

Karben, 21.11.2018

Federführung: Fachbereich 5 Stadtplanung, AZ.:	Vorlagen-Nummer: FB 5/280/2018
Bearbeiter: Heiko Heinzel	
Verfasser Heiko Heinzel	

Beratungsfolge	Termin	
Magistrat Ortsbeirat Burg-Gräfenrode Ausschuss für Stadtplanung und Infrastruktur Stadtverordnetenversammlung	07.12.2018	

Gegenstand der Vorlage

Bauleitplanung der Stadt Karben, Bebauungsplan Nr. 238 "Ilbenstädter Straße",  
("Busbetriebshof, 1. Änderung"), Gemarkung Burg Gräfenrode;  
hier: Aufstellungsbeschluss

**Beschlussvorschlag:**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Karben beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 238 „Ilbenstädter Straße“ (= 1 Änderung Bebauungsplan Nr. 182 „Busbetriebshof“) in der Gemarkung Burg-Gräfenrode.

Das Plangebiet liegt mit einer Gesamtgröße von rd. 0,41 ha am nördlichen Ortsausgang des Stadtteils Burg-Gräfenrode, unmittelbar östlich an der Ilbenstädter Straße (Landesstraße L 3351), im Süden des bislang rechtskräftigen Bebauungsplanes sowie unmittelbar nördlich des 10 m breiten Lärmschutzwalles bzw. des Gehölzstreifens:

Beginnend an der Ilbenstädter Straße verläuft der vorgeschlagene Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung am Nordrand des Lärmschutzwalles/ Gehölzstreifens entlang ca. 102 m nach Osten, knickt dann auf einer Länge von rd. 50 m entlang der Wegeparzelle 212 nach Norden ab, verläuft ca. 26 m Richtung Westen, um dann wiederum nach Süden abzuknicken (ca. 18 m). Dann verläuft der Geltungsbereich wiederum ca. 74 nach Westen zur Ilbenstädter Straße (bzw. dem zu errichtenden Radweg) und schließt, über eine Strecke von knapp 40 m nach Süden abknickend, wieder am Ausgangspunkt an.

Der vorläufige räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung umfasst damit die Flurstücke 246/1, 246/2, 247/2 und 247/1 (teilweise) in der Flur 1 der Gemarkung Burg-Gräfenrode und wird, wie in der Plananlage dargestellt, begrenzt.

Die Änderung des Bebauungsplanes dient innerhalb des gesamten Siedlungsbereiches von Burg-Gräfenrode der Anpassung und Fortentwicklung der bisherigen Bebauungsplaninhalte und einer Nachverdichtung im südöstlichen Bereich. Da die Anwendungsvoraussetzungen insgesamt gegeben sind, wird der Bebauungsplan (1. Änderung) als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a

BauGB aufgestellt.

**Sachverhalt:**

Der Omnibusbetrieb Eberwein hat seit langen Jahren seinen Firmensitz im unmittelbaren Ortskern von Burg-Gräfenrode.

Aufgrund der deutlich unzureichenden Flächen-/ Platzverhältnisse im alten Ortskern, wurde 2002/ 2003 der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 182 „Busbetriebshof“ am nördlichen Rand von Burg-Gräfenrode aufgestellt und auf dieser Grundlage im südlichen Teilbereich eine größere Betriebshalle errichtet sowie die notwendigen Frei- und Rangierflächen geschaffen.

Mit heute 20 Bussen zählt das Unternehmen zu den größten privaten Busbetrieben im Wetteraukreis und fährt im Linienverkehr für die Verkehrsgesellschaft Oberhessen (VGO), den Rhein-Main-Verkehrsverbund (RMV) und die Stadtwerke Bad Nauheim. Zudem besteht ein großes Angebot im Reiseverkehr (Urlaubs- und Ausflugsfahrten, Vereins- und Klassenreisen u.a.m.)

Aufgrund der Unsicherheiten im Hinblick auf die Ausschreibung und die Konzessionsvergabe im Linienverkehr ist eine weitergehende betriebliche Expandierung derzeit nicht vorgesehen. Seitens der Betriebsinhaber und Grundstückseigentümer ist jedoch, neben natürlich der Erhaltung und Sicherung der Betriebshalle und der bestehenden Nutzung, im Rahmen eines festgesetzten Mischgebietes gemäß § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) die ergänzende Errichtung von zwei Wohngebäuden (evtl. mit Gewerbeeinheit) beabsichtigt.

Dies dient der Deckung des unmittelbaren Eigenbedarfs innerhalb der Familie (zwei Söhne) und steht im unmittelbaren funktionalen Zusammenhang mit der Betriebsführung.

Vor dem Hintergrund dessen ist die Aufstellung einer 1. Änderung zum bislang rechtskräftigen Bebauungsplan erforderlich. Gemäß der vorgenannten Zielsetzung bildet die verändert festzusetzende Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet den wesentlichsten Inhalt der Bebauungsplanänderung.

Die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes im südlichen und im nördlichen Anschluss an den Änderungsbereich bleiben unverändert und in vollem Umfang gültig. Zur Dokumentierung der planungsrechtlichen Situation wird der Geltungsbereich des bislang rechtskräftigen Bebauungsplanes „Busbetriebshof“ informell zur Darstellung gebracht. Perspektivisch ist eine Änderung des Bebauungsplanes auch hier, gemäß der dann vorliegenden städtebaulichen und funktionalen Zielsetzungen, beabsichtigt.

Mit der hier vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes ergibt sich eine gewisse bauliche Verdichtung des Plangebietes (im Sinne der gesetzgeberischen Zielsetzung - § 13a BauGB), jedoch keine expansive Entwicklung und auch keine wesentliche Erhöhung des Eingriffstatbestandes. (Die rechtskräftig festgesetzte überbaubare Fläche (Baufeld) im Bereich der bestehenden Betriebshalle wird deutlich reduziert.)

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 238 „Ilbenstädter Straße“, d.h. die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Busbetriebshof“, erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im vereinfachten Verfahren nach § 13 (2)

BauGB. Eine Umweltprüfung erfolgt dementsprechend nicht.

Da die beabsichtigte bauliche Entwicklung im direkten betrieblichen Zusammenhang mit dem Busbetrieb steht und aufgrund der Darstellungsebene des Regionalen Flächennutzungsplanes (d.h. der Darstellbarkeit von Flächennutzungen erst ab > 0,5 ha), kann die 1. Bebauungsplanänderung als aus den Darstellungen des RegFNP entwickelt gelten.

Es erfolgt späterhin eine Anpassung des RegFNP „auf dem Wege der Berichtigung“ (§ 13a (2) Nr. 2 BauGB) oder eine Korrektur im Zuge einer flächen-umfangreicheren Änderung des RegFNP.

Im Sinne einer planungsrechtlichen Sicherung der bestehenden Betriebshalle und der Nutzung sowie zur Schaffung von weitergehenden Entwicklungsmöglichkeiten im Bereich der bislang ungenutzten Grundstücksflächen zu Wohn- und Gewerbebezwecken, wird die Aufstellung des Bebauungsplanes (1. Änderung) empfohlen.

Der Regionale Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP) stellt das gesamte Gebiet des bislang rechtskräftigen Bebauungsplanes als bestehende Sonderbaufläche mit gewerblichem Charakter dar. Da die Fläche des Änderungsbereiches unterhalb des Darstellungs- bzw. Maßstabsebene des RegFNP liegt, kann - entsprechendes wurde mit dem Regionalverband FrankfurtRheinMain vorabgestimmt - die hier zur Festsetzung vorgesehenen Mischgebiets-fläche als aus der Darstellung des RegFNP entwickelt gelten.

Der RegFNP kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst oder im Rahmen eines späteren (umfangreicheren) RegFNP-Änderungsverfahrens auch hinsichtlich des hier in Rede stehenden Änderungsbereiches geändert werden.

Die Kosten für die Durchführung des Verfahrens tragen die Grundstückseigentümer. Eine städtebauliche Rahmenvereinbarung zur Regelung der Verfahrensdurchführung wird abgeschlossen.

### **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:**

- Plangebietsabgrenzung