

Karben, 12.04.2021

Federführung: Fachbereich 5 Stadtplanung, AZ.:	Vorlagen-Nummer: FB 5/018/2021-2026
Bearbeiter: Heiko Heinzl	
Verfasser Heiko Heinzl	

Beratungsfolge	Termin	
Magistrat Ausschuss für Stadtplanung und Infrastruktur Stadtverordnetenversammlung	23.04.2021	

**Gegenstand der Vorlage**

Bauleitplanung der Stadt Karben, B-Plan Nr. 236 "Am Warthweg", Gemarkung Okarben;  
hier: Beschluss zur Einleitung eines Änderungsverfahrens des Regionalen Flächennutzungsplans (Reg.-FNP)

**Beschlussvorschlag:**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Karben beschließt die Einleitung eines Planverfahrens zur Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans für die in der Anlage beigefügte Änderungsfläche in der Gemarkung Okarben.

Der Änderungsbereich umfasst eine Teilfläche des Plangebiets des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 236 „Am Warthweg“. Vollständig im Änderungsbereich befinden sich die Parzellen Nr. 116/2 und 117/2 in der Flur 10 der Gemarkung Kloppenheim. Darüber hinaus sind untergeordnete Teilflächen der Parzellen Nr. 118/5 und 119, beide ebenfalls in der Flur 2 der Gemarkung Okarben, betroffen.

Der Änderungsbereich hat eine Größe von rd. 3,4 ha. Er ist in der Anlage zu dieser Beschlussvorlage rot umrandet und rot hinterlegt dargestellt (vgl. Anlage 1). Die Abgrenzung des Änderungsbereichs kann sich noch an die Erfordernisse des Projekts anpassen, sollte sich größtmäßig aber nicht wesentlich ändern

Die derzeitige Darstellung des Änderungsbereichs ist „gewerbliche Baufläche geplant“. Die Ausweisung muss in „Sondergebiet geplant, Einzelhandel“ geändert werden.

**Ein Flächenausgleich ist nicht erforderlich, da es sich um den Tausch von „gewerbliche Baufläche“ in „Sondergebiet Einzelhandel“ handelt.**

**Sachverhalt:**

Die Änderung hat das Ziel, die Verlagerung des bestehenden REWE-Centers aus dem zentralen Innenbereich des Plangebiets, hin zu einer geschäftsgünstigen Randlage zu ermöglichen. Die Änderung wird beim zuständigen Regionalverband FrankfurtRheinMain beantragt. Das Verfahren wird dort federführend durchgeführt. Das Gebäude des REWE-Centers (ehem. Toom) ist nicht mehr zeitgemäß und sanierungsbedürftig. Eine Sanierung ist nicht wirtschaftlich.

Die Rewe ist mit dem Wunsch eines größengleichen Ersatzneubaus an verändertem Standort auf die Stadt Karben herantreten. Die Stadt unterstützt dieses Vorhaben, da durch eine veränderte Lage des Marktes im Plangebiet, die Erschließung weiterer gewerblicher Bauflächen erstmals effizient möglich wird. Mit dem parallel laufenden Bebauungsplanverfahren wird diese Entwicklungsabsicht bereits konkretisiert.

Der Toom-Markt wurde damals im Außenbereich ohne Bebauungsplan errichtet. Der regionale Flächennutzungsplan FrankfurtRheinMain 2010 hat die Fläche des Marktes als „Gewerbefläche Bestand“ übernommen.

Nach heutigem Stand des Planungsrechts ist die Fläche des Marktes als Sondergebietsfläche mit der Widmung „Einzelhandel“ auszuweisen. Deshalb wird bei einer Standortverlagerung die Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans und die Darstellung eines Sondergebiets „Einzelhandel“ notwendig. Zusätzlich ist die Durchführung einer Zielabweichung von den Festsetzungen des Regionalplans Südhessen in Bezug auf die Ausweisung großflächigen Einzelhandels durchzuführen. Ein entsprechender Beschluss der Stadtverordneten zu diesem Verfahren wird separat zu treffen sein.

Ziel des Planverfahrens ist die Verlagerung des bestehenden Marktes. Eine Erweiterung der Einzelhandelsverkaufsfläche soll ausdrücklich nicht erfolgen.

Ein Flächenausgleich ist nicht erforderlich, da keine landwirtschaftlichen oder sonstigen Freiflächen erstmals dahingehend überplant werden, dass eine Bebauung ermöglicht sind.

**Alle betroffenen Flächen sind bereits als potenziell bebaubare Flächen ausgewiesen.**

**Finanzierung:**

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:**

- Darstellung des Änderungsbereichs auf der Grundlage des Reg.-FNP