

Karben, 27.07.2017

Federführung: Fachbereich 5 Stadtplanung, AZ.:	Vorlagen-Nummer: FB 5/996/2017
Bearbeiter: Heiko Heinzel	
Verfasser Heiko Heinzel	

Beratungsfolge	Termin	
Magistrat Ausschuss für Stadtplanung und Infrastruktur Stadtverordnetenversammlung	31.07.2017	

Gegenstand der Vorlage

Bauleitplanung der Stadt Karben; Bebauungsplan Nr. 125-4 "Gewerbegebiet",
Gemarkungen Kloppenheim und Klein-Karben; hier: Beschluss zur Aufstellung des
Bebauungsplans Nr. 125-4 "Gewerbegebiet"

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt das Verfahren zur Aufstellung des
Bebauungsplans Nr. 125-4 „Gewerbegebiet“ in den Ortsteilen Kloppenheim und
Klein-Karben gemäß § 2 (1) BauGB einzuleiten. Das Verfahren soll im
Normalverfahren durchgeführt werden.

Der Bebauungsplan bearbeitet die Änderungsbedarfe zu den Inhalten der
rechtskräftigen Bebauungspläne Nrn. 125-1b, 125-2.1 und 125-3 und führt diese
wieder in einen Gesamtplan Nr. 125-4 „Gewerbegebiet“ zusammen. Der Beschluss
ersetzt den Beschluss FB 5/863/2016 der Stadtverordnetenversammlung vom
16.12.2016 zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 125/3.

Der Geltungsbereich der Änderung besteht weitestgehend aus den
Geltungsbereichen der Bebauungspläne Nrn. 125-1b, 125-2.1 und 125-3
„Gewerbegebiet“ wie in der Anlage schwarz-gestrichelt umrandet dargestellt und wird
lediglich in wenigen Teilbereichen ergänzt. Diese Ergänzungsbereiche sind in der
Anlage zum Aufstellungsbeschluss farbig umrandet dargestellt und mit „Grünzug“,
„Südwest“, „Wertstoffhof“ sowie „Schießsportanlage“ bezeichnet.

Der Geltungsbereich des Gesamtbebauungsplans Nr. 125-4 grenzt sich wie folgt ab:

Ausgehend vom nordwestlichen Eckpunkt der an die Parzelle der L3205 südlich
angrenzenden Parzelle(Flur 7 Nr. 355, Gemarkung Kloppenheim), verläuft die
Plangebietsgrenze auf der nördlichen Grenze Parzelle Flur 7 Nr. 355 in östliche
Richtung, knickt an deren nord-östlichem Eckpunkt für wenige Meter nach Süden ab,
um dann weiter auf der südlichen Grenze der Straßenparzelle Flur 2 Nr. 198/15
(Gemarkung Groß-Karben) in östliche Richtung zu verlaufen bis die Grenze auf die
nordöstliche Ecke der Parzelle Flur 3 Nr. 9/23 stößt. An diesem Eckpunkt knickt der
Grenzverlauf des Plangebiets nach Süden ab. Der östliche Grenzverlauf des

Plangebiets erstreckt sich mit, leichten Verlaufsversprüngen in westlicher und östlicher Richtung, fortlaufend entlang der östlichen Grenze der folgenden Parzellen in der Flur 3 Nrn. 9/4, 9/10, 9/11, 11/5, 12/13, 12/9, 30/24 (Durchquerung Wegeparzelle), 14/18, 15/27, 15/12, 15/14, 15/25, 16/48, 16/47, 16/35, 16/43, 191/5 (Flur 2), 19/40, 22/125, 22/116, 22/149, 22/113, 22/156 (Durchquerung der Wegeparzelle) und 22/164 bis zu deren südöstlichen Eckpunkt.

Vom südöstlichen Eckpunkt ausgehend verläuft der südliche Grenzverlauf zunächst auf der südlichen Parzellengrenze Flur 3 Nr. 22/164 in westliche Richtung, dann auf deren östlicher Grenze in Richtung Norden, bis er auf die südliche Grenze der Wegeparzelle Nr. 22/156 stößt. Von diesem Punkt aus, verläuft die Plangebietsgrenze westwärts auf den Südseiten der Parzellen Nr. 22/163 und 40/22 bis zu deren südwestlichen Eckpunkt.

Der westliche Grenzverlauf, ausgehend vom letztgenannten Eckpunkt, verläuft zunächst in Richtung Norden auf den jeweils westlichen Grenzen der Parzellen in der Flur 3 Nrn. 40/22, 40/23, 40/24 und 40/25. Der Grenzverlauf verspringt unter Berücksichtigung einer kleinen Ecke der letztgenannten Parzelle einige Meter in östliche Richtung und verläuft dann weiter in Richtung Norden auf der westlichen Grenze der Parzelle 36/10 bis zu deren nordwestlichem Eckpunkt, knickt dort wenige Meter nach Osten ab, um dann auf der östlichen Grenze der Parzelle Flur 3 Nr. 36/2 weiter in Richtung Norden zu verlaufen. Am Schnittpunkt der letztgenannten Parzellengrenze mit der gedachten Verlängerung der südlichen Grenze der Parzelle Flur 6 Nr. 74/3 (Gemarkung Kloppenheim), knickt der Grenzverlauf in Richtung Osten ab und durchquert zunächst auf der gedachten Grenzverlängerung die Parzellen Flur 3 Nr. 36/2, Flur 3 Nr. 34/7, Flur 3 Nr. 33/2 und Flur 6 Nr. 97/1 (Gemarkung Kloppenheim). Weiter verläuft die Plangebietsgrenze auf der südlichen Grenze der Parzelle Flur 6 Nr. 74/3 in Richtung Westen und von deren südwestlichen Eckpunkt an, weiter auf der westlichen Parzellengrenze dieser Parzelle sowie der Parzelle Flur 7 Nr. 265/1 (Gemarkung Kloppenheim) in Richtung Norden. Der Grenzverlauf durchquert die letztgenannte Parzelle schließlich bis auf die nördliche Parzellengrenze dieses Flurstücks stoßend. Leicht in Richtung Osten versetzt, verläuft der westliche Grenzverlauf weiter auf der westlichen Grenze der Parzelle Flur 7 Nr. 247/2 (Gemarkung Kloppenheim), dann auf der westlichen Grenze der Wegeparzelle Flur 7 Nr. 21/1 (Gemarkung Kloppenheim) und schließlich auf der westlichen Grenze der Parzelle Flur 7 Nr. 355 (Gemarkung Kloppenheim). Am nordwestlichen Eckpunkt dieser Parzelle angekommen, ist das Plangebiet geschlossen.

Von nord-östlichen Eckpunkt der Verkehrswegeparzelle Flur 7 Nr. 355 verläuft der westliche Grenzverlauf über eine lange Strecke geradlinig in südlicher Richtung, jeweils auf den östlichen Grenzen der Parzellen Nr. 26/2 und Nr. 27/4 (beide Flur 7) bis zum südöstlichen Eckpunkt der letztgenannten Gewerbeparzelle. Dort knickt der Grenzverlauf für wenige Meter in östliche Richtung ab und verläuft auf der nördlichen Grenze der Verkehrswegeparzelle Flur 3 Nr. 30/35 (Gemarkung Klein-Karben) und knickt an deren nord-östlichem Eckpunkt in Richtung Süden ab. Der westliche Grenzverlauf verläuft nun auf der östlichen Grenze der letztgenannten Verkehrswegeparzelle weiter in Richtung Süden bis sie auf den westlichsten Eckpunkt der Parzelle Flur 3 Nr. 35 (Gemarkung Klein-Karben) trifft. Von diesem Punkt ausgehend verläuft die Gebietsgrenze auf der westlichen Grenze der Parzelle

in südliche Richtung bis zum Schnittpunkt mit der gedachten Verlängerung der südlichen Grenze der Parzelle Flur 6 Nr. 74/3. Dort knickt der Grenzverlauf in westliche Richtung ab und durchquert auf der gedachten südlichen Grenzverlängerung die Parzellen Nr. 34/7, Nr. 33/2 (beide Flur 3 Gemarkung Klein-Karben) sowie Flur 6 Nr. 97/1 und folgt dann weiter der realen südlichen Parzellengrenze Flur 6 Nr. 74/3 in westliche Richtung bis zu deren süd-westlichen Eckpunkt. Von diesem Punkt ausgehend bildet zunächst die westliche Parzellengrenze der Parzelle Flur 6 Nr. 74/3 die westliche Plangebietsgrenze in nördliche Richtung, dann die westliche Grenze der Parzelle Flur 7 Nr. 265/1. An dem Punkt, an dem der westliche Grenzverlauf der Parzelle Flur 7 Nr. 265/1 erstmals in westliche Richtung knickt, durchquert die Grenze des Plangebiets die letztgenannte Parzelle schräg in nördlich Richtung zum südöstlichen Eckpunkt der Parzelle Flur 7 Nr. 35/4. Von diesem Punkt ausgehend, bildet die westliche Grenze der Parzelle Flur 7 Nr. 247/2 den weiteren Grenzverlauf des Plangebiets in nördliche Richtung und bis zu Ihrem nördlichen Eckpunkt. Dort folgt sie der nördlichen Grenze der letztgenannten Parzelle für wenige Meter in östliche Richtung und knickt auf dem nord-östlichen Eckpunkt dieser Parzelle anschließend nach Norden ab, dann der östlichen Grenze der Parzelle Flur 7 Nr. 356/1 zunächst nach Norden und dann wenige Meter nach Westen folgend bis der Grenzverlauf wieder auf den nordwestlichen Eckpunkt der Parzelle Flur 7 Nr. 354 stößt. Sind bei den Flurstücken keine Angaben zur Gemarkungen angeführt, handelt es sich um Flurstücke in der Gemarkung Klein-Karben.

Sachverhalt:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 125-4 hat zukünftig eine Flächenausdehnung von rd. 72,7 ha und fasst die Bebauungspläne Nrn. 125-1b, 125-2.1 und 125-3 wieder zusammen. Aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 125-3 wird der Bereich des „Dreiecksgrundstücks nicht berücksichtigt. Dieser Bereich wird im Zuge eines separaten Bauleitplanverfahrens derzeit überplant.

Im nördlichen Bereich verändert sich der Zuschnitt des Plangebietes im Bereich der L3205. Dies hat weniger inhaltliche Bewandnis, sondern erfolgt lediglich aufgrund der heutigen, von der Ursprungsplanung abweichenden Parzellierung der Grundstücke in diesem Bereich.

Wesentlicher Anlass der Planänderung ist die diffuse planungsrechtliche Situation im bis dato nicht überplanten Bereich östlich des bestehenden Gewerbegebiets, zwischen der gewerblichen Bebauung und dem Einkaufszentrum sowie der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Grabenparzelle (vgl. Anlage mit der Bezeichnung „Grünzug“). Ziel der Planänderung ist es, für diesen Bereich eine klare Abgrenzung zwischen bebaubaren und nicht bebaubaren Flächen zu definieren und die Grünfläche auch in Ihrer Funktion als „grünes Band“ planungsrechtlich zu sichern.

Darüber hinaus wird aufgrund veränderter Parzellengrenzen ein Bereich im Südosten des Gewerbegebiets einbezogen (siehe Anlage, Bereich „Südwest“). Der Bereich „Wertstoffhof“ wird ebenso einbezogen, wie die bereits bestehende Nutzung „Schießsportanlage“. Beide Nutzungen werden somit planungsrechtlich abgesichert. Im Bereich des Wertstoffhofs soll eine Erweiterung ermöglicht werden. Die erstmals zu überplanenden Bereiche summieren sich auf eine Flächengröße von rd. 3,14ha.

Der übrige Bereich des Plangebiets ist in die Änderung einbezogen worden um geringfügige Anpassungen der zulässigen Nutzung und sonstige kleinere Änderungen vornehmen zu können. Zudem soll die Planung den aktuellen Rechtsgrundlagen angepasst werden. Ziel ist ein moderner und zeitgemäßer Gesamtbebauungsplan für das größte Karbener Gewerbegebiet.

Finanzierung:

Finanzielle Auswirkungen: €

HH 2017		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).			
Bei Aufträgen ab 50.000 € ist das Formular „Folgekostenberechnung“ beizulegen.			

Darstellung der Folgekosten:

Anlagenverzeichnis:

- Geltungsbereich und erläuternde Darstellungen