

Karben, 12.10.2020

Federführung: Fachbereich 5 Stadtplanung, AZ.:	Vorlagen-Nummer: FB 5/638/2020
Bearbeiter: Heiko Heinzel	
Verfasser Heiko Heinzel	

Beratungsfolge	Termin	
Magistrat Ortsbeirat Okarben Ausschuss für Stadtplanung und Infrastruktur	19.10.2020	
Stadtverordnetenversammlung	30.10.2020	

Gegenstand der Vorlage
Bauleitplanung der Stadt Karben
Bebauungsplan Nr. 236 "Am Warthweg"
Gemarkung Okarben
hier: Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Karben beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des **Bebauungsplanes Nr. 236 „Am Warthweg“ in der Gemarkung Okarben.**

Das Plangebiet liegt mit einer Gesamtgröße von rd. **12 ha** im Südosten der Gemarkung Okarben, südlich der Nordumgehung, westlich der Bahntrasse, nördlich der L3205 und östlich der B3. Das Plangebiet umfasst insb. die Flächen des bestehenden REWE-Centers. Die Plangebietsabgrenzung kann im Detail wie folgend beschrieben werden:

Die **nördliche Abgrenzung** des Plangebiets verläuft, ausgehend vom nordwestlichen Eckpunkt der Parzelle Nr. 118/2 auf der nordwestlichen und später nördlichen Grenze der Parzelle Nr. 112/3 in östlicher Richtung, setzt den Verlauf auf den nördlichen Grenzen der Parzellen Nr. 112/4 und 111/3 in gleicher Richtung und dann auf der nordwestlichen Grenze der Parzelle Nr. 105/4 fort. Am nordwestlichen Eckpunkt der vorgenannten Parzelle knickt der Grenzverlauf in östliche Richtung ab und trifft dann später auf die westliche Grenze der Parzelle Nr. 105/2. Dieser Grenze folgt die Plangebietsabgrenzung in zunächst nördlicher, dann nordwestlicher Richtung, schließlich auf den nordwestlichen Grenzen der Parzellen Nr. 106/3 und 102/5 bis zum nordwestlichen Eckpunkt der vorgenannten Wegeparzelle. Von diesem Punkt ausgehend verläuft die Plangebietsabgrenzung für wenige Meter auf der nördlichen Plangebietsgrenze in östliche Richtung bis zum südöstlichen Eckpunkt der Parzelle Nr. 99/1. Dort knickt die Plangebietsabgrenzung in nördliche Richtung ab, bevor sie am südwestlichen Eckpunkt der Wegeparzelle Nr. 100/3 auf deren südlichen Parzellengrenze in Richtung Nordosten abknickt. Die Plangebietsabgrenzung folgt der nördlichen Grenze der vorgenannten Parzelle bis

sie auf die westliche Grenze der Parzelle Nr. 101/2 trifft und verläuft dann auf der nördlichen Grenze dieser Parzelle weiter bis zum nordöstlichen Eckpunkt dieser Parzelle.

Die **östliche Plangebietsabgrenzung** verläuft ausgehend vom letztgenannten Punkt auf der westlichen Grenze der Wegeparzelle Nr. 110 in südliche Richtung bis zu deren südwestlichen Eckpunkt.

Vom vorgenannten Punkt ausgehend verläuft die **südliche und im weiteren Verlauf westliche Plangebietsabgrenzung** auf der nördlichen und später westlichen Grenze der langgestreckten Radwegeparzelle Nr. 115/3 bis sie auf den südlichen Eckpunkt der Wegeparzelle Nr. 117/1 trifft. Von diesem Punkt ausgehend verläuft die Plangebietsabgrenzung auf den östlichen Grenzen der Wegeparzellen Nr. 117/1 und folgend 118/4 bis zu deren nordöstlichem Eckpunkt. Dort knickt die Plangebietsabgrenzung auf der nördlichen Grenze der letztgenannten Parzelle wenige Meter in Richtung Westen ab bis sie auf den südwestlichen Eckpunkt der Parzelle Nr. 118/2 trifft. Hier knickt der Grenzverlauf letztmals in nördlicher Richtung ab und folgt der nordwestlichen Grenze der letztgenannten Parzelle bis zu deren nordwestlichen Eckpunkt. Damit ist das Plangebiet geschlossen.

Alle genannten Punkte und Liegenschaften befinden sich in der Flur 10 der Gemarkung Okarben.

Das Plangebiet ist in der beigefügten Anlage schwarz-gestrichelt umrandet dargestellt. Die Plananlage ist Bestandteil der Beschlussvorlage.

Das Planverfahren wird im zweistufigen „Normalverfahren“ durchgeführt.

Sachverhalt:

Das rd. 12 ha große Plangebiet ist im Regionalen Flächennutzungsplan weitgehend als geplante Gewerbefläche ausgewiesen. Lediglich die etwa 3,3 ha große Fläche des heutigen Rewe-Centers hat die Ausweisung „Gewerbegebiet Bestand“.

Das Rewe-Center bzw. der ursprüngliche Toom-Markt befindet sich derzeit planungsrechtlich im Außenbereich. Ein Bebauungsplan für das Plangebiet existierte bis heute nicht. Der Markt wäre nach heutigem Rechtsstand ohne Bebauungsplan nicht genehmigungsfähig.

Die Rewe-Gruppe plant den Markt (mit gleicher Verkaufsflächengröße) im Plangebiet, genauer im Winkel B3 / L3205, neu zu errichten. Der bestehende Markt soll dann abgerissen werden.

Die neu benötigten bzw. nicht mehr benötigten Flächen werden zwischen dem Rewe-Konzept und der Hessischen Landgesellschaft getauscht.

Dieser Flächentausch ermöglicht eine effiziente Entwicklung des gesamten Plangebiets zu einer modernen Gewerbefläche.

Allein aufgrund der Größe der Fläche sowie der Komplexität des Verfahrens ist das Planverfahren im zweistufigen Normalverfahren durchzuführen.

Die Abwicklung der Plangebietsentwicklung erfolgt federführend durch die Hessische Landgesellschaft.

Finanzierung:

Das Planverfahren wird über ein Projektkonto der Hessischen Landgesellschaft abgerechnet.

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: Plangebietsabgrenzung