



Ausschuss für Stadtplanung und Infrastruktur

Niederschrift der 9. Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung und Infrastruktur am 21.03.2017 Bürgerzentrum, Clubraum I, Rathausplatz 1, 61184 Karben

Beginn: 20:00 Uhr

Ende: 21:33 Uhr

Anwesend:

Vorsitzende/r

Herr Oliver Feyl

Mitglieder

Herr Gerhard Christian

Herr Albrecht Gauterin

Herr Karlfred Heidelberg

Herr Rainer Knak

(für Stv. Gölzenleuchter)

Frau Marita Scheurich

Herr Ralf Schreyer

Herr Gerald Schulze

Gäste

Herr Thomas Görlich

Frau Kathrin Grüntker

Herr Uwe Maag

Herr Karl Pfeil

Herr Hartmuth Plewe

Frau Martina Schwellnus-Fastenau

Magistratsvertreter

Herr Guido Rahn

Herr Friedrich Schwaab

Schriftführer/in

Herr Heiko Heinzl

Abwesend:

Mitglieder

Frau Silke Gölzenleuchter
Herr Uwe Kiefl

Magistratsvertreter

Herr Jürgen Hintz
Frau Heike Liebel
Frau Rosemarie Plewe
Herr Mario Schäfer
Herr Michael Schmidt
Herr Sebastian Wollny

Ausländerbeirat

Herr Masood Javed

Tagesordnung:

Eröffnung und Begrüßung

- 1** CDU-Antrag v. 02.03.2017
Flächenschutz Landwirtschaft
Vorlage: FB 5/198/2017
- 2** DIE LINKE-Prüfantrag v. 06.03.2017
Niddaradweg nachts beleuchten und damit sicher machen
Vorlage: FB 5/193/2017
- 3** Bauleitplanung der Stadt Karben
Bebauungsplan Nr. 222 "Grundschule Kloppenheim"
Gemarkung Kloppenheim
hier: frühzeitige Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB
Vorlage: FB 5/924/2017
- 4** Bauleitplanung der Stadt Karben
Bebauungsplan Nr. 210 "ClimAir"
Gemarkung Okarben
- 4.1** Bauleitplanung der Stadt Karben
Bebauungsplan Nr. 210 "ClimAir"
Gemarkung Okarben
hier: Frühzeitige Beteiligung
gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB
Vorlage: FB 5/908/2017
- 4.2** Bauleitplanung der Stadt Karben
Bebauungsplan Nr. 210 "ClimAir"
Gemarkung Okarben
hier: Beschluss eines Städtebaulichen Vertrags
Vorlage: FB 5/923/2017
- 5** Bauleitplanung der Stadt Karben
Bebauungsplan Nr. 205 "Am Kalkofen" 2. Änderung
Gemarkung Groß-Karben
hier: Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes
gem. § 13 BauGB (Vereinfachtes Verfahren)
Vorlage: FB 5/922/2017
- 6** Bauleitplanung der Stadt Karben
Bebauungsplan Nr. 229 "Frankfurter Straße - Sauerborn"
Gemarkung Kloppenheim
hier: Aufstellungsbeschluss
Vorlage: FB 5/914/2017

- 7 Bauleitplanung der Stadt Karben
Bebauungsplan Nr. 228 "Alte Straße/Höhenweg"
Gemarkung Kloppenheim
hier: Aufstellungsbeschluss 1. Änderung des Bebauungsplans
"Alte Straße Höhenweg"
mit Ergänzung der Nummerierung und Erweiterung Geltungsbereich
Vorlage: FB 5/913/2017
- 8 Bauleitplanung der Stadt Karben
Bebauungsplan Nr. 216 "Bahnhofstraße 227"
Gemarkung Kloppenheim
- 8.1 Bauleitplanung der Stadt Karben
Bebauungsplan Nr. 216 "Bahnhofstraße 227"
Gemarkung Kloppenheim
hier: Beschluss Abwägung erneute Offenlage
und Beteiligung TÖB
Vorlage: FB 5/910/2017
- 8.2 Bauleitplanung der Stadt Karben
Bebauungsplan Nr. 216 "Bahnhofstraße 227"
Gemarkung Kloppenheim
hier: Satzungsbeschluss
Vorlage: FB 5/911/2017
- 9 Bauleitplanung der Stadt Karben
Bebauungsplan Nr. 227 "Büdesheimer Straße"
Gemarkung Klein-Karben
hier: Aufstellungsbeschluss
Vorlage: FB 5/864/2016
- 10 Verschiedenes / Anfragen

Zur nichtöffentlichen Behandlung vorgesehen:

Nicht öffentlicher Teil

- 11 Bauanfragen - Bauanträge

Eröffnung und Begrüßung

Der Ausschussvorsitzende Oliver Feyl eröffnet die Sitzung und begrüßt die Anwesenden.

Die Ausschussmitglieder waren fristgerecht unter Mitteilung der Tagesordnung eingeladen.

Der Ausschuss für Stadtplanung und Infrastruktur ist beschlussfähig.

TOP 1 CDU-Antrag v. 02.03.2017 Flächenschutz Landwirtschaft Vorlage: FB 5/198/2017

Zum Inhalt des Antrags der CDU-Fraktion nimmt Herr Gauterin Stellung. Der Antrag zielt darauf ab, dass der Ausgleich für unvermeidbare Eingriffe in den Naturhaushalt, im Zuge der Bauleitplanverfahren, zukünftig vorrangig über das Ökopunktekonto abgewickelt werden sollen. Auf diese Weise würden die knappen landwirtschaftlichen Flächen in der Stadt Karben nicht zusätzlich belastet.

Auch der Magistrat sieht eine doppelte Belastung der landwirtschaftlichen Flächen durch den primären Eingriff und den notwendigen Ausgleich. Von daher schlägt Herr Rahn für den Magistrat eine Ergänzung der Beschlussfassung um den Zusatz: „Zukünftige Maßnahmen die ökopunktekontowirksam sind, sollen vorrangig im Kontext von Renaturierungsmaßnahmen oder über die Stilllegung von Wald- und Forstflächen ausgeglichen werden.“

Die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Nutzflächen für Baumaßnahmen, in einem Umfang wie im Regionalen Flächennutzungsplan für die Stadt Karben vorgesehen, könne die Existenz von Karbener Landwirten bedrohen. Von daher sei der Flächenverbrauch zu minimieren, so Herr Rahn.

Herr Knak zweifelt an der Intention des Antrags und bezeichnet den Antrag als Schaufensterantrag. Er nimmt Bezug auf das Baugesetzbuch und hinterfragt die Rechtmäßigkeit des Antragsinhalts. Sinnvoll sei es vor allen, den Flächenverbrauch insgesamt zu verhindern. Dieser Intention stünde allein das Vorhaben zum Bau eines Golfplatzes entgegen.

Herr Rahn erwidert, dass die Stadt die Innen- vor der Außenentwicklung favorisiert, eine Nachverdichtung anstrebt und Renaturierungsmaßnahmen ohnehin in der Vorbereitung seien.

Herr Gauterin ist offen, für Vorschläge zur Konkretisierung des Antrags von Seiten der Grünen. Er betont, dass Maßnahmen zum Artenschutz nicht zur Diskussion stehen und eine große Nachfrage nach Gewerbeflächen bestünde. Er verweist auf das Baugebiet „Am Spitzacker“.

Auch Herr Maag als Gast im Ausschuss nennt drei Möglichkeiten der Wohnraumschaffung: Bauflächenentwicklung auf Freiflächen, Nachverdichtung im Bestand oder der Bau in die Höhe.

Die Qualität der in Anspruch genommenen landwirtschaftlichen Flächen solle bei der Auswahl von Bauflächen berücksichtigt werden, schlägt Herr Schulze vor. Herr Rahn erwidert,

dass die Stadt zwar Einfluss auf die Bauflächenentwicklung habe, diese aber sinnvoll in der Regel am Ortsrand passiere.

Es folgen weitere Fragen zur Abwicklung und Wertigkeit von Ökopunktemaßnahmen. Die Fragen werden von Herrn Heinzel und Herrn Rahn beantwortet.

Beschluss:

Der Ausschuss empfiehlt, der Magistrat wird beauftragt, bei der künftigen Ausweisung von Baugebieten den Verbrauch von landwirtschaftlichen Flächen möglichst gering zu halten und die im planerischen Vorfeld erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen z. B. für den Naturschutz durch das Ökopunktekonto der Stadt zu begleichen. Zukünftige Maßnahmen die ökopunktekontowirksam sind, sollen vorrangig im Kontext von Renaturierungsmaßnahmen oder über die Stilllegung von Wald- und Forstflächen ausgeglichen werden

Ziel des Antrages soll es sein, den Rückgang landwirtschaftlich genutzter Anbauflächen zu begrenzen und den Landverbrauch durch Bauprojekte möglichst schonend für die Landwirtschaft zu gestalten.

Abst.-Erg.: mehrheitlich beschlossen Ja 5 Nein 1 Enthaltung/en 2

TOP 2 DIE LINKE-Prüfantrag v. 06.03.2017 Niddaradweg nachts beleuchten und damit sicher machen Vorlage: FB 5/193/2017

Zum Inhalt des Prüfantrags erläutert Herr Maag, dass der zu bearbeitende Teilabschnitt eine Wegstrecke in Groß-Karben von wachsender Bedeutung sei, nachts aber aufgrund der mangelnden Beleuchtung nicht gefahrungsfrei ist und teilweise aus diesem Grund bewusst gemieden würde. Im Zuge der Niddarenaturierung wären Synergien bei der Errichtung möglich. Von daher seien Machbarkeit und Kosten zu prüfen.

Für den Magistrat antwortet Herrn Rahn, dass dem Prüfauftrag bereits gefolgt wurde. Dabei wurde zusätzlich ein weiterer Teilabschnitt in Klein-Karben mit in die Betrachtung einbezogen wurde. Die Kosten:

1. Abschnitt Dögelmühle → Bahnhofstraße (Groß-Karben): 70.000€
2. Abschnitt Bahnhofstraße → Dortelweiler Straße (Klein-Karben): 108.000€
3. Folgekosten (pro Jahr): 2.000€

Auf der Basis der Kostenermittlung sei zu entscheiden, ob die Maßnahme als sinnvoll erachtet würde, so Herr Maag. Der Magistrat habe eine solche Bewertung bisher nicht vorgenommen, antwortet Herr Rahn.

Herr Görlich regt die Umsetzung beispielhafter Beleuchtungskonzepte für die Wegstrecke an. Auch eine eventuelle Förderung / Sponsoring durch die OVAG sei prinzipiell denkbar. Auch solle geprüft werden, ob über die Einbringung von Leerrohren im Zuge der Renaturierung eine Kosteneinsparung erreicht werden könnte.

Das Prüfergebnis der Verwaltung solle dem Protokoll beigefügt werden, wünscht Herr Knak. Zudem würde ihn die Einschätzung des ADFC zur Maßnahme interessieren. Herr Pfeil, als Gast und Vertreter des ADCF anwesend, würde eine Beleuchtung der Strecke begrüßen.

Herr Rahn erinnert daran, dass die Kosten für eine solche Maßnahme im Haushaltsplan eingestellt werden müssten. Eine Förderung über die Regionalparkroute sei nicht möglich. Das Prüfergebnis der Verwaltung wird dem Protokoll beigelegt.

Abst.-Erg.: keine Abstimmung

**TOP 3 Bauleitplanung der Stadt Karben
Bebauungsplan Nr. 222 "Grundschule Kloppenheim"
Gemarkung Kloppenheim
hier: frühzeitige Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB
Vorlage: FB 5/924/2017**

Mit der frühzeitigen Beteiligung geht das Bauleitplanverfahren zur Erweiterung der Grundschule Kloppenheim in die nächste Phase, so Herr Heinzel. Die Stadt arbeitet in diesem Projekt in Vorleistung für den Wetteraukreis und schafft die Grundlage für ein späteres Baurecht zur Realisierung einer Ganztagsbetreuung auf dem Schulgelände. Die Hochbauplanung liegt dann in der Hand des Wetteraukreises. Die Planung ist bereits in der jetzigen Planungsphase sehr konkret ausgearbeitet. Ein großes Baufenster wird über das stark von der Bahnhofstraße nach Süden ansteigende Gelände gelegt. Es sind 2 Vollgeschosse zulässig. Als Höhenbezug wird die derzeitige Bebauung herangezogen.

Es besteht kein Diskussions- und Fragebedarf.

Der Ausschuss empfiehlt, die Stadtverordnetenversammlung billigt den Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 222 "Grundschule Kloppenheim", Gemarkung Kloppenheim einschließlich Begründung und beschließt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB mit dem Planstand vom Februar 2017.

Abst.-Erg.: einstimmig beschlossen Ja 8 Nein 0 Enthaltung/en 0

**TOP 4 Bauleitplanung der Stadt Karben
Bebauungsplan Nr. 210 "ClimAir"
Gemarkung Okarben**

Der Betriebsstandort der Firma ClimAir soll um Produktions-, Lager- und Verwaltungsflächen erweitert werden. Zu diesem Zweck wurde ein Bauleitplanverfahren eingeleitet, das nun in die frühzeitige Beteiligung geht. Gleichzeitig soll eine städtebauliche Rahmenvereinbarung beschlossen werden, so Herr Heinzel.

Der Bebauungsplan orientiert sich in wesentlichen Festsetzungen an den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 178 „Spitzacker“. Dies gilt zum Beispiel für die Grundflächenzahl, die zulässige Gebäudehöhe sowie wesentliche Aussagen zur Nutzung. Gleichzeitig entsprechen die Festsetzungen den Wünschen des Vorhabenträgers. So ist eine zweigeschossige Bebauung nur untergeordnet vorgesehen und die Geschossflächenzahl dementsprechend defensiv kalkuliert worden. Eine Teilbebauung besteht bereits auf der Fläche, eine derzeitige Baumaßnahme auf dem Gelände war auch ohne Bebauungsplan genehmigungsfähig.

Herr Knak teilt mit, dass die Grünen von der Maßnahme nicht absolut überzeugt sind. Auch hier würde wieder Ackerland verbraucht. Auf Rückfrage von Herrn Rahn nach Standortalter-

nativen fordert Herr Knak eine Gesamtbewertung der Maßnahme. Herr Feyl und Herr Schulze merken an, dass die Flächen als Gewerbegebietserweiterung im Reg.-FNP vorgesehen sind und bereits eine Teilentwicklung stattgefunden hat. Abschließend betont Herr Rahn die Bedeutung des Unternehmens für den Standort und sieht eine ideale Eignung der Fläche für die Maßnahme.

Die Abstimmung erfolgt zu den Unterpunkten.

**TOP 4.1 Bauleitplanung der Stadt Karben
Bebauungsplan Nr. 210 "ClimAir"
Gemarkung Okarben
hier: Frühzeitige Beteiligung
gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB
Vorlage: FB 5/908/2017**

Der Ausschuss empfiehlt, die Stadtverordnetenversammlung billigt den Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 210 "ClimAir", Gemarkung Okarben mit Begründung und beschließt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB mit dem Planstand vom 18.11.2016

Abst.-Erg.: mehrheitlich beschlossen Ja 7 Nein 1 Enthaltung/en 0

**TOP 4.2 Bauleitplanung der Stadt Karben
Bebauungsplan Nr. 210 "ClimAir"
Gemarkung Okarben
hier: Beschluss eines Städtebaulichen Vertrags
Vorlage: FB 5/923/2017**

Der Ausschuss empfiehlt, die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Karben billigt die städtebauliche Rahmenvereinbarung (Entwurfsstand 27.02.2017) zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 210 „ClimAir“ und ermächtigt den Magistrat, diesen Vertrag rechtverbindlich zu unterzeichnen.

Abst.-Erg.: mehrheitlich beschlossen Ja 7 Nein 1 Enthaltung/en 0

**TOP 5 Bauleitplanung der Stadt Karben
Bebauungsplan Nr. 205 "Am Kalkofen" 2. Änderung
Gemarkung Groß-Karben
hier: Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes
gem. § 13 BauGB (Vereinfachtes Verfahren)
Vorlage: FB 5/922/2017**

Der Änderungsbedarf ergibt sich im Wesentlichen aufgrund zweierlei Sachverhalte, so Herr Heinzl. Zum einen besteht der Wunsch vieler Bauherren zur Errichtung eines Flach- oder Walmdaches, zum anderen besteht als Ergebnis der unterirdisch unter der Spielfläche erfolgten Einrichtung der Regenwasserrückhaltung die Möglichkeit der Schaffung eines weiteren Bauplatzes im Bereich. Gleichzeitig soll die erste Änderung in die zweite Änderung integriert werden.

Diskussionsbedarf und offene Fragen bestehen nicht.

Der Ausschuss empfiehlt, die Stadtverordnetenversammlung beschließt, für die in dem beiliegenden Plan farblich hervorgehobenen Flächen eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 205 „Am Kalkofen“ im Stadtteil Groß-Karben gem. § 13 BauGB (Vereinfachtes Verfahren) durchzuführen.

Die Plangebietsabgrenzung unterscheidet sich nicht von der Abgrenzung des ursprünglichen Bebauungsplanes.

Im Westen durch die östliche Grenze der Straßenparzelle Nr. 666/4 Flur 1 Karbener Weg beginnend an der südlichen Grenze des Flurstücks 76/0 Flur 16 Waldhohlweg nach Norden folgend, weiter entlang der östlichen Grenze der Straßenparzelle Nr. 65 Heldenberger Straße (K 246) Flur 16 (Lindenplatz) dem Straßenverlauf folgend,

im Norden entlang der südlichen Grenze der Straßenparzelle Nr. 65 Heldenberger Straße (K 246) Flur 16,

im Osten in einer Parallelen in einem Abstand von ca. 80 m zu der östlichen Grenze der nord-süd verlaufenden Wegeparzelle Nr. 67, Flur 16 / in Verlängerung der nord-süd verlaufenden westlichen Wegeparzelle Nr. 74/0 ab Schnittpunkt dieser Parallelen mit der südlichen Grenze der Straßenparzelle Heldenberger Straße, die abknickende Wegeparzelle Nr. 67 querend folgend bis auf die südliche Grenze der Wegeparzelle 66/0 Flur 16 Waldholweg stoßend. Zwischenzeitlich ist dieser östliche Grenzverlauf herausparzelliert und im Kataster nachvollziehbar.

im Süden der südlichen Wegeparzelle Nr. 67 Flur 16 Waldhohlweg nach Westen folgend bis auf die Straßenparzelle Nr. 666/4 Flur 1 Karbener Weg stoßend.

Abst.-Erg.: mehrheitlich beschlossen Ja 5 Nein 2 Enthaltung/en 1

**TOP 6 Bauleitplanung der Stadt Karben
Bebauungsplan Nr. 229 "Frankfurter Straße - Sauerborn"
Gemarkung Kloppenheim
hier: Aufstellungsbeschluss
Vorlage: FB 5/914/2017**

Auf der zu überplanenden Fläche ist eine Nachverdichtung mit 4 Mehrfamilienhäusern vorgesehen. Ein Bebauungsplanverfahren soll nun eingeleitet werden. Eine Entwurfsplanung kann mit der abzuschließenden Städtebaulichen Rahmenvereinbarung vorgelegt werden, so Herr Heinzl

Weitere Stellungnahmen und Fragen werden nicht formuliert.

Der Ausschuss empfiehlt, die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Karben beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 229 „Frankfurter Straße - Sauerborn“, in der Gemarkung Kloppenheim gem. § 2 (1) i. V. mit § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren.

Das Plangebiet liegt an der Frankfurter Straße zwischen Rhönstraße und Taunusstraße. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 113/5, 615/1, 615/2, 615/3, 615/4, 615/5, 615/6, 614, 613 sowie den westlichen Teil der Wegeparzelle 293 bis zur östlichen Grenze des Flurstücks 113/5 der Flur 7, Gemarkung Kloppenheim.

Abst.-Erg.: einstimmig beschlossen Ja 8 Nein 0 Enthaltung/en 0

**TOP 7 Bauleitplanung der Stadt Karben
Bebauungsplan Nr. 228 "Alte Straße/Höhenweg"
Gemarkung Kloppenheim
hier: Aufstellungsbeschluss 1. Änderung des Bebauungsplans
"Alte Straße Höhenweg"
mit Ergänzung der Nummerierung und Erweiterung Geltungsbereich
Vorlage: FB 5/913/2017**

Herr Heinzl leitet ein, dass der bestehende Bebauungsplan „Alte Straße / Höhenweg“ bereits aus dem Jahr 1969 stammt. Für das Grundstück auf welchem jetzt eine weitere bauliche Entwicklung stattfinden soll, wurde 1991 eine Abrundungssatzung erlassen. Diese deckt die nun vorgesehene bauliche Erweiterung nicht ab. Aus diesem Grund soll die Fläche im Zuge einer Überarbeitung des Bebauungsplanes einbezogen werden. Die Kosten des Verfahrens trägt der Vorhabenträger.

Es besteht kein Frage- und Diskussionsbedarf.

Der Ausschuss empfiehlt, die Stadtverordnetenversammlung beschließt das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Alte Straße / Höhenweg“ mit ergänzter Nummerierung als Bebauungsplan Nr. 228 „Alte Straße / Höhenweg“ mit erweitertem Geltungsbereich im Ortsteil Kloppenheim gemäß § 2 (1) BauGB einzuleiten. Das Verfahren soll gem. § 13 BauGB (Vereinfachtes Verfahren) durchgeführt werden.

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand von Kloppenheim und umfasst die bebauten Wohngrundstücke um die Straßen „Alte Straße“ und „Im Kirchfeld“.

Der Geltungsbereich umfasst den rechtskräftigen Bebauungsplan „Alte Straße / Höhenweg“, Gemarkung Kloppenheim. Er wird ergänzt indem im Süden an der südlichen Grenze des Flurstücks Nr. 221/1, Flur 1 (Wegeparzelle) der Verlauf der südlichen Grenze bis zur westlichen Straßenparzelle der Alten Straße, Flurstück Nr. 227/3 fortgeführt wird, darüber hinaus entlang der südlichen Grenze des Flurstücks 63/3, Flur 7 nach Osten folgend, dann 3.50 m nach Norden folgend um dann nach Osten parallel zum ehemaligen Geltungsbereich und zur Straße am Kirchfeld zu verlaufen bis auf die westliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 66/3, Flur 7 stoßend. Sodann werden die Flurstücke Nr. 66/3 und 66/4, Flur 7 in den Geltungsbereich einbezogen.

Abst.-Erg.: einstimmig beschlossen Ja 8 Nein 0 Enthaltung/en 0

**TOP 8 Bauleitplanung der Stadt Karben
Bebauungsplan Nr. 216 "Bahnhofstraße 227"
Gemarkung Kloppenheim**

Das Bebauungsplanverfahren soll nun mit dem Beschluss der Abwägung und dem Satzungsbeschluss abgeschlossen werden, so Herr Heinzl.

Da aus der ersten Offenlage weitreichende Anregungen eine Überarbeitung der Planung unumgänglich gemacht hatten, wurde eine weitere Offenlage und Behördenbeteiligung durchgeführt. Es gingen aus der Offenlage keine Stellungnahmen der Bevölkerung ein. Die Trägerbeteiligung brachte zwei Stellungnahmen die eine Reaktion im Planwerk notwendig machten. So wurde ein Hinweis zum Artenschutz ergänzt und eine textliche Festsetzung zu einer Baulinie gestrichen.

Es Knak betont, dass dieses Projekt beispielhaft für eine sinnvolle Innenentwicklung ist.

Fragen werden nicht gestellt. Es besteht kein Diskussionsbedarf. Die Abstimmung erfolgt zu den Unterpunkten.

**TOP 8.1 Bauleitplanung der Stadt Karben
Bebauungsplan Nr. 216 "Bahnhofstraße 227"
Gemarkung Kloppenheim
hier: Beschluss Abwägung erneute Offenlage
und Beteiligung TÖB
Vorlage: FB 5/910/2017**

Die im Rahmen der erneuten Offenlegung und Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 216 „Bahnhofstraße 227“, Gemarkung Kloppenheim, wurden allen Stadtverordneten und dem Ausschuss für Stadtplanung und Infrastruktur zur Kenntnis gegeben und eingehend beraten.

Der Ausschuss empfiehlt, die Stadtverordnetenversammlung beschließt die als Anlage beigefügte Abwägung zu den eingegangenen Stellungnahmen.

Abst.-Erg.: einstimmig beschlossen Ja 8 Nein 0 Enthaltung/en 0

**TOP 8.2 Bauleitplanung der Stadt Karben
Bebauungsplan Nr. 216 "Bahnhofstraße 227"
Gemarkung Kloppenheim
hier: Satzungsbeschluss
Vorlage: FB 5/911/2017**

Der Ausschuss empfiehlt, die Stadtverordnetenversammlung beschließt den Bebauungsplan Nr. 216 „Bahnhofstraße 227“ Gemarkung Kloppenheim mit Begründung gemäß § 10 (1) BauGB sowie die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 81 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB als Satzung.

Abst.-Erg.: einstimmig beschlossen Ja 8 Nein 0 Enthaltung/en 0

**TOP 9 Bauleitplanung der Stadt Karben
Bebauungsplan Nr. 227 "Büdesheimer Straße"
Gemarkung Klein-Karben
hier: Aufstellungsbeschluss
Vorlage: FB 5/864/2016**

Intention des Grundstückseigentümers ist es, auf dem Grundstück im Familienbesitz ein weiteres Einfamilienhaus zur Eigennutzung zur errichten. Es würde die dritte Generation in unmittelbarer Nachbarschaft bauen, so Herr Heinzl. Eine Realisierung der Baumaßnahme ist nur nach Durchführung eines Bauleitplanverfahrens möglich.

Herr Knak erkundigt sich, ob der Vorhabenträger die Kosten für das Verfahren zu tragen habe. Diese Frage bejaht Herr Heinzl. Die Frage nach einer Abschöpfung der Bodenwertsteigerung verneint Herr Rahn, da hier nur ein Einfamilienhaus auf dem Grundstück des Eigentümers zur Eigennutzung realisiert werde.

Die SPD meldet internen Beratungsbedarf an.

Der Ausschuss empfiehlt, die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Karben beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 227 „Büdesheimer Straße“ in der Gemarkung Klein-Karben gern. § 2 (1) BauGB.

Das Baugebiet liegt am östlichen Ortsrand von Klein-Karben, nördlich der Büdesheimer Straße.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 37/1 und 37/2, Flur 8, Gemarkung Klein-Karben.

Im Rahmen des B-Planverfahrens soll lediglich die Errichtung eines einzelnen weiteren EFH ermöglicht werden. Dieses soll unmittelbar an die bestehende Bebauung anschließen. Die Restfläche soll als nicht bebaubares Garten-Grünland ausgewiesen werden.

Abst.-Erg.: einstimmig beschlossen Ja 6 Nein 0 Enthaltung/en 2

TOP 10 Verschiedenes / Anfragen

Herr Rahn teilt mit, dass die neuerliche Änderung der **Stellplatzsatzung** nicht in der laufenden Sitzungsrunde beschlossen sondern lediglich beraten werden soll.

Da die Stellplatzsatzung aber auf der Tagesordnung des Haupt- und Finanzausschusses stünde und Herr Heinzl dort nicht anwesend sei, wird Herr Heinzl um eine kurze Erläuterung der wesentlichen Änderungen gebeten.

Nach Aussage von Herrn Heinzl betreffen die Änderungen im Wesentlichen:

- Die Betonung der Möglichkeit, in den Bebauungsplänen Regelungen zu treffen, die von den Festsetzungen der Stellplatzsatzung abweichen
- Die Wiedereinführung der gliedernden Baumpflanzen in Stellplatzanlagen
- Die Einführung des Instruments des „Mobilitätskonzepts“ zum fachlichen Nachweis eines Missverhältnisses zwischen gefordertem Stellplatznachweis und tatsächlichem Bedarf und Einbeziehung der Möglichkeit zur Realisierung innovativer Maßnahmen zur Parkraumvermeidung.
- Die Möglichkeit zur Reduzierung von Ablösebeträgen im Zusammenhang mit der Realisierung von Projekten mit besonderer Bedeutung für die Stadt.

Herr Rahn ergänzt den Wunsch, Doppelparker als Möglichkeit des Parkraumnachweises auszuschließen.

Herr Gauterin erkundigt sich nach dem Stand des Bebauungsplanverfahrens an der **Riedmühlstraße**. Herr Rahn antwortet, dass dieses Verfahren im Kontext einer Überarbeitung des Bebauungsplans „Unterm Wiesenbrunnen“ bearbeitet werden soll. Das Projekt hätte aber derzeit aufgrund der relativ geringen städtebaulichen Relevanz eine untergeordnete Priorität.

Herr Gauterin erkundigt sich zudem nach der Perspektive der Karbener **Baulandreserve**. Herr Rahn teilt mit, dass sich diesbezüglich Gedanken gemacht werden müssen, da mit der Neuaufstellung des Regionalen Flächennutzungsplanes „2020“ eine Neuausrichtung der Flächenentwicklung erfolgen wird. Er bietet an, dieses Thema in einer der nächsten Sitzungstermine durch die Stadtverwaltung oder einen Vertreter der Regionalplanung vorzustellen zu lassen.

Nicht öffentlicher Teil

TOP 11 Bauanfragen - Bauanträge

Es liegen keine Bauanfragen – Bauanträge vor.

Karben, 21.03.2017

gez. Oliver Feyl
Vorsitzender

gez. Heiko Heinzl
Schriftführer