



Magistrat der Stadt Karben *Amtliche Bekanntmachung*

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

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 13.02.2020 beschlossen, den überarbeiteten offiziellen Entwurf des B-Plan Nr. 125-4 "Gewerbegebiet", Gemarkungen Klein-Karben und Kloppenheim mit Planstand vom 14.01.2020 mit Begründung und Anlagen aufgrund von Planänderungen auf der Basis des § 4a (3) BauGB erneut zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB auszulegen sowie erneut die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Der Beschluss Bebauungsplanentwurfes sowie der Offenlage gem. §§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 20. August 2019 gefasst und fand im Zeitraum vom 16. September 2019 bis einschließlich 25. Oktober 2019 statt. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 02. September 2019 aufgefordert eine Stellungnahme bis einschließlich 18. Oktober 2019 abzugeben.

Im Rahmen der Offenlage kamen Hinweise und Anregungen, die im Rahmen der Abwägung berücksichtigt wurden. Insbesondere wurden die Themen

- der Ausbildung des Grünzuges im Nordwesten des Geltungsbereiches,
- des gegenwärtigen Zustandes und der Festsetzung der externen Ausgleichsflächen,
- der Bewertung der Bilanzierungsbereiche im Umweltbericht,
- der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung,
- der Belange der Agrarfachaufgaben,
- des Immissionsschutzes gegenüber der Wohnnutzung im Mischgebiet
- sowie der Belange des Bodendenkmalschutzes,

weiter ausgearbeitet.

Am 25. November 2019 fand eine Abstimmungsrunde mit der Unteren Naturschutzbehörde des Wetteraukreises statt, mit dem Ergebnis, dass an den externen Ausgleichsflächen nachgearbeitet wurde. Dabei entfiel die Ausgleichsfläche 1. in der Gemarkung Petterweil vollständig aus dem Bebauungsplan, da zu deren Herstellung gemäß Vorgaben im Bebauungsplan, in einen Gehölzbestand eingegriffen werden müsste. Der Geltungsbereich der Ausgleichsfläche 2.

in der Gemarkung Groß-Karben wurde im südlichen Bereich verkleinert, da der betroffene Bereich als Landwirtschaftsfläche genutzt wird und auch weiterhin genutzt werden soll.

Darüber hinaus wurde im Rahmen des o. g. Abstimmungstermins die Bewertung der Bilanzierungsbereiche 1-4 im Umweltbericht besprochen, woraufhin diese bspw. in den nordwestlichen Bereichen am Grünzug sowie im östlichen Bereich an der Kläranlage und der Gasreglerstation, überarbeitet wurde. Aufgrund der zuvor benannten Anpassungen, wurde der Umweltbericht und die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung überarbeitet.

Zudem wurden die Textfestsetzungen unter Ziff. C. 2.2 um Hinweise zur Bodendenkmalpflege im Bereich der Ausgleichsflächen sowie unter Ziff. A. 13. zum Immissionsschutz gegenüber der künftig zulässigen Wohnnutzung im Bereich des Mischgebietes, ergänzt.

Aufgrund der aus den Anregungen und Bedenken durchgeführten Änderungen des Bebauungsplanentwurfes, wurde eine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich. Auf dieser Grundlage wird darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden können. Die Einholung der Stellungnahmen erfolgt für die berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange. Der Offenlagezeitraum wird um einen angemessenen Zeitraum verkürzt.

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

vom 02.03.2020 bis einschließlich 25.03.2020
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:

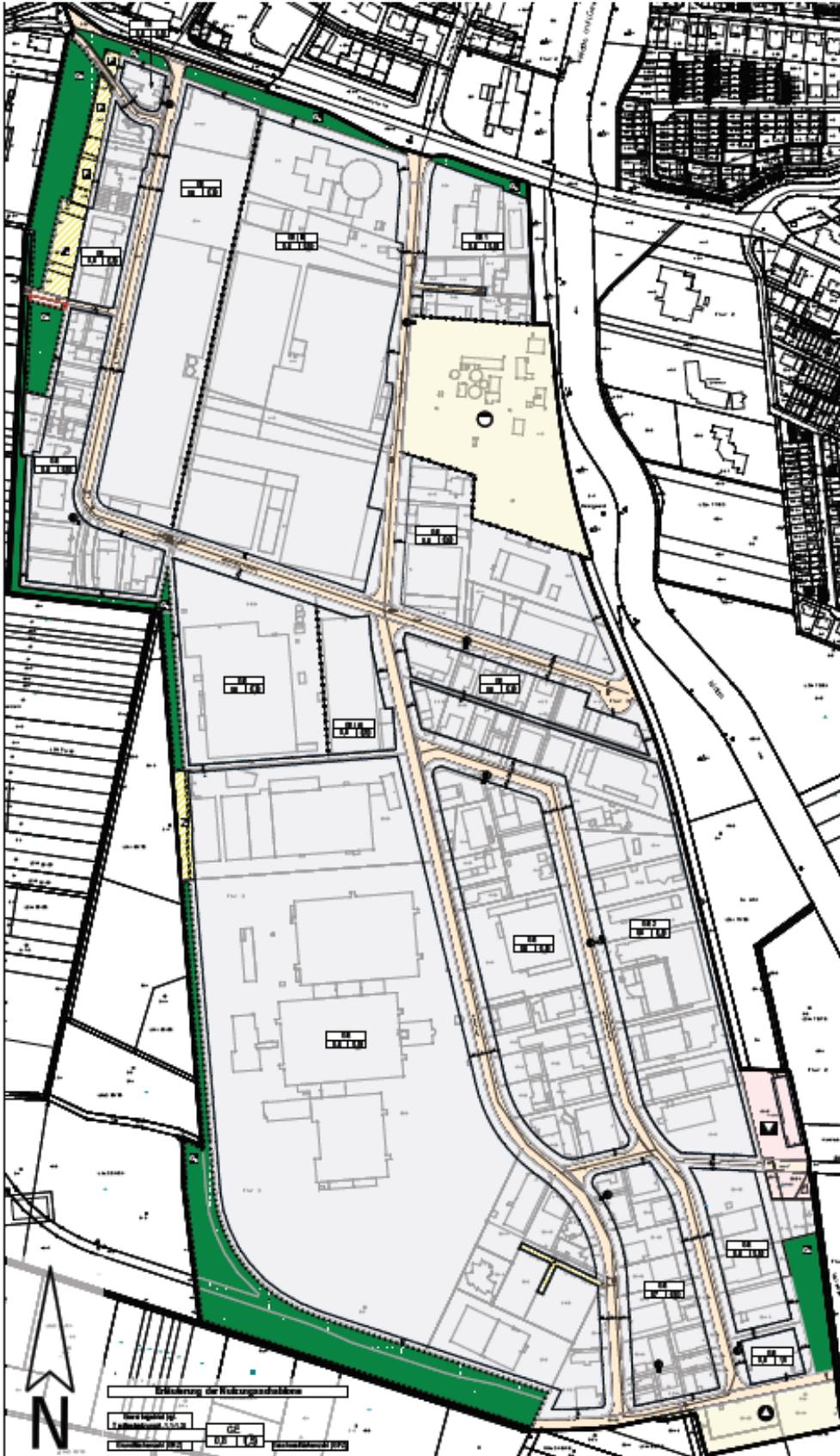
- Mensch und menschliche Gesundheit
 - Geologie und Boden
 - Wasserhaushalt
 - Lokalklima und Lufthygiene
 - Flora, Fauna, Lebensräume sowie Biodiversität
 - Landschaftsbild
 - Kultur- und Sachgüter
- (2) Artenschutzrechtliche Prüfung hinsichtlich der Betroffenheit geschützter Arten gemäß § 44 BNatSchG.
- (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 21.02.2020

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