



Magistrat der Stadt Karben *Amtliche Bekanntmachung*

Bauleitplanung der Stadt Karben Bebauungsplan Nr. 203 „Brunnenquartier“ in der Gemarkung Kloppenheim Hier: Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Karben hat in ihrer Sitzung am 13.07.2023 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 Entwurf des Bebauungsplans Nr. 203 „Brunnenquartier“ in der Gemarkung Kloppenheim mit Begründung und Umweltbericht gebilligt. Gleichzeitig wurden die Beteiligungen der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB beschlossen.

Der ca. 7,9 ha große Geltungsbereich befindet sich städtebaulich integriert in der Mitte der Stadt Karben, an der Schnittstelle der Stadtteile Groß-Karben, Klein-Karben und Kloppenheim. Im Süden grenzt die Landesstraße L3205 und im Westen die nach Okarben führende Brunnenstraße an das Plangebiet an. Dabei umfasst das Plangebiet in der Gemarkung Karben in der Flur 7 die Flurstücke 176/1, 176/2, 176/3, 176/4, 177 bis 182, 183/2, 184/10, 184/11, 184/12, 184/13, 185/2, 186/2, 187/2, 188/2, 189/2, 190/2, 191/2, 192/2, 193/2, 240/5 (teilweise), 266 (teilweise), 342 bis 348, 349/1, 349/2, 350/1, 351/3, 351/1, 351/4, 352/3, 353/7, 353/8 und 518.

Lage und Abgrenzung des Plangebiets sind der nachstehend abgedruckten Übersichtskarte zu entnehmen (Darstellung ohne Maßstab). Bei Abweichungen oder Unvollständigkeiten der Flurstücke hat die Planzeichnung des räumlichen Geltungsbereiches Vorrang.

Die Ziele und Zwecke der Bauleitplanung bestehen darin die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein gemischtgenutztes Quartier mit vorwiegender Wohnnutzung auf der bereits städtebaulichen integrierten Fläche zu schaffen und somit einen Lückenschluss zwischen den bestehenden Wohngebieten im Osten und Westen, sowie eine Ergänzung zum südlich gelegenen Fachmarktzentrum zu generieren.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 203 „Brunnenquartier“ einschließlich Begründung und Umweltbericht, den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 91 HBO sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und Informationen sind während der Veröffentlichungsfrist

vom 04.09.2023 bis einschließlich 06.10.2023

im Internet unter dem Link

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

einsehbar. Unter diesem Link ist auch diese Bekanntmachung einsehbar. Gemäß § 3 (2) BauGB sind außerdem alle Unterlagen auch im Internet auf dem Landesportal unter <https://bauleitplanung.hessen.de> einsehbar.

Als zusätzliches Informationsangebot gem. § 3 (2) BauGB können die o.g. Planunterlagen

**im Rathaus der Stadt Karben, Rathausplatz 1, 61184 Karben,
im Fachbereich 5, Zimmer 202 und 206**

zum einen digital eingesehen werden.

Zum anderen erfolgt parallel eine öffentliche Auslegung der o.g. Planunterlagen im Veröffentlichungszeitraum an demselben Ort während der allgemeinen Dienststunden der Stadtverwaltung (Mo. – Fr. von 8:00 bis 12:00 Uhr und Mo. von 14:00 bis 18:00 Uhr).

Andere Termine sind nach vorheriger Vereinbarung möglich. Grundsätzlich wird eine Terminvereinbarung zur Einsichtnahme unter den Telefonnummern 06039/481-523 oder 06039/481-510 sowie per E-Mail unter nadine.velte@karben.de empfohlen.

Zudem wird angeboten, die Planunterlagen elektronisch zur Einsicht zu verschicken.

Während des o.g. Zeitraums hat jedermann die Möglichkeit zur Einsichtnahme und zur Information über die Ziele und Zwecke des Bebauungsplans und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung sowie Gelegenheit zur Erörterung und Äußerung von Anregungen und Hinweisen.

Stellungnahmen zur Planung können während der o.g. Veröffentlichungsfrist elektronisch an die E-Mail-Adresse: nadine.velte@karben.de verschickt oder auf dem Postweg an die o.g. Adresse der Stadt Karben, gesendet werden. Zudem können Stellungnahmen schriftlich oder mündlich zur Niederschrift abgegeben werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 4a (5) BauGB Stellungnahmen, die im Verfahren der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nicht rechtzeitig abgegeben worden sind, bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan 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 darauf hingewiesen, dass gemäß § 4 b BauGB die Planungsgruppe Darmstadt in Kooperation mit dem Büro Herrchen & Schmitt Landschaftsarchitekten (Wiesbaden) mit der Durchführung des Verfahrens beauftragt wurde.

Im Rahmen der Abgabe einer Stellungnahme werden personenbezogene Daten, insbesondere Name, Anschrift, Telefonnummer, die allein zur Information über das durchgeführte Verfahren dienen, verarbeitet. Mit dieser Verarbeitung erklären Sie sich mit Abgabe der Stellungnahme einverstanden.

Die Büros Planungsgruppe Darmstadt, Alicenstraße 23, 64293 Darmstadt sowie Büro Herrchen & Schmitt Landschaftsarchitekten, Schützenstraße 4, 65195 Wiesbaden sind mit der Auswertung der Stellungnahmen beauftragt.

Sie willigen ein, dass die Stadt Karben und die o.g. Büros Ihnen postalisch oder per Mail Informationen zum durchgeführten Verfahren zukommen lässt.

Sie sind gemäß § 15 Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) jederzeit berechtigt, gegenüber der Stadt Karben und den o.g. Büros um umfangreiche Auskunftserteilung zu den zu Ihrer Person gespeicherten Daten zu ersuchen. Gemäß § 17 DSGVO können Sie jederzeit gegenüber der Stadt Karben und den o.g. Büros die Berichtigung, Löschung und Sperrung einzelner personenbezogener Daten Verlangen.

Es wird auch darauf hingewiesen, dass vorgelegte Stellungnahmen zum Vollzug der Abwägung nach § 1 (7) BauGB in öffentlicher Sitzung (bei Bürgern anonymisiert) behandelt werden. Die Daten stellungnehmender Bürger werden dauerhaft gespeichert.

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar und können während der Veröffentlichung eingesehen werden:

Anerkannte Verbände nach § 3 Umweltrechtsbehelfsgesetz

- Höherer Anteil sozialen Wohnungsbaus
- Wiederherstellung eines durchgehenden grünen Bandes im Auenbereich der Nidda
- Hessische Förderprogramme für die nachhaltige, naturnahe Stadtentwicklung
- Parkdruck auf umliegende Gebiete steigt durch autoarmes Quartier
- Verödung alter Ortsteile durch Festsetzung eines Mischgebietes
- Alternative Energieversorgung
- Dingliche Sicherung von Pflanzgeboten
- Verbindlicher Anteil von Dachbegrünung
- Bodenfreiheit von Einfriedungen
- Ausschluss von Kies- und Schottergärten
- Ausgestaltung des Grünzugs als Erweiterung der Nidda-Auen
- Erhöhung der wohnungsnahen Stellplätze
- Verkehrserschließung und Verkehrsuntersuchung

DB AG Immobilien Region Mitte

- Immissionen durch Bahnbetrieb

Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement

- Einhaltung der Bauverbotszone

- Blendwirkung von PV-Anlagen
- Ableitung der Oberflächenwässer nicht im Bereich der Landesstraße 3205
- Bepflanzungsmaßnahmen parallel der Landesstraße 3205
- Werbeanlagen
- Verkehrsuntersuchung
- Immissionsschutz

Kreisausschuss des Wetteraukreises

- Bodendenkmäler
- Löschwasserbedarf
- Artenschutzrechtliche Belange
- Anwendung der Kompensationsverordnung
- Dach- und Fassadenbegrünung
- Gewässerrandstreifen
- Niederschlagswasserableitung-/ behandlung
- Nutzung von Ackerflächen
- Gebäudehöhen und Höhenbezugspunkte
- Stellplätze und Garagen
- Soziale Wohnraumförderung
- Festsetzung von Größen der zulässigen Anlagen innerhalb der Grünflächen
- Standortvorgaben zu Einzelbäumen
- Schallschutzmaßnahmen

OVAG – Oberhessische Versorgungsbetriebe AG

- Elektrische Versorgung des Baugebietes
- Schutz- und Arbeitsstreifen

Regionalverband FrankfurtRheinMain

- Artenschutz
- Schutzgebiete
- Boden
- Grundwasser und Oberflächengewässer
- Hochwassersichere Bauweise

Polizeidirektion Friedberg

- Verkehrszählung und Verkehrsaufkommen

Regierungspräsidium Darmstadt

- Festsetzung der nördlichen Gehölzfläche als öffentliche Grünfläche
- Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung

- Oberflächengewässer und Grundwasser
- Entwässerung und Wasserversorgung
- Bodenschutz
- Immissionsschutz
- Bergrechtliche Belange
- Artenschutz
- Kompensationsmaßnahmen
- Klimafunktionen

Umweltbericht und Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplans wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt wurden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden. Der Umweltbericht ist ein gesonderter Teil der Begründung zum Bebauungsplan. Teil des Umweltberichtes ist auch eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung:

- **Umweltbericht** mit allen gemäß der Anlage 1 zu § 2 (4) und § 2a BauGB zu beschreibenden und zu bewertenden Inhalten als integrierter Bestandteil der Begründung
- **Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung** (Herrchen & Schmitt, 2023)

9 Fachgutachten und -planungen mit umweltrelevanten Informationen

- **Grünordnungsplan** (Herrchen & Schmitt, 2023)
- **Artenschutz:** Artenschutzrechtliche Prüfung hinsichtlich der Betroffenheit geschützter Arten gemäß § 44 BNatSchG (NaturProfil 2021)
- **Lärm:** Gutachten Nr. T 5651 zum B-Plan Nr. 203 „Brunnenquartier“ hinsichtlich der Geräuschbelastung durch Straßenverkehr und durch Gewerbe (TÜV Süd 17.08.2023)
- **Boden:** Geo- und abfalltechnischer Untersuchungsbericht 20-112 / GB01, Karben, Erschließung des Baugebietes „Brunnenquartier“ (bgm baugrundberatung Gmb, 13.05.2020)
- **Klima:** Bebauungsplan „Neue Mitte Karben“ in Karben, Bebauungsplan Nr. 203 „Innenstadt“, Auswirkungen auf die lokalklimatischen Verhältnisse (Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co. KG 2013)
- **Energie:** Energiekonzept Stadt Karben, Stadtteil Kloppenheim, Baugebiet "Brunnenquartier" (Infrastruktur & Umwelt 2021, Zwischenstand)
- **Mobilität:** Mobilitätskonzept zum geplanten Baugebiet „Brunnenquartier“ in Karben (Heinz + Feier 27.04.2021)
- **Verkehr:** Verkehrsuntersuchung zum geplanten Baugebiet „Brunnenquartier“ in Karben und Aktualisierung der Verkehrsuntersuchung zum geplanten Baugebiet „Brunnenquartier“ in Karben (Heinz + Feier, 14.08.2020/28.03.2023)
- **Massenausgleich der Erschließungsplanung** (IPROconsult GmbH, Stand März 2023).

Karben, den 02.09.2023

Der Magistrat der Stadt Karben



Räumlicher Geltungsbereich des B-Plan Nr. 203 „Brunnenquartier (ohne Maßstab)