutzung in diesem sensiblen innerörtlichen Bereich.

Das Plangebiet befindet sich im zentralen Bereich des Karbener Stadtteils Klein-Karben und umfasst eine Gesamtgröße von 78.757 m<sup>2</sup> (7,9 ha). Der Geltungsbereich grenzt im Norden an den Kreuzungsbereich Rendeler Straße, Rathausstraße, Uhlandstraße und Homburger Straße an, im Süden an die Kirchgasse, die Straße An der Treppe und die Dortelweiler Straße. Im Westen wird das Plangebiet durch eine öffentliche Parkanlage, private Gartenflächen sowie bestehende Wohnbebauung begrenzt, im Osten ebenfalls durch private Gartenflächen sowie bestehende Wohnbebauung.

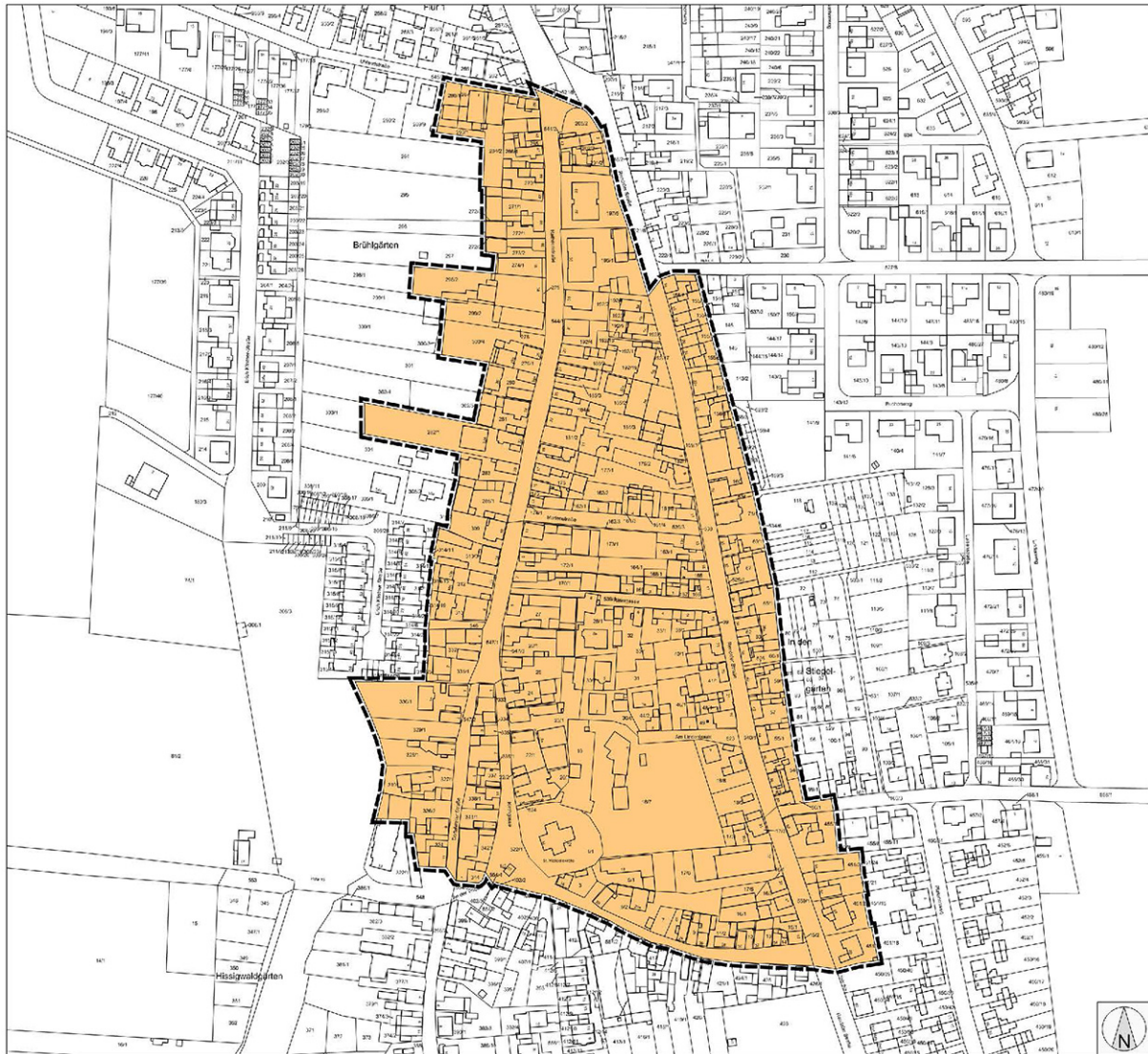


Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 226 „Ortskern Klein-Karben“

## 2 Berücksichtigung der Umweltbelange

Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt wurden. Diese wurden in einem Umweltbericht gemäß den Vorgaben der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB beschrieben und bewertet.

Die Bestandsaufnahme des Umweltzustandes hat gezeigt, dass eine gewachsene Siedlungsstruktur mit typischer Ortskernbebauung mit alten Hofreien vorherrscht. Das Gebiet ist insgesamt nur sehr gering durchgrünt. Geschützten Biotope sind nicht vorhanden.

Im Rahmen der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes werden durch die Planung keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die umweltrelevanten Schutzgüter erwartet. Die Auswirkungen der Planung hinsichtlich des Artenschutzes werden durch Vermeidungsmaßnahmen minimiert. Zwar ist durch die mögliche Nachverdichtung mit einem Verlust an Lebensräumen zu rechnen, jedoch findet die Bebauung innerhalb des Siedlungsgefüges statt.

Es wurden wichtige Grün- und Gehölzflächen durch Erhaltungsfestsetzung dauerhaft gesichert, so dass insgesamt die Durchgrünung des Gebietes und damit auch die Lebensräume für Tiere und Pflanzen langfristig geschützt werden. Insgesamt sind durch die maßvolle Nachverdichtung keine wesentlichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Da bei den Tiergruppen Fledermäuse und Vögel eine Zerstörung von Lebens- oder Ruhestätten oder Tötung von Individuen nicht vollständig ausgeschlossen werden konnte, ist der Artenschutz auf Ebene des Bau-/ Abrissantrags individuell entscheidend.

Die Aufstellung des Bebauungsplans folgt insgesamt dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, indem Flächen innerhalb des durch Bebauung im Innenbereich entstandenen Ortsgefüges für eine neugeordnete Nutzung mobilisiert werden (Nachverdichtung). Hiermit wird ein Beitrag zur Reduktion weiteren Flächenverbrauchs im Außenbereich geleistet.

Die Umweltprüfung kam zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen keine erhebliche Beeinträchtigung der Umweltbelange vorliegt.

### **3 Berücksichtigung der sonstigen Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB fanden in der Zeit vom 22.06.2020 bis 31.07.2020 statt.

An der Unterrichtung gem. § 4 (2) BauGB wurden 60 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. 26 Behörden und sonstige Träger haben geantwortet, davon haben 16 Behörden oder sonstige Träger Anregungen vorgebracht. Seitens der Öffentlichkeit wurde eine Anregung vorgebracht.

#### **Artenschutz**

Der Hinweis des **Wetteraukreises** zur Nachforderung von Artenschutzgutachten bei Bauantragsstellung wurde zur Kenntnis genommen. Dieser wird im Rahmen der Realisierung berücksichtigt.

#### **Bodenschutz**

Die Anregung des **Regierungspräsidiums Darmstadt** bezüglich der fehlenden Aussagen zu schädlichen Bodenveränderungen und den im Plangebiet vorhandenen Altstandorten wurde teilweise gefolgt. Die Firma UMGIS Informatik GmbH, Darmstadt, führt derzeit im Auftrag der Stadt Karben Einzelfallrecherchen für sämtliche Altstandorte der Stadt Karben durch. Damit erfüllt die Stadt Karben ihre Nachforschungspflicht, die sich aus dem Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren ergeben. Die Ergebnisse der Einzelfallrecherchen lagen zum Zeitpunkt der Erstellung des Bebauungsplans noch nicht vor. In die Begründung zum Bebauungsplan wurde ein Kapitel zum Thema Altlasten aufgenommen. In den Unterlagen der Stadt Karben waren die Liegenschaften Rathausstraße 7 und Rathausstraße 19 den richtigen Ortschaften und Schlüsselnummern zugeordnet. Dies wurde von Seiten der Stadt Karben an das ehemalige System ALTPRO übermittelt.

Der Anregung des **Regierungspräsidiums Darmstadt** zur Berücksichtigung des vorsorgenden Bodenschutzes wurde nicht gefolgt. Im Rahmen der Umweltprüfung wurde festgestellt, dass durch die Planung keine wesentlichen Neuversiegelungen zu erwarten waren. Da es sich bei der Planung um eine Nachverdichtung im Innenbereich handelt – und somit Außenbereichsflächen geschont werden – wird auf weitergehende Ausgleichsmaßnahmen verzich-

tet. Das Schutzgut Boden wurde – unter Berücksichtigung der Überplanung bereits bebauter Bereiche – in ausreichendem Maß berücksichtigt. Die aufgeführten DIN-Vorschriften sind allgemein gültige technische Regelwerke, die jeder Bauleitung und ausführenden Baufirma bekannt sind. Ein Hinweis hierauf erübrigte sich.

### Denkmalschutz

Der vorgebrachten Anregung des **Wetteraukreises** zur Berücksichtigung der Scheunengebäude in der städtebaulichen Zielsetzung zum Erhalt der historisch gewachsenen Struktur wurde gefolgt. Der Textteil des Bebauungsplans wurde entsprechend ergänzt.

Der Anregung des **Wetteraukreises** sowie aus der **Öffentlichkeit** bezüglich des Erhalts der historischen Hofreite im Bereich der Rathausstraße 7-11 wurde nicht gefolgt. Der Bebauungsplan trifft planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen, die sicherstellen, dass sich potenzielle Neubauten als Ersatz für Haupt- oder Nebengebäude in die historisch gewachsene Struktur einfügen und die ortstypische Bebauungsstruktur gewahrt bleibt. Die Belange des Denkmalschutzes sind für den Fall einer Neubebauung der genannten Grundstücke zu berücksichtigten, unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans. Die großzügige Gestaltung des Baufensters gewährleistet eine architektonische Gestaltungsfreiheit im Hinblick auf die Schaffung von zeitgemäßem innerörtlichem Wohnraum bei gleichzeitiger Entwicklung einer hohen Standort- und Freiflächenqualität unter Einbeziehung der umliegenden Strukturen. Zusätzlich erfolgt die Regelung der städtebaulichen Dichte des Plangebietes durch die Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Wohneinheiten in Abhängigkeit zur Grundstücksgröße. Der Stellplatznachweis hat nach der Stellplatzsatzung der Stadt Karben zu erfolgen. Die bestehenden sozialen Strukturen innerhalb des Plangebietes wurden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht beeinträchtigt.

### Grundwasserschutz

Die vom **Regierungspräsidium Darmstadt** vorgebrachte Anregung zu ggf. erforderlichen wasserrechtlichen Zulassungen bezüglich des Grundwasserschutzes sowie zur Kennzeichnung von vernässungsgefährdeten Gebieten bei sehr hohen Grundwasserständen (0 bis 3 m) wurde zur Kenntnis genommen. Innerhalb der letzten 30 Jahre lagen im Bereich der nahegelegenen Grundwassermessstelle „Groß-Karben“ (ID 9430) keine hohen Grundwassermessstände vor (maximaler Grundwasserflurabstand bei 5,96 m unter GOK, mittlere Grundwasserflurabstand bei 5,35 m unter GOK).

Die Anregung des **Regierungspräsidiums Darmstadt** zur Vermeidung einer übermäßigen Neuversiegelung wegen der Verringerung der Grundwasserneubildung sowie der Erarbeitung baugrundtechnischer bzw. hydrogeologischer Gutachten wurde zur Kenntnis genommen. Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um die Überplanung eines bereits dicht bebauten Ortskerns. Im Rahmen von zukünftigen Bauanträgen sind die rechtlichen Bestimmungen hinsichtlich der Versickerung von Niederschlagswasser zu berücksichtigen und ggf. erforderliche Gutachten einzuholen. Auf Ebene des Bebauungsplans ergab sich hieraus kein Festsetzungserfordernis oder Untersuchungsbedarf.

Der Hinweis des **Regierungspräsidiums Darmstadt** zur Beachtung der Ge- und Verbote innerhalb der qualitativen Schutzzone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirks und sich ggf. ergebenden wasserrechtlichen Prüfungen und Zulassungen wurde zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis auf die Lage des Plangebietes innerhalb des Heilquellenschutzgebietes war bereits im Textteil des Bebauungsplans enthalten. Wasserrechtliche Prüfungen und Zulassungen vor Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung waren nicht erforderlich.

### Kampfmittel

Der Hinweis des **Regierungspräsidiums Darmstadt** zur Beteiligung des Kampfmittelräumdienstes wurde zur Kenntnis genommen. Der Kampfmittelräumdienst wurde im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB ebenfalls angesprochen.

Der Anregung des **Kampfmittelräumdienstes des Landes Hessen** zur unverzüglichen Verständigung, falls entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, wurde gefolgt. Ein entsprechender Hinweis war bereits im Textteil des Bebauungsplans enthalten.

### Verkehrliche Belange

Der von **Hessen Mobil** vorgebrachten Anregung bzgl. der Festsetzung der freizuhaltenen Sichtfelder gemäß RASSt06 wurde nicht gefolgt. In Bezug auf die Gemeindestraßeneinmündungen befinden sich diese im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsflächen. Ein entsprechender Hinweis zur Freihaltung von Sichtfeldern an den Gemeindestraßeneinmündungen war bereits im Textteil des Bebauungsplans enthalten. Für die privaten Grundstückszufahrten überwogen die stadtgestalterischen Belange in der Abwägung, da die Freihaltung von Sichtfeldern aufgrund der historisch bedingten grenzständigen und engen Bebauung im Bestand nicht möglich war.

Der Hinweis des **Polizeipräsidiums Mittelhessen** zur Anpassung der Stellplatzgröße an die heutigen Gegebenheiten wurde zur Kenntnis genommen. Die Berücksichtigung erfolgt im Rahmen der Realisierung.

### Ver- und Entsorgung

Der vorgebrachte Hinweis der **Deutschen Telekom Technik GmbH**, dass bei Bauausführung Beschädigungen an vorhandenen Telekommunikationsanlagen zu vermeiden sind und vor Bauausführung eine Abstimmung der genauen Lage der Anlagen mit dem zuständigen Ressort zu erfolgen hat, wurde zur Kenntnis genommen. Dieser wird im Rahmen der Realisierung berücksichtigt.

Der Hinweis der **NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH** bezüglich der im Plangebiet vorhandenen Versorgungsleitungen und Hausanschlüsse wurde zur Kenntnis genommen. Die bestehenden und geplanten Anlagen der Netzdienste Rhein-Main GmbH befinden sich im Bereich öffentlicher Straßenverkehrsflächen. Die planungsrechtliche Absicherung dieser Anlagen war auf der Ebene des Bebauungsplans nicht erforderlich. Die Berücksichtigung erfolgt im Rahmen der Realisierung. Der Hinweis zur Berücksichtigung der aktuellen Version des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ wurde zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis war bereits im Textteil des Bebauungsplans enthalten. Die Hinweise zur dinglichen Sicherung aller Mainovatrassen bei Veräußerung und Umwidmung von Grundstücksflächen sowie zur Einhaltung der NRM-Norm für alle Baumaßnahmen wurden zur Kenntnis genommen. Die Berücksichtigung erfolgt im Rahmen der Realisierung.

Die vom **Regierungspräsidium Darmstadt** vorgebrachten Anregung zur Berücksichtigung der wasserwirtschaftlichen Belange wurde zur Kenntnis genommen. Diesbezüglich wurde der Anregung bezüglich der fehlenden Angaben zur Deckung des Wasserbedarfs für das Vorhaben nicht gefolgt. Das Plangebiet befindet sich in der bebauten Ortslage des Stadtteils Klein-Karben und ist hinsichtlich der Trink- und Löschwasserversorgung grundsätzlich erschlossen. Entsprechende Aussagen waren im Textteil des Bebauungsplans bereits enthalten. Angaben zu bestehenden Wasserrechten bzw. Lieferverträgen wurden aufgrund der bestehenden Trink- und Löschwasserversorgung innerhalb des fast vollständig bebauten Plangebietes als nicht erforderlich angesehen.

Der Hinweis des **Regierungspräsidiums Darmstadt** zur Berücksichtigung des Plangebietes in der aktuellen Schmutzfrachtsimulationsberechnung – SMUSI – für das Einzugsgebiet der Kläranlage Karben als Mischsystemgebiet sowie der Prüfung der Erschließung von Neubauten im Trennsystem wurde zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen. Die Berücksichtigung erfolgt im Rahmen der Realisierung. Der Hinweis zur Festsetzung des Gebotes der Verwertung von Niederschlagswasser gemäß § 37 (4) HWG wurde zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender

Hinweis war bereits im Textteil des Bebauungsplans enthalten. Der vorgebrachte Hinweis zur Prüfung der Kanalhaltungen hinsichtlich ihres baulichen Zustandes und ihrer hydraulischen Leistungsfähigkeit vor dem Anschluss von neuen Gebäuden an die öffentlichen Entwässerungsanlagen wurde zur Kenntnis genommen. Die Berücksichtigung erfolgt im Rahmen der Realisierung.

### **Sonstiges**

Der Anregung von **Hessen Mobil** zur Übersendung einer beglaubigten Kopie des genehmigten und veröffentlichten Bebauungsplans nach Inkraftsetzung einer Ausfertigung wurde gefolgt. Sobald der Bebauungsplan rechtswirksam geworden ist, wird eine Ausfertigung in der bekannt gemachten Fassung an Hessen Mobil gesendet.

Die Anregung des **Landesverbandes der Jüdischen Gemeinden in Hessen** wurde zur Kenntnis genommen. Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Jüdischen Friedhöfe oder Begräbnisstätten. Es fallen auch später keine Erschließungskosten, -beiträge oder sonstige Kosten für Jüdische Friedhöfe an.

Dem vom **NABU Karben** und der **anerkannten Verbände nach § 3 Umweltrechtsbehelfsgesetz** vorgebrachten Hinweis über die Benachrichtigung der Verbände über die Abwägungsergebnisse wurde gefolgt. Im Anschluss an die Prüfung und Entscheidung über die vorgebrachten Anregungen werden die nach § 3 Umweltrechtsbehelfsgesetz anerkannten Verbände über den erfolgten Beschluss zu ihrer Stellungnahme benachrichtigt.

Der Anregung des **Kampfmittelräumdienstes des Landes Hessen** mit der Bitte um Verwendung der Stellungnahme in allen Schritten des Bauleitplanverfahrens, sofern sich keine wesentlichen Flächenänderungen ergeben, wurde gefolgt.

## **4 Abwägung der Planungsalternativen**

Bei den in Nr. 1d der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 BauGB aufgeführten „anderweitigen Planungsmöglichkeiten“ geht es nicht um grundsätzlich andere Planungen, sondern um vernünftiger Weise in Betracht kommende anderweitige Lösungsmöglichkeiten im Rahmen der beabsichtigten Planung, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen und nicht etwa grundsätzlich andere Planungen in Erwägung zu ziehen sind.

In Kapitel 1 der Begründung zum Bebauungsplan wird auf die Erforderlichkeit der Planung eingegangen.

Ein belassen des status-quo (unbeplanter Innenbereich) stellt keine sinnvolle Alternative dar, da durch den neuen Bebauungsplan eine bessere Steuerungsfunktion erfolgen kann als durch § 34 BauGB.