

Karben, 02.10.2019

Federführung: Fachbereich 5 Stadtplanung, AZ.: Bearbeiter: Heiko Heinzel Verfasser Heiko Heinzel	Vorlagen-Nummer: FB 5/451/2019
---	-----------------------------------

Beratungsfolge	Termin	
Magistrat Ausschuss für Stadtplanung und Infrastruktur Stadtverordnetenversammlung		

Gegenstand der Vorlage

Bauleitplanung der Stadt Karben, B-Plan Nr. 203 "Brunnenquartier", Gemarkung Kloppenheim;

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 Kloppenheim, für die in der Anlage beigefügte Änderungsflächen 1 und 2, mit dem Ziel der Neuausweisung innerstädtischer Bauflächen, beim zuständigen Regionalverband FrankfurtRheinMain zu beantragen:

Änderungsfläche 1:

Der Bereich (zeichnerisch dargestellt und entsprechend bezeichnet in der Anlage 1), umfassend die Parzellen in der Flur 7 Nrn. 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349/1, 349/2, 350/1, 351/1, 351/3 351/4 vollständig sowie folgende Parzellen Nrn. 176/1, 176/2, 176/3, 176/4, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183/2, 184/10, 184/11, 184/12, 184/3, 185/2, 186/2, 187/2, 188/2, 189/2, 190/2, 191/2, 192/2, 193/2 vollständig oder Teilflächen, welche bislang mit den Flächenausweisungen

- Vorranggebiet für die Landwirtschaft
- Vorbehaltgebiet für Natur und Landschaft
- Ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Vorbehaltgebiet für besondere Klimafunktionen
- Vorbehaltgebiet für den Grundwasserschutz
- Vorranggebiet Regionaler Grünzug

versehen sind, zu ändern in „Wohnbaufläche geplant“, „gemischte Baufläche, geplant“ (ca. 5.000m²) sowie – sofern notwendig – „Grünfläche“ (ca. 16.000m²). Die genauen Anteile und Abgrenzungen der Teilflächen können im Verlauf des Planverfahrens variieren.

Änderungsfläche 2:

Im Tausch werden Grundstücksflächen in der Gemarkung Okarben, Flur 7 Nrn. 77/1 (Teilfläche), 78/1, 79/1, 79/2, 80/1, 81/1, 82/2, 112/1 sowie in der Flur 5 Nrn. 202, 229, 28, 29/1, 29/2, 29/3, 30/1, 30/2, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42 bis zu einer Gesamtgröße von rd. 6,17 ha von der Ausweisung „Gewerbefläche geplant“ geändert in „Vorranggebiet für die Landwirtschaft“, sowie ggf. weiteren Ausweisungen sofern diese vom Änderungsbereich 1 auf den Änderungsbereich 2 zweckmäßig übertragbar sind.

Die Änderungsbereiche 1 und 2 sind in der Anlage verschiedenfarbig gestrichelt umrandet dargestellt sowie die Flächengrößen und Einzelausweisungen genannt

Sachverhalt:

Derzeit und bis Ende des Jahres 2019 wird eine Rahmenplanung für das „Brunnenquartier“ erarbeitet. Über den Sachstand wird der Fachausschuss separat informiert. Das Ergebnis wird den Stadtverordneten zur Beschlussfassung vorgelegt.

Bis Ende Oktober werden durch das beauftragte Planungsbüro zwei städtebauliche Varianten erarbeitet.

Parallel wird eine förmliche Umlegung vorbereitet. Auch über die Durchführung dieses Verfahrens entscheiden die Stadtverordneten in separaten Beschlüssen. Grundlage der Durchführung eines Umlegungsverfahrens ist ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan. Diese Beschlussfassung befindet sich bereits im Gremienlauf (Vorlage FB 5/447/2019). In diesem Zusammenhang erscheint es sinnvoll, zeitgleich auch den Beschluss zur Einleitung eines Reg.-FNP-Verfahrens durch die Stadtverordneten im Oktober herbeizuführen.

Als Anlage sind die betroffenen Änderungsflächen sowie die jeweils angenommenen Flächengrößen dargestellt. Zusätzlich wird auf den o. g. Aufstellungsbeschluss verwiesen, der eine genaue Beschreibung des Plangebiets (Änderungsfläche 1) enthält. Die Änderungsfläche 2 steht zum geforderten Ausgleich des Verlustes ausgewiesener landwirtschaftlicher Flächen in gleichem Umfang zur Verfügung. Diese Fläche in der Gemarkung Okarben grenzt nördlich an die Fläche an, die bereits im Rahmen des Verfahrens „Am Taunusbrunnen“ getauscht wurde.

Aufgrund der noch laufenden Rahmenplanung ist bis dato noch keine exakte Abgrenzung der Teilflächen im Plangebiet des Brunnenquartiers möglich. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine vorläufige Größe von knapp 7,77 ha. Diese Fläche enthält eine Grünfläche mit einem Flächenanteil von festgelegten 20%. Diese soll als Grünzug in Nord-Süd-Richtung verlaufen. Die genaue Ausgestaltung des Verlaufs und die exakte Größe sind aber noch nicht definiert. Gleiches gilt für den zunächst mit rd. 5.000m² großen MI-Streifens entlang der Bahnhofstraße, dessen Ausweisung entlang dieser Straße sinnvoll erscheint. Der jeweilige Flächenverlauf und Umfang kann im weiteren Planverfahren angepasst werden.

Abhängig von der Notwendigkeit des Flächenausgleichs für den geplanten Grünzug reduziert sich der notwendige Ausgleichsfläche auf 6,17 ha.

Der Regionale Flächennutzungsplan ist in seiner Funktion als verbindliche, vorbereitende Bauleitplanung, ist für das Gebiet der Stadt Karben beim Regionalverband FrankfurtRheinMain angesiedelt. Der Regionalverband ist als Planungsträger durch die Stadtverordneten aufzufordern, dass Planänderungsverfahren federführend durchzuführen. Diese Beschlussvorlage dient als Grundlage dieser notwendigen Aufforderung zur Einleitung eines Planänderungsverfahrens.

Inwieweit sich, aufgrund des derzeit laufenden Verfahrens zur Neuaufstellung des Regionalen Flächennutzungsplans, eine von der vorstehenden Beschreibung des Sachverhalts abweichende Vorgehensweise ergeben kann, wird derzeit in Abstimmung mit dem Regionalverband erörtert.

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 1 und 2
- Anlage 2: Plangebietsabgrenzung des Bebauungsplans