



## Magistrat der Stadt Karben *Amtliche Bekanntmachung*

---

### **Bauleitplanung der Stadt Karben Bebauungsplan Nr. 233 „Am Quellenhof“ 1. Änderung und Erweiterung in der Gemarkung Groß-Karben**

**hier: Bekanntmachung zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung in Form  
der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (1) BauGB**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Karben hat in ihrer Sitzung vom 13.12.2019 die Einleitung des 1. Änderungsverfahrens bzw. die Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 223 „Am Quellenhof“ im Stadtteil Groß-Karben beschlossen.

Der Erweiterungsbereich entspricht dem Änderungsbereich des Bebauungsplans, wie am 13.12.2019 durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen.

**Die Beschlussfassung zur Aufstellung bzw. Erweiterung des o.g. Bebauungsplanes wird hiermit gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.**

Der Erweiterungsbereich im Osten des Geltungsbereichs umfasst eine Teilfläche der Parzelle Flur 2 Nr. 516

Damit vergrößert sich der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans um rd. 2.600 m<sup>2</sup> auf eine Gesamtgröße von dann 2,13 ha. Lage und vorläufige Abgrenzung des Plangebietes – Erweiterungsbereich sowie Bereich der Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes; sind den nachstehend abgedruckten Übersichtskarten zu entnehmen (rot-gestrichelt umrandet dargestellt).

Zusätzlich wird zur frühzeitigen Beteiligung der Bereich der Bebauungsplanänderung um Flächen des rechtskräftigen Plangebietes erweitert. So werden die Parzelle der Flur 2 Nr. 520/2 sowie ein rd. 4,80m breiter Streifen der Parzelle Flur 2 Nr. 520/1, der parallel zur westlichen Grenze der Parzelle Nr. 520/2 verläuft, ergänzt. Diese Erweiterung des Änderungsbereichs umfasst den Standort der bisherigen Tennishalle. Es war vorgesehen, die Fläche der Tennishalle zukünftig für eine Hotelerweiterung zu nutzen. Mit der nun in Bearbeitung befindlichen Änderung sollen die Möglichkeiten zur Nachnutzung der Tennishallenfläche ergänzt werden.

Letztlich wird der Änderungsbereich um eine kleine Teilfläche der Parzelle Flur 2 Nr. 520/6 ergänzt. Diese Ergänzungsfläche wird zur Ausweisung einer öffentlichen Verkehrsfläche mit dem Ziel der Unterbringung einer Wendemöglichkeit benötigt.

Mit der Erweiterung des Bebauungsplans soll durch die Ausweisung eines urbanen Gebiets ermöglicht werden, sowohl nicht störende gewerbliche als auch Wohnnutzungen in diesem Übergangsbereich zwischen den Gewerbebetrieben um Norden und dem zukünftigen Brunnenquartier zu realisieren.

Die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 233 „Am Quellenhof“ erfolgt aufgrund der Erweiterung in den bisherigen Außenbereich im Regelverfahren nach den §§ 3 und 4 BauGB. Nach § 2 (4) BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, im Rahmen derer die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht bildet einen eigenständigen Bestandteil der Begründung.

Der Umweltbericht mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie externen Kompensationsmaßnahmen befindet sich (einschließlich einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung) in der Erarbeitung und wird zur späteren Entwurfsfassung Eingang in den Bebauungsplan finden und dann Bestandteil der Unterlagen zur späteren Öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

Allgemein werden im Zuge der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgefordert, sich auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern und ggf. vorliegende Informationen zur Verfügung zu stellen.

Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP 2010) ist das o.g. Plangebiet zum Teil als ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt und zum Teil als „Sondergebiet Sport“ ausgewiesen. Es ist vorgesehen, dass der RegFNP durch den Regionalverband FrankfurtRheinMain im Nachgang angepasst wird.

Auf der Grundlage des Vorentwurfes des Bebauungsplanes erfolgt die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB. Demnach ist die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten.

Dazu liegt der Vorentwurf des Bebauungsplanes (04/ 2020) mit der Planzeichnung, dem Satzungstext und der Begründung in der Zeit vom

**03.05.2021. bis einschließlich 25.05.2021**  
**im Rathaus der Stadt Karben, Rathausplatz 1 in 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 öffentlich aus. Andere Termine sind nach vorheriger Vereinbarung möglich.

Sollten die Räume der Verwaltung aufgrund der Präventionsmaßnahmen zur Reduzierung des Ausbreitungs-Risikos des sog. Corona-Virus nicht uneingeschränkt zugänglich sein, ist die Einsichtnahme nach telefonischer Rücksprache unter den Telefonnummern 06039/ 481-510 oder 481-521 möglich.

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

Während des o.g. Zeitraumes hat jedermann die Möglichkeit zur Einsichtnahme und zur Information über die allgemeinen Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung sowie die Gelegenheit zur Erörterung und Äußerung von Anregungen und Hinweisen.

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)),

und auf der Homepage der Stadt Karben

<https://www.karben.de/bauen-wirtschaft/bauleitplanung-bauen-wohnen/bebauungsplaene/bebauungsplaene-im-verfahren/>

eingesehen und abgerufen werden.

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

Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen per E-Mail an [hampel@doerhoefer-planung.de](mailto:hampel@doerhoefer-planung.de) verschickt, auf postalischem Weg abgegeben oder bei der Stadtverwaltung zu Protokoll gegeben werden.

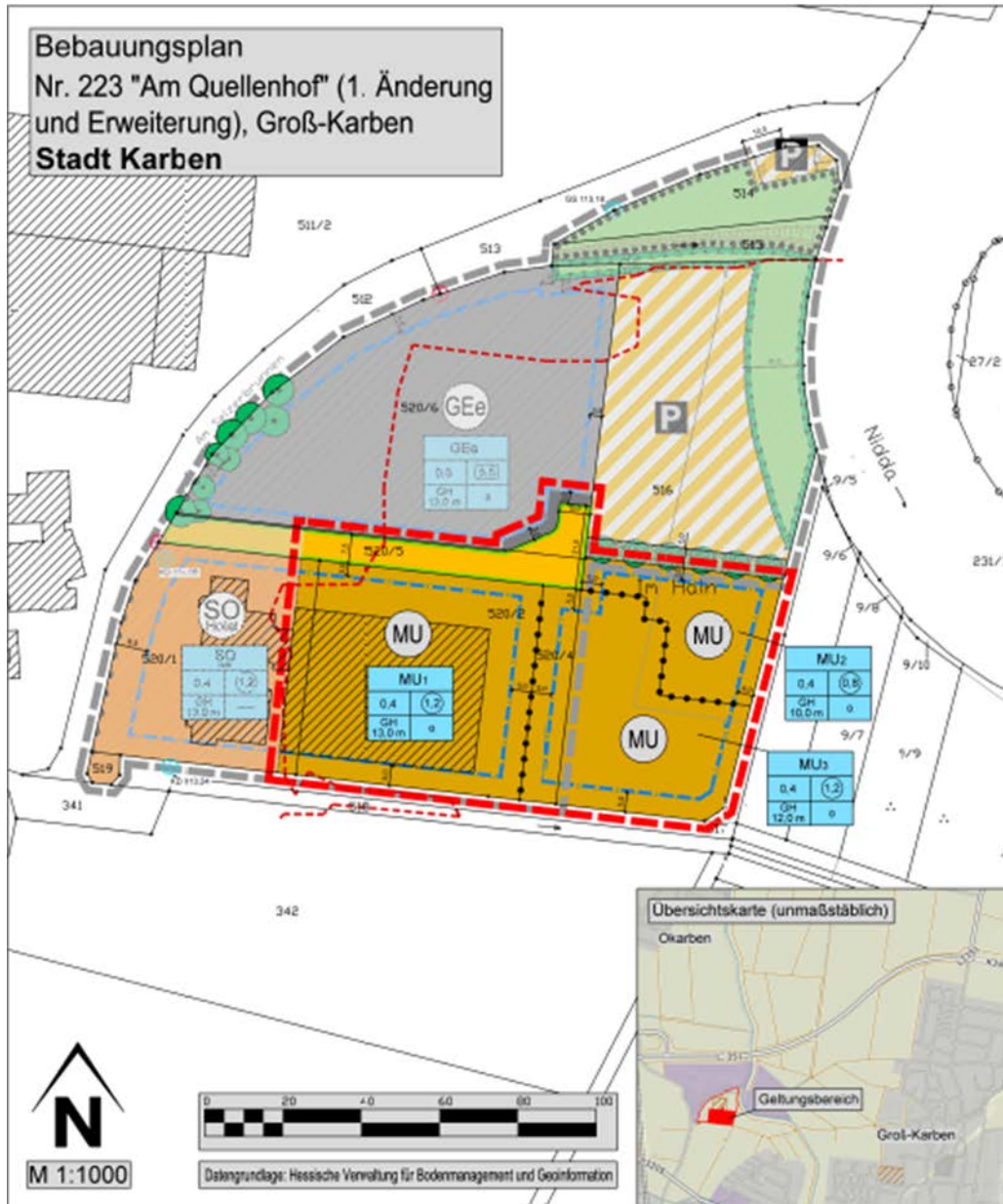
Nach § 3 (2) Satz 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Es wird auch darauf hingewiesen, dass vorgelegte Stellungnahmen zum Vollzug der Abwägung nach § 1 (7) BauGB in öffentlicher Sitzung (bei Bürgern anonymisiert) behandelt werden. Die Daten stellungnehmender Bürger werden dauerhaft gespeichert.

Die Vorbereitung und Durchführung der gesetzlich vorgeschriebenen Beteiligungs-schritte wurde dem Planungsbüro Dörhöfer & Partner, Engelstadt, (Einschaltung eines Dritten gemäß § 4b Baugesetzbuch) übertragen.

Karben, den 19.04.2021

**Der Magistrat der Stadt Karben**



Plananlage (ohne Maßstab) zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit  
Vorentwurf: Dörhöfer & Partner, Engelstadt