

Karben, 22.10.2015

Federführung: Fachbereich 5 Stadtplanung, AZ.:	Vorlagen-Nummer: FB 5/568/2015
Bearbeiter: Heiko Heinzel	
Verfasser Heiko Heinzel	

Beratungsfolge	Termin	
Magistrat Ausschuss für Stadtplanung und Infrastruktur Stadtverordnetenversammlung	26.10.2015	

Gegenstand der Vorlage  
Bauleitplanung der Stadt Karben,  
Bebauungsplan Nr. 206 "Am Taunusbrunnen",  
Gemarkung Kloppenheim,  
hier: Beschluss Änderung des Regionalen Flächennutzungsplanes 2010

**Beschlussvorschlag:**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Karben beschließt, das Planverfahren für die Änderung des Regionalen Flächennutzungsplanes in der Gemarkung Kloppenheim für die in der Anlage 1 beigefügte Flächenausweisung (Flur 7 Nrn. 333/1, 333/2, 334, 335/2, 335/3, 336, 337, 338/1, 339/1 sowie Flur 10 Nr. 124/2) einzuleiten. Im Zuge der Umwidmung landwirtschaftlicher Flächen in Wohnbauflächen ist ein Flächenausgleich in einem Umfang von 1,14 ha notwendig.

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt mit dem Ziel des Flächenausgleichs eine Fläche mit einer Gesamtgröße von 1,14 ha bestehend aus den Flächen Flur 5 Nrn. 73/1, 74/1, 75/1, 76/1, 76/2, 121/2 sowie Teilflächen der Flurstücke Nrn. 77/1, 110/1 und 125/9 (alle ebenfalls Flur 5, dargestellt in Anlage 2) von gewerblicher Baufläche in landwirtschaftliche Fläche umzuwandeln.

**Sachverhalt:**

Anlass des Bebauungsplanverfahrens ist es, dass das ehemalige Gelände des „Taunusbrunnens“ und die angrenzenden Flächen bis zur Brunnenstraße in unmittelbarer Nähe zum S-Bahn-Halt „Groß-Karben“ einer Misch- und Wohnnutzung zugeführt werden soll.

Der Standort bietet sich aus mehreren Gründen für die Entwicklung von Wohnbauland und Mischgebiet an: Die verkehrsgünstige Lage in wenigen 100m zum S-Bahnhof (zentraler ÖPNV-Knotenpunkt Karbens mit vier Verbindungen nach Frankfurt jede Stunde) macht den Standort attraktiv für Pendler. Die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude des Taunusbrunnens bieten sich für eine Umnutzung an. Zusammen mit neuen Gebäuden soll

hier ein attraktives und aufgrund des Erhalts der historischen Substanz einmaliges Gebiet mit Wohnen und nicht-störendem Gewerbe entstehen.

Die Fläche ist im Gesamtzusammenhang der geplanten Entwicklung einer neuen Stadtmitte Karbens zu sehen: unmittelbar östlich angrenzend auf der anderen Seite der Brunnenstraße soll mittelfristig ein neues Wohngebiet entstehen, das die Verbindung zwischen dem bereits begonnen Teil der neuen Stadtmitte mit Rathaus, Handel und Wohnbebauung westlich der Nidda und dem nun geplanten Plangebiet „Taunusbrunnen“ schaffen soll. Insgesamt sollen damit die Stadtteile Groß-Karben und Kloppenheim am S-Bahn- Halt über eine neue Mitte verbunden werden.

Das Konzept für den Taunusbrunnen sieht eine Umnutzung der bestehenden Gebäude des Taunusbrunnens vor. In diesem Bereich an der westlich verlaufenden Bahntrasse ist Mischgebiet vorgesehen. Der Wald im Norden soll erhalten aber als Grünfläche genutzt werden.

Der mittlere Teil des Plangebiets soll bis zur östlich verlaufenden Brunnenstraße als Wohngebiet ausgewiesen werden. Das städtebauliche Konzept wird im Laufe des Verfahrens noch ausgearbeitet. Es sieht neben der Umnutzung der historischen Gebäude Mehrfamilienhäuser und eine Gestaltung mittels Plätzen sowie eine Durchwegung vor.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist die Anpassung des Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 notwendig. Das Planverfahren hierfür ist formal über einen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung einzuleiten und wird anschließend vom Regionalverband formal eingeleitet. Die Erarbeitung des Bebauungsplanes wird parallel erfolgen. Eine Flächenbilanz zur derzeitigen und zukünftigen Flächenausweisung im Gebiet ist beigefügt (Anlage 3).

Die Neuausweisung von Wohnbauflächen im Regionalen Flächennutzungsplan macht eine mengengleiche Bauflächenrücknahme notwendig. Gemäß der geltenden Richtlinie zum Flächenausgleich des Regionalverbands, kann die Neuausweisung von Wohnbauflächen mit der Rücknahme von Gewerbebauflächen ausgeglichen werden. Der Verlust an landwirtschaftlicher Fläche soll somit mit der Zurücknahme von gewerblichen Bauerwartungsflächen am Ortsrand von Okarben ausgeglichen werden. Die dortigen Gewerbezuwachsflächen zeichnen sich durch einen ungünstigen Zuschnitt und eine schlechte Erschließbarkeit aus.

**Finanzierung:**

Finanzielle Auswirkungen: €

HH 2015		Produkt:	
Bisher angeordnet und beauftragt		Kostenstelle: Sachkonto:	
Noch verfügbar		I-Nr	
Sofern der Planansatz überschritten wird, ist unter Sachverhalt bzw. Begründung ein			

Deckungsvorschlag anzugeben
-----------------------------

Bei Aufträgen ab 10.000€ ist das Formular "Erfassung Bestellungen / Aufträge" beizulegen (gilt nicht für Eigenbetriebe).
--

Darstellung der Folgekosten:

**Anlagenverzeichnis:**

- Anlage 1: Flächenübersicht
- Anlage 2: Ausgleichsfläche Okarben
- Anlage 3: Flächenbilanz