

Stadt Karben, Stadtteil Okarben

## **Antrag**

# **Zielabweichung zum Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP 2010)**

für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 236 „Am Warthweg“

## **Langfassung**

Stand: 07.06.2022

Projektnummer: 21-2415

Projektleitung: Bode

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail [info@fischer-plan.de](mailto:info@fischer-plan.de) [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)

### **Antrag**

Die Stadt Karben beantragt hiermit die Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Landesentwicklungsplan Hessen 2000 (LEP Hessen 2000) gemäß § 4 HLPG sowie des Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP 2010) gemäß § 8 HLPG zugunsten eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel für den Bereich des Bebauungsplanes „Am Warthweg“.

### **Antragsbegründung**

<b>1. Veranlassung, Beschreibung und Notwendigkeit des Vorhabens .....</b>	<b>3</b>
1.1 Räumlicher Geltungsbereich und Verfahren des Bebauungsplanes.....	4
1.2 Planungsalternativen .....	7
<b>2. Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....</b>	<b>8</b>
2.1 Landesentwicklungsplan (LEP) Hessen 2000 .....	8
2.2 Prüfung möglicher Abweichungstatbestände vom Landesentwicklungsplans Hessen 2000 (LEP).....	8
2.3 Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans (RPS/RegFNP 2010) ....	13
2.4 Prüfung möglicher Abweichungstatbestände vom Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan (RPS/RPS/RegFNP 2010).....	14
<b>3. Verbindliche Bauleitplanung .....</b>	<b>21</b>
<b>4. Planfeststellungsverfahren S-Bahnlinie S 6.....</b>	<b>22</b>
<b>5. Belange der Agrarstruktur.....</b>	<b>23</b>
<b>6. Städtebauliche Konzeption .....</b>	<b>23</b>
<b>7. Berücksichtigung umweltschützender Belange .....</b>	<b>25</b>
7.1 Umweltprüfung und Umweltbericht.....	25
7.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung .....	25
7.3 Pflanzen, Biotop- und Nutzungstypen .....	25
7.4 Artenschutzrechtliche Belange .....	26

7.5	Schutzgebiete .....	27
7.6	Biotopschutz und Flächen mit rechtlichen Bindungen.....	27
<b>8.</b>	<b>Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz .....</b>	<b>29</b>
8.1	Überschwemmungsgebiet .....	29
8.2	Oberirdische Gewässer .....	29
8.3	Wasserschutzgebiete.....	29
8.4	Wasserversorgung / Löschwasser.....	29
8.5	Abwasserbeseitigung.....	29
<b>9.</b>	<b>Boden, Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz .....</b>	<b>30</b>
9.1	Altlastenverdächtige Flächen.....	30
9.2	Baugrund .....	30
9.3	Denkmalschutz .....	31
<b>10.</b>	<b>Immissionsschutz .....</b>	<b>32</b>
<b>11.</b>	<b>Zusammenfassung.....</b>	<b>32</b>
<b>12.</b>	<b>Anlagen / Gutachten.....</b>	<b>34</b>
<b>13.</b>	<b>Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 30.10.2020.....</b>	<b>35</b>

## 1. Veranlassung, Beschreibung und Notwendigkeit des Vorhabens

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Karben hat in ihrer Sitzung am 30.10.2020 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 236 „Am Warthweg“ zur Schaffung zusätzlicher gewerblicher Bauflächen im Stadtgebiet gefasst.

Mit der Ansiedlung eines Autohändlers, einer Freizeitsportanlage sowie die jüngsten Umsiedlungsabsichten eines bereits ansässigen Automobilzulieferers im Gewerbegebiet „Spitzacker“ nördlich des Plangebietes, wurden die letzten freien Gewerbeflächen der Stadt Karben vollständig entwickelt. Aktuell verfügt die Stadt über keine freien Gewerbeflächen mehr. Jedoch gibt es Anfragen v.a. ortsansässiger Firmen mit Expansionswünschen als auch von ansiedlungswilligen Unternehmen, die sich gerne im Stadtgebiet niederlassen möchten.

Darüber hinaus beabsichtigt die Firma Rewe in diesem Kontext eine Neuausrichtung des bereits bestehende Rewe-Centers im Plangebiet. Dieser befindet sich bzw. derzeit planungsrechtlich im Außenbereich. Die bestehende Lage des Marktes gründet sich auf ein in den 1960er Jahren entwickeltes städtebauliches Konzeptes, das im Rahmen einer regionalen Siedlungsentwicklungskonzeption für das Rhein-Main-Gebiet für Karben die Funktion eines Siedlungsschwerpunktes vorsah. Der hier in Rede stehende Markt wurde seinerzeit als erster und letztlich einziger Baustein des für Karben maßgeblichen städtebaulichen Konzeptes realisiert, firmierte zwischenzeitlich unter dem Namen „toom“ und besteht in fast unveränderter Form bis heute fort. Ein Bebauungsplan für das Plangebiet existiert bisher nicht und wurde auch seinerzeit nicht aufgestellt. Für das Objekt liegt allerdings eine Baugenehmigung Az. 02765-03-B-0012 vom 23.03.2004 mit einer genehmigten Verkaufsfläche von 6.540 qm vor.

Die Rewe-Gruppe plant nun den Markt im Zuge der Neustrukturierung des gesamten Gewerbegebietes mit gleicher Verkaufsflächengröße in unmittelbarer Nachbarschaft neu zu errichten. Mit dieser Neuerrichtung und geringfügigen räumlichen Verlagerung des Rewe-Centers in den westlichen Teilgeltungsbereich wird dabei u.a. Raum für eine grundsätzliche Neustrukturierung des gesamten Gebiets geschaffen, eine Nachfolgenutzung des bisherigen Rewe-Standortes und eine effiziente Gebietsentwicklung überhaupt erst ermöglicht.

Mit seiner Größe und Sortimentsstruktur (umfangreiche Nonfood-Randsortimente) ist der Anbieter als SB-Warenhaus einzuordnen. Einzelhandelsbetriebe in der vorgelagerten Mall verfügen über rund 60 qm Verkaufsfläche<sup>1</sup>. Auf dem Grundstück befinden sich außerdem eine SB-Tankstelle (ohne Verkaufsflächen), eine Waschstraße und ein Imbiss. Insgesamt ergibt sich damit im Center ein Bestand von ca. 6.540 qm Verkaufsfläche. Für den Neubau des Centers sind ebenfalls 6.540 qm Verkaufsfläche geplant, sodass sich gegenüber der Dimensionierung am Altstandort kein Verkaufsflächenzuwachs ergibt.

Entsprechend dem gewählten Planziel ist vorgesehen, im Bebauungsplan ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel (§ 11 Abs. 3 BauNVO) zur Unterbringung des SB-Warenhauses festzusetzen.

Der Bebauungsplan soll dabei einen maximal zulässigen Flächenpool der Verkaufsflächen nach Sortimenten beinhalten, in dem für die Teilsortimente jeweils Verkaufsflächenobergrenzen festgesetzt werden, die in ihrer rechnerischen Summe die Gesamtverkaufsfläche von 6.540 qm zunächst überschreiten. Damit soll dem Betreiber eine gewisse Flexibilität in der Belegung der Flächen gewährt werden.

Da die Gesamtverkaufsfläche mit 6.540 qm festgesetzt wird, ist es jedoch nicht möglich, in allen Sortimenten die jeweils max. zulässige Verkaufsfläche auszuschöpfen. Eine Übersicht über die bestehenden und geplanten Verkaufsflächen liefert die folgende Tabelle.

---

<sup>1</sup> Hier sind derzeit ein Backshop und ein Feinkostanbieter für mediterrane Spezialitäten vorhanden. Der Angebotsmix in der Mall wird durch kleinere Dienstleister ergänzt (Frisör, Textilreinigung, Schuh- und Schlüsseldienst, Geldautomat).

Sortiment*	Verkaufsflächen in m <sup>2</sup>		
	Bestand REWE-Center	Planung (GMA-Annahme)	Veränderung (GMA-Annahme)
Lebensmittel, Getränke	3.890	max. 4.500	+ 610
Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel	420	max. 800	+ 380
Zeitungen, Zeitschriften, Schreibwaren	65	max. 150	+ 85
Schnittblumen	50	max. 100	+ 50
<b>Nahversorgungsrelevante Sortimente (kurzfristiger Bedarf)</b>	<b>4.425</b>	<b>max. 5.550</b>	<b>+ 1.125</b>
Zooartikel, Tiernahrung	100	max. 500	+ 700
Bekleidung, Schuhe, Sport, Lederwaren	650	max. 550	- 100
Elektrowaren, Fotobedarf	470	max. 250	- 220
Haushaltswaren, GPK, Haus- und Heimtextilien	665	max. 700	+ 35
Bücher, Spielwaren	150	max. 100	- 50
<b>Zentrenrelevante Sortimente (mittel- und langfristiger Bedarf)</b>	<b>2.035</b>	<b>max. 1.400</b>	<b>+ 365</b>
<b>Nicht zentrenrelevante Sortimente**</b>	<b>80</b>	<b>max. 200</b>	<b>+ 120</b>
<b>Summe</b>	<b>6.540</b>	<b>6.540***</b>	<b>+/- 0***</b>

\* Zuordnung der Zentrenrelevanz nach Regionalplan Südhessen 2010 / RegFNP

\*\* Z. B. Heimwerkerbedarf, Gartenbedarf, Autozubehör, Kleinmöbel

\*\*\* Höchstwert, stimmt nicht mit der rechnerischen Summe überein

GMA-Berechnungen 2022

## 1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt mit einer Größe von rd. 13 ha nördlich der Ortslage des Stadtteils Kloppenheim in der Gemarkung Okarben und zwischen den Landesstraßen L 3351 (nördliche Geltungsbereichsgrenze) und L 3205 (südliche Geltungsbereichsgrenze). Westlich des Plangeltungsbereiches verläuft die Bundesstraße B 3. An der östlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft die Schienentrasse der Main-Weser-Bahnlinie bzw. der S-Bahn S 6. Darüber hinaus schließen sich landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen im Norden, Osten und Westen an. Südlich des Plangebietes und im Anschluss an die Landesstraße L 3205 schließt sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sauerborn“ die Wohnbebauung der Ortslage Kloppenheim an. Nordwestlich befindet sich an der Anschlussstelle L 3351 und B 3 das Berufsbildungswerk Südhessen.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich bereits das o.g. SB-Warenhaus mit den zugehörigen Parkflächen, Nebenanlagen und Erschließungsstraßen. Zum Zweck der fußläufigen Erreichbarkeit des Verbrauchermarktes dient entlang der südlichen Teilgeltungsbereichsgrenze eine Fuß- und Radwegeverbindung, welche über eine Unterführung der Landesstraße L 3205 / Bahnhofstraße in die Ortslage von Kloppenheim führt. Die restlichen Bereiche im Plangebiet, die nicht durch das SB-Warenhaus und die zugehörigen Nebenanlagen belegt sind, werden derzeit als landwirtschaftliche Ackerflächen genutzt.

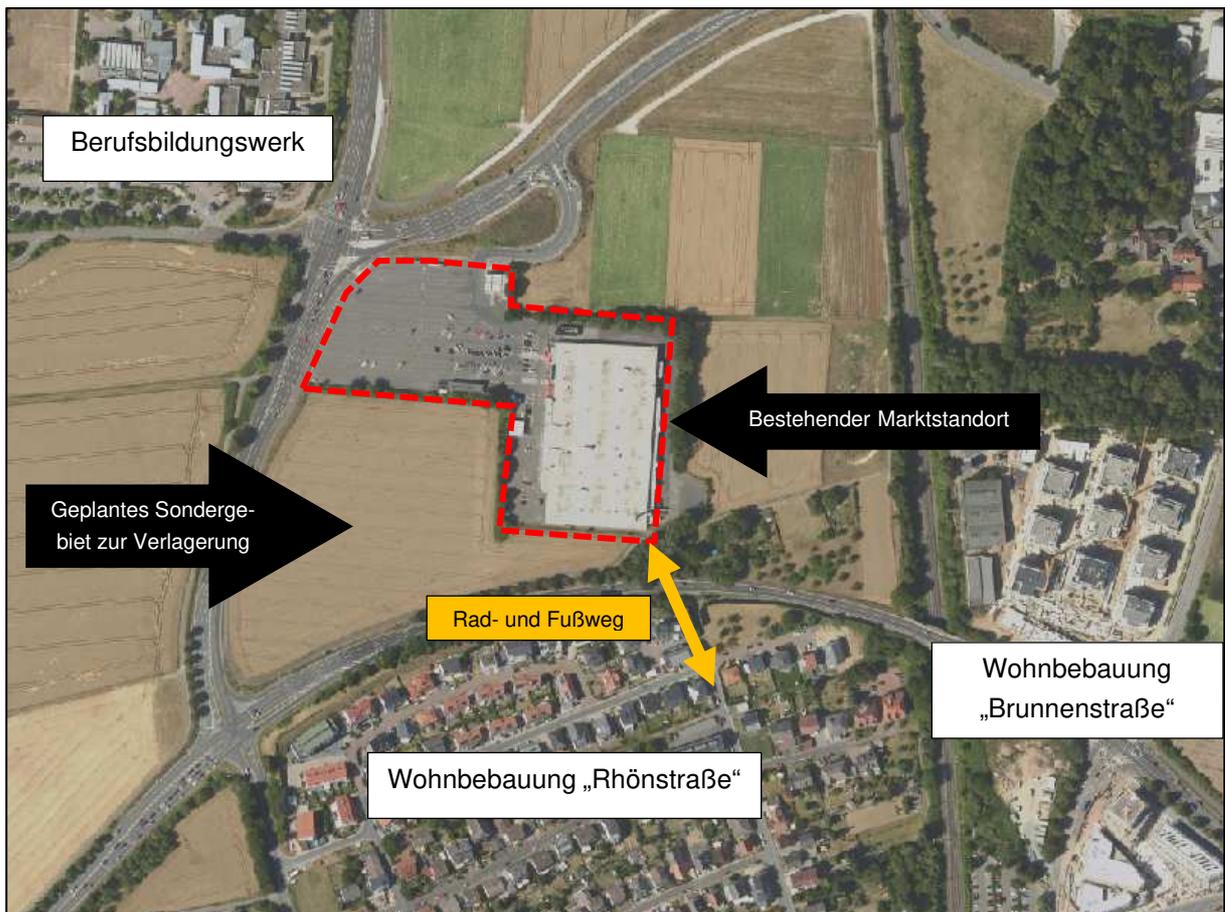
Der vorliegende Bebauungsplan soll aufgestellt werden, um das Vorhaben der Firma Rewe ermöglichen, das gesamte Gelände neu strukturieren und weitere gewerbliche Flächen entwickeln zu können. Auf den Bereich des hier in Rede stehenden und geplanten Sondergebietes entfallen rd. 3,4 ha.

Die Aufstellung des Bebauungsplans soll im zweistufigen Regelverfahren gem. § 3 Abs. 1 und Abs. 2 sowie § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB erfolgen. Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Darüber hinaus sind u.a. für die Themenbereiche Umwelt-, Gewässer- und Artenschutz, naturschutzrechtliche Eingriffskompensation, Ver- und Entsorgung, Baugrund und Bodenverunreinigungen, Schallschutz, Landwirtschaft, etc. im weiteren Verfahren zu beachten und gegebenenfalls gutachterlich zu überprüfen. Einen Überblick über die vorhandenen und geplanten Fachgutachten liefert Kapitel 12.

### Flächenbilanz des Bebauungsplanes

<b>Geltungsbereich des Bebauungsplans</b>	<b>133.411 qm</b>
Darin Gewerbegebiete	75.040 qm
Darin <b>Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel</b>	<b>33.902 qm</b>
Darin Anpflanzungsfläche SO EH	2.907 qm

### Das Plangebiet im Luftbild

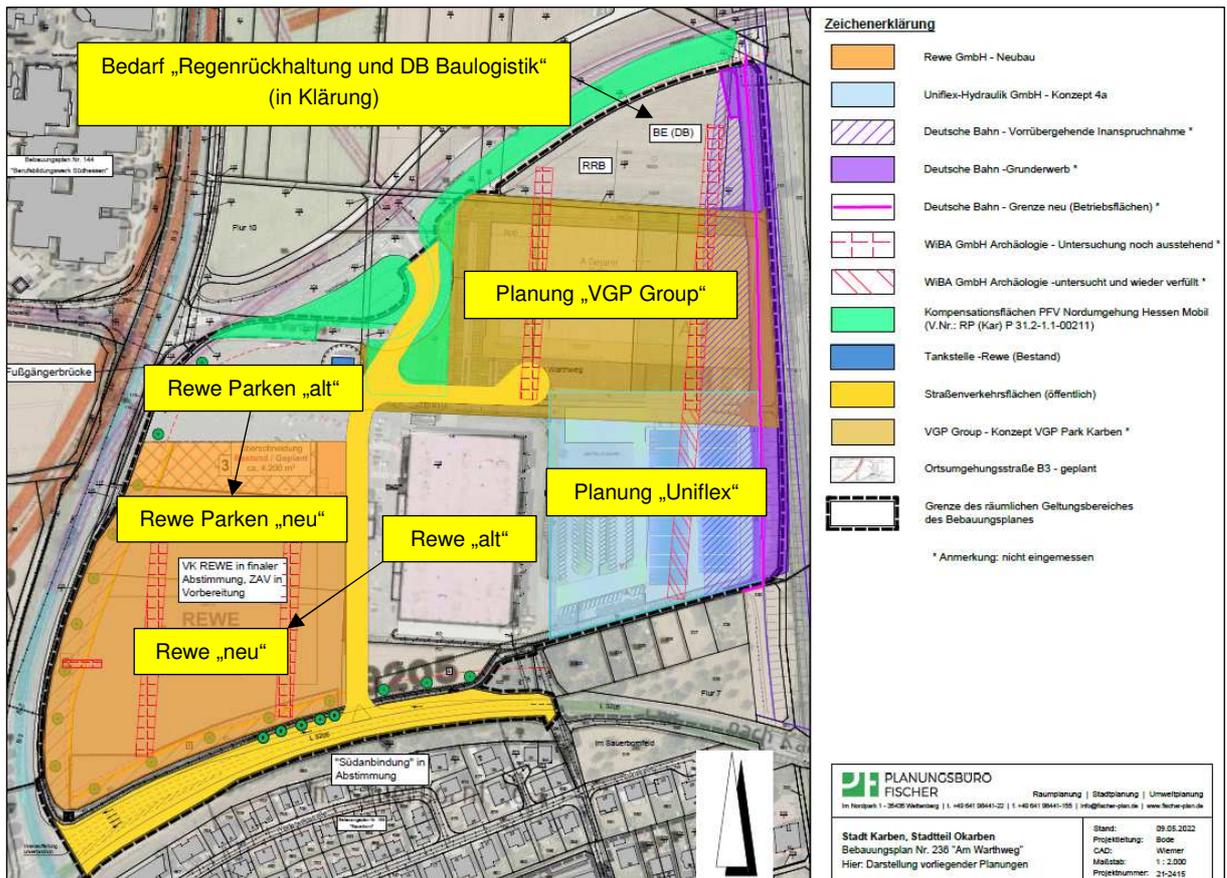


Quelle: Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation (HVBG)

### Blick ins Plangebiet auf den Rewe-Markt



### Flächenansprüche / Auszug Planungskonzeption (Stand 05/2022)



Eigene Darstellung

## 1.2 Planungsalternativen

Das Baugesetzbuch wurde 2013 mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden weiter zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht nun zusätzlich vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass etwa in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Schaffung von neuen gewerblichen Bauflächen gemäß den Entwicklungsvorstellungen der Stadt Karben geschaffen werden. Mit der Ansiedlung eines Autohändlers, einer Freizeitsportanlage sowie die jüngsten Umsiedlungsabsichten eines bereits ansässigen Automobilzulieferers im Gewerbegebiet „Spitzacker“ nördlich des Plangebietes, wurden die letzten freien Gewerbeflächen der Stadt Karben vollständig entwickelt. Aktuell verfügt die Stadt somit über keine freien Gewerbeflächen mehr, wodurch die vorliegende Bauleitplanung zur Schaffung von weiteren Flächenangeboten und -bevorratung begründet ist. Dabei entspricht die Planung dem Bedarf und Expansionsdruck bereits in Karben ansässiger Gewerbebetriebe, trägt zur Schaffung künftiger Potenzialflächen zur Ansiedlung neuer Unternehmen bei und entspricht darüber hinaus auch den planerischen Vorgaben der Regional- und Flächennutzungsplanung. Das Plangebiet ist im RPS/RegFNP 2010 bereits als „Gewerbliche Baufläche, Bestand“ und „Gewerbliche Baufläche, geplant“ dargestellt. Die grundsätzliche Standortdiskussion und -vorbereitung wurde somit bereits auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung durchgeführt.

Im Hinblick auf den im Rahmen dieses Antrages relevanten Rewe-Marktes und das für ihn festzusetzende Sondergebiet erübrigt sich nach diesseitiger Einschätzung eine weitergehende Standortdiskussion ebenso. Einerseits sind in der Stadt Karben keine Alternativflächen mit den entsprechenden Standortanforderungen für den großflächigen Einzelhandel in dieser Dimension vorhanden, andererseits steht eine grundsätzliche Verlagerung von Rewe von Seiten der Betreiberschaft sowie auch der Stadt Karben nicht zur Diskussion. Der seit Jahrzehnten bestehende und etablierte Standort soll demnach also erhalten, allerdings im Zuge der Umstrukturierung und Neuausweisung von Gewerbeflächen innerhalb des Plangebietes flächengleich neu angeordnet werden.

## 2. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

### 2.1 Landesentwicklungsplan (LEP) Hessen 2000

Für das hier in Rede stehende Vorhaben sind die den großflächigen Einzelhandel betreffenden Zielvorgaben der 4. Änderung des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 (Fünfte Verordnung zur Änderung der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hessen 2000) relevant, die sich auch in weiterer Detaillierung in den Zielvorgaben des Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) wiederfinden. Aufgrund des höheren Detaillierungsgrades des Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) werden die Zielvorgaben des Landesentwicklungsplan (LEP) Hessen 2000 nachfolgend der Vollständigkeit halber zwar übersichtlich wiedergegeben, eine tiefere inhaltliche Auseinandersetzung erfolgt jedoch aufgrund des höheren Detaillierungsgrades im Rahmen der Auseinandersetzung mit den Zielen des Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) im nachfolgenden Kapitel 2.3 / 2.4.

### 2.2 Prüfung möglicher Abweichungstatbestände vom Landesentwicklungsplans Hessen 2000 (LEP)

Der Landesentwicklungsplan Hessen 2000 stellt zunächst fest, dass „in die Regionalpläne zur Steuerung von Standorten des großflächigen Einzelhandels im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO Ziele und Grundsätze aufzunehmen sind, für die die nachfolgend aufgeführten Festlegungen maßgeblich sind“:

#### **6-1 (Z) Zentralitätsgebot:**

*Großflächige Einzelhandelsvorhaben sind nur in Ober- und Mittelzentren zulässig. Zur Grundversorgung sind großflächige Einzelhandelsvorhaben bis zu einer Verkaufsfläche von 2.000 qm auch in den zentralen Ortsteilen von Grundzentren zulässig. Die zentralen Ortsteile sind in den Regionalplänen festzulegen.*

**Bewertung:** Die Stadt Karben ist als Unterzentrum ausgewiesen. Die bestehende und geplante Verkaufsfläche liegt über 2.000 qm. Die vorliegende beantragte Planung steht damit zunächst nicht im Einklang mit der o.g. Zielvorgabe. Da das SB-Warenhaus bereits besteht, ist das Planvorhaben allerdings als Sonderfall zu werten, welches keine relevanten Auswirkungen auf das bestehende zentralörtliche Gefüge haben wird. Die Vorgaben werden daher nach diesseitiger Einschätzung gewahrt.

**Antrag: Es wird die Abweichung von der o.g. Zielvorgabe beantragt.**

**Hinweis:** Die weitere Bewertung im Hinblick auf das Vorliegen eines begründeten Ausnahmefalles wird zur Vermeidung von Wiederholungen im Rahmen der Befassung mit den detaillierten Zielen des Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) vorgenommen.

**6-2 (G) Kongruenzgebot:**

Großflächige Einzelhandelsvorhaben sollen sich nach Verkaufsfläche, Einzugsbereich und Sortimentsstruktur in das zentralörtliche System einfügen. Gegebenenfalls sollen interkommunale Vereinbarungen getroffen werden.

**Bewertung:** Eine erhebliche Verletzung des Kongruenzgebotes liegt nicht vor, da der überwiegende Teil der zu erwartenden Umsätze aus der Standortkommune Karben stammt. Das Umstrukturierungsvorhaben lässt außerhalb von Karben keine Betriebsaufgaben erwarten und gefährdet die verbraucher-nahe Versorgung der Bevölkerung im überörtlichen Einzugsgebiet nicht. Störungen des zentralörtlichen Versorgungssystems sind nicht absehbar (vgl. GMA 2022, Auswirkungsanalyse zur geplanten Verlagerung und Umstrukturierung des Rewe-Centers in der Stadt Karben, Am Warthweg).

**Antrag: Es wird die Abweichung von der o.g. Zielvorgabe beantragt.**

**Hinweis:** Die weitere Bewertung im Hinblick auf die obenstehende Zielvorgabe wird zur Vermeidung von Wiederholungen im Rahmen der Befassung mit den detaillierten Zielen des Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) vorgenommen.

**6-3 (Z) Integrationsgebot:**

*Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO dürfen nur in den im Regionalplan festgelegten Vorranggebieten Siedlung an städtebaulich integrierten Standorten dargestellt bzw. festgesetzt werden. Ausnahmen sind möglich, soweit diese im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit städtebaulich integrierten Standorten festgelegt werden (teilintegrierte Standorte). (...). Bei großflächigen Einzelhandelsvorhaben, die weder in Vorranggebieten Siedlung an städtebaulich integrierten Standorten noch an teilintegrierten Standorten errichtet oder erweitert werden, sind die in der Begründung aufgeführten innenstadtrelevanten Randsortimente auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche, höchstens 800 qm, zu begrenzen. Bei der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben sind deren Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie deren Umweltauswirkungen vertieft zu untersuchen.*

**Bewertung:** Das Vorhaben entspricht zunächst nicht vollständig den Zielen des Integrationsgebotes. Der Planstandort am Warthweg liegt außerhalb des faktischen zentralen Versorgungsbereiches und ist nicht einem „bestehenden Siedlungsgebiet“ gemäß Regionalplan / RegFNP zuzuordnen.

Mit seiner guten Anbindung an das örtliche Geh- und Radwegenetz weist der Standort jedoch eine räumliche und funktionale Verbindung zum bestehenden Siedlungsgebiet auf. Eine Bushaltestelle und mehrere Wohnquartiere liegen in fußläufiger Nähe. Durch die geplante geringfügige Verlagerung des REWE-Centers verschlechtert sich die städtebauliche Bewertung des Einzelhandelsstandortes gegenüber dem Altstandort zudem nicht. Das Planvorhaben wird daher als vertretbar erachtet (vgl. GMA 2022, Auswirkungsanalyse zur geplanten Verlagerung und Umstrukturierung des Rewe-Centers in der Stadt Karben, Am Warthweg).

**Antrag: Es wird die Abweichung von der o.g. Zielvorgabe beantragt.**

**Hinweis:** Die weitere Bewertung im Hinblick auf die obenstehende Zielvorgabe wird zur Vermeidung von Wiederholungen im Rahmen der Befassung mit den detaillierten Zielen des Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) vorgenommen.

**6-4 (Z) Beeinträchtungsverbot:** *Großflächige Einzelhandelsvorhaben dürfen nach ihrer Art, Lage und Größe die Funktionsfähigkeit städtebaulich integrierter Versorgungslagen der Standort- und Nachbarkommunen nicht beeinträchtigen.*

**Bewertung:** Die geplante Verlagerung / Umstrukturierung des REWE-Centers wird weder in Karben noch in umliegenden zentralen Orten Bestandsgefährdungen nach sich ziehen. Beeinträchtigungen der Versorgungsstrukturen oder des zentralen Versorgungsbereichs sind nicht zu erwarten. Lediglich im Bereich Zoologischer Bedarf / Tiernahrung werden bei einer Fachabteilung mit 800 qm Verkaufsfläche Betriebsgefährdungen im faktischen zentralen Versorgungsbereich Karben ausgelöst. Eine Reduzierung der max. Verkaufsfläche im SB-Warenhaus auf max. 500 qm Verkaufsfläche wird daher von gutachterlicher Seite aus empfohlen und von Seiten der Stadt berücksichtigt. **Eine Reduzierung auf 500 qm wurde vorliegend vorgenommen.** Außerhalb von Karben sind keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten. Auch die Nahversorgung der Bevölkerung im überörtlichen Einzugsbereich wird nicht beeinträchtigt (vgl. GMA 2022, Auswirkungsanalyse zur geplanten Verlagerung und Umstrukturierung des Rewe-Centers in der Stadt Karben, Am Warthweg).

**Antrag: Es wird die Abweichung von der o.g. Zielvorgabe beantragt.**

**Hinweis:** Die weitere Bewertung im Hinblick auf die obenstehende Zielvorgabe wird zur Vermeidung von Wiederholungen im Rahmen der Befassung mit den detaillierten Zielen des Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) vorgenommen.

**6-5 (Z) Herstellerdirektverkaufszentren (Factory-Outlet-Center)**

*sind nur in Oberzentren in Vorranggebieten Siedlung an städtebaulich integrierten Standorten zulässig.*

**Bewertung:** Die o.g. Zielvorgabe ist vorliegend unbeachtlich.

**Es wird daher kein Abweichungsantrag von der o.g. Zielvorgabe erforderlich.**

**Hinweis:**

Entfällt.

**6-6 (Z) Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe,**

*deren Verkaufsfläche in der Summe die Großflächigkeit erreicht, sind raumordnerisch wie großflächiger Einzelhandel zu behandeln.*

**Bewertung:** Die o.g. Zielvorgabe ist vorliegend unbeachtlich. Vorliegend ist keine Agglomeration kleinflächiger Vorhaben o.ä. geplant. Die Planung sieht die Verlagerung des bestehenden SB-Warenhauses mit gleicher Gesamtverkaufsfläche vor.

**Es wird daher kein Abweichungsantrag von der o.g. Zielvorgabe erforderlich.**

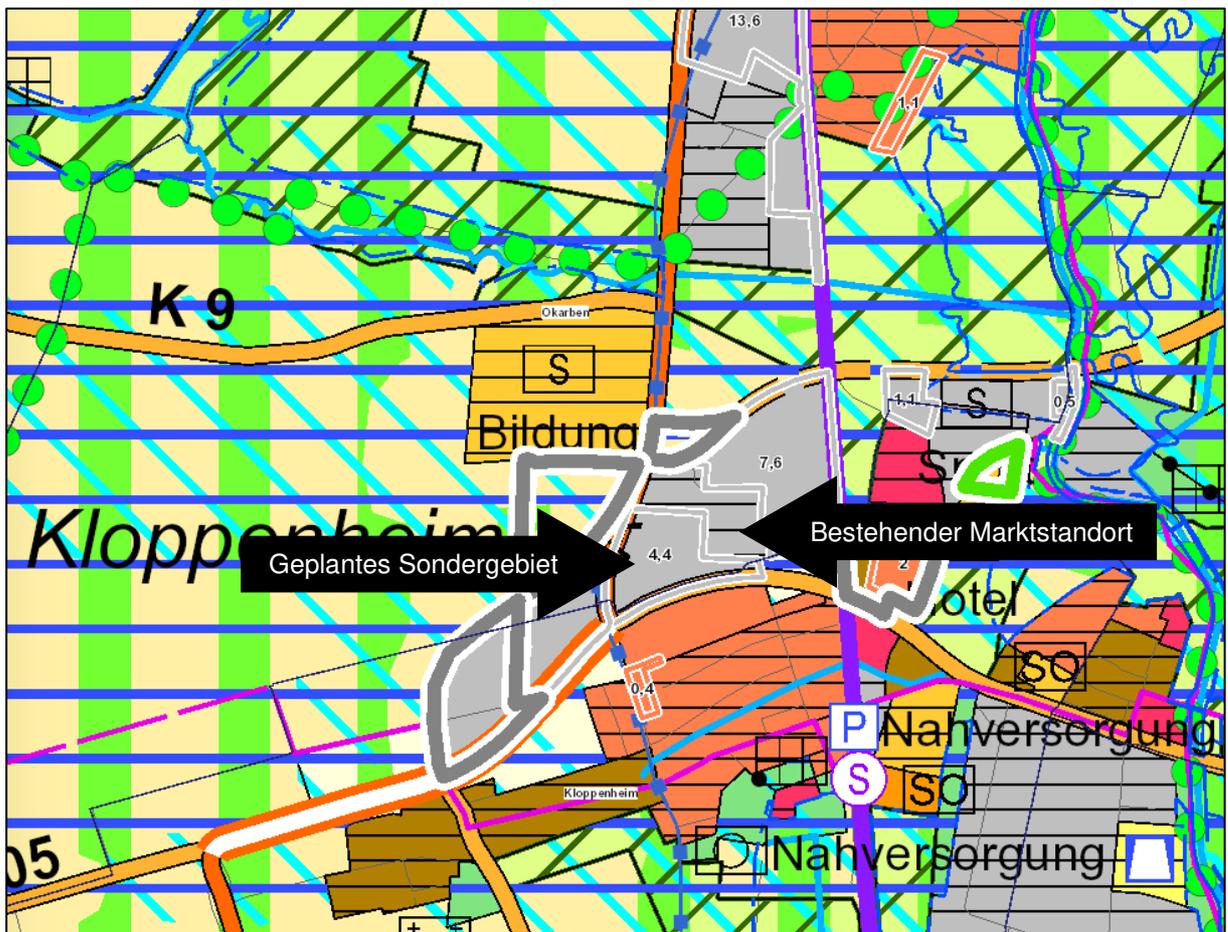
**Hinweis:**

Entfällt.

### 2.3 Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans (RPS/RegFNP 2010)

Im Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP) des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain ist Karben als Unterzentrum im Ordnungsraum eingestuft. Im RPS/RegFNP 2010 ist das Plangebiet im Bereich des bereits ansässigen Verbrauchermarktes als „Gewerbliche Baufläche, Bestand“ und in den übrigen bisher landwirtschaftlich genutzten Bereichen als „Gewerbliche Baufläche, geplant“ dargestellt.

#### Ausschnitt Regionaler Flächennutzungsplan



Quelle: mapview.region-frankfurt.de

## 2.4 Prüfung möglicher Abweichungstatbestände vom Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan (RPS/RPS/RegFNP 2010)

Folgende im Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP 2010) für das Plangebiet enthaltene Darstellungen und Vorgaben sind zur Beurteilung der Planungsabsicht relevant.

### **Zielvorgabe Z 3.4.3-2 Zentralitätsgebot, Integrationsgebot, Beeinträchtigungsverbot**

*Die Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben ist grundsätzlich nur in den Ober- und Mittelzentren zulässig. Dabei ist die Verkaufsfläche von Einzelhandelsprojekten so zu bemessen, dass der angestrebte Einzugsbereich des Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde nicht wesentlich überschreitet.*

*In begründeten Ausnahmefällen, z. B. für die örtliche Grundversorgung und unter Einhaltung der übrigen landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen sowie unter besonderer Beachtung des interkommunalen Abstimmungsgebotes, ist eine Ausweisung auch in den zentralen Ortsteilen von Grundzentren (Unter- und Kleinzentren) zulässig.*

*Zur Sicherung der Grundversorgung und unter Einhaltung der sonstigen Verträglichkeitsanforderungen kann für einen Lebensmittel-Vollversorger bis zu 2.000 qm Verkaufsfläche oder für einen Lebensmittel-discounter bis zu 1.200 qm Verkaufsfläche die Raumverträglichkeit in städtebaulich integrierten Lagen angenommen werden.*

*Großflächige Einzelhandelsvorhaben müssen eine enge räumliche und funktionale Verbindung zu bestehenden Siedlungsgebieten aufweisen. Sie sind unter besonderer Berücksichtigung ihrer Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie der Umweltverträglichkeit auch im Hinblick auf die Ziele der Verkehrsvermeidung und -verlagerung in bestehende Siedlungsgebiete unter Erreichbarkeit mit einem für Größe und Einzugsbereich des Einzelhandelsvorhabens angemessenen ÖPNV zu integrieren.*

*Von großflächigen Einzelhandelsvorhaben dürfen nach Art, Lage und Größe keine schädlichen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit von integrierten Geschäftszentren (zentralen Versorgungsbereichen) in der Gemeinde und in anderen Gemeinden sowie auf die verbrauchernahe Versorgung in der Gemeinde zu erwarten sein. Dies gilt insbesondere für solche Orte, in denen Maßnahmen zur Stärkung oder Beibehaltung zentralörtlicher Versorgungsfunktionen durchgeführt wurden oder vorgesehen sind, zum Beispiel städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen, Stadt- und Dorferneuerungsmaßnahmen oder Maßnahmen nach dem Gesetz zur Förderung von innerstädtischen Geschäftsquartieren – INGE.*

**Bewertung:** Die vorliegend beantragte Planung als auch der seit einigen Jahrzehnten bestehende Standort stehen zunächst nicht im Einklang mit den o.g. Zielvorgaben. Die Erörterung der in der Zielvorgaben enthalten Aspekte (u.a. Zentralitätsgebot, Integrationsgebot, Beeinträchtigungsverbot, etc.) erfolgt nachstehend:

Zentralitätsgebot: Bei dem Vorhaben handelt es sich um die Verlagerung und Umstrukturierung eines im städtischen und regionalen Versorgungsgefüge langjährig ansässigen und etablierten Anbieters. Das REWE-Center wurde bislang als SB-Warenhaus mit umfangreichen Non-Food-Randsortimenten betrieben; dies soll so auch im neuen Bebauungsplan festgeschrieben werden.

Mit den Festsetzungen kann vermieden werden, dass eine schleichende Umnutzung mit Fachmärkten oder kleinteiligen Fachgeschäften auf Teilflächen des SB-Warenhauses erfolgt. Die Festsetzungen schaffen zudem einen engeren Rahmen als die bestehende Baugenehmigung.

Durch die Festsetzung eines Verkaufsflächenpools mit maximalen Verkaufsflächen nach einzelnen Sortimenten wird dem Betreiber dennoch eine heute notwendige Flexibilität in der Ausgestaltung seines Angebotes gewährleistet, ohne dass der Betriebstyp SB-Warenhaus verändert würde oder die Verkaufsfläche insgesamt erweitert werden könnte (gesamte Verkaufsfläche maximal 6.540 qm). Somit kann der Betreiber auf gewisse Marktveränderungen oder auch temporäre Aktionen reagieren, ohne dass jeweils der Bebauungsplan angepasst werden müsste.

Durch die vorgesehene Umstrukturierung erfolgt keine weitere Ausdehnung des Einzugsgebietes des SB-Warenhauses; allerdings eine Steigerung der Marktdurchdringung in diesem Einzugsgebiet. Es ist zwar insgesamt eine Attraktivitätssteigerung gegenüber dem heutigen Objekt zu sehen, gleichzeitig hat sich aber in den vergangenen Jahren und Jahrzehnten die Angebotsstruktur in den Umlandkommunen, gerade im Lebensmittel- und Drogeriewarensektor, ebenfalls verbessert, sodass hier keine Ausdehnung des Einzugsgebietes zu erwarten ist. Mit dem Verlagerungs- und Umstrukturierungsvorhaben sollen zudem keine neuen Verkaufsflächen entstehen. Die gesamten 6.540 qm Verkaufsfläche sind bereits im Bestand vorhanden.

Aus Sicht der Stadt Karben ist das Planvorhaben damit als Sonderfall zu werten, welches keine relevanten Auswirkungen auf das bestehende zentralörtliche Gefüge haben wird. Die raumordnerischen Vorgaben des Zentralitätsgebotes werden nach diesseitiger Einschätzung gewahrt.

Kongruenzgebot: Das regelmäßige Einzugsgebiet des Vorhabens umfasst im Kern das Stadtgebiet von Karben. Außerdem sind einzelne Stadt- bzw. Ortsteile der Nachbarkommunen Niddatal, Wöllstadt, Bad Homburg v.d.H. und Rosbach v.d.H. dem Einzugsgebiet zuzurechnen.

Wie die Umsatzermittlung im Verträglichkeitsgutachten der GMA erwiesen hat, stammt der größte Teil der zu erwartenden Umsätze (zwischen ca. 50 % bei Zoologischem Bedarf und ca. 60 % - 65 % bei den kleinteiligen Randsortimenten) aus der Standortkommune Karben.

Da das Umstrukturierungsvorhaben außerhalb von Karben keine Betriebsaufgaben erwarten lässt und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im überörtlichen Einzugsgebiet durch das Vorhaben nicht gefährdet wird, sind keine Störungen des zentralörtlichen Versorgungssystems bzw. des Kongruenzgebotes absehbar.

Integrationsgebot: Der Vorhabenstandort am Warthweg liegt außerhalb des faktischen zentralen Versorgungsbereiches in einer „gewerblichen Baufläche geplant“. Gemäß Regionalplan Südhessen / Reg-FNP ist der Standort damit nicht dem „bestehenden Siedlungsgebiet“ zuzuordnen.

Der Planstandort weist eine räumliche und funktionale Verbindung zum bestehenden Siedlungsgebiet auf. Eine Bushaltestelle und mehrere Wohnquartiere liegen in fußläufiger Nähe. Zudem ist er in das örtliche Geh- und Radwegenetz integriert.<sup>2</sup>

Durch die geplante geringfügige Verlagerung des REWE-Centers verschlechtert sich die städtebauliche Bewertung des Einzelhandelsstandortes gegenüber dem Altstandort nicht. Die Distanz zur Bushaltestelle wird sogar etwas verkürzt. Insgesamt lässt sich der Planstandort aufgrund der genannten Aspekte und unter Berücksichtigung des etablierten Marktes als teilintegrierter Sonderfall ansprechen. Die Standortwahl wird daher auch weiterhin als vertretbar und zielführend bewertet.

Beeinträchtungsverbot: Das Verlagerungs- und Umstrukturierungsvorhaben des bereits ansässigen SB-Warenhauses wird – mit Ausnahme der zoologischen Bedarfs<sup>3</sup> - keine bestandsgefährdenden Auswirkungen in Karben nach sich ziehen, da dieser Anbieter bereits seit langer Zeit die städtische und regionale Angebotsstruktur prägt und mit dem Vorhaben primär seine Wettbewerbsfähigkeit erhalten will. Im Worst Case sind bei Ausnutzung von max. ca. 4.500 qm Verkaufsfläche im Lebensmittel-Kernsortiment Umverteilungen von max. 10 - 11 % in Karben absehbar. Hieraus lassen sich angesichts der Leistungsfähigkeit der betroffenen Anbieter und der steigenden Nachfragepotenziale in Karben in den kommenden Jahren keine schädlichen Auswirkungen ableiten. Außerhalb Karbens sind die Umsatzrückgänge nur noch marginal (max. 3 %).

Auch bei einer spürbaren Erweiterung der Drogeriewarenverkaufsfläche im SB-Warenhaus sind keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Karben oder Umland bzw. die Nahversorgungsstrukturen festzuhalten. In Karben sind mit Rossmann und dm bereits zwei leistungsfähige Drogeriefachmärkte ansässig; des Weiteren führen alle Lebensmittelmärkte das Drogeriewarensortiment als das wesentliche Randsortiment, ergänzend zum Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel.

Lediglich durch die deutliche Erweiterung einer Fachabteilung für Zoologischen Bedarf / Tiernahrung wären spürbare Auswirkungen im faktischen zentralen Versorgungsbereich Karben festzuhalten, da hier mit Fressnapf der einzige Fachanbieter (Fachmarkt) ansässig ist, der als Hauptwettbewerber zum Vorhaben gesehen werden kann. Mit fast 20 % Umsatzverlust liegen hier Betriebsgefährdungen vor, auch wenn das unmittelbare Nahumfeld der Fressnapf-Filiale durch die Ansiedlung eines Bio-Supermarktes aktuell gestärkt wird und auch ein Zoofachmarkt von steigenden Einwohnerzahlen in Karben und Umland profitieren kann. Aus gutachterlicher Sicht ist für den Bebauungsplan eine maximale Verkaufsfläche im Zoologischen Bedarf / Tiernahrung von 500 qm zu empfehlen, um schädliche Auswirkungen auf den faktischen zentralen Versorgungsbereich in Karben zu vermeiden. Dies wird im Rahmen der Bauleitplanung der Stadt Karben entsprechend berücksichtigt.

In den übrigen Sortimenten des SB-Warenhauses sind nur vergleichsweise geringe Verkaufsflächenzuwächse bzw. z. T. auch Verkaufsflächenrückgänge gegenüber dem aktuellen Konzept festzuhalten. Maximale Umverteilungswirkungen im faktischen zentralen Versorgungsbereich von Karben sind bei Zeitschriften / Schreibwaren in einer Größenordnung von ca. 8 % bis 9 % festzuhalten. Angesichts der positiven Einwohnerentwicklung in Karben und der Vielzahl an Anbietern, die hier ansässig sind, sind keine betriebsgefährdenden Auswirkungen zu sehen.

---

<sup>2</sup> Für Details zur ÖPNV-Anbindung sei auf Kapitel 6 verwiesen.

<sup>3</sup> Da vorliegend eine Reduzierung auf 500 qm vorgenommen und der gutachterlichen Empfehlung gefolgt wurde, sind hiermit keine bestandsgefährdenden Effekte anzunehmen.

Negative Auswirkungen des Vorhabens auf die gesamtstädtische Nahversorgungsstruktur oder die zentralörtlichen Versorgungsfunktion von Karben sind hingegen nicht zu erwarten. Betriebsaufgaben von strukturprägenden Lebensmittel- oder Drogeriemärkte können ausgeschlossen werden. Zu berücksichtigen ist hierbei auch der geplante Wohnungsneubau in den nördlichen Stadtteilen, auch in fußläufiger Nähe zum Vorhabenstandort.

Für die Bewohner der übrigen Stadtteile würde sich das wohnortnahe Versorgungsangebot absehbar nicht verschlechtern. Eine Gefährdung der verbrauchernahen Versorgung in Karben ist somit nicht zu erkennen.

Außerhalb von Karben verteilen sich absehbare Umsatzrückgänge auf eine Vielzahl von Standorten und Anbietern (auch verschiedener Branchen). Die umliegenden Mittelzentren Bad Homburg v.d.H., Bad Vilbel, Friedberg und Friedrichsdorf sowie das Kleinzentrum Rosbach v.d.H. und das Unterzentrum Nidderau verfügen selbst über leistungsstarke Lebensmittelmärkte (REWE-Center oder andere Große Supermärkte), mehrheitlich auch über Drogerie und Zoofachmärkte, sodass wesentliche Auswirkungen in diesen Städten nicht zu erwarten sind. In den Kleinzentren Niddatal und Wöllstadt sind zwar leistungsfähige Lebensmittelmärkte vorhanden, jedoch keine Drogerie- oder Zoofachmärkte, sodass sich diesbezüglich keine bestandsgefährdenden Auswirkungen ergeben. Im Höchstfall (Zoologischer Bedarf / Tiernahrung) werden in einzelnen Teilsortimenten Umverteilungsquoten von ca. 5 - 7 % erreicht, im Allgemeinen aber deutlich niedrigere Umverteilungsquoten.

In keiner Nachbarkommune, erst recht nicht in weiter entfernten Mittelzentren, wird es in Folge der Vorhabenrealisierung zu Bestandsgefährdungen oder Beeinträchtigungen der Versorgungsstrukturen kommen. Negative Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung, Ordnung und Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche der umliegenden zentralen Orte sind wegen der absolut sehr geringen Umsatzrückgänge und die teils erheblichen Entfernungen zum Vorhabenstandort nicht absehbar. Somit sind keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten. Auch die Nahversorgung der Bevölkerung im überörtlichen Einzugsbereich wird nicht negativ beeinflusst.

**Antrag: Es wird die Abweichung von den o.g. Zielvorgaben beantragt.**

**Zielvorgabe Z 3.4.3-3 Sondergebiete, Gewerbliche Bauflächen/Vorranggebiete Industrie und Gewerbe**

*In den gewerblichen Bauflächen (Bestand und Planung) des Regionalen Flächennutzungsplans bzw. den „Vorranggebieten Industrie und Gewerbe“ (Bestand und Planung) im Regionalplan widerspricht auch die Ansiedlung von nicht großflächigen zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben den Zielen der Raumordnung. Die Einrichtung von Verkaufsflächen in diesen Gebieten ist nur für die Selbstvermarktung der in diesen Gebieten produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt und zu keinen negativen Auswirkungen führt. Die genannten Ziele gelten auch:*

- für die beabsichtigte Umnutzung von bisher gewerblichen Betrieben oder anderen vorhandenen baulichen Anlagen zu großflächigen Einzelhandelsbetrieben,*
- für die beabsichtigte Umwidmung von gewerblichen Bauflächen (Gewerbe- und Industriegebieten) zu Sondergebieten für zentrenrelevanten großflächigen Einzelhandel sowie Kerngebieten und*
- für die auch mit der Zeit gewachsene Agglomeration von mehreren kleineren Einzelhandelsbetrieben, die zwar jeder für sich nicht das Kriterium der Großflächigkeit erfüllen, aber in der Summe die Ziele der Raumordnung verletzen, beziehungsweise zu den in § 11 (3) BauNVO genannten Auswirkungen führen.*

**Bewertung:** Die vorliegend beantragte Planung als auch der seit einigen Jahrzehnten bestehende Standort stehen zunächst nicht im Einklang mit der o.g. Zielvorgabe. Allerdings wird die Festsetzung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel am in Rede stehenden Standort aus Sicht der Stadt Karben vorliegend als vertretbar erachtet. Dies gründet sich auf der Tatsache, dass der bestehende Marktstandort seit vielen Jahren etabliert, keine Verkaufsflächenerweiterung vorgesehen ist und auch ansonsten im Stadtgebiet keine besser geeigneten Standorte verfügbar sind.

Ferner muss festgestellt werden, dass die umgebenden Gewerbeflächen am Standort „Warthweg“ auch nur mit einer Verlagerung des zentral im Plangebiet gelegenen Rewe-Centers städtebaulich sinnvoll erschlossen werden können. Die Verlagerung des bestehenden Gebäudes ist damit eine Grundvoraussetzung um das gesamte (im übrigen im RegFNP 2010 bereits vorgesehene) Gewerbegebiet sinnvoll entwickeln zu können.

Insofern handelt sich vorliegend um die Sicherung und Neuausrichtung des bestehenden Marktstandortes mit gleicher Verkaufsflächenobergrenze, nicht jedoch um die Etablierung eines neuen Einzelhandelschwerpunktes im Stadtgebiet. Die Inanspruchnahme der gewerblichen Bauflächen wird daher als zulässig erachtet.

**Antrag: Es wird die Abweichung von der o.g. Zielvorgabe beantragt.**

**Zielvorgabe Z 3.4.3-4 Zentrale Versorgungsbereiche und Versorgungskerne**

*Regional bedeutsame großflächige Einzelhandelsvorhaben mit zentrenrelevanten Sortimenten (siehe Sortimentsliste) sind nur in den - für die Mittel- und Oberzentren in der Beikarte 2 gebietsscharf dargestellten – zentralen Versorgungsbereichen anzusiedeln.*

**Bewertung:** Beikarte 2 des RegFNP stellt für Karben keine zentralen Versorgungsbereichen dar. Die vorliegend beantragte Planung als auch der seit einigen Jahrzehnten bestehende Standort stehen daher zunächst nicht im Einklang mit der o.g. Zielvorgabe.

Zur Bewertung sei vorliegend zur Vermeidung von Doppelungen auf die vorstehenden Ausführungen zu Zielvorgabe Z 3.4.3-3 verwiesen, welche die für das Vorhaben sprechenden Argumente wiedergeben.

**Antrag: Es wird die Abweichung von der o.g. Zielvorgabe beantragt.**

**Zielvorgabe Z 3.4.3-5 Ergänzungsstandorte**

*Regional bedeutsame großflächige Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten (siehe Sortimentsliste) sind nach Möglichkeit den zentralen Versorgungsbereichen zuzuordnen. Wenn hier nach Prüfung keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen, ist die Ansiedlung und Erweiterung solcher Betriebe in die in der Beikarte 2 dargestellten Ergänzungsstandorte zu lenken.*

*Von großflächigen Einzelhandelsvorhaben an anderer Stelle dürfen nach Art, Lage und Größe keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und Versorgungskerne in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein. Zentrenrelevante Randsortimente sind insgesamt auf maximal 10 Prozent der Gesamtverkaufsfläche, höchstens 800 qm Verkaufsfläche zu begrenzen.*

**Bewertung:** Die o.g. Zielvorgabe ist für die vorliegende beantragte Planung nicht relevant.

**Antrag: Es wird daher KEINE Abweichung von der Zielvorgabe erforderlich.**

**Zielvorgabe Z 3.4.3-6 Hersteller-Direktverkaufszentren**

*Hersteller-Direktverkaufszentren (Factory-Outlet-Center – FOC, Designer-Outlet-Center – DOC) sind überregional bedeutsame, großflächige Einzelhandelsvorhaben und aufgrund ihrer besonderen Ausprägung und Funktion nur in den zentralen Versorgungsbereichen der Oberzentren zulässig.*

*Dies gilt auch für Betriebsformen von Hersteller-Direktverkaufszentren in Kombination mit Freizeit-, Kultur-, Sport- oder sonstigen Veranstaltungseinrichtungen.*

**Bewertung:** Die o.g. Zielvorgabe ist für die vorliegende beantragte Planung nicht relevant.

**Antrag: Es wird daher KEINE Abweichung von der Zielvorgabe erforderlich.**

**Zielvorgabe Z 3.4.3-7 Flughafen Frankfurt Main**

*Die landseitige Einzelhandelsnutzung am Flughafen Frankfurt Main muss sich an der Nachfrage aus der Verkehrsfunktion des Flughafens und einer arbeitsplatznahen Versorgung der dort Beschäftigten orientieren.*

**Bewertung:** Die o.g. Zielvorgabe ist für die vorliegende beantragte Planung nicht relevant.

**Antrag: Es wird daher KEINE Abweichung von der Zielvorgabe erforderlich.**

### 3. Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet oder Teilbereiche existieren keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne. Nordwestlich des Plangebietes befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 144 „Berufsbildungswerk Südhessen“ welcher 1988 Rechtskraft erlangte und großzügige Bereiche als sonstiges Sondergebiet „Schule“ und „Internat“ mit zugehörigen Schul-, Funktions- und Verwaltungsgebäuden festsetzt.

Im Norden befindet sich in rd. 300 m Entfernung der Bebauungsplan Nr. 178 „Gewerbegebiet Spitzacker“, der im Jahr 2017 Rechtsverbindlichkeit erlangt hat.

Über die südöstlich angrenzende Main-Weser-Bahnlinie hinweg, liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 206 „Am Taunusbrunnen“, welcher durch den Satzungsbeschluss im Jahr 2017 Wohn- und Mischgebiete sowie öffentliche Grünflächen und Gemeinbedarfsflächen ausweist.

Südlich befinden sich die Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 189 „Sauerborn“ und Nr. 65 „Im Sauerbornfeld“. Die Pläne erhielten 2009 bzw. 1965 Rechtskraft und setzen Allgemeine Wohngebiete sowie in den Übergängen entlang der Landesstraße Mischgebiete und Grünflächen fest.

#### Plangebiet sowie angrenzende Bebauungspläne



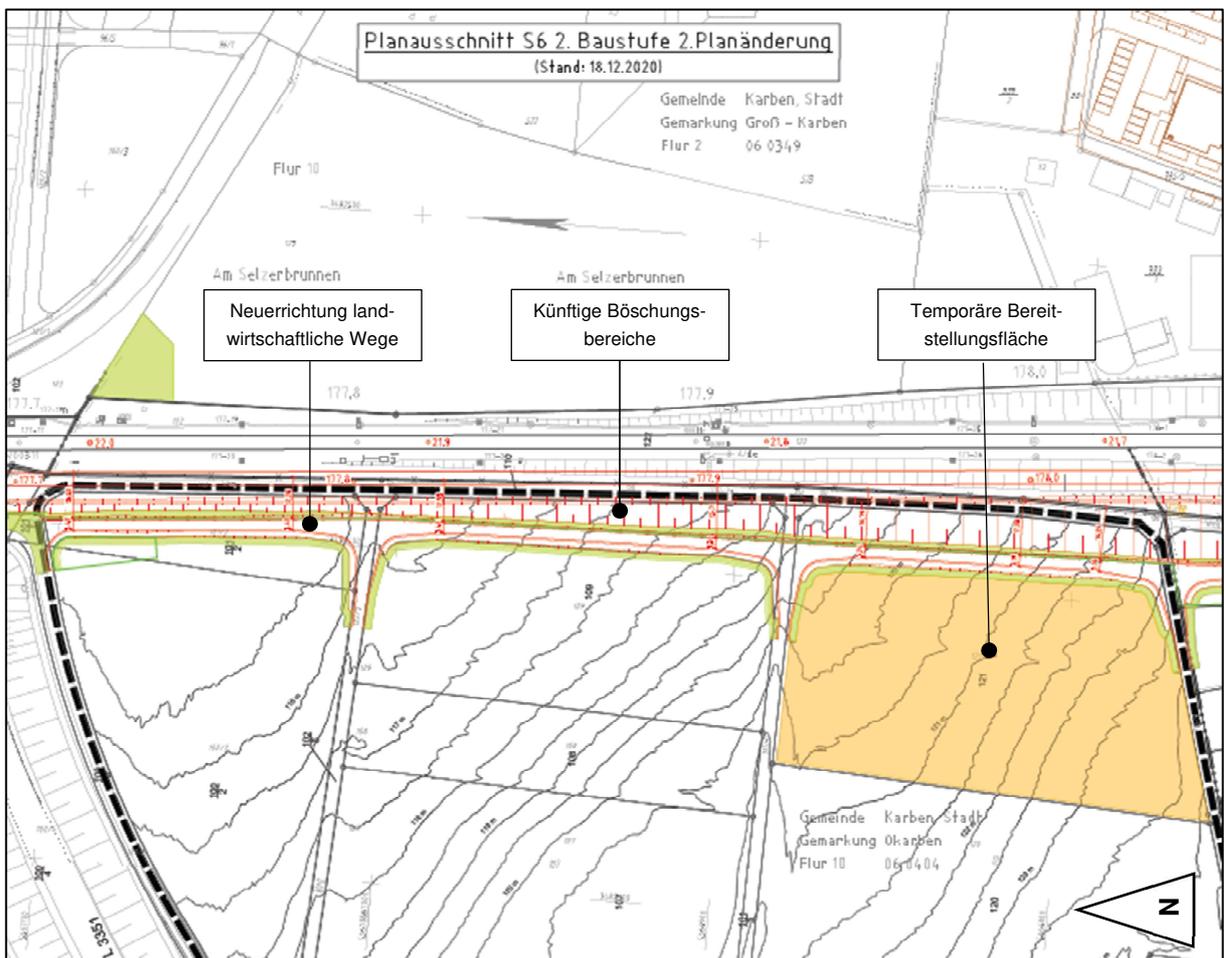
Quelle: Stadt Karben ([www.karben.de](http://www.karben.de)) auf Grundlage von [openstreetmap.org](http://openstreetmap.org), bearbeitet

#### 4. Planfeststellungsverfahren S-Bahnlinie S 6

Im Rahmen des Programms „Frankfurt RheinMain plus“<sup>4</sup> der DB Netz AG wird die bestehende Strecke zwischen Frankfurt (Main) West und Friedberg in zwei Baustufen ausgebaut. Für die S-Bahn S 6 werden unter anderem zwei neue Gleise errichtet, so dass der S-Bahn-Verkehr künftig auf eigenen Gleisen fahren kann.

Die Planungen befinden sich derzeit im Planfeststellungsverfahren und sind für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes insofern relevant, da sich im Osten des Plangebietes Überschneidungen des Planfeststellungsverfahrens ergeben und die durch den Ausbau der S-Bahnstrecke induzierten Auswirkungen (Erschütterungen, Schall, etc.) berücksichtigt werden müssen. Für das vorliegend beantragte Vorhaben zur Verlagerung des Rewe-Centers ergeben sich jedoch keine unmittelbaren Auswirkungen.

#### Überlagerung BPlan mit den aktuellen Planungen der DB Engineering & Consulting GmbH



Quelle: DB Engineering & Consulting GmbH (I.TV-MI-P-FFM(P))

<sup>4</sup> <https://www.frmplus.de/projekte/s6-frankfurt-west-friedberg.html>

## 5. Belange der Agrarstruktur

Im Vorfeld der Planung wurden bereits Vorabstimmungen mit dem Kreisausschuss des Wetteraukreises, Fachdienst Kreisentwicklung, FSt 4.2.2 Agrarfachaufgaben, geführt (Schreiben vom 27.10.2020).

Aus landwirtschaftlicher Sicht wurden keine grundsätzlichen Bedenken zu der geplanten Bodenbevorzugung mitgeteilt, da der gesamte Bereich bereits im Regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP) als Gewerbliche Baufläche, geplant ausgewiesen ist.

Durch die geplante gewerbliche Bebauung ist jedoch ein Pächter der Ackerflächen möglicherweise betriebsgefährdend betroffen. Der betroffene landwirtschaftliche Betrieb verliert durch die zukünftige Bebauung über 10 % seiner bewirtschafteten landwirtschaftlichen Flächen. Von Seiten der Stadt Karben und der Hessischen Landgesellschaft ist beabsichtigt, dem Pächter entsprechende Ersatzflächen über den bestehenden Flächenpool der Hessischen Landgesellschaft zur Verfügung zu stellen. Weitere Details liegen zum gegenwärtigen Planungsstand allerdings noch nicht vor. Es ist davon auszugehen, dass diese Belange im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung berücksichtigt werden können.

## 6. Städtebauliche Konzeption

Die vorliegende städtebauliche Konzeption des gesamten Bebauungsplanes sieht die verkehrliche Erschließung des Plangebietes an die Landesstraße L 3155 im Norden des Plangebietes im Bereich des bereits bestehenden Knotenpunktes vor. Die exakte Ausgestaltung und die Überprüfung der Leistungsfähigkeit wird im Zuge einer verkehrstechnischen Untersuchung vorgenommen, deren Ergebnisse zum Entwurf des Bebauungsplanes integriert werden. Bei der Konzeption des Anschlusses wurde die bestehende Tankstelle berücksichtigt, die auch nach dem Umbau des Anschlußpunktes über die bestehende Zufahrt zum Rewe-Center anfahrbar und funktionsfähig bleibt.

Ein weiterer Anschluss soll im Süden des Plangebietes in Erwägung gezogen werden. Hier wird ebenfalls im Zuge der Verkehrsuntersuchung die Realisierbarkeit eines Rechtsbiegestreifens aus Richtung Groß-Karben kommend und eine Ausfahrt in Richtung Bad Homburg geprüft. Der in Rede stehende südliche Anschluss wurde entsprechend in der Plankarte des Bebauungsplanes integriert. Die Umsetzbarkeit dieses Anschlusses wird im weiteren Verfahren u.a. mit hessen mobil und im Rahmen der Verkehrsuntersuchung geprüft.

Im Übergang zur südlichen Geltungsbereichsgrenze und entlang des Verbrauchermarktgebäudes befindet sich eine Fuß- und Radwegeverbindung die mittels der Unterführung unter der Landesstraße L 3205 / Bahnhofstraße das Plangebiet an die Ortslage Kloppenheim sowie an die übrigen Stadtteile anbindet. Im Osten des Plangebietes wird ebenfalls ein Rad- und Fußweg als Verbindung zu dem angrenzenden und im Zuge der Planfeststellung der S-Bahn-Trasse zu verlegenden landwirtschaftlichen Weg vorgesehen. Hier besteht die Möglichkeit eine weitere Anbindung für den Radverkehr (z.B. aus dem Stadtteil Petterweil kommend) herzustellen. Der Bereich des von der Planfeststellung der S-Bahn-Trasse überplanten Areals im Osten wird als „von der Bebauung frei zu haltende Flächen“ im Bebauungsplan festgesetzt. In diesem Bereichen trifft der Bebauungsplan damit keine Festsetzungen, sondern verweist auf die Bestimmungen des laufenden Planfeststellungsverfahrens.

An der Bundesstraße B3 / Friedberger Straße befindet sich die Bushaltestation Berufsbildungswerk Südhessen. Von hier aus ist das Plangebiet über das Ampelsystem an der Schnittstelle der Nordumgehung und der Bundesstraße fußläufig erreichbar. Eine Machbarkeitsstudie zur Errichtung einer Fußgängerbrücke befindet sich in Bearbeitung.

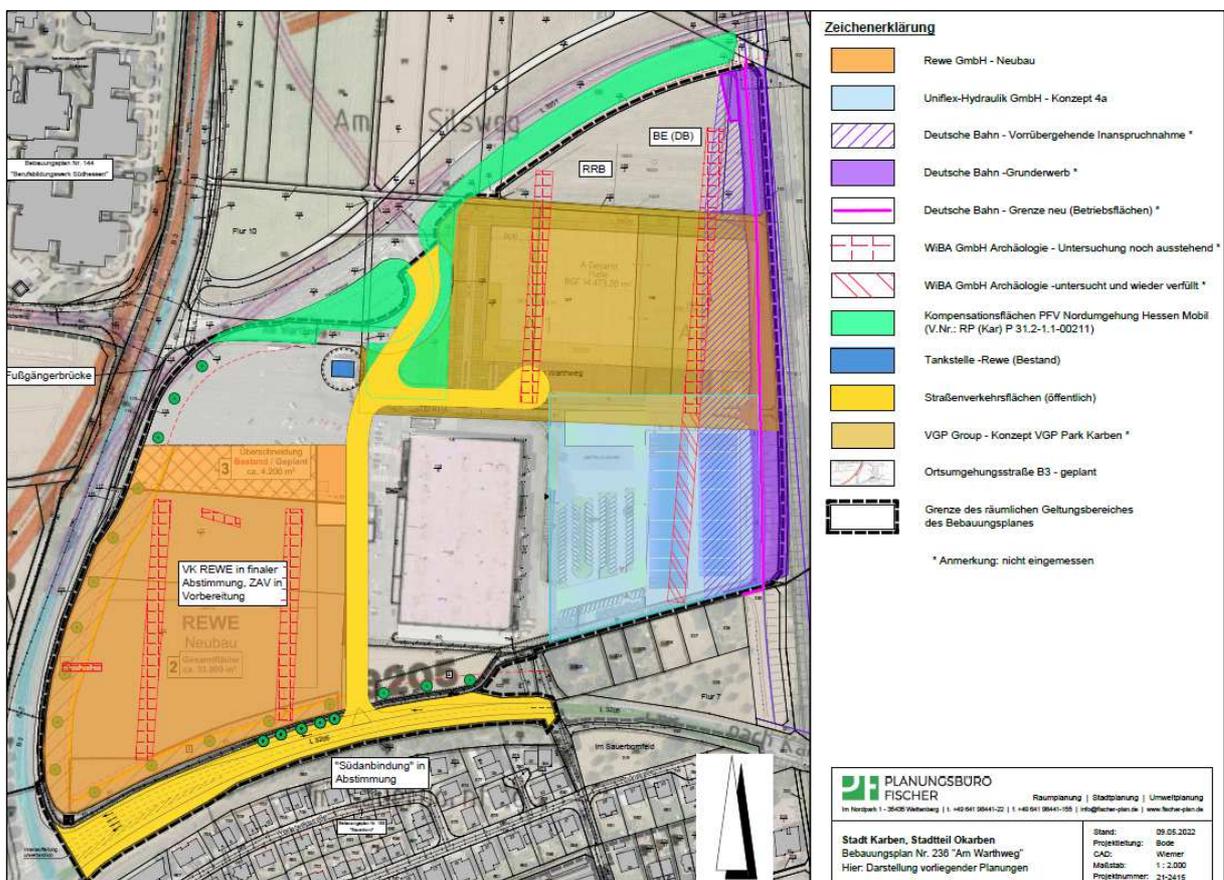
Die Bushaltestation wird hauptsächlich von der Buslinie 73 der Stadt Karben angefahren. Diese verkehrt ganztägig zwischen Bahnhof Groß-Karben, Berufsbildungswerk Südhessen und Petterweil sowie teilweise Rosbach, im 60-Minuten-Takt, alternierend mit der Linie Expressbuslinie x27. Diese wiederum verkehrt stündlich zwischen Königstein, Oberursel, Bad Homburg, Karben und Nidderau.

Aufgrund der Exposition des Plangebietes insbesondere am Schnittpunkt der Landesstraße L 3205 mit der Bundesstraße B 3 wird im Süden des Plangebietes eine Eingrünung vorgesehen, um die künftigen baulichen Anlagen in Verbindung mit den Höhenfestsetzungen in diesem Bereich möglichst harmonisch in das Orts- und Landschaftsbild integrieren zu können. Ferner wird entlang der Bundesstraße B 3 die Pflanzung von Einzelbäumen festgesetzt, um hier einen alleeartigen Charakter und eine grünordnerische Einfassung des neuen Rewe-Marktes und seinen Stellplatzanlagen zu ermöglichen.

Dabei werden die vorhandenen und aus dem Planfeststellungsverfahren der Ortsumfahrung resultierenden Ausgleichsflächen im Nordwesten des Plangebietes – soweit möglich – integriert und berücksichtigt. Weitere Eingrünungen werden im Übergang zu den Freizeitgärten, zur Landesstraße L 3205 und zur Ortslage von Kloppenheim vorgesehen. Die innere Durchgrünung des Plangebietes erfolgt u.a. durch die Festsetzung zur Pflanzung von straßenbegleitenden Bäumen und Bestimmungen zur Begrünung der Grundstücksfreiflächen und von Flachdächern.

Weitere Festsetzungen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich und zum Artenschutz, zur Verwendung und Rückhaltung von Niederschlagswasser und der Entwässerung allgemein, im Hinblick auf die immissionsschutzrechtlichen Belange, etc. werden nach Vorlage der entsprechenden Fachgutachten in die Planunterlagen integriert.

### Planungskonzeption als Grundlage für den Entwurf des Bebauungsplanes



Eigene Darstellung

## **7. Berücksichtigung umweltschützender Belange**

### **7.1 Umweltprüfung und Umweltbericht**

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden.

Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wird. Nach § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung entsprechend zu berücksichtigen. Um Doppelungen zu vermeiden, wurden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert.

Der Umweltbericht wird nach Einholung und Auswertung der umweltrelevanten Stellungnahmen im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB als eigenständiges Dokument zum Entwurf des Bebauungsplan beigelegt.

### **7.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung**

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Belange von Natur und Landschaft sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in die Bauleitplanung einzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Festsetzungen als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Alternativ können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB getroffen werden.

Die Festsetzungen und Regelungen zum Ausgleich werden zum Entwurf des Bebauungsplanes in die Planung integriert. Es ist beabsichtigt, den erforderlichen Ausgleich über eine Ökokonto-Maßnahme der Stadt Karben oder der Hessischen Landesgesellschaft zu erbringen. Dabei werden auch die Belange des Bodenschutzes und ein dahingehender Ausgleich u.a. im Rahmen einer eigenständigen bodenkundlichen Betrachtung in die Abwägung eingestellt.

Im Rahmen des vorliegenden Antrags sind nach diesseitiger Einschätzung keine Belange erkennbar, die nicht im Zuge der kommunalen Bauleitplanung berücksichtigt werden können.

### **7.3 Pflanzen, Biotop- und Nutzungstypen**

Die Flächen des Plangebiets setzen sich hauptsächlich aus intensiv genutzten Ackerflächen, bebauten und vollversiegelten Bereichen (Lebensmittelmarkt mit Stellplätzen), linienhaften Baumhecken und Ziergehölzen sowie einzelnen, teils ruderalisierten Wiesenflächen zusammen.

Die vorhandenen Baumhecken setzen sich überwiegend aus einheimischen und standortgerechten Laubgehölzen wie Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Stieleiche (*Quercus robur*) und Liguster (*Ligustrum vulgare*) zusammen und weisen dabei eine deutliche Differenzierung in Kraut-, Strauch- und Baumschicht auf.

Die Ziergehölze werden dagegen monoton von Schneebeere (*Symphoricarpos spec.*) und Zwergmispel (*Cotoneaster spec.*) bzw. Weinrebe (*Clematis spec.*) eingenommen.

Die Wiesen- und Brachflächen im nördlichen Plangebiet scheinen eine relativ artenreiche Krautvegetation zu besitzen, während die Wiese im Südosten und die Böschung südlich des Marktgebäudes nach derzeitigem Stand eher den Charakter artenarmer Rasenflächen aufweisen. Die Flächen des Plangebiets weisen insgesamt keine besondere floristische Bedeutung auf. Es wurden keine nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geschützten Biotope oder nach § 19 BNatSchG relevanten Arten oder Lebensraumtypen festgestellt.

Dennoch besitzen insbesondere die vorhandenen Baumhecken eine gewisse stadtoökologische Funktion, v.a. als Lebensraum für Insekten, Vögel und Fledermäuse. Aufgrund der Kleinflächigkeit Wert gebender Biotopstrukturen und deren störungsexponierter Lage kommt dem Plangebiet aus naturschutzfachlicher Sicht daher insgesamt eine mittlere Bedeutung zu, womit durch die Überplanung zum derzeitigen Kenntnisstand auch gewisse Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen zu erwarten sind.

Im Rahmen des vorliegenden Antrags sind allerdings nach diesseitiger Einschätzung keine Belange erkennbar, die nicht im Zuge der kommunalen Bauleitplanung berücksichtigt werden können.

#### **7.4 Artenschutzrechtliche Belange**

Auf die Vorschriften des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird hingewiesen. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind die folgenden Punkte zu beachten:

- Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, sind außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen.
- Bestandsgebäude sind ganzjährig unmittelbar vor Durchführung von Bau-, Änderungs- und Abrissmaßnahmen durch einen Fachgutachter daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind. Diese Maßnahmen sollten möglichst außerhalb der Wochenstubezeit von Fledermäusen (01.05. bis 31.07.) durchgeführt werden und durch eine qualifizierte Person begleitet werden.
- Höhlenbäume sind ganzjährig unmittelbar vor der Rodung durch einen Fachgutachter auf das Vorhandensein von geschützten Tierarten zu überprüfen.
- Im Falle der Betroffenheit von geschützten Arten ist die Fortpflanzungs- und Ruhestätte zu erhalten. Über das weitere Vorgehen ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu entscheiden. Rodungen von Höhlenbäumen und Abrissarbeiten sind außerhalb der Wochenstubezeiten (01. Mai bis 31. Juli) durchzuführen. Günstige Zeitpunkte sind Feb. - März bzw. Sept. - Nov. Baumfällungen von Höhlenbäumen und Abrissarbeiten sind durch eine qualifizierte Person zu begleiten. Hierbei festgestellte Quartiere im Sinne des § 44 Abs. 3 BNatSchG sind so lange zu erhalten, bis von der zuständigen Naturschutzbehörde anderweitigen Maßnahmen zugestimmt wurde.

Im Rahmen der Bauleitplanung wird darüber hinaus zum Entwurf ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Das Erfassungsgebiet umfasst den gesamten Geltungsbereich sowie einen ausreichenden Korridor um das Plangebiet zur Beurteilung möglicher Störwirkungen, die die Avifauna (sensible Arten) betreffen könnten.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt geht die Stadt Karben davon aus, dass die artenschutzrechtlichen Belange im weiteren Verfahren des Bebauungsplanes berücksichtigt werden können.

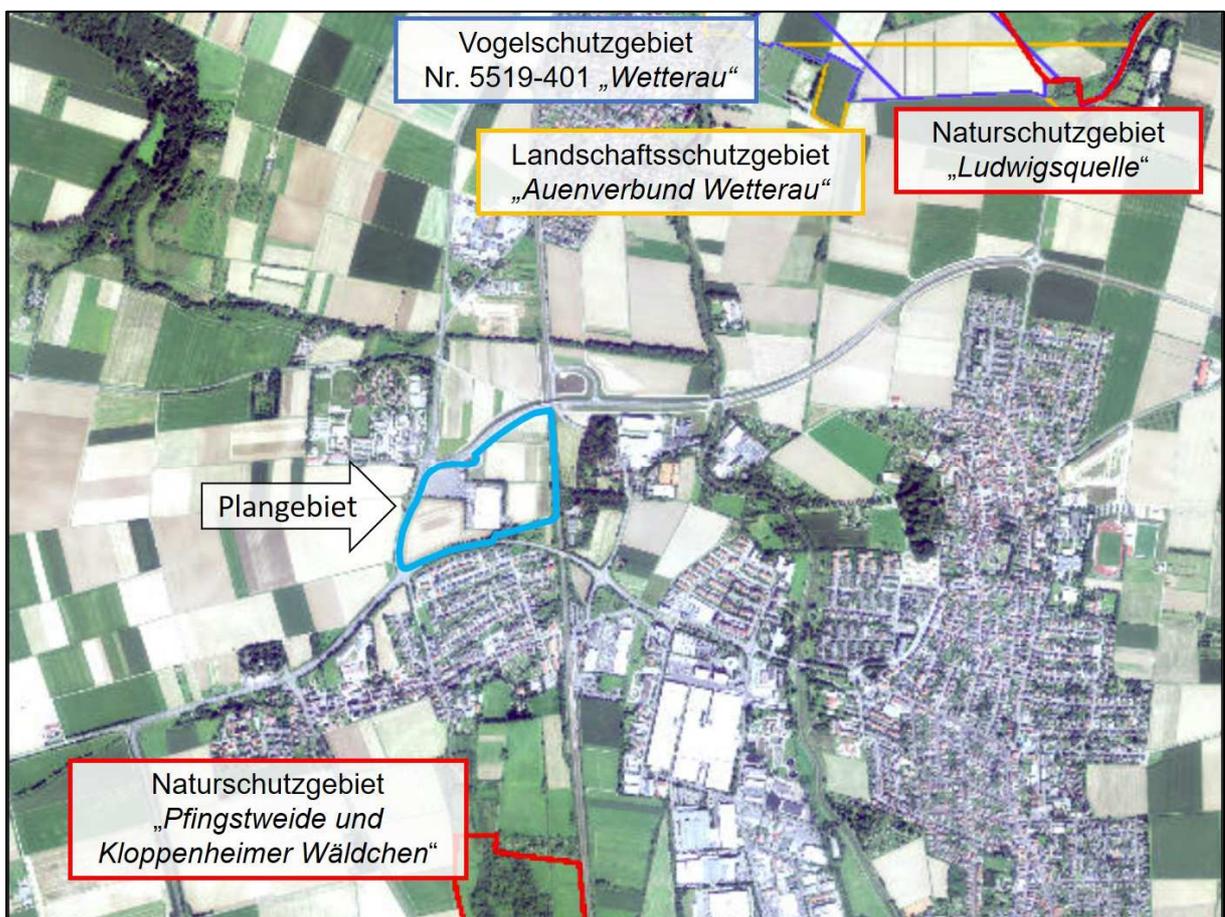
## 7.5 Schutzgebiete

Der Geltungsbereich liegt in der Zone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes (Hess. Regierungsblatt Nr. 33 vom 07.02.1929). Gegebenenfalls sind sich daraus ergebende eigene wasserrechtliche Prüfungen und Zulassungen vor Inkrafttreten der Bauleitplanung erforderlich. Innerhalb dieser Schutzzone sind Abgrabungen und Bohrungen über 5 m Tiefe genehmigungspflichtig.

Das nächste Schutzgebiet nach Naturschutzrecht ist das Naturschutzgebiet Nr. 1440036 *Pfingstweide und Kloppenheimer Wäldchen*; dieses liegt ca. 1000 m südlich des Plangebietes. Darüber hinaus befindet sich in rd. 2200 m nordöstlich das Naturschutzgebiet Nr. 1440004 *Ludwigsquelle*. Beide Gebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Im Rahmen des vorliegenden Antrags sind nach diesseitiger Einschätzung keine Belange erkennbar, die nicht im Zuge der kommunalen Bauleitplanung berücksichtigt werden können.

### Natur- und Landschaftsschutzgebiete sowie Natura-2000-Gebiete im Umfeld des Plangebietes



Quelle: Natureg.hessen.de

## 7.6 Biotopschutz und Flächen mit rechtlichen Bindungen

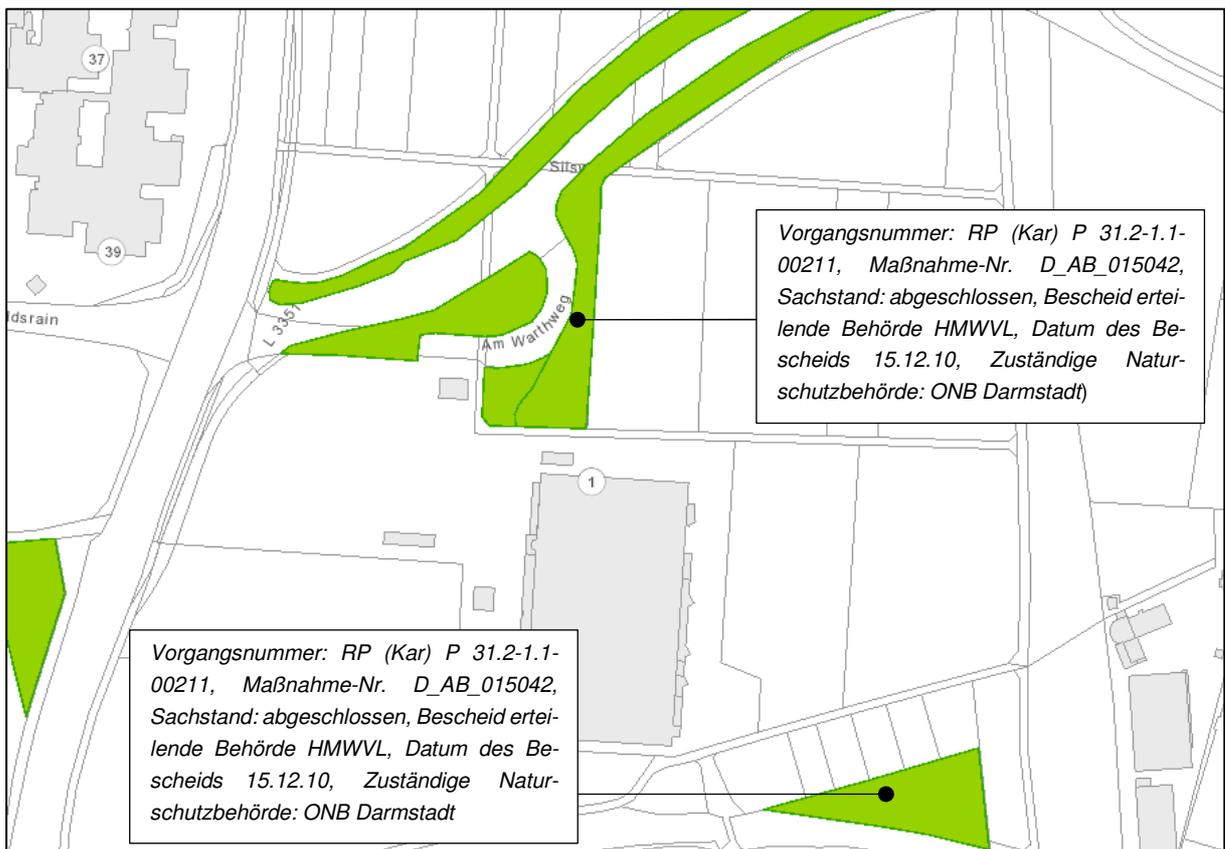
Im Osten entlang der Bahnstrecke liegen Hinweise Biotop Nr. 612 *Bahnböschungsgehölz nordöstl. Kloppenheim*, *Biotoptyp-Nr. 02.100, Gehölze trockener bis frischer Standorte* sowie im Südosten auf das Biotop Nr. 610 *Streuobst nordöstl. Kloppenheim*, *Biotoptyp-Nr. 03.000, Biotoptyp Streuobst vor*. Diese befinden sich jedoch beide außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Die im Südosten liegende Kompensationsmaßnahme (Streuobst-Neuanlage) (*Vorgangsnummer: EXT20200617 (Kar) k.A.-NN-9, Maßnahme-Nr. H\_FN\_057022, Sachstand: abgeschlossen, Bescheid erteilende Behörde: HLBG, Datum des Bescheids 30.07.90, Zuständige Naturschutzbehörde: ONB Darmstadt*) liegt ebenfalls außerhalb des vorliegenden Geltungsbereiches.

Innerhalb des Plangebietes findet sich entlang der Böschungskante des Rewe-Marktes das im Jahr 1997 kartierte Biotop Nr. 634 *Hainbuchen-Gehölz am Supermarkt südl. Okarben, Biotoptyp-Nr.02.100, Gehölze trockener bis frischer Standorte.*

Darüber hinaus wurde im Zuge der Planfeststellung der Nordumgehung / L 3351 die Neuanlage von Gebüsch und Hecken innerhalb des nördlichen Plangebietes festgesetzt (*Vorgangsnummer: RP (Kar) P 31.2-1.1-00211, Maßnahme-Nr. D\_AB\_015042, Sachstand: abgeschlossen, Bescheid erteilende Behörde HMWVL, Datum des Bescheids 15.12.10, Zuständige Naturschutzbehörde: ONB Darmstadt*). Die betroffenen Flächen werden im Zuge der Eingriffs- und Ausgleichsplanung im Bebauungsplan berücksichtigt.

### Kompensationsflächen Bestand



Quelle: Natureg.hessen.de

## **8. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz**

In Anlehnung an die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom Juli 2014 wird die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung wie folgt behandelt:

### **8.1 Überschwemmungsgebiet**

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

### **8.2 Oberirdische Gewässer**

Im Plangebiet befinden sich keine oberirdischen Gewässer.

### **8.3 Wasserschutzgebiete**

Östlich des Plangebietes befinden sich mit dem Selzerbrunnen und dem Taunusbrunnen zwei bedeutende Brunnen für die Mineralwassergewinnung. Der Geltungsbereich liegt daher in der Zone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes (Hess. Regierungsblatt Nr. 33 vom 07.02.1929).

Die dort enthaltenen Ge- und Verbote sind zu beachten. Gegebenenfalls sind sich daraus ergebende eigene wasserrechtliche Prüfungen und Zulassungen vor Inkrafttreten der Bauleitplanung erforderlich. Ansprechpartner ist grundsätzlich die zuständige Untere Wasserbehörde. Innerhalb dieser Schutzzone sind Abgrabungen und Bohrungen über 5 m Tiefe genehmigungspflichtig.

Nach dem Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser bzw. den LAWA- (Länderarbeitsgemeinschaft Wasser) Richtlinien für Heilquellenschutzgebiete ist das Versickern von gesammeltem Niederschlagswasser in der Zone I nur unter eingeschränkten Bedingungen möglich. Hierzu wird eine detaillierte Prüfung erfolgen, auch in Bezug auf die Herkunft der anfallenden Niederschlagswässer (Dachflächen, Hofflächen, usw.).

Im Rahmen des vorliegenden Antrags sind nach diesseitiger Einschätzung keine Belange erkennbar, die nicht im Zuge der kommunalen Bauleitplanung berücksichtigt werden können.

### **8.4 Wasserversorgung / Löschwasser**

Im Zuge des Vollzugs des Bebauungsplanes wird die Neuverlegung von entsprechenden Infrastrukturen zur Trink- und Löschwasserversorgung erforderlich. Darüber hinaus bestimmt der Bebauungsplan, dass das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu nutzen ist, sofern hygienische Bedenken nicht entgegenstehen.

Weitere Details werden im Laufe der weiteren Planung im Rahmen der Erstellung eines wasserwirtschaftlicher Fachbeitrags in die Planunterlagen integriert. Dieser befindet sich derzeit in Bearbeitung.

### **8.5 Abwasserbeseitigung**

Grundsätzlich gilt, dass bei der Erschließung des Plangebietes das Trennprinzip zugrunde zu legen ist. Hierzu wird das unverschmutzte Regenwasser wie z.B. von den Dachflächen getrennt von dem übrigen häuslichen Schmutzwasser gesammelt und möglichst in ein nahe gelegenes Gewässer geleitet.

Darüber hinaus bestimmt der Bebauungsplan, dass das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu nutzen ist, sofern hygienische Bedenken nicht entgegenstehen. Ferner sind Flachdächer oder flachgeneigte Dächer extensiv zu begrünen, wodurch eine Rückhaltung und Drosselung der Niederschlagsmengen möglich wird.

Darüber hinaus sei abschließend an dieser Stelle auf die geltenden gesetzlichen Vorgaben des § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) zur Regelung der Flächenversiegelung und der Verwertung und Versickerung des Niederschlagswassers hingewiesen:

Regenwasser von Dachflächen sowie Drainagewasser ist gemäß § 55 WHG ortsnah zu versickern, zu verrieseln, direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Im Zuge der weiteren Planung wird ein wasserwirtschaftlicher Fachbeitrag erstellt, welche die Kapazitäten der bestehenden Kanäle bis hin zur Abwasserreinigungsanlage und auch die Rückhaltung und Verwertung des Niederschlagswassers konzeptionell berücksichtigt.

Im Rahmen des vorliegenden Antrags sind nach diesseitiger Einschätzung keine Belange erkennbar, die nicht im Zuge der kommunalen Bauleitplanung berücksichtigt werden können.

## **9. Boden, Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz**

### **9.1 Altlastenverdächtige Flächen und Kampfmittel**

Südwestlich des bestehenden Marktgebäudes ist ein Verdacht auf einen Grundwasserschaden durch Kohlenwasserstoff-Verunreinigungen durch den Betrieb der Tankstelle der Firma Toom (Rewe) bekannt (ALTIS-Nr. 440.012.000-000.003). Hinweise auf Kampfmittel im Plangebiet liegen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht vor. Sollten im Zuge der Bauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände gefunden werden, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

Generell gilt, dass bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten ist (Geruch, Geschmack, Aussehen und Farbe). Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen.

Im Rahmen des vorliegenden Antrags sind nach diesseitiger Einschätzung keine Belange erkennbar, die nicht im Zuge der kommunalen Bauleitplanung berücksichtigt werden können.

### **9.2 Baugrund**

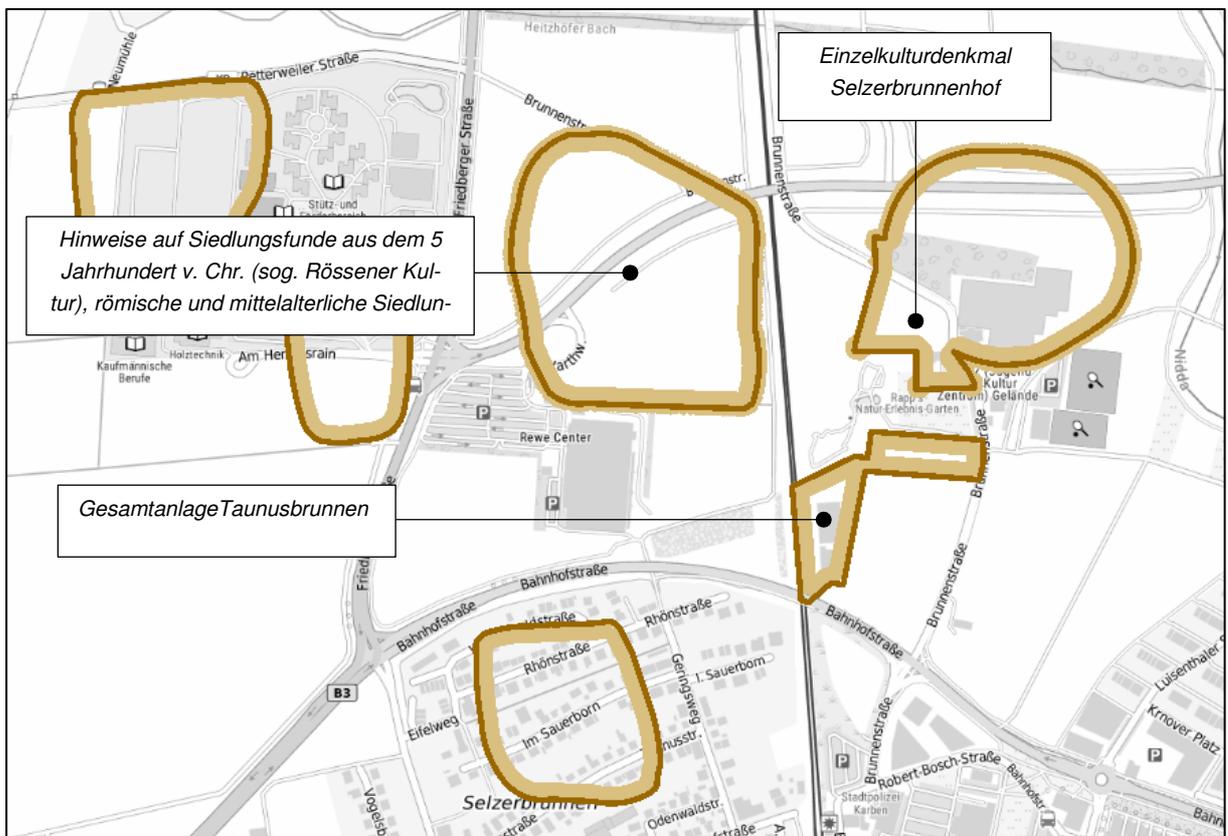
Bereits im Jahr 2012 wurde ein Geotechnisches Gutachten durch das Büro ETN Erdbaulaboratorium Tropp - Neff u. Partner für das Plangebiet angefertigt, dessen Inhalte nach aktueller Einschätzung auch weiterhin grundsätzlich Bestand haben. Auf eine Wiedergabe wird an dieser Stelle verzichtet, da im Rahmen des vorliegenden Antrags nach diesseitiger Einschätzung keine Belange erkennbar sind, die nicht im Zuge der kommunalen Bauleitplanung berücksichtigt werden können.

### 9.3 Denkmalschutz

Bodendenkmäler: Im Norden des Plangebiets liegen Hinweise auf Siedlungsfunde aus dem 5. Jahrhundert v. Chr. (sog. Rössener Kultur), römische und mittelalterliche Siedlungen vor. Die Stadt Karben hat daher im Zuge der Planungen eine archäologische Vorkundung durchführen lassen. Dabei wurde über die gesamte Fläche verteilt eine Vielzahl von Anomaliefolgen erfasst, die Hinweise auf eine frühere Besiedelung in Form von verfüllten Gruben und Gräben anzeigen. Die Untersuchung und Sicherung dieser Funde findet gegenwärtig statt.

Im Rahmen des vorliegenden Antrags sind nach diesseitiger Einschätzung keine Belange erkennbar, die nicht im Zuge der kommunalen Bauleitplanung berücksichtigt werden können.

#### Denkmalschutz, flächenhaft



<https://mapview.region-frankfurt.de/>

Im Hinblick auf Baudenkmäler sind der Selzer- und Taunusbrunnen südöstlich des Plangebietes und jenseits der Bahnlinie zu nennen.

Wesentliche denkmalrechtliche Belange im Hinblick auf Baudenkmäler werden allerdings nach diesseitiger Einschätzung durch die vorliegende Planung u.a. auch durch die trennende Wirkung der Bahnlinie nicht berührt.

## 10. Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Im Rahmen der Planung sind vorliegend die von der Bundes- bzw. den Landesstraßen als auch von der Bahnlinie einwirkenden Schallemissionen relevant. Darüber hinaus sind mögliche Erschütterungswirkungen der Bahnlinie auf das Plangebiet zu berücksichtigen. Im Hinblick auf die angrenzenden Gebiete sind die von dem vorliegenden Bebauungsplan ausgehenden Wirkungen (insb. Schall) zu nennen.

Im Rahmen der weiteren Planungen wird daher eine schalltechnische Untersuchung angefertigt, die sowohl die auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen als auch die von der Planung ausgehenden Wirkungen (z.B. auf den Stadtteil Kloppenheim) im Detail und auch unter Berücksichtigung der Ausbauplanung der Bahnlinie S 6 untersucht.

Im Rahmen des vorliegenden Antrags sind nach diesseitiger Einschätzung keine Belange erkennbar, die nicht im Zuge der kommunalen Bauleitplanung berücksichtigt werden können.

## 11. Zusammenfassung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Karben hat in ihrer Sitzung am 30.10.2020 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 236 „Am Warthweg“ zur Schaffung zusätzlicher gewerblicher Bauflächen im Stadtgebiet gefasst.

Mit der Ansiedlung eines Autohändlers, einer Freizeitsportanlage sowie die jüngsten Umsiedlungsabsichten eines bereits ansässigen Automobilzulieferers im Gewerbegebiet „Spitzacker“ nördlich des Plangebietes, wurden die letzten freien Gewerbeflächen der Stadt Karben vollständig entwickelt. Aktuell verfügt die Stadt über keine freien Gewerbeflächen mehr. Jedoch gibt es Anfragen ortsansässiger Firmen mit Expansionswünschen als auch von ansiedlungswilligen Unternehmen, die sich gerne im Stadtgebiet niederlassen möchten.

Darüber hinaus beabsichtigt die Firma Rewe in diesem Kontext eine Neuausrichtung des bereits bestehende Rewe-Centers im Plangebiet. Dieser befindet sich bzw. derzeit planungsrechtlich im Außenbereich. Die bestehende Lage des Marktes gründet sich auf ein in den 1960er Jahren entwickeltes städtebauliches Konzeptes, das im Rahmen einer regionalen Siedlungsentwicklungskonzeption für das Rhein-Main-Gebiet für Karben die Funktion eines Siedlungsschwerpunktes vorsah. Der hier in Rede stehende Markt wurde seinerzeit als erster und letztlich einziger Baustein des für Karben maßgeblichen städtebaulichen Konzeptes realisiert, firmierte zwischenzeitlich unter dem Namen „toom“ und besteht in fast unveränderter Form bis heute fort. Ein Bebauungsplan für das Plangebiet existiert bisher nicht und wurde auch seinerzeit nicht aufgestellt. Für das Objekt liegt allerdings eine Baugenehmigung Az. 02765-03-B-0012 vom 23.03.2004 mit einer genehmigten Verkaufsfläche von 6.540 qm vor.

Die Rewe-Gruppe plant nun den Markt im Zuge der Neustrukturierung des gesamten Gewerbegebietes mit gleicher Verkaufsflächengröße in unmittelbarer Nachbarschaft neu zu errichten. Mit dieser Neuerrichtung und geringfügigen räumlichen Verlagerung des Rewe-Centers in den westlichen Teilgeltungsbereich wird dabei u.a. Raum für eine grundsätzliche Neustrukturierung des gesamten Gebiets geschaffen, eine Nachfolgenutzung des bisherigen Rewe-Standortes und eine effiziente überhaupt erst ermöglicht.

Mit seiner Größe und Sortimentsstruktur (umfangreiche Nonfood-Randsortimente) ist der Anbieter als SB-Warenhaus einzuordnen. Einzelhandelsbetriebe in der vorgelagerten Mall verfügen über rund 60 qm Verkaufsfläche. Auf dem Grundstück befinden sich außerdem eine SB-Tankstelle (ohne Verkaufsflächen), eine Waschstraße und ein Imbiss. Insgesamt ergibt sich damit im Center ein Verkaufsflächenbestand von ca. 6.540 qm Verkaufsfläche. Für den Neubau des Centers sind ebenfalls 6.540 qm Verkaufsfläche geplant, sodass sich gegenüber der Dimensionierung am Altstandort kein Verkaufsflächenzuwachs ergibt.

Entsprechend dem gewählten Planziel ist vorgesehen, im Bebauungsplan ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel (§ 11 Abs. 3 BauNVO) zur Unterbringung des SB-Warenhauses festzusetzen. Der Bebauungsplan soll dabei einen maximal zulässigen Flächenpool der Verkaufsflächen nach Sortimenten beinhalten, in dem für die Teilsortimente jeweils Verkaufsflächenobergrenzen festgesetzt werden, die in ihrer rechnerischen Summe die Gesamtverkaufsfläche von 6.540 qm zunächst überschreiten. Damit soll dem Betreiber eine gewisse Flexibilität in der Belegung der Flächen gewährt werden. Da die Gesamtverkaufsfläche jedoch mit 6.540 qm festgesetzt wird, ist es nicht möglich, in allen Sortimenten die jeweils max. zulässige Verkaufsfläche auszuschöpfen.

Im Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP) des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain ist Karben als Unterzentrum im Ordnungsraum eingestuft. Im RPS/RegFNP 2010 ist das Plangebiet im Bereich des bereits ansässigen Verbrauchermarktes als „Gewerbliche Baufläche, Bestand“ und in den übrigen bisher landwirtschaftlich genutzten Bereichen als „Gewerbliche Baufläche, geplant“ dargestellt.

Die Festsetzung eines Sonstiges Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel (§ 11 Abs. 3 BauNVO) steht somit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung zunächst formal entgegen, wodurch der vorliegende Antrag begründet ist.

Gemäß § 6 Abs. 2 des Raumordnungsgesetzes (ROG) kann von Zielen der Raumordnung jedoch abgewichen werden, wenn die Abweichung unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Aus Sicht der Stadt Karben kann vorliegend von den betroffenen Zielen der Raumordnung abgewichen werden, da

- das Planvorhaben aus Sicht der Stadt Karben als Sonderfall zu werten ist, welches keine relevanten Auswirkungen auf das bestehende zentralörtliche Gefüge haben wird. Die raumordnerischen Vorgaben des Zentralitätsgebotes werden nach diesseitiger Einschätzung gewahrt.
- das Projekt außerhalb von Karben keine Betriebsaufgaben erwarten lässt und die verbraucher-nahe Versorgung der Bevölkerung im überörtlichen Einzugsgebiet nicht gefährdet wird. Störungen des zentralörtlichen Versorgungssystems bzw. des Kongruenzgebotes sind nicht absehbar.
- der Planstandort eine räumliche und funktionale Verbindung zum bestehenden Siedlungsgebiet aufweist, etabliert ist und als teilintegriert angesprochen werden kann. Eine Bushaltestelle und mehrere Wohnquartiere liegen in fußläufiger Nähe. Zudem ist er in das örtliche Geh- und Radwegenetz integriert.
- sich durch die geplante geringfügige Verlagerung des REWE-Centers die städtebauliche Situation nicht verschlechtert.
- negative Auswirkungen des Vorhabens auf die gesamtstädtische Nahversorgungsstruktur oder die zentralörtlichen Versorgungsfunktion von Karben nicht zu erwarten sind und Betriebsaufgaben von strukturprägenden Lebensmittel- oder Drogeriemärkte ausgeschlossen werden können.

- sich absehbare Umsatzrückgänge auch außerhalb von Karben auf eine Vielzahl von Standorten und Anbietern verteilen und es in keiner Nachbarkommune zu Bestandsgefährdungen oder Beeinträchtigungen der Versorgungsstrukturen kommen wird. Negative Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung, Ordnung und Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche der umliegenden zentralen Orte sind somit nicht absehbar.
- die umgebenden Gewerbeflächen am Standort „Warthweg“ nur mit einer Verlagerung des zentral im Plangebiet gelegenen Rewe-Centers städtebaulich sinnvoll erschlossen werden können.
- es sich um die Sicherung und Neuausrichtung des bestehenden Marktstandortes mit gleicher Verkaufsflächenobergrenze, nicht jedoch um die Etablierung eines neuen Einzelhandelschwerpunktes im Stadtgebiet handelt, wodurch die Grundzüge des RPS/RegFNP 2010 nicht nachteilig werden.

## 12. Anlagen / Gutachten

Hinweis: Die Inhalte der Anlagen und Gutachten sind auszugsweise in dem vorliegenden Antrag enthalten. Die Anlagen und Gutachten liegen dem Abweichungsantrag allerdings aufgrund ihres Umfangs nicht als eigenständige Dokumente bei. Die nachfolgend genannten Anlagen und Gutachten werden dem Regierungspräsidium Darmstadt ergänzend zum vorliegenden Antrag in digitaler Form eingereicht.

- GMA, Köln, Auswirkungenanalyse zur geplanten Verlagerung und Umstrukturierung des Rewe-Centers in der Stadt Karben, Am Warthweg, Köln, 20.05.2022
- ETN Erdbaulaboratorium Tropp - Neff u. Partner, Geotechnisches Gutachten, Geotechnische Vor-Untersuchungen zur Erschließung von vier Erweiterungsgebieten der Stadt Karben, Hungen, 03.02.2012
- Geophysik RheinMain GmbH, Karben - Stadtteil Kloppenheim - Baugebiet "Am Warthweg" - Geophysikalische Prospektion zur Erfassung von archäologischen Bodendenkmälern, 31.03.2021
- Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB, Bodenkundliches Gutachten, Bebauungsplan Nr. 236 „Am Warthweg“, 21.04.2021 (Vorentwurf)
- Umweltbericht (wird zum Entwurf des Bebauungsplanes ergänzt)
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (wird zum Entwurf des Bebauungsplanes ergänzt)
- Verkehrsuntersuchung (wird zum Entwurf des Bebauungsplanes ergänzt)
- Schall- und Immissionsschutztechnische Untersuchung (wird zum Entwurf des Bebauungsplanes ergänzt)
- Wasserwirtschaftlicher Fachbeitrag (wird zum Entwurf des Bebauungsplanes ergänzt)
- Energiekonzept (wird zum Entwurf des Bebauungsplanes ergänzt)

### 13. Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 30.10.2020

Karben, 12.10.2020

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

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

Seite 1 von 3

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 beigegefügt 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 Landesgesellschaft 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

Stand: 07.06.2022

Projektnummer: 21-2415

Projektleitung: Bode

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail: [info@fischer-plan.de](mailto:info@fischer-plan.de) [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)