

Karben, 03.06.2020

Federführung: Fachbereich 5 Stadtplanung, AZ.:	Vorlagen-Nummer: FB 5/543/2020
Bearbeiter: Heiko Heinzl	
Verfasser Heiko Heinzl	

Beratungsfolge	Termin	
Magistrat	16.03.2020	
Ausschuss für Stadtplanung und Infrastruktur	26.05.2020	
Stadtverordnetenversammlung	28.05.2020	

Gegenstand der Vorlage
Bauleitplanung der Stadt Karben
Bebauungsplan Nr. 178
Gewerbegebiet "Spitzacker" 1. Änderung
Gemarkung Okarben
hier: Beschluss zur Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans

Beschlussvorschlag:

Die Änderungen beziehen sich auf den Bestandsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 178 „Spitzacker“. Gleichzeitig wird der Bebauungsplan nach Norden, um eine Fläche zwischen der Straße „Am Spitzacker“, der Bebauung „Am Häuserbach“ sowie der Eisenbahnlinie erweitert und eine südliche Teilfläche des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 66 „Gewerbegebiet“ wird von dem Geltungsbereich des Bebauungsplans. Nr. 178 „Spitzacker“ 1. Änderung überdeckt.

Der zukünftige Geltungsbereich des Plangebiets ist in der Plananlage zum Änderungsbeschluss schwarz-umrandet-gestrichelt abgegrenzt dargestellt. Der Erweiterungsbereich ist transparent rot hinterlegt dargestellt. Die Plangebietsabgrenzung kann wie folgt beschrieben werden:

Im Westen durch eine Parallele zur westlichen Begrenzung der B3-Straßenparzelle 233/5, Flur 7; die Parallele verläuft in einem nach Westen hin verschobenen Abstand von 4,85 m.

Im Süden entlang der südlichen Begrenzung der Parzellen 233/5, die bis zur Verschneidung mit der genannten Parallele geradlinig verlängert ist, sowie der südlichen Begrenzung der Parzellen 59/6 und 59/17 bis zur westlichen Begrenzung der Parzelle 77/3, Flur 8 (Heitzhöfer Bach), dieser Begrenzung folgend bis zur südlichen Begrenzung dieser Parzelle sowie dann in östlicher Richtung der südlichen Begrenzung dieser Parzelle folgend bis zur Verschneidung mit der Parallele zur westlichen Parzellengrenze 61/3 im Abstand von 15,71 m.

Im Osten dieser Parallele zur westlichen Parzellengrenze 61/3 (DB-Trasse, alt) im Abstand von 15,71 m in nördliche Richtung folgend bis zur nördlichen Grenze des Geltungsbereiches, die auf der südlichen Grenze der Wegeparzelle Flur 8 Nr. 65 verläuft.

Im Norden und Nordwesten verläuft die Plangebietsgrenze zunächst auf der südlichen Grenze der Wegeparzelle Flur 8 Nr. 65 in westlicher Richtung und dann auf der südöstlichen Grenze der Wegeparzelle „Am Spitzacker“ Flur 8 Nr. 63/12 in südwestlicher Richtung bis zur Verschneidung mit dem Lot, das von der südöstlichen Ecke der Parzelle 50/12 auf diese Parallele gefällt wird und den südlichen Teil der Parzelle 50/13 miteinschließt. Die Gebietsabgrenzung durchquert die Wegeparzelle Nr. 63/12 auf diesem Lot und setzt sich in westlicher Richtung auf den nördlichen Grenzen der Parzellen 52/11, 51/4, 51/8, 51/7 in der Flur 7 folgend bis zur Verschneidung mit der östlichen Grenze der Parzelle 51/12 in Richtung Süden fort. Am südöstlichen Eckpunkt der Parzelle 51/12 Flur 7, schwenkt die Plangebietsabgrenzung in westlicher Richtung entlang der Grenze der Parzelle 53/5 bis hin zu Verschneidung mit der Parzelle 233/5 (B3-Trasse), der Parzellengrenze der B3 in Richtung Norden bis zur Verschneidung mit der nördlichen Grenze des Flurstücks 53/5 in Flur 7, dann im rechten Winkel nach Westen verschwenkend bis zur Verschneidung mit der westlichen Parallele zur westlichen B3-Parzellengrenze 233/5.

Das Verfahren ist als Normalverfahren durchzuführen.

Die Flächengröße beträgt insgesamt 9,5 ha. Die Erweiterungsfläche hat daran einen Anteil von 2,18 ha.

Sachverhalt:

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 178 Gewerbegebiet „Spitzacker“ wurde am 09.02.2017 durch die Stadtverordneten als Satzung beschlossen. Der rechtskräftige Bebauungsplan ermöglichte die Erschließung der Gewerbegrundstücke beiderseits der neuen Straße „Am Häuserbach“. Die Grundstücke sind zwischenzeitlich komplett vermarktet und etwa hälftig bereits bebaut.

Für den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans sollen keine wesentlichen Änderungen der Planung vorgenommen werden. Denkbar sind insb. Konkretisierungen und Anpassungen zur Dachflächengestaltung und hier im Spannungsbereich der Themenbereiche Solarenergienutzung, Dachbegrünung und Regenwasserentsorgung (verzögerte Regenwasserabführung).

Anlass für die Erweiterung des Plangebiets ist, dass der Wertstoffhof an seinem derzeitigen Standort an der Dieselstraße keine Entwicklungsperspektiven mehr hat. Gleichzeitig konnte die Stadt ein geeignetes Grundstück „Am Spitzacker“ erwerben. Dieses Grundstück liegt nördlich des Gärtnereibetriebs „Decher“, dass in diesem Zusammenhang ebenfalls in das Plangebiet einbezogen wird. Somit wäre mit der Erweiterung des Plangebiets das komplette Plangebiet mit Bebauungsplänen geplant.

Das Erweiterungsgebiet ist im Regionalen Flächennutzungsplan (Reg.-FNO) als „Gewerbegebiet geplant“ ausgewiesen. Der Gärtnereibetrieb geht mit dieser

Ausweisung konform. Der Wertstoffhof wäre als Gemeinbedarfsfläche einzustufen. Diese Ausweisung harmoniert mit den gewerblichen Ausweisungen in der Umgebung. Aufgrund der Größe des geplanten Wertstoffhofs von deutlich weniger als 5.000m² ist die Einleitung eines Änderungsverfahrens des Regionalen Flächennutzungsplans nicht notwendig. Die Ausweisung im Reg.-FNP kann angepasst werden.

Das Planverfahren ist im Normalverfahren durchzuführen. Die Kriterien für die Durchführung eines vereinfachten Verfahrens greifen, allein schon aufgrund der Größe der Erweiterungsfläche nicht.

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:

- Anlage 1: Abgrenzung des Plangebiets