



Magistrat der Stadt Karben *Amtliche Bekanntmachung*

Bauleitplanung der Stadt Karben Bebauungsplan Nr. 125-4 „Gewerbegebiet“ in der Gemarkung Klein-Karben und Kloppenheim Hier: Öffentlichkeitsbeteiligung in Form der Entwurfsoffenlage gem. § 3 (2) BauGB

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Karben hat in ihrer Sitzung am 12.04.2018 den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 125-4 „Gewerbegebiet“ in der Gemarkung Klein-Karben und Kloppenheim mit Begründung und Umweltbericht gebilligt. Gleichzeitig wurde der Planvorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und Träger öffentlicher Belange beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung fand im Zeitraum vom 30. April 2018 bis einschließlich 8. Juni 2018 statt. 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

- Nutzungsgliederung in Misch- und Gewerbegebiet,
- 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 wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans angepasst. Dies betrifft zum einen die Fläche des Wertstoffhofs im Süden, wo der Verlauf des Geltungsbereiches an das Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Wetterau“ sowie an das Vogelschutzgebiet „Wetterau“ angepasst wurde und zum anderen die Fläche im Osten, wo der Geltungsbereich um den Hundeübungsplatz (Fläche für Gemeinbedarf) vergrößert wurde.

Die Baugrenzen wurden entsprechend der Bestandssituation gleichmäßig auf einen Abstand von 5 m zu den Verkehrsflächen angepasst. Weiterhin wurde der Fahrbahnrand der L3205 Bahnhofstraße eingemessen und der Planteil um die Bauverbotszone, den Baubeschränkungsbereich sowie ein Zufahrtsverbot gem.

HStrG ergänzt. Auch die Festsetzungen zu den Stellplätzen und Nebenanlagen wurden angepasst und entsprechend ausgearbeitet.

Die Nutzungszonen des Gewerbegebiets wurden strukturiert und als Resultat ein Bereich im Nordwesten in ein Mischgebiet umgewidmet. Dies resultiert aus den bestehenden Nutzungsstrukturen in diesem Teil des Gewerbegebietes, die bereits heute einen Mischgebietscharakter aufweisen.

Zudem wurden Entwicklungsziele für die Grünräume im Plangebiet formuliert sowie die entsprechenden Festsetzungen gegliedert. Ferner wurde der Umweltbericht sowie die Begründung zum Thema Bodenschutz ergänzt und der Umweltbericht samt Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung und Artenschutzuntersuchung fertiggestellt.

Das Plangebiet mit einer Gesamtgröße von rd. 73,35 ha umfasst weitestgehend die Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 125-1b, 125-2.1 und 125-3 „Gewerbegebiet“, und wird um wenige Teilbereiche mit einer Gesamtfläche von ca. 3,6 ha ergänzt. (s. Plananlage)

Hierdurch entsteht ein an die Änderungsbedarfe angepasster, inhaltlich das Gewerbegebiet stärkender und in entsprechende Nutzungszonen gegliederter moderner Bebauungsplan, der das größte Karbener Gewerbegebiet attraktiv erhält.

Der Satzungsentwurf mit Begründung, Umweltbericht und Artenschutzprüfung wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit

**vom 16.09.2019 bis einschließlich 25.10.2019
im Rathaus der Stadt Karben, Rathausplatz 1, 61184 Karben,
im Fachbereich 5, Zimmer 202 und 207**

während der allgemeinen Dienststunden zur Einsichtnahme bereitgehalten. In Ausnahmefällen sind auch andere Termine nach vorheriger Vereinbarung möglich. Im gleichen Zeitraum können die Planungsunterlagen auf der Homepage der Stadt Karben unter

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

eingesehen werden.

Während der Auslegungsfrist können Bedenken und Anregungen schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden.

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar und werden mit ausgelegt:

- (1) Umweltbericht mit den gemäß der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu beschreibenden und zu bewertenden Inhalten (Bestandteil der Begründung).

Der Umweltbericht enthält umweltbezogene Informationen zu den Schutzgütern:

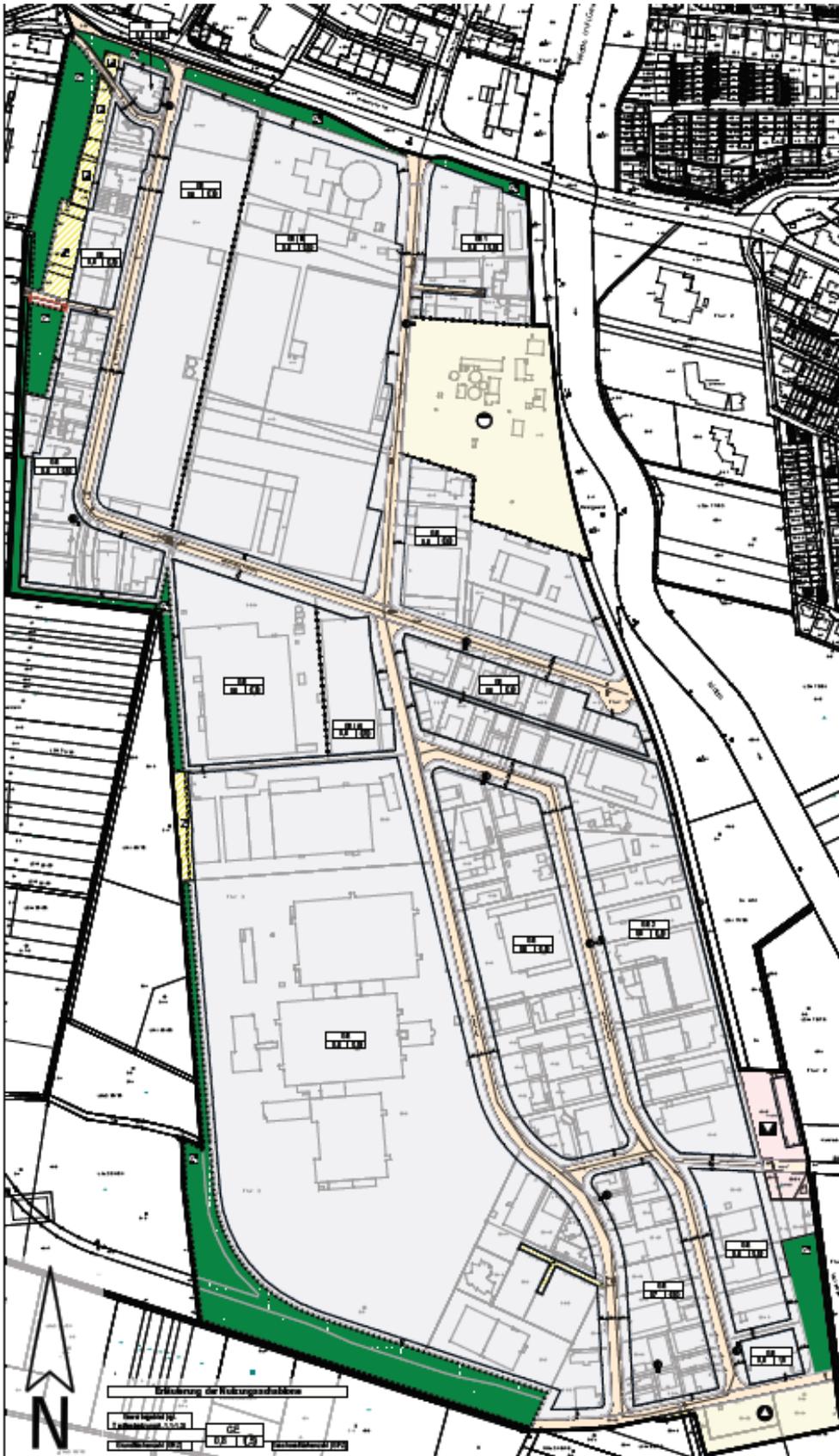
- Mensch und menschliche Gesundheit
 - Geologie und Boden
 - Wasserhaushalt
 - Lokalklima und Lufthygiene
 - Flora, Fauna, Lebensräume sowie Biodiversität
 - Landschaftsbild
 - Kultur- und Sachgüter
- (2) Artenschutzrechtliche Prüfung hinsichtlich der Betroffenheit geschützter Arten gemäß § 44 BNatSchG.
- (3) Bisher eingegangene Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Abstimmung mit den Nachbargemeinden mit umweltbezogenen Informationen:
- a) Nach § 3 Umweltrechtsbehelfsgesetz anerkannte Umweltverbände (Schreiben vom 08.08.2018):
- zu den Festsetzungen des Grünzuges im Westen sowie der Erfordernis einer Artenschutzprüfung
 - zu den Festsetzungen privater Verkehrsflächen (Parken und Feuerwehrumfahrung) innerhalb des Grünstreifens aus dem Bebauungsplan Nr. 125-3 und der daraus resultierenden zusätzlichen Bodenversiegelung
 - zu den nicht überbaubaren Grundstückflächen und der planungsrechtlichen Sicherung, dass diese nicht überbaut werden
 - zum Umgang mit den erstmals überplanten Flächen im Westen, dem aktuellen Zustand der Flächen und der extensiven Nutzung sowie dem zu berücksichtigenden Artenreichtum
 - zu den Voraussetzungen für Grünfestsetzungen auf privaten Flächen
- b) Kreisausschuss des Wetteraukreises, Fachdienst 4.1 für Strukturförderung und Umwelt (Schreiben vom 05.06.2018):
- zu Eingriffen in das Vogelschutzgebiet Wetterau sowie dem Landschaftsschutzgebiet Auenverbund Wetterau
 - zur Eingriff-/ Ausgleichsbilanzierung, den Grünfestsetzungen der Ursprungsbebauungspläne und der Einbeziehung der Fläche der Kläranlage Karben
 - zu den Festsetzungen der nicht überbaubaren Grundstückflächen und der planungsrechtlichen Sicherung, dass diese nicht überbaut werden
 - zu temporären Grundwasserhaltungen im Rahmen von Baumaßnahmen und der rechtzeitigen Abstimmung mit der Fachstelle Wasser- und Bodenschutz
- c) Regierungspräsidium Darmstadt, Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, Az. V31.2 (Schreiben vom 21.06.2018):
- zu Eingriffen in das Vogelschutzgebiet Wetterau sowie dem Landschaftsschutzgebiet Auenverbund Wetterau

- zu umgesetzten bzw. nicht umgesetzten Eingrünungsmaßnahmen im Bereich der Kläranlage Karben und deren Berücksichtigung in der Eingriff-/ Ausgleichsbilanzierung
 - zum Hochwasserrisikomanagementplanes für die Nidda und den daraus resultierenden Maßnahmen für das Plangebiet
 - zu den Belangen des vorsorgenden und nachsorgenden Bodenschutzes
- d) Regionalverband Frankfurt / Rhein-Main (Schreiben vom 17.05.2018):
- zu den Daten aus der Strategischen Umweltprüfung (SUP)

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 4b BauGB das Büro BLFP Architekten, Friedberg mit der Durchführung des Verfahrens beauftragt wurde.

Karben, den __.__.2019

Der Magistrat der Stadt Karben



B-Plan Nr. 125-4 Gewerbegebiet ohne Maßstab

Bauleitplanung der Stadt Karben – FB5 Stadtplanung Bauen Verkehr Wirtschaft
Plananlage zu Öffentliche Auslegung – Entwurf BLFP Architekten, Friedberg