

Karben, 21.05.2019

Federführung: Fachbereich 5 Stadtplanung, AZ.:	Vorlagen-Nummer: FB 5/385/2019
Bearbeiter: Heiko Heinzl	
Verfasser Heiko Heinzl	

Beratungsfolge	Termin	
Magistrat Ortsbeirat Groß-Karben Ortsbeirat Klein-Karben Ausschuss für Stadtplanung und Infrastruktur Stadtverordnetenversammlung	07.06.2019	

Gegenstand der Vorlage
Bauleitplanung der Stadt Karben
Bebauungsplan Nr. 239
"Homburger Straße"
Gemarkungen Groß-Karben und Klein-Karben
hier: Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Karben beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 239 „Homburger Straße“ in den Gemarkungen Groß-Karben und Klein-Karben.

Das Baugebiet umfasst den Straßenzug der Homburger Straße liegend in den Gemarkungen Groß-Karben und Karben sowie die direkten und indirekten Anlieger beiderseits der Straße im Bereich zwischen den Kreuzungen „Bahnhofstraße“/„Am Breul“ im Westen und „Homburger Straße“ / „Karbener Weg“ / Selzerbachweg im Osten.

Das Plangebiet grenzt sich wie folgend beschrieben ab (vgl. Anlage 1, Plangebiet):

In der Gemarkung Groß-Karben, ausgehend vom südlichen Eckpunkt der Parzelle Flur 2 Nr. 100/5, verläuft die Plangebietsgrenze zunächst in nord-westliche Richtung auf der Parzellengrenze der vorgenannten Parzelle auf und folgt dem Straßenverlauf im Bogen erst in nördliche und dann in westliche Richtung bis zu ihrem östlichen Schnittpunkt mit der Parzelle Flur 1 Nr. 517/8. Deren nördlicher Grenze folgt die Plangebietsabgrenzung für wenige Meter und knickt dann in südwestlicher Richtung auf der südwestlichen Parzellengrenze der Parzelle Nr. 517/8 bis zu deren südlichem Eckpunkt und in gleicher Richtung weiter verlaufend auf der südwestlichen Parzellengrenze der Partelle Flur 2 Nr. 100/5 ab. Am nördlichen Eckpunkt der Parzelle Flur 1 Nr. 518/5 knickt der Grenzverläuft in südöstliche Richtung ab. Von diesem Punkt an verläuft die nördliche Grenze jeweils auf den nördlichen Grenzen der folgenden Parzellen der Flur 1: 519/26, 519/23, 520/1, 520/2, 521/1 (an deren

nordöstlichem Eckpunkt Querung der Wegeparzelle Flur 1 Nr. 679 zum nördlichen Eckpunkt der Parzelle 521/2), 521/2, 522/1, 532/2, 533/1, 523/1 (an deren nordöstlichem Eckpunkt Querung der Wegeparzelle Flur 1 Nr. 680 zum nördlichen Eckpunkt der Parzelle 532/1), 532/1, 532/2, 533/1, 533/2 (an deren nordöstlichem Eckpunkt Querung der Wegeparzelle Flur 1 Nr. 663 zum nördlichen Eckpunkt der Parzelle 545/1), 545/1, 545/2. Dabei kommt es zu kleineren Versprüngen in nördlicher und südlicher Richtung.

Am nordöstlichen Eckpunkt der Parzelle Flur 1 Nr. 545/2 knickt der Grenzverlauf nach Süden ab, folgt der östlichen Grenze der vorgenannten Parzelle in südlicher Richtung bis sie auf die Wegeparzelle der L3205 (Gemarkung Klein-Karben, Flur 2 Nr. 366) trifft. Von diesem Punkt an, verläuft die Plangebietsgrenze auf der nördlichen und später südöstlichen Grenze der vorgenannten Parzelle zunächst in südöstlicher und dann in südwestlicher Richtung. Der weitere Grenzverlauf erfolgt auf Klein-Karbener Gemarkung.

Vom südlichen Eckpunkt der Wegeparzelle Flur 2 Nr. 366 ausgehend verläuft die Plangebietsgrenze zunächst in südlicher Richtung, dann in westlicher Richtung auf der Grenze der Parzelle Flur 2 Nr. 7/10. Weiter verläuft die südliche Plangebietsgrenze, mit einigen kleinen Versprüngen in nördliche und südliche Richtung an den südlichen Grenzen der folgenden Parzellen der Flur 2: 7/10, 7/5, 7/6, 7/7, 7/8, 7/9 (an deren westlichstem Eckpunkt Querung der Wegeparzelle Flur 2 Nr. 119/3 zum südlichen Eckpunkt der Parzelle 8/7), 8/7, 9/6, 9/5, 10/4, 10/5 (an deren westlichstem Eckpunkt Querung der Wegeparzelle Flur 2 Nr. 122/4 zum östlichstem Eckpunkt der Parzelle 37/5), 37/5, 37/3, 37/6 und 37/11 bis zu deren südwestlichen Eckpunkt. Von diesem Punkt an verläuft die Plangebietsgrenze zunächst auf der westlichen Grenze der letztgenannten Parzelle nach Norden und ab dem nördlichen Eckpunkt nach Westen bis zum Schnittpunkt mit der westlichen Parzellengrenze der Wegeparzelle Flur 2 Nr. 118/4. Hier überquert die Plangebietsgrenze die Homburger Straße nach Norden, trifft auf den südlichen Eckpunkt der Parzelle Flur 2 Nr. 199/18 (Gemarkung Groß-Karben), verläuft von hier an in nordwestlicher Richtung auf der südwestlichen Grenze der vorgenannten Parzelle und schließt das Plangebiet am Ausgangspunkt ab.

Das Planverfahren wird als Normalverfahren durchgeführt.

Sachverhalt:

Ziel des zu erarbeitenden Bebauungsplanes ist es, den Wandel der städtebaulichen Struktur der Homburger Straße in dem sensiblen Bereich des Plangebiets konstruktiv zu gestalten. Die teilweise als Mischgebiets-, teilweise als Wohnbauflächen ausgewiesene Bereiche entwickeln sich von einer Ortskernlage mit einem Schwerpunkt auf Versorgung und gewerblichen Nutzungen, hin zu einem Gebiet, das durch die Wohnnutzung geprägt ist. Durch die Aufstellung eines Bebauungsplans soll die zunehmende Wohnnutzung im Bereich gestärkt, störende gewerbliche Nutzungen in geeigneten Bereichen konzentriert und nichtstörende gewerbliche Nutzungen sowie kleinteiliger Einzelhandel gefördert werden. In der jüngeren Vergangenheit erwies sich die Beurteilung von Bauvorhaben in diesem Bereich auf der Grundlage des § 34 BauGB („Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“) als schwierig. Teilweise mündeten

Genehmigungsverfahren in Rechtsstreitigkeiten (Beispiel: Werbeanlage im Bereich der ARAL-Tankstelle).

Die Homburger Straße befindet sich in einem städtebaustrukturellen Wandel. Die Bedeutung der Versorgungsfunktion ist in den vergangenen Jahren gesunken. Ehemalige Einzelhandelsbetriebe wurden aufgegeben. Ehemalige Einzelhandelsimmobilien wurden ebenso in Wohnraum umgewandelt wie ehemals gewerblich genutzte Bereiche. Gleichzeitig befinden sich 2 Tankstellen im Geltungsbereich. Diese per Definition der Baunutzungsverordnung prinzipiell „störenden“ Gewerbebetriebe sind wichtige Anlaufpunkte an der Homburger Straße. Auch die Sparkassenfiliale und die verbliebenen kleineren Geschäfte (z. B. Bäckerei Kröger) sollen im Bestand gesichert werden. Gleichzeitig soll zukünftig der Wohnnutzung stärkere Gewichtung eingeräumt werden. Gegenseitige Störungen im Bestand sind dabei nach Möglichkeit zu vermeiden bzw. die Vermeidung planungsrechtlich abzusichern. Zu diesem Zweck wird die Ausweisung einer Mischgebietsnutzung oder die Ausweisung eines urbanen Gebiets in Erwägung gezogen.

Die Überplanung des 3,66 ha großen Plangebiets kann ausschließlich im Normalverfahren erfolgen.

Das Planverfahren wird parallel über den Erlass einer Veränderungssperre abgesichert werden.

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:

- Plangebietsabgrenzung

