



Magistrat der Stadt Karben *Amtliche Bekanntmachung*

Bauleitplanung der Stadt Karben, Gemarkung Burg-Gräfenrode Bebauungsplan Nr. 248 „Bindweidring West“ Hier: Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Karben hat in ihrer Sitzung am 08.11.2024 nach Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB vorgelegten Hinweise und Anregungen (gem. § 1 (7) BauGB), den Bebauungsplan Nr. 248 „Bindweidring West“ in der Gemarkung Burg-Gräfenrode im Entwurf beschlossen.

Zugleich wurde die Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB zum Bebauungsplan beschlossen

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand des Stadtteiles Burg-Gräfenrode zwischen dem Sportplatzgelände und der Mehrzweckhalle des FSG Burg-Gräfenrode und den Wohngrundstücken am Bindweidring im Osten.

Mit einer Gesamtfläche von rd. 4.996 m² umfasst der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes das Flurstück 279/6 zur Gänze sowie die Flurstücke 280/2, 281/2 und 282/2 jeweils mit einem südlichen Teil in der Flur 1 der Gemarkung Burg-Gräfenrode.

Lage und Abgrenzung des Plangebietes sind den nachstehend abgedruckten Übersichtskarten zu entnehmen.

Ein wesentliches Ziel des Bebauungsplanes ist die Bereitstellung der bauplanungsrechtlichen Grundlage zur Errichtung einer gemeinsamen Einrichtung des Arbeiter-Samariter-Bundes (ASB) und des Mütterzentrums Karben (MüZe). In Ergänzung soll in dem geplanten Gebäude auch das untergeordnete und im funktionalen Zusammenhang mit der Zweckbestimmung stehende Wohnen ermöglicht werden. Dafür wurde ebenfalls ein ergänzendes Geräuschimmissionsgutachten erarbeitet.

Des Weiteren ist die Ausweisung/ Festsetzung eines 10 m breiten „Grünstreifens“ im Anschluss an die östlich angrenzende Wohnbebauung am „Bindweidring“ vorzusehen, um zum einen einer Vergrößerung der jeweilig angrenzenden (privaten) Gartenfläche zu dienen sowie zum anderen zumindest die Option für eine ergänzende Errichtung von PKW-Stellplätzen zu eröffnen.

Dazu ist die planungsrechtliche Sicherung einer minimalen Wegeerschließung in Nord-Süd-Richtung notwendig, die zugleich als Leitungsstrasse der technischen Infrastruktur (Ver- und Entsorgung) dienen kann. Schließlich soll die öffentliche Parkplatzfläche im Süden des Geltungsbereiches planungsrechtlich gesichert werden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB erfolgte in der Zeit vom 20.11. – 20.12.2023.

Im Rahmen dessen wurden folgende umweltbezogenen Stellungnahmen vorgelegt:

Ansprechpartner:

Dominik Rinkart
Pressesprecher
Magistrat der Stadt Karben
Rathausplatz 1, 61184 Karben
Tel.: 06039/481-130, Fax: 06039/481-77130
Dominik.Rintart@Karben.de

- Forstamt Nidda

Hinweis auf das südöstlich liegend Naturschutzgebiet „Ludwigsquelle“ sowie auf das Vogelschutzgebiet „Wetterau“ und das Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Wetterau“ – es sind keine negativen Auswirkungen zu befürchten.

Es wird angeregt den Beginn der Bauphase im Anschluss an die Brut- und Setzzeit zu terminieren.

- Regionalverband FrankfurtRheinMain

Die Oberhess. Heilquellenschutzgebietsverordnung wurde aufgehoben. Zurverfügungstellung von Daten der Strategischen Umweltprüfung

- Nabu AG Karben / Naturschutzverbände

Bedenken gegenüber der Umfänglichkeit bezügl. der als zulässig festgesetzten Nutzungen im Bereich der privaten Grünfläche; es wird gefordert, dass je Grundstück max. ein Carport oder Stellplatz zulässig ist. Bezüglich des Anliegerweges soll noch eine Festsetzung zur Befestigungsart getroffen werden.

- Stellungnahme Öffentlichkeit

Die durch die Bebauung erfolgende Versiegelung ist möglichst gering zu halten. Licht- und Lärmemissionen sowie das zusätzliche Verkehrsaufkommen sind zu minimieren.

- Regierungspräsidium Darmstadt

Das Oberhess. Heilquellenschutzgebiets wurde aufgehoben. Dez. Abwasser, Gewässergüte: keine grundlegenden Bedenken. Ergänzender Hinweis zur Meldepflicht beim Auffinden bzw. dem Verdacht von schädlichen Bodenveränderungen. Belange des vorsorgenden Bodenschutzes in der Begründung anführen. Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken. Keine Bedenken seitens der Bergaufsicht. Zuständigkeit der Oberen Naturschutzbehörde nicht gegeben.

- Wetteraukreis, Fachdienst Kreisentwicklung

Die im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag festgehaltenen Vermeidungsmaßnahmen sind einzuhalten. Hinweise bezügl. insekten- und vogelverträglicher Beleuchtung sind einzuhalten und zu beachten. Die Ausführung im Umweltbericht, dass eine Interesse der Landwirtschaft zur Verwertung von Oberboden nicht besteht, ist nicht nachvollziehbar. Rechtzeitig nach Satzungsbeschluss ist ein Abbuchungsantrag bezüglich des Bedarfs an Ökopunkten zu stellen. Die Zierstrauchpflanzungen am Ostrand sind Ausgleichsmaßnahmen für den Bebauungsplan „Bindweidgraben“.

Hinweis auf die Arbeitshilfe „Wasserrechtliche Belange in der Bauleitplanung“. Das Oberhess. Heilquellenschutzgebiet ist aufgehoben. Eine Überarbeitung der Aussagen zum vorsorgenden Bodenschutz in der Begründung ist aufgrund der hohen Bodenwertigkeit erforderlich. Zudem muss begründet werden, dass aus städtebaulicher Sicht keine Alternativen vorhanden und umsetzbar sind. Keine Bedenken aus landwirtschaftlicher Sicht.

An umweltrelevanten Informationen liegen darüber hinaus vor:

- Bericht zur Umweltprüfung (Umweltbericht), in dem u.a. die Aspekte Bestandserfassung und Bewertung, Konfliktdiagnose/ Eingriffsermittlung und Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen behandelt sind
- Bestandskarte
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
- Geräuschemissionsgutachten

In Ausführung der Bestimmungen des § 3 (2) BauGB werden der Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht, die vorstehend angeführten umweltrelevanten

Informationen (Fachgutachten) sowie die umweltbezogenen Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist

vom 18.11.2024 – 20.12.2024 (einschl.)

im Internet auf der Homepage der Stadt Karben

<https://www.karben.de/bauen-wirtschaft/bauleitplanung-bauen-wohnen/bebauungsplaene/bebauungsplaene-im-verfahren/>

unter der Rubrik Bauen u. Wirtschaft unter dem Ordnungspunkt Bauleitplanung, Bauen & Wohnen → Bebauungspläne → Bebauungspläne im Verfahren veröffentlicht.

Die o.g. Unterlagen sowie der Inhalt der amtlichen Bekanntmachung können auch über das Landesportal unter

<http://www.bauleitplanung.hessen.de>

und unter

www.seifert-plan.com

eingesehen und abgerufen werden.

Als zusätzliches Informationsangebot werden die o. g. Planunterlagen im Rathaus der Stadt Karben, Rathausplatz 1 in 61184 Karben, Fachbereich 5, Zimmer 202 öffentlich ausgelegt und können während der allgemeinen Dienststunden (Mo. - Fr. von 8:00 bis 12:00 Uhr und Mo. von 14:00 bis 18:00 Uhr) eingesehen werden.

Andere Termine sind nach vorheriger Vereinbarung möglich.

Grundsätzlich wird eine Terminvereinbarung zur Einsichtnahme unter der Telefonnummer 06039/481-523 oder -524 sowie per E-Mail unter bauamt@karben.de empfohlen. Über den Inhalt der Planung kann auf demselben Weg Auskunft gegeben werden

Während der o.g. Veröffentlichungsfrist können Stellungnahmen abgegeben werden. Die Stellungnahmen sollen elektronisch übermittelt werden (via E-Mail an bauamt@karben.de oder matthias.rueck@seifert-plan.com) oder können auch auf postalischem Weg abgegeben oder bei der Stadtverwaltung zu Protokoll gegeben werden.

Da das Ergebnis der Behandlung der Stellungnahme mitgeteilt wird, ist die Angabe der Anschrift des Verfassers zweckmäßig. Nach § 3 (2) Satz 2 i.V.m. § 4a (5) BauGB wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplans nicht von Bedeutung ist.

Es wird auch darauf hingewiesen, dass vorgelegte Stellungnahmen zum Vollzug der Abwägung nach § 1 (7) BauGB in öffentlicher Sitzung behandelt werden.

Die Daten stellungnehmender Bürger werden dauerhaft gespeichert.

Die Vorbereitung und Durchführung der gesetzlichen Beteiligungsschritte wurde gemäß § 4b BauGB (Einschaltung eines Dritten) der Planungsgruppe Prof. Dr. V. Seifert, in 35440 Linden übertragen.

Karben, den 16.11.2024

Der Magistrat der Stadt Karben

**Übersichten zur Lage und Abgrenzung Bebauungsplan Nr. 248
Bauleitplanung der Stadt Karben – FB5 Stadtplanung, Bauen, Verkehr und Umwelt
Plananlage zur Öffentlichkeitsbeteiligung**

