



## Ausschuss für Stadtplanung und Infrastruktur

### **Niederschrift der 39. Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung und Infrastruktur am 09.12.2014 Bürgerzentrum, Clubraum I, Rathausplatz 1, 61184 Karben**

Beginn: 19:30 Uhr

Ende: 20:12 Uhr

#### **Anwesend:**

Vorsitzende/r  
Oliver Feyl

Mitglieder  
Gerhard Christian  
Albrecht Gauterin  
Andreas Haufert  
Karlfred Heidelberg  
Torsten Michel  
Harald Ruhl  
Marita Scheurich  
Michael Schmidt

Magistratsvertreter  
Guido Rahn

Schriftführer/in  
Heiko Heinzel

Gäste  
Kathrin Grüntker  
Hartmuth Plewe  
Rosemarie Plewe

## **Tagesordnung:**

### **Eröffnung und Begrüßung**

- 1** Bauleitplanung der Stadt Karben  
Bebauungsplan Nr. 144 "Berufsbildungswerk" 1. Änderung,  
Gemarkung Okarben  
hier: Frühzeitige Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB  
Vorlage: FB 5/360/2014
  
- 2** Bauleitplanung der Stadt Karben  
Bebauungsplan Nr. 178 "Gewerbegebiet Spitzacker",  
Gemarkung Okarben  
hier: Abwägungsbeschluss Frühzeitige Beteiligung  
Vorlage: FB 5/357/2014
  
- 3** Bauleitplanung der Stadt Karben  
Bebauungsplan Nr. 178 "Gewerbegebiet Spitzacker",  
Gemarkung Okarben  
hier: Offizieller Entwurf  
Vorlage: FB 5/358/2014
  
- 4** Bauleitplanung der Stadt Karben  
Bebauungsplan Nr. 178 "Gewerbegebiet Spitzacker",  
Gemarkung Okarben  
hier: Beschluss Offenlage und Beteiligung TÖB  
Vorlage: FB 5/359/2014
  
- 5** Bauleitplanung der Stadt Karben  
B-Plan Nr. 195 "Sauerbornstraße"  
Gemarkung Petterweil  
hier: Beschluss Offizieller Entwurf  
Vorlage: FB 5/363/2014
  
- 6** Bauleitplanung der Stadt Karben  
B-Plan Nr. 195 "Sauerbornstraße",  
Gemarkung Petterweil  
hier: Beschluss Offenlage und Beteiligung TÖBs  
Vorlage: FB 5/364/2014
  
- 7** Bauleitplanung der Stadt Karben  
Bebauungsplan Nr. 215 "Sportanlagen Waldhohl",  
Gemarkung Groß-Karben  
hier: Beschluss Änderung des Regionalen Flächennutzungs-  
plans 2010  
Vorlage: FB 5/370/2014
  
- 8** Bauleitplanung der Stadt Karben  
Bebauungsplan Nr. 215 "Sportanlagen Waldhohl",  
Gemarkung Groß-Karben  
hier: Aufstellungsbeschluss  
Vorlage: FB 5/372/2014
  
- 9** Verschiedenes / Anfragen

## **Eröffnung und Begrüßung**

Der Ausschussvorsitzende Oliver Feyl eröffnet die Sitzung und begrüßt die Anwesenden.

Die Ausschussmitglieder waren fristgerecht unter Mitteilung der Tagesordnung eingeladen.

Der Ausschuss für Stadtplanung und Infrastruktur ist beschlussfähig.

### **TOP 1 Bauleitplanung der Stadt Karben Bebauungsplan Nr. 144 "Berufsbildungswerk" 1. Änderung, Gemarkung Okarben hier: Frühzeitige Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB Vorlage: FB 5/360/2014**

Auf Nachfrage von Herrn Heidelberg erläutert Herr Bürgermeister Rahn, dass die Planung den Bau einer neuen Zufahrt von der Kreisstraße (K9) zum Gelände des BBW vorsieht. Zudem sieht die Planung auch Flächen zur Errichtung von Parkplätzen vor.

Die Planung wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan, beauftragt durch den Vorhabenträger, von einem Fachbüro erstellt. Der Vorhabenträger trägt die Kosten der Planung.

Grundlage dieses abgestimmten Vorgehens ist ein Städtebaulicher Vertrag, welcher zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger abgeschlossen wurde.

Der Ausschuss empfiehlt, die Stadtverordneten billigen den Bebauungsplanentwurf Nr. 144 „Berufsbildungswerk“ 1. Änderung, Gemarkung Okarben mit Begründung und beschließt die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB und die frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB mit dem Planstand 09/2014.

Abst.-Erg.: einstimmig beschlossen

### **TOP 2 Bauleitplanung der Stadt Karben Bebauungsplan Nr. 178 "Gewerbegebiet Spitzacker", Gemarkung Okarben hier: Abwägungsbeschluss Frühzeitige Beteiligung Vorlage: FB 5/357/2014**

Herr Bürgermeister Rahn leitet inhaltlich in den Sachverhalt ein. Er führt aus, dass die Entwicklung des Gewerbegebiets „Spitzacker“ ein langjähriger Prozess ist und nun ein weiterer Schritt getan wird. Er bestätigt auf Nachfragen von Herrn Heidelberg und Herrn Schmidt, dass eine zusätzliche Abbiegespur von der Bundesstraße zur Tankstelle errichtet werden wird. Diese Abbiegespur ersetzt die bisherige Einfahrt.

Der Bürgermeister ergänzt, dass derzeit die Konkretisierung der Planung erfolgt, Verkehrsgutachten erstellt werden und verschiedene Vertragswerke in der Erarbeitung sind.

Bei der Stichstraße im Plangebiet handelt es sich um einen neu zu erstellenden Straßenzug, so der Bürgermeister.

Herr Plewe erkundigt sich, ob es bereits Interessenten für die Grundstücke im Baugebiet gibt. Der Bürgermeister antwortet, dass die Vermarktung des Gebietes erst erfolgen kann, nachdem die Verkaufspreise für die Flächen im Gebiet ermittelbar sind.

Auch Nachfrage von Herrn Ruhl erläutert der Bürgermeister, dass die Festlegungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet, unter Hinweis auf die regionalplanerischen Vorgaben, dahingehend geändert wurden, dass ausschließlich die Selbstvermarktung der vor Ort produzierenden Betriebe möglich sein wird.

Der Ausschuss empfiehlt, die Stadtverordnetenversammlung beschließt die mit der Einladung versandte Abwägung zu den eingegangenen Stellungnahmen.

Abst.-Erg.: einstimmig beschlossen

**TOP 3 Bauleitplanung der Stadt Karben  
Bebauungsplan Nr. 178 "Gewerbegebiet Spitzacker",  
Gemarkung Okarben  
hier: Offizieller Entwurf  
Vorlage: FB 5/358/2014**

Gemeinsame Erörterung des Sachverhalts mit dem Tagesordnungspunkt 2.

Der Ausschuss empfiehlt, die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Karben erhebt den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 178 „Gewerbegebiet Spitzacker“ in der Gemarkung Okarben mit Begründung (Planstand 04.11.2014) zum offiziellen Entwurf.

Abst.-Erg.: einstimmig beschlossen

**TOP 4 Bauleitplanung der Stadt Karben  
Bebauungsplan Nr. 178 "Gewerbegebiet Spitzacker",  
Gemarkung Okarben  
hier: Beschluss Offenlage und Beteiligung TÖB  
Vorlage: FB 5/359/2014**

Gemeinsame Erörterung des Sachverhalts mit dem Tagesordnungspunkt 2.

Der Ausschuss empfiehlt, die Stadtverordnetenversammlung beschließt den offiziellen Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 178 „Gewerbegebiet Spitzacker“ Gemarkung Okarben mit Begründung zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

Abst.-Erg.: einstimmig beschlossen

**TOP 5 Bauleitplanung der Stadt Karben  
B-Plan Nr. 195 "Sauerbornstraße"  
Gemarkung Petterweil  
hier: Beschluss Offizieller Entwurf  
Vorlage: FB 5/363/2014**

Herr Bürgermeister Rahn erläutert, dass es sich bei dem betreffenden Bebauungsplan um die Planung eines Vorhabenträgers zur Realisierung einer Neuordnung im Innenbereich handelt. Nach dem Abriss des ehemals gewerblich genutzten Gebäudebestands wird die Errichtung von fünf zusätzlichen Wohngebäuden mit jeweils maximal zwei Wohneinheiten möglich.

Auf die Anfrage von Herrn Ruhl, warum sich die Planung auf die Stellplatzsatzung in ihrer Fassung aus dem Jahr 2012 bezieht, antwortet der Bürgermeister, dass diese Satzung die derzeit gültige Grundlage darstellt und diese somit die Bemessungsgrundlage bildet.

Der Ausschuss empfiehlt, die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Karben erhebt den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 195 „Sauerbornstraße“ in der Gemarkung Petterweil mit Begründung (Planstand 07.10.2014) zum offiziellen Entwurf.

Abst.-Erg.: einstimmig beschlossen

**TOP 6 Bauleitplanung der Stadt Karben  
B-Plan Nr. 195 "Sauerbornstraße",  
Gemarkung Petterweil  
hier: Beschluss Offenlage und Beteiligung TÖBs  
Vorlage: FB 5/364/2014**

Die Erörterung des Sachverhalts erfolgt gemeinsam mit dem Tagesordnungspunkt 5.

Der Ausschuss empfiehlt, die Stadtverordnetenversammlung beschließt den offiziellen Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 195 „Sauerbornstraße“ Gemarkung Petterweil mit Begründung zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt wird, wird von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht gem. §13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB abgesehen.

Abst.-Erg.: einstimmig beschlossen

**TOP 7 Bauleitplanung der Stadt Karben  
Bebauungsplan Nr. 215 "Sportanlagen Waldhohl",  
Gemarkung Groß-Karben  
hier: Beschluss Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans 2010  
Vorlage: FB 5/370/2014**

Zum Tagesordnungspunkt leitet Herr Bürgermeister Rahn ein, indem er ausführt, dass aufgrund der städtebaulichen Entwicklung des bestehenden Fußballplatzes am Hessenring und aufgrund des Bedarfs der Sportvereine, eine Verlagerung notwendig wird. Eine Konzentration der Sportanlagen soll an der Waldhohl erfolgen. Um diese Entwicklung zu ermöglichen sowie als Vorstufe zur Erarbeitung eines Bebauungsplans, ist zunächst die Änderung des Regionalen Flächennutzungsplanes (RegFNP) notwendig.

Die bestehende Sportanlage an der Waldhohl ist in das Plangebiet einbezogen worden, um eine übergreifende Planung zwischen Bestandssportplatz und dem neuen Gelände zu ermöglichen, so der Bürgermeister.

Im Zuge des Verfahrens wird dem Aspekt des Lärmschutzes große Aufmerksamkeit geschenkt. Entsprechende Gutachten werden im Planungsprozess erarbeitet. Auf die Relevanz der Aspekte des Lärmschutzes, insbesondere im Zusammenhang mit der naheliegend zu realisierenden Wohnbebauung, wird von den Mitgliedern Christian, Haufert und Ruhl explizit hingewiesen.

Der Ausschuss empfiehlt, die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Karben beschließt, dass Planverfahren für die Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans in der Gemarkung Groß-Karben für die in der Anlage beigefügte Flächenausweisung (Zusatzflächen Sportplatz, Gemarkung Groß-Karben, Flur 16, Flurstücke 46 + 47 + 48/1 + 48/2) einzuleiten.

Abst.-Erg.: mehrheitlich beschlossen Ja 7 Nein 2

**TOP 8 Bauleitplanung der Stadt Karben  
Bebauungsplan Nr. 215 "Sportanlagen Waldhohl",  
Gemarkung Groß-Karben  
hier: Aufstellungsbeschluss  
Vorlage: FB 5/372/2014**

Die Erörterung des Sachverhalts erfolgt gemeinsam mit dem Tagesordnungspunkt 7.

Der Ausschuss empfiehlt, die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Karben beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 215 „Sportanlagen Waldhohl“ in der Gemarkung Groß-Karben gem. § 2 (1) BauGB.

Das Baugebiet liegt am Ortsrand östlich der Kurt-Schumacher-Schule und erstreckt sich über den Bestand Sportanlage zzgl. der Erweiterung Sportplatz neu.

Der Geltungsbereich wird, wie in der Plananlage dargestellt, begrenzt:

Im Norden entlang der nördlichen Wegeparzelle des „Waldhohlweg“ Flur 16, Flurstück Nr. 66 beginnend ab der Verlängerung der westlichen Grenze der Wegeparzelle „An der alten Waldhohl“ Flurstück Nr. 75 nach Osten verlaufend bis zur Verlängerung der westlichen Grenze der Wegeparzelle „Am Wingertspfad“ Flurstück Nr. 73,

im Osten die Wegeparzelle „Waldhohlweg“ nach Süden querend und den östlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke Nr. 48/2 + 48/1 + 47 + 46 folgend,

im Süden zunächst entlang der südlichen Flurstücksgrenze des Flurstück Nr. 46 Richtung Westen folgend, dann südlich abknickend entlang der östlichen Grenze der Wegeparzelle Flurstück Nr. 74, dieser folgend bis zur Verlängerung der südlichen Flurstücksgrenze Nr. 49/2, die Wegeparzelle Flurstück Nr. 74 nach Westen querend und weiter der südlichen Flurstücksgrenze Nr. 49/2 folgend und in Verlängerung die Wegeparzelle Flurstück Nr. 75 querend auf die westliche Flurstücksgrenze derselben stoßend,

im Westen der westlichen Wegeparzelle des „Waldhohlweg“ Flur 16, Flurstück Nr. 66 nach Norden folgend und in Verlängerung derselben auf die nördliche Grenze der Wegeparzelle „Waldhohlweg“ Flurstück Nr. 66 stoßend.

Abst.-Erg.: mehrheitlich beschlossen Ja 7 Nein 2

## **TOP 9    Verschiedenes / Anfragen**

### Radwege Petterweil

Auf Nachfrage von Herrn Feyl berichtet der Bürgermeister, dass für den Ausbau der Radwegeverbindungen von Petterweil in Richtung Süden (Verlängerung Höfer Weg) sowie in Richtung Burgholzhausen, Fördermittel in Höhe von rd. 450.000 € für das Jahr 2017 bewilligt worden sind. Da der Bau kurzfristig beginnen soll, angestrebt ist ein Baubeginn im März 2015, wird derzeit mit den Förderbehörden die Möglichkeit einer früheren Verfügbarkeit der Fördermittel abgestimmt. Zu diesem Zweck könnte das Bauvorhaben in zwei Teilabschnitten umgesetzt werden. Als erster Teilabschnitt ist der Ausbau in der Verlängerung des Höfer Wegs vorgesehen.

Karben, 09.12.2014

gez. Oliver Feyl  
Vorsitzender

gez. Heiko Heinzel  
Schriftführer