

Karben, 14.04.2020

Federführung: Fachbereich 5 Stadtplanung, AZ.: Bearbeiter: Heiko Heinzel Verfasser Heiko Heinzel	Vorlagen-Nummer: FB 5/542/2020
---	-----------------------------------

Beratungsfolge	Termin	
Magistrat Ausschuss für Stadtplanung und Infrastruktur Stadtverordnetenversammlung	16.03.2020	

#### Gegenstand der Vorlage

Bauleitplanung der Stadt Karben, B-Plan Nr. 235 "nördlich der Fuchslöcher",  
Gemarkung Petterweil,  
hier: Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) und § 3  
(1) BauGB mit geändertem Geltungsbereich

#### **Beschlussvorschlag:**

Die Stadtverordnetenversammlung billigt den Vorentwurf zum Bebauungsplan  
Nr. 235 "nördlich der Fuchslöcher", Gemarkung Petterweil einschließlich Begründung  
mit Anlagen, mit nochmals geändertem Geltungsbereich.

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt, die frühzeitige Beteiligung  
der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und die frühzeitige Unterrichtung der Behörden  
und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB mit dem Planstand  
vom März 2020 durchzuführen.

Das Plangebiet unterscheidet sich geringfügig von der Beschlussfassung FB  
5/489/2019 (13.12.2019) Das Plangebiet kann nun wie folgt beschrieben werden:

Die **westliche Plangebietsgrenze** verläuft auf der westlichen Grenze der östlich an  
die Arnsburger Straße angrenzenden Liegenschaft Flur 2 Nr. 1/73.

Die **südliche Plangebietsgrenze** verläuft auf den südlichen Parzellengrenzen der  
östlich an die Parzelle Flur 2 Nr. 73/1 angrenzenden Parzellen Nrn. 2/1, 3/1, 4/1, 5/1,  
6/1. Die Parzelle 7/1 ist nicht mehr Bestandteil des Plangebiets.

Die **östliche Plangebietsgrenze** verläuft zunächst auf der östlichen Grenze der  
Parzelle Flur 2 Nr. 6/1, überquert dann die Parzelle der Sauerbornstraße Flur 9 Nr.  
114/15 zum südöstlichen Eckpunkt der Parzelle Flur 9 Nr. 110/2. Weitergehend bildet  
die östliche Grenze der letztgenannten Parzelle die östliche Plangebietsgrenze bis zu  
deren nordöstlichem Eckpunkt.

Von diesem Eckpunkt aus, verläuft die **nördliche Plangebietsgrenze** (ergänzt um

eine Teilfläche des nördlich verlaufenden Wirtschaftsweges) nun in westlicher Richtung auf den nördlichen Grenzen der Parzellen Flur 9 Nrn. 110/2 und 110/9. 30m vor dem nordwestlichen Eckpunkt der Parzelle Nr. 110/9 knickt der Grenzverlauf rechtwinklig nach Norden und durchquert die Wegeparzelle. Auf der nördlichen Parzellengrenze der Parzelle Nr. 139 verläuft die Grenze weiter in westlicher Richtung bis zur Parzellengrenze der Heitzhöferstraße (Nr. 137/4). Von dort verläuft die Plangebietsabgrenzung wenige Meter in südliche Richtung und knickt am südwestlichen Eckpunkt der Wegeparzelle Nr. 139 wieder in östliche Richtung ab. Am nordwestlichen Eckpunkt der Parzelle 110/9 knickt der Grenzverlauf in südlicher Richtung ab und bildet fortan auf der westlichen Parzellengrenze der letztgenannten Parzelle die westliche Plangebietsabgrenzung bis sie auf die Sauerbornstraße Flur 9 Nr. 114/5 trifft. Die Gebietsabgrenzung durchquert den Straßenverlauf in geradem Verlauf und folgt dann der Nordseite der separierten Radwegs in Richtung Westen bis sie auf den nordöstlichen Eckpunkt der Parzelle Flur 2 Nr. 1/29 stößt. Nach wenigen Metern auf der östlichen Grenze der Parzelle Flur 2 Nr. 1/29 verläuft die westliche Abgrenzung des Plangebiets weiter wie oben beschrieben.

Die Plangebietsgröße beträgt nun insgesamt 6,54 ha.

### **Sachverhalt:**

Das Plangebiet liegt mit einer Größe von zunächst rd. 3,7 ha am östlichen Rand der Siedlungslage von Petterweil, östlich der Arnsburger Straße sowie zwischen dem Wirtschaftsweg/ der Ysenburger Straße im Süden und der Sauerbornstraße (K 9) im Norden. Gemäß dem Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Karben vom 14.06.2018 sowie dessen Konkretisierung durch die Beschlussfassungen vom 04.04.2019 umfasste der räumliche Geltungsbereich zunächst die Flurstücke 1/73, 2/1, 3/1, 4/1, 5/1, 6/1, sowie die Flurstücke 80/1 und 80/3 und 80/1 (Ysenburger Straße, jeweils teilweise) in der Flur 2 der Gemarkung Petterweil.

Im Zuge der Planungsüberlegungen sowie Gesprächen mit dem Straßen- und Verkehrsmanagement (Hessen Mobil Gelnhausen), den Eigentümern sowie den Planungsbeteiligten soll das Plangebiet durch Miteinbeziehung der nördlich an die Sauerbornstraße angrenzenden Flurstücke in den räumlichen Geltungsbereich deutlich vergrößert werden.

Angesichts einer in Aussicht gestellten „**mittelfristigen**“ Verfügbarkeit der nördlich an die Sauerbornstraße angrenzenden Flächen wird damit ein weiterer Beitrag zur Befriedigung der enormen Nachfrage nach Wohnbaufläche geleistet.

### **Die Überplanung der Bereiche nördlich der Sauerbornstraße erfolgt zunächst vorbehaltlich des Abschlusses einer entsprechender vertraglicher Vereinbarungen mit den Eigentümern der Flächen.**

Durch die beiderseitige Nutzung der Sauerbornstraße kann die Erschließungsfunktion gewährleistet und ein deutlicher Verlust von baulich nutzbarer Grundstücksfläche durch eine Bauverbotszone gemäß § 23 HStrG vermieden werden. Nach Vollzug der gesamten baulichen Entwicklung ist die Sauerbornstraße im entsprechenden Abschnitt als Teil der Ortsdurchfahrt von Petterweil zu widmen.

Schließlich kann durch eine wohnbauliche Entwicklung auch im nördlichen Teilbereich eine Konfliktsituation durch mögliche Geruchsimmisionsbelastungen im Zusammenhang mit dem Reiterhof ausgeschlossen werden.

Demgemäß werden die Flurstücke 110/9, 110/2 sowie jeweils teilweise die Flurstücke 114/15 (entsprechender Abschnitt der Sauerbornstraße) und 139 (Teilabschnitt des Wirtschaftsweges am nordwestlichen Rand des Gebietes) in der Flur 9 der Gemarkung Petterweil in den Geltungsbereich mit einbezogen. Die Größe dieser nördlichen Teilfläche einschließlich der Sauerbornstraße beläuft sich auf rd. 2,84 ha.

In ihrer Sitzung am 13.12.2019 hat die Stadtverordnetenversammlung die entsprechende, neuerliche Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches beschlossen.

Damit umfasst der vorliegende Bebauungsplan (in der Abgrenzung der Vorentwurfsfassung 03/2020) eine Gesamtgröße von 6,54 ha.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes bleibt, aufgrund der Lage und des Verlaufes einer Gashochdruckleitung im Bereich des Flurstückes 7/1 hinter der Südost-Erstreckung der Änderung des RegFNP in der entsprechenden Größe zurück.

Die verkehrliche Anbindung erfolgt ausschließlich über die Sauerbornstraße; es ergeben sich somit in den Quartieren südlich wie nördlich der Sauerbornstraße ausschließlich Ziel- und Quellverkehre.

Im Süden (zur Ysenburger Straße und zur Arnsburger Straße) und im Norden (zur Heitzhöfer Straße) sind Fußwegeverbindungen vorgesehen, die als Notzufahrten durch z.B. Rettungs- und Einsatzfahrzeuge bzw. als Notfallausfahrten im Falle, dass die Zuwegung von der Sauerbornstraße (z.B. durch Unfall) blockiert ist, fungieren können.

**Finanzierung:**

Finanzielle Auswirkungen: --- €

HH 2020		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:**

1. Planbild mit textlichen Festsetzungen
2. Begründung zum Bebauungsplan