

Karben, 23.11.2017

Federführung: Fachbereich 5 Stadtplanung, AZ.:	Vorlagen-Nummer: FB 5/074/2017
Bearbeiter: Sylke Radetzky	
Verfasser Sylke Radetzky	

Beratungsfolge	Termin	
Magistrat Ausschuss für Stadtplanung und Infrastruktur Stadtverordnetenversammlung	27.11.2017	

Gegenstand der Vorlage
Bauleitplanung der Stadt Karben
Bebauungsplan Nr. 233 "Hof Gauterin", Gemarkung Petterweil
hier: Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Karben beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 233 „Hof Gauterin“ in der Gemarkung Petterweil.

Das Plangebiet liegt mit einer Gesamtgröße liegt mit rd. 13,5 ha direkt an der Landesstraße L 3352 südlich von Petterweil und umfasst das Anwesen der Golfanlage Karben , Eckhardtsgraben 7 sowie weitere Flächen in nördlicher und östlicher Richtung:

Beginnend am Süden des Flurstücks 30/1 („Fortweg“ südlich der Hofanlage Eckhardtsgraben 7) verläuft der vorgeschlagene verläuft der Geltungsbereich 387 m nach Norden, entlang der Westseite der L3352 (ausgenommen ist hier das Flurstück 51/1 unmittelbar nördlich der Golfanlage), knickt dann 225 m nach Osten, 195 m nach Süden, 241 m weiter nach Osten, 191 m wieder nach Süden und schließlich 508 m nach Westen zurück zum Ausgangspunkt. Es umschließt eine Fläche von 135.272 m².

Der vorläufige räumliche Geltungsbereich umfasst damit die Flurstücke 48/1, 49/1, 50/1, 52/1, 88 („Höfer Weg“) und 30/1 („Fortweg“) in der Flur 2, die Flurstücke 19,20, 21, 22, 23 und 51 (teilweise) in der Flur 4 sowie die Flurstücke 11, 12, 13, 14 in der Flur 6 der Gemarkung Petterweil und wird, wie in der Plananlage dargestellt, begrenzt.

Die Durchführung des Bauleitplanverfahrens soll als vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB mit Durchführungsvertrag vor dem Beschluss nach § 10 (1) BauGB durchgeführt werden. Es ist eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB durchzuführen.

Für die nördliche und nordwestliche Erweiterungsfläche ist eine Änderung des RegFNP zu beantragen.

Sachverhalt:

Die Familie Gauterin betreibt seit Generationen Landwirtschaft im Ortsteil Petterweil. In Ergänzung und zur Stützung der Wirtschaftlichkeit des rd. 68 ha großen Landwirtschaftsbetriebes haben sich im unmittelbaren Umfeld des frei gelegenen Hofgutes, neben einigen Gewächshäusern für die Produktion von Gemüse und Kräutern, in der jüngeren Vergangenheit Freizeiteinrichtungen in Form von Grünflächen zu Golf-Übungszwecken (Putting-Green, Driving Range) sowie für Fußballgolf etabliert.

Dies auf der Grundlage der Darstellung „Grünfläche, Zweckbestimmung Sportanlagen.....“ im Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP 2010) sowie weitestgehend im Rahmen der landwirtschaftlichen Nutzungsgenehmigung im Sinne des § 35 (1) des Baugesetzbuches (BauGB).

Zur Bereitstellung einer tragfähigen Rechtsgrundlage für die derzeit bestehenden Anlagen/ Einrichtungen und Nutzungen, als unabdingbare Voraussetzung für die weitere (teilweise intensivierete) Nutzungsausübung sowie auch im Hinblick auf eine weitere Flächeninanspruchnahme für ergänzende Freiflächennutzungen für Sport- und Freizeitwecke wird durch die Bauaufsichtsbehörde beim Wetteraukreis die Aufstellung eines Bebauungsplanes für erforderlich gehalten.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 233 „Hof Gauterin“ erfolgt aufgrund der Lagesituation und der Größe des Plangebietes notwendiger Weise im Regelverfahren nach den §§ 3 und 4 BauGB. Für das Vorhaben ist nach § 2 (4) BauGB zudem eine Umweltprüfung durchzuführen.

Aufgrund der überlagernden Darstellung Vorranggebiet Landwirtschaft und Vorranggebiet Regionalen Grünzug im RegFNP sieht der Bebauungsplan auf dem überwiegenden Teil des Plangebietes die Festsetzung von Grünflächen nach § 9 (1) 15 BauGB mit einer zugeordneten Konkretisierung der hier jeweils zulässigen Einrichtungen und Nutzungen vor.

Die Festsetzungen zur Art und Maß der baulichen Nutzung im Bereich der bestehenden Gebäude der Hofanlage werden eng mit der Bauaufsichtsbehörde abgestimmt.

Für die angedachten, bislang ausschließlich landwirtschaftlich genutzten Erweiterungsflächen nördlich und nordwestlich der Hofanlage (Flurstücke 48/1, 49/1, 50/1, 52/1, und 88 in der Flur 2 und Flurstücke 19,20, 21, 22, 23 und 51 (tlw.) in der Flur 4) ist beim Regionalverband FrankfurtRheinMain eine Änderung des Regionalen Flächennutzungsplanes zu beantragen. Gemäß einem Vorgespräch mit dem Regionalverband Anfang November 2017 ist (natürlich vorbehaltlich einer möglichen, hinreichenden Beachtung von fachrechtlichen Belangen und Regelungen) eine Änderung und spätere Wirksamkeit des RegFNP im entsprechenden Bereich möglich.

Im Sinne einer planungsrechtlichen Sicherung der bestehenden Einrichtungen und Nutzungen sowie der Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten in einem

konsensfähigen Umfang und somit zur Sicherung des Fortbestandes der gesamten Situation wird die Aufstellung des Bebauungsplanes empfohlen.

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:

- Übersicht Lage des Plangebiets / Abrenzung des Plangebiets (Geltungsbereich) / Nutzungskonzept
- Geltungsbereich