

BOTANISCHE VEREINIGUNG für NATURSCHUTZ
in HESSEN e.V.
BUND für UMWELT und NATURSCHUTZ DEUTSCHLAND
Landesverband Hessen e.V.
DEUTSCHE GEBIRGS- und WANDERVEREINE
Landesverband Hessen e.V.
HESSISCHE GESELLSCHAFT für ORNITHOLOGIE
und NATURSCHUTZ e.V.

LANDESJAGDVERBAND HESSEN e.V.
NATURSCHUTZBUND DEUTSCHLAND
Landesverband Hessen e.V.
SCHUTZGEMEINSCHAFT DEUTSCHER WALD
Landesverband Hessen e.V.
VERBAND HESSISCHER FISCHER E.V.

Anerkannte Verbände nach § 3 Umweltrechtsbehelfsgesetz

Dörhöfer & Partner
z.Hd. Herr Hampel
Jugenheimer Str. 22
55270 Engelstadt

Email an: hampel@doerhoefer-planung.de

Karben, 24. Mai 2021

Bebauungsplan Nr. 223 „Am Quellenhof“, 1. Änderung. Stadt Karben, Stadtteil Groß-Karben. Stellungnahme i.R. der Beteiligung gem. § 4(1) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Beteiligung an dem oben genannten Verfahren.

Die Stellungnahme erfolgt im Namen der im Briefkopf genannten Verbände, die nach § 3 Umweltrechtsbehelfsgesetz anerkannt sind.

Die geplante Erweiterung des bisherigen Geltungsbereichs im Südosten um die Restfläche des Flurstücks 516 sehen wir sehr kritisch und regen deshalb an, das Konzept nochmals zu überdenken. Unserer Ansicht nach können die auf der Erweiterungsfläche vorgesehenen Nutzungen auch auf den Flächen des bisher geplanten SO Hotel untergebracht werden. Dies gilt vor allem für die Facharztpraxis. Das Senior:innen-Wohnprojekt als weitere Nutzung auf der Erweiterungsfläche sollte an einer völlig anderen Stelle im Stadtgebiet realisiert werden (z.B. im Brunnenquartier).

Folgende Überlegungen bitten wir ernsthaft zu prüfen:

- Der Bereich östlich der Tennisplätze/Tennishalle ist – nicht nur für Karben – klimatisch von großer Bedeutung als Frischluftschneise im Zuge der Niddaaue. Deshalb ist die Fläche im RegFNP 2010 auch als „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ dargestellt und deshalb hat die Stadt Karben auch im BPlan 203 „Brunnenquartier“ eine breite „Klimaschneise“ zwischen dem Brunnenquartier und der vorhandenen Bebauung entlang der Luisenthaler Straße ausgewiesen. Der geplante großflächige Parkplatz im BPlan 223 auf Teilen des Flurstücks 516 steht der Frischluftzufuhr- Funktion des Gebiets nicht entgegen, weil hier keine Strömungshindernisse zu erwarten sind.
- Mit der jetzt geplanten Bebauung der Erweiterungsfläche südlich des Parkplatzes wird in den Frischluftstrom Richtung Brunnenquartier aber ein großes, bis zu 10 m hohes Hindernis eingestellt. Da eine Luftströmung sich ähnlich verhält wie fließendes Wasser, kommt es an der Stelle zu einer Unterbrechung, denn die verbleibende Strömungsfläche

östlich des Geltungsbereichs ist zu schmal, um die anströmenden Luftmassen „durchzulassen“ - zumal die geplante Bebauung des südlich angrenzenden Brunnenquartiers schon das nächste Hindernis darstellt.

- Das in der Begründung unter Kap. 1 (Anlass zur vorliegenden 1. Änderung) angesprochene Senior:innen-Wohnprojekt auf der MU-Fläche im Südosten (Fl.St. 516 teilweise) erscheint uns an dieser Stelle sehr „unglücklich“ platziert. Wir fragen uns, wer in einer solchen Lage zwischen gewerblichen Nutzungen und Parkplätzen, abseits von jeglicher städtischen Infrastruktur (Kulturangebote, Einkaufen, Gastronomie, ..) und ohne direkte Nachbarn seinen Lebensabend verbringen möchte? Gerade Bewohner von Senior:innen-Domizilen wünschen sich zentral gelegene Wohnstätten, von denen aus alles auf möglichst kurzen Wegen zu erreichen ist. Im hier geplanten Wohnprojekt sind Bewohner:innen ohne eigenes Auto extrem eingeschränkt. Die nächstgelegenen Einkaufsmöglichkeiten sind mindestens 500 m entfernt. Die Senior:innen werden sich zu Recht „abgeschoben“ vorkommen.
- Das geplante Senior:innen-Wohnprojekt nimmt gemäß Begründung (Seite 5/6) einen Großteil der neu geplanten MU-Flächen im Südosten ein.
(Zitat): „Zum einen soll sich hier eine Facharztpraxis ansiedeln, was angesichts des Rückgangs von Arztpraxen seitens der Stadt Karben grundsätzlich sehr begrüßt wird. Zum anderen ist die Errichtung eines senior-gerechten Wohnprojektes geplant, welches voraussichtlich auch die östliche Teilfläche des bisherigen Geltungsbereiches und somit in die Fläche der hier bisher geplanten Hotel-Erweiterung hineinragt.“
- Vor dem Hintergrund, dass das Senioren-Wohnprojekt vielleicht doch nicht an dieser Stelle realisiert wird, sollte geprüft werden, ob die Facharztpraxis nicht auf den Flächen der bisherigen Hotelenerweiterung (SO Hotel) untergebracht werden kann (Erdgeschoss). Die anstelle der Hotelenerweiterung jetzt geplanten „temporären und dauerhaften Wohnformen“ (Seite 6 1. Abschnitt) könnten in den Obergeschossen des Gebäudes Platz finden. Allzu groß dürfte der Bedarf an diesen Wohnformen sowieso nicht sein - vor allem angesichts der Tatsache, dass im Wohngebiet Taunusbrunnen bereits solche Wohnformen angeboten werden (www.weromerooms.de).
- Ob der BPlan 223 in diesem Szenario überhaupt geändert werden muss, wäre zu prüfen. Immerhin wären nur im bisherigen „SO Hotel“ - Gebiet Art und Maß der baulichen Nutzung anzupassen.
- Auch würden die o.a. klimatischen Konflikte (Frischlufzufuhr fürs Brunnenquartier) durch die Bebauung entfallen.
- Die Anlage von Stein- und Schottergärten sollte als unzulässig textlich festgesetzt werden.

Zudem geben wir folgende Anregungen:

- Wenn die Planung trotz allem wie vorliegend realisiert werden sollte, wäre es zu begrüßen, die beiden östlich angrenzenden, landwirtschaftlich genutzten Flurstücke 9/4 und 9/7 einzubeziehen und die Ausgleichsmaßnahme des ursprünglichen BPlan 223 (Festsetzung Nr. 1.6.1) entsprechend zu erweitern. Dies bietet sich an, weil im östlichen Anschluss an diese beiden schmalen Parzellen gehölzbestandene, extensiv genutzte Gartengrundstücke liegen. So entsteht zwischen der Bebauung und der Nidda ein größerer zusammenhängender Biotopkomplex aus Extensivgrünland und strukturreichen Gärten.
- Ein Fußweg entlang der Erschließungsstraße sollte verbindlich vorgeschrieben werden, damit Hotelgäste und Mitarbeiter, Kunden und Besucher der Arztpraxis und gegebenenfalls des Senior:innen-Wohnprojekts sowie der Fa. Satis & Fy ihre Ziele wie auch die ÖPNV-Haltestelle an der Brunnenstraße sicher erreichen können. Die Formulierung in

der B-Plan- Begründung (Kap. 6.3 Innere Erschließung) „belässt zudem noch einen Spielraum für die Platzierung eines einseitigen Gehweges“ ist zu unbestimmt.

Weitere Anregungen:

Energieversorgung

Wir bitten um Prüfung, inwieweit die zukünftigen Nachbarn im Plangebiet einen gemeinsamen „Energiepool“ installieren/nutzen können, z.B.

- Wärmegewinnung durch Solarthermie auf dem Gewerbedach - wird auch für die Versorgung des Hotels und der geplanten Wohnungen mit Warmwasser genutzt.
- Stromversorgung für beide Gebäude durch ein gemeinsames BHKW oder durch Fotovoltaik (Solarbäume) auf dem Parkplatz.

Satzungstext unter 1.6.3

Die anzupflanzenden Bäume I. oder II. Ordnung auf der Parkplatzfläche sollten - sofern keine Solarbäume errichtet werden - einen größeren Stammumfang haben. Bisher gibt die Festsetzung einen Stammumfang von mindestens 10 cm vor. Das entspricht einem Stammdurchmesser von rund 3 cm. Als Mindest-Pflanzqualität sollten Bäume I. und II. Ordnung auf einer Parkplatzfläche dieser Größenordnung wenigstens 3 x verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang 16-18 cm sein.

Im Falle der Zweitnutzung Fotovoltaik (s.o.) müssen die Gehölzanpflanzungen auf der Parkplatzfläche natürlich entfallen. Die Eingrünung des Parkplatzes ist aber durch die unveränderten „randlichen“ Festsetzungen gesichert.

Wir erinnern daran, dass Belange des Artenschutzes, insbesondere des § 44 BNatSchG, nicht der Abwägung unterliegen.

Schließlich machen wir Sie darauf aufmerksam, dass die nach § 3 Rechtsbehelfsgesetz anerkannten Verbände über die Abwägungsergebnisse des Verfahrens zu benachrichtigen sind.
