



Magistrat der Stadt Karben *Amtliche Bekanntmachung*

Bauleitplanung der Stadt Karben Bebauungsplan Nr. 236 „Am Warthweg“ in den Gemarkungen Okarben (Plankarten 1 bis 3), Groß-Karben (Plankarte 4) und Klein-Karben (Lage Ökokonto-Maßnahme) Hier: Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Karben hat in ihrer Sitzung am 15.09.2023 nach Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 (1) und 4 (1) Baugesetzbuch (BauGB) vorgelegten Hinweise und Anregungen (gem. § 1 (7) BauGB), den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 236 „Am Warthweg“ in der Gemarkung Okarben mit integrierten wasserrechtlichen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften mitsamt der Begründung und des Umweltberichts gebilligt. Zugleich wurde die Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB zum Bebauungsplanentwurf beschlossen.

Die Plangebietsfläche ist im Regionalen Flächennutzungsplan als „gewerbliche Baufläche, Bestand“ bzw. „gewerbliche Baufläche, geplant“ dargestellt. Die Ziele und Zwecke der Bauleitplanung bestehen darin, eine geplante Verlagerung des bestehenden Rewe-Centers in den westlichen Teilgeltungsbereich zu ermöglichen sowie Planungsrecht für weitere Gewerbeflächen im Plangebiet zu schaffen. Für die Verlagerung des Verbrauchermarktes soll der Regionale Flächennutzungsplan im Parallelverfahren für den entsprechenden Bereich geändert werden, so dass der Bebauungsplan als aus dem Regionalen Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden kann.

Das geplante Gewerbe- und Sondergebiet (Plankarte 1) liegt im Südosten der Gemarkung Okarben und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Landesstraße L 3351 (Nordumgehung Karben),
- im Osten durch die Bahntrasse der Main-Weser-Bahnlinie bzw. S-Bahnlinie S6,
- im Süden durch die Landesstraße L 3205 sowie
- im Westen durch die Bundesstraße B 3.

Darüber hinaus wurden drei externe Kompensationsflächen in den Gemarkungen Okarben (Plankarten 2 und 3) und Groß-Karben (Plankarte 4) in die Planung aufgenommen. Lage und Abgrenzungen sind den nachstehend abgedruckten Abbildungen (Darstellung ohne Maßstab) zu entnehmen. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass der Kompensationsbedarf zusätzlich durch eine anteilige Inanspruchnahme der bereits anerkannten Ökokontomaßnahme „Flächiger Nutzungsverzicht im Wald“ in Klein-Karben ausgeglichen wird. Diese Fläche wird als erläuternde Darstellung (keine Festsetzung) aufgenommen.

Das Planverfahren wird im Regelverfahren nach den §§ 3 und 4 BauGB durchgeführt. Gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlich erheblichen Umwelteinwirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden.

Der **Entwurf des Bebauungsplans** Nr. 236 „Am Warthweg“ mit integrierten **wasserrechtliche Festsetzungen** (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 Satz 2 und 3 HWG) und **bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften** (gemäß § 91 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB) einschließlich **Begründung, Umweltbericht, Fachgutachten** (wie nachstehend aufgeführt) sowie zusätzlich die **Verkehrsuntersuchung** zum Bebauungsplan Nr. 236 ‚Am Warthweg‘ in Karben (Mai 2023) und die **Auswirkungsanalyse** zur geplanten Verlagerung und Umstrukturierung des Rewe-Centers in der Stadt Karben, Am Warthweg (07.06.2022), die nachfolgend aufgeführten wesentlichen bereits vorliegenden **umweltbezogenen Stellungnahmen** und der **Inhalt dieser Bekanntmachung** sind während der Veröffentlichungsfrist

vom 25.09.2023 bis einschließlich 27.10.2023

im Internet auf der Homepage der Stadt Karben unter dem Link

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

einsehbar. Gemäß § 3 (2) BauGB können alle Planunterlagen auch im Internet über das Landesportal unter <https://bauleitplanung.hessen.de> abgerufen werden.

Während der Dauer der o.g. Veröffentlichungsfrist können Stellungnahmen abgegeben werden. Die Stellungnahmen sollen elektronisch übermittelt werden (via E-Mail an markus.doermann@karben.de oder info@fischer-plan.de), können bei Bedarf aber auch auf anderem Weg (schriftlich an die u. g. Adresse der Stadt Karben oder zur Niederschrift) abgegeben werden. Da das Ergebnis der Behandlung der Stellungnahme mitgeteilt wird, ist die Angabe der Anschrift des Verfassers zweckmäßig.

Als zusätzliches Informationsangebot gem. § 3 Abs. 2 BauGB werden die o. g. Planunterlagen sowie zusätzlich die DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingentierung“ **im Rathaus der Stadt Karben, Rathausplatz 1 in 61184 Karben im Fachbereich 5, Zimmer 202 und 206** 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 den Telefonnummern 06039/481-520 oder 06039/481-510 sowie per E-Mail unter markus.doermann@karben.de empfohlen. Über den Inhalt der Planung wird auf Verlangen telefonisch unter 06039/481-520 oder -500 sowie via Email (beteiligungsverfahren@karben.de) Auskunft gegeben.

Stellungnahmen, die nicht innerhalb der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden, können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben (§ 3 Abs. 2 Satz 2 i.V.m. § 4a Abs. 5 BauGB).

Die Vorbereitung und Durchführung der gesetzlichen Beteiligungsschritte wurde gemäß § 4b BauGB (Einschaltung eines Dritten) dem Planungsbüro Fischer (Wettenberg) übertragen.

Folgende Arten umweltbezogener Informationen liegen vor:

Umweltbericht: Der Umweltbericht umfasst neben einem einleitenden Kapitel zu den Inhalten, Zielen und Festsetzungen des Bebauungsplanes, der Einordnung des Plangebietes und den in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten

Zielen des Umweltschutzes, eine Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen. Die Betrachtung der umweltrelevanten Schutzgüter im Umweltbericht umfasst u.a.:

- Boden und Fläche: Informationen zu den bestehenden und bisherigen Bodenfunktionen, der Wertigkeit der Böden, Bodenvorbelastungen zur Eingriffsbewertung sowie zur Minderung des Bodeneingriffs.
- Wasser: Hinweise zu Schutzgebieten und zur Lage in der Zone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes, zur Entwässerung des Plangebietes und zur Eingriffsbewertung des Vorhabens.
- Klima und Luft, Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität: Informationen zur Bedeutung des Plangebietes für die Schutzgüter Klima und Luft, zur Kaltluftentstehung, zur Frischluftproduktion, zur Eingriffsbewertung und zu eingriffsmindernden Maßnahmen.
- Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt: Informationen zu den betroffenen Biotop- und Nutzungstypen, zu den nächstgelegenen Schutzgebieten sowie zur Bestands- und Eingriffsbewertung. Darüber hinaus Aussagen zu artenschutzrechtlichen Belangen inkl. Eingriffsbewertung, vorgezogenen artenschutzrechtlichen Maßnahmen (sog. CEF) sowie Planungen zur Eingriffsminderung.
- Landschaft: Informationen und Beschreibungen zur bestehenden Landschaft sowie eine Eingriffsbewertung im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild.
- Natura-2000-Gebiete, weitere Schutzgebiete und geschützte Biotope: Hinweise auf die Betroffenheit von Natura-2000-Gebieten, geschützten Biotopen und Lebensraumtypen sowie bestehenden Kompensationsflächen inkl. einer Eingriffsbewertung.
- Mensch, Gesundheit und Bevölkerung: Bewertung des Vorhabens im Hinblick auf die Wohnqualität der benachbarten Bereiche, mögliche immissionsschutzrechtliche Konflikte durch planinduzierten Zusatzverkehr und verursachten Gewerbelärm, durch den auf das Plangebiet einwirkenden Schienenverkehr (Lärm und Erschütterungen), etc.
- Kultur- und sonstige Sachgüter, kulturelles Erbe: Hinweise zum Vorkommen von Kultur- und sonstigen Sachgütern sowie auf gesetzliche Regelungen zum Umgang mit Bodendenkmälern.

Ferner umfasst der Umweltbericht Angaben zu Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen der Planung (u.a. in Form von externen Kompensationsflächen), zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung der Planungen, zu den in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten sowie zur Überwachung der Umweltauswirkungen, die aufgrund des Bebauungsplans auftreten können.

Folgende weitere umweltbezogene Fachgutachten liegen vor und sind einsehbar:

- Bodenkundliches Gutachten (04/2021) mit Aussagen zu den bodenkundlichen Grundlagen, zur Wertigkeit der im Plangebiet vorhandenen Böden, einer Auswirkungsprognose und der Ermittlung des Kompensationsbedarfs.
- Geotechnisches Gutachten (02/2012) mit Aussagen zu den Baugrundverhältnissen (Geologie und Hydrologie).
- Geophysikalische Prospektion (03/2021) zur Erfassung von archäologischen Bodendenkmälern.
- Fachbeitrag „Wasserwirtschaftliche Belange“ (11/2021) und „Masterplan Entwässerung“ (09/2022) mit Aussagen zu möglicher Entwässerung, des Plangebietes und zur Wasserversorgung.

- Schalltechnische Stellungnahme (08/2023) zu dem vom Plangebiet ausgehenden als auch einwirkenden Verkehrs- und Gewerbelärm einschließlich Maßnahmen und Festsetzungsvorschlägen für die Bauleitplanung.
- Untersuchung der Erschütterungsimmissionen durch den Schienenverkehr (07/2023) mit Aussagen zu den von der Bahnstrecke 3900 Kassel Hbf. – Frankfurt (Main) Hbf und der geplanten Bahnstrecke 3684 auf das Plangebiet einwirkenden Erschütterungen und des sekundären Luftschalls.
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (12/2021, aktualisiert 08/2023) mit Einschätzungen zu besonders schützenswerten Arten (u. a. Vögel, Fledermäuse, Feldhamster, Haselmäuse, Reptilien) sowie Darstellung von Vermeidungsmaßnahmen und vorlaufenden Ausgleichsmaßnahmen (CEF).

Im Rahmen der Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sind folgende wesentliche umweltrelevante Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit eingegangen. Diese liegen ebenfalls aus:

- Anerkannte Naturschutzverbände in Hessen e.V. (08.07.2021) (Schutzgüter: Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt, Wasser, Boden, Fläche): Hinweise u.a. auf die Erforderlichkeit der Planung und der Inanspruchnahme von Grund und Boden, auf die Erfassung von Flora und Fauna, zur Verkehrsanbindung, zur Entwässerung.
- Deutsche Bahn AG (13.07.2021) (Schutzgüter: Boden und Fläche, Mensch, Gesundheit und Bevölkerung, Wasser, Tiere, Pflanzen): Hinweise u.a. auf die Inanspruchnahme von Grund und Boden, den Schall- und Erschütterungsschutz und den weiteren von der zum Ausbau vorgesehenen Bahnstrecke ausgehenden Wirkungen, zur Entwässerung und zu Bepflanzungen entlang der Bahnstrecke.
- Hessen Mobil Gelnhausen (16.07.2021) (Schutzgüter: Boden und Fläche, Mensch, Gesundheit und Bevölkerung, Wasser, Tiere, Pflanzen): Hinweise zur Entwässerung, zu Bepflanzungen entlang der klassifizierten Straßen, zu planfestgestellten Grün- und Kompensationsflächen, zu den von den klassifizierten Straßen ausgehenden Emissionen und möglichen Schutzmaßnahmen.
- Landesamt für Denkmalpflege Hessen – hessen Archäologie (13.07.2021) (Schutzgüter: Kultur- und sonstige Sachgüter, kulturelles Erbe): Hinweise auf archäologische Siedlungsspuren und die deshalb einzuhaltenden Auflagen zur Sicherung und Dokumentation.
- Regierungspräsidium Darmstadt (15.07.2021) (Schutzgüter: Boden und Fläche, Mensch, Gesundheit und Bevölkerung, Wasser): Hinweise u.a. zur Wasserversorgung und Entwässerung, auf das bestehende Heilquellenschutzgebiet und damit verbundene Auflagen sowie Ge- und Verbote, Hinweise für die schalltechnische Untersuchung
- Regionalverband FrankfurtRheinMain (17.06.2021) (Schutzgüter: alle): Hinweis auf die Bereitstellung der Daten der Strategischen Umweltprüfung (SUP) des Regionalverbands.
- Wetteraukreis, Kreisentwicklung (19.07.2021) (Schutzgüter: Kultur- und sonstige Sachgüter, kulturelles Erbe, Boden und Fläche, Wasser, Klima, Pflanzen): Hinweise auf archäologische Siedlungsspuren, zum Brandschutz und Löschwasserversorgung, zur Erstellung des Umweltberichts, zum Artenschutzgutachten, zur Kompensation des Eingriffs, zu Altlasten, zum Heilquellenschutzgebiet, zum vorsorgenden Bodenschutz, zur Dachbegrünung und der Nutzung erneuerbarer Energien.

Hinweis: Im Rahmen der Abgabe einer Stellungnahme werden personenbezogene Daten, insbesondere Name, Anschrift, die allein zur Information über das durchgeführte Verfahren dienen, verarbeitet. Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt

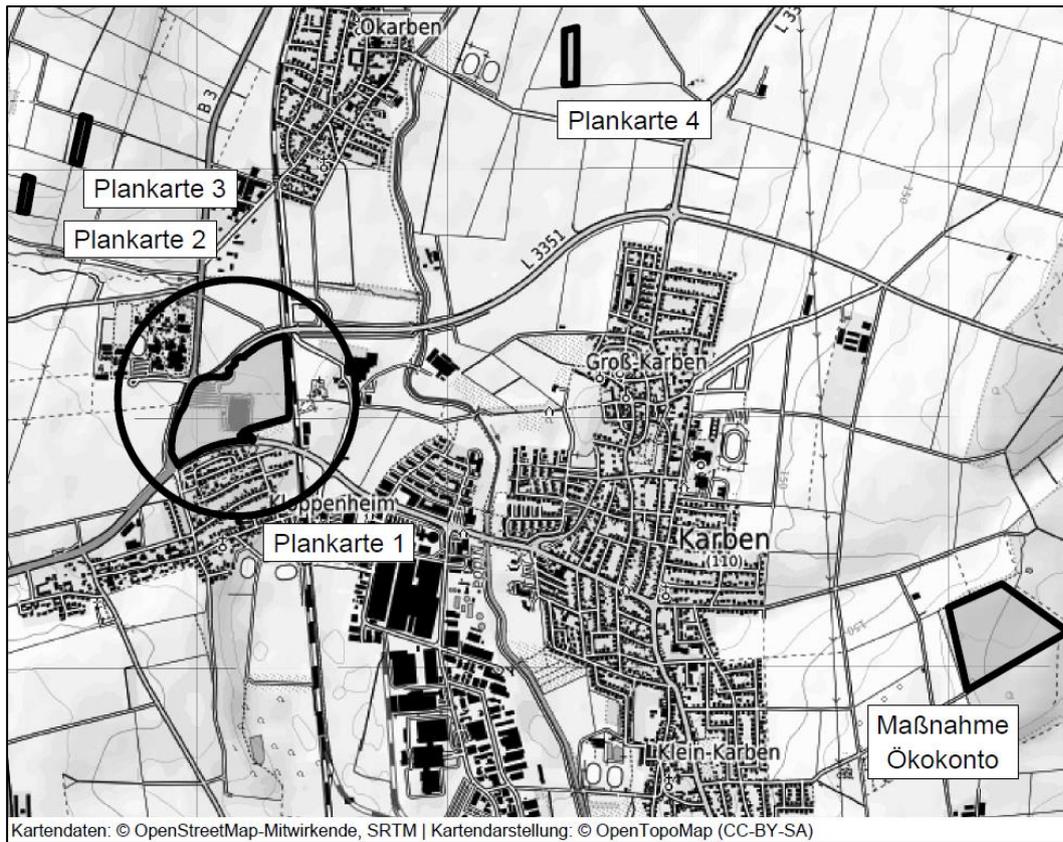
auf der Grundlage des § 3 Baugesetzbuch in Verbindung mit Artikel 6 Abs. 1 Buchstabe e Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) und dem Hessischen Datenschutz- und Informationsfreiheitsgesetz (HDSIG). Sofern Sie ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung.

Es wird darauf hingewiesen, dass vorgelegte Stellungnahmen zum Vollzug der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB in öffentlicher Sitzung (bei Bürgern anonymisiert) behandelt werden. Die Daten stellungnehmender Bürger werden so lange gespeichert, wie dies für die Zweckerfüllung erforderlich ist.

Karben, den 23.09.2023

Der Magistrat der Stadt Karben

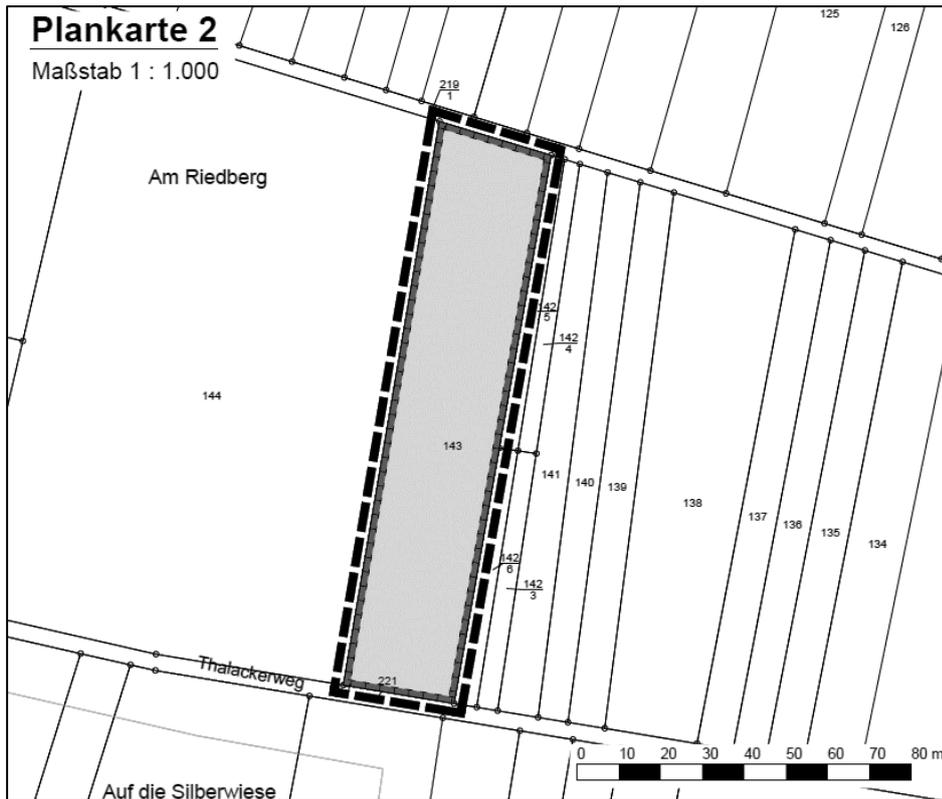
Übersichtskarte Teilgebiete



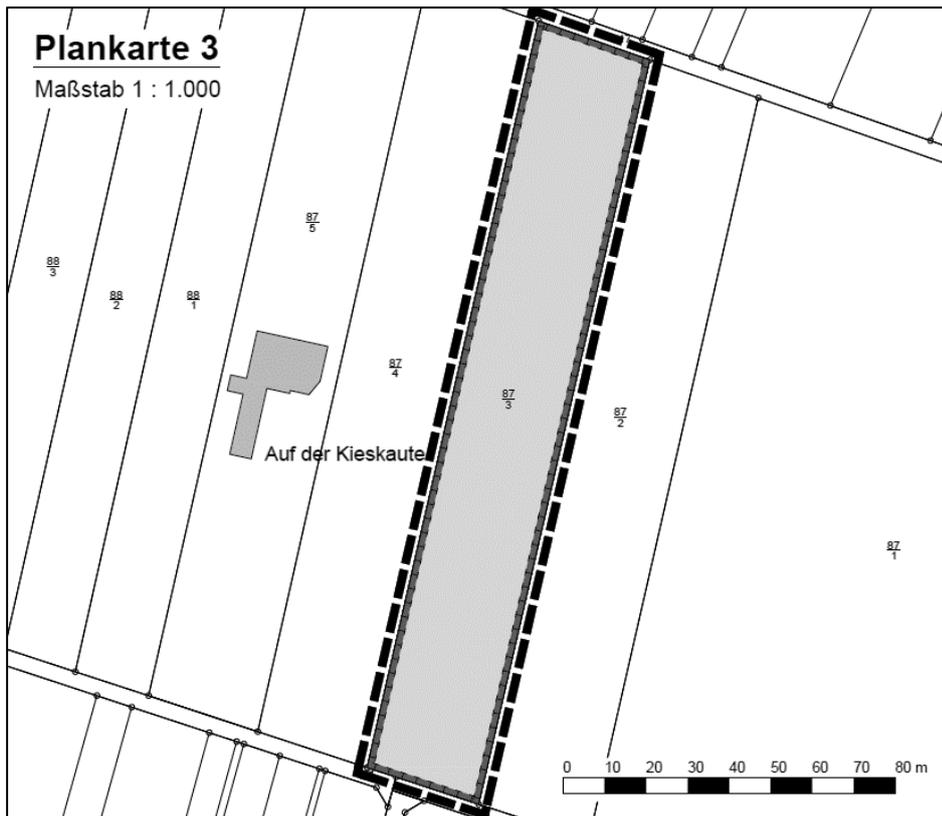
Gewerbe- und Sondergebiet (Plankarte 1), Gemarkung Okarben



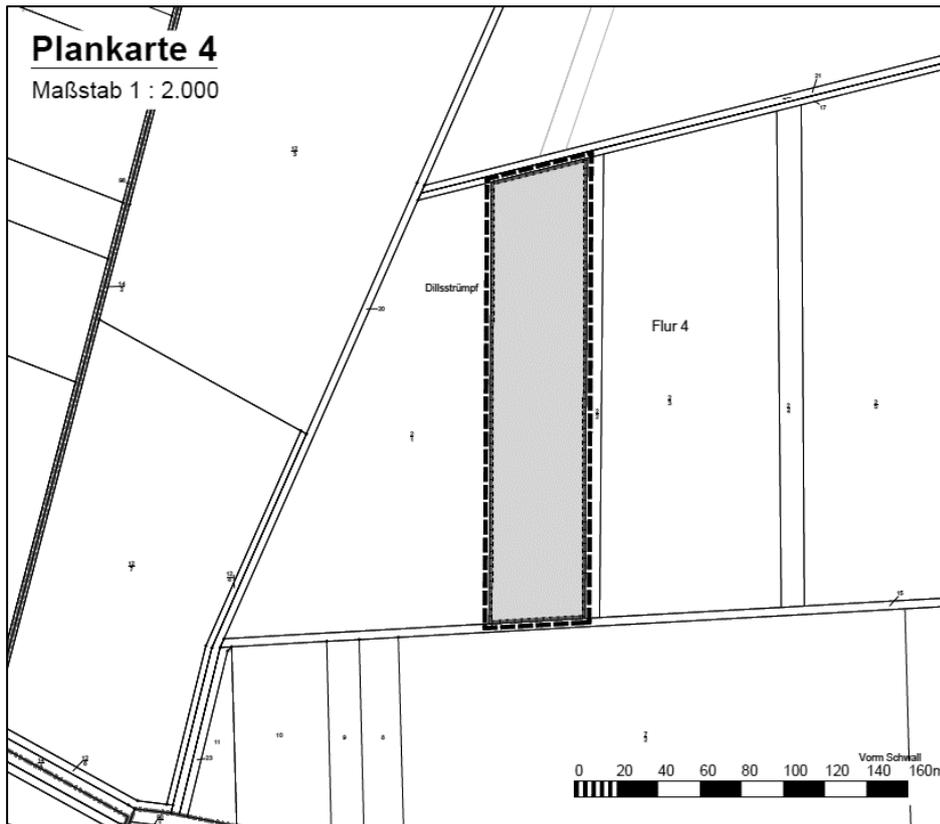
Kompensationsfläche (Plankarte 2), Gemarkung Okarben



Kompensationsfläche (Plankarte 3), Gemarkung Okarben



Kompensationsfläche (Plankarte 4), Gemarkung Groß-Karben



Erläuternde Darstellung, Gemarkung Klein-Karben

Anteilige Inanspruchnahme der Ökokontomaßnahme „Flächiger Nutzungsverzicht im Wald“ in Klein-Karben (Flur 12, Flurstück 1/2).

