



Magistrat der Stadt Karben *Amtliche Bekanntmachung*

Bauleitplanung der Stadt Karben Bebauungsplan Nr. 223 „Am Quellenhof“ (1. Änderung und Erweiterung) in der Gemarkung Groß-Karben Karben

hier: Bekanntmachung zur Öffentlichkeitsbeteiligung in Form der Entwurfsoffenlage gem. § 3 (2) BauGB

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Karben hat in ihrer Sitzung am 18.03.2022 den Planentwurf des Bebauungsplanes Nr. 223 „Am Quellenhof“ (1. Änderung und Erweiterung) in der Gemarkung Groß-Karben mit Begründung und Anlagen gebilligt. Gleichzeitig wurde der Planentwurf zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen.

Ziel dieser Plan-Änderung und Erweiterung ist die städtebauliche Neuordnung des Bereiches östlich des bestehenden Hotels „Am Quellenhof“, der bisher durch eine unmittelbar östlich an das Hotel angrenzende Tennishalle (bereits überplanter Teilbereich) sowie durch eine Ackerfläche (bisher unbeplanter Erweiterungsbereich, Größe ca. 0,3 ha) geprägt ist.

Anlass sind die veränderten Absichten der Stadt Karben, die in dem Änderungs-Teilgebiet zum einen eine Facharztpraxis ansiedeln möchte, was angesichts des Rückgangs von Arztpraxen seitens des Planungsträgers grundsätzlich sehr begrüßt wird. Zum anderen ist die Errichtung eines seniorengerechten Wohnprojektes geplant, und schließlich sollen auf der Fläche der hier bisher geplanten Hotel-Erweiterung vielfältige Möglichkeiten des temporären und des dauerhaften Wohnens entwickelt werden. Den vielfältigen Nutzungsabsichten soll durch die Festsetzung eines Urbanen Gebietes gemäß § 6a BauNVO Rechnung getragen werden (ausführlichere Erläuterungen sind der Begründung zu entnehmen). Die Änderung der Nutzungsziele erfordert auch eine Änderung der bisher festgesetzten Erschließungsstraße, die nun um eine Wendeanlage ergänzt und geringfügig in die Erweiterungsfläche hinein verlängert wird.

Die übrigen Teilflächen des Ursprungs-Bebauungsplanes sollen unverändert bleiben und werden daher in die vorliegende B-Plan-Änderung auch nicht mehr einbezogen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange hatte im Zeitraum vom 26. April 2021 bis einschließlich 14. Mai 2021 stattgefunden. Im Rahmen dieser frühzeitigen Be-

teilungen kamen Hinweise und Anregungen, die im weiteren Planungsverlauf berücksichtigt wurden.

Insbesondere wurden gegenüber der Vorentwurfs-Fassung die Themen

- Immissionsschutz
- Grundwasserschutz
- Natur- und Umweltschutz und
- Spezieller Artenschutz

durch die ergänzende Erstellung von Fach-Gutachten (s. u.) und die Fertigung des Umweltberichtes weiter ausgearbeitet. Die Gutachten wurden Bestandteil der Bebauungsplanung, und der Planentwurf wurde entsprechend angepasst.

Im Ergebnis wurden gegenüber der Vorentwurfs-Fassung zum einen die (klarstellende) Festsetzung ergänzt, dass Pflegeanstalten (mit einem immissionsschutzrechtlich hohen Schutzanspruch) im geplanten urbanen Gebiet ausgeschlossen sind. Zum andern wurde der Geltungsbereich der Erweiterung als vernässungsgefährdetes Gebiet gekennzeichnet. Zudem wurde der Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung geringfügig nach Norden erweitert, zur Integration einer im rechtskräftigen Ursprungs-Bebauungsplan als private, fortan als öffentliche Grünfläche festgesetzten Randeingrünung. Außerdem erfolgten ergänzende umweltrelevante Festsetzungen, wie die Vorgabe einer umweltfreundlichen Beleuchtung oder das Verbot von Schottergärten. Neben den Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung wurden weiterhin Aspekte der voranschreitenden Erschließungsplanung im Entwurf berücksichtigt. Unter anderem erfolgte eine Festsetzung einer Fläche im nordöstlichen Geltungsbereich, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des Trägers der Abwasserbeseitigung belastet ist, sowie eine kleinflächige Erweiterung des geplanten Wendebereichs im Norden.

Der Umweltbericht gemäß § 2a BauGB samt Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung sowie die Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung wurden zwischenzeitlich fertiggestellt. Zur Kompensation von Eingriffen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden Maßnahmen des Ökokontos der Stadt Karben zugeordnet.

Der Satzungsentwurf mit der Planzeichnung, dem Satzungstext, der Begründung mit Anlagen (Schalltechnisches Gutachten, Boden-Gutachten), dem Umweltbericht und der Speziellen Artenschutzrechtlichen Prüfung wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit

**vom 09.05.2022 bis einschließlich 10.06.2022
im Rathaus der Stadt Karben, Rathausplatz 1, 61184 Karben,
im Fachbereich 5, Zimmer 202 und 206**

während der allgemeinen Dienststunden (Mo. - Fr. von 8:00 bis 12:00 Uhr und Mo. von 14:00 bis 18:00 Uhr) zur allgemeinen Einsichtnahme öffentlich ausgelegt. Andere Termine sind nach vorheriger Vereinbarung möglich.

Sollten die Räume der Verwaltung aufgrund der Präventionsmaßnahmen zur Reduzierung des Ausbreitungs-Risikos des sog. Corona-Virus nicht uneingeschränkt zugänglich sein, ist die Einsichtnahme nach telefonischer Rücksprache unter den Telefonnummern 06039 / 481-510 oder 481-523 möglich.

Bedingung für die Bürgerinnen und Bürger zur Einsichtnahme ist jedoch das Tragen einer Mund-/Nasenbedeckung, wofür um Verständnis gebeten wird.

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.

Auf die zudem bestehende Einsichtnahmemöglichkeit auf digitalem Wege wird ausdrücklich hingewiesen. In dem o.g. Zeitraum können die Planungsunterlagen entsprechend § 4a (4) BauGB zudem über das zentrale Internetportal des Landes Hessen

www.bauleitplanung.hessen.de,

und auf der Homepage der Stadt Karben

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

eingesehen und abgerufen werden.

Über den Inhalt der Planung wird auf Verlangen telefonisch unter den o.g. Telefonnummern sowie via Email (beteiligungsverfahren@karben.de) Auskunft gegeben.

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

Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen entweder per E-Mail an hampel@doerhoefer-planung.de oder auf postalischem Weg abgegeben oder aber bei der Stadtverwaltung (s. o.) zu Protokoll gegeben werden.

Nach § 3 (2) Satz 2 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 (bei Bürgern anonymisiert) behandelt werden. Die Daten stellungnehmender Bürger werden dauerhaft gespeichert.

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar und werden mit ausgelegt:

- (1) Umweltbericht [NATURPROFIL (2022): *Stadt Karben - Bebauungsplan Nr. 223 'Am Quellenhof' (1. Änderung und Erweiterung): Umweltbericht gemäß § 2a BauGB.* Stand: Februar 2022. Friedberg; separater Bestandteil der Begründung] mit den gemäß der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu beschreibenden und zu bewertenden Inhalten (s.u.)
- (2) Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag [NATURPROFIL (2022): *Stadt Karben - Bebauungsplan Nr. 223 'Am Quellenhof' (1. Änderung und Erweiterung): Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung.* Stand: Februar 2022. Friedberg] mit den abzuarbeitenden Artenschutz-Belangen (s.u.)

- (3) Boden-Gutachten [STREIM BODENGUTACHTER (2022): *Bauvorhaben Quellenhof (...) Baugrundbeurteilung, Gründungsberatung bezüglich der Aufstellung des Bebauungsplanes 223 „Am Quellenhof, 1. Änderung und Erweiterung“ (...)*. Frankfurt am Main, 11.02.2022] mit Aussagen zum Untergrund, zum Baugrund etc. (s.u.).
- (4) Bisher eingegangene Stellungnahmen mit umweltbezogenen Informationen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Abstimmung mit den Nachbargemeinden:
- a) Regierungspräsidium Darmstadt, Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, Az. V31.2, Wilhelminenstraße 1-3, 64278 Darmstadt (*Schreiben vom 20.05.2021*): zum Grundwasserschutz / Wasserversorgung (Hinweise zur Wasserversorgung etc.; Erfordernis wasserrechtlicher Zulassungen; Anregung einer umfassenden hydrogeologischen Beurteilung; Löschwasserversorgung, Beachtung des Heilquellenschutzgebietes), zu oberirdischen Gewässern (Lage außerhalb von Überschwemmungsgebieten; dennoch Gefahr von Überflutungen bei einem Extremhochwasser), zur Abwasserbeseitigung / zum Entwässerungskonzept, zum nachsorgenden (Altstandorte außerhalb des Geltungsbereiches) und zum vorsorgenden Bodenschutz; zur Entsorgung von Bauabfällen; zum Immissionsschutz, zu bergrechtlichen Belangen und zum Kampfmittelräumdienst.
- b) Herr xx (NABU, Karben) – im Namen der nach § 3 Umweltrechtsbehelfsgesetz anerkannten Naturschutzverbände (*Schreiben vom 24.05.2021*): zur Lage des Vorhabens im Hinblick auf die klimatischen Belange; zur Anlage von Stein- und Schottergärten; zu möglichen Ausgleichsmaßnahmen östlich des Geltungsbereiches; zur Energieversorgung; zur Mindestqualität der zu pflanzenden Bäume; zu den zu beachtenden Belangen des Artenschutzes.
- c) Kreisausschuss des Wetteraukreises, Fachdienst 4.1 für Strukturförderung und Umwelt, Homburger Straße 17, 61169 Friedberg (*Schreiben vom 26.06.2021, mit gesammelten Stellungnahmen der verschiedenen Fachstellen im Haus*): zur Löschwasserversorgung; zum (seinerzeit) noch nicht vorliegenden Umweltbericht und zum Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag.

Der unter (1) aufgeführte **Umweltbericht** enthält die gemäß der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu beschreibenden und zu bewertenden Inhalte im gebotenen Detaillierungsgrad der Bebauungsplanung, so v.a. Aussagen zum gesetzlichen Rahmen und zum Anlass der Planung, zur Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches, zu den umweltprüfungsrelevanten Inhalten des Bebauungsplans, zu rechtlichen Restriktionen und übergeordneten Planungen; sodann erfolgt eine Bestandsanalyse (untergliedert in die verschiedenen Schutzgüter – so v.a. Mensch, Bodenhaushalt, Grundwasser und Oberflächengewässer, Klimafunktionen, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter – in Text und Karte); dies bildet die Grundlage für die (ebenfalls wieder schutzgutbezogene) Auswirkungsanalyse, die unterteilt ist in Auswirkungen bei Durchführung und bei Nicht-Durchführung der Planung, einschließlich einer Betrachtung der Wechselwirkungen und der kumulativen Wirkungen; sodann werden Schutz-, Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen erarbeitet, die in die daraufhin folgende Eingriffs- und Ausgleichs-Bilanzierung eingeflossen sind; zudem werden Aussagen getroffen zum Umgang mit Emissionen, Abfall und Abwasser, zur Nutzung erneuerbarer Energien und zur Energieeinsparung, zu ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz gemäß § 1a BauGB, zur Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten, und es werden Hinweise zum Monitoring gegeben; schließlich erfolgt eine allgemein verständliche Zusammenfassung und eine Angabe der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden.

Der unter (2) aufgeführte **Artenschutzrechtliche Fachbeitrag** enthält u.a. Aussagen zur Methodik, zu Datengrundlagen, zu bau-, anlage- und betriebsbedingten Wirkprozessen; zur Biotopstruktur; zu relevanten Tier- und Pflanzenarten und ihrer jeweilige Betroffenheit; zu potenziellen Maßnahmen zur Vermeidung sowie vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen, zur Betroffenheit von geschützten Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie bzw. Europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie u.a..

Das unter (3) aufgeführte **Boden-Gutachten** [STREIM BODENGUTACHTER (2022): *Bauvorhaben Quellenhof (...) Baugrundbeurteilung, Gründungsberatung bezüglich der Aufstellung des Bebauungsplanes 223 „Am Quellenhof, 1. Änderung und Erweiterung“* (...). Frankfurt am Main, 11.02.2022] enthält neben einleitenden Aussagen zum Anlass, zu verwerteten Unterlagen und zu den vorgenommenen Verrichtungen insbesondere Aussagen zum Untergrund (so v.a. zu: Geologie; unterirdisches Wasser, Betonaggressivität des Grundwassers, Heilquellenschutz; Bodenkennwerte / Homogenbereiche, Erdbebenzone sowie eine chemische Analyse); daraus werden Folgerungen und Empfehlungen abgeleitet, insbesondere zur Gründung, zur Abdichtung, zu Baugruben, zur Wasserhaltung, zum Wiedereinbau von Erdaushub sowie zur Versickerung.

Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit finden sich in (1) und (4a):

Es wurden Aussagen getroffen bzw. Hinweise gegeben zu: aktuelle Situation, Bedeutung bzw. Empfindlichkeit und Vorbelastung für das Schutzgut; Lärm- bzw. Schadstoff-Emissionen durch Kfz-Verkehre und Gewerbe; Nachweis der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Schall-Gutachten; bioklimatische und lufthygienische Belastung; Erholungswege.

Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Tiere, Pflanzen und zur biologischen Vielfalt finden sich in (1), (2), (4b), (4c):

Es wurden Aussagen getroffen bzw. Hinweise gegeben zu: aktuelle Situation, Bedeutung bzw. Empfindlichkeit und Vorbelastung für das Schutzgut; Schutzgebiete und –objekte nach Naturschutzrecht, Zustand der eingriffsrelevanten Lebensräume und Habitatqualität für dortige Nutzer, artenschutzrechtliche Bewertung, naturschutzfachliches Konfliktpotenzial, zu den getroffenen Festsetzungen zur Vermeidung und zur Aufwertung; Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung, Kompensationsmaßnahmen (Ökokonto), Monitoring.

Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Boden/Fläche finden sich in (1), (3), und (4a):

Es wurden Aussagen getroffen bzw. Hinweise gegeben zu: aktuelle Situation, Bedeutung bzw. Empfindlichkeit und Vorbelastung für das Schutzgut; Zustand und Funktionen (Neigung/Gefälle; Nutzung; Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen; Bodenart, Erodierbarkeit, Bodenfunktionsbewertung; Auswirkungen der Planung auf die Versiegelung; Verlust von landwirtschaftlich genutzten Böden, nachsorgender (Altstandorte außerhalb des Geltungsbereiches) und vorsorgender Bodenschutz; schutzgutbezogene Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen sowie Kompensation; Untergrund (so v.a. zu: Geologie; Bodenkennwerte / Homogenbereiche, Erdbebenzone sowie eine chemische Analyse); daraus werden Folgerungen und Empfehlungen abgeleitet, insbesondere zur Gründung, zur Abdichtung, zu Baugruben, zur Wasserhaltung, zum Wiedereinbau von Erdaushub sowie zur Versickerung.

Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Wasser finden sich in (1), (3), und (4a):

Es wurden Aussagen getroffen bzw. Hinweise gegeben zu: aktuelle Situation Gewässer/Grundwasser, Bedeutung bzw. Empfindlichkeit und Vorbelastung für das

Schutzgut; Nicht-Betroffenheit wasserrechtlich begründeter Schutzgebiete; Gewässerstrandstreifen entlang der Nidda, zu Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten, zu potenziell zutage tretendem Grundwasser, zum vernässungsgefährdeten Gebiet; zum Erfordernis wasserrechtlicher Genehmigungen, zur Entwässerung, zu Grundwasserneubildungsrate, Grundwasserschutz/Wasserversorgung (Erfordernis wasserrechtliche Zulassungen, Wasserversorgung, Löschwasserversorgung, Beachtung des Heilquellenschutzgebietes), zu oberirdischen Gewässern (Gefahr von Überflutungen bei einem Extremhochwasser), zur kommunalen Abwasserbeseitigung; zu Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen des Grundwassers und von Gewässern; zu unterirdischem Wasser, zur Betonaggressivität des Grundwassers, zum Heilquellenschutz; zur Versickerung.

Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Klima/Luft finden sich in (1) und (4b):

Es wurden Aussagen getroffen zu: aktuelle Situation, Bedeutung bzw. Empfindlichkeit und Vorbelastung für das Schutzgut; klimatische Funktionen und Vorbelastungen sowie diesbezügliche Auswirkungen durch Bebauung (Kaltluftabflussbahnen, lufthygienische Situation, Luftmassentransportbahn „Nidda-Tal“ und Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktion im RegFNP, Kaltluftproduktion auf Ackerfläche und Frischluftproduktion), Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung.

Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Landschaft finden sich in (1) und (4b):

Es wurden Aussagen getroffen zu: aktuelle Situation, Bedeutung bzw. Empfindlichkeit und Vorbelastung des Landschaftsbildes und seine potenzielle Beeinträchtigung durch Bebauung/Gewerbe, diesbezügliche Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen.

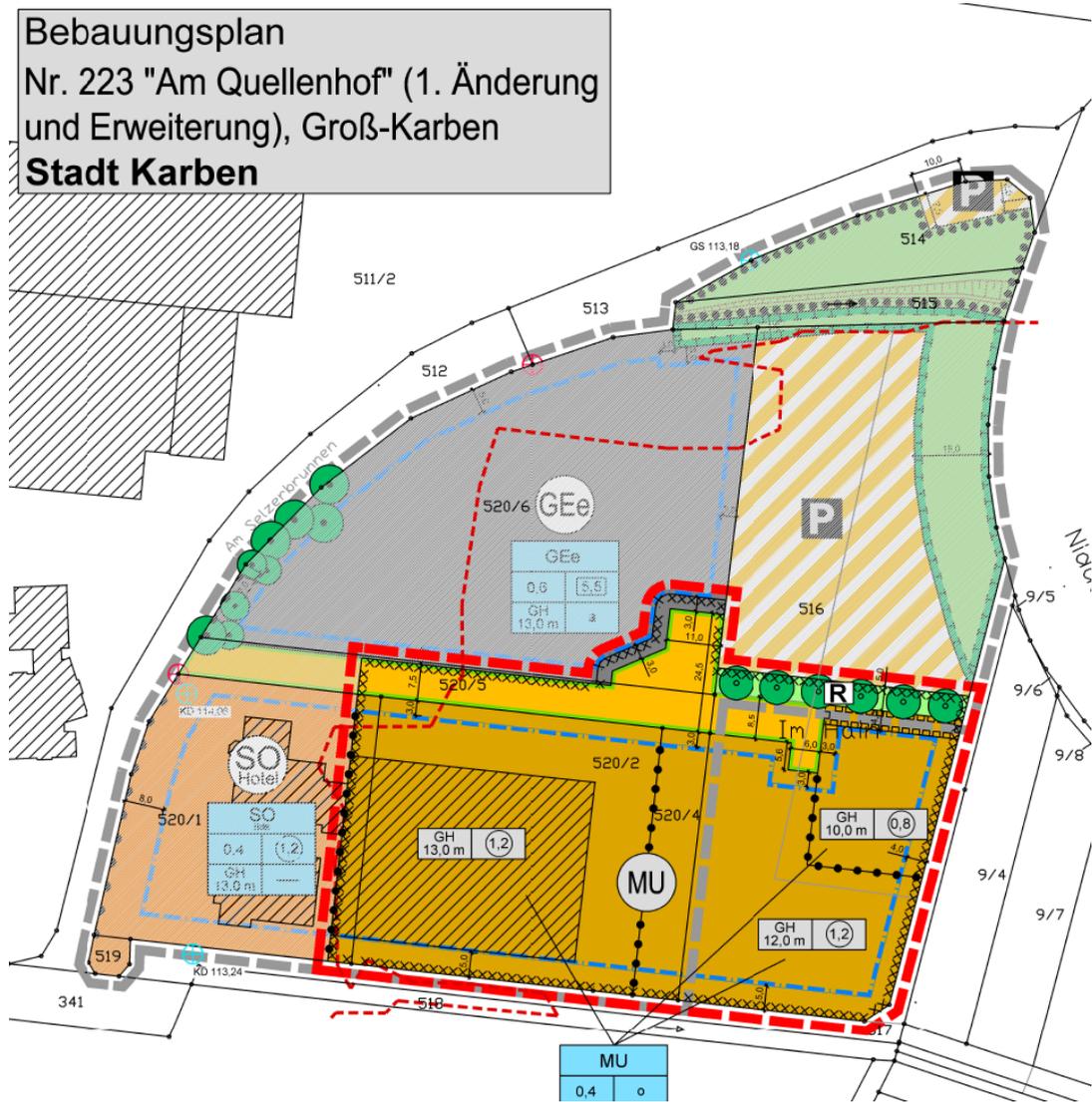
Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter finden sich in (1):

Es wurden Aussagen getroffen zu: Nicht-Vorliegen bedeutsamer Kultur- oder Sachgüter.

Die Vorbereitung und Durchführung der gesetzlichen Beteiligungsschritte wurde dem Planungsbüro Dörhöfer & Partner, Engelstadt (Einschaltung eines Dritten gemäß § 4b Baugesetzbuch) übertragen.

Karben, den 27.04.2022

Der Magistrat der Stadt Karben



**B-Plan Nr. 223 „Am Quellenhof“ (1. Änderung und Erweiterung)
(Auszug aus der Planfassung der Bebauungsplanung; hier ohne Maßstab)**

**Bauleitplanung der Stadt Karben – FB5 Stadtplanung Bauen Verkehr Wirtschaft
Plananlage zu Öffentlichen Auslegung – Entwurf Dörhöfer & Partner, Engelstadt**