



Ausschuss für Stadtplanung und Infrastruktur

Niederschrift der 22. Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung und Infrastruktur am 04.12.2018 Bürgerzentrum, Clubraum I, Rathausplatz 1, 61184 Karben

Beginn: 20:00 Uhr

Ende: 20:46 Uhr

Anwesend:

Vorsitzende/r

Oliver Feyl

Mitglieder

Gerhard Christian

Marcus Klötzl

(für Stv. Silke Gölzenleuchter)

Bodo Macho

Ehrhard Menzel

(für Stv. Karlfred Heidelberg)

Marita Scheurich

Ralf Schreyer

Gerald Schulze

Magistratsvertreter

Guido Rahn

Ausländerbeirat

Masood Javed

Schriftführer/in

Heiko Heinzl

Abwesend:

Mitglieder

Albrecht Gauterin

Silke Gölzenleuchter

Karlfred Heidelberg

Magistratsvertreter

Jürgen Hintz

Heike Liebel

Rosemarie Plewe

Mario Schäfer

Michael Schmidt

Friedrich Schwaab

Sebastian Wolny

Tagesordnung:

Eröffnung und Begrüßung

- 1** Bauleitplanung der Stadt Karben
Bebauungsplan Nr. 238 "Ilbenstädter Straße"
("Busbetriebshof, 1. Änderung")
Gemarkung Burg-Gräfenrode
- 1.1** Bauleitplanung der Stadt Karben
Bebauungsplan Nr. 238 "Ilbenstädter Straße"
("Busbetriebshof, 1. Änderung")
Gemarkung Burg Gräfenrode
hier: Beschluss einer Städtebaulichen Rahmenvereinbarung
Vorlage: FB 5/279/2018
- 1.2** Bauleitplanung der Stadt Karben
Bebauungsplan Nr. 238 "Ilbenstädter Straße"
("Busbetriebshof, 1. Änderung")
Gemarkung Burg Gräfenrode
hier: Aufstellungsbeschluss
Vorlage: FB 5/280/2018
- 1.3** Bauleitplanung der Stadt Karben
Bebauungsplan Nr. 238 "Ilbenstädter Straße"
("Busbetriebshof, 1. Änderung")
Gemarkung Burg Gräfenrode
hier: Beschluss Offizieller Entwurf
Vorlage: FB 5/283/2018
- 1.4** Bauleitplanung der Stadt Karben
Bebauungsplan Nr. 238 "Ilbenstädter Straße"
("Busbetriebshof, 1. Änderung")
Gemarkung Burg Gräfenrode
hier: Beschluss Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB
Vorlage: FB 5/285/2018
- 2** Bauleitplanung der Stadt Karben
Bebauungsplan Nr. 230
"Sportanlage Okarben - In den Altwiesen"
Gemarkung Okarben
- 2.1** Bauleitplanung der Stadt Karben
Bebauungsplan Nr. 230
"Sportanlage Okarben - In den Altwiesen"
Gemarkung Okarben
hier: Beschluss der Abwägung zur frühzeitigen Beteiligung
Vorlage: FB 5/287/2018
- 2.2** Bauleitplanung der Stadt Karben
Bebauungsplan Nr. 230
"Sportanlage Okarben - In den Altwiesen"
Gemarkung Okarben

hier: Beschluss Offizieller Entwurf
Vorlage: FB 5/288/2018

- 2.3** Bauleitplanung der Stadt Karben
Bebauungsplan Nr. 230
"Sportanlage Okarben - In den Altwiesen"
Gemarkung Okarben
hier: Beschluss Offenlage
gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB
Vorlage: FB 5/289/2018

- 3** Verschiedenes / Anfragen

Eröffnung und Begrüßung

Der Ausschussvorsitzende Oliver Feyl eröffnet die Sitzung und begrüßt die Anwesenden.

Die Ausschussmitglieder waren fristgerecht unter Mitteilung der Tagesordnung eingeladen.

Der Ausschuss für Stadtplanung und Infrastruktur ist beschlussfähig.

TOP 1 Bauleitplanung der Stadt Karben Bebauungsplan Nr. 238 "Ilbenstädter Straße" ("Busbetriebshof, 1. Änderung") Gemarkung Burg-Gräfenrode

Herr Heinzel stellt den Anlass, den Inhalt und den Sachstand des Planverfahrens vor. Die Eigentümerfamilie möchte auf dem Grundstück des Busbetriebshofs zwei Einfamilienhäuser errichten. Dies ist auf Grundlage der derzeitigen Ausweisung als Sondergebiet „Busbetriebshof“ und dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 182 „Busbetriebshof“, der ausschließlich Busbetriebshallen zulässt, nicht möglich.

Für einen Teilbereich des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans wird aus diesem Grund ein neuer Bebauungsplan ausgewiesen. Dieser sichert die bestehende Halle für zukünftige gewerbliche Nutzungen und schafft ein Baufenster für 2 Einfamilienhäuser.

Die ebenfalls zu beschließende städtebauliche Rahmenvereinbarung liefert detaillierende Anhaltspunkte für die Art und das Maß der Nutzung. So ist eine Traufhöhe von 7m vorgesehen und die Errichtung von Gebäuden mit Walm- oder Satteldach. Die Rahmenvereinbarung regelt im Übrigen den Verfahrensablauf und die Kostentragung.

Der Aufwand des Verfahrens bleibt überschaubar, da es sich um ein vergleichsweise einfaches, einstufiges Verfahren handelt, dass von einem zuverlässigen Planungsbüro durchgeführt wird. Dies rechtfertigt die überschaubare Verwaltungskostensumme, die aber eine vergleichbare Höhe zu den Kosten ähnlicher Verfahren hat, so Herr Heinzel auf Rückfrage.

Das Thema der Wertsteigerung wird kurz diskutiert. Zwar findet mit der Umwidmung von Sonderbaufläche zu einer Mischgebietsfläche eine Wertsteigerung statt, diese ist aber vergleichsweise gering und kann nur abgeschöpft werden, wenn ihr Erschließungs- und Infrastrukturkosten gegenübergestellt werden können. Unabhängig von einer bisher nicht bestehenden formalen Regelung der Wertabschöpfung verzichtet die Stadt Karben bis dato auf diese, wenn Eigentümer Flächen ausschließlich für den Eigenbedarf entwickeln, so Herr Rahn auf Anfrage.

Die Abstimmung erfolgt zu den Unterpunkten.

**TOP 1.1 Bauleitplanung der Stadt Karben
Bebauungsplan Nr. 238 "Ilbenstädter Straße"
("Busbetriebshof, 1. Änderung")
Gemarkung Burg Gräfenrode
hier: Beschluss einer Städtebaulichen Rahmenvereinbarung
Vorlage: FB 5/279/2018**

Der Ausschuss empfiehlt, die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Karben billigt die städtebauliche Rahmenvereinbarung (Entwurfsstand 09.11.2018) zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 238 „Ilbenstädter Straße“, (Busbetriebshof, 1. Änderung) und ermächtigt den Magistrat, diesen Vertrag rechtverbindlich zu unterzeichnen.

Abst.-Erg.: einstimmig beschlossen Ja 6 Nein 0 Enthaltung/en 2

**TOP 1.2 Bauleitplanung der Stadt Karben
Bebauungsplan Nr. 238 "Ilbenstädter Straße"
("Busbetriebshof, 1. Änderung")
Gemarkung Burg Gräfenrode
hier: Aufstellungsbeschluss
Vorlage: FB 5/280/2018**

Der Ausschuss empfiehlt, 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.

Abst.-Erg.: einstimmig beschlossen Ja 6 Nein 0 Enthaltung/en 2

**TOP 1.3 Bauleitplanung der Stadt Karben
Bebauungsplan Nr. 238 "Ilbenstädter Straße"
("Busbetriebshof,1. Änderung")
Gemarkung Burg Gräfenrode
hier: Beschluss Offizieller Entwurf
Vorlage: FB 5/283/2018**

Der Ausschuss empfiehlt, die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Karben erhebt den Bebauungsplan Nr. 238 „Ilbenstädter Straße“ („Busbetriebshof, 1. Änderung) in der Gemarkung Burg Gräfenrode mit Begründung und den zugehörigen Anlagen (Planstand 08.11.2018) zum offiziellen Entwurf.

Abst.-Erg.: einstimmig beschlossen Ja 6 Nein 0 Enthaltung/en 2

**TOP 1.4 Bauleitplanung der Stadt Karben
Bebauungsplan Nr. 238 "Ilbenstädter Straße"
("Busbetriebshof,1. Änderung")
Gemarkung Burg Gräfenrode
hier: Beschluss Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB
Vorlage: FB 5/285/2018**

Der Ausschuss empfiehlt, die Stadtverordnetenversammlung beschließt den offiziellen Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 238 „Ilbenstädter Straße“, („Busbetriebshof, 1. Änderung“) Gemarkung Burg Gräfenrode mit Begründung und Anlagen, zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Abst.-Erg.: einstimmig beschlossen Ja 6 Nein 0 Enthaltung/en 2

**TOP 2 Bauleitplanung der Stadt Karben
Bebauungsplan Nr. 230
"Sportanlage Okarben - In den Altwiesen"
Gemarkung Okarben**

Zu diesem Bebauungsplan kann in diesem Sitzungslauf kein Beschluss erfolgen, da die Unterlagen unvollständig sind.

Aus den Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde insbesondere Handlungsbedarf im Bereich des Schallschutzes gesehen. Die Kleingartenanlage erfährt einen ähnlichen Schutzanspruch wie eine Wohnbebauung. Zum Umgang mit dieser Nachbarschaft wurden Schallemissionsprognosen notwendig, deren Ergebnisse nicht fristgerecht vorgelegt wurden. Ohne diese Ergebnisse können die entsprechenden Einwände verschiedener Behörden nicht abgearbeitet werden.

Darüber hinaus wurden insbesondere Anpassungen zum Umweltschutz (Verbreiterung der Eingrünung im Norden des Plangebiets) und zum Hochwasserschutz (nachrichtliche Übernahme der Überschwemmungsgebiete) vorgenommen. Auch das Thema der Ver- und Entsorgung wurden vertiefend behandelt.

Die vorgesehenen Nutzungen neben der Erweiterung des Funktionsgebäudes um eine Petanque-Halle und weitere Petanqueflächen wurden auch Nachfrage hin von Frau Hilker vorgestellt.

Die neue Zeitschiene sieht vor, dass ein Baurecht im Frühjahr 2019 möglich werden kann.

**TOP 2.1 Bauleitplanung der Stadt Karben
Bebauungsplan Nr. 230
"Sportanlage Okarben - In den Altwiesen"
Gemarkung Okarben
hier: Beschluss der Abwägung zur frühzeitigen Beteiligung
Vorlage: FB 5/287/2018**

Abst.-Erg.: keine Abstimmung

**TOP 2.2 Bauleitplanung der Stadt Karben
Bebauungsplan Nr. 230
"Sportanlage Okarben - In den Altwiesen"
Gemarkung Okarben
hier: Beschluss Offizieller Entwurf
Vorlage: FB 5/288/2018**

Abst.-Erg.: keine Abstimmung

**TOP 2.3 Bauleitplanung der Stadt Karben
Bebauungsplan Nr. 230
"Sportanlage Okarben - In den Altwiesen"
Gemarkung Okarben
hier: Beschluss Offenlage
gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB
Vorlage: FB 5/289/2018**

Abst.-Erg.: keine Abstimmung

TOP 3 Verschiedenes / Anfragen

Karben, 04.12.2018

gez. Oliver Feyl
Vorsitzender

gez. Heiko Heinzel
Schriftführer