

Bebauungsplan Nr. 125-4
- Gewerbegebiet -

Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10a Abs. 1 BauGB über die Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

16.06.2020

Bearbeitung:

blfp Architekten GmbH

INHALTSVERZEICHNIS

1. Ziel der Bauleitplanung.....	3
2. Ablauf des Planungsverfahrens	3
3. Berücksichtigung der Umweltbelange	4
3.1 Umweltprüfung	4
3.2 Auswirkungen auf Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 a-j BauGB	4
3.3 Gutachten	6
4. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	6
4.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 und 4 Abs. 1 BauGB	6
4.1.1 Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB	6
4.1.2 Beteiligung der Behörden und sonst. Träger öffentl. Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB.....	6
4.2 Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB	9
4.2.1 Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB	9
4.2.2 Beteiligung der Behörden und sonst. Träger öffentl. Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB.....	9
4.3 Erneute Offenlage gem. § 4a Abs. 3 BauGB.....	11
4.3.1 Beteiligung der Öffentlichkeit.....	11
4.3.2 Beteiligung der Behörden und sonst. Träger öffentl. Belange.....	11

1. Ziel der Bauleitplanung

Ziel der Bauleitplanung ist, die Änderungs- und Ergänzungsbedarfe, der in diesem Bereich liegenden und rechtskräftigen Bebauungspläne zusammenzufassen und einen modernen und zeitgemäßen Gesamtbebauungsplan für das größte Karbener Gewerbegebiet zu erarbeiten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 125-4 umfasst weitestgehend die Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 125-1b, 125-2.1 und 125-3, die um einige Teilbereiche erweitert wurden. Das sogenannte „Dreiecksgrundstück“, das bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 211 „Neue Mitte am Bahnhof“ überplant wurde, gehört nicht zum Geltungsbereich.

Anlass der Planänderung ist die unklare planungsrechtliche Situation im bisher nicht überplanten Bereich im nordwestlichen Bereich des Geltungsbereiches. Das Verfahren ist auch im Gesamtzusammenhang der Entwicklung einer neuen Stadtmitte Karbens zu sehen. Insbesondere weil der westlich des City-Centers verlaufende Grünzug im Rahmen der Bauleitplanung als wichtiger Teil des Entwicklungskonzeptes „Neue Stadtmitte für Karben“ von 2014, planungsrechtlich gesichert wird.

Zudem sollen Flächen im nordwestlichen Teil des Geltungsbereiches von einem Gewerbe- in ein Mischgebiet umgewidmet werden, da sich hier bereits differenzierte Nutzungsstrukturen ausgebildet haben und so im Sinne einer flexiblen und langfristig tragbaren Bauleitplanung, in diesem Bereich künftig durchmischte Nutzungsstrukturen ermöglicht werden sollen.

Weiterhin sollen die Bereiche des Wertstoffhofes im Süden und der Schießsportanlage samt Hundeübungsplatz im Südosten des Plangebietes planungsrechtlich gesichert werden. Die bisher nicht überplanten Erweiterungsbereiche haben eine Gesamtfläche von rund 3,6 ha.

Zur Stärkung des Gewerbecharakters, werden zudem auch Anpassungen an den zulässigen Nutzungen eingearbeitet, um künftig die Ansiedlung von bspw. Vergnügungs- und Veranstaltungs-/ Versammlungsstätten im Gewerbegebiet regulieren zu können. Auch werden Änderungsbedarfe ergänzt, die bspw. durch Baugenehmigungen genehmigt und vollzogen wurden. Die Erweiterungsanliegen von ansässigen Gewerbetreibenden werden ebenfalls berücksichtigt.

2. Ablauf des Planungsverfahrens

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Karben hat am 17.08.2017 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 125-4 „Gewerbegebiet“ gefasst. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB erfolgte am 23.12.2017 in der Wetterauer Zeitung.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 12.04.2018, im Zeitraum vom 30.04.2018 bis einschließlich 08.06.2018. Während dieser Zeit wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 21.04.2018. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte parallel im selben Zeitraum. Sie wurden mit Schreiben vom 23.04.2018 aufgefordert eine Stellungnahme bis einschließlich 08.06.2018 abzugeben.

Der Beschluss des Bebauungsplanentwurfes sowie der Offenlage gem. §§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 20.08.2019 gefasst. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung am 07.09.2019, erfolgte die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans mit Begründung und Umweltbericht in der Zeit vom 16.09.2019 bis einschließlich 25.10.2019. Die Einstellung in das Internet gem. § 4a Abs. 4 BauGB erfolgte im gleichen Zeitraum. Während der Offenlage konnten Stellungnahmen zur Planung abgegeben werden. Die Beteiligung der

Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 02.09.2019 parallel im gleichen Zeitraum.

Der Beschluss zur erneuten Offenlage des Bebauungsplanentwurfes gem. § 4a Abs. 3 BauGB wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 13. Februar 2020 gefasst und fand gem. § 4a Abs. 3 Nr. 3 BauGB im verkürzten Zeitraum vom 02. März 2020 bis einschließlich 25. März 2020 statt. Die Einstellung in das Internet gem. § 4a Abs. 4 BauGB erfolgte im gleichen Zeitraum.

Gemäß § 4a Abs. 3 Nr. 4 BauGB wurde die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Änderung bzw. Ergänzung betroffenen Träger öffentlicher Belange beschränkt. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 24. Februar 2020 aufgefordert eine Stellungnahme bis einschließlich 25. März 2020 abzugeben.

Der Satzungsbeschluss erfolgte am 28.05.2020 durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Karben. Nach der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB in der Wetterauer Zeitung am 13.06.2020 trat der Bebauungsplan in Kraft.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

3.1 Umweltprüfung

Die Belange des Umweltschutzes wurden in einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB untersucht. Diese dient der Feststellung der umweltbezogenen, abwägungsrelevanten Belange und wird gem. § 2a BauGB in einem Umweltbericht dargestellt.

Die einschlägigen Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a-j BauGB) wurden nach ihrer Zugehörigkeit zu den verschiedenen Schutzgütern gemäß § 2 UVPG gegliedert und die nach den Festsetzungen des Bebauungsplans zu erwartenden Umweltauswirkungen (§ 2 Abs. 4 BauGB) auf den Natur- und Landschaftshaushalt untersucht. Dabei wurde die Erheblichkeit der Auswirkungen des geplanten Vorhabens festgestellt.

Im Rahmen der Bauleitplanung wurden Fachgutachten erarbeitet deren umweltrelevante Ergebnisse in den Umweltbericht übernommen wurden. Weiterhin wurden die Ziele der Raumordnung und Flächennutzungsplanung ebenso berücksichtigt.

Die Zusammenstellung der umweltrelevanten Daten erfolgte über eine Auswertung vorhandener Gutachten und Planungen. Zu den bioökologischen Merkmalen des Plangebiets wurden Bestandserfassungen durchgeführt.

Die Umweltprüfung kommt zum Ergebnis, dass die Realisierung des Bebauungsplans nicht zu erheblichen Umweltauswirkungen führt, wenn die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich realisiert werden.

3.2 Auswirkungen auf Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 a-j BauGB

Mensch und Gesundheit

Mit dem Bebauungsplan wird keine Nutzungsänderung verfolgt, die zwangsläufig mit einer Zunahme von Immissionen aus Verkehr oder Gewerbebetrieben einhergeht. Demnach sind mit den Festsetzungen der Bauleitplanung keine relevanten Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit, weder an den Arbeitsplätzen und Wohnstandorten im Gewerbegebiet noch in den umliegenden Wohngebieten - über den Ist-Zustand hinaus verbunden.

Für eine Erholungsnutzung relevante Flächen werden durch das Vorhaben nicht beansprucht. In geringem Umfang werden im Südwesten und Osten Außenbereichsflächen für eine

bauliche Nutzung (private Verkehrsflächen, Nebenanlagen im Gewerbe) in Anspruch genommen. Ansonsten werden Grünstrukturen und Freiräume gesichert und erweitert.

Tiere, Pflanzen und Lebensräume

Lediglich in den westlichen und südöstlichen Erweiterungsflächen bzw. Änderungsbereichen ermöglicht der Bebauungsplan zusätzliche Flächenbefestigungen, die mit einem Verlust von Vegetationsstrukturen und Biotopen einhergeht. Überwiegend werden Strukturen mäßiger bis mittlerer Bedeutung bzw. Empfindlichkeit betroffen (Rasenflächen, einzelne Baumgruppen sowie Hecken und Gebüsche). Die Auswirkungen sind nicht unerheblich, finden aber insgesamt auf einer begrenzten Fläche statt. Die höhere bauliche Ausnutzung innerhalb des Gebiets MI, GE und GE 1 betrifft allenfalls gärtnerisch gepflegte, weitgehend isolierte Vegetationsflächen innerhalb des bereits stark bebauten Gewerbegebietes.

In den westlichen und südwestlichen Erweiterungsflächen werden Biotopstrukturen gesichert. Die Festsetzung als Grünfläche oder als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ermöglicht neben dem Erhalt auch die Entwicklung naturnaher Strukturen. Hierzu trägt auch die Umwidmung der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Fläche für Bahnanlagen und der südlichen Planstraße bei.

Geologie und Boden

Der Bebauungsplan ermöglicht zum einen in den westlichen und südöstlichen Erweiterungsflächen eine zusätzliche bauliche Ausnutzung, die mit einer Bodenversiegelung bzw. -befestigung und einem zumindest teilweisen Verlust von Bodenfunktionen einhergeht. Die Auswirkungen sind nicht unerheblich, finden aber insgesamt auf einer begrenzten Fläche statt.

Außerdem ermöglicht bzw. sichert der Bebauungsplan eine höhere bauliche Ausnutzung innerhalb des Gewerbegebietes GE 1. Im Gebiet MI und GE im Nordwesten des Geltungsbereiches ergibt sich durch den Wegfall der privaten Grünflächen ein rechnerisch größeres Baugrundstück. In der Summe sind die zusätzlich möglichen Versiegelungen bzw. Befestigungen nicht unerheblich, bezogen auf die Gesamtgröße des bestehenden Gewerbegebietes aber nachrangig. Es handelt es sich um Innenflächen des bestehenden, bereits intensiv baulich genutzten Gewerbegebietes, in dem die natürlichen Bodenfunktionen ohnehin nur eine untergeordnete Bedeutung haben.

Wasser

Die Funktionen des Wasserhaushaltes werden durch den Bebauungsplan gegenüber dem aktuellen Zustand nicht wesentlich verändert. Der Graben im Westen und Süden wird als Vorfluter gesichert. Die geringfügige Zunahme versiegelter Flächen im Bereich der Erweiterungsflächen hat auf das Grundwasserregime angesichts der bestehenden Vorbelastungen keine erheblichen Auswirkungen. Gleiches gilt für die höhere bauliche Ausnutzung im MI, GE und GE 1.

Klima

Die lokalklimatische Situation wird durch den Bebauungsplan bzw. seine Erweiterung nicht wesentlich verändert. Die geringfügige Zunahme versiegelter Flächen im Bereich der Erweiterungsflächen hat auf die lokalklimatische Situation angesichts der bestehenden Vorbelastungen keine erheblichen Auswirkungen. Die Gehölzstrukturen entlang der Geltungsbereichsgrenzen, die sich – wenn auch in geringem Umfang – positiv auf Lokalklima und Lufthygiene auswirken können, werden größtenteils gesichert.

Stadt- und Landschaftsbild

Der Bebauungsplan hat keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zur Folge. Die geringfügigen Erweiterungen der baulichen Nutzung in den westlichen und südöstlichen Erweiterungsflächen sind nachrangig und können durch Eingrünungsmaßnahmen kompensiert werden. An den übrigen Grenzen des Gewerbegebietes werden die eingrünenden Gehölzstrukturen weitgehend erhalten oder ergänzt.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Denkmalgeschützte Objekte werden durch den Bebauungsplan nicht betroffen bzw. nicht beeinträchtigt. Das ehemalige Industriegleis kann als historisches Zeugnis der früheren Gewerberschließung wahrnehmbar bleiben.

3.3 Gutachten

- Artenschutzrechtliche Prüfung hinsichtlich der Betroffenheit geschützter Arten – gemäß § 44 BNatSchG (Naturprofil – Planung und Beratung, 07. Mai 2020)

4. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung und der Offenlage kamen teilweise inhaltlich identische Stellungnahmen. Diese werden nachfolgend nicht doppelt aufgeführt.

4.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 und 4 Abs. 1 BauGB

4.1.1 Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung kam eine Stellungnahme von Seiten der Öffentlichkeit. Diese wurde von einem Architekten im Auftrag eines Gewerbetreibenden verfasst, der seinen Betrieb erweitern wollte. Geplant war ein Anbau an das Bestandsgebäude. Dementsprechend wurde in der Stellungnahme angeregt die Baugrenzen für das Grundstück zu vergrößern.

Da im Rahmen des städtebaulichen Gesamtkonzeptes geplant wurde die Baugrenzen entsprechend der bereits genehmigten, oder erfolgten Baumaßnahmen anzupassen, wurden die Baugrenzen im gesamten Geltungsbereich gleichmäßig angepasst und somit der Anregung entsprochen.

4.1.2 Beteiligung der Behörden und sonst. Träger öffentl. Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung kamen Hinweise und Anregungen, die im weiteren Planungsverlauf berücksichtigt wurden. Der Bebauungsplanentwurf wurde entsprechend angepasst und weiter ausgearbeitet. Insbesondere wurden die Themen

- Gliederung des Gewerbegebietes in Misch- und Gewerbegebiete,
- Umgang mit Landschafts- und Vogelschutzgebiet,
- Grünfestsetzungen und Pflanzgebote,
- Bodenschutz (vor- und nachsorgend),
- Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung,

- bauliche Anlagen an Landesstraßen (u.a. Bauverbotszone/ Baubeschränkungsbereich),
- Erschließung und Stellplätze,

weiter ausgearbeitet.

Als Resultat aus den Stellungnahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung und weitergehenden planerischen Erkenntnissen im weiteren Planungsverlauf wurde die städtebauliche Konzeption des Gewerbegebietes optimiert. Insbesondere wurde das Gewerbegebiet besser an die real existierenden Nutzungsstrukturen angepasst und ein Teilbereich im Nordwesten des Plangebietes in ein Mischgebiet umgewidmet. Dies resultierte zum einen aus den bereits heute existierenden Nutzungsstrukturen im Bereich des Citycenter, die bereits einen Mischgebietscharakter aufweisen und zum anderen sollte diese Entwicklung in direkter Nähe zur „Neuen Stadtmitte“, dem sogenannten „Dreiecksgrundstück“, auch künftig gestärkt werden. Durch die Festsetzung eines Mischgebietes wird auch künftig eine flexible Weiterentwicklung des Gewerbegebietes ermöglicht.

Der Anregung für Betreiber von Vergnügungsstätten wirtschaftlich attraktivere Rahmenbedingungen im Bebauungsplan zu schaffen wurde nicht gefolgt, da das Ziel verfolgt wurde den innerstädtischen, gewerblichen Charakter des Gebietes zu stärken und die Rahmenbedingungen für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben zu attraktivieren. Zum einen wurden Vergnügungsstätten nicht gänzlich ausgeschlossen (vgl. Ziff. A. 2.3) und zum anderen soll die Ansiedlung von Vergnügungsstätten künftig vorrangig im Gewerbegebiet Spitzacker erfolgen.

Das umgewidmete Mischgebiet hat eine Fläche von ca. 2,8 ha und ist im RegFNP derzeit als gewerbliche Baufläche dargestellt. In Abstimmung mit dem Regionalverband FrankfurtRhein-Main und dem Regierungspräsidium Darmstadt vom 15. Mai 2019 wurde beschlossen, dass kein Änderungsverfahren im Vorfeld notwendig ist. Da der RegFNP derzeit aktualisiert und überarbeitet wird, kann die Änderung im Nachgang zum Bebauungsplanverfahren eingebracht werden und so die städtebauliche Ordnung sichergestellt werden.

Die Baugrenzen wurden entsprechend der Bestandssituation und den geplanten bzw. bereits beantragten Erweiterungsmaßnahmen der Gewerbebetriebe gleichmäßig auf einen Abstand von 5 m zu den Verkehrsflächen vergrößert. Dies ermöglicht eine ausreichende Flexibilität bei der künftigen Weiterentwicklung der Gewerbebetriebe.

Ein weiterer wichtiger Themenblock aus den eingegangenen Stellungnahmen bezog sich auf umweltrelevante Aspekte im Bebauungsplan. Insbesondere ging es um den Schutz und die nicht Beeinträchtigung des Landschaftsschutzgebietes „Auenverbund Wetterau“ sowie des Vogelschutzgebietes „Wetterau“, die im Süden direkt an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzten. Die geplante Vergrößerung des dort ansässigen Wertstoffhofes hätte einen Eingriff in diese Schutzgebiete zur Folge gehabt. Auf Basis eines Abstimmungstermins mit dem Regierungspräsidium Darmstadt vom 31. Juli 2018, wurde als Ergebnis der Geltungsbereich des Bebauungsplans in diesem Bereich an die Grenzen der Schutzgebiete angepasst, sodass eine Beeinträchtigung verhindert und die Vergrößerung des Wertstoffhofes an dieser Stelle zurückgestellt wurde.

Gleichzeitig wurde der Geltungsbereich in einigen Teilbereichen vergrößert. Im Osten wurde das Areal um den Hundeübungsplatz als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „zu sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ planungsrechtlich gesichert.

Ein weiterer wichtiger Themenblock in Bezug auf die umweltrelevanten Festsetzungen im Bebauungsplan, stellte der Umgang mit dem „Grünzug“ im Nordwesten des Plangebietes dar. Insbesondere wurden die festgesetzte Ausbildung und die Inanspruchnahme des Grünzuges durch Verkehrsflächen, in Form von Parkplätzen und Feuerwehrumfahrungen thematisiert. Die festgesetzten Verkehrsflächen resultierten zum einen aus bereits erfolgten und zum anderen aus

genehmigten baulichen Vorhaben. Diese Änderungsbedarfe wurden bei der Erstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt. Um jedoch der Unterbrechung des Grünzuges entgegenzuwirken wurden entsprechende Eingrünungsfestsetzungen für bspw. Stellplatzflächen in den Bebauungsplan ergänzt (vgl. Ziff. A. 11.4), sodass dieser keine vollständige Unterbrechung erfährt.

Insgesamt wurden für die im Bebauungsplan festgesetzten Grünräume Entwicklungsziele formuliert sowie die entsprechenden Grünfestsetzungen optimiert. Die Entwicklungsziele wurden entsprechend des Grüncharakters in G_A „Straßenbegleitgrün“ (vgl. Ziff. A. 11.1), G_B „Naturnaher Graben“ (vgl. Ziff. A. 9.2) und G_C „Amphibien und Reptilienhabitat“ (vgl. Ziff. A. 10.1) gegliedert.

Der Umweltbericht wurde auf Basis der eingegangenen Stellungnahmen sowie der weitergehenden Planung angepasst. Insbesondere in Bezug auf die Kompensationsmaßnahmen und die Eingriffs/ Ausgleichsbilanzierung wurden die Anregungen und Hinweise berücksichtigt. Da sich die Grundstücke des Grünzuges im Nordwesten im privaten Besitz befinden, wurden sie als private Grünflächen mit Erhaltungsmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzt und entsprechend in der Eingriff-/ Ausgleichsbilanzierung bilanziert (vgl. Ziff. A. 12.1). Ebenfalls wurde die Grünfläche im Südosten als öffentliche Grünfläche mit Erhaltungsmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB planungsrechtlich gesichert (vgl. Ziff. A. 12.2).

Sowohl die Begründung als auch der Umweltbericht wurde zu den Themen des vorsorgenden und nachsorgenden Bodenschutzes ergänzt, da im Rahmen des Beteiligungsverfahrens Hinweise auf Einträge in der FIS AG eingingen. Diese wurden in den Bebauungsplanunterlagen entsprechend ergänzt (vgl. Begründung Kap. 5.5). Des Weiteren wurden Hinweise zum Schutz und zur Erweiterung bestehender Versorgungsanlagen von der NRM und der Ovag aufgenommen (vgl. Ziff. C. 9.).

Zusätzlich wurde der Bebauungsplan auf Basis der eingegangenen Stellungnahmen zu dem Thema der Wasserwirtschaft ergänzt. Aussagen zu Grund- und Oberflächengewässer und zum Brandschutz wurden aufgenommen (vgl. Begründung Kap. 5.4).

Der äußere befestigte Fahrbahnrand der L3205 (Bahnhofstraße) wurde aufgrund der Stellungnahme von Hessen Mobil von einem Vermessungsbüro eingemessen. Daraufhin wurde die Bauverbotszone (vgl. Ziff. C. 11.1), der Baubeschränkungsbereich (vgl. Ziff. C. 11.2) sowie ein Zufahrtsverbot (vgl. Ziff. C. 11.3) gemäß HStrG in die Planzeichnung eingetragen. Darüber hinaus wurden Hinweise auf Werbeanlagen (vgl. Ziff. B. 4.3), Emissionsschutz (vgl. Ziff. C. 10.) und Ableitung von Oberflächenwässern (vgl. Ziff. C. 8.2) an Landesstraßen aufgenommen.

Der Anregung eine Untersuchung zu bestehenden und durch das Vorhaben zusätzlich erzeugten Mehrverkehrsaufkommen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens durchzuführen wurde nicht direkt gefolgt. Da durch das Vorhaben keine neuen Erweiterungsflächen festgesetzt wurden, sondern lediglich drei bestehende Bebauungspläne zu einem gesamtheitlichen zusammengefasst wurden, werden keine zusätzlichen Mehrverkehrsaufkommen erzeugt. Dies wurde mit Hessen Mobil am 26. Juli 2018 abgestimmt.

4.2 Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB

4.2.1 Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Von Seiten der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen im Zeitraum der Beteiligungsphase ein.

4.2.2 Beteiligung der Behörden und sonst. Träger öffentl. Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Offenlage kamen Hinweise und Anregungen, die im Rahmen der Abwägung berücksichtigt wurden. Insbesondere wurden die Themen

- der Ausbildung des Grünzuges im Nordwesten des Geltungsbereiches,
- des gegenwärtigen Zustandes und der Festsetzung der externen Ausgleichsflächen,
- der Bewertung der Bilanzierungsbereiche im Umweltbericht,
- der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung,
- der Belange der Agrarfachaufgaben,
- des Immissionsschutzes gegenüber der Wohnnutzung im Mischgebiet
- sowie der Belange des Bodendenkmalschutzes,

weiter ausgearbeitet.

Den wichtigsten Themenblock beinhalteten die Stellungnahmen von den Anerkannten Umweltverbänden nach § 3 Umweltrechtsbehelfsgesetz und vom Kreisausschuss des Wetteraukreises. Sie beinhalteten vor allem Anregungen zum Umweltbericht, der Eingriff-/ Ausgleichsbilanzierung und den drei externen Ausgleichsflächen, die aus dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 125-3 übernommen wurden.

Dieses Thema ist im Zusammenhang damit zu sehen, dass die drei externen Ausgleichsflächen zwar im Ursprungsbebauungsplan festgesetzt und rechtskräftig, aber nie vollständig umgesetzt wurden. Aus der Fachstelle für Agrarfachaufgaben des Wetteraukreises kam diesbezüglich eine Stellungnahme, dass die externe Ausgleichsfläche 2 (Gemarkung Gross-Karben) im südlichen Bereich als landwirtschaftliche Fläche genutzt wird.

Im Bezug auf die Bewertungsansätze der Eingriff-/ Ausgleichsbilanzierung und insbesondere des Bilanzierungsbereiches 4. (G_C „Amphibien- und Reptilienhabitat“) gab es Anregungen und Bedenken welcher Ausgangszustand angenommen werden sollte. Zudem gab es Abstimmungsbedarf zu der Bilanzierung auf der Fläche der Karbener Kläranlage im Nordosten, auf der im Rahmen einer Baugenehmigung Eingrünungsmaßnahmen bestimmt wurden, einer Straße im Osten, die zwar im Ursprungsbebauungsplan 125-2.1 festgesetzt aber nie realisiert wurde sowie zur Bewertung der Grundstücke des sogenannten „Grünzuges“ auf privaten Grünflächen im nordwestlichen Bereich des Bebauungsplanes.

Zur Klärung dieses Abstimmungsbedarfes fand am 25. November 2019 ein Abstimmungstermin mit der Unteren Naturschutzbehörde des Wetteraukreises statt. Als Resultat wurden folgende Anpassungen am Bebauungsplan vorgenommen:

- der Geltungsbereich der externen Ausgleichsfläche 2 in der Gemarkung Gross-Karben wurde im südlichen Bereich so angepasst, dass der landwirtschaftliche Betrieb ohne Einschränkungen fortgeführt werden kann

- die externe Ausgleichsfläche 1 in der Gemarkung Petterweil wurde vollständig aus dem Bebauungsplan genommen, da zu deren Herstellung gemäß den Festsetzungen im Bebauungsplan, in einen Gehölzbestand eingegriffen werden müsste
- die Festsetzungen zu den Flächen mit dem Entwicklungsziel G_C „Amphibien- und Reptilienhabitat“ wurden als Aufwertungsmaßnahmen bilanziert,
- es wurde ein Hinweis zur Pflanzen- und Saatgutverwendung in den Bebauungsplan aufgenommen (vgl. Ziff. C. 5.),
- die Planstraße im östlichen Bereich wurde nicht als Ausgangszustand für die Eingriff-/Ausgleichsbilanzierung angesetzt,
- die Bewertung bzw. Bilanzierung der Eingrünungsmaßnahmen auf dem Areal der Kläranlage der Stadtwerke Karben und im Bereich des Grünzuges im Nordwesten wurden abgestimmt.

Die oben genannten Anpassungen erforderten eine Überarbeitung des Umweltberichtes und der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung, da sich der Umfang der zu kompensierenden Biotopwertpunkte geändert hat. Zudem wurden entsprechende Anpassungen am Planbild, den Textfestsetzungen und der Begründung vorgenommen.

Der Anregung die Pflanzliste unter Ziff. D. der Textfestsetzungen hinsichtlich der landwirtschaftlichen Nutzung (südlich der externen Ausgleichsfläche in der Gemarkung Gross-Karben) zu ändern wurde nicht gefolgt, da die Pflanzliste lediglich eine Auswahl darstellt und für diesen Bereich entsprechend passende Pflanzungen gewählt werden können.

Der Anregung die Stellplatz- und Verkehrsflächen im nordwestlichen Bereich des Grünzuges zu reduzieren konnte nicht vollständig gefolgt werden, da es sich um bereits genehmigte oder umgesetzte Vorhaben handelte. Jedoch verhindern die getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan in Zukunft eine weitere Inanspruchnahme des Grünzuges. Zudem wurde mit der Textfestsetzung unter Ziff. B. 2.1 sichergestellt, dass die privaten Grünflächen, auf denen der Grünzug verläuft, als Vegetationsflächen herzustellen und von baulichen Anlagen vollständig freizuhalten sind.

Ein weiterer Themenblock befasste sich mit der Thematik der Bodenbelange. So kam von Seiten des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen die Anregung den Hinweis zur Sicherung von Bodendenkmälern auch auf den externen Ausgleichflächen sicherzustellen. Hierzu wurde eine entsprechende Formulierung in den Textfestsetzungen unter Ziff. C. 2.2 ergänzt.

Des Weiteren wurde in den Textfestsetzungen unter Ziff. C. 3. auf die alllastenverdächtigen Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes hingewiesen und damit einer Anregung aus der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt gefolgt.

Nicht gefolgt wurde der Anregung Ergänzungen zur Thematik der Wasserbedarfs und eines entsprechenden Nachweises aufzunehmen, da es sich bei dem Plangebiet um ein bereits vollständig bebautes und baulich entwickeltes Gewerbegebiet handelt, welches kontinuierlich seit den 1960er Jahren geplant und umgesetzt wurde. Neue bebaubare Flächen werden nicht ausgewiesen. Es wird davon ausgegangen, dass der bisherige Wasserbedarf bzw. die bisherige Wasserversorgung gesichert war. Eine Änderung, oder Erhöhung des Wasserbedarfes ergibt sich durch dieses Bauleitplanverfahren nicht.

In Bezug auf die Ausweisung des Mischgebietes wurde in einer Stellungnahme das Thema des Immissionsschutzes thematisiert. Konkret ging es um den künftig zulässigen Wohnungsmix innerhalb des Mischgebietes und die Einhaltung der Lärmgrenzwerte nach TA-Lärm, ohne die angrenzenden Gewerbebetriebe bei der Ausübung ihrer Tätigkeit zu beeinträchtigen.

Der Anregung wurde dahingehend gefolgt, dass im Bebauungsplan in den Textfestsetzung unter Ziff. A. 13. aufgenommen wurde, dass der Immissionsschutz gegenüber der Wohnnutzung nachweislich im Rahmen des Bauantragsverfahrens sicherzustellen ist.

Aufgrund der aus den Anregungen und Bedenken durchgeführten Änderungen des Bebauungsplanentwurfes, wurde eine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich.

4.3 Erneute Offenlage gem. § 4a Abs. 3 BauGB

4.3.1 Beteiligung der Öffentlichkeit

Von Seiten der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen im Zeitraum der Beteiligungsphase ein.

4.3.2 Beteiligung der Behörden und sonst. Träger öffentl. Belange

Im Rahmen der erneuten Offenlage kamen Hinweise und Anregungen, die im Rahmen der Abwägung berücksichtigt wurden. Insbesondere wurden die Themen

- der Eingrünung von Stellplätzen und der Artenliste,
- des Höhenbezuges, der Dachform sowie zur Nutzung von Solaranlagen,
- des Immissionsschutzes im Mischgebiet,
- sowie des nachsorgenden Bodenschutzes,

ergänzt.

Ein wichtiger Themenblock befasste sich inhaltlich mit den Festsetzungen zu Eingrünungs-, Schutz- und Kompensationsmaßnahmen. Von den anerkannten Umweltverbänden gemäß § 3 Umweltrechtsbehelfsgesetz und dem Kreisausschuss des Wetteraukreises wurden Bedenken zu den Parkplatz- und Verkehrsflächen im nordwestlichen Bereich an den privaten Grünflächen geäußert. Diesbezüglich wurden die Bedenken nicht geteilt, da es sich um bereits erfolgte, bzw. genehmigte bauliche Vorhaben handelt und sie der Bestandssituation entsprechen. Durch die getroffenen Festsetzungen können künftig weitere Inanspruchnahmen des Grünzuges verhindert werden und der Grünzug ist in seiner bestehenden Fläche planungsrechtlich gesichert.

Der Stellungnahme wurde dahingehend teilweise gefolgt, dass die die Textfestsetzung unter Ziff. A. 11.4 zur Eingrünung von Stellplätzen zugunsten einer höheren Begrünung angepasst und in der Artenliste unter Ziff. D. 3. Einzelbäume, die Qualitätsvorgabe in Bezug auf den Stammumfang erhöht (16 – 18 cm) wurde.

Zudem gab es Bedenken bezüglich der Fläche der Gasreglerstation im südöstlichen Geltungsbereich, die im Bebauungsplan als Parkplatzfläche festgesetzt wurde. Es wurde angeregt die darauf befindlichen Gehölze planungsrechtlich zu sichern. Diesen Anregungen konnte nicht gefolgt werden, da die Gasreglerstation künftig in die Parkplatzfläche integriert wird. Die Festsetzung bzw. Herstellung des Parkplatzes wurde vollständig in der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt und der Verlust der Gehölze bilanziert und in der Gesamtbilanz ausgeglichen worden. Weitergehende Erhaltungsfestsetzungen werden nicht getroffen, da in diesem Bereich mit bestehenden Gasleitungen gerechnet werden muss. Für die Park- bzw. Stellplätze gelten nach B-Plan und Stellplatzsatzung entsprechende Baumpflanzgebote, welche den Baumbestand zumindest teilweise wiederherstellen.

Der Anregung die Artenliste in den Textfestsetzungen und Ziff. D. in Bezug auf stark wachsende Bäume zu reduzieren wurde nicht gefolgt, da die aufgeführten Arten heimisch, standortgerecht und in der Feldflur von Groß-Karben bereits vertreten sind. Zudem besteht die Möglichkeit diesen Aspekt bei der Auswahl der zu pflanzenden Bäume zu beachten und die Bäume auf die angrenzende, landwirtschaftliche Nutzung anzupassen.

Abschließend wurden in der Begründung und dem Umweltbericht kleinere redaktionelle Korrekturen vorgenommen, die aus den Änderungen der Planung resultierten.

Vom Kreisausschuss des Wetteraukreises, Fachdienst Bauordnung, kamen Anregungen, die in den Bebauungsplan eingearbeitet wurden. So wurde die Textfestsetzung zum Höhenbezug unter Ziff. A. 4.3 dahingehend verdeutlicht, dass sich der Höhenbezug auf den höchsten Punkt des über die Gesamtlänge des Baugrundstückes angrenzenden Niveaus der öffentlichen Verkehrsfläche bezieht, von der aus das Grundstück erschlossen wird.

Zudem wurde der Anregung gefolgt, flache und flachgeneigten Dächer in den Textfestsetzungen zu konkretisieren. Dies wurde unter Ziff. A. 11.5 ergänzt. Darauf aufbauend wurde ebenfalls der Anregung gefolgt eine Regelung zur Nutzung von Solaranlagen zu ergänzen und so die späteren Genehmigungsverfahren zu erleichtern. Dies wurde in den Textfestsetzungen unter Ziff. B. 1.1 entsprechend geregelt.

Außerdem wurde der Anregung folgend in Bezug auf die Textfestsetzung zum Immissionsschutz unter Ziff. A. 13 eine Ergänzung vorgenommen. Hierzu wurde in den Textfestsetzungen unter Ziff. C. 10.2 der Hinweis aufgenommen, dass die Maßnahmen zum Immissionsschutz im Mischgebiet, den angrenzenden Gewerbenutzungen entsprechen müssen. Dies hängt damit zusammen, dass das Mischgebiet an die bestehenden, angrenzenden Gewerbebetriebe heranrückt und somit nach dem Verursacherprinzip im Mischgebiet die entsprechenden Immissionsschutzmaßnahmen zu treffen sind. Dadurch sollte eine Behinderung der Gewerbebetriebe verhindert werden.

In der Stellungnahme Vom Regierungspräsidium Darmstadt kam ein Hinweis zu altlastenverdächtigen Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Zum besseren Verständnis wurden die in der Begründung bereits aufgeführten Informationen, in den Textfestsetzungen unter Ziff. C. 3., als Hinweis zu altlastenverdächtigen Flächen ergänzt.

Insgesamt gab es keine Anregungen oder Bedenken, die eine Änderung des Bebauungsplans und eine erneute Offenlage erforderlich machten.

Diese zusammenfassende Erklärung nach § § 10a Abs. 1 BauGB ist dem Bebauungsplan Nr. 125-4 „Gewerbegebiet“ beigefügt.

Karben, den 16. Juni 2020

(Bürgermeister Guido Rahn)

