



## Magistrat der Stadt Karben *Amtliche Bekanntmachung*

---

### **Bauleitplanung der Stadt Karben Bebauungsplan Nr. 178 „Gewerbegebiet Spitzacker“ 1. Änderung und Erweiterung, in der Gemarkung Okarben hier: Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB und der Öffentlichkeitsbeteiligung in Form der Entwurfsoffenlage gem. § 13 (2) 2 i.V.m. § 3 (2) BauGB**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Karben hat in ihrer Sitzung am 28.05.2020 gemäß § 2 (1) BauGB die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 178 „Gewerbegebiet Spitzacker“ zur Aufstellung beschlossen

**Die Beschlussfassung zur Aufstellung der o.g. Bebauungsplan-Änderung wird hiermit gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.**

Das Plangebiet liegt mit einer Größe von insgesamt rd. 9 ha im Süden der Gemarkung Okarben „innerhalb“ des Gewerbegebietes „Am Spitzacker“, zwischen der Bundesstraße B 3 im Westen und der Bahnstrecke Friedberg – Frankfurt im Osten.

Die vorliegende Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes umfasst 4 Teilgeltungsbereiche:

Der **Teilgeltungsbereich 1** umfasst die bislang nicht überplanten Flächen der Flurstücke 3/7 und 3/14.

Der **Teilgeltungsbereich 2** überplant eine Teilflächen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 66 und umfasst die Flurstücke 50/12, 51/8, 52/3, 52/4, 52/7, 52/8, 52/11, und einen östlichen Teil des Flsts. 54/1

Der **Teilgeltungsbereich 3** überplant mit dem Flurstück 54/4 einen nordwestlichen Teil des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 178.

Als **Teilgeltungsbereich 4** wird (mit Ausnahme des vorgenannten Flsts. 54/4) der gesamte Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 178 „Gewerbegebiet Spitzacker“ mit einer Fläche von rd. 5,33 ha ausschließlich hinsichtlich der baugestalterischen Festsetzung (nach der hess. Bauordnung) geändert.

Lage und Abgrenzung sind den nachstehend abgedruckten Übersichtskarten zu entnehmen.

Mit der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes soll im Teilgeltungsbereich 1, d.h. im Bereich der Flurstücke 3/8 und 3/7 (als letzte bislang nicht durch Bebauungsplan überplante Teilfläche) die planungsrechtliche Grundlage für eine weitgehende Gewerbeentwicklung geschaffen werden.

Daneben sollen im Rahmen des hier vorliegenden Bauleitplanverfahrens der Bebauungsplan Nr. 178 „Spitzacker“ und der Bebauungsplan Nr. 66 „Gewerbegebiet“ durch die teilbereichsweise Festsetzung eines Urbanen Gebiets dahingehend geändert wer-

den, dass hier eine deutlich größere Nutzungsvielfalt und -dichte gesichert und weiterentwickelt werden kann.

Schließlich -soll der Bebauungsplan Nr. 178 „Spitzacker“ bezüglich (und zwar ausschließlich bezüglich) der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen) geändert werden.

Der vorliegende Bebauungsplan (1. Änderung und Erweiterung) überplant Flächen, die durch vorhandene bzw. benachbart vorhandene Gebäude und Nutzungen geprägt sind und zum großen Teil durch Bebauungspläne rechtskräftig überplant sind.

Das Plangebiet ist insgesamt als Bestandteil des Siedlungsbereiches der Stadt Karben, Gemarkung Okarben, und dem Innenbereich im Sinne des § 13a BauGB zugehörig zu beurteilen.

Daher und mit der eindeutigen Zielsetzung einer Nachnutzung- und Nachverdichtung vorhandener Flächen- und Nutzungspotenziale erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes (Änderung/ Erweiterung) als **Bebauungsplan der Innenentwicklung** gemäß den Bestimmungen des § 13a in Verbindung mit § 13 BauGB:

Nach § 13a (2) 1 BauGB i.V.m. § 13 (3) 1 BauGB wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Die Belange von Boden, Natur und Umwelt sowie des Artenschutzes werden im beigefügten Umweltfachbeitrag dargelegt und bewertet.

Die nach dem vorliegenden Entwurf der Bebauungsplan-Änderung in den Teilgelungsbereichen 1 - 3 realisierte und realisierbare Gesamtgrundfläche (iS von § 19 (2) BauNVO) liegt, unter Mitberücksichtigung der befestigten Verkehrsflächen, mit rd. 2,84 ha oberhalb der in § 13a BauGB als Anwendungsvoraussetzung formulierten 20.000 m<sup>2</sup>.

Gemäß § 13a (1) Nr. 2 BauGB ist daher mittels einer überschlägigen Vorprüfung des Einzelfalles darzulegen, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen haben wird.

Dies ist vorliegend der Fall; auf die Ausführungen im Umweltfachbeitrag und die hier integrierte Vorprüfung des Einzelfalles wird hingewiesen.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Karben hat in ihrer Sitzung am 11.12.2020 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 178 „Gewerbegebiet Spitzacker, 1. Änderung und Erweiterung“ in der Gemarkung Okarben einschließlich Begründung mit Anlagen gebilligt und Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) (Offenlage) beschlossen.

Der Satzungsentwurf mit Begründung und Umweltfachbeitrag wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit

**vom 04.01.2021 bis einschließlich 12.02.2021  
im Rathaus der Stadt Karben, Rathausplatz 1, 61184 Karben,  
im Fachbereich 5, Zimmer 202 und 207**

während der allgemeinen Dienststunden (Mo. - Fr. von 8:00 bis 12:00 Uhr und Mo. von 14:00 bis 18:00 Uhr) zur allgemeinen Einsichtnahme bereitgehalten.

Während des o.g. Zeitraumes hat jedermann die Möglichkeit zur Einsichtnahme und zur Information über die Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes und insbesondere die vorgenommenen Änderungen und Ergänzungen sowie Gelegenheit zur Erörterung und Äußerung von Anregungen und Hinweisen.

Die Einsichtnahme ist nach telefonischer Rücksprache unter den Telefonnummern 06039/ 481-510 oder 481-521 möglich, da die Räume der Verwaltung aufgrund der Präventionsmaßnahmen zur Reduzierung des Ausbreitungs-Risikos des sog. Corona-Virus nur nach telefonischer Rücksprache und nur durch jeweils eine Person betreten werden dürfen.

**Bedingung für die Bürgerinnen und Bürger zur Einsichtnahme ist aktuell jedoch das Tragen einer Mund-/Nasenbedeckung, wofür um Verständnis gebeten wird.**

Auf die zudem bestehende Einsichtnahmemöglichkeit auf digitalem Wege wird ausdrücklich hingewiesen:

In dem o.g. Zeitraum können die Planungsunterlagen entsprechend § 4a (4) BauGB zudem über das zentrale Internetportal des Landes Hessen ([www.bauleitplanung.hessen.de](http://www.bauleitplanung.hessen.de)), auf der Homepage der Stadt Karben <https://www.karben.de/bauen-wirtschaft/bauleitplanung-bauen-wohnen/bebauungsplaene/bebauungsplaene-im-verfahren/> und unter [www.seifert-plan.com](http://www.seifert-plan.com) eingesehen und abgerufen werden.

Über den Inhalt der Planung wird auf Verlangen telefonisch unter den o.g. Telefonnummern sowie via Email ([heiko.heinzel@karben.de](mailto:heiko.heinzel@karben.de) oder [Sylke.Radetzky@Karben.de](mailto:Sylke.Radetzky@Karben.de)) Auskunft gegeben. Zudem wird angeboten, die Planunterlagen elektronisch zur Einsicht zu verschicken.

Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen unter [matthias.rueck@seifert-plan.com](mailto:matthias.rueck@seifert-plan.com) oder auf postalischem Weg abgegeben oder bei der Stadtverwaltung zu Protokoll gegeben werden.

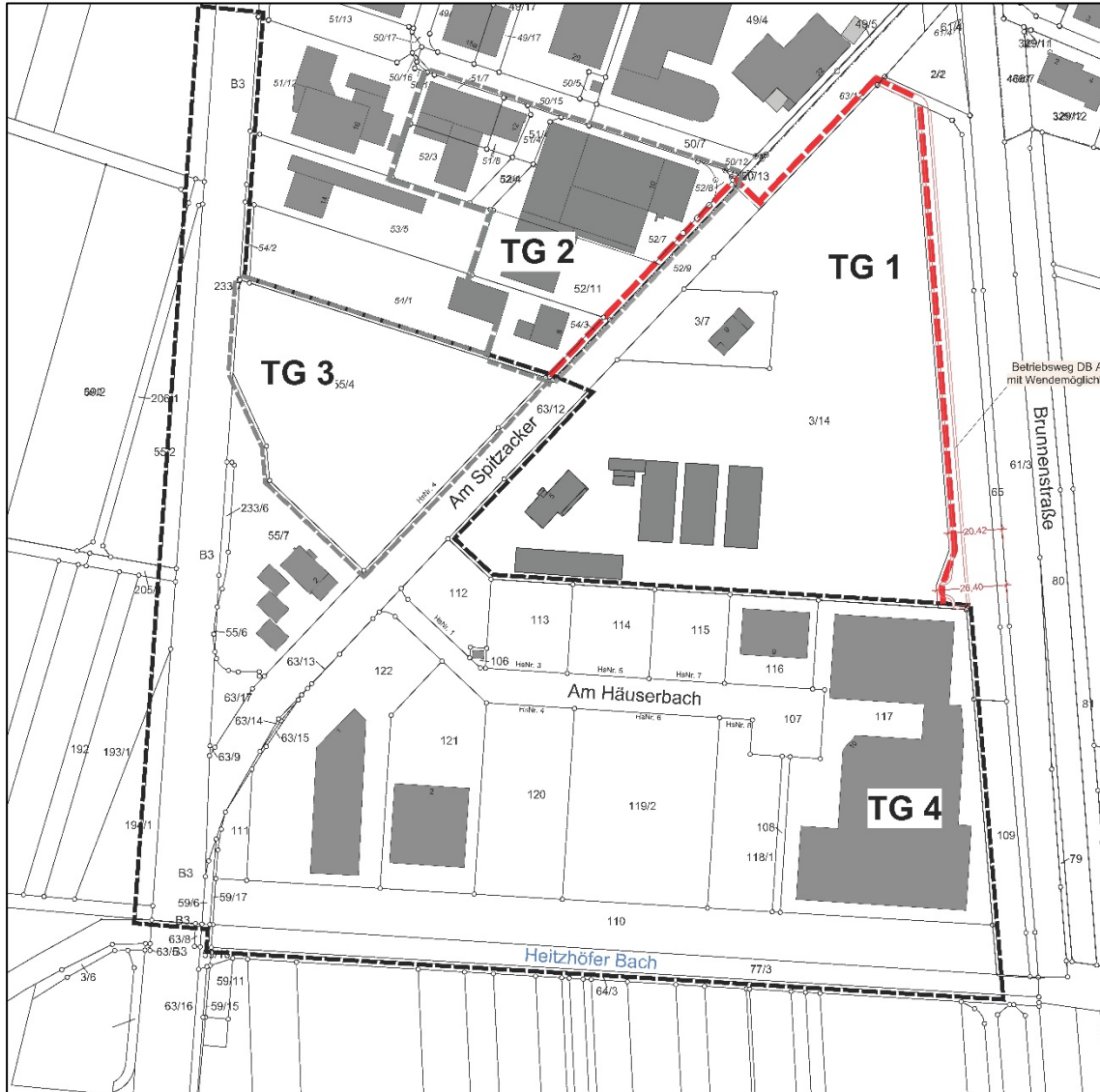
Nach § 3 (2) Satz 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Es wird auch darauf hingewiesen, dass vorgelegte Stellungnahmen zum Vollzug der Abwägung nach § 1 (7) BauGB in öffentlicher Sitzung behandelt werden.

Die Daten stellungnehmender Bürger werden dauerhaft gespeichert.

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 4b BauGB das Büro Planungsgruppe Prof. Dr. V. Seifert, Linden mit der Durchführung des Verfahrens beauftragt wurde.

Der Magistrat der Stadt Karben  
Karben, den 15.12.2020



**Abbildung:** Darstellung des Plangebiets Nr. 178 „Spitzacker“ 1. Änderung und Erweiterung in der Gemarkung Okarben sowie Kennzeichnung der Teilgebiete (o. Maßstab)