

Karben, 06.02.2018

Federführung: Fachbereich 5 Stadtplanung, AZ.:	Vorlagen-Nummer: FB 5/113/2018
Bearbeiter: Heiko Heinzel	
Verfasser Heiko Heinzel	

Beratungsfolge	Termin	
Magistrat Ausschuss für Stadtplanung und Infrastruktur Stadtverordnetenversammlung	23.02.2018	

#### Gegenstand der Vorlage

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

hier: Beschluss zur Einleitung eines Änderungsverfahrens des Regionalen Flächennutzungsplans (Reg.-FNP)

#### **Beschlussvorschlag:**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Karben beschließt das Planverfahren für die Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans in der Gemarkung Groß-Karben für die in der Anlage beigefügte Flächenausweisung (Neuausweisung gewerbliche Baufläche), für die bislang für landwirtschaftliche Nutzungen ausgewiesenen Flurstücke 514, 515 und 516 in der Flur 2 einzuleiten.

Gleichzeitig beschließt die Stadtverordnetenversammlung mit dem Ziel des Flächenausgleichs eine Fläche mit einer Gesamtgröße von rd. 8.500 m<sup>2</sup> bestehend aus den Liegenschaften in der Gemarkung Okarben Flur 5 Nrn. 78/1, 79/1, 79/2, 80/1 sowie Teilflächen der Flurstücke Nrn. 77/1, 110/1 und 125/9 (alle ebenfalls Flur 5) und Nr. 236/1 (Flur 1), von gewerblicher Baufläche in landwirtschaftliche Fläche umzuwandeln .

Die Änderungsbereiche sind in der Anlage zum Aufstellungsbeschluss rot-umrandet und gestrichelt dargestellt. (vgl. Anlagen 1 bis 3)

#### **Sachverhalt:**

Im Rahmen der Bauleitplanung ist die Anpassung des Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 notwendig. Das Planverfahren hierfür ist formal über einen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung einzuleiten und wird anschließend vom Regionalverband formal eingeleitet. Die Erarbeitung des Bebauungsplanes erfolgt parallel

Der Großteil des Geltungsbereichs des sich in Aufstellung befindlichen

Bebauungsplans Nr. 223 „Am Quellenhof“ (vgl. Anlage 4), ist im Regionalen Flächennutzungsplan als „Sondergebiet Sport“ und „Sondergebiet „Hotel“ dargestellt.

Der östliche, zur Nidda orientierte Bereich mit einer Größe von 8454 m<sup>2</sup> 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. Tatsächlich wird die beschriebene Fläche überwiegend als Ackerfläche genutzt (Flurstück 516). Die Parzelle Nr. 515 ist eine Gewässer- bzw. Grabenparzelle, die als solche erhalten bleiben soll. Die Parzelle Nr. 514 wird derzeit durch den Eigentümer als provisorische straßenbegleitende Stellplatzfläche genutzt. Die derzeitige landwirtschaftlich genutzte „Lücke“ zwischen den Sonder- und gewerblichen Nutzungen „Am Quellenhof, Rapps und Satis&Fy wird mit der Umwidmung planerisch geschlossen.

Es ist geplant einen Teil der Parzelle Nr. 516 zu nutzen um dem Expansionsdruck der Firma Satis&Fy auf ihrem bisherigen Betriebsgelände (Dögelmühle) gerecht zu werden. Vorgesehen ist aber nach dem derzeitigen Stand der Vorplanung auf der o. g. Parzelle keine Hochbaunutzung, sondern die Unterbringung von dringend benötigten Stellplatzflächen. Auf dem südlichen Teil der Parzelle Nr. 516 soll ein weiteres gewerblich nutzbares Grundstück entstehen, dass von der Stadt Karben auf den Markt gebracht werden wird.

Für die Umwidmung der für eine landwirtschaftliche Nutzung ausgewiesenen Fläche wird ein Flächentausch notwendig. In gleichem Umfang ist es notwendig, geplante gewerbliche Nutzflächen im Regionalen Flächennutzungsplan aufzugeben. Der Verlust an landwirtschaftlicher Fläche soll mit der Zurücknahme von gewerblichen Bauerwartungsflächen am Ortsrand von Okarben ausgeglichen werden. Die dortigen Gewerbezuwachsflächen zeichnen sich durch einen ungünstigen Zuschnitt und eine schlechte Erschließbarkeit aus. In der Vergangenheit wurde nördlich angrenzend an gleicher Stelle bereits ein Flächentausch zugunsten der Entwicklung des Baugebiets „Am Taunusbrunnen“ vorgenommen.

**Finanzierung:**

Finanzielle Auswirkungen: €

HH 2018		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:**

- Anlage 1: Änderungsbereich „Am Quellenhof“, Groß-Karben
- Anlage 2: Änderungsbereich „Auf die alte Straße“, Okarben
- Anlage 3: Übersicht der Änderungsbereiche
- Anlage 4: Geltungsbereich Bebauungsplan