

Karben, 21.03.2018

Federführung: Fachbereich 5 Stadtplanung, AZ.: Bearbeiter: Heiko Heinzl Verfasser Heiko Heinzl	Vorlagen-Nummer: FB 5/113/2018/1
---	-------------------------------------

Beratungsfolge	Termin	
Magistrat Ausschuss für Stadtplanung und Infrastruktur Stadtverordnetenversammlung	26.03.2018	

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 als Sonderfläche Bestand mit der Zweckbestimmung „Sport“ ausgewiesenen Teilfläche des Flurstück 520/3 in der Flur 2 einzuleiten. Zukünftig soll diese Fläche als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt werden.

Für die Änderung der Flächenausweisung von einer Sonderfläche „Sport“ zu einer Gewerbefläche **ist kein Flächenausgleich notwendig.**

Die Größe des Änderungsbereichs beträgt rund 6.400 m².

Die Änderungsbereiche sind in der Anlage zum Aufstellungsbeschluss rot-umrandet und gestrichelt dargestellt. (vgl. Anlagen 1 und 2)

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 eingeleitet.

Die Erarbeitung des Bebauungsplanes erfolgt parallel.

Der Großteil des Geltungsbereichs des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 223 „Am Quellenhof“ (vgl. Anlage 3), ist im Regionalen Flächennutzungsplan als „Sondergebiet Sport“ und „Sondergebiet „Hotel“ dargestellt. Die Sportnutzung wird entfallen. Die Flächen sollen zukünftig gewerblich genutzt werden. Die Flächenausweisung ist entsprechend zu ändern.

Der östliche, zur Nidda orientierte Bereich mit einer Größe von 8.454 m² wird 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 teilweise planerisch geschlossen.

Es ist geplant den nördlichen 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 „Hochbau“-Nutzung, sondern die Unterbringung von dringend benötigten Stellplatzflächen.**

Auf dem südlichen Teil der Parzelle Nr. 516 soll, nach dem derzeitigen Stand der Planung, die landwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben.

Da die zukünftig gewerblich genutzte Fläche eine Größe von deutlich weniger als 5.000 m² aufweisen wird, ist hier keine Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans notwendig. Die Nutzungsänderung wird dem Regionalverband nach Vollzug lediglich nachrichtlich mitgeteilt.

Der Magistrat hatte einer gleichbezeichneten Beschlussvorlage mit der Nr. FB 5/113/2018 bereits am 20.02.2018 zugestimmt. Der Inhalt der Beschlussvorlage hat sich zwischenzeitlich dahingehend geändert, **dass die von der Umwandlung betroffene landwirtschaftliche Nutzfläche deutlich geringer geworden ist** und hier, aufgrund der Geringfügigkeit kein Änderungsverfahren notwendig wird. Stattdessen wird der Fokus des Vorlage auf die notwendige Änderung der Flächenausweisung „Sonderfläche Hotel“ in „Gewerbliche Baufläche“ gelegt. Der nun zu fassende Beschluss ersetzt den o. g. Beschluss.

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 Darstellung im Reg.-FNP
- Anlage 3: Geltungsbereich Bebauungsplan