



**Bauleitplanung der Stadt Karben**  
**Bebauungsplan Nr. 210 „Clim Air“ in der Gemarkung Okarben**  
**Hier: Öffentlichkeitsbeteiligung in Form der Entwurfsoffenlage**  
**gemäß § 3 (2) BauGB**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Karben hat in ihrer 5. Sitzung am 03.11.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 210 „Clim Air“ in der Gemarkung Okarben beschlossen.

Das Plangebiet liegt mit einer Gesamtgröße von rd. 2,2 ha im Süden der Gemarkung Okarben am Nordrand des Gewerbegebietes „Am Spitzacker“ zwischen der B 3 und der Bahnstrecke Friedberg – Frankfurt

Der vorläufige räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 19/1, 234/2, 200/6, 47/3, 48, 47/7, 47/8 und 49/4 (teilw.) und 49/5 (teilw.) in der Flur 7 der Gemarkung Okarben und wird, wie in der Plananlage dargestellt, begrenzt:

Im Südosten der Wegeparzelle 47/8 unter Einbeziehung des bestehenden Einfahrtsbereiches zum bzw. auf das bestehende Betriebsgelände mit einer Größe von ca. 225 qm im nordöstlichen Teil der Flurstücke 49/4 und 49/5 beginnend und weiterführend entlang der südlichen Parzellengrenze des Wirtschaftswegs (Flurstücke 47/8 und 234/2) am südlichen Rand des Gewerbegebietes „Am Spitzacker“ (Flurstücke 234/2 und 47/8) bis auf die östliche Grenze der Straßenparzelle der Friedberger Straße B3 (Flurstück 233/7) stoßend, wird der räumliche Geltungsbereich ca. 155 m entlang der östlichen Grenze der Parzelle der B 3 nach Norden geführt, um dann ca. 65 m entlang der südlichen Grenze des hier verlaufenden Wirtschaftsweges (Flurstück 198/1) in Richtung Osten zu verlaufen.

Entlang des hier verlaufenden Wirtschaftsweges verläuft die Abgrenzung seitlich der östlichen Grenze des Flurstücks 19/1 wieder in Richtung Süd(-west) (ca. 55 m) um dann entlang der nördlichen Parzellengrenze des Flstcks.200/6 und nachfolgend des Flstcks 47/3 in Richtung Südost rd. 220 m bis zum Auftreffen des parallel entlang der Bahnlinie verlaufenden Weges bzw. der östlichen Grenze des hier genutzten Betriebsgeländes nach Süden abzuknicken und über die östliche Grenze der Wegeparzelle 47/8 hinweg wieder auf die nördliche Grenze des Betriebsgeländes innerhalb des B-Plangebietes Spitzacker, Flstck 49/4 zu stoßen.

Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB erfolgt im April/ Mai 2017.

Im Rahmen dessen sind die folgenden umweltbezogenen Stellungnahmen eingegangen:

- Regierungspräsidium Darmstadt:

Keine Schutzgebiete betroffen, konkrete Entwässerungsplanung mit dem RP abstimmen, Hinweis auf einen Altstandort (ALTIS-Nr. 440.012.050-001.015), Ausführungen zum vorsorgenden Bodenschutz ergänzen, Hinweis zur Erforderlichkeit einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, keine Immissionsschutz-technischen Bedenken

- Wetteraukreis, Der Kreisausschuss:

Notwendigkeit zweier archäologischer Schnitte, Notwendigkeit Kartierung Feldhamster und Feldlerche, Hinweise zu Saatgut, Gehölzauswahl, Verwendung von Niederschlagswasser, Dachbegrünung, insektenschützende Lichtquellen, Einfriedungen, Ökopunkten, Hinweise bezügl. der Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes

- BUND/ NABU Karben:

Allgemeine Bedenken zur Bodeninanspruchnahme, Pflanzstreifen am Nordrand auf 10 m verbreitern, Notwendigkeit der Abarbeitung der artenschutzrechtlichen Belange im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens

- Landesamt für Denkmalpflege, hessenARCHÄOLOGIE:

Notwendigkeit zweier archäologischer Schnitte

- Regionalverband FrankfurtRheinMain:

Hinweise auf die vorhandenen Daten der strategischen Umweltprüfung

An umweltrelevanten Informationen liegen darüber hinaus vor:

- Bericht zur Umweltprüfung (Umweltbericht), in dem u.a. Aspekte der betroffenen Schutzgüter, der zu erwartenden Umweltauswirkungen, des besonderen Artenschutzes sowie der Vermeidung und der Kompensation von Eingriffswirkungen behandelt sind
- Kartographische Darstellung zur Bestandsaufnahme
- Tabelle zur Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung
- Faunistische Kartierung und Artenschutzbeurteilung
- Geophysikalische Prospektion zur Erfassung von Bodendenkmälern
- Bericht zur archäolog. Sondierung (Grabung)

Auf Grundlage der erstellten Fachgutachten sowie im Ergebnis der Abwägung durch die Stadtverordnetenversammlung (in ihrer Sitzung am 24.10.2019) sind im nunmehr vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes (09/2019) im Wesentlichen die folgenden Änderungen vorgenommen:

- Darstellung / nachrichtliche Übernahme der Trasse der Trinkwasserfernleitung Inheiden - Frankfurt mit beidseitigem Schutzstreifen und Festsetzung einer mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Fläche
- Darstellung / nachrichtliche Übernahme 20 kV-Kabel im Osten des Plangebietes
- Festsetzung von Biotopentwicklungsmaßnahmen unter besondere Beachtung der Habitatansprüche der Feldlerche (artenschutzrechtliche CEF-Maßnahmen) am Nordwestrand
- Ergänzung von naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen durch Festsetzung von Entwicklungsmaßnahmen im Bereich des westlichen Flurstückes 19/1
- Ergänzung einer Zuordnungsfestsetzung (Ökokontomaßnahme) zur Gewährleistung der notwendigen Restkompensation.
- Überarbeitung der bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften zur Zulässigkeit bzw. Unzulässigkeit von Werbeanlagen

Die fachplanerischen und fachrechtliche Maßgaben im Zusammenhang mit den Belangen und Aspekten "Bodendenkmäler", „Bauverbotszone“, „Fernwasserleitung“ werden explizit im Bebauungsplan ergänzend angeführt.

Gemäß § 3 (2) BauGB liegen der Entwurf des Bebauungsplanes (09/2019) mit Begründung und dem Umweltbericht gem. § 2 (4) BauGB sowie die o.g. umweltrelevanten Stellungnahmen und Unterlagen

**vom 11.11.2019 bis einschließlich 13.12.2019 (einschl.)  
im Rathaus der Stadt Karben, Rathausplatz 1, 61184 Karben,  
im Fachbereich 5, Zimmer 202 und 207**

während der allgemeinen Dienststunden (Mo. – Fr. jeweils von 8:00 bis 12:00 Uhr und Mo. von 14:00 bis 18:00 Uhr sowie nach Terminvereinbarung zur jedermanns Einsichtnahme aus.

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

Die Planunterlagen können zudem im Internet auf dem Bauleitplanungportal Hessen

([www.bauleitplanung.hessen.de/bebauungsplan](http://www.bauleitplanung.hessen.de/bebauungsplan)),

der Homepage der Stadt Karben

([www.karben.de/bauen-wirtschaft/bauleitplanung-bauen-wohnen/bebauungsplaene/bebauungsplaene-im-verfahren](http://www.karben.de/bauen-wirtschaft/bauleitplanung-bauen-wohnen/bebauungsplaene/bebauungsplaene-im-verfahren))

und unter [www.seifert-plan.com](http://www.seifert-plan.com) eingesehen und abgerufen werden.

Stellungnahmen können unter [matthias.rueck@seifert-plan.com](mailto:matthias.rueck@seifert-plan.com) oder auf postalischem Weg abgegeben oder bei der Stadtverwaltung zu Niederschrift gegeben werden.

Nach § 3 (2) Satz 2 BauGB in Verbindung mit § 4 a (6) BauGB wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Es wird auch darauf hingewiesen, dass vorgelegte Stellungnahmen zum Vollzug der Abwägung nach § 1 (7) BauGB in öffentlicher Sitzung behandelt werden.

Die Daten stellungnehmender Bürger werden dauerhaft gespeichert.

Die Vorbereitung und Durchführung der gesetzlichen Beteiligungsschritte wurde einem privaten Planungsbüro Planungsgruppe Prof. Dr. V. Seifert, Linden-Leihgestern, (Einschaltung eines Dritten gemäß § 4b Baugesetzbuch) übertragen.

Karben, den 02.11.2019

**Der Magistrat der Stadt Karben**



**Bauleitplanung der Stadt Karben – FB5 Stadtplanung Bauen Verkehr**  
**Plananlage zum Entwurfs- und Offenlagebeschluss –**  
**Planungsarubbenarubbe Prof. Dr. V. Seifert**