

Karben, 27.07.2017

Federführung: Fachbereich 5 Stadtplanung, AZ.:	Vorlagen-Nummer: FB 5/998/2017
Bearbeiter: Heiko Heinzel	
Verfasser Heiko Heinzel	

Beratungsfolge	Termin	
Magistrat Ortsbeirat Groß-Karben Ausschuss für Stadtplanung und Infrastruktur Stadtverordnetenversammlung	31.07.2017	

Gegenstand der Vorlage

Bauleitplanung der Stadt Karben, B-Plan Nr. 223 "Am Quellenhof", Gemarkung Groß-Karben;
hier: Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Karben beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 223 „Am Quellenhof“ in der Gemarkung Groß-Karben.

Das Plangebiet mit einer Gesamtgröße von rd. 2,13 ha erstreckt sich am westlichen Rand der Gemarkung Groß-Karben, gelegen am westlichen Ufer Nidda in Richtung Brunnenstraße.

Der vorläufige räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 514, 515, 516, 519 und 520 der Flur 2 in der Gemarkung Groß-Karben. Das Gebiet wird, wie in der Plananlage dargestellt, begrenzt:

Vom westlichen Eckpunkt der Parzelle 514 verläuft die Grenze des Plangebiets zunächst auf der nördlichen Parzellengrenze in Richtung Nordosten und folgt dann im Bogen der Parzellengrenze in südliche Richtung. Ab dem nordwestlichen Eckpunkt der Parzelle 515 verläuft die Plangebietsgrenze weiter in südliche Richtung auf der westlichen Grenze der Gewässerparzelle Nr. 231/77, bis zum östlichen Eckpunkt der Parzelle 516. Von dort nimmt der Grenzverlauf die südliche Richtung auf der östlichen Grenze der Parzelle 516 und weiter in westlicher Richtung, auf der südlichen Grenze der vorgenannten Parzelle. Der südliche Grenzverlauf setzt sich weiter auf der südlichen Grenze der Parzelle Nr. 520 in westliche Richtung fort und bezieht die Parzelle 519 in einem Bogen mit ein. Vom südwestlichen Eckpunkt der Parzelle 520 verläuft der westliche Grenzverlauf des Plangebiets in einem großen Bogen entlang der Straße „Am Selzerbrunnen“ in nordöstliche Richtung, bis sie auf den südwestlichen Eckpunkt der Parzelle Nr. 515 stößt. Von dort erreicht der Grenzverlauf nach wenigen Metern in nördlicher Richtung wieder den Ausgangspunkt.

Sachverhalt:

Der Großteil des Geltungsbereichs, wie im Aufstellungsbeschluss dargestellt, ist im Regionalen Flächennutzungsplan als „Sondergebiet Sport“ und „Sondergebiet „Hotel““ dargestellt. Der östliche, zur Nidda orientierte Bereich mit einer Größe von 8524 m² ist als „ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung, von Boden, Natur und Landschaft“, dargestellt. Diese Fläche ist zusätzlich ein Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen und ein Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz. Abhängig von der zukünftig geplanten Nutzung ist eine Anpassung/Änderung des regionalen Flächennutzungsplans durchzuführen. Der Bebauungsplan kann somit voraussichtlich gemäß § 8 (2) BauGB nicht vollständig aus dem gültigen Flächennutzungsplan (Reg.-FNP) entwickelt werden.

Im Einzelnen soll die Hotelnutzung erhalten und ausgebaut werden. Diese Nutzung geht mit der Flächenausweisung „Sondergebiet Hotel“ im Reg.-FNP. konform. Die Sportnutzung soll aufgegeben werden. Stattdessen ist in diesem Bereich eine gewerbliche oder eine Mischgebietsnutzung vorgesehen. Die Firma Satis&Fy strebt eine Erweiterung ihres Standorts auf dieser Fläche an. Für diesen Bereich wäre eine Anpassung nach Durchführung des Bebauungsplanverfahrens ausreichend. Unklar ist nach derzeitigem Stand die Nutzung der o. g. etwa 8.500 m², derzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche. Mit Konkretisierung des Planvorhabens wird sich hier abschließend zeigen, ob ein Verfahren zur Änderung des regionalen Flächennutzungsplanes notwendig wird.

Es wird angestrebt, die Kosten für das Bebauungsplanverfahren auf die potenziellen Investoren umzulegen. Entsprechende städtebauliche Rahmenvereinbarungen sind zu diesem Zweck und zur Konkretisierung der Planungsaufgabe abzuschließen.

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:

- Abgrenzung des Geltungsbereichs