

Karben, 14.03.2019

Federführung: Fachbereich 5 Stadtplanung, AZ.:	Vorlagen-Nummer: FB 5/340/2019
Bearbeiter: Heiko Heinzel	
Verfasser Heiko Heinzel	

Beratungsfolge	Termin	
Magistrat Ausschuss für Stadtplanung und Infrastruktur Stadtverordnetenversammlung	18.03.2019	

Gegenstand der Vorlage

Bauleitplanung der Stadt Karben, B-Plan Nr. 235 "nördlich der Fuchslöcher",
Gemarkung Petterweil;
hier: Beschluss zur Einleitung eines Änderungsverfahrens des Regionalen
Flächennutzungsplans (Reg.-FNP)

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Karben beschließt die Durchführung eines Planverfahrens zur Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans in der Gemarkung Petterweil für die in der Anlage beigefügte Flächenausweisungen mit dem Ziel der Neuausweisung einer Wohnbaufläche, beim zuständigen Regionalverband FrankfurtRheinMain zu beantragen:

Änderungsfläche 1: Die bislang als „Vorranggebiet für die Landwirtschaft“, „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“ und „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ ausgewiesen Flächen der Grundstücke in der Gemarkung Petterweil, Flur 2 Nrn. 4/1 (teilweise), 5/1, 6/1 und 7/1 mit einer Größe von rd. 1,9 ha sind zu ändern in „Wohnbaufläche geplant“ (vgl. Anlage 1).

Änderungsfläche 2: Im Tausch werden in unmittelbarer Nachbarschaft liegenden Grundstücksflächen Gemarkung Petterweil, Flur 2 Nrn. 15, 16, 17, 18 und 19/1 mit einer Größe von rd. 2 ha von der Ausweisung „Wohnbaufläche geplant“ geändert in „Vorranggebiet für die Landwirtschaft“, „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“ und „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ (vgl. ebenfalls. Anlage 1).

Die Änderungsbereich 1 ist im neuen Geltungsbereich des Bebauungsplangebiets rot-umrandet und gestrichelt dargestellt. (vgl. Anlage 2).

Sachverhalt:

Im Rahmen der Bauleitplanung ist die Änderung des Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 notwendig. Das Planverfahren hierfür ist formal über einen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung einzuleiten und wird

anschließend vom Regionalverband eingeleitet und durchgeführt. Die Erarbeitung des Bebauungsplanes erfolgt parallel durch die Stadt Karben.

Etwa die Hälfte des Geltungsbereichs des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 235 „nördlich der Fuchslöcher“ (vgl. Anlage 2), ist im Regionalen Flächennutzungsplan bereits als „Wohnbaufläche geplant“ dargestellt. Die östliche Fläche des nun geplanten Baugebiets ist derzeit als Vorranggebiet für die Landwirtschaft“, „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“ und „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ ausgewiesen (Änderungsfläche 1).

Stattdessen ist derzeit ein Streifen parallel zum Bebauungsrand, südlich der Ysenburger Straße als „Wohnbaufläche geplant“ ausgewiesen. Diese Fläche hat eine Größe von rd. 2 ha (Änderungsfläche 2). Die Flächenausweisungen sollen im Rahmen des Änderungsverfahrens getauscht werden. Der Flächentausch ist bis auf rd. 1000m² gleichwertig. Die geringfügig größere Aufgabe von potenziellen Wohnbauflächen ergibt sich aus den Parzellengrößen der Grundstücke im Änderungsbereich 2.

Der Flächentausch wird wie folgt begründet:

- Die Erschließung des neuen Baugebiets soll möglichst umfassend über die Sauerbornstraße / K9 erfolgen. Die Arnsburger Straße und die Ysenburger Straße sollen möglichst wenig belastet werden.
- Der geplante Zuschnitt lässt eine effektivere städtebauliche Nutzung zu. Statt eines „Schlauchs“ kann ein „Rechteck“ entwickelt werden.
- Die Zahl der betroffenen Anwohner durch den neuen Zuschnitt wird deutlich reduziert. Die gilt insbesondere für die Anwohner der Straße „Die Fuchslöcher“.
- Die städtebauliche Entwicklung soll auf den verfügbaren, bis zum Zeitpunkt der Erschließung in kommunalem Eigentum befindlichen Flächen realisiert werden.
- Die derzeitige Flächennutzung und –qualität der Änderungsflächen 1 und 2 ist gleichwertig.

Finanzierung:

Finanzielle Auswirkungen: --- €

HH 2019		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: Darstellung der Änderungsflächen
- Anlage 2: Aktuelle Darstellung des Bebauungsplangebiets unter Kennzeichnung der Änderungsfläche 1