

Karben, 17.08.2023

Federführung: Fachbereich 5 Stadtplanung, AZ.:	Vorlagen-Nummer: FB 5/890/2021-2026
Bearbeiter: Markus Dörmann	
Verfasser Markus Dörmann	

Beratungsfolge	Termin	
Magistrat	04.09.2023	
Ausschuss für Stadtplanung und Infrastruktur	12.09.2023	
Stadtverordnetenversammlung	15.09.2023	

Gegenstand der Vorlage
B-Plan Nr. 236 "Am Warthweg",
Gemarkung Okarben;
hier: Beschluss über die Billigung des Bebauungsplanentwurfs
sowie die Durchführung der Beteiligung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Karben billigt den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 236 „Am Warthweg“ inkl. Begründung (Planstand August 2023) und Anlagen und beschließt die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB.

Sachverhalt:

Das mit dem Aufstellungsbeschluss vom 30.10.2020 begonnene Bauleitplanverfahren Nr. 236 „Am Warthweg“ in der Gemarkung Okarben soll mit der gemäß Baugesetzbuch vorgeschriebenen öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fortgeführt werden.

Die Ziele und Zwecke der Bebauungsplanaufstellung bestehen darin Planungsrecht für die Entwicklung weiterer Gewerbeflächen am Standort „Am Warthweg“ in Okarben zu ermöglichen.

Die frühzeitige Beteiligung wurde im Zeitraum vom 14.06.2021 bis einschließlich 16.07.2021 durchgeführt. Die amtliche Bekanntmachung erfolgte am 05.06.2021 in der Wetterauer Zeitung.

Mit Schreiben vom 08.06.2021 wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 16.07.2021 gebeten.

In der Zwischenzeit wurden bzw. werden noch umfangreiche archäologische Grabungen durchgeführt.

Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes wurde nach der frühzeitigen Beteiligung die Planung konkretisiert sowie infolgedessen u. a. die folgenden Änderungen vorgenommen:

- Rücknahme des Geltungsbereichs im östlichen Teilbereich, um Überschneidungen mit den Flächen im Planfeststellungsverfahren zum Ausbau der S-Bahnlinie S6 weitgehend auszuschließen,
- Überarbeitung der inneren verkehrlichen Erschließung und Abkehr von der ursprünglich angedachten „Ring-Erschließung“; infolgedessen Neuordnung der Baufenster,
- Konkretisierung der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung:
 - o Ausschluss von Vergnügungsstätten, Einrichtungen u. Betrieben, die auf Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind.
 - o Ergänzung einer maximal zulässigen Verkaufsflächenzahl für das festgesetzte Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“, Reduzierung der max. zulässigen Verkaufsfläche auf rd. 6.540 m² und Festsetzung von max. zulässigen sortimentsbezogenen Verkaufsflächen.
- Anpassung der Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung (Höhe baulicher Anlagen),
- Ergänzung von Festsetzungen zum Lärmschutz (Festlegung von Emissionskontingenten),
- Konkretisierung und Ergänzung von Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft:
 - o Konkretisierung der Festsetzung zur Oberflächenbefestigung von Stellplätzen, Wegen, Hofflächen
 - o Ergänzung von Festsetzungen zur Außenbeleuchtung, Freiflächengestaltung und Farbgebung von Gebäudefassaden
- Konkretisierung der Festsetzungen von Dachbegrünung und Herstellung von Photovoltaikanlagen,
- Ergänzung von wasserrechtlichen Festsetzungen (Brauchwassernutzung, Regenwasserrückhaltung, gedrosselte Einleitung in öffentliche Regenwasserkanalisation),
- Ergänzung von bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (u.a. zu Fassadenbegrünung).

Zusätzlich wurde zur Planung der Umweltbericht erstellt, der artenschutzrechtliche Fachbeitrag aktualisiert sowie ergänzende Gutachten zu den Themen Entwässerung (Wasserwirtschaftlicher Fachbeitrag, Masterplan Entwässerung), verkehrliche Erschließung, Schallimmissionen, Erschütterungsimmissionen bzw. sekundärer Luftschall erstellt.

Der Bebauungsplanentwurf inkl. Begründung ist als offizieller Entwurf zu beschließen. Der Entwurf inkl. Begründung sowie die zum Bauleitplanverfahren erstellten Gutachten sind als Anlage beigefügt.

Finanzierung:

Finanzielle Auswirkungen: €

HH 2023		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: BP 236 – Planzeichnung (Entwurf)
- Anlage 2: BP 236 – Textliche Festsetzungen (Entwurf)
- Anlage 3: BP 236 – Begründung
- Anlage 4: Umweltbericht
- Anlage 4.1: Bestandskarte zum Umweltbericht
- Anlage 5: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
- Anlage 6: Bodenkundliches Gutachten
- Anlage 7: Baugrundgutachten
- Anlage 7.1: Baugrundgutachten Anl. 1
- Anlage 7.2: Baugrundgutachten Anl. 2.1 bis 3
- Anlage 8: Fachbeitrag „Wasserwirtschaftliche Belange“
- Anlage 8.1: Fachbeitrag „Wasserwirtschaftliche Belange“ - Anlagen
- Anlage 9: Masterplan Entwässerung
- Anlage 9.1: Masterplan Entwässerung – Berechnungsanlagen
- Anlage 9.2: Masterplan Entwässerung – Plananlagen
- Anlage 10: Verkehrsuntersuchung

- Anlage 10.1: Verkehrsuntersuchung - Anlagen
- Anlage 11: Schalltechnische Stellungnahme
- Anlage 12: Erschütterungsgutachten
- Anlage 13: Auswirkungsanalyse Einzelhandel
- Anlage 14: Geophysikalische Prospektion – Bericht
- Anlage 14.1: Geophysikalische Prospektion – Anlage 1
- Anlage 14.2: Geophysikalische Prospektion – Anlage 2
- Anlage 14.3: Geophysikalische Prospektion – Anlage 3