

Karben, 30.11.2015

Federführung: Fachbereich 5 Stadtplanung, AZ.:	Vorlagen-Nummer: FB 5/569/2015
Bearbeiter: Heiko Heinzel	
Verfasser Heiko Heinzel	

Beratungsfolge	Termin	
Magistrat Ortsbeirat Kloppenheim Ausschuss für Stadtplanung und Infrastruktur Stadtverordnetenversammlung	30.11.2015	

Gegenstand der Vorlage
Bauleitplanung der Stadt Karben,
Bebauungsplan Nr. 206 "Am Taunusbrunnen",
Gemarkung Kloppenheim,
hier: Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Karben beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 206 „Am Taunusbrunnen“ in der Gemarkung Kloppenheim. gern. § 2 Abs. 1 BauGB.

Das geplante Baugebiet liegt in nordöstlicher Lage der Gemarkung, zwischen der Trasse der Eisenbahn im Osten, der Landesstraße L 3205 im Süden, der Brunnenstraße im Osten sowie dem Gelände des Rapps Erlebnisgarten und des Selzerbrunnenhofs/Jukuz im Norden.

Der Geltungsbereich wird, wie in der Plananlage dargestellt begrenzt:

Im Westen, ausgehend vom gemeinsamen Eckpunkt der Verkehrswegeparzellen Flur 7 Nr. 362/1 (L 3205) und Flur 7 Nr. 332 (Bahnstrecke), nach Norden der östlichen Parzellengrenze der Eisenbahnparzelle Flur 7 Nr. 332 folgend bis zu deren nordöstlichem Eckpunkt. Weiterhin, wenige Meter nach Norden der anschließenden Eisenbahnparzelle Flur 10 Nr. 122 folgend um dann, am gemeinsamen Schnittpunkt mit der nördlichen Grenze der Parzelle Flur 10 Nr. 124/2, nach Osten abzuknicken.

Die Grenze des Plangebiets folgt dann in östlicher Richtung dem nördlichen Grenzverlauf der Parzelle Flur 10 Nr. 124/2 und nimmt auch den kurzen Richtungswechsel der Parzellengrenze in südliche Richtung mit auf. Auf die östliche Grenze der Gewerbeparzelle Flur 7 Nr. 333/1 (Taunusbrunnen) treffend, knickt der Grenzverlauf des Plangebietes nach Norden ab, bis sie auf die südliche Grenze der Parzelle des Selzerbrunnenhofes (Flur 2 Nr. 523) trifft. Von dort verläuft die Grenze des Plangebietes in östlicher Richtung entlang der südlichen Parzellengrenze des Grundstücks Flur 2 Nr. 523 in Richtung Brunnenstraße (Flur 7 Nr. 340/0).

Ab dem gemeinsamen Schnittpunkt der Parzellen Flur 2 Nr. 523 und Flur 7 Nr. 340/0 knickt der Grenzverlaufs des Plangebietes nach Süden ab und verläuft von dort stetig entlang der westlichen Parzellengrenze der Verkehrsparzelle der Brunnenstraße (Flur 7 Nr. 340/0). Im Kreuzungsbereich der Brunnenstraße mit der L 3205 knickt die Grenze des Plangebietes am westlichen Schnittpunkt der Parzelle Flur 7 Nr. 340 mit der nördlichen Grenze der Parzelle Flur 7 Nr. 362/1 in westlicher Richtung ab und verläuft auf der nördlichen Grenze der Parzelle Flur 7 Nr. 362/1 bis zum gemeinsamen Eckpunkt mit der Parzelle Flur 7 Nr. 332 (Bahnstrecke).

Sachverhalt:

Anlass der Bauleitplanung ist, 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 auch 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 sowie südlich entlang der L 3205 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 und eine Durchwegung vor.

Das Bebauungsplanverfahren wird im Normalverfahren und parallel zum Änderungsverfahren des Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 durchgeführt. Mit dem Vorhabenträger ist vor der Einleitung weiterer Verfahrensschritte eine städtebauliche Rahmenvereinbarung zur Durchführung und Vorabstimmung der Inhalte der Planung abzuschließen. Diese Vereinbarung wird Inhalt einer gesonderten Beschlussvorlage.

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: