

Karben, 23.06.2022

Federführung: Fachbereich 5 Stadtplanung, AZ.: Bearbeiter: Nadine Velte Verfasser Nadine Velte	Vorlagen-Nummer: FB 5/510/2021-2026
---	--

Beratungsfolge	Termin	
Magistrat	04.07.2022	
Ausschuss für Stadtplanung und Infrastruktur	05.07.2022	
Stadtverordnetenversammlung	07.07.2022	

Gegenstand der Vorlage
Bauleitplanung der Stadt Karben,
Bebauungsplan Nr. 235 "Nördlich der Fuchslöcher"
Gemarkung Petterweil
hier: Beschluss Abwägung zur Offenlage und
TöB-Beteiligung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

Beschlussvorschlag:

Die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen zum Bebauungsplans Nr. 235 "Nördlich der Fuchslöcher", Gemarkung Petterweil, wurden allen Stadtverordneten und dem Ausschuss für Stadtplanung und Infrastruktur zur Kenntnis gegeben und eingehend beraten. Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die als Anlage beigefügte Abwägung zu den eingegangenen Stellungnahmen.

Sachverhalt:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Karben hat in ihrer Sitzung am 20.05.2021 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 235 „Nördlich der Fuchslöcher“ in der Gemarkung Petterweil einschließlich Begründung gebilligt und die Durchführung der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die Offenlegung wurde in der Zeit vom 21.02.2022 bis 25.03.2022 durchgeführt. Die amtliche Bekanntmachung der Offenlegungsfrist erfolgte am 12.02.2022.

Die bei der Offenlegung und Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen sind gem. § 3 und § 4 BauGB durch die STVV zu prüfen und abzuwägen.

Finanzierung:

Finanzielle Auswirkungen: €

HH 2022		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:

- Abwägungsvorschlag

Bauleitplanung der Stadt Karben, Gem. Petterweil
 - *Bebauungsplan Nr. 235 „Nördliche der Fuchsföcher“*
 - hier: *Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden/ TÖB*
 gem. §§ 3 (2) u. 4 (2) BauGB

Stellungnahmen im Rahmen der o.a. Verfahrensschritte

(TÖB- Anschreiben vom 11.02.2022, öff. Auslegung 21.02. - 25.03.2022)

<u>ohne Anregungen und Hinweise:</u>	<u>Eing.datum</u>	<u>mit Anregungen und Hinweisen:</u>	<u>Eing.datum</u>
- Verband Hessischer Fischer e. V.	14.02.2022	- Rhein-Main-Verkehrsverbund (RMV)	18.02.2022
- Bundesamt fUuD der Bundeswehr	16.02.2022	- Amt für Bodenmanagement Büdingen	25.02.2022
- Gemeinde Schöneck, Der Gemeindevorstand	21.02.2022	- Regionalverband FrankfurtRheinMain	13.03.2022
- DMT Engineering Surveying / Avacon Netz GmbH	22.02.2022	- BUND, LV Hessen / Naturschutzverbände	23.03.2022
- Avacon Netz GmbH	23.02.2022	- Wetteraukreis, Der Kreisanschluss	24.+25.03.2022
- Stadt Nidderau, Der Magistrat	14.03.2022	- Regierungspräsidium Darmstadt	24.03.20022
- NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH	13.04.2022	- Hessen Mobil, Straßen- u. Verkehrsmanagement	25.+30.03.2022
		- Bürgerstellungnahme	25.03.2022
		- BUND, LV Hessen / Naturschutzverbände	08.04.2022

Beschlussempfehlungen

**zu eingegangenen Hinweisen und Anregungen im Rahmen der
Beteiligungsverfahren nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB**

(TÖB- Anschreiben vom 11.02.2022, öff. Auslegung 21.02. – 25.03.2022)

matthias.rueck@seifert-plan.com

Von: toeb_beteiligungsverfahren <toeb_beteiligungsverfahren@rmv.de>
Gesendet: Freitag, 18. Februar 2022 12:10
An: 'matthias.rueck@seifert-plan.com'
Betreff: Stellungnahme RMV - Bauleitplanung der Stadt Karben, Gem. Petterweil_BPlan Nr. 235 "Nördlich der Fuchslöcher"

**Bauleitplanung der Stadt Karben, Gem. Petterweil
Bebauungsplan Nr. 235 "Nördlich der Fuchslöcher"
Stellungnahme der Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH**

Sehr geehrter Herr Rück,
sehr geehrte Beteiligte des Planverfahrens,
vielen Dank für die Beteiligung an dem oben genannten Verfahren.

Wir begrüßen die Einrichtung einer Bushaltestelle östlich des Kreisverkehrs.
Wir regen an, dass diese barrierefrei ausgebaut und mit einem Wetterschutz ausgestattet wird. Die hierfür notwendigen Flächen sind im Bebauungsplan darzustellen.

Wir bitten um Berücksichtigung unserer Anregung und wünschen für die Planung viel Erfolg.

Mit freundlichen Grüßen

i.A. Markus Mendelzki
M.Sc. Traffic and Transport
Bereichsleiter
Mobilitätsanforderungen und Rahmenplanung

i.A. Alexandra Knau
Bereich
Mobilitätsanforderungen und Rahmenplanung

GB Verkehrs- und Mobilitätsplanung



Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH | Alth. Bleiche 5 | 65779 Hofheim/Ts.
Tel.: 06432/294-212 | Mail: toeb_beteiligungsverfahren@rmv.de
www.rmv.de | www.facebook.com/RMVVerfahrg | www.twitter.com/rmvverfahrg

Geschäftsführer und Sprecher der Geschäftsführung: Prof. Klaus Böhmig
Geschäftsführer: Dr. André Kavel
Aufsichtsratsvorsitzender, Oberbürgermeister Peter Follmann
Handelsregister: Frankfurt a.M. HRB 24123
USt-IdNr.: DE 112647810

Hinweise zur Datenverarbeitung: www.rmv.de/datenschutz



**Rhein-Main-Verkehrsverbund
Eingang: 18.02.2022**

Beschlussempfehlung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Im Zug der straßenbautechnischen Entwurfsplanung zum Ausbau der Sauerbornstraße ist, unter Nutzung der „Randflächen“ der Straße, die Neuerrichtung eines Haltestellenkaps in jede Fahrtrichtung östlich des Kreisverkehrsplatzes vorgesehen.
Eine Festsetzung im Bebauungsplan ist, unter Verweis auf die konkrete straßenbautechnische Ausführungsplanung, nicht erforderlich.



Geschäftszeichen (im Antwortschreiben bitte angeben)

22.2-BD-02-06-03-02-B-2022#012

Planungsgruppe Prof. Dr. Seifert
Breiter Weg 114
35440 Linden-Leihgestern

Beamter
Telefon
Fax
E-Mail
Ihr Zeichen
Ihre Nachricht
Datum

Dominik Vogt
06042-9612 7356
06042-9612 7111
Dominik.Vogt@hvba.hessen.de

vom 14.02.2022
24.02.2022

Amt für Bodenmanagement
Eingang: 25.02.2022

Beschlussempfehlung:

Die Hinweise werden umfassend zur Kenntnis genommen.
Für den Bebauungsplan besteht kein Handlungsbedarf.

**Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Stadt Karben, Stadtteil Petterweil, Bebauungsplan Nr. 235 „Nördlich der Fuchslöcher“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum Entwurf des Bebauungsplanes gebe ich für die Flurbereinigungs- und Katasterbehörde die folgende Stellungnahme zu landeskulturellen und bodenordnerischen Belangen sowie aus der Sicht des Liegenschaftskatasters ab:

1. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen:
 - Keine Einwendungen
2. Fachliche Stellungnahme:
 - Zur Planung bestehen keine Anregungen oder Bedenken.
 - Die Planung liegt nicht im Verfahrensgebiet eines derzeit laufenden Flurbereinigungsverfahrens.
 - Für das Plangebiet (Teil südlich der Kreisstraße K9) liegt ein Antrag auf Baulandumlegung des ÖbVI Thomas Müller, Hanau vor.
 - Derzeit ist vom Amt für Bodenmanagement Büdingen kein neues Flurbereinigungs- bzw. städtisches Bodenordnungsverfahren im Bereich der Planung vorgesehen.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


(Serba)

Regionalverband FrankfurtRheinMain
Postfach 11 19 41, 60054 Frankfurt am Main

Planungsgruppe Prof. Dr. V. Seifert
Breiter Weg 114
35440 Linden-Leihgestern

Der Regionalvorstand

Ihr Zeichen: M. Rück
Ihre Nachricht: 11.02.2022
Unser Zeichen: cs

Ansprechpartnerin: Frau Schradin
Abteilung: Planung
Telefon: +49 69 2577-1548
Telefax: +49 69 2577-1547
Schradin@region-frankfurt.de

15. März 2022

**Karben 1/22/Bp
Bebauungsplan Nr. 235 "Nördlich der Fuchslöcher" in Karben - Pettenweil,
Stellungnahme gem. § 4 (2) BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu der vorgelegten Planung bestehen hinsichtlich der vom Regionalverband FrankfurtRheinMain zu vertretenden Belange inhaltlich keine Bedenken. Formal wird auf Folgendes hingewiesen:

Damit der o.g. Bebauungsplan aus dem Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächenutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) entwickelt angesehen werden kann, hat der Regionalverband Frankfurt RheinMain für die Stadt Karben das 5.Änderungsverfahren „Nördlich der Fuchslöcher“ durchgeführt.

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Verbandskammersitzung des Regionalverbandes Frankfurt RheinMain am 19.9.2019, mit anschließender Beteiligung vom 08.10.- 06.11.2019.

Der Offenlagebeschluss erfolgte in der Verbandskammersitzung am 21.12.2020. Hier wurde der erweiterte Änderungsbereich nördlich der Sauerbornstraße (aktuell vorliegender Geltungsbereich des Bebauungsplans) bereits eingearbeitet. Die Offenlage erfolgte in der Zeit vom 23.03.-30.04.2020. Der Bereich der Reithalle und des zentralen Stallgebäudes, der nun vorerst aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgenommen wurde, ist Teil der Änderung. Nach erfolgten CEF-Maßnahmen kann eine Teiländerung des o.g. Bebauungsplans, wie in der Begründung aufgeführt, als aus dem RPS/RegFNP 2010 entwickelt angesehen werden.

Der abschließende Beschluss des 5. Änderungsverfahrens für die Stadt Karben „Nördlich der Fuchslöcher“ erfolgte in der Verbandskammersitzung am 25.08.2021.

Regionalverband FrankfurtRheinMain Telefon: +49 69 2577-0
Postfach 11 19 41, 60054 Frankfurt am Main info@region-frankfurt.de
069 2577-1548 www.region-frankfurt.de
Frankfurt/Spaankessen 069 2577-1548
REG-DE-15-5005 0701 07070 2020 02
REG-HELADEF1832

Die Änderung wurde am 10.02.2022 vom Regierungspräsidium Darmstadt genehmigt.

Sobald der o.g. Bebauungsplan rechtswirksam geworden ist, wird um digitale Übersendung der bekannt gemachten Fassung zusammen mit einer Kopie der ortsüblichen Bekanntmachung gebeten.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Cornelia Schradin
Gebietsreferentin
Abteilung Planung

Regionalverband FrankfurtRheinMain
Eingang: 15.03.2022

Beschlussempfehlung:

Die Hinweise werden umfassend zur Kenntnis genommen.
Der Bitte um Übersendung eines Planexemplars nebst Bekanntmachung wird nach Rechtskraft des Bebauungsplanes selbstverständlich nachgekommen.

BOTANISCHE VEREINIGUNG für NATURSCHUTZ
in HESSEN e.V.
BUND für UMWELT und NATURSCHUTZ DEUTSCH-
LAND, Landesverband Hessen e.V.
DEUTSCHE GEBIRGS- und WANDERVEREINE
Landesverband Hessen e.V.
HESSISCHE GESELLSCHAFT für ORNITHOLOGIE
und NATURSCHUTZ e.V.

LANDESJAGDVERBAND HESSEN e.V.
NATURSCHUTZBUND DEUTSCHLAND
Landesverband Hessen e.V.
SCHUTZGEMEINSCHAFT DEUTSCHER WALD
Landesverband Hessen e.V.
VERBAND HESSISCHER FISCHER E.V.

Anerkannte Verbände nach § 3 Umweltrechtsbehelfsgesetz

Planungsgruppe
Prof. Dr. V. Seifert
Breiter Weg 114
35440 Linden

Absender dieses Schreibens
Dieter Nölle (BUND)
Schloßstraße 72
61184 Karben

Email an mathias.rueck@seifert-plan.com
CC Stadt Karben (Julin.Birkner@karben.de)

23. März 2022

B-Plan Nr. 235 „Nördlich der Fuchslöcher“ (6,54 ha) der Stadt Karben, Gemarkung, Petterweil. Ihr Schreiben vom 11.02.2022

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die zugesendeten/online zur Verfügung gestellten Unterlagen. Die Stellungnahme ergeht im Namen des BUND, Landesverband Hessen e. V. sowie im Namen der im Briefkopf genannten Verbände, die nach § 3 Umweltrechtsbehelfsgesetz anerkannt sind.

Wir nehmen zu dem geplanten Vorhaben - Ausweisung eines Wohngebietes auf landwirtschaftlich genutzten Flächen - wie folgt Stellung:

Wir lehnen den B-Plan Nr. 235 der Stadt Karben, Gemarkung Petterweil, „Nördlich der Fuchslöcher“ in der vorliegenden Form ab. Unsere erheblichen Bedenken zu der Planung begründen wir mit folgenden Hinweise/Anregungen (die wir teilweise auch schon in unserer Stellungnahme vom 12.06.2020 vorgebracht haben).

In der vorliegenden Fassung können wir keinerlei Aussagen entlocken, die den derzeit allgemein diskutierten, gerade in der Bauleitplanung zu beachtenden Notwendigkeiten bezüglich Klimawandel/ Bodenschutz/ Wasserhaushalt/ ... Rechnung tragen. In unseren Augen ist dies ein eklatanter fachlicher Mangel, der nicht akzeptiert werden kann. Der BPlan hat für uns den Charme einer Planung aus den 1980er Jahren, wobei damals der Begriff Umweltschutz aber durchaus schon Einzug in die Bauleitplanung gehalten hatte.

- Der Entzug weiterer ca. 3,7 ha (1. Bauabschnitt) Ackerland von hoher Bodenfruchtbarkeit aus der Lebensmittelproduktion verschärft die Lage unserer Bauern hier in Karben weiter. Die im 2. Bauabschnitt vorgesehenen über 2,5 ha nördlich der Sauerbornstraße werden z. Zt. als Pferdehof genutzt. Es steht zu befürchten, dass nach Aufgabe dieses Standortes anderswo erneut für diese Nutzung Ackerland in Anspruch genommen wird.

3

Zur Reduzierung des Verlustes an Ackerflächen fordern wir, die im Regionalen Flächennutzungsplan 2010 für das Gebiet des Ballungsraums Frankfurt/Rhein-Main als Ziel Z 3.4.1-9 verbindlich eingeführten Dichtevorgaben voll auszuschoöpfen. In diesem Falle also mindestens 45 WE/ha, da Petterweil nicht mehr als ländlicher Siedlungstyp angesehen werden kann. Solche eher dünn besiedelten Siedlungstypen sind in der hinteren Wetterau oder im Vogelsberg noch denkbar, nicht aber im Speckgürtel um Frankfurt. Die aktuelle intensive Diskussion um den großflächigen Verlust von landwirtschaftlichen Flächen durch neue Wohn- und Gewerbegebiete erfordert in jedem Einzelfall eine verschärfte Prüfung der grundsätzlichen Notwendigkeit des Vorhabens und eine ausführliche Begründung für das angestrebte Maß der baulichen Nutzung. Die jetzt gemäß Kap. 2.2.1 angedachten 30-35 WE/ha sind entschieden zu wenig.

4

Der Anteil an den besonders flächenintensiven Einfamilienhausgrundstücken (WA3) ist deutlich zu groß. Im Vergleich der Flächen für alle Wohngebiete WA1 - WA3 (zusammen 40.340 m2) beanspruchen die Flächen WA3 17.520 m2 = 43,43 %, die Flächen WA1+WA2 zusammen 22.820 m2 = 56,73 %. Da das Wohnraumangebot in WA1 und 2 deutlich größer ist als in WA3, wird deutlich, dass mit dem freistehenden Einfamilienhausbau kein sparsamer Umgang mit Grund und Boden möglich ist.

Bezogen auf das Teilgebiet WA3 ist mit der Festsetzung 2.1.1 i.V.m. 1.3 dem Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden nicht ausreichend Rechnung getragen, weil hier nur Einzelhäuser zulässig sind und die Grundstücksgrößen mind. 400 und max 650 m2 (ggffs sogar 670 m2) groß sein müssen.

In Kap. 3 der Begründung wird darauf hingewiesen, dass bei Nachfrage eine Erhöhung der baulichen Dichte möglich wäre. Wir fordern, dass angesichts der großstadtnahen Lage von Karben-Petterweil und dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Boden grundsätzlich eine Siedlungsdichte von mind. 45 WE/ha ermöglicht wird.

Das westlich angrenzende Wohngebiet mit Einfamilien- und Reihenhäusern, das vor ca. 40 Jahren entwickelt wurde, kann heute nicht mehr als Maßstab für das Maß der baulichen Nutzung herangezogen werden.

5

Es versteht sich von selbst, dass das geplante Wohngebiet im Trennsystem entwässert werden muss. Deshalb ist die Festsetzung unter Pkt 6.1, wonach das auf den Grundstücken in Zisternen zu sammelnde Niederschlagswasser gedrosselt in den Mischwasserkanal eingeleitet werden soll, nicht nachvollziehbar.

In der Begründung unter Kap. 5.4 und als Empfehlung („soll“) in den Festsetzungen unter IV 2 steht, dass gem. § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) Niederschlagswasser ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll (der Heizhöfer Bach verläuft nördlich des Plangebiets).

Wenn gemäß Kap. 4.12 der Begründung die §§ 55 WHG als auch § 37(1) 1 HWG eigenverbindlich (also unmittelbar geltendes Recht) sind, dann muss dies aus den Festsetzungen auf der Planzeichnung auch klar hervorgehen. Es sollte dann u.E. in den Festsetzungen unter Pkt. 6.1 stehen, dass Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu sammeln und zu verwerten ist (als Brauchwasser, zur Gartenbewässerung, ...) und dass das dann noch verbleibende/überschüssige Wasser dem Heizhöfer Bach zuzuleiten ist.

Anmerkung: Aus der letzten Passage der jetzigen Festsetzung 6.1 geht für den juristischen/fachlichen Laien nicht hervor, dass mit dem Begriff „soll“ eigentlich „ist“ gemeint ist - wie es in Kap. 4.12 der Begründung erläutert wurde.

6

Alle Gebäude müssen so angeordnet werden, dass auf ihren Dachflächen (und ggf. auch an Seitenwänden) eine optimale Sonnennutzung durch Photovoltaik-

und/ oder Solarthermie möglich ist. Diese Nutzungen sind verpflichtend im B-Plan festzusetzen.

Für die Energieversorgung der Gebiete sollten insgesamt verbindliche Festsetzungen getroffen werden.

Das BauGB (§ 9(1) Nr.12) und die BauNVO (§ 14) lassen solche Festsetzungen/ Maßnahmen ausdrücklich zu. Unseres Erachtens werden nämlich weiterhin die üblichen Zentralheizungen in Wohnhäusern eingebaut, wenn die Bauleitplanung nicht durch klare Regelung zum Umdenken zwingt. Die übliche „Empfehlung“ zur Nutzung von erneuerbaren Energien im letzten Abschnitt der Festsetzungen läuft weit überwiegend ins Leere.

Desweiteren fordern wir, dass die Ortsrandeingrünungen zu ergänzen sind - Ziel sollte eine komplette Eingrünung des zukünftigen Ortsrandes sein - und dass sämtliche Flächen für Ortsrandeingrünungen als städtische Grundstücke im Grundbuch geführt werden. Sollte dies nicht gewünscht sein, verweisen wir auf das Urteil des VGH Hessen vom 19.10.2017, Az.: 4 C 2424/15.N (vgl. vorletzten Absatz in dieser Stellungnahme, Stichwort „dingliche Sicherung“). Die Eingrünungen sind dauerhaft zu unterhalten.

Im Umweltbericht Kap. 3.3.6 steht: „Die straßenbegleitenden Hecken (Sauerbornstraße) werden im Zuge der Baumaßnahmen vollständig gerodet. Durch eine abschließende Ortsrandeingrünung kann aber eine hinreichende Eingliederung in das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet werden.“

Diese Aussage ist nicht nachvollziehbar, weil eine „abschließende Ortsrandeingrünung“ aus der Planzeichnung nicht hervorgeht und deshalb eine „hinreichende“ Eingliederung in das Orts- und Landschaftsbild nicht gegeben ist. Zur Untermauerung der „Eingliederung in das Orts- und Landschaftsbild“ in Kap. 3.3.6 ist eine mindestens 4-reihige, frei wachsende Hecken-/Gehölzpflanzung auf einer mind. 10 m breiten „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ erforderlich. Und das nicht nur in einigen Abschnitten des zukünftigen Ortsrandes, sondern komplett im Norden, Osten und Süden. Und wenn dort in Abschnitten eine Gasleitung verläuft, müssen die Grundstücksgrößen z.B. des WA3 reduziert werden, um die notwendige Pflanzfläche für die Ortsrandeingrünung sicherzustellen. Bei dieser Vorgehensweise ist es dann auch möglich, die o.g. zu rodende Hecke südlich entlang der Sauerbornstraße zu erhalten.

Die geplanten Maßnahmen (CEF) zum Schutz der Rauchschaalben im 2. BA werden vom Grundsatz her begrüßt - gleichwohl sehen wir die Maßnahmen kritisch, weil eine erfolgreiche Umsiedlung von Rauchschaalben einige Jahre dauern kann und nicht zwingend von Erfolg gekrönt sein muss. Wenn der neue Stall nicht entsprechende Mikrohabitate anbietet, werden die Rauchschaalben ihn nicht annehmen (bei den Mehlschaalben ist eine solche Umsiedlung viel einfacher, weil sie an ihr Bruthabitat geringere Ansprüche stellen).

Bis die Umsiedlung nachgewiesenermaßen geklappt hat, ist die Einbeziehung der bestehenden Rauchschaalben-Bruthabitate in das BPlan-Gebiet und ihre Umwandlung in ein Wohngebiet zurecht ausgeschlossen.

Es versteht sich von selbst, dass ein kompletter Abzug der Rauchschaalben nicht der Zielsetzung der CEF-Maßnahme entspricht.

Wir fordern, dass über die Ergebnisse des Rauchschaalben-Monitorings jährlich zu berichten ist und bitten darum, in diese Berichterstattung einbezogen zu werden (nur die Karbener Naturschutzverbände NABU und BUND).
Wir weisen darauf hin, dass die geplante Verlagerung des Reiterhofs - Kap. 5.3 Neubau von Stall- und Wirtschaftsgebäude im nordöstlichen Anschluss des Plangebietes - zu Konflikten mit der geplanten Wohnbebauung führen kann, weil mit

deutlichen Geruchsbelästigungen zu rechnen ist. Wenn aber die neuen Stallungen deshalb weiter entfernt vom BPlan-Gebiet errichtet werden, ist die Rauchschaalben - CEF-Maßnahme mit noch größeren Fragezeichen zu versehen.

Wir begrüßen die Festsetzung 5.3, wonach „Steingärten“ sowie Flächenabdeckungen mit Holzschnitzeln unzulässig sind. Wir gehen davon aus, dass die Stadt Karben dieses Verbot auch konsequent durchsetzt.

Wir erinnern daran, dass Belange des Artenschutzes, insbesondere des § 44 BNatSchG, nicht der Abwägung unterliegen.

Wir weisen des Weiteren auf das Urteil des VGH Hessen vom 19.10.2017, Az.: 4 C 2424/15.N, hin, wonach Festsetzungen von Pflanzgeboten auf Privatgrundstücken nur möglich sind, wenn diese dinglich gesichert sind. Etwaige vertragliche Regelungen müssen den gemeindlichen Gremien bis zum Satzungsbeschluss vorliegen. Ohne Erfüllung dieser Anforderungen ist der Bebauungsplan rechtsunwirksam.

Schließlich machen wir Sie darauf aufmerksam, dass die nach § 3 Rechtsbehelfsgesetz anerkannten Verbände über die Abwägungsergebnisse der Verfahren zu benachrichtigen sind.

Mit freundlichem Gruß

gez.

Dieter Nölle

Dieter Nölle (BUND)

Dr. Karl Schneider (NABU Karben)

BUND, LV Hessen + anerkannte Naturschutzverbände

Eingang: 23.03.2022

Beschlussempfehlung:

zu 1: Eine sehr wesentliche bundes- und landespolitische Zielsetzung und Aufgabenzuweisung an die kommunale Ebene ist eine (nach Möglichkeit) hinreichende Wohnraumversorgung der Bevölkerung unter Berücksichtigung der regionalen und örtlichen Wohnbedürfnisse. Die Situation auf dem hessischen Wohnungsmarkt verschärft sich stetig weiter, was in den umliegenden Städten und Gemeinden von Frankfurt am Main bzw. in der Metropolregion in noch gesteigertem Umfang der Fall ist.

Wohnraumknappheit ist ein Dauerthema in FrankfurtRheinMain.

Der anhaltend hohen bzw. steigenden Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken sowie Miet- und Eigentumswohnraum auch im Bereich der Stadt Karben soll u.a. durch die Entwicklung und Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken am Ostrand des Stadtteiles Petterweil Rechnung getragen werden.

Dies ausgehend von der Darstellung einer geplanten Wohnbaufläche am Ostrand von Petterweil im Regionalen Flächennutzungsplan 2010.

Obgleich die Stadt Karben in den letzten Jahren bereits einige Gebiete entwickelt und Grundstücke für den Wohnungsbau bereitgestellt hat, verfügt die Stadt Karben über keine eigenen Neubaugrundstücke mehr. Es liegen jedoch über 150 konkrete Interessenbekundungen bezüglich der Errichtung bzw. dem Erwerb von Einfamilienhäusern bzw. Doppelhaushälften sowie zahlreiche Anfragen nach Mietwohnraum vor, darunter auch viele Bürger aus Petterweil.

Dass der BUND die Erforderlichkeit der Wohnraumschaffung offenkundig im Grundsatz nachvollzieht, zeigt sich daran, dass die vorliegende Stellungnahme sich mit den Inhalten des Bebauungsplanes detailliert auseinandersetzt.

zu 2: Die vorstehend angeführten Zielsetzungen sind gemäß den Bestimmungen des Abwägungsgebotes des § 1 (7) BauGB in Gegenüberstellung mit sonstigen öffentlichen und privaten Belangen zu gewichten und abzuwägen.

Entsprechendes erfolgte bereit im Zuge der Änderung des Regionalen Flächennutzungsplanes, die, nach Genehmigung durch das Regierungspräsidium Darmstadt, mit Datum vom 21.03.2022 rechtswirksam wurde.

Während im Teilbereich südlich der Sauerbornstraße durch lediglich einen veränderten Flächenzuschnitt (Flächentausch) die Dartstellungen „Wohnbaufläche“ und „Fläche für Landbewirtschaftung“ flächenmäßig im Saldo unverändert bleiben, erfolgt für die Fläche nördlich der Sauerbornstraße ein Flächenausgleich gemäß der entsprechenden Richtlinie des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain: Als Ersatz für die künftige Wohnbaufläche erfolgt in der Gemarkung Okarben eine „Rückwidmung“ der bislang dargestellten gewerblichen Baufläche in „Fläche für die Landbewirtschaftung“ in einem flächenmäßigen Umfang von rd. 3,3 ha.

Eine mutmaßliche Inanspruchnahme von landwirtschaftlicher Nutzfläche (Ackerland) für die ersatzweise Errichtung von landwirtschaftlichen Stallanlagen ist einer Abwägung im Rahmen des hier in Rede stehenden Bebauungsplanverfahrens nicht zugänglich.

Seitens der Landwirtschafts-Fachbehörde (Fachstelle Agraraufgaben beim Wetteraukreis) wurden zum hier vorliegenden Bebauungsplan keine Bedenken vorgebracht.

zu 3 u. 4: Der Zielsetzung Z3.4.1-9 des Regionalplanes Südhessen (2010) bezüglich der Einhaltung der vorgegebenen Dichtevorgaben wird, natürlich unter der notwendigen Mitberücksichtigung sonstiger städtebaulicher Aspekte, soweit als möglich Rechnung getragen.

Aufgrund der rahmensetzenden Funktion des Bebauungsplanes sind die vorgegebenen Dichtewerte auf dieser Planungsebene nur als Näherungswert zu beurteilen und können, je nach tatsächlicher baulicher Umsetzung und Realisierung auf den Grundstückflächen variieren.

Nach den Planungsleitlinien des § 1 (6) BauGB sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes u. a. die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung

weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung insbesondere zu berücksichtigen.
Vor dem Hintergrund diese Prämissen und unter Orientierung an der örtlich vorhandenen Nachfrage verfolgt der Bebauungsplan die Bereitstellung bzw. die Ermöglichung einer gewissen Vielfalt an Wohnformen; auch dabei müssen weitere Aspekte der Stadtstruktur und -gestaltung berücksichtigt werden.

Durch die Obere Landesplanungsbehörde beim Regierungspräsidium Darmstadt (als zuständige Fachbehörde) wurden zum Bebauungsplan keine Bedenken vorgebracht.

zu 5: Die Hinweise und Ausführungen werden unter Verweis auf die Erschließungsplanung sowie die entsprechenden Abstimmungen mit den Verordnungen und Entsorgern zur Kenntnis genommen.

Der Anregung wird dahingehend entsprochen, dass, in Ergänzung der verbindlichen Festsetzung zur Errichtung von Retentionszisternen, eine Brauchwassernutzung als gleichsam verbindliche Vorgabe festgesetzt wird.

zu 6: Der Anregung wird dahingehend entsprochen, dass eine Festsetzung zur verbindlichen Nutzung von nutzbaren Dachflächen durch Photovoltaik und/oder Solarthermie im Bebauungsplan ergänzt wird.

Darüber hinaus wird auf die Bestimmungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) verwiesen:
Mit diesem detaillierten Regelwerk ist jeder Gebäudeeigentümer zu einem „möglichst sparsamen Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlic einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb“ verpflichtet (§ 1 (1) GEG).

zu 7: Mit der Zielsetzung einer umfangreichen Wohnraumschaffung auf der zur Verfügung stehenden Fläche (vgl. Pkte. 3 + 4) erfolgt keine Flächenfestsetzung zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern.
Eine Grundstücks- und Ortsrandbegrünung wird durch die verbindlich festgesetzte Mindestbegrünung der Grundstücksfreiflächen verfolgt.

zu 8: Die Hinweise und Ausführungen werden unter Verweis auf Pkt. 7 zur Kenntnis genommen; die diesbezüglichen Formulierungen im Umweltbericht werden korrigiert bzw. angepasst.

zu 9: Es wird auf das, im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung ausgearbeitete Maßnahmen-Konzept (CEF) bezüglich des Schutzes und der sukzessiven Umsiedlung der Rauchsqualbenpopulation sowie die diesbezüglichen intensiven und fortlaufenden Abstimmungen mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde beim Wetteraukreis hingewiesen.

Die Umsetzung der CEF-Maßnahmen wird durch mehrmalige fachgutachterliche Begehungen im Jahr sowie ein jährliches Monitoring begleitet, das der zuständigen Fachbehörde vorgelegt wird.
Naturschutzverbände können sich diesbezüglich mit der unteren Naturschutzbehörde ins Benehmen setzen.

zu 10: Der angeführte Sachverhalt ist dem Planungsträger hinreichend bekannt und wird im weiteren Planungsprozess einer rechtskonformen Lösung zugeführt.

zu 11 u. 12: Die Hinweise und Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

zu 13: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen:

Während die naturschutzrechtliche Kompensation im erforderlichen Umfang im Rahmen einer vorlaufenden Ökotoptimierung der Stadt Karben und auf kommunaler Grundstücksfläche erfolgt und insofern „gesichert“ ist, dient die Mindestbepflanzung der Grundstücksfreiflächen der Eingriffsminimierung und Gebietsdurchgrünung.
Aufgrund dessen und der unmittelbaren Rechtsverbindlichkeit der auf Grundlage des Bauordnungsrechts getroffenen Festsetzung ist diesbezüglich eine dingliche Sicherung nicht erforderlich.

14: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen; die Abwägungsergebnisse werden selbstverständlich zu gegebener Zeit entsprechend mitgeteilt.

Der Kreisausschuss
Fachdienst Kreisentwicklung

Besucherschrift:
Homburger Straße 17
61169 Friedberg

06031 83-0

Auskunft erteilt Herr Sperling
Tel.-Durchwahl 83-4100
E-Mail Christian.Sperling
@wetteraukreis.de
Fax / PC-Fax 06031 83-914100
Zimmer-Nr. 120
Aktenzeichen 60040-22-TÖB
Sprechzeiten

Datum 21.03.2022

Planungsgruppe Prof. Seifert
Breiter Weg 114
35440 Lindenberg

Wetteraukreis · Postfach 10 06 61 · 61146 Friedberg



Wetteraukreis

2

So wäre evtl. ein Ausbau der Abbiegespur für Petterweil auf der B 3 von Norden kommend sinnvoll, da die abbiegenden Fahrzeuge derzeit noch mit den geradeaus fahrenden Fahrzeugen sich eine Spur teilen und durch eine stärkere Frequentierung davon auszugehen ist das der Verkehr in seinem Fluss weiter gebremst wird.

2. Anregungen
Der bauliche oder signaltechnische Ausbau der einzelnen Verkehrsknoten im Bereich Petterweil.

FSt 2.3.6 Brandschutz
Ansprechpartner: Herr Lars Henrich
Gegen das Vorhaben bestehen keine Bedenken, wenn folgende Maßnahmen berücksichtigt werden:

Möglichkeiten der Überwindung:

Löschwasserversorgung

Zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs (§ 3 Abs. 4 HBKG) ist in Anlehnung an das DVGW Regelwerk - Arbeitsblatt W 405 entsprechend der baulichen Nutzung gemäß § 17 Baunutzungsverordnung - BauNVO - folgender Löschwasserbedarf erforderlich:

1600 l/min.

Diese Löschwassermenge muss mindestens für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen.

Der Fließdruck darf im Versorgungsnetz bei max. Löschwasserentnahme über die eingebauten Hydranten nicht unter 1,5 bar absinken.

Kann diese Löschwassermenge vom öffentlichen Versorgungsnetz nicht erbracht werden, so ist der Löschwasservorrat durch andere geeignete Maßnahmen, z.B. Löschteiche (DIN 14 210), unterirdische Löschwasserbehälter (DIN 14 230) oder die Einrichtung von Löschwasserbehälter (DIN 14 230) oder die Einrichtung von Löschwasserentnahmestellen an „offenen Gewässern“ sicherzustellen.

Hydranten:

Zur Löschwasserentnahme sind im öffentlichen Versorgungsnetz Hydranten - Unterflurhydranten nach DIN 3221 bzw. Überflurhydranten nach DIN 3222 einzubauen.

Folgende Abstände sind einzuhalten:

- ▶ Offene Wohngebiete 120 m
- ▶ geschlossene Wohngebiete 100 m
- ▶ Geschäftsstraßen 80 m.

Für den Einbau der Hydranten ist das DVGW Regelwerk - Arbeitsblatt W 331 (M) - einzuhalten.

Überflurhydranten sind entsprechend DIN 3222 farblich zu kennzeichnen.
Unterflurhydranten sind durch Hinweisschilder für Brandschutzeinrichtungen nach DIN 4066 gut sichtbar zu kennzeichnen.

10

Az.:	60040-22-TÖB-
	(Aktenzeichen bitte immer angeben)
Vorhaben:	Planungsverfahren - Bebauungsplan Nr. 225 "Nördlich der Fuchstöcher" Karben, Gem. Petterweil
Gemarkung:	Petterweil
Flur:	2
Flurstück:	1/73

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend überlassen wir Ihnen die Stellungnahme des Wetteraukreises:

FSt 1.3.1 Straßenverkehrs- und Zulassungsangelegenheiten
Ansprechpartnerin: Frau Stefanie Klingenhöfer

1. Einwendungen und Bedenken
Gegen die eingereichten Planungsunterlagen bestehen aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht für meinen Zuständigkeitsbereich Bedenken.
Hier sollte der Verkehr auf der B 3 im Auge behalten werden, da mit großer Voraussicht die zukünftigen Anwohner auf diese auffahren bzw. von dieser abfahren werden.

So ist heute bereits der Knotenpunkt (Kreuzung BBW) südlich der Abfahrt Petterweil an seiner Auslastungsgrenze. Daher ist hier auch das Augenmerk auf die Signalisierung im Bereich der Kreuzung K 9 / B 3 hinsichtlich des zukünftig zu erwartenden Verkehrs zu richten.

Zum Schutz ihrer personenbezogenen Daten halten wir uns an die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen. Informationen zum Datenschutz erhalten Sie über die Datenschutzeite unserer Homepage www.datenschutz.wetterau.de

Adresse
Europaplatz
61169 Friedberg

Bankverbindungen
Sparkasse Oberhessen
IBAN DE64 5185 0079 0051 0000 64
SWIFT-BIC HELADEF331

Postbank Frankfurt
IBAN DE37 5001 0060 0011 2196 09
SWIFT-BIC PBNKDE33XXX

USt-IDNr.: DE119591443
www.wetteraukreis.de

1

Sonstige Maßnahmen:

Die Straßen sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von mindestens 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht von 16 t ohne Schwierigkeiten befahren werden können.

Auf die Muster Richtlinie der Fachkommission Bauaufsicht der ARGEBAU vom Juli 1998 „Flächen für die Feuerwehr“ wird verwiesen.

**FS 4.1.2 Naturschutz und Landschaftspflege
Ansprechpartnerin: Frau Clara Guckenbiehl**

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen

Aus Sicht der UNB bestehen gegen die vorgelegte Planung in ihrer jetzigen Form Bedenken hinsichtlich des Natur- und Artenschutzes. Diese können jedoch ausgeräumt werden, wenn – wie in der textlichen Festsetzung unter Punkt 5.1 beschrieben – die Anregungen und Hinweise aus dem Umweltbericht berücksichtigt und weitere naturschutzfachlich notwendigen Aspekte umgesetzt werden. Neben den bereits im B-Plan enthaltenen Aspekten bedarf es dazu der Umsetzung folgender Regelungen:

Um das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, sind alle CEF-Maßnahmen entsprechend dem Umweltbericht und dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag aufzunehmen. Dies betrifft insb. die Arten Rauchschnalbe, Rebhuhn und Haussperling. Die vorzulegenden Regelungen, die neben dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag Angaben zu den vorgezogenen Kompensationsmaßnahmen für die Rauchschnalbe enthalten, sind unmittelbar nach Vertragsabschluss der Unteren Naturschutzbehörde in Kopie vorzulegen.

Zudem ist die zeitliche Regelung zum Beginn von Erdarbeiten anzupassen: Gemäß den Empfehlungen des Umweltberichts und des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags ist bei Baubeginn zwischen 1. März und 30. September (nicht 31. Juli) der bisher landwirtschaftlich genutzte Eingriffsraum einschließlich der Feld- und Wegraine ab Ende Februar im zweiwöchigen Rhythmus umzubereiten oder zu mulchen, sodass sich keine geeigneten Brutbedingungen für Offenlandarten wie das Rebhuhn ergeben. Alternativ ist unmittelbar vor Baubeginn eine entsprechende qualifizierte Person nachzuweisen, dass sich keine Bruten auf der Fläche befinden.

**Rechtsgrundlage:
§ 44 BNatSchG**

Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)

Die vorgelegte Eingriffs-Bilanzierung muss korrigiert werden. Beim Bestand vor Eingriff werden 10 Bäume berücksichtigt, die durch eine Korrektur samt berechneter Biotopwertpunkte wieder aus der Berechnung entfernt werden. Hier ist die Berechnung so anzupassen, dass zwar die herangezogene Fläche in m² herausgerechnet, die Biotopwertpunkte (57.800,0 BWP) aber weiterhin berücksichtigt werden.

Aus dem Fachbeitrag Bodenschutz ergibt sich zudem ein Kompensationsbedarf von 32.511 Bodenwerteinheiten (BWE). Dieses Defizit der Bodenwerteinheiten kann laut Auskunft des HMUKLV wie folgt in Biotopwertpunkte (BWP) umgerechnet werden, um einen externen Ausgleich zu erbringen: BWE pro ha/15'3 = BWP/qm. Demnach ergibt sich ein zusätzliches Kompensationsdefizit in Höhe von 65.022,0 BWP.

Insgesamt ergibt sich damit ein Kompensationsdefizit von:
415.609,7 BWP + 57.900,0 BWP + 65.022,0 BWP = 538.531,7 BWP.

Mit Rechtskraft des Bebauungsplans ist ein Abbuchungsantrag für die benötigten Ökopunkte mit Angabe der verwendeten Maßnahmen bei der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

Geschlossene Einfriedungen und Sockelmauern sind nur straßenseitig zulässig. Alle weiteren Einfriedungen sind ohne Sockelmauern und mit einer Bodenfreiheit von mind. 10 cm herzustellen, um bodengebundenen Kleintieren wie z. B. Igel Wanderungsmöglichkeiten zu bieten. Entgegen der Formulierung im aktuellen Entwurf des B-Planes sind Stützmauern nicht zuzulassen.

Wir weisen auf das Urteil des VGH Hessen vom 19.10.2017, Az.: 4 C 2424/15.N, hin, wonach die vertraglichen Regelungen über Ausgleichsmaßnahmen zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses den Gremien vorliegen müssen. Weiterhin sind Festsetzungen von Pflanzgeboten auf Privatgrundstücken nur möglich, wenn diese dinglich gesichert sind. Ohne Erfüllung dieser Anforderungen ist der Bebauungsplan rechtsunwirksam. In diesem Zusammenhang verweisen wir auch auf § 2 Abs. 1 Kompensationsverordnung in der Fassung vom 26.10.2018: Die Verfügbarkeit der Kompensationsflächen sowie deren Sicherung in funktionaler und rechtlicher Hinsicht ist (im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB) nachzuweisen.

Zur Verringerung der Umweltbelastung für Mensch und Tier, zum Artenschutz (insb. nachtaktive Insekten und Fledermäuse), zum Erhalt des nächtlichen Ortsbildes, zur Energieeinsparung und aus Rücksichtnahme auf Nachbarschaft und Verkehrsteilnehmer sowie für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind gemäß §§ 3, 5 Abs. 1 und 22 BImSchG und §§ 39 und 41a BImSchG sowie § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 24 BauGB folgende technische Vorkehrungen als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen:

Die öffentliche und private Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen (z. B. Wege, Parkplätze) ist energiesparend, blend- und streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten.

- Die Beleuchtung darf nicht über den Bestimmungsbereich hinaus strahlen; unvermeidbare Abstrahlungen dürfen 10 Lux nicht überschreiten. Zudem ist die Beleuchtung auf die tatsächliche Nutzungszeit zu begrenzen. Im Falle gewerblicher Nutzung darf die Dauer der Beleuchtung die genehmigte Betriebszeit nicht überschreiten.
- Zulässig sind nur voll abgeschirmte Leuchten (0 % Upward Light Ratio) mit vollständig geschlossenen, staubdichtem Gehäuse (Schutzklasse IP 65) und einem für die meisten Arten wirkungsarmen Farbspektrum (ohne UV-Anteil, geringer Blaulichtanteil, warmweißes Licht mit Farbtemperaturen von 1600 – 2400 K, max. 3000 K), deren Oberfläche sich nicht auf mehr als 60 °C aufheizt.

- Die Lichtpunktthöhen sind möglichst niedrig zu halten.
- Die höchstzulässige Beleuchtungsstärke beträgt 5 Lux für die Weg- und Zugangsbeleuchtung von Grundstücken sowie 10 Lux für Hof- und Parkplatzbeleuchtung.

- In Wohn- und Mischgebieten gilt für kleinflächige Anstrahlungen oder selbstleuchtende Flächen mit weniger als 10 m² eine maximale Leuchtdichte von 50 cd/m². Für Anstrahlungen oder selbstleuchtende Flächen mit mehr als 10 m² gilt eine maximale Leuchtdichte von 2 cd/m².
- Vorzuzug sind helle Straßenbeläge (mit reflektierenden Elementen) zu wählen, um die natürliche Reflektion des Mondlichts zu verbessern und damit eine geringere künstliche Beleuchtung zu benötigen.

Dunkelräume sind zu planen und vorhandene zu erhalten. Nicht gestattet sind flächige Anstrahlungen ohne Informationsvermittlung (wie z. B. Wand ohne Logo), freistrahrende Röhren und rundum strahlende Leuchten mit einem Lichtstrom von über 50 Lumen. Nicht gestattet sind darüber hinaus Werbe- und Beleuchtungsanlagen mit bewegtem oder wechselndem Licht (z. B. Videowände, Skybeamer etc.). Bei flächiger Anstrahlung ist die Beleuchtung stets so anzubringen, dass das Licht von oben nach unten abstrahlt, um unnötige Lichtstreuung zu verhindern.

Bei nächtlicher Beleuchtungspflicht (z. B. aufgrund nächtlicher Arbeitstätigkeiten im Außenbereich zum Zeitpunkt der Nutzung) gelten die zuvor genannten Vorgaben, sofern die Technischen Regeln

für Arbeitsstätten keine anderen Anforderungen stellen. Die dabei gesetzlich vorgeschriebenen Mindestbeleuchtungen sollten nicht maßgeblich überschritten werden.

3.8 Zudem empfehlen wir, die im Umweltbericht enthaltenen Hinweise zur Reduktion der Durchsichtigkeit und Spiegelungswirkung von Fassaden zu berücksichtigen.

3.9 Wir regen an, die zu errichtenden Gebäude mit Nisthilfen für Gebäude bewohnende Tierarten (Mauersgler, Haussperling, Schwalben, Fledermäuse) auszustatten. Diese Arten leiden in Folge von Gebäudesanierungen zunehmend unter dem Verlust von Nistgelegenheiten. Bei frühzeitiger Berücksichtigung können diese optisch unauffällig oder als gezielte Gestaltungselemente in die Fassaden integriert werden.

3.10 Die im Umweltbericht genannten Vermeidungsmaßnahmen sind einzuhalten.

3.11 Eine ökologische Baubegleitung ist festzusetzen.

3.12 Wir bitten um Zusendung des rechtskräftigen Bebauungsplans.

FSt 4.1.3 Wasser und Bodenschutz

Ansprechpartner: Herr Joshua Ruppert

Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)

Gegen die vorgelegte Planung haben wir aus Sicht der von uns fachlich zu vertretenden Belange keine Bedenken. Zuständig für das Entwässerungskonzept ist die Obere Wasserbehörde. Dennoch empfehlen wir, das geplante Mischwassersystem mit dezentraler Rückhaltung in Form von Zisternen, zu überdenken, da eine fachgerechte Wartung dieser Anlagen durch die Anlieger nicht sichergestellt werden kann. Als Alternative bietet sich durch die Nähe zum Heizhoferbach ein vom WHG §55 Absatz 2 vorgeschriebenes Trennsystem mit zentraler Rückhaltung an.

FSt 4.2.2 Agrarfachaufgaben

Ansprechpartnerin: Frau Silvia Bickel

Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)

Aus landwirtschaftlicher Sicht haben wir keine Bedenken zu dem o.g. Bebauungsplan.

Anregungen

Geplante Einfriedigungen müssen nach § 16 des Hessischen Nachbarrechtsgesetzes 0,5 m zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und Wegen zurückbleiben.

Bei geplanten Eingrünungen muss nach § 40 des Hessischen Nachbarrechtsgesetzes der doppelte Grenzabstand zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und Wegen eingehalten werden. Wir bitten darum die zukünftigen Grundstückseigentümer entsprechend darauf hinzuweisen.

FD 4.5 Bauordnung

Ansprechpartnerin: Frau Birgit Wirtz

Es liegen Einwendungen vor.

Rechtsgrundlage: BauGB, BauNVO, HBO, Verordnungen

Fachliche Stellungnahme:

1. Schon in der Stellungnahme nach § 4(1) BauGB wurde von unserer Seite auf die Problematik bzgl. einer Belästigung des geplanten Wohngebietes durch Immissionen durch landwirtschaftliche Betriebe im Gebiet BA 2 und angrenzend an das Gebiet BA 1 hingewiesen. Bzgl. des Hofes südlich angrenzend an das Wohngebiet BA 1 ist anzumerken, dass selbst wenn derzeit dort keine aktive Landwirtschaft mehr betrieben wird, es jederzeit möglich ist, dass hier wieder emissionsträchtige landwirtschaftliche Nutzung etablieren wird.

Für den Hof im Bereich BA 2, der aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgenommen worden ist, soll nach den Ausführungen in der Abwägung ein Kaufvertrag für die Flächen existieren. Da aber der Bereich aus dem Bebauungsplangebiet ausgenommen worden ist, wäre auch nach einem Verkauf eine emissionsträchtige landwirtschaftliche Nutzung weiterhin möglich.

Somit ist die Problematik bzgl. eventueller Immissionsbelastungen für das geplante Wohnen noch nicht geregelt.

2. Zur Festlegung der Traufhöhe ist ein unterer Bezugspunkt in der textlichen Festsetzung Nr. III 1.2 festgesetzt worden. Für die unter der Legende unter dem Punkt 2.2.4 aufgeführte "Höhe der baulichen Anlage über dem angegebenen Bezugspunkt" gibt es keine entsprechende Festsetzung. Wenn eine derartige Festsetzung noch getroffen werden soll, bitten wir einen entsprechenden unteren Bezugspunkt festzusetzen bzw. den unteren Bezugspunkt für die Traufhöhe auch für die Firsthöhe zu übernehmen.

FSt 4.5.0 Denkmalschutz

Ansprechpartner: Herr Uwe Meyer

Keine Einwendungen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Christian Sperling

Christian Sperling

**Wetteraukreis, Der Kreisausschuss,
FD Kreisentwicklung**
Eingang: 24. + 25.03.2022

Beschlussempfehlung:

zu 1: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Mit email vom 29.03.2022 wurde der FSt. 1.3.1. der Ergebnisbericht der verkehrstechnischen Untersuchung (Habermehl & Follmann Ing.gesellschaft mbH, April 2020) vorgelegt und eine ergänzende Stellungnahme erbeten.

Die Verkehrstechnische Untersuchung beurteilt für den Prognosefall 2030 die Leistungsfähigkeit der direkten Gebietsanbindung an die Saubornstraße (K9), die westlich des Gebietes gelegenen Knotenpunkte K9/L3352, K9/Heizhöfer Straße sowie den östlich gelegenen Knotenpunkt K9/B3 (signalisiert) gemäß HBS.

Gemäß dem Ergebnis der Verkehrstechnischen Untersuchung sind auch im Prognosefall 2030 alle Knotenpunkte leistungsfähig.

zu 2: Die Hinweise und Anregungen werden umfassend zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.

Unter Berücksichtigung der örtlich, von den Stadtwerken an den Anbindenoten festgestellten Druck- und Lieferleistungen (Durchführung im Rahmen der Vorplanung), kann der erforderliche Löschwasserbedarf von 1600 l/min über das Versorgungsnetz eingehalten werden. Der Mindestdruck bei Löschwassernahme am Hydranten von 1,5 bar wird eingehalten. Der max. Abstand der Hydranten in offenen Wohngebieten von 120 m wird nicht überschritten. Einbau- und Kennzeichnung erfolgt unter Einhaltung des DVGW Regelwerk – Arbeitsblatt W 331 (M) und DIN 4066.

Die Befahrbarkeit der Erschließungsstraßen mit Feuerwehrfahrzeugen ist gewährleistet.

zu 3: Die Hinweise und Ausführungen werden unter Verweis auf die nachstehenden Punkte umfassend zur Kenntnis genommen.

zu 3.1: Es wird auf das, im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung ausgearbeitete Maßnahmen-Konzept (CEF) bezüglich des Schutzes und der sukzessiven Umsiedlung der Rauchschaalbenpopulation sowie die diesbezüglichen intensiven und fortlaufenden Abstimmungen mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde beim Wetteraukreis hingewiesen.

Die Umsetzung der CEF-Maßnahmen wird durch mehrmalige fachgutachterliche Begehungen im Jahr sowie ein jährliches Monitoring begleitet, das der Fachbehörde vorgelegt und inhaltlich abgestimmt wird. Sofern und soweit diesbezüglich ergänzende Festsetzungen im Bebauungsplan erforderlich sind, werden diese zur erneuten Entwurfsfassung des Bebauungsplanes ergänzt.

zu 3.2: Den Hinweisen wird entsprechend Rechnung getragen.

zu 3.3: Der Umweltbericht und der Fachbeitrag Bodenschutz wird entsprechend korrigiert bzw. angepasst; eine Umrechnung der Bodenwertigkeiten in Biotopwertpunkte und eine entsprechende Erhöhung des Kompensationsbedarfes erfolgt dabei (da die Rechtskonformität diesbezüglich fraglich ist) nicht.

Aktuell ist im HMUKLV eine Ergänzung der Kompensations-Verordnung für die großflächigen Planvorhaben in Arbeit; die den funktionsbezogen, also im Sinne der Arbeitshilfe („Kompensation des Schutzguts Boden...in der Bauleitplanung“) kaum ausgleichbaren Bodeneingriff in die naturschutzrechtliche Kompensations-VO einbeziehen soll. Ob dies nach der hier genannten Formel geschehen soll, ist noch offen. An eine im Staatsanzeiger zu veröffentlichte Rechtsverordnung (ist gemäß Auskunft des Ministeriums nicht gedacht, sondern nur an eine für die Behörden zu beachtende untergesetzliche Arbeitshilfe).

zu 3.4: Der Anregung wird entsprochen.

zu 3.5: Im Entwurf des Bebauungsplanes (04/2021) sind, mit Ausnahme im Bereich der Gemeinbedarfsflächen, keine Festsetzungen zur Zulässigkeit bzw. Unzulässigkeit von Sockelmauern getroffen.

Der vorgebrachten Anregung wird dahingehend entsprochen, dass eine bauordnungsrechtliche Festsetzung im Bebauungsplan ergänzt wird, wonach (mit Ausnahme im Bereich der Gemeinbedarfsflächen und sofern Einfriedungen überhaupt als zulässig festgesetzt sind bzw.

werden), Einfriedungen grundsätzlich mit einer Bodenfreiheit von mind. 10 cm. zu errichten sind. Unbedingt notwendige Stützmauern sind davon ausgenommen.

zu 3.6: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen:

Während die naturschutzrechtliche Kompensation im erforderlichen Umfang im Rahmen einer vorlaufenden Ökointerpretation der Stadt Karben und auf kommunaler Grundstücksfläche erfolgt und insofern „gesichert“ (vgl. auch Pkt. 3.4) ist, dient die Mindestbepflanzung der Grundstücksflächen der Eingriffsmindernde und Gebietsdurchgrünung.

Aufgrund dessen und der unmittelbaren Rechtverbindlichkeit der auf Grundlage des Bauordnungsrechts getroffenen Festsetzung ist diesbezüglich eine dingliche Sicherung nicht erforderlich.

zu 3.7: Der Anregung wird dahingehend entsprochen, dass die angeführten Maßgaben sinngemäß als Festsetzung im Bebauungsplan ergänzt werden. Zudem wird auf die Bestimmungen des § 41a BNatSchG (i.d.F. vom 01.03.2022: Gesetz zum Schutz der Insektenvielfalt in Deutschland und zur Änderung weiterer Vorschriften) hingewiesen

zu 3.8 - 3.10 Die Hinweise und Empfehlungen werden zur Kenntnis genommen und im Zuge Vorhabenplanung und -ausführung soweit als möglich berücksichtigt.

zu 3.11: Der Anregung wird entsprochen.

zu 3.12: Der Bitte wird zu gegebener Zeit entsprochen.

zu 4: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Das Abwasser- bzw. Erschließungskonzept wurde und wird mit den zuständigen Fachbehörden eng abgestimmt.

zu 5: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen:

Die diesbezüglichen Hinweise im Bebauungsplan zu den Bestimmungen des Hess. Nachbarrechtsgesetzes werden entsprechend ergänzt und konkretisiert.

zu 6: Bei dem südliches Plangebietes angrenzenden Anwesen Ysenburger Straße 77 handelt es sich seit langen Jahren nicht (mehr) um einen

landwirtschaftlichen Betrieb.

Immissionssträchtige Nutzung sind weder vorhanden noch künftig beabsichtigt.

Nördlich der Sauerbornstraße ist ein Übergang des gesamten Planbereiches (einschließlich der vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes (zunächst) ausgenommenen Reithalle) ins Eigentum der Stadt Karben kaufvertraglich fixiert; im Rahmen dessen ist auch ein zeitnahes Auslaufen bestehender Nutzungsrechte vereinbart.

zu 7: Der Anregung wird entsprochen:

Da die Hessische Bauordnung bei der Vollgeschoss-Definition nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist es erforderlich durch ergänzende Festsetzungen die mögliche Höhenentwicklung von Gebäuden zu reglementieren. Da hinsichtlich der Dachgestaltung (auch aufgrund der vorgesehenen, verschiedenen Gebäudetypen) keine Vorgabe im Bebauungsplan festgelegt werden, beschränkte sich bislang die Vorgabe auf eine maximal zulässige Traufhöhe (TH_{max.} = 7,5 m).

Damit ist die städtebauliche relevante (da im Wesentlichen optisch wirksame) Höhenentwicklung von Gebäuden definiert. Zur erneuten Entwurfsfassung des Bebauungsplanes wird ergänzend eine maximale Firsthöhe bzw. maximale Oberkante baulicher Anlagen (FH_{max.} / OK_{max.}) mit 10,5 m festgesetzt, um damit unmaßstäbliche und unangemessene Höhenentwicklungen („außerhalb“ der Vollgeschossdefinition der HBO) zu unterbinden.

Bezugspunkt für die Ermittlung der Traufhöhe und der Firsthöhe (bzw. Oberkante baulicher Anlagen) ist die Oberkante der das jeweilige Baugrundstück erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche (Fertighöhe), gemessen senkrecht in der Mitte des jeweiligen der Straße zugewandten Gebäudes. Bei Eckgrundstücken bzw. Grundstücken, die durch zwei Verkehrsflächen erschlossen werden) gilt die tiefer liegende Erschließungsstraße als Bemessungsgrundlage.



Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Magistrat
der Stadt Karben
Rathausplatz 1
61186 Karben

Unser Zeichen: RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02.14/36-2020/2
Dokument-Nr.: 2022/383051
Ihre Ansprechpartnerin: Martina Dickel-Jebers
Zimmernummer: 3.017
Telefon/ Fax: 06151 12 6924/ +49 611 327642283
E-Mail: Martina.Dickel-Jebers@rpdai.hessen.de
Datum: 24. März 2022

**Bauleitplanung der Stadt Karben, Gemarkung Petterweil
Bebauungsplan Nr. 235 „Nördlich der Fuchslöcher“
Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Schreiben der Planungsgruppe Prof. Dr. Seifert vom 11. Februar 2022
Meine Stellungnahme vom 1. Juli 2020**

Sehr geehrte Damen und Herren,
zu der vorgelegten Planung bestehen aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken. Damit der Bebauungsplan aus dem Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFP 2010) entwickelt angesehen werden kann, hat der Regionalverband Frankfurt RheinMain für die Stadt Karben das 5. Änderungsverfahren „Nördlich der Fuchslöcher“ durchgeführt. Mit Verfügung vom 10. Februar 2022, Az: RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02.14/21-2021/2 wurde die Flächennutzungsplanänderung genehmigt. Eine Zuständigkeit der oberen Naturschutzbehörde ist gemäß § 2 Abs. 1 Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) nicht gegeben. (siehe hierzu auch Ziffer 3.5 des Erlasses des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) in städtebaulichen Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB) vom 11. Dezember 2019 -StAnz. 52/2019 S. 1373-).

Regierungspräsidium Darmstadt
Wilhelmstraße 1-3, Wilhelmshaus
64283 Darmstadt
Internet:
https://rpd-darmstadt.hessen.de

Servicezeiten:
Mo. – Do.
Freitag
Telefon:
Telefax:

8:00 bis 16:30 Uhr
8:00 bis 15:00 Uhr
06151 12 0 (Zentrale)
06151 12 6347 (allgemein)

Fristenbriefkasten:
Luisenplatz 2
64283 Darmstadt

Öffentliche Verkehrsmittel:
Haltestelle Luisenplatz



Bezüglich der vom Regierungspräsidium Darmstadt - Abteilung Umwelt Frankfurt - zu vertretenden Belange teile ich Ihnen folgendes mit:
Grundwasser

Die Bauleitplanung muss wasserwirtschaftliche Belange angemessen berücksichtigen. Gewährleistet werden müssen von Seiten der planaufstellenden Kommune eine qualitativ und quantitativ ausreichende Wasserversorgung und ein ausreichender Schutz des Grundwassers.

Hierzu gebe ich folgende Hinweise:

1. Wasserversorgung

Die planaufstellende Kommune hat in eigener Verantwortung sicherzustellen, dass die Versorgungssicherheit der öffentlichen Wasserversorgung dauerhaft für die künftige Bebauung im Rahmen der bestehenden wasserrechtlichen Zulassungen gewährleistet ist und eine ausreichende Löschwassermenge bereitgestellt werden kann.

Die Bauleitplanung ersetzt nicht ggfs. erforderliche eigene wasserrechtliche Zulassungen, z. B. für das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser oder für mögliche Barrierewirkungen von Gebäuden im Grundwasser oder für ggf. erforderliche Wasserhaltungen. Im Rahmen der Bauleitplanung sind das Ausmaß und etwaige Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung darzulegen sowie zu erläutern, dass voraussichtlich keine Gründe gegen die Erteilung einer späteren wasserrechtlichen Erlaubnis sprechen. Dies erfordert eine baugrundtechnische bzw. auch eine umfassende hydrogeologische Beurteilung, die bereits im Rahmen der Bauleitplanung (Prüfung der Umweltauswirkungen) vorgelegt werden muss.

Es ist dabei insbesondere darauf zu achten, ob durch die bestehenden Wasserrechte im Planungsbereich der Wasserbedarf gedeckt werden kann. Im Bebauungsplan müssen Angaben darüber enthalten sein, wie der zukünftige Bedarf gedeckt werden kann.

Eine übermäßige Neuversiegelung der Flächen ist wegen der Verringerung der Grundwasserneubildung zu vermeiden.

Durch Versickerung von Niederschlagswasser kann das Grundwasser verstärkt neu gebildet werden. Dabei ist jedoch darauf zu achten, dass das Grundwasser nicht qualitativ beeinträchtigt wird.

Flächen mit sehr hohen Grundwasserständen (0 bis 3 m) sind vernässungsgefährdete Gebiete und sollen gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet werden.

3.1

15

2. Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes (Hess. Regierungsblatt Nr. 33 vom 07.02.1929). Erdaufschlüsse und Bohrungen mit einer Tiefe von mindestens 5 m bedürfen einer Genehmigung.

Die in der Schutzgebietsverordnung enthaltenen Ge- und Verbote sind zu beachten. Ggfs. sind sich daraus ergebende eigene wasserrechtliche Prüfungen und Zulassungen vor Inkrafttreten der Bauleitplanung erforderlich. Ansprechpartner ist grundsätzlich die zuständige Untere Wasserbehörde.

Das Plangebiet liegt in keinem Trinkwasserschutzgebiet.

Untersützend empfiehlt es sich zur Betrachtung der wasserwirtschaftlichen Belange die Arbeitshilfe „Wasserwirtschaftliche Belange in der Bauleitplanung“ des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (Juli 2014) heranzuziehen.

Oberflächengewässer

Aus der Sicht des Dezernates 41.2 bestehen gegen den geplanten

Bebauungsplan der Stadt Karben, Stadtteil Petterweil, Gemarkung Petterweil „Nördlich der Fuchslöcher“ keine Bedenken.

Abwasser, Gewässergüte

In meiner Stellungnahme vom 1. Juli 2020 habe ich darauf hingewiesen, dass in diesem begründeten Einzelfall von dem Gebot des § 55 Wasserhaushaltsgesetz (Trenngebietsentwässerung) in Form einer modifizierten Mischgebietsentwässerung abgewichen werden kann. Voraussetzung ist, dass der Niederschlagswasserabfluss aus dem Baugebiet soweit wie möglich minimiert wird. Auf diese Randbedingung wird im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes im Wesentlichen eingegangen. Um die Niederschlagswasserrückhaltung zu optimieren, ist ergänzend auf jeden Fall noch die Möglichkeit der Dachbegrünung von Flachdächern (Schwammstadt) zu prüfen bzw. festzusetzen. Hierfür würden sich insbesondere die Dächer der Gebäude der Feuerwehr und der Kindertagesstätte eignen.

Hinweise:

Aufgrund der Erweiterung des Einzugsgebietes der ARA Karben ist die Aktualisierung der Schmutzfrachtsimulationsberechnung SMUSI erforderlich.

Die Einleitung von Abwasser (Niederschlagswasser) in ein Oberflächengewässer oder in das Grundwasser ist erlaubnispflichtig.

Die Veränderung des Einzugsgebietes einer wasserrechtlich erlaubten Einleitung (z.B. aus einer Entlastungsanlage) bedarf einer Änderungserlaubnis!

3.2

3.3

3.4

Bodenschutz West

Nachsorgender Bodenschutz

In der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes wird auf ein Baugrundgutachten vom 18.06.2020 verwiesen. In den untersuchten Mischproben konnten keine Kontaminationen festgestellt werden. Bodenuntersuchungen, die ein mögliche Gefährdung von Boden und Grundwasser ausschließen, wurden nicht durchgeführt. Aus dem Baugrundgutachten ist nicht ersichtlich, dass mögliche Gefährdungspunkte (Maschinenabstellflächen und Reparatur- oder Betankungseinrichtungen, Lager für Pflanzenschutzmittel, Düngemittel oder Heizöl) ermittelt wurden, die aus dem Betrieb einer Gärtnerei herrühren könnten.

Ein theoretisches Gefährdungspotential kann nicht mit Hilfe von zwei untersuchten Mischproben im Rahmen der Baugrunderkundung bei einem Gelände von ca. 2 ha nachvollziehbar geklärt werden. Durch eine historische Recherche kann geklärt werden, ob Pflanzenschutz- und Düngemittel eingesetzt wurden, wie die Beheizung der Gewächshäuser stattfand und ob ein Maschinenpark vorgehalten wurde, der auch auf dem Firmengelände betankt und repariert wurde. Sollten sich konkrete Anhaltspunkte für eine mögliche Bodenbelastung ergeben, wäre eine orientierende Untersuchung zur Überprüfung des Verdachts ratsam.

In diesem Zusammenhang verweise ich nochmals auf die Nachforschungspflichten, wie sie sich aus dem *Musterentwurf zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren*, St.Anz. 19/2002 S. 1753 ergeben.

Abfallwirtschaft West

Gegen das Vorhaben bestehen aus abfallrechtlicher Sicht anhand der vorgelegten Unterlagen keine Bedenken.

Aufgrund der geplanten Maßnahmen bitte ich folgende Hinweise aufzunehmen:

1. Bei der Beprobung, Einstufung und Entsorgung des bei der Baumaßnahme anfallenden Abfalls sind die Regelungen des Merkblattes „Entsorgung von Bauabfällen“ der hessischen Regierungspräsidien in der aktuellen Fassung (zurzeit Stand 01. September 2018, erhältlich im Internet unter www.rp-darmstadt.de (Startseite -> Umwelt & Verbraucher -> Abfall -> Bau- und Gewerbeabfall) vom Bauherrn als Abfallbesitzer und Auftraggeber sowie allen weiteren mit dem Abbruch- und Entsorgungsbearbeitenden Befassten zu beachten und anzuwenden.
2. Die vorherige Zustimmung der Abfallbehörde zu dem Beprobungsumfang, der Einstufung sowie zu den beabsichtigten Entsorgungsmaßnahmen ist einzuholen, wenn mit speziellen nutzungsbedingten Schadstoffgehalten in den Bauabfällen zu rechnen ist oder solche noch unvorhergesehen auftreten sollten.

Ab

3. Material auch aus räumlich kleineren Bereichen mit Schadstoffbelastungen ist von geringer belastetem Material zu trennen und den passenden Entsorgungsfractionen zuzuordnen, soweit es technisch durchführbar ist. Die für die schadlose Verwertung maßgeblichen Konzentrationen an Schadstoffen dürfen zum Zweck einer umweltverträglichen Verwertung weder durch die Zugabe von geringer belastetem Material gleicher Herkunft noch durch Vermischung mit anderen unbelasteten Stoffen eingestellt werden.

Immissionsschutz (Lärm, Erschütterung, EMF)

Aus der Sicht des Dezernates 43.1 bestehen keine Bedenken.

Auf der Grundlage einer unvollständigen Datengrundlage teilt das Dezernat **Bergaufsicht** folgendes mit:

Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen. Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung. Im Plangebiet ist bisher kein Bergbau umgegangen. Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen.

Den **Kampfmittleräumdienst** beteilige ich ausnahmsweise nur dann, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem mir von Ihnen zugeleiteten Bauleitplanverfahren haben Sie keine Hinweise dieser Art gegeben. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittleräumdienst nicht beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei, den Kampfmittleräumdienst direkt zu beteiligen. Ihre Anfragen können Sie per Email richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittleräumdienst: kmrd@rpd.hessen.de.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez. **Martina Dickel-Uebbers**

Dieses Dokument habe ich in der Hessischen eDokumentenverwaltung (HeDok) elektronisch schlussgezeichnet. Es ist deshalb auch ohne meine handschriftliche Unterschrift gültig.

Hinweis:
Datenschutzrechtliche Hinweise über die Verarbeitung personenbezogener Daten in der Regional- und Bauleitplanung finden Sie hier: <https://rp-darmstadt.hessen.de/planung/bauleitplanung>



17

Regierungspräsidium Darmstadt

Eingang: 24.03.2022

Beschlussempfehlung:

zu 1 u. 2: - wird zur Kenntnis genommen

zu 3.1: Auf Grundlage der heutigen Druck- und Lieferleistungen an den Anbindepunkten des Versorgungsnetzes für das Neubaugebiet ist eine hinreichende Wasserversorgung grundsätzlich gegeben. Die erforderliche Löschwassermenge kann über das Versorgungsnetz bereitgestellt werden. Ein Bedarfs- und Versorgungsnachweis erfolgt in Abstimmung mit dem zuständigen Versorgungsträger im Rahmen der Erschließungsplanung.

Eine Notwendigkeit für weitergehende Festsetzungen im Bebauungsplan besteht nicht.

Über die Festsetzung zur wasserundurchlässigen Befestigung von PKW-Stellplätzen, privaten Gehwegen, Garagenzufahrten, Hofflächen und sonstige funktionsbedingte Nebenflächen hinaus, sind keine Festsetzungen zur Versickerung getroffen.

Im Bebauungsplan ist die Sammlung in Retentionszisternen und gedrosselte Abführung von auf den Grundstücksflächen anfallendem Niederschlagswasser verbindlich festgesetzt. Zudem wird eine verbindliche Festsetzung zur Brauchwassernutzung ergänzt.

Auf die Vorgaben des § 55 (2) Wasserhaushaltsgesetz und 37 (4) Hess. Wassergesetz ist zudem im Bebauungsplan explizit hingewiesen.

zu 3.2 u. 3.3: - wird zur Kenntnis genommen

zu 3.4: Die Schmutzwasserabführung/ -entsorgung im Gesamtgebietes erfolgt im Rahmen eines modifizierten Mischsystems, bei dem das Oberflächenwasser in Zisternen zurückgehalten und dann gedrosselt in den Mischwasserkanal (Heizhöfer Straße) eingeleitet wird (s. Pkt. 3.1).

Im Rahmen der Vorplanung wurde die vorhandene Schmutzfrachtberechnung der Stadt Karben bewertet. Trotz der Vergrößerung der Gesamtfäche des Neubaugebietes auf nunmehr insgesamt rd. 6,5 ha ist

die Entwässerung im Mischsystem möglich. Die zulässigen Entlastungswerte an der Entlastungsanlage B 15 werden demnach eingehalten. Auf Grund der Abweichungen von Fläche und Versiegelungsgrad ist die Schmutzfrachtsimulationsberechnung (SMUSI-Berechnung) zu aktualisieren und ggfls. die Einleiterlaubnis der Entlastungsanlage zu ändern. Dies erfolgt in konkreter Abstimmung mit den Stadtwerken Karben.

Der Anregung wird dahingehend entsprochen, dass für Flachdächer und flach geneigte Dächer (bis 15°) eine verbindliche Festsetzung zur dauerhaften Dachbegrünung (in inhaltlicher und flächenmäßiger Abstimmung mit Anlagen zur Solarenergienutzung) ergänzt wird.

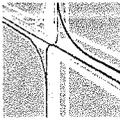
zu 4: Die Hinweise und Ausführungen werden umfassend zur Kenntnis genommen. Sowohl im Teilbereich südlich der Sauerbornstraße als auch im nördlichen Teil wurden jeweils 6 Bohrungen gesetzt (STREIM Bodengutachter, Frankfurt/M., Juni 2020); bei der Durchmusterung der Proben wurden keinerlei Kontaminationen festgestellt.

Während südlich der Sauerbornstraße Bodenbelastungen aufgrund der ausschließlich landwirtschaftlichen Nutzung weitestgehend auszuschließen sind, erfolgte im Nordteil (ehem. Gärtnerei, Pferdehof) ergänzend eine Orientierende umwelttechnische Untersuchung (STREIM Bodengutachter, Frankfurt/M., 28.09.2021): Im Rahmen derer wurden insgesamt 18 Bohrungen gesetzt; im Ergebnis sind die Parameter-grenzwerte Wirkungspfad „Boden-Nutzpflanze“ und Wirkungspfad „Boden-Grundwasser“ eingehalten. Einzige Mischproben waren auf die Parameter des Wirkungspfades „Boden-Mensch“ zu untersuchen (STREIM Bodengutachter, Frankfurt/M., 25.10.2021): Im Ergebnis sind alle Prüfwerte für Wohngebiete eingehalten.

zu 5: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung zum Bebauungsplan vollständig angeführt.

zu 6 u. 7: - wird zur Kenntnis genommen

zu 8: Der Kampfmittelräumdienst wurde bereits im Juli 2019 und Februar 2020 (Erweiterungsfläche nördlich der Sauerbornstraße) beteiligt; demgemäß ist im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht mit Bombenblindgängern oder anderen Kampfmitteln zu rechnen.



Hessen Mobil - Straßen- und Verkehrsmanagement
Postfach 1665, 63556 Gelnhausen

Aktenzeichen 34c2-20-018026-BV13.3

Magistrat der
Stadt Karben
Postfach 11 07
61174 Karben

Bearbeiter/in
Reina Köper
Telefon (06051) 832 202
Fax (06051) 832 171
E-Mail reina.koeper@mobil.hessen.de

Datum 25. März 2022

Bauleitplanung der Stadt Karben
Bebauungsplan Nr. 235 "Nördlich der Fuchslöcher", im Stadtteil Petterweil
Beteiligung Träger Öffentlicher Belange gemäß §4(2)BauGB und Offenlage gemäß §3(2)BauGB

gemeinsame Besprechung am 26.09.2019 bei Hessen Mobil Gelnhausen
Schreiben der Planungsgruppe Prof. Dr. Seifert vom 08.05.2020
unsere Stellungnahme vom 24.06.2020, Az.: 34c2-20-018026-BE13.01.2
Schreiben der Planungsgruppe Prof. Dr. Seifert vom 11.02.2022

Sehr geehrte Damen und Herren,
hiermit nehmen wir erneut zu dem Bebauungsplan aus straßenrechtlicher Sicht die Kreisstraße 9 betreffend wie folgt Stellung.

Zu unserer Stellungnahme vom 24.06.2020, Az.: 34c2-20-018026-BE13.01.2, die wir zum Bebauungsplan im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung Träger Öffentlicher Belange gemäß §4(1) BauGB abgegeben hatten, sind uns die Abwägungsergebnisse zugegangen. Hierin wird als Fazit zur Ihrer festgelegten Nr. 3 im Hinblick auf die Einhaltung der gesetzlichen geregelten Bauverbotszone ausgeführt, dass: *„... Ungeachtet von Fragen z.B. der Straßenbau- bzw. Unterhaltungslast die inhärente Erforderlichkeit und die Begründung für eine Bauverbotszone mit dem vorliegenden Bebauungsplan nicht weiter erkennbar und auch seitens der Verkehrsbehörde des Weiteraukreises nicht artikuliert worden ist“*. Hierzu besteht kein Einvernehmen. Dieser Aussage widersprechen wir hiermit grundsätzlich. Gemäß dem Erlass des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr, Energie und Wohnen vom 11.12.2019 (StAnz. 52/2019 S. 1373) hat jeder Träger Öffentlicher Belange sich in Bauleitplanverfahren ausschließlich zu dem von ihm zu vertretenden Belang zu äußern.

Der Verkehrsbehörde des Weiteraukreises obliegen demzufolge im Rahmen einer Bauleitplanung die Themen des Verkehrsrechts, also Belange die StVO betreffend. Die Themen des Straßenrechts, wie die Einhaltung der anbaurechtlichen Bestimmungen des Hessischen Straßengesetzes obliegen der jeweils zuständigen Straßenbaubehörde. Die StVO

Hessen Mobil
Straßen- und Verkehrsmanagement

ermächtigt keine Verkehrsbehörde zur Festsetzung einer Ortsdurchfahrt im Sinne des geltenden Straßenrechts, hier des Hessischen Straßengesetzes.

Gleichfalls kann sich die Kommune nicht im Rahmen einer Bauleitplanung über die geltenden fachgesetzlichen Bestimmungen hinwegsetzen. Die Erteilung einer Ausnahme vom Fachgesetz gemäß §23(8) HStRG setzt eine Einzelfallprüfung durch die zuständige Fachbehörde (Hessen Mobil) für die Entscheidung der Genehmigungsfähigkeit voraus. Da der Bebauungsplan lediglich den Rahmen für die Bebaubarkeit von Grundstücken und im vorliegenden Fall eines ganzen Baugebietes vorgibt, ist eine Einzelfallprüfung in diesem Planungsstadium noch gar nicht möglich (vgl. unsere Stellungnahme vom 24.06.2020, Az.: 34c2-20-018026-BE13.01.2). Darüber hinaus ist die Vorwegnahme einer fachbehördlichen Entscheidung im Rahmen einer kommunalen Planung unzulässig!

Wir fordern Sie daher auf, alle diesbezüglichen Aussagen ersatzlos aus dem Bebauungsplan herauszunehmen. Im Ergebnis wird östlich des geplanten Kreisverkehrsplatzes die Bauverbotszone eingehalten.

Unter dem Gliederungspunkt III der Textlichen Festsetzungen, Nr. 1.5.3 Gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. §63 sowie der Anlage zu §63 Nr. 7.2 u. 7.1 HBO ist für die Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt, dass: „Stützmauern bis 1,5 m Höhe genehmigungsfrei sind. Sofern eine Absturzsicherung (Geländer) auf einer Stützmauer erforderlich ist, ist auch diese bis zu einer Höhe von 1,0 m genehmigungsfrei (Gesamthöhe des Bauwerks über OK Gelände: 1,5 m Mauer + 1,0 m Geländer = 2,5 m genehmigungsfrei).“

Dem stimmen wir für die Bereiche, die direkt an die Kreisstraßenparzelle angrenzen unter Verweis auf die geltenden fachgesetzlichen Regelungen des §23 HStRG nicht zu. Werden Stützmauern in diesen Bereichen zur Kreisstraße erforderlich, ist Hessen Mobil in die Objektplanung vor der Baudurchführung zwingend einzubinden und zu beteiligen. Die Verkehrssicherheit der Kreisstraße muss jederzeit sichergestellt sein.

Unter dem Gliederungspunkt III der Textlichen Festsetzungen, Nr. 1.4 Gem. §9(1) 4 BauGB i.V.m. §12(6), §14 u. §23(5) BauNVO ist festgesetzt: „Innerhalb der überbaubaren und nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen sowie Aufschüttungen bis 1m Höhe zulässig. Der Mindestabstand von Garagen zu den anschließenden Verkehrsflächen (Zufahrt) beträgt 5m; zudem haben Garagen einen seitlichen Mindestabstand von 1m zur Verkehrsfläche einzuhalten und sind nur in seitlicher Verlängerung der Baugrenze zulässig.“

Auch dieser Festsetzung stimmen wir für die Bereiche, die direkt an die Kreisstraßenparzelle angrenzen unter Verweis auf die geltenden fachgesetzlichen Regelungen des §23 HStRG nicht zu. Es ist sicherzustellen, dass Hessen Mobil in diesen Bereichen an den jeweiligen Bauantragsverfahren beteiligt wird und so die Möglichkeit hat die konkrete Objektplanung zu prüfen und Bedingungen und Auflagen zu erteilen.

Gemäß der Begründung zum Bebauungsplan unter Nr. 2. Vorgaben, Rahmenbedingungen, Verfahren, 2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes / räumlicher Geltungsbereich ist nunmehr der jetzt veränderte Geltungsbereich dargelegt. Es ist erläutert: „Die verkehrliche Anbindung erfolgt ausschließlich über die Sauerbornstraße (Kreisstraße 9); es ergeben sich somit in den Quartieren südlich wie nördlich der Sauerbornstraße ausschließlich Ziel- und Quellverkehre. Im Süden (zur Ysenburger Straße und zur Arnsburger Straße) und im Norden (zur Heitzhöfer Straße) sind Fußwegeverbindungen vorgesehen, die als Nozuffahrten

2

3

4

19

durch z.B. Rettungs- und Einsatzfahrzeuge bzw. als Notfalleinfahrten im Falle, dass die Zuwegung von der Sauerbornstraße (z.B. durch Unfall) blockiert ist, fungieren können.“
Wir empfehlen diese Verkehrsflächenfestsetzung zu überdenken und das Plangebiet direkt auch an die angrenzenden Gemeindestraßen anzubinden, so dass das Gebiet nicht separiert wird und die Fußwege nicht als Notfalleinfahrt fungieren müssen.

Die Aussagen unserer Stellungnahme vom 24.06.2020, Az.: 34c2-20-018026-BE13.01.2 die Straßenbautechnische Ausbauplanung für den Gebietsanschluss an die Kreisstraße 9, den Abschluss einer Verwaltungsvereinbarung zwischen der Stadt Karben und dem Wetteraukreis sowie die Kostentragung betreffend behalten weiterhin ihre volle Gültigkeit. Die Straßenbautechnischen Entwurfsunterlagen liegen derzeit Hessen Mobil zur fachtechnischen Prüfung vor.

Ergänzend zu den gemäß der Begründung zum Bebauungsplan unter Gliederungspunkt 4.12 Wasserrechtliche Festsetzungen getroffenen Aussagen teilen wir unter Verweis auf unsere Stellungnahme vom 24.06.2020, Az.: 34c2-20-018026-BE13.01.2 mit, dass dem Straßengelände der Kreisstraße 9 keinerlei Wasser (Niederschlagswasser und sonstige Abwässer, auch geklärt) aus dem Plangebiet zugeleitet werden dürfen und bitten erneut um entsprechende Übernahme in die Festsetzungen des Bebauungsplans.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

gezeichnet

Reina Köper

Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Gelnhausen

Eingang: 25.03.2022

Beschlussesempfehlung:

zu 1: Die Hinweise und Ausführungen werden umfassend zur Kenntnis genommen. In der Begründung zum Bebauungsplan werden die notwendigen Richtigstellungen so weit als möglich vorgenommen.

Auf die Hessen Mobil vorliegende straßenbautechnische Entwurfsplanung (Ingenieurteam Dillig/ Sommer, Simmern) wird allgemein hingewiesen.

zu 2: Der Anregung wird dahingehend entsprochen, dass die angeführte Festsetzung bezüglich Stützmauern im Bereich der Gemeinbedarfsflächen - direkt an die Kreisstraße angrenzend - entsprechend ergänzt und konkretisiert wird (... Einbindung von Hessen Mobil in die konkrete Objektplanung).

zu 3: Der Anregung wird dahingehend entsprochen, dass die angeführte Festsetzung entsprechend ergänzt und korrigiert wird (... „Es ist sicherzustellen, dass Hessen Mobil in diesen Bereichen an den jeweiligen Bauantragverfahren beteiligt wird ...“).

zu 4: Der Anregung wird insoweit entsprochen, dass die nach Süden verlaufende Planstraße bis zur Anbindung an die die Ysenburger Straße weitergeführt wird. Diese Verbindung wird, ebenso wie zur Arnsburger Straße im Westen und zur Heitzhöfer Straße ganz im Nordwesten als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der konkretisierenden Zweckbestimmung „Fußweg“ sowie „Notfallzu- und -abfahrt“ festgesetzt.

zu 5: - wird zur Kenntnis genommen.

zu 6: Der Hinweis wird als solcher, neben der Begründung, auch im Bebauungsplan ergänzt.

Wir würden uns freuen, wenn unsere Anregungen noch Berücksichtigung finden könnten.

Mit freundlichen Grüßen

Ernst Heuer und Antje Grunenberg-Heuer
Fuhweg 28
61184 Karben

matthias.rueck@seifert-plan.com

Von: Ernst Heuer <ernstheuer@outlook.com>

Gesendet: Freitag, 25. März 2022 22:50

An: matthias.rueck@seifert-plan.com

Betreff: Bebauungsplan Nr. 235 "Nördlich der Fuchslöcher"; hier: Beteiligung der Öffentlichkeit

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem o.g. großen Bebauungsgebiet in Petterweil möchten wir folgende Anregungen geben:

1. Vor dem Hintergrund der großen Grundwasserknappheit und des sinkenden Grundwasserspiegels gerade im Vogelsberg, von wo die Bürgerinnen und Bürger der Stadt Karben (und auch die Stadt Frankfurt) das Trinkwasser herbekommen, sollte in dem Bebauungsplan unbedingt festgeschrieben werden, dass das Niederschlagswasser in Zisternen in einer vorgegebenen Größe (abhängig von der Dachfläche und des vorzuhaltenden Retentionsraums) gesammelt und für die Gartenbewässerung und die Toilettenspülung zu nutzen ist (Mussvorschrift). Es ist aus unserer Sicht unverzichtbar, das kostbare Grundwasser aus dem Vogelsberg trotz immer größerer Trockenheit die Toilette runterzuspülen, obwohl dafür das Regenwasser genutzt werden könnte. Gerade bei Neubauten können ohne weiteres eine Zisterne und eine weitere Leitung für die Nutzung des Regenwassers eingeplant werden. Den politischen Mahnungen, mit dem kostbaren Trinkwasser wegen des Klimawandels sparsam umzugehen, müssen endlich auch politische Taten folgen.
2. Wir empfehlen, so wie in anderen Bebauungsplänen auch, eine Festsetzung der absoluten Höhe der Gebäude und nicht nur der Traufhöhe. Der Vorteil besteht aus unserer Sicht darin, dass damit ein homogeneres Stadtbild erreicht wird. Den Investoren und Eigentümern wird kein Anreiz geboten, zu optimalen Ausnutzung des Grundstücks und zur Vermeidung eines weiteren Vollgeschosses in die Höhe schießende, pagodenartige oder andere inhomogene Baustrukturen zu schaffen. Um ein Negativbeispiel aus unserem Stadtteil (Rendel) zu geben: In dem Bebauungsplan auf der Höhe der Goerdeler-Straße (bislang nicht auf der Homepage aufgeführt) ist ein sehr hohes Haus entstanden, das die Umgebungsbebauung sowohl im Norden als auch im Süden, wo das Gelände zum alten Ortskern hin beträchtlich abfällt, erheblich überragt und erdrückt. Gut zu beobachten ist die Beeinträchtigung des Ortsbildes nicht nur von nahem, sondern auch, wenn man z.B. außerhalb Rendels im Osten von einiger Entfernung einen Blick auf den Ort wirft und sieht, wie dieses Gebäude nahezu so hoch wirkt wie der Kirchturm, der an sich typischerweise das überragende Gebäude eines Dorfes sein sollte. Eine absolute Höhenbegrenzung hätte eine Zerstörung des Ortsbildes von vornherein verhindert.
3. Wir möchten den Vorschlag machen, im Bebauungsplan mindestens teilweise eine andere, kommunikativere Anordnung der Baufenster vorzusehen, um nicht nur eine isolierte Aneinanderreihung von Einzel- und Doppelhäusern zu ermöglichen. Beispielsweise ließe sich durch eine hufeisenförmige Anordnung von Gebäuden Gemeinschaft und Kommunikation auf der Hofseite und Privatheit auf der Gartenseite verwirklichen. Andere Anordnungen mit einem weitgehend autofreien, von Kindern gefahrlos nutzbaren Innenbereich sind denkbar. Es geht unseres Erachtens darum, für die Einwohner kommunikativen Raum in unmittelbarer Wohnnähe zu schaffen. Es wäre zu begrüßen, wenn die unbegrünte und konventionelle Straßenführung durch Bäume im Straßenraum und öffentliches Straßengrün sowie durch öffentliche Orte der Kommunikation, wie z.B. einen kleineren begrünten Platz mit Sitzgruppen, aufgelockert würden.
4. Zumindest teilweise sollte eine andere Bauweise als die typische einfallislose Neubausiedlung aus Einfamilienhäusern und Doppelhäusern vorgesehen werden. Der Umstand, dass heute häufig ältere Mitbürger/innen zu zweit oder allein in größeren Häusern wohnen, nachdem die Kinder ausgezogen sind, zeigt, dass man in den gleichen Wohngebieten auch kleinere Wohnheiten anbieten muss, um sich verändernden Wohnbedürfnissen im gleichen Wohngebiet Rechnung zu tragen. Geeignete Wohnangebote für Familien, ältere Mitbürger/innen, Singles, Alleinerziehende, Studierende und Auszubildende würden einer monotonen Wohnbaugestaltung entgegenwirken und dem Leitbild einer sozialen Stadt näher kommen.

Stellungnahme Öffentlichkeit

Eingang: 25.03.2022

Beschlussempfehlung:

zu 1: Gemäß der verbindlichen Festsetzung des Bebauungsplanes erfolgt die dezentrale Rückhaltung von Oberflächenwasser in Retentionszisternen auf den jeweiligen Grundstücksflächen.

Der Anregung wird dahingehend entsprochen, dass, in Ergänzung der verbindlichen Festsetzung zur Errichtung von Retentionszisternen, auch eine Brauchwassernutzung als gleichsam verbindliche Vorgabe festgesetzt wird.

Auf die verbindlichen Vorgaben des § 55 (2) Wasserhaushaltsgesetz und 37 (4) Hess. Wassergesetz ist im Bebauungsplan zudem explizit hingewiesen.

zu 2: Der Anregung wird entsprochen:

Da die Hessische Bauordnung bei der Vollgeschoss-Definition nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist es erforderlich durch ergänzende Festsetzungen die mögliche Höhenentwicklung von Gebäuden zu reglementieren. Da hinsichtlich der Dachgestaltung (auch aufgrund der vorgesehenen, verschiedenen Gebäudetypen) keine Vorgabe im Bebauungsplan festgelegt werden, beschränkte sich bislang die Vorgabe auf eine maximal zulässige Traufhöhe ($TH_{max} = 7,5 \text{ m}$).

Damit ist die städtebauliche relevante (da im Wesentlichen optisch wirksame) Höhenentwicklung von Gebäuden definiert. Zur erneuten Entwurfsfassung des Bebauungsplanes wird ergänzend eine maximale Firsthöhe bzw. maximale Oberkante baulicher Anlagen (FH_{max} / OK_{max}) mit 10,5 m festgesetzt, um damit unmaßstäbliche und unangemessene Höhenentwicklungen („außerhalb“ der Vollgeschossdefinition der HBO) zu unterbinden.

Bezugspunkt für die Ermittlung der Traufhöhe und der Firsthöhe (bzw. Oberkante baulicher Anlagen) ist die Oberkante der das jeweilige Baugrundstück erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche (Fertighöhe), gemessen senkrecht in der Mitte des jeweiligen der Straße zugewandten Gebäudes. Bei Eckgrundstücken bzw. Grundstücken, die durch

zwei Verkehrsflächen erschlossen werden) gilt die tiefer liegende Erschließungsstraße als Bemessungsgrundlage.

zu 3: Eine grundlegende Veränderung des dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Erschließungskonzeptes ist, da die verkehrliche und infrastrukturelle Erschließungsplanung erstellt und mit den zuständigen Fachbehörden und Versorgungsträgern bereits weitgehend abgestimmt ist und, da der Bebauungsplan zeitnah zur Rechtskraft geführt werden soll, nicht möglich.

zu 4: Die Hinweise und Anregungen werden unter Verweis auf die vorstehenden Ausführungen zur Kenntnis genommen. Gerade mit der differenziert festgesetzten Bauweise und der beabsichtigten Errichtung von Einzel-, Doppel- und auch Mehrfamilienhäusern (und u.a. der Schaffung von Mietwohnraum) wird ein breites Nachfragespektrum abgedeckt.

B-Plan Nr. 235 „Nördlich der Fuchslöcher“ der Stadt Karben, Gemarkung Petterweil. Entwurf 4/2021 -
Stellungnahme der Verbände nach § 3 Umweltrechtsbehelfsgesetz 08.04.2022

BOTANISCHE VEREINIGUNG für NATURSCHUTZ
in HESSEN e.V.
BUND für UMWELT und NATURSCHUTZ DEUTSCH-
LAND. Landesverband Hessen e.V.
DEUTSCHE GEBIRGS- und WANDERVEREINE
Landesverband Hessen e.V.
HESSISCHE GESELLSCHAFT für ORNITHOLOGIE
und NATURSCHUTZ e.V.

LANDESJAGDVERBAND HESSEN e.V.
NATURSCHUTZBUND DEUTSCHLAND
Landesverband Hessen e.V.
SCHUTZGEMEINSCHAFT DEUTSCHER WALD
Landesverband Hessen e.V.
VERBAND HESSISCHER FISCHER e.V.

Anerkannte Verbände nach § 3 Umweltrechtsbehelfsgesetz

Planungsgruppe
Prof. Dr. V. Seifert
Breiter Weg 114
35440 Linden

Absender dieses Schreibens
Dieter Nölle (BUND)
Schloßstraße 72
61184 Karben

Email an matthias.rueck@seifert-plan.com
CC Stadt Karben (Julia.Birkner@karben.de)

8. April 2022

**B-Plan Nr. 235 „Nördlich der Fuchslöcher“ (6,54 ha) der Stadt Karben,
Gemarkung. Petterweil. Ihr Schreiben vom 11.02.2022**

Sehrte Damen und Herren,

da uns zwischenzeitlich ein Hinweis auf ein evtl. Hirschkäfervorkommen im
Bereich des Pferdehofes (2. Bauabschnitt) erreicht hat, regen wir an, die
Fläche des Reiterhofes auf potenzielle Hirschkäferhabitate hin zu überprüfen und
ggfls. den Artenschutzbeitrag zu ergänzen. Der Hirschkäfer ist gesetzlich geschützt
und im Anhang II der FFH-Richtlinie gelistet.

Mit freundlichem Gruß

Dieter Nölle

Dieter Nölle (BUND)

gez.

Dr. Karl Schneider (NABU Karben)

BUND, LV Hessen + anerkannte Naturschutzverbände
Eingang: 08.04.2022

Beschlussempfehlung:

Den Hinweisen wird im Rahmen des weiteren Bauleitplanverfahrens in Ab-
stimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde beim Wetterau-
kreis nachgegangen.
Die diesbezüglich notwendigen Untersuchungen werden derzeit durchge-
führt.

Karben, 23.06.2022

Federführung: Fachbereich 5 Stadtplanung, AZ.:	Vorlagen-Nummer: FB 5/499/2021-2026
Bearbeiter: Markus Dörmann	
Verfasser Markus Dörmann	

Beratungsfolge	Termin	
Magistrat	20.06.2022	
Ausschuss für Stadtplanung und Infrastruktur	05.07.2022	
Stadtverordnetenversammlung	07.07.2022	

Gegenstand der Vorlage

Bauleitplanung der Stadt Karben, Bebauungsplan Nr. 236 "Am Warthweg",
Gemarkung Okarben, hier:

1. Beschluss über die Einreichung eines Antrages auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Landesentwicklungsplan Hessen (LEP) sowie des Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP 2010)
2. Beschluss über die Einreichung eines Antrages für die Änderung des Regionalen Flächennutzungsplanes

Beschlussvorschlag:

1. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Karben beschließt die Einreichung eines Antrags auf 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“.
Wesentliches Planziel ist die Schaffung von Bauplanungsrecht für die Verlagerung des bestehenden SB-Warenhauses innerhalb des Plangebietes.
2. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Karben beschließt die Einreichung eines Antrags für die Änderung des Regionalen Flächennutzungsplanes zur Darstellung einer Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel beim Regionalverband FrankfurtRheinMain.
3. Der Abweichungsantrag inkl. der vom Regierungspräsidium Darmstadt angeforderten zusätzlichen Unterlagen ist beim Regierungspräsidium Darmstadt einzureichen. Die Antragsunterlagen zur Änderung des RegFNP sind beim Regionalverband FrankfurtRheinMain einzureichen.

Sachverhalt:

Da die Stadt Karben aktuell über keine freien Gewerbeflächen mehr verfügt, hat die Stadtverordnetenversammlung in Ihrer Sitzung am 30.10.2020 den

Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 236 „Am Warthweg“ gefasst. Planungsziel ist es zusätzliche gewerbliche Bauflächen im Stadtgebiet auszuweisen. Der Bebauungsplan befindet sich derzeit in der Aufstellung. Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand vom 14.06.2021 bis einschließlich 16.07.2021 statt.

Im Kontext der Gewerbegebietsentwicklung beabsichtigt die Rewe-Gruppe eine Neuausrichtung des bereits bestehenden Rewe-Centers mit einer genehmigten Verkaufsfläche von 6.540 m² im Plangebiet. Derzeit befindet sich der Einkaufsmarkt planungsrechtlich im Außenbereich. Die Rewe-Gruppe plant den Markt im Zuge der vorgesehenen Neustrukturierung des Gewerbegebietes mit gleicher Verkaufsflächengröße in unmittelbarer Nachbarschaft neu zu errichten. Durch die vorgesehene Neuerrichtung und räumliche Verlagerung wird u. a. Raum für die grundsätzliche Neustrukturierung des gesamten Gebiets geschaffen sowie eine Nachfolgenutzung für den bisherigen Rewe-Standort 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. 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 Übersicht (vgl. Auswirkungsanalyse).

Tabelle 1: Untersuchungsrelevante Verkaufsflächen des Vorhabens nach Sortimenten (GMA Annahmen zu jeweiligen Höchstwerten), Quelle: Auswirkungsanalyse zur geplanten Verlagerung und Umstrukturierung des Rewe-Centers in der Stadt Karben, Am Warthweg

Sortiment*	Verkaufsflächen in m ²		
	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
Nahversorgungsrelevante Sortimente (kurzfristiger Bedarf)	4.425	max. 5.550	+ 1.125
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
Zentrenrelevante Sortimente (mittel- und langfristiger Bedarf)	2.035	max. 1.400	+ 365
Nicht zentrenrelevante Sortimente**	80	max. 200	+ 120
Summe	6.540	6.540***	+/- 0***

* Zuordnung der **Zentrenrelevanz** nach Regionalplan Südhessen 2010 / RegENP.

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

*** Höchstwert, stimmt nicht mit der rechnerischen Summe überein
GMA-Berechnungen 2022

Zur Umsetzung des Vorhabens im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung ist vorab die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung über ein Zielabweichungsverfahren erforderlich, wodurch der vorliegende Beschluss entsprechend begründet ist.

Darüber hinaus wird auch die Änderung des Regionalen Flächennutzungsplanes zur Darstellung einer Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel erforderlich, die beim Regionalverband FrankfurtRheinMain zu beantragen ist.

Finanzierung:

Finanzielle Auswirkungen: --- €

HH 2022		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: Antrag Zielabweichung zum Regionalplan Südhessen/RegFNP 2010 – Langfassung
- Anlage 2: Antrag Zielabweichung zum Regionalplan Südhessen/RegFNP 2010 – Langfassung
- Anlage 3: Auswirkungenanalyse (Einzelhandel) zur geplanten Verlagerung und Umstrukturierung des Rewe-Centers in der Stadt Karben

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 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

1. Veranlassung, Beschreibung und Notwendigkeit des Vorhabens	3
1.1 Räumlicher Geltungsbereich und Verfahren des Bebauungsplanes.....	4
1.2 Planungsalternativen	7
2. Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	8
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
3. Verbindliche Bauleitplanung	21
4. Planfeststellungsverfahren S-Bahnlinie S 6.....	22
5. Belange der Agrarstruktur.....	23
6. Städtebauliche Konzeption	23
7. Berücksichtigung umweltschützender Belange	25
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
8.	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	29
8.1	Überschwemmungsgebiet	29
8.2	Oberirdische Gewässer	29
8.3	Wasserschutzgebiete.....	29
8.4	Wasserversorgung / Löschwasser.....	29
8.5	Abwasserbeseitigung.....	29
9.	Boden, Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz	30
9.1	Altlastenverdächtige Flächen.....	30
9.2	Baugrund	30
9.3	Denkmalschutz	31
10.	Immissionsschutz	32
11.	Zusammenfassung.....	32
12.	Anlagen / Gutachten.....	34
13.	Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 30.10.2020.....	35

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 Verkaufsfläche¹. 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.

¹ 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 ²		
	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
Nahversorgungsrelevante Sortimente (kurzfristiger Bedarf)	4.425	max. 5.550	+ 1.125
Zooartikel, Tiernahrung	100	max. 500	+ 700
Bekleidung, Schuhe, Sport, Lederwaren	650	max. 550	- 100
Elektrowaren, Fotobedarf	470	max. 250	- 220
Haushaltwaren, GPK, Haus- und Heimtextilien	665	max. 700	+ 35
Bücher, Spielwaren	150	max. 100	- 50
Zentrenrelevante Sortimente (mittel- und langfristiger Bedarf)	2.035	max. 1.400	+ 365
Nicht zentrenrelevante Sortimente**	80	max. 200	+ 120
Summe	6.540	6.540***	+/- 0***

* 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.

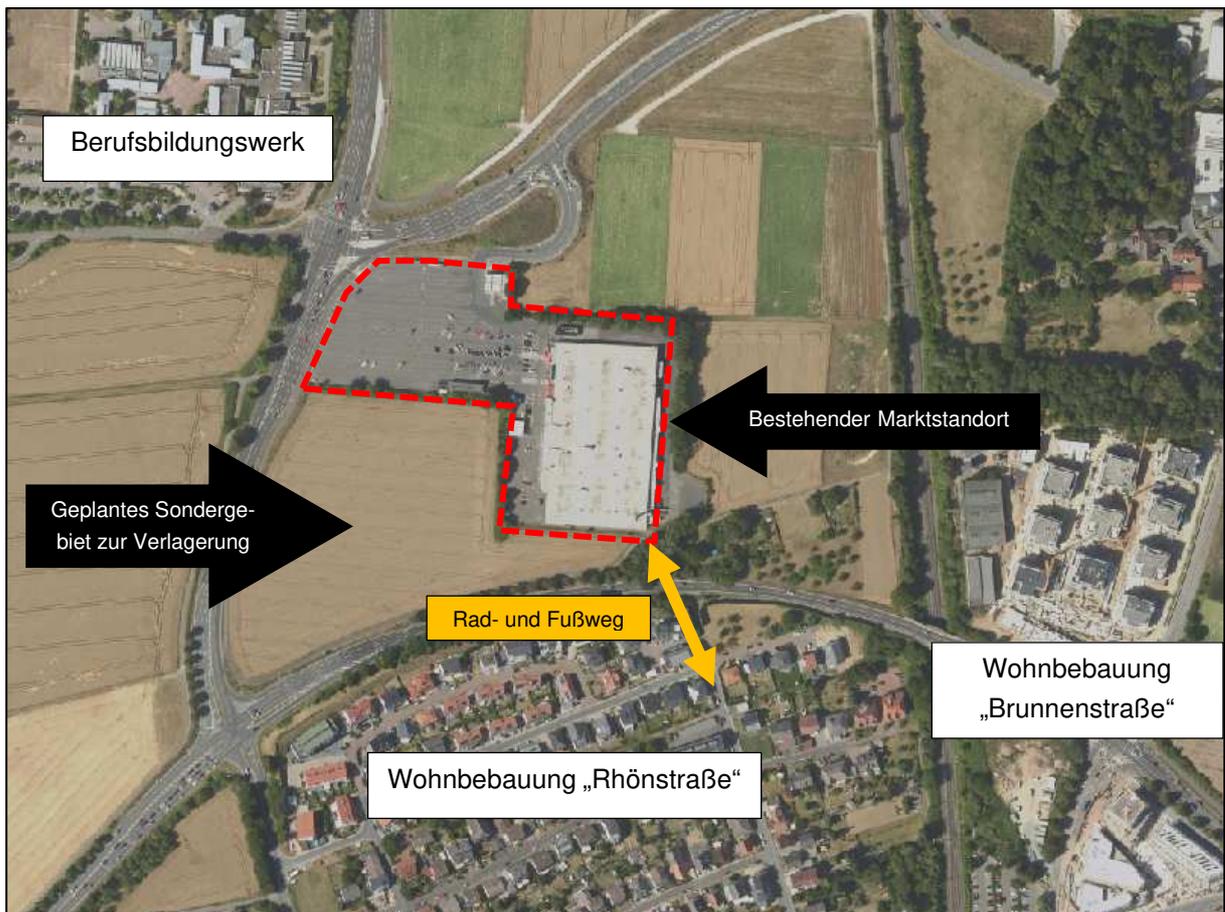
Der vorliegende Bebauungsplan soll aufgestellt werden, um das Vorhaben der Firma Rewe ermöglichen, das gesamte Gelände neu strukturieren und weitere gewerbliche Flächen entwickeln zu können. Auf den Bereich des hier in Rede stehenden und geplanten Sondergebietes entfallen rd. 3,4 ha.

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

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

Das Plangebiet im Luftbild

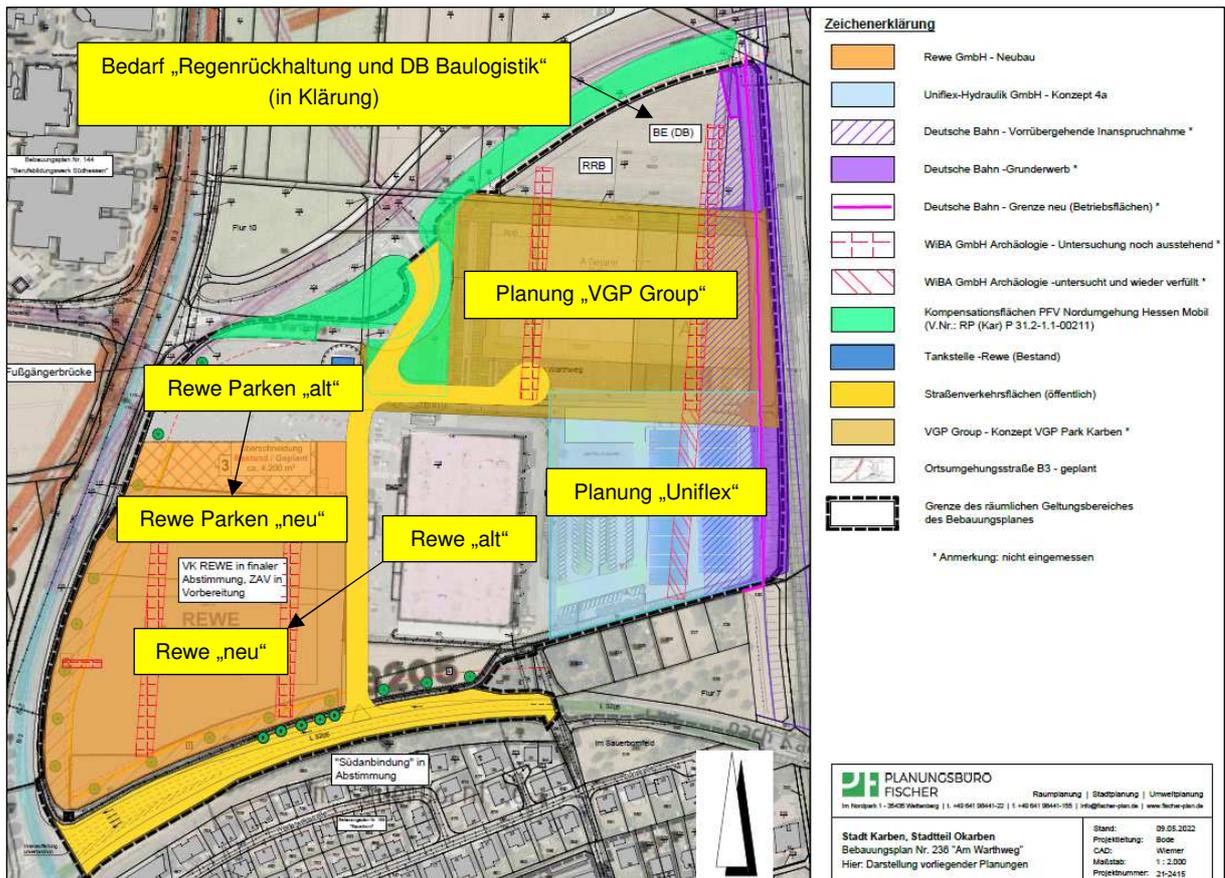


Quelle: Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation (HVBG)

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.

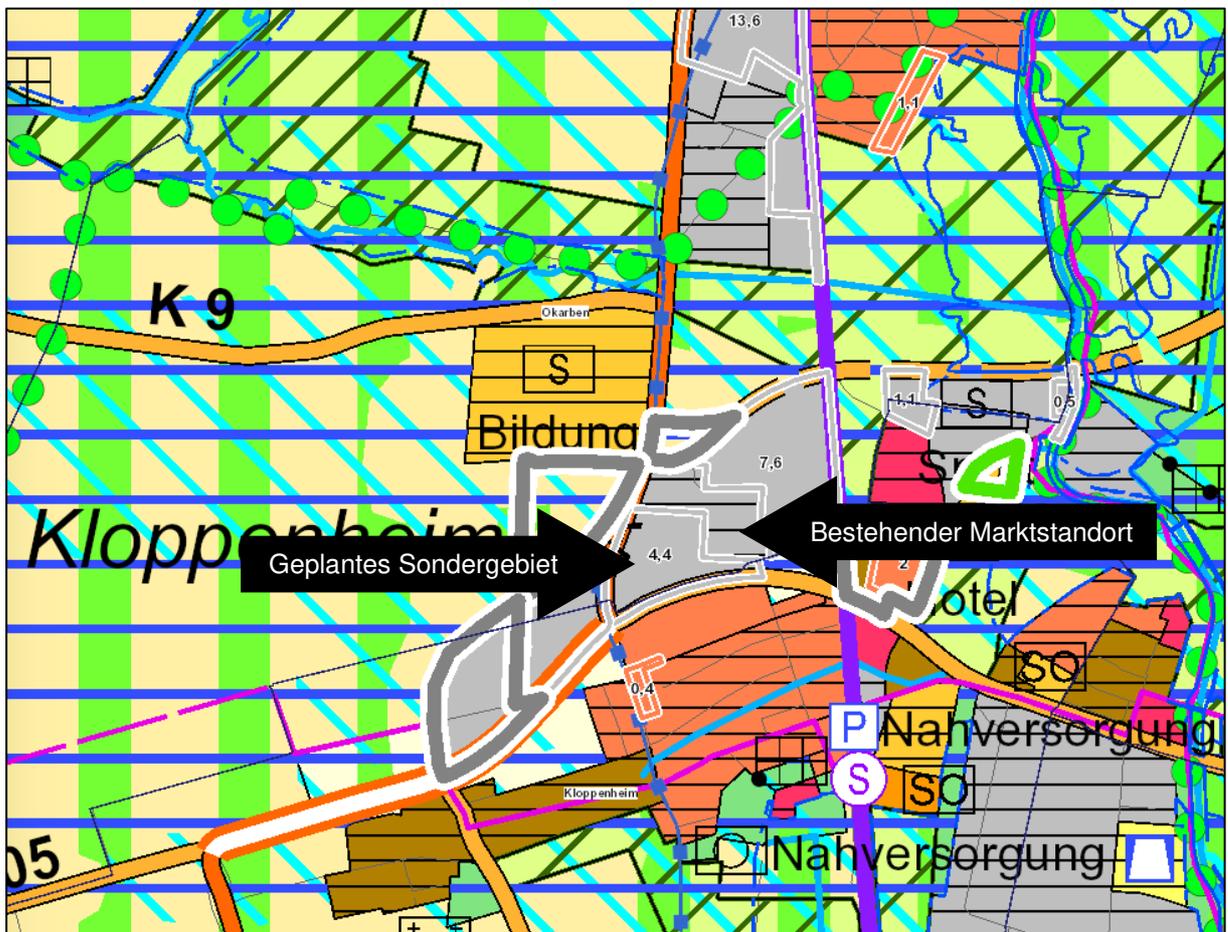
Hinweis:

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.²

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 Bedarfs³ - 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.

² Für Details zur ÖPNV-Anbindung sei auf Kapitel 6 verwiesen.

³ 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



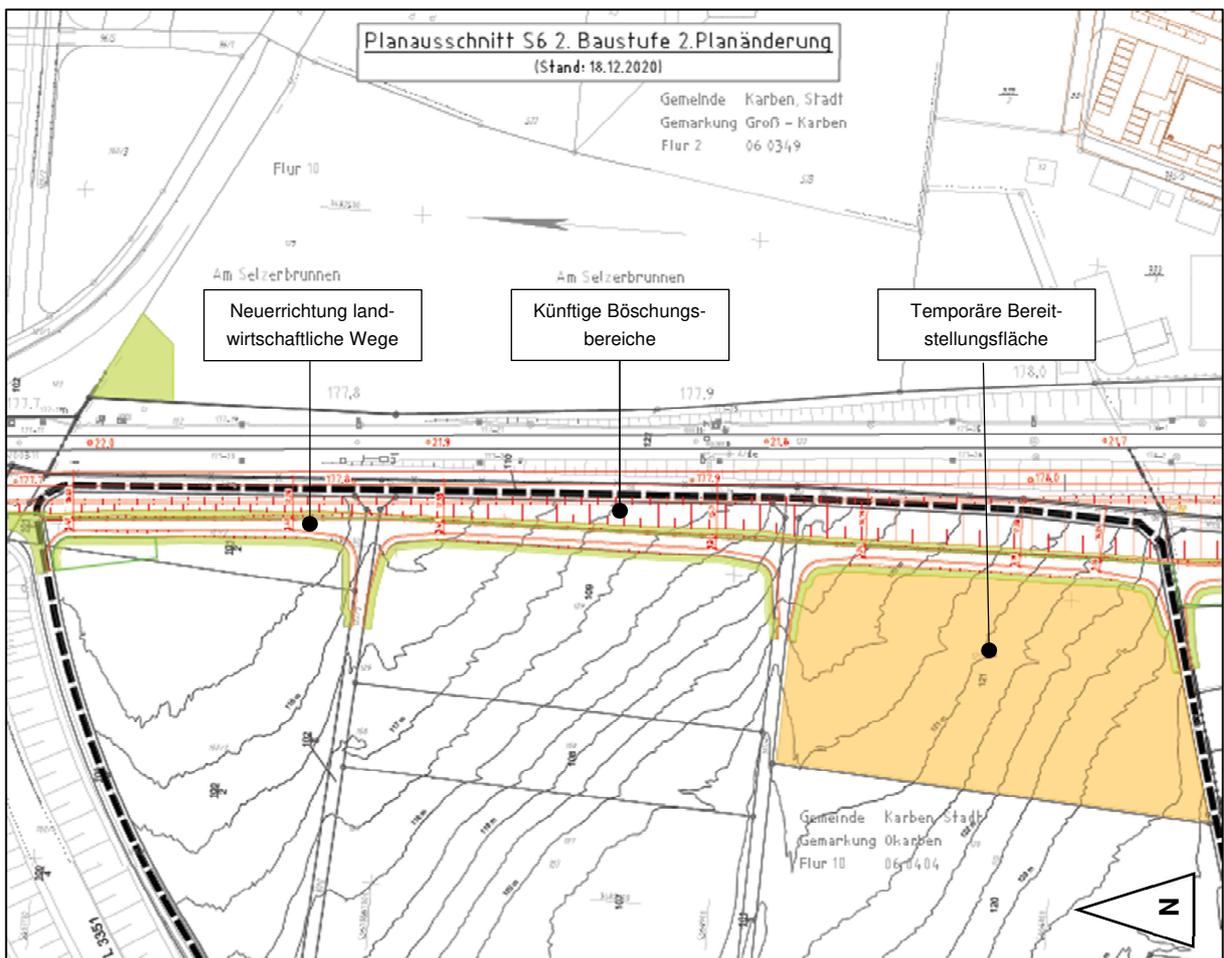
Quelle: Stadt Karben (www.karben.de) auf Grundlage von openstreetmap.org, bearbeitet

4. Planfeststellungsverfahren S-Bahnlinie S 6

Im Rahmen des Programms „Frankfurt RheinMain plus“⁴ 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))

⁴ <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.

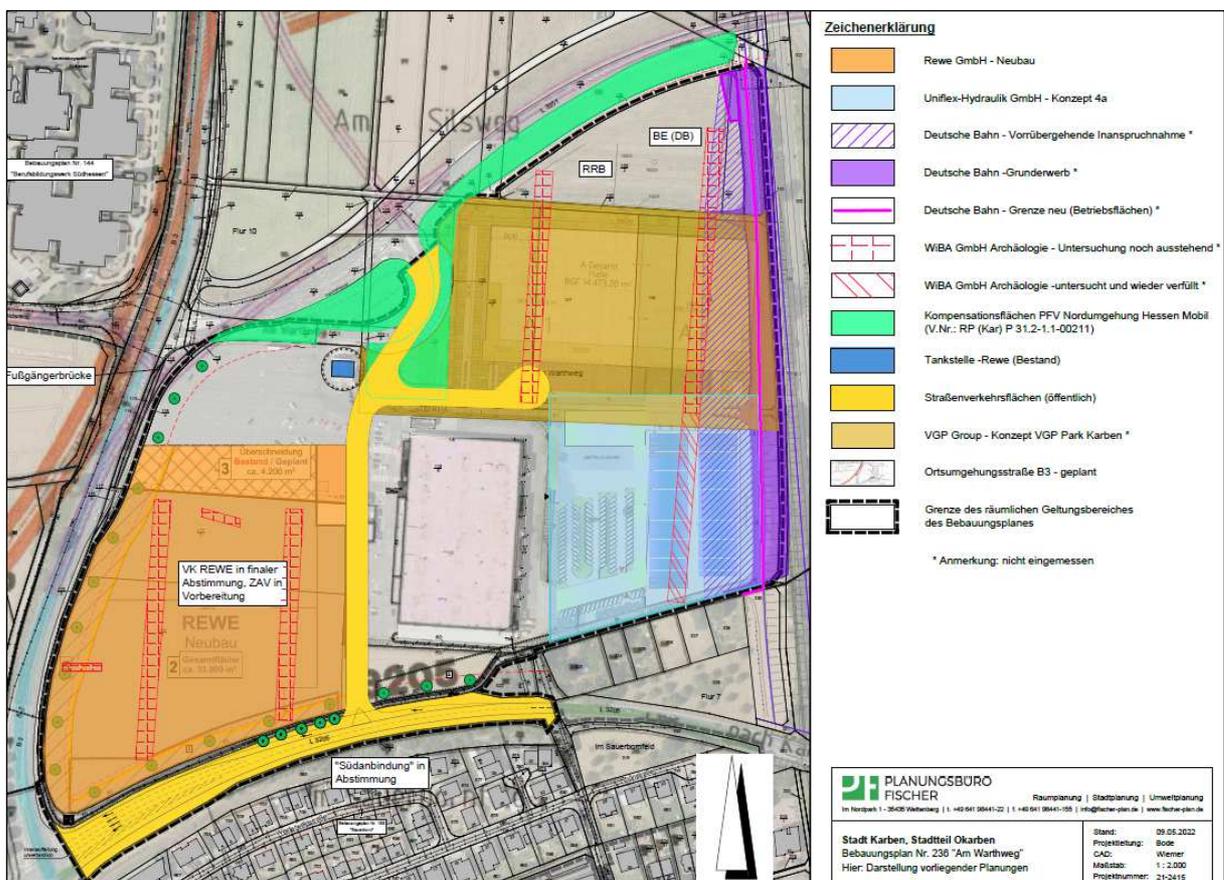
Die Bushaltestation wird hauptsächlich von der Buslinie 73 der Stadt Karben angefahren. Diese verkehrt ganztägig zwischen Bahnhof Groß-Karben, Berufsbildungswerk Südhessen und Petterweil sowie teilweise Rosbach, im 60-Minuten-Takt, alternierend mit der Linie Expressbuslinie x27. Diese wiederum verkehrt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

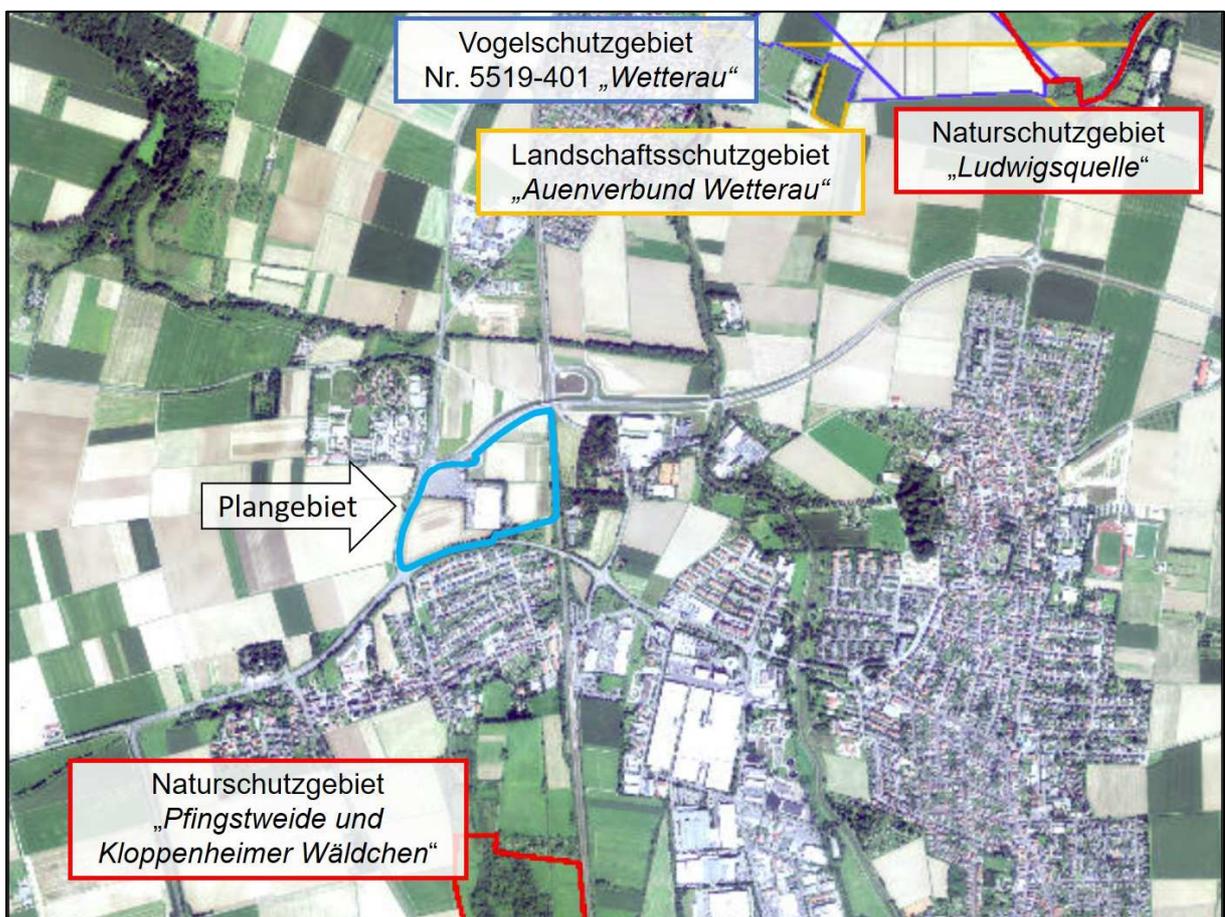
7.5 Schutzgebiete

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

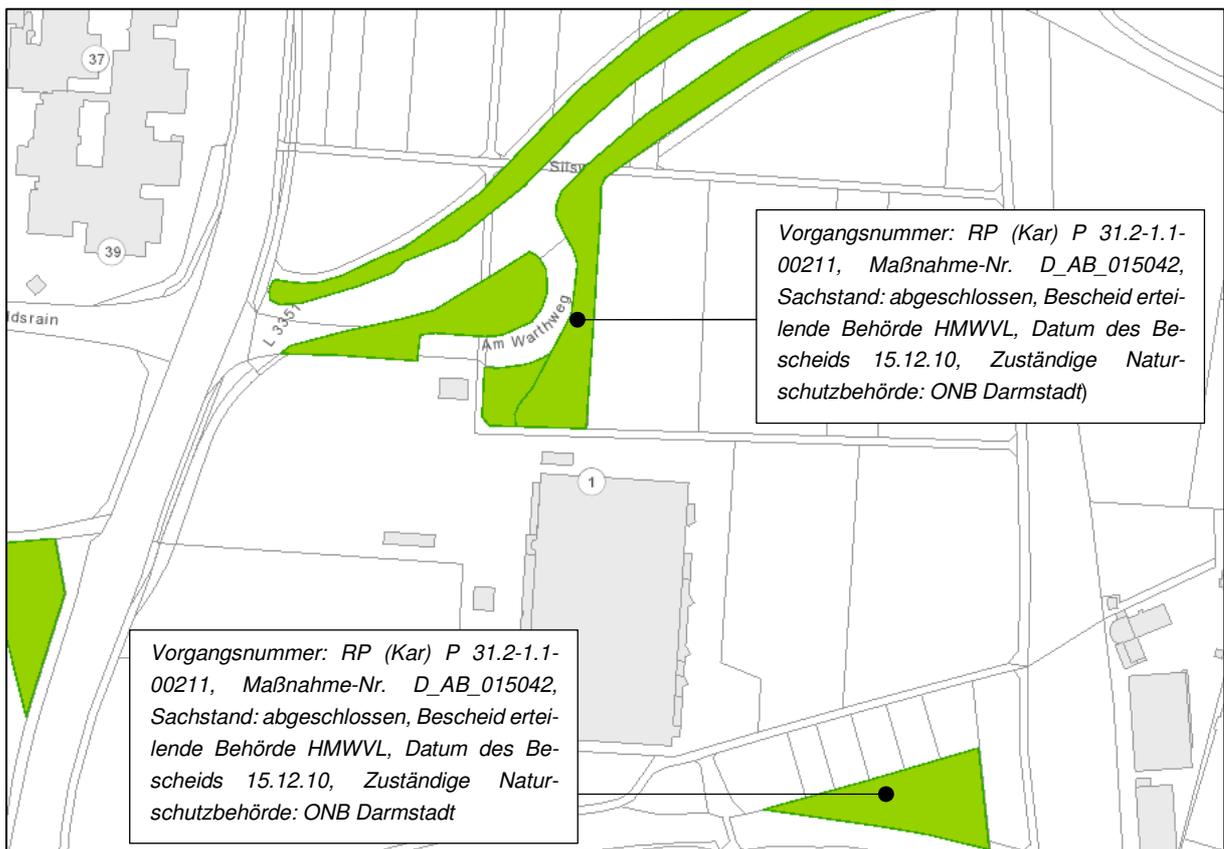
Im Osten entlang der Bahnstrecke liegen Hinweise Biotop Nr. 612 *Bahnböschungsgehölz nordöstl. Kloppenheim*, *Biotoptyp-Nr. 02.100, Gehölze trockener bis frischer Standorte* sowie im Südosten auf das Biotop Nr. 610 *Streuobst nordöstl. Kloppenheim*, *Biotoptyp-Nr. 03.000, Biotoptyp Streuobst vor*. Diese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

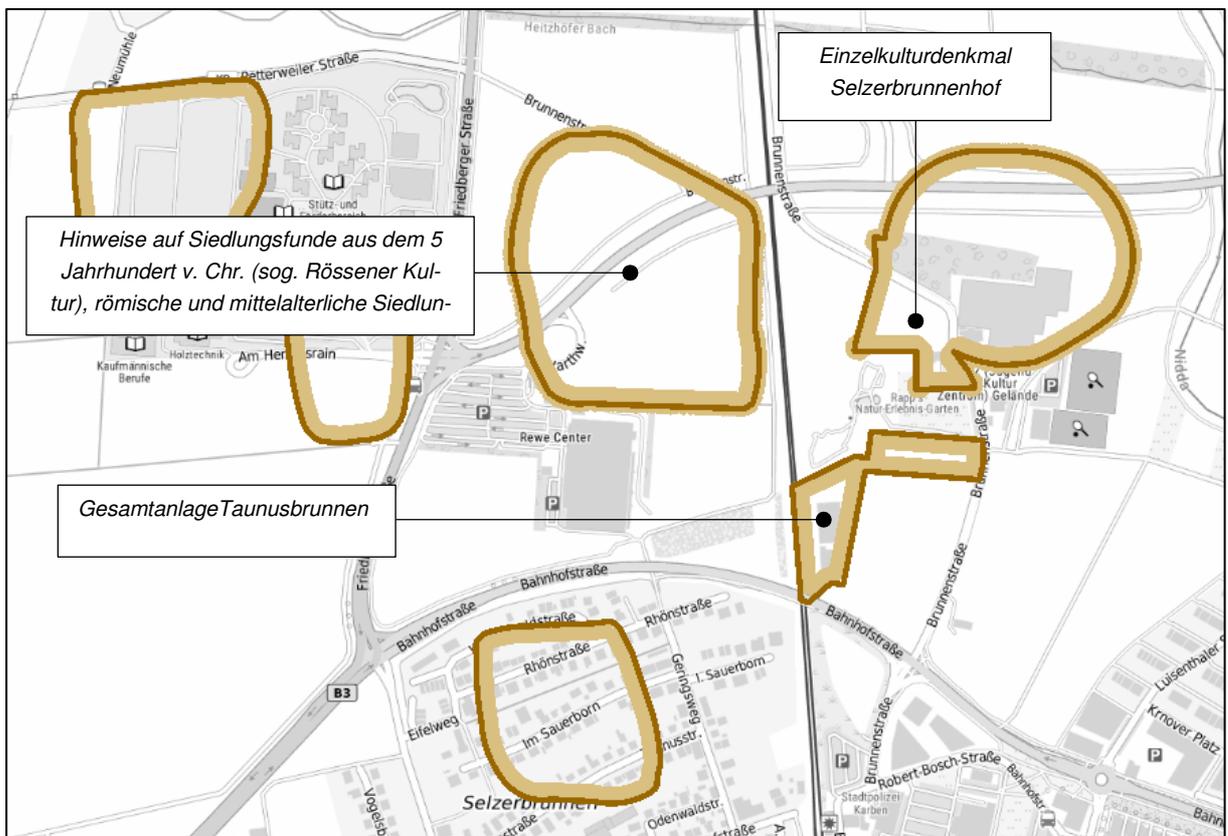
Bereits im Jahr 2012 wurde ein Geotechnisches Gutachten durch das Büro ETN Erdbaulaboratorium Tropp - Neff u. Partner für das Plangebiet angefertigt, dessen Inhalte nach aktueller Einschätzung auch weiterhin grundsätzlich Bestand haben. Auf eine Wiedergabe wird an dieser Stelle verzichtet, da im Rahmen 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 Vorerkundung 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 www.fischer-plan.de

Stadt Karben, Stadtteil Okarben

Antrag

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

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

Kurzfassung

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 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“.

1. Veranlassung, Beschreibung und Notwendigkeit des Vorhabens

Die Firma Rewe beabsichtigt im Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 236 „Am Warthweg“ eine Neuausrichtung des bereits bestehende Rewe-Centers, für das eine Baugenehmigung Az. 02765-03-B-0012 vom 23.03.2004 mit einer genehmigten Verkaufsfläche von 6.540 qm vorliegt. Vorgesehen ist nunmehr die Neuerrichtung des Marktes in unmittelbarer westlicher Nachbarschaft.

Mit dieser Verlagerung wird u.a. Raum für eine grundsätzliche Neustrukturierung des gesamten Gewerbegebietes geschaffen, eine Nachfolgenutzung des bisherigen Rewe-Standortes und eine effiziente Gebietsentwicklung überhaupt erst ermöglicht.

Für den Neubau des Centers sind ebenfalls 6.540 qm Verkaufsfläche geplant, so dass 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. Im Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP) ist das Plangebiet allerdings als „Gewerbliche Baufläche, Bestand“ und in den übrigen bisher landwirtschaftlich genutzten Bereichen als „Gewerbliche Baufläche, geplant“ dargestellt.

Der Bebauungsplan soll für das Sondergebiet 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 nachstehende Tabelle.

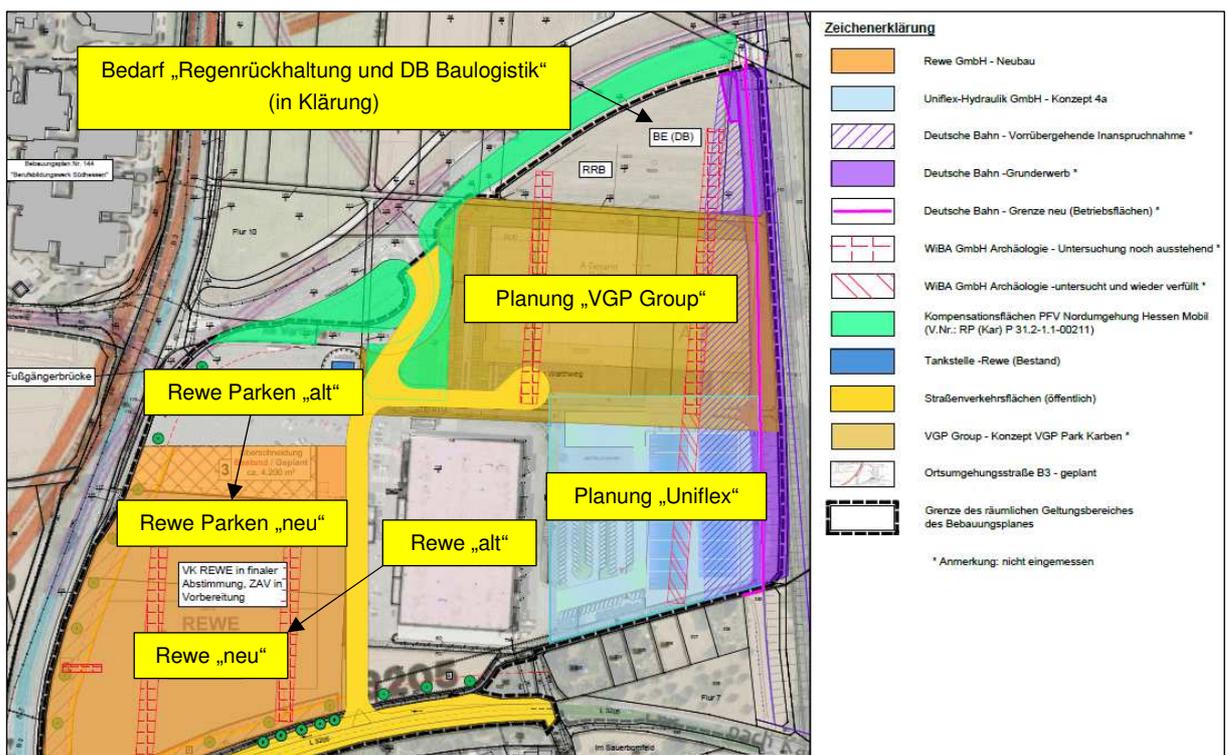
Die Grafik auf der folgenden Seite zeigt zudem die Lage des Planstandortes und das aktuelle, dem Planungsstand entsprechende, Flächen- und Standortkonzept.

Vergleich Verkaufsflächen Bestand und Planung

Sortiment*	Verkaufsflächen in m ²		
	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
Nahversorgungsrelevante Sortimente (kurzfristiger Bedarf)	4.425	max. 5.550	+ 1.125
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
Zentrenrelevante Sortimente (mittel- und langfristiger Bedarf)	2.035	max. 1.400	+ 365
Nicht zentrenrelevante Sortimente**	80	max. 200	+ 120
Summe	6.540	6.540***	+/- 0***

* 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

Flächenansprüche / Auszug Planungskonzeption (Stand 05/2022)



1.1 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. (...)

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 enthaltenen 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.

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 Drogeriewarenssektor, ebenfalls verbessert, sodass hier keine Ausdehnung des Einzugsgebietes zu erwarten ist. 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 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 / RegFNP ist der Standort damit nicht dem „bestehenden Siedlungsgebiet“ zuzuordnen. Der Planstandort weist jedoch eine räumliche und funktionale Verbindung zum bestehenden Siedlungsgebiet auf. Durch die geplante geringfügige Verlagerung des REWE-Centers verschlechtert sich die städtebauliche Bewertung des Einzelhandelsstandortes gegenüber dem Altstandort zudem nicht.

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 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 %).

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.

Negative Auswirkungen des Vorhabens auf die gesamtstädtische Nahversorgungsstruktur oder die zentralörtlichen Versorgungsfunktion von Karben sind insgesamt 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 Zentren verfügen selbst über leistungsstarke Lebensmittelmärkte, mehrheitlich auch über Drogerie und Zoofachmärkte, sodass wesentliche Auswirkungen in diesen Städten nicht zu erwarten sind. 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.

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 Verkaufsf lächen in diesen Gebieten ist nur für die Selbstvermarktung der in diesen Gebieten produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsf läche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt und zu keinen negativen Auswirkungen führt. Die genannten Ziele gelten auch (...) für die beabsichtigte Umwidmung von gewerblichen Bauflächen (Gewerbe- und Industriegebieten) zu Sondergebieten für zentrenrelevanten großflächigen Einzelhandel sowie Kerngebieten (...).

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 Verkaufsf lächenerweiterung 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 Verkaufsf lächenobergrenze, 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.

2. Zusammenfassung

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.

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 www.fischer-plan.de



Auswirkungsanalyse zur geplanten Verlagerung und Umstrukturierung des Rewe-Centers in der Stadt Karben, Am Warthweg

AUFTRAGGEBER: REWE Markt GmbH, Rosbach v.d.H.

PROJEKTLEITUNG: Dipl.-Geogr. Monika Kollmar,
Niederlassungsleitung

PROJEKTBEARBEITUNG: Dipl.-Soz.Ök. Silke Schüler

Köln, den 07.06.2022

GMA

Forschen. Beraten. Umsetzen.

Urheberrecht

Das vorliegende Dokument unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist im Rahmen des politischen Prozesses, von Bauleitplanverfahren, Baugenehmigungsverfahren, Rahmenplanungen und Gerichtsverfahren ohne Genehmigung möglich. Für alle anderen Zwecke ist eine Veröffentlichung des Dokuments nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der GMA und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig.

Im vorliegenden Dokument verzichten wir aus Gründen der besseren Lesbarkeit darauf, immer die männliche und weibliche Schriftform zu verwenden. Selbstverständlich sind alle Geschlechter gleichermaßen angesprochen.

Foto Titelblatt: GMA



Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH
Ludwigsburg / Dresden / Hamburg / Köln / München

Büro Köln
Siegburger Straße 215
50679 Köln

Geschäftsführer: Dr. Stefan Holl, Oliver Matzek, Birgitt Wachs

Tel 0221 989438-0 / Fax 0221 989438-19
office.koeln@gma.biz / www.gma.biz

Vorbemerkung

Im Mai 2022 erteilte die Firma REWE Markt GmbH, Rosbach v.d.H., der GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Büro Köln, den Auftrag zur Erstellung einer Auswirkungsanalyse zur geplanten Verlagerung und Umstrukturierung des bestehenden SB-Warenhauses REWE-Center am Warthweg in der Stadt Karben. Am Zielstandort soll ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit Zweckbestimmung SB-Warenhaus festgesetzt werden, wobei die Verkaufsfläche der des bestehenden REWE-Centers entspricht. Die vorliegende Auswirkungsanalyse baut auf einer Vorgängerstudie aus dem Herbst 2021 auf, welche die Umstrukturierung des REWE-Centers zu einem verkleinerten Lebensmittelmarkt mit ergänzenden Fachmärkten untersuchte. Da ein solches Konzept von Seiten der Genehmigungsbehörden abgelehnt wurde, hat sich REWE entschieden, das Konzept des SB-Warenhauses am Standort Warthweg fortzuführen.

Für die Bearbeitung dieser Untersuchung standen der GMA Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes, des Hessischen Statistischen Landesamtes, Branchenkenntzahlen des EHI und des Hahn-Verlages, Angaben der Auftraggeberin sowie Erhebungsdaten und Erkenntnisse aus früheren GMA-Untersuchungen in Karben und im Umland zur Verfügung. Zudem wurden im Juli 2021 eine Standortbesichtigung und eine Erhebung der relevanten Einzelhandelsbetriebe im Untersuchungsraum vorgenommen.

Die vorliegende Untersuchung dient der Entscheidungsvorbereitung und -findung für kommunalpolitische und bauplanungsrechtliche Entscheidungen der Stadt Karben. Alle Informationen im vorliegenden Dokument sind sorgfältig recherchiert; der Bericht wurde nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität aller Inhalte kann die GMA keine Gewähr übernehmen.

G M A
Gesellschaft für Markt- und
Absatzforschung mbH

Köln, den 07.06.2022
KO / SC

Inhaltsverzeichnis

	Seite
I. Grundlagen	6
1. Aufgabenstellung	6
2. Rechts- und Planungsrahmen	7
3. Definitionen	8
4. Vorhabenbeschreibung	8
II. Standortbeschreibung und Standortbewertung	13
1. Makrostandort Karben	13
2. Mikrostandort Warthweg	15
3. Fazit der Standortbewertung	17
III. Projektrelevante Angebots- und Wettbewerbssituation	18
1. Angebots- und Wettbewerbssituation in Karben	18
1.1 Angebots- und Wettbewerbssituation im Lebensmittelbereich	18
1.2 Angebots- und Wettbewerbssituation bei den wesentlichen Nonfood-Sortimenten	19
2. Wesentliche Wettbewerber außerhalb von Karben	22
3. Fazit der Wettbewerbsbetrachtung	23
IV. Einzugsgebiet, Bevölkerung und Kaufkraft	25
1. Abgrenzung und Zonierung des Einzugsgebiets des Vorhabens	25
2. Vorhabenrelevante Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenziale	28
V. Auswirkungenanalyse	30
1. Umsatzermittlung für die untersuchungsrelevanten Sortimente	30
1.1 Umsatzermittlung im Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel	30
1.2 Umsatzermittlung im Teilsortiment Drogeriewaren	31
1.3 Umsatzermittlung im Teilsortiment zoologischer Bedarf / Tiernahrung	31
1.4 Umsatzermittlung bei den weiteren Sortimenten des SB-Warenhauses	32
1.5 Gesamte Umsatzentwicklung in Folge der Umstrukturierung des REWE-Centers	32
2. Umverteilungswirkungen des Vorhabens in den geprüften Sortimenten	34

3. Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen	37
3.1 Auswirkungen in der Stadt Karben	37
3.2 Auswirkungen in umliegenden Städten und Gemeinden	39
4. Vereinbarkeit mit den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung	41
VI. Zusammenfassende Bewertung des Vorhabens	45

I. Grundlagen

1. Aufgabenstellung

In der Stadt Karben betreibt das Lebensmittelhandelsunternehmen REWE seit Jahrzehnten am Standort Warthweg 1 – 5 ein SB-Warenhaus des Betriebstyps REWE-Center mit einer genehmigten Verkaufsfläche (VK) von ca. 6.540 m² (einschließlich Konzessionären).

Angesichts der erheblichen baulichen Mängel des aus den 1960er Jahren stammenden Gebäudes ist seine Renovierung nicht mehr wirtschaftlich. Nach Abriss der bestehenden Gebäude ist für die Flächen am bisherigen Standort künftig eine Belegung durch Gewerbebetriebe geplant; damit soll dem akuten Mangel der Stadt Karben an Gewerbegebietsflächen entgegengetreten werden. Das REWE-Center soll daher am bisherigen Standort aufgegeben und in unveränderter Gesamtgröße als SB-Warenhaus auf einer benachbarten Fläche neu errichtet werden.

Für den Planstandort ist die Festsetzung eines Sondergebietes (SO) gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit Zweckbestimmung SB-Warenhaus geplant. Das Regierungspräsidium Darmstadt hat bereits signalisiert, dass für die Umsiedlung und Umstrukturierung des REWE-Centers als Grundlage für das Bauleitplanverfahren ein Zielabweichungsverfahren notwendig wird. Hierzu soll eine fachgutachterliche Analyse die Auswirkungen des Vorhabens auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie die Ziele der Raumordnung und Landesplanung bewerten.

Der vorliegende Bericht umfasst folgende wesentliche Prüfpunkte:

- /// Darstellung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen am Standort
- /// Vorhabenbeschreibung
- /// Beurteilung des Makro- und Mikrostandortes, einschließlich der gegenwärtigen Versorgungsstrukturen in der Stadt Karben
- /// Darstellung der projektrelevanten Angebots- und Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum
- /// Abgrenzung des betrieblichen Einzugsgebietes des Vorhabens und Ermittlung der dort vorhandenen Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenziale
- /// Berechnung der Umsatzerwartung des Vorhabens (anhand des Marktanteilkonzeptes)
- /// Darlegung der von dem Vorhaben ausgelösten wirtschaftlichen und wettbewerblichen Auswirkungen, unter Berücksichtigung der durch das bisherige REWE-Center am Standort bereits gebundenen Umsätze
- /// Untersuchung der versorgungsstrukturellen und städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens in Karben und benachbarten Kommunen
- /// Prüfung der Vereinbarkeit mit den landes- und regionalplanerischen Vorgaben
- /// Zusammenfassung und abschließende Bewertung.

2. Rechts- und Planungsrahmen

Der Vorhabenstandort am Warthweg befindet sich außerhalb des Siedlungsgebietes der Stadt Karben an einem Standort, für den kein derzeit gültiger Bebauungsplan existiert. Für das SB-Warenhaus liegt aber eine Baugenehmigung (Az. 02765-03-B-0012 vom 23.03.2004) mit einer genehmigten Verkaufsfläche von 6.540 m² vor.

Für das Verlagerungs- und Umstrukturierungsvorhaben des REWE-Centers soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Dieser sieht für den neuen Standort des verlagerten SB-Warenhauses die Ausweisung eines Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit Zweckbestimmung SB-Warenhaus vor. Der bisherige REWE-Standort soll künftig nicht mehr durch großflächigen Einzelhandel genutzt sondern als Gewerbebebietsfläche ausgewiesen werden, um damit dringend benötigte Gewerbeflächen im Stadtgebiet bereit zu stellen.

In der vorgesehenen Größe von 6.540 m² VK ist das Einzelhandelsvorhaben als großflächig einzuordnen (ab ca. 1.200 m² Geschossfläche¹). Damit sind zur Beurteilung des Verlagerungs- und Umstrukturierungsvorhabens folgende Rechtsnormen zu beachten:

- /// Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1990²
- /// Landesentwicklungsplan Hessen (LEP) 2020³
- /// Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan von 2010.

Gemäß **§ 11 Abs. 3 BauNVO** und der dazu ergangenen Rechtsprechung ist für großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach ihrer Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, in der Regel die Festsetzung eines Kern- oder Sondergebietes erforderlich.

Wesentliche Prüfelemente der Landes- und Regionalplanung sind:

- /// **Zentralitätsgebot:** Großflächige Einzelhandelsvorhaben sind grundsätzlich nur in Ober- und Mittelzentren vorgesehen. Zur Sicherung der Grundversorgung sind großflächige Lebensmittelmärkte bis 2.000 m² VK auch in den zentralen Ortsteilen von Grundzentren zulässig.
- /// **Kongruenzgebot:** Großflächige Einzelhandelsvorhaben sollen sich in das zentralörtliche System einfügen, d.h. ihr Einzugsgebiet soll den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortkommune nicht wesentlich überschreiten.
- /// **Integrationsgebot:** Großflächige Einzelhandelsvorhaben sind nur in Vorranggebieten Siedlung zulässig, welche in den Regionalplänen festgelegt sind. Sie müssen enge räumliche und funktionale Verbindungen zu bestehenden Siedlungsgebieten aufweisen, d. h. sie sind in bestehende Siedlungsgebiete und ÖPNV-Netze zu integrieren und sollen Nähe zu Wohnstandorten aufweisen.
- /// **Beeinträchtungsverbot:** Großflächige Einzelhandelsvorhaben dürfen nach Art, Lage und Größe keine schädlichen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit von zentralen Versorgungsbereichen in der Standortgemeinde und in anderen Gemeinden ausüben.

¹ Gemäß Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist in Bezug auf die Verkaufsfläche bei 800 m² der Beginn der Großflächigkeit anzusetzen (vgl. BVerwG 4 C 3.05 und 4 C 10.04 vom 24.11.2005).

² Zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 / 1548.

³ In Kraft seit dem 04.09.2021.

Eine **räumliche Lenkung** tritt mit dem Regionalplan Südhessen bei regional bedeutsamen großflächigen Einzelhandelsvorhaben ein (d. h. bei Einzelhandelsvorhaben, bei denen zu erwarten ist, dass sich diese auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung nicht nur unwesentlichen auswirken können). In der Region Südhessen sind regional bedeutsame Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen innerhalb des „Vorranggebietes Siedlung“⁴ zulässig (vgl. Regionalplan Südhessen Z3.4.3-4). In „Vorranggebieten Industrie und Gewerbe“ ist die Ansiedlung zentrenrelevanten Einzelhandelsbetriebe generell unzulässig (vgl. Regionalplan Südhessen Z3.4.3-3).

Ein kommunales **Einzelhandelskonzept**, dessen Vorgaben zusätzlich zu beachten wären, gibt es in der Stadt Karben derzeit nicht.

3. Definitionen

Verkaufsfläche (VK) wird in dieser Analyse als die Fläche definiert, auf der die Verkäufe abgewickelt werden und die vom Kunden zu diesem Zwecke betreten werden darf, einschließlich der Flächen für Warenpräsentation (auch Bedientheken), Kassenvorraum mit Pack- / Entsorgungszone und Windfang. Ebenso zählen zur Verkaufsfläche auch Pfandräume, Treppen, Rolltreppen und Aufzüge im Verkaufsraum sowie Freiverkaufsflächen, auch wenn diese nur temporär zum Verkauf genutzt werden. Nicht dazu gehören reine Lagerflächen, Flächen, die der Vorbereitung / Portionierung der Waren dienen, sowie Sozial- und Toilettenräume.⁵

Bei den **Sortimenten** ist zwischen dem Kernsortiment (bei Lebensmittelmärkten Nahrungs- und Genussmittel) und ergänzenden Randsortimenten zu unterscheiden. **Nahrungs- und Genussmittel (= „Food“)** umfassen Lebensmittel, also Frischwaren in Bedienung und Selbstbedienung, Tiefkühlkost und Trockensortiment, Getränke, Brot- und Backwaren, Fleisch- und Wurstwaren sowie Tabakwaren. Als **„Nonfood“** (Nichtlebensmittel) sind Waren definiert, die nicht zum Verzehr bestimmt sind. Nach der GS1-Warengruppenklassifizierung wird unterschieden zwischen

- /// Nonfood I (Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel, Tiernahrung) und
- /// Nonfood II (Ge- und Verbrauchsgüter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs wie Textilien, Schuhe, Gartenbedarf, Unterhaltungselektronik, Elektrogroßgeräte, Bücher und Presseartikel usw.)⁶.

4. Vorhabenbeschreibung

Bei dem Vorhaben in Karben handelt es sich um die **Verlagerung** des bestehenden SB-Warenhauses REWE-Center vom Bestandsstandort am Warthweg 1 – 5 auf ein Grundstück im unmittelbaren westlichen Anschluss, angrenzend an die Bundesstraße B 3 (Friedberger Straße) und die Landesstraßen L 3205 (Bahnhofstraße) und L 3351 (Nordumgehung). Da die vorhandenen

⁴ Zum Siedlungsgebiet zählen gemäß Kapitel 3.4.1 RegFNP Wohnbaugebiete, gemischte Gebiete, Sondergebiete sowie innerörtliche Grün-, Verkehrs-, Ver- und Entsorgungsgebiete, aber keine Gewerbegebiete.

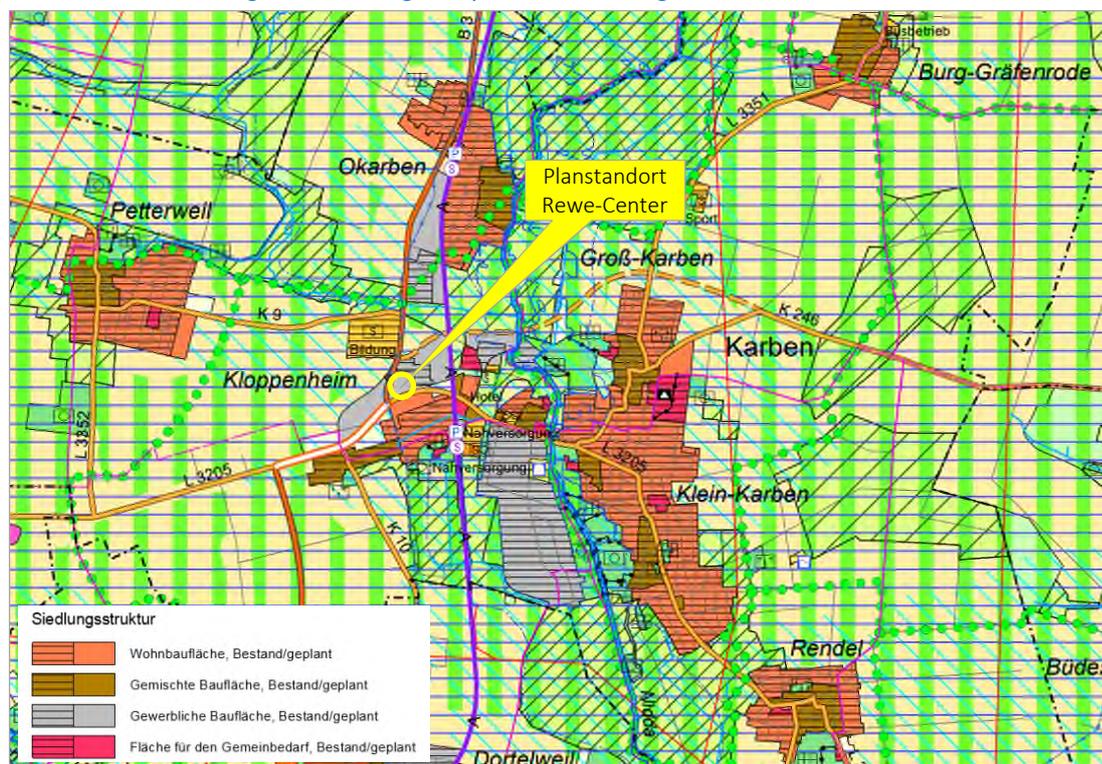
⁵ Definition gemäß EHI Retail Institute: EHI handelsdaten aktuell 2021, Köln 2021, S. 366. Vgl. hierzu auch die Gerichtsurteile BVerwG 4C 10.04 und 4C 14.04 vom 24.11.2005.

⁶ Vgl. EHI Retail Institute: handelsdaten aktuell 2021, Köln 2021, S. 366.

Immobilien am Warthweg veraltet sind und hier keine zukunftsfähige Weiternutzung durch das REWE-Center möglich ist, sollen die bestehenden Einzelhandelsgebäude abgerissen und durch einen Neubau auf dem westlich angrenzenden Grundstück ersetzt werden. Für den neuen Standort ist dann die Ausweisung eines Sondergebietes großflächiger Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit Zweckbestimmung „SB-Warenhaus“ geplant. Für die Altfläche soll laut Bebauungsplanentwurf ein GE-Gebiet ausgewiesen werden, wo Einzelhandel nur für Selbstvermarkter im untergeordneten Umfang zulässig sein soll.

Gemäß Regionalem Flächennutzungsplan (RegFNP) liegt der Altstandort des REWE-Centers in einer „Gewerblichen Baufläche (Bestand)“, der westlich angrenzende neue Standort zur Verlagerung in einer „Gewerblichen Baufläche, geplant“ (vgl. Karte 1). Damit stellt der Planstandort im Verständnis des RegFNP kein „bestehendes Siedlungsgebiet“ dar.

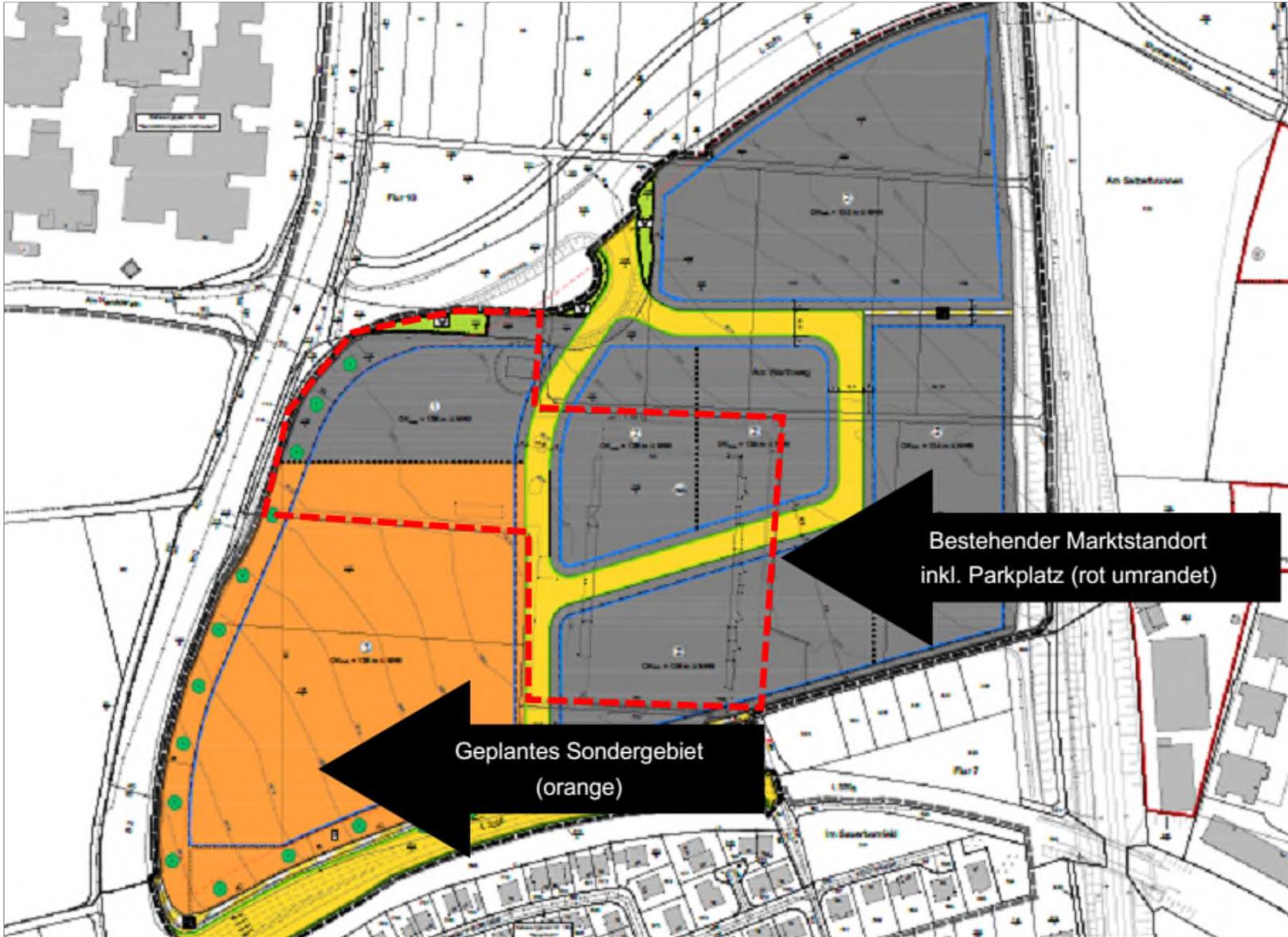
Karte 1: Auszug aus dem Regionalplan zur Siedlungsstruktur in der Stadt Karben



Quelle: Regionalplan Südhessen 2010: Regionaler Flächennutzungsplan 2010, Planstand: 31.12.2020, Hauptkarte; GMA-Bearbeitung

Die bestehende Zufahrt über den Warthweg, der an die neue Nordumgehung (L 3351) anbindet, und die ergänzende Zuwegung für Fußgänger und Radfahrer von der Bahnhofstraße bzw. Rhönstraße bleiben erhalten. Derzeit wird noch geprüft, ob noch eine zweite Zufahrt im Süden, direkt zur L 3205, eingerichtet werden kann. Anzunehmen ist, dass der Parkierungsbe-
reich (bisher ca. 590 Kundenstellplätze) künftig am Neubau geringer ausfallen wird.

Karte 2: Bestands- und Vorhabenstandort am Warthweg in Karben



Quelle:
Planungsbüro Fischer,
Wettenberg;
Kartengrundlage:
Stadt Karben

Bisher belegt das REWE-Center am Standort Warthweg 1 – 5, einschließlich des angeschlossenen REWE-Getränkemarktes und eines „Euroshops“ als Shop-in-Shop-Konzept, eine Verkaufsfläche von ca. 6.480 m². Mit seiner Größe und Sortimentsstruktur (umfangreiche Nonfood-Randsortimente) ist der Anbieter als SB-Warenhaus einzuordnen. Einzelhandelsbetriebe in der vorgelagerten Mall verfügen über rund 60 m² VK⁷. 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 m² VK. Für den Neubau des Centers sind ebenfalls 6.540 m² VK geplant, sodass sich gegenüber der Dimensionierung am Altstandort **kein Verkaufsflächenzuwachs** ergibt.

Der Bebauungsplan soll einen sog. **Flächenpool** der Verkaufsflächen nach Sortimenten festsetzen, in dem für die **Teilsortimente jeweils Verkaufsflächenobergrenzen** festgesetzt werden, die in ihrer rechnerischen Summe die Gesamtverkaufsfläche von 6.540 m² überschreiten. Damit soll dem Betreiber eine gewisse Flexibilität in der Belegung der Flächen gewährt werden, sodass nicht bei jeder kleineren Sortimentsverschiebung oder bei temporären Verkaufsaktionen der B-Plan wieder geändert werden muss. Da die **Gesamtverkaufsfläche mit 6.540 m² VK festgesetzt** wird, ist es also nicht möglich, in allen Teilsortimenten die jeweils maximal zulässige Verkaufsfläche auszuschöpfen. Es ist darauf hinzuweisen, dass es sich bei den nachfolgend geprüften Nonfood-Teilsortimenten um Randsortimente des SB-Warenhauses (ggf. auch kleine Shopflächen von Konzessionären) handeln wird. Hingegen ist **keine Ansiedlung von Fachmarktkonzepten vorgesehen**.

Die vorliegende Auswirkungsanalyse zur Verlagerung und Umstrukturierung des SB-Warenhauses prüft die in Tabelle 1 dargelegten Sortimente. Dabei liegt der Fokus der Untersuchung auf denjenigen Sortimenten, in denen deutliche Verkaufsflächenzuwächse (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, zoologischer Bedarf / Tiernahrung) bzw. relevante Umsatzzuwächse gegenüber dem heutigen Bestand möglich sind (vgl. Tab. 1 auf S. 12 und Tab. 8 auf S. 33).

Erhebliche Verkaufsflächenzunahmen sind nur für das Lebensmittelkernsortiment (max. 610 m² VK) sowie die Fachsortimente Drogeriewaren (max. 380 m² VK) und Zooartikel (max. 700 m² VK) denkbar. Bei Haushaltswaren / Heimtextilien, Zeitungen / Zeitschriften / Schreibwaren und Blumen sind jeweils nur geringe Verkaufsflächenzunahmen zu erwarten (zwischen ca. 35 und 85 m² VK zusätzlich). Auch nicht zentrenrelevante Sortimente wie etwa Heimwerkerbedarf, Gartenbedarf, Autozubehör oder Kleinmöbel könnten in Folge der Umstrukturierung zunehmen, allerdings nur im begrenzten Umfang (ca. 120 m² VK).

Verkaufsflächenrückgänge gegenüber dem aktuellen Bestand sind in den **zentrenrelevanten Sortimenten Bekleidung / Schuhe / Sport, Elektrowaren / Fotobedarf und Bücher / Spielwaren** festzuhalten. Bei diesen Sortimenten ist auch bei Annahme von steigenden Flächenleistungen aufgrund der gesamten Attraktivitätssteigerung durch den Neubau bzw. die Neuaufstellung des SB-Warenhauses von max. gleich bleibenden Umsätzen gegenüber dem heutigen Bestand auszugehen (vgl. Tab. 8).

⁷

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).

Tabelle 1: Untersuchungsrelevante Verkaufsflächen des Vorhabens nach Sortimenten (GMA-Annahmen zu jeweiligen Höchstwerten)

Sortiment*	Verkaufsflächen in m ²		
	Bestand REWE-Center	Planung (GMA-Annahme)	Max. 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
Nahversorgungsrelevante Sortimente (kurzfristiger Bedarf)	4.425	max. 5.550	+ 1.125
Zooartikel, Tiernahrung	100	max. 800	+ 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
Zentrenrelevante Sortimente (mittel- und langfristiger Bedarf)	2.035	max. 1.400	+ 365
Nicht zentrenrelevante Sortimente**	80	max. 200	+ 120
Summe	6.540	6.540***	+/- 0

* 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

II. Standortbeschreibung und Standortbewertung

1. Makrostandort Karben

Die Stadt Karben liegt im Süden des Wetteraukreises und ist dort mit aktuell **rund 22.600 Einwohnern** sechstgrößte Kommune⁸. Das ca. 43,9 km² große Stadtgebiet wird von den Nachbarkommunen Bad Vilbel (Stadtteile Dortelweil und Gronau), Bad Homburg v.d.H. (Stadtteil Ober-Erlenbach), Rosbach v.d.H. (Stadtteil Rodheim), Wöllstadt, Niddatal, Schöneck und Niederdorf umrahmt. Außerdem grenzt Karben an den Frankfurter Stadtteil Nieder-Erlenbach, allerdings ohne direkte Straßenverbindung dorthin.

In der Region Südhessen fungiert Karben als **Unterzentrum** im Ordnungsraum der Planungsregion Südhessen; die zentralörtliche Funktion ist den Stadtteilen Groß-Karben, Klein-Karben und Kloppenheim zugeschrieben. In das Oberzentrum Frankfurt a. M. sind es rund 20 km, in die umliegenden Mittelzentren Bad Homburg v.d.H., Bad Vilbel, Bruchköbel, Friedberg⁹, Friedrichsdorf und Maintal je ca. 10 - 15 km.

Die **verkehrliche Erreichbarkeit** von Karben wird in erster Linie durch die Bundesstraße B 3 (Friedberg – Bad Vilbel – Frankfurt) sichergestellt. Die Bundesstraßen B 45 (Wöllstadt – Nidderau – Hanau) und B 521 (Frankfurt – Nidderau – Büdingen) tangieren das Stadtgebiet. Außerdem ist Karben über verschiedene Landes- und Kreisstraßen mit den Nachbarkommunen verbunden. Im ÖPNV-Netz des RMV ist die Stadt über zwei Haltepunkte an der S-Bahn-Linie S 6 (Friedberg – Groß Karben – Frankfurt-Süd), die Expressbuslinie X27 (Königstein – Bad Homburg – Nidderau) sowie mehrere Buslinien im Regionalbusverkehr der VGO erreichbar.

Als **Wirtschaftsstandort** profiliert sich die Stadt v. a. als Standort für Automobilzulieferer und Büromöbelindustrie. Mit aktuell rund 7.950 sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten, davon ca. 47 % im Produzierenden Gewerbe, ca. 38 % im Dienstleistungsbereich und ca. 14 % im Handel / Verkehr / Gastgewerbe ist Karben im regionalen Umfeld ein bedeutender Arbeitsort. Der Pendlersaldo ist allerdings negativ (rund 6.280 Einpendler, 7.710 Auspendler).¹⁰

Die Stadt präsentiert sich als attraktiver Wohnstandort vor den Toren von Frankfurt. Dies wird auch durch ein hohes lokales Kaufkraftniveau bestätigt, das mit einem Indexwert von 110,2 deutlich über dem Bundesdurchschnitt (100,0) und auch über dem Landkreisdurchschnitt (103,9) liegt¹¹. Als aktuelle Umsatzleistung des Karbener Einzelhandels wird von MB Research ca. 100,9 Mio. € ausgewiesen.¹²

Zum **Stadtgebiet** von Karben gehören die Stadtteilen Burg-Gräfenrode, Groß-Karben, Klein-Karben, Kloppenheim, Okarben, Petterweil und Rendel, die sich Anfang der 1970er Jahre zusammenschlossen. Groß-Karben, Klein-Karben und Kloppenheim sind mittlerweile im Bereich der sog. neuen Stadtmitte fast zusammengewachsen, während Burg-Gräfenrode, Okarben, Petterweil und Rendel abgesetzt an den Rändern des Stadtgebiets liegen. Bevölkerungs-

⁸ Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt, Stand 31.12.2020, Einwohner mit Hauptwohnsitz.

⁹ Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums in Kooperation mit Bad Nauheim.

¹⁰ Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Stand 30.06.2021; ca.-Werte gerundet.

¹¹ Indexwert, normiert auf den Bundesdurchschnitt (100,0). Quelle: Michael Bauer Research (MBR), 2020.

¹² Quelle: © Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg und CIMA Beratung + Management GmbH / BBE Handelsberatung GmbH, München, 2020 basierend auf © Statistisches Bundesamt.

stärkste Stadtteile sind Klein-Karben (knapp 5.600 Einwohner) und Groß-Karben (rund 5.200 Einwohner), in Petterweil und Rendel leben jeweils rund 3.200 bis 3.300 Einwohner, in Kloppenheim rund 2.500, in Rendel rund 2.200 und in Burg-Gräfenrode rund 1.500 Einwohner.¹³ Aufgrund der ausgewiesenen Neubaugebiete in Kloppenheim (Brunnenquartier), Petterweil (Nördlich der Fuchslöcher), Burg-Gräfenrode und Rendel ist mit Einwohnerzuwächsen in den kommenden Jahren zu rechnen.

Wegen des relativ späten Zusammenschluss der heutigen Stadtteile hat sich eine gemeinsame **Stadtstruktur** erst nach und nach entwickelt. Die Stadtmitte entstand ab den 1990er Jahren östlich des Bahnhofpunktes Groß Karben im Schnittpunkt der Stadtteile Groß-Karben, Klein-Karben und Kloppenheim. Hier wurden im Bereich Bahnhofstraße / Robert-Bosch-Straße / Luisenthaler Straße mehrere Einzelhandels- und Dienstleistungszentren, ein Multiplexkino, zwei Hotels, öffentliche Einrichtungen sowie umliegende Wohnquartiere errichtet.

Die **Einzelhandelsstruktur** von Karben ist v. a. von folgenden Versorgungsstandorten geprägt:¹⁴

- /// In der **Stadtmitte** prägen das Fachmarktzentrum Selzerbrunnencenter östlich des Bahnhofs, der Einkaufsbereich am Krnover Platz / Luisenthaler Straße, das City-Center an der Kreuzung zur Robert-Bosch-Straße sowie das unlängst eröffnete Einkaufs- und Dienstleistungszentrum „Neue Mitte“ nordöstlich des Bahnhofs die Versorgungsbereiche. Der Angebotsmix wird von Lebensmittelmärkten und kleinflächigen Fachmärkten des kurz- und mittelfristigen Bedarfs geprägt. Die Magnetbetriebe befinden sich überwiegend im Selzerbrunnencenter (u. a. tegut, Aldi, Rossmann, KiK). Action im Center Neue Mitte markiert als weiterer Magnet den westlichen Abschluss der Haupteinkaufslage an der Bahnhofstraße. Weitere Ladenlokale liegen an der St.-Egrève-Straße, einer Parallele zur Bahnhofstraße (Fressnapf, Denny BioMarkt im Bau). Hier liegt **faktisch ein zentraler Versorgungsbereich** vor.
- /// Als bedeutendster dezentraler Fachmarktstandort ist das **Gewerbegebiet am Warthweg** (Stadtteil Okarben) hervorzuheben, wo mit dem SB-Warenhaus REWE-Center der größte Einzelhandelsbetrieb der Stadt seit Jahrzehnten etabliert ist, der eine Ausstrahlung auch in das Umland entfaltet. Weitere vereinzelte Einzelhandelsbetriebe befinden sich etwas nördlich im Gewerbegebiet Okarben Süd.
- /// Im **Gewerbegebiet Süd** (Stadtteil Klein-Karben) sind mehrere Einzelhandelsbetriebe ansässig; hervorzuheben sind ein Hagebau-Bau- und Gartenfachmarkt an der Dieselstraße sowie eine Agglomeration von Netto-Lebensmitteldiscounter, dm-Drogeriemarkt und Logo-Getränkemarkt an der Industriestraße. Die Agglomeration von Netto, dm und Logo liegt unweit der Bahnhofstraße und des Rathauses / Bürgerzentrums, sodass dieser Standort auch gesamtstädtische Versorgungsfunktionen erfüllen kann.
- /// In den **Stadtteilen** sind weitere Einzelhandelsbetriebe an Nahversorgungsstandorten vorhanden, ohne dabei allerdings zusammenhängende Lagen mit einer signifikanten Zahl anderer Einzelhandelsbetriebe auszubilden. Im Untersuchungszusammenhang hervorzuheben sind Lebensmittelgeschäfte in Klein-Karben (REWE-Supermarkt Fuchs, Ege-Markt), Petterweil (Nahkauf) und Okarben (tegut-Lädchen).

¹³ Quelle: Bürgerbüro der Stadt Karben, Einwohner mit Hauptwohnsitz, Stand 30.06.2021. Die Zahlen weichen von denen des Statistischen Landesamtes etwas ab.

¹⁴ Daten aus der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes Karben, GMA 2015.

2. Mikrostandort Warthweg

Bei dem Vorhabenstandort handelt es sich um ein Areal im westlichen Anschluss an den Standort des bisherigen REWE-Center-Marktes am Warthweg im gleichnamigen Gewerbegebiet. Das Areal liegt zwischen der B 3 (neu), der L 3351 (Nordumgehung), der Bahntrasse und der L 3205 (Bahnhofstraße). Der Standort ist als primär autokundenorientiert einzuordnen. Die Entfernung zur neuen Stadtmitte beträgt mit dem Kfz rund 1 km, mit dem Fahrrad und zu Fuß ca. 700 m.

Das weitere **Standortumfeld** wird teilweise durch landwirtschaftliche Nutzungen geprägt. Etwa 300 m in nordwestlicher Richtung befindet sich jenseits der B 3 das Berufsbildungswerk Süd-hessen, eine Berufsschule für Gartenbau und Floristik. Die Berufsschüler passieren auf ihrem Fußweg vom Bahnhof Groß Karben das Planareal.

Verkehrlich ist der Vorhabenstandort über die L 3351 (Nordumgehung) erreichbar, welche in Sichtweite des Planstandortes an die neu ausgebaute B 3 anbindet. Unweit davon mündet die viel befahrene L 3205 (Verbindung zwischen Kloppenheim, Groß- und Klein Karben und Rendel bzw. B 3 und B 521) in die Bundesstraße. Durch die angestrebte Lage des Planstandortes direkt an der B 3 ist eine hervorragende Einsehbarkeit von der B 3 und der L 3205 gegeben. Auch von der Nordumgehung dürfte der Standort gut einsehbar sein. Der Vorhabenträger bemüht sich um eine zweite Zufahrt von der Bahnhofstraße (L 3205), wogegen allerdings behördlicherseits wegen der hohen Verkehrsbelastung der Bahnhofstraße Bedenken geäußert wurden.

Mit der Planung wird die zum alten REWE-Center bestehende Fuß- und Radanbindung zum Wohngebiet Rhönstraße sichergestellt, ausgebaut und erhalten. Fuß- und Radwege verlaufen straßenbegleitend entlang der L 3205 und der B 3. Mittels einer Unterführung unter der Landesstraße L 3205 / Bahnhofstraße erfolgt eine Fuß- und Radweegeanbindung des Planstandortes an die Ortslage Kloppenheim und an die übrigen Stadtteile.

Die Anbindung an den ÖPNV wird durch eine ca. 200 – 300 m entfernte Bushaltestelle an der Bundesstraße B3 / Friedberger Straße („Berufsbildungswerk Süd-hessen“) gewährleistet. Von hier aus ist der Planstandort über das Ampelsystem an der Einmündung der Nordumgehung in die Bundesstraße fußläufig erreichbar. Die Station wird hauptsächlich von der Buslinie 73 der Stadt Karben angefahren, diese ganztägig im 60-Minuten-Takt zwischen Bahnhof Groß-Karben, Berufsbildungswerk Süd-hessen und Petterweil (teilweise auch Rosbach) verkehrt. Außerdem verkehrt stündlich die Expressbuslinie X27 nach Königstein / Oberursel / Bad Homburg sowie Karben und Nidderau. Der S-Bahn-Haltepunkt Groß Karben liegt rund 700 m entfernt in südöstlicher Richtung; er ist über eine Fuß- und Radweegeanbindung erreichbar.

Aufgrund der umgebenden Verkehrswege, die es vom Siedlungsgebiet abschirmen, ist der Planstandort autokundenorientiert. Allerdings liegt ein **Wohngebiet** (Rhönstraße / Geringsweg) sehr nahe, unmittelbar südlich der Bahnhofstraße (vgl. Karte 3). Der Planstandort liegt nur etwa 100 m Luftlinie entfernt und ist von dort über einen Rad- und Fußweg direkt zu erreichen (Wegstrecke zum Wohngebiet ca. 300 m). Die Wohngebiete Frankfurter Straße (Ortsgebiet Kloppenheim), Brunnenquartier (Kloppenheim) und Luisenthaler Straße / Ramonville-Straße (Klein-Karben) liegen jeweils rund 1 km entfernt. Insbesondere für die Wohngebiete von Kloppenheim und das Brunnenquartier kann der Planstandort Nahversorgungsfunktionen übernehmen. Auch für Bewohner der Stadtteile Petterweil und Burg-Gräfenrode ist der Planstandort sehr verkehrsgünstig gelegen.

Karte 3: Mikrostandort und Standortumfeld am Warthweg



Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2022

3. Fazit der Standortbewertung

Die spezifischen Eigenschaften des Standortes haben entscheidenden Einfluss auf die mögliche Ausstrahlung, die Marktdurchdringung und damit auf die Umsatzerwartung des geplanten REWE-Centers. Im Untersuchungszusammenhang sind hier hervorzuheben:

- /// erhebliches Einwohnerpotenzial in der Stadt Karben, Einwohnerzunahmen zu erwarten
- /// hohe Kaufkraft in Karben und im Umland
- /// günstige Flächeneigenschaften, insbesondere ausreichende Flächenverfügbarkeit
- /// sehr gute Einsehbarkeit von überörtlichen Verkehrsachsen (B 3, L 3205, L 3351)
- /// gute verkehrliche Erreichbarkeit (Kfz, Bus, Fahrrad)
- /// Standort Warthweg ist langjährig als Standort für den Versorgungseinkauf etabliert, hohe Bedeutung im gesamtstädtischen und überörtlichen Einzelhandelsgefüge
- /// primär autokundenorientierter Einzelhandelsstandort
- /// Nahversorgungsbedeutung für umliegende Wohngebiete (insbes. in Kloppenheim)
- /// konkurrierende Lebensmittel- und Fachmärkte in Karben und Umgebung, darunter auch Märkte in der neuen Stadtmitte (vgl. Kapitel III).

Zusammenfassend sind bei dem Verlagerungs- und Umstrukturierungsvorhaben **aus betriebswirtschaftlicher Sicht** v. a. das beträchtliche Einwohnereinkommen in Karben, das überdurchschnittliche Kaufkraftniveau sowie die hohe Zentralität als Arbeitsschwerpunkt hervorzuheben. Hier liegt das Vorhaben an einem langjährig eingeführten, verkehrsgünstigen Standort.

Aus versorgungsstruktureller Sicht ist darauf zu verweisen, dass es sich bei dem Standort um einen etablierten Versorgungsplatz im örtlichen bzw. überörtlichen Angebotsgefüge handelt. An seinem Standort übernimmt der Lebensmittelmarkt wichtige Grundversorgungsfunktionen für die Stadt und insbesondere die Stadtteile Kloppenheim, Okarben und Petterweil. Der Betriebstyp SB-Warenhaus trägt auch zum Angebotsprofil des Unterzentrums Karben bei.

Aus städtebaulicher Sicht ist auf die nicht integrierte Lage des Planstandorts im Gewerbegebiet Warthweg zu verweisen. Wohngebiete liegen jedoch in fußläufiger bzw. mit dem Fahrrad gut zu bewältigender Distanz. Auch ist der Standort im Busverkehr gut erreichbar (stündliche Anbindung durch zwei Buslinien). Die zum Vorhabenstandort führenden Bundes- und Landesstraßen sowie der Warthweg selbst sind ausreichend leistungsfähige Verkehrsachsen, die auch den bisherigen Kundenverkehr zum REWE-Center problemlos aufgenommen haben. Die kleinräumige Erschließung des Vorhabengrundstücks ist gesichert.

Durch den Neubau unmittelbar benachbart zum bisherigen SB-Warenhaus werden sich **keine wesentlichen Änderungen an den Standortrahmenbedingungen** ergeben. Mit dem Vorhaben wird die veraltete Einzelhandelsimmobilie aufgegeben und durch einen Neubau ersetzt. Die Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit des Marktstandortes und die Anpassung der Betriebsstätte an moderne Standort-, Immobilien- und betriebliche Anforderungen erfolgt **ohne eine Verkaufsflächenerweiterung**. Es bleibt bei dem Angebotskonzept eines SB-Warenhauses, zusätzliche Fachmärkte sind nicht geplant.

III. Projektrelevante Angebots- und Wettbewerbssituation

1. Angebots- und Wettbewerbssituation in Karben

Als Wettbewerber für das geplante SB-Warenhaus gelten grundsätzlich alle Ladengeschäfte, in denen entsprechende Waren angeboten werden. Aufgrund der im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen der Verkaufsflächen nach Sortimenten sind in erster Linie Lebensmittelmärkte der unterschiedlichen Betriebstypen, Drogeriemärkte sowie Fachmärkte im Bereich zoologischer Bedarf / Tiernahrung als Hauptwettbewerber zu sehen, die von Auswirkungen betroffen sein können.

1.1 Angebots- und Wettbewerbssituation im Lebensmittelbereich

Als strukturprägende Anbieter im Stadtgebiet von Karben sind neben dem REWE-Center am Warthweg folgende **Lebensmittelmärkte** (ab ca. 400 m² VK) zu nennen:

-  **tegut**, Bahnhofstraße: moderner Supermarkt mit ca. 1.700 m² VK, Lage im Selzerbrunnencenter im zentralen Versorgungsbereich, erhebliche Zuführungseffekte durch weitere Einzelhandelsbetriebe im Nahumfeld (u. a. Aldi, Fristo, Rossmann, KiK), insgesamt großzügiges Stellplatzangebot; gesamtstädtische Versorgungsbedeutung
-  **REWE Fuchs**, Rendeler Straße: modernisierter Supermarkt mit ca. 1.500 m² VK, mit Bäckerei im Vorkassenbereich; Solitärstandort im Süden von Klein-Karben, gutes Stellplatzangebot; Nahversorgungsfunktion für Klein-Karben, Rendel und Großkarben-Süd
-  **REWE Fuchs**, Luisenthaler Straße: moderner Supermarkt mit ca. 1.300 m² VK, mit Bäckerei im Vorkassenbereich; Kombi-Standort mit Takko am Rand des zentralen Versorgungsbereichs, ausreichendes Stellplatzangebot; vorwiegend Nahversorgungsfunktion für die Wohngebiete nördlich der Bahnhofstraße
-  **Aldi**, Bahnhofstraße: sehr leistungsfähiger Discounter mit ca. 1.150 m² VK, Lage im Selzerbrunnencenter im zentralen Versorgungsbereich, erhebliche Zuführungseffekte durch weitere Einzelhandelsbetriebe im Nahumfeld (u. a. tegut, Fristo, Rossmann, KiK), insgesamt großzügiges Stellplatzangebot; gesamtstädtische Versorgungsbedeutung
-  **Netto**, Industriestraße: modernisierter Discounter mit ca. 700 m² VK, mit Bäckerei im Vorkassenbereich; Lage am Nordrand des Gewerbegebiets Süd in Agglomeration mit dm und Logo-Getränkemarkt, gute Einsehbarkeit und verkehrliche Erreichbarkeit, genügendes Stellplatzangebot; gesamtstädtische Versorgungsbedeutung.

Wenngleich die genannten Lebensmittelmärkte deutlich kleiner sind und andere Betriebstypen verkörpern als das SB-Warenhaus am Warthweg, stellen sie die Hauptwettbewerber dar.

Weitere kleine Nahversorger bestehen wohngebietsnah in Okarben (tegut am Friedhofsweg), Petterweil (Nahkauf an der Vilbeler Straße), Klein-Karben (Ege Markt an der Homburger Straße) und Kloppenheim (Margarethenhof an der Frankfurter Straße); alle mit Verkaufsflächen jeweils zwischen 150 und 250 m². Die Lebensmittelmärkte werden durch mehrere Getränkemärkte (als größte Fristo an der Bahnhofstraße, Logo an der Industriestraße, Getränkewelt Zeller an der Max-Planck-Straße), Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäckereien, Metzgereien), Hofläden, Kioske und Tankstellen ergänzt. Darüber hinaus sind auch sog. Non-food-Discounter als Wettbewerber anzusprechen, da diese – wie das SB-Warenhaus – als

Mehrbranchenanbieter (Multisortimenter) verschiedenste Sortimente führen, wobei Nahrungs- und Genussmittel nur auf sehr geringen Verkaufsflächen und in eingeschränkter Sortimentsauswahl geführt werden (v. a. Süßwaren, Knabberartikel, Softdrinks).

Insgesamt ist im Karbener Stadtgebiet bei Anbietern von Nahrungs- und Genussmitteln aktuell ein aktueller Verkaufsflächenbestand von ca. 16.050 m² vorhanden. Davon entfallen ca. 41 % auf das heutige REWE-Center, ca. 30 % auf Anbieter in der Stadtmitte, ca. 19 % auf Anbieter in sonstigen integrierten Lagen und ca. 10 % auf Gewerbegebietsstandorte. Die Umsatzleistung mit Nahrungs- und Genussmitteln beträgt nach GMA-Schätzung rund 53 – 54 Mio. €.

Außerdem befindet sich an der St.-Egrève-Straße (im faktischen zentralen Versorgungsbereich) eine Filiale des Biosupermarktes Dennis BioMarkt im Bau. Angaben zur Verkaufsfläche liegen uns nicht vor, es kann aufgrund der Immobilie jedoch von einem kleinflächigen Markt ausgegangen werden (GMA-Erfahrungswerte für Dennis BioMarkt ca. 500 – 700 m² VK).

1.2 Angebots- und Wettbewerbssituation bei den wesentlichen Nonfood-Sortimenten

In den projektierten Nonfood-Sortimenten innerhalb des SB-Warenhauses sind größere Flächen für Drogeriewaren und Zooartikel / Tiernahrung möglich. In beiden Sortimenten würden bei Ausschöpfung der maximalen Verkaufsflächenobergrenzen im Flächenpool spürbare Verkaufszuwächse erfolgen (vgl. Tabelle 1). Als strukturprägende Anbieter der wesentlichen geplanten Nonfood-Sortimente sind in Karben zu nennen:

Drogeriefachmärkte:

- /// **dm**, Industriestraße: moderner Markt mit ca. 680 m² VK; Lage am Nordrand des Gewerbegebiets Süd in Agglomeration mit Netto und Logo-Getränkemarkt, gute Einsehbarkeit und verkehrliche Erreichbarkeit, genügendes Stellplatzangebot; gesamtstädtische Versorgungsbedeutung
- /// **Rossmann**, Bahnhofstraße: moderner Markt mit ca. 600 m² VK, Lage im Selzerbrunnencenter im zentralen Versorgungsbereich, erhebliche Zuführungseffekte durch weitere Einzelhandelsbetriebe im Nahumfeld (u. a. Aldi, KIK, tegut), insgesamt großzügiges Stellplatzangebot; gesamtstädtische Versorgungsbedeutung.

Zoofachmärkte:

- /// **Fressnapf**, St.-Egrève-Straße: hinreichend moderner Markt mit ca. 750 m² VK; Solitärposition am Rand des zentralen Versorgungsbereichs, ausreichendes Stellplatzangebot, eingeschränkte Einsehbarkeit; gesamtstädtische Versorgungsbedeutung

Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel werden außerdem von den o. g. Lebensmittelmärkten durch entsprechende Randsortimente angeboten. Auch die örtlichen Apotheken offerieren Körperpflegeartikel. Eine Fachparfümerie gibt es in Karben nicht. Der Verkaufsflächenbestand bei Fachanbietern von Drogeriewaren summiert sich auf ca. 1.280 m², davon etwa je die Hälfte in der Stadtmitte und an Gewerbegebietsstandorten. Die Umsatzleistung mit Drogeriewaren i. w. S. beläuft sich nach GMA-Schätzung auf rund 9 – 10 Mio. €.

Heimtierbedarf wird im eingeschränkten Umfang auch von den o. g. Lebensmittel- und Drogeriemärkten in ihren entsprechenden Randsortimenten angeboten. Außerdem ist als Spezialanbieter für Hunde- und Katzenfutter die Firma Die Barf-Planer im Gewerbegebiet Okarben Süd

zu nennen. Der Verkaufsflächenbestand bei Fachanbietern von Zooartikeln beläuft sich insgesamt auf ca. 870 m² VK. Rund 86 % davon befindet sich in der Stadtmitte. Die Umsatzleistung mit Zooartikeln und Tierbedarf beträgt nach GMA-Schätzung rund 2 – 3 Mio. €.

Wechselnde Aktionswaren aus den Sortimentsbereichen Drogeriewaren, Putzmittel, Schreib- und Spielwaren, Haushaltswaren, Elektroartikel, Heimwerkerbedarf, Gartenbedarf bieten auch die Lebensmittelmärkte Aldi und Netto an (beide im zentralen Versorgungsbereich).

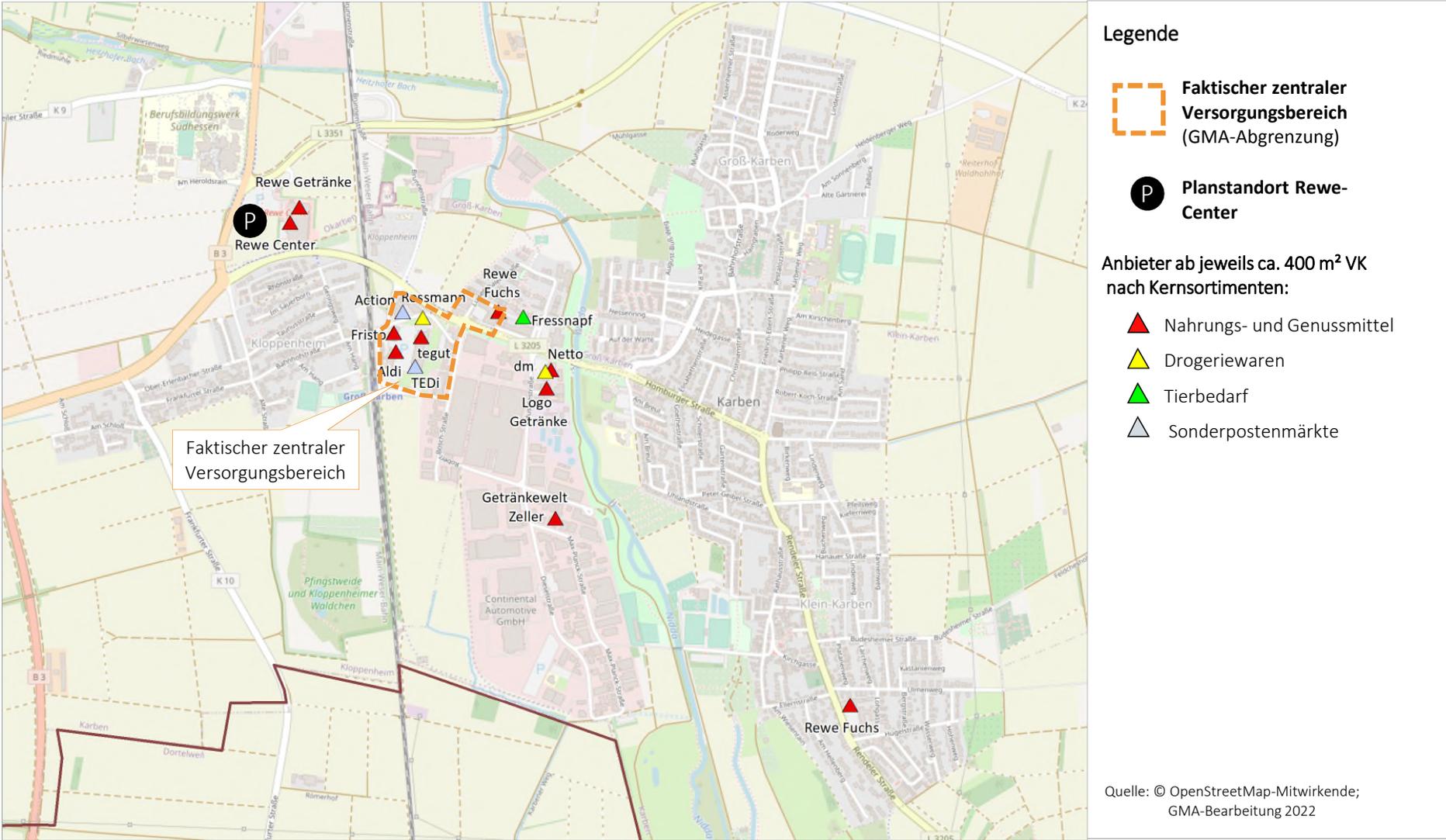
Außerdem hinzuweisen ist auf folgende **Nonfood-Discounter**:

- /// **Action**, Bahnhofstraße, neuer Markt mit ca. 800 m² VK, Lage im EKZ „Neue Mitte“ im zentralen Versorgungsbereich, erhebliche Zuführungseffekte durch weitere Einzelhandelsbetriebe im Nahumfeld (u. a. Aldi, tegut), ausreichendes Stellplatzangebot, eingeschränkte Einsehbarkeit; gesamtstädtische Versorgungsbedeutung
- /// **TEDI**, Bahnhofstraße, hinreichend moderner Markt mit ca. 450 m² VK, Lage im Selzerbrunnencenter im zentralen Versorgungsbereich, erhebliche Zuführungseffekte durch weitere Einzelhandelsbetriebe im Nahumfeld (u. a. Aldi, tegut, KiK, Rossmann), großzügiges Stellplatzangebot; gesamtstädtische Versorgungsbedeutung.

Als weitere Anbieter in der Stadtmitte mit partiellen Sortimentsüberschneidungen zu den zu erwartenden Nonfood-Angeboten im SB-Warenhaus sind die Firmen Tischkultur an der Robert-Bosch-Straße (als Anbieter von Haushaltswaren, Einrichtungszubehör und Dekoartikel) sowie die preisaggressiven Textil-Discounter KiK, Takko, NKD und Ernsting's family (als Anbieter von niedrigpreisigen Textilien, Dekoartikeln, Einrichtungszubehör oder Schreib- und Spielwaren) zu nennen.

Außerhalb der Stadtmitte sind Glücks Spielzeugkiste an der Burg-Grafenröder Straße (Spiel- und Schreibwaren), Elektro 2000 an der Rathausstraße (Elektroartikel, Schreibwaren) sowie hagebau an der Dieselstraße (Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf, Haushaltswaren, Putzmittel) anzusprechen.

Karte 4: Strukturprägende Anbieter der vorhabenrelevanten Sortimente im Stadtgebiet von Karben



2. Wesentliche Wettbewerber außerhalb von Karben

In den an Karben angrenzenden Ortsteilen der Nachbarkommunen sind folgende **Lebensmittelmärkte** hervorzuheben¹⁵:

- /// Bad Vilbel (Stadtteil Dortelweil): E center Herkules, Dortelweiler Platz, ca. 2.800 m² VK (zzgl. Getränkemarkt)
- /// Wöllstadt (Stadtteil Nieder-Wöllstadt): REWE Kimes, Am Lachengraben, ca. 1.800 m² VK
- /// Niddatal (Stadtteil Assenheim): Edeka Maza, Geschwister-Scholl-Straße, ca. 1.450 m² VK
- /// Niddatal (Stadtteil Assenheim): REWE, Geschwister-Scholl-Straße, ca. 1.400 m² VK (zzgl. Getränkemarkt)
- /// Niddatal (Stadtteil Ilbenstadt): Netto, Am Steinacker, ca. 800 m² VK
- /// Friedrichsdorf (Stadtteil Burgholzhausen): Netto, Rodheimer Straße, ca. 800 m² VK
- /// Rosbach v.d.H. (Stadtteil Rodheim v.d.H.): REWE, Im Seelhof, ca. 900 m² VK¹⁶
- /// Bad Homburg v.d.H. (Stadtteil Ober-Erlenbach): Nahkauf Marinelli, Seulberger Straße, ca. 550 m² VK.

Diese Märkte sind hauptsächlich auf die örtliche Grundversorgung ausgerichtet. Weitere Lebensmittelmärkte gibt es in den Kernstädten von Bad Homburg (u. a. 5 REWE-Supermärkte, HIT, Aldi), Friedrichsdorf (u. a. 2 REWE-Center, Aldi, Lidl, Norma), Rosbach (REWE, Aldi, Penny, Norma) und Bad Vilbel (u. a. 3 x REWE, tegut, Aldi, Lidl, Netto). Als **Hauptkonkurrenten im Großflächensegment (Große Supermärkte)** sind die beiden REWE-Center in Friedrichsdorf (Im Dammwald und Wilhelmstraße), REWE in Ober-Rosbach sowie der langjährig etablierte Herkules-Markt in Dortelweil (heute E center) zu nennen. Diese Wettbewerber beschränken die mögliche Ausstrahlung des Vorhabens ins westliche und südliche Umland. Ein weiteres REWE-Center besteht in Nidderau-Heldenbergen in der „Neuen Mitte“.

Drogeriefachmärkte sind in den Kernstädten von Bad Homburg (Müller, Rossmann, 2 x dm), Bad Vilbel (Müller, dm, Rossmann), Friedrichsdorf (Müller) und Rosbach (dm) ansässig. Außerdem sind Drogeriemärkte in Schöneck (Rossmann), Friedberg (2 x dm), Nidderau (dm) und im Hessen-Center in Frankfurt Bergen-Enkheim (dm) anzusprechen.

Heimtierfachmärkte sind in Friedrichsdorf (Futterhaus), Rosbach (Fressnapf) und Friedberg (Fressnapf, Futterhaus) etabliert. In Nidderau ist ein Spezialanbieter für Tierfutter ansässig, der sich auf Vogel- und Taubenfutter spezialisiert hat (Das Taubenhaus), sonstiges Zubehör nur in sehr geringem Umfang führt und damit kaum als Wettbewerber zu einer Fachabteilung für zoologischen Bedarf / Tiernahrung im SB-Warenhaus zu sehen ist.

Nonfood-Discounter gibt es in Bad Homburg (Woolworth, TEDI), Bad Vilbel (Woolworth, 2 x TEDI), Friedrichsdorf (Woolworth, TEDI), Rosbach (TEDI) und Nidderau (Action). In der Bad Homburger Innenstadt ist außerdem das Warenhaus Galeria (ehem. Karstadt) anzusprechen. In Bad Vilbel ist die Ansiedlung eines Action-Marktes an der Homburger Straße geplant (ehemals toom Getränkemarkt).

¹⁵ In Niederdorfelden ist derzeit ein tegut-Supermarkt mit knapp 2.000 m² VK im Bau (Verlagerung und Erweiterung eines Bestandsmarktes im Ort).

¹⁶ Verlagerung und Erweiterung geplant.

In den kleineren Stadt- und Ortsteilen gibt es wegen der dort nur geringen Einwohnerzahlen keine relevanten Lebensmittel- und Fachmärkte sondern lediglich kleinflächige Spezialanbieter (z. B. Getränkehandel, Hofläden, Betriebe des Ladenhandwerks). Dort besteht auch bezüglich der Lebensmittelversorgung eine starke Einkaufsorientierung zum jeweiligen Kernort. Je nach Lage orientiert sich dortige Bevölkerung beim Einkauf aber auch nach Friedberg, Florstadt, Schöneck, Nidderau oder zum Hessen-Center in Frankfurt-Bergen-Enkheim (u. a. mit E center, dm, Depot, Euroshop, Kodi, TK Maxx).

3. Fazit der Wettbewerbsbetrachtung

In Karben selbst nimmt das REWE-Center auch künftig eine herausragende Stellung im örtlichen Einzelhandelsgefüge ein. Als einziges SB-Warenhaus am Ort konkurriert der Anbieter besonders mit auswärtigen Wettbewerbern, so den REWE-Centern in Friedrichsdorf und Nidderau, E centern in Dortelweil und im Hessen-Center sowie größeren REWE-Märkten in Oberrosbach und Bad Vilbel-Nord.

Das neue REWE-Center kann wegen seiner guten verkehrlichen Erreichbarkeit Nahversorgungsfunktionen für den Karbener Norden übernehmen. Hierzu gehören die nahe gelegenen die Wohngebiete von Kloppenheim sowie die unterversorgten Stadtteile Okarben, Petterweil und Burg-Gräfenrode.

Neben dem Lebensmittelsegment sind die größten Verkaufsflächenzuwächse im Rahmen des Flächenpools in den Sortimenten Drogeriewaren und Zoologischer Bedarf / Tiernahrung zu erwarten. Hier sind – neben den Randsortimenten der konventionellen Lebensmittelmärkte (Supermärkte, Discounter) – insbesondere die Fachmarktstrukturen in Karben und Umland als Wettbewerber zu benennen:

- In **Karben** selbst sind mit dem Drogeriemarkt Rossmann in der Bahnhofstraße und dm in der Industriestraße zwei leistungsfähige Filialisten ansässig, wobei Rossmann dem zentralen Versorgungsbereich zuzuordnen ist. Mit dem Zoofachmarkt Fressnapf in der St.-Egrève-Straße ist ein weiterer Wettbewerber im zentralen Versorgungsbereich Karben ansässig.
- In den **Umlandkommunen** sind insbesondere Drogeriefachmärkte in Bad Homburg, Bad Vilbel, Friedrichsdorf, Rosbach, Schöneck und Nidderau zu nennen, wobei hier alle drei deutschlandweit agierenden Filialisten (dm, Rossmann, Müller) vorhanden sind. Im Bereich Zoologischer Bedarf ist der Wettbewerb geringer ausgeprägt; hier sind die Filialisten Futterhaus bzw. Fressnapf in Friedrichsdorf, Rosbach und Friedberg ansässig.

Darüber hinaus führen natürlich alle Lebensmittelmärkte ein gewisses Randsortiment bei Drogeriewaren, Wasch-, Putz- und Reinigungsmitteln sowie bei Tiernahrung. Vor dem Hintergrund der potenziellen Verkaufsflächenstruktur im SB-Warenhaus wäre hier jedoch von einem deutlich breiteren und tieferen Angebot in diesen Teilsortimenten auszugehen als bei normalen Supermärkten oder Discountern.

Tabelle 2: Vorhabenrelevanter Angebotsbestand im Untersuchungsraum

Standorte	Nahrungs- und Genussmittel		Drogeriewaren		Zooartikel	
	Verkaufsfl. in m ²	Umsatz* in Mio.€	Verkaufsfl. in m ²	Umsatz* in Mio.€	Verkaufsfl. in m ²	Umsatz* in Mio.€
Karben**	16.050	53,1	1.280	9,6	870	2,6
... davon ZVB Stadtmitte	4.780	22,2	600	4,5	750	2,0
... davon integrierte Streulagen	3.110	12,0	--	0,9	--	0,1
... davon Gewerbegebiete	8.160	19,0	680	4,1	120	0,5
Bad Vilbel	17.970	78,1	2.590	15,8	> 100	1,2
... davon ZVB Innenstadt	2.520	12,6	2.030	7,0	> 100	0,5
... davon NVZ Dortelweil	3.300	10,4	--	1,2	--	0,1
Nidderau	8.375	37,8	625	7,1	--	1,2
... davon ZVB Neue Mitte	2.910	12,8	625	5,0	--	0,3
Niddatal	4.580	16,1	--	1,2	--	0,3
Wöllstadt	2.440	8,6	--	0,6	--	0,1

* bereinigte Umsatzleistung, d. h. ohne Randsortimente, aber einschließlich entsprechender Umsätze von branchenfremden Anbietern

** einschließlich Bestandsmarkt REWE-Center

GMA-Erhebungen 2021; ca.-Werte gerundet, Abweichungen durch Rundung möglich

IV. Einzugsgebiet, Bevölkerung und Kaufkraft

1. Abgrenzung und Zonierung des Einzugsgebiets des Vorhabens

Die Abgrenzung des betrieblichen Einzugsgebiets stellt die wesentliche Grundlage für die Ermittlung des Bevölkerungspotenzials und die damit zur Verfügung stehenden Kaufkraft für das SB-Warenhaus dar. Als Einzugsgebiet wird in dieser Untersuchung derjenige Bereich definiert, innerhalb dessen die Verbraucher den Standort voraussichtlich regelmäßig aufsuchen.

Bei der Abgrenzung des Einzugsgebietes für das neu aufgestellte SB-Warenhaus REWE-Center mit insgesamt ca. 6.540 m² VK wurden in erster Linie folgende Aspekte berücksichtigt:

- /// Projektkonzeption (Sortimentsstruktur, Verkaufsflächendimensionierung, Modernität, Leistungsfähigkeit, Bekanntheit der Betreiber usw.) und daraus abzuleitende Wirkungen auf die Einkaufsorientierung der Bevölkerung
- /// Erreichbarkeit des Vorhabenstandorts für potenzielle Kunden, unter Berücksichtigung verkehrlicher, topografischer und siedlungsstruktureller Bedingungen
- /// projektrelevante Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum
- /// Filialnetz des Betreibers REWE mit Märkten des Betriebstyps REWE Center
- /// Anziehungskraft des Makrostandorts Karben (Arbeitsort, Infrastrukturausstattung, verkehrliche Anbindung, Lage der Einzelhandelsschwerpunkte usw.)
- /// Aktuelle Auswertung der REWE GROUP zur Kunden- / Umsatzherkunft in der Filiale am Warthweg 1 – 5 in Karben (vgl. Tab. 3)
- /// Ergebnisse aus anderen GMA-Untersuchungen in Karben und der Region (z. B. Bad Vilbel, Nidderau, Niederdorfelden, Friedrichsdorf)
- /// generelle Zeit- / Distanzwerte des Verbraucherverhaltens (= empirische Erfahrungswerte).¹⁷

Unter Berücksichtigung der o. g. Aspekte ist zu erwarten, dass sich das **regelmäßige Einzugsgebiet des Vorhabens im Kern auf Karben** bezieht. Wegen der verkehrsgünstigen Lage und der langjährig bestehenden Einkaufsbeziehungen zum SB-Warenhaus werden außerdem die unmittelbar nördlich, nordöstlich und nordwestlich anschließenden Kommunen bzw. Stadtteile im Einzugsgebiet berücksichtigt. Entsprechend der Einkaufsintensität wird das Einzugsgebiet in zwei Zonen gliedert.

Zone I des Einzugsgebietes bilden die Karbener Stadtteile Kloppenheim, Okarben, Petterweil und Burg-Gräfenrode. Hier ist aufgrund der geringen Entfernung zum Vorhabenstandort und der günstigen verkehrlichen Anbindung, aber auch der geringen Konkurrenz in den nördlichen Stadtteilen Okarben, Petterweil und Burg-Gräfenrode mit den stärksten Einkaufsverflechtungen bzw. den höchsten Marktanteilen zu rechnen.

Zone II des Einzugsgebietes wird durch die übrigen Karbener Stadtteile (Klein-Karben, Groß-Karben, Rendel) gebildet, von wo aus der Vorhabenstandort zwar ebenfalls schnell erreichbar

¹⁷ Die GMA hat in Deutschland bereits viele hundert Verbraucherbefragungen durchgeführt, so dass zum Verbraucherverhalten aussagefähige Erkenntnisse vorliegen.

ist, aber vor Ort näher gelegene Einkaufsalternativen bestehen (insbesondere die Lebensmittel- und Fachmärkte in der Stadtmitte). Außerdem sind die Ortschaften im unmittelbaren nördlichen, nordöstlichen und nordwestlichen Umland von Karben dem Einzugsgebiet (Zone II) zuzuordnen, für die das Karbener REWE-Center bereits seit Jahrzehnten einen etablierten Einkaufsort v. a. für den Vorratseinkauf darstellt und die den Vorhabenstandort über die B 3, L 3351 oder L 3205 schnell erreichen können. Hierzu gehören Ilbenstadt (Ortsteil von Niddatal), Nieder-Wöllstadt (Stadtteil von Wöllstadt), Ober-Erlenbach (Stadtteil von Bad Homburg) und Rodheim (Stadtteil von Rosbach). Wegen der eigenen Angebote in den jeweiligen Städten und Gemeinden bzw. der Polyorientierung auch zu anderen Einkaufsstädten (z. B. Friedberg, Nidderau) ist in diesen Orten aber mit deutlich geringer ausgeprägten regelmäßigen Einkaufsverflechtungen zu rechnen. Zur besseren Differenzierung werden die Bereiche innerhalb von Karben als Zone IIa bezeichnet, die Orte außerhalb als Zone IIb.

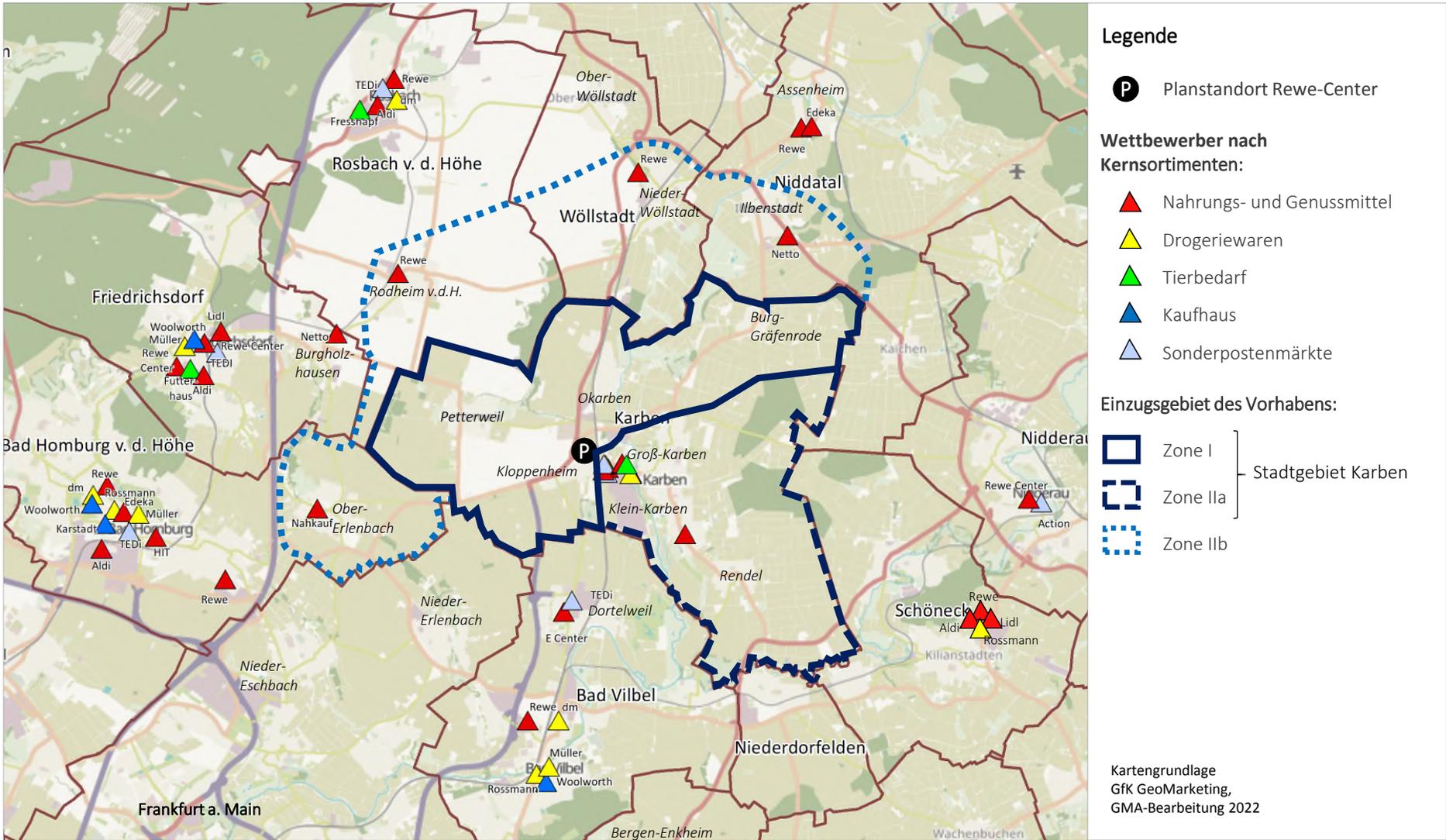
Wie aus der Tabelle 3 hervorgeht, kommen auch Kunden aus weiteren Kommunen zum REWE-Center, u. a. aus Bad Vilbel, Florstadt, Nidderau, Friedberg oder Niederdorfelden. Hierzu tragen zum einen die verkehrsgünstige Lage des Vorhabenstandortes an der B 3, L 3351 und L 3205 und bestehende Pendlerbeziehungen zu den Arbeitsstandort Karben, Bad Vilbel und Frankfurt bei, zum anderen auch die Tatsache, dass das Karbener REWE-Center in der südlichen Wetterau bereits seit Jahrzehnten ein etablierter Anbieter für den Großeinkauf ist. Wegen der in im Umland vorhandenen Wettbewerber ist in den genannten Umlandkommunen aber nicht mehr mit erheblichen Einkaufsverflechtungen zum Vorhabenstandort zu rechnen. Diese Kunden werden in diesem Bericht als sog. Streukunden berücksichtigt.

Tabelle 3: Kunden-/Umsatzherkunftsauswertung zur REWE-Filiale Am Warthweg 1 – 5 in Karben (Periode 28.06. - 03.07.2021)

Kreis	Ort	Kundenzahl	Anteil am Kundenaufkommen	Einwohner	Kundendichte je 1.000 EW
FB	Karben	2.735	73,4%	22.562	121,2
FB	Bad Vilbel	170	4,6%	34.714	4,9
FB	Niddatal	126	3,4%	9.917	12,7
FB	Florstadt	69	1,9%	8.803	7,8
FB	Wöllstadt	48	1,3%	6.529	7,4
FB	Rosbach v.d.H.	42	1,1%	12.863	3,3
MKK	Nidderau	37	1,0%	20.556	1,8
FB	Friedberg	35	0,9%	29.477	1,2
HG	HG-Ober-Erlenbach	29	0,8%	5.000	5,8
MKK	Niederdorfelden	27	0,7%	3.875	7,0
MKK	Schöneck	18	0,5%	11.900	1,5
FB	Bad Nauheim	16	0,4%	32.493	0,5
FB	Reichelsheim (Wett.)	15	0,4%	6.826	2,2
HG	Friedrichsdorf	12	0,3%	25.528	0,05
	Übrige / ohne Angaben	345	9,3%		
	Gesamt	3.724			

Quelle: REWE GROUP; GMA-Darstellung

Karte 5: Wesentliche Anbieter und Einzugsgebiet des umstrukturierten Rewe-Centers am Warthweg in Karben



Festzuhalten ist, dass die geplante Umstrukturierung des bestehenden REWE-Centers am Warthweg **keine Ausweitung des Einzugsgebietes in die Region** gegenüber dem bestehenden SB-Warenhaus bewirken wird.

2. Vorhabenrelevante Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenziale

Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes sowie GMA-eigenen Berechnungen beträgt die ladeneinzelhandelsrelevante Kaufkraft einschließlich der Ausgaben im Lebensmittelhandwerk in Deutschland pro Kopf der Wohnbevölkerung ca. 6.370 €. ¹⁸ Hiervon entfallen auf das Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel des SB-Warenhauses ein Ausgabenanteil von ca. 2.445 € p. a. für, für die wesentlichen untersuchungsrelevanten Sortimente Drogeriewaren im engeren Sinne ca. 296 € p. a. sowie ca. 64 € p. a. für Zooartikel / Tiernahrung.

Für dieses Sortimente erfolgt die Umsatzermittlung durch das Marktanteilkonzept (vgl. Kap. V,1), während für die weiteren Sortimente, in denen nur geringe Verkaufsflächenzuwächse vorgesehen sind (vgl. Tab. 1) eine Umsatzabschätzung anhand von durchschnittlichen Flächenproduktivitäten erfolgt.

Bei der Kaufkraftberechnung sind darüber hinaus die lokalen Kaufkraftniveaus zu beachten. Gemäß aktueller Kennziffer von MB Research liegt das Kaufkraftniveau in Karben bei 110,2 und damit um 10,2 % über dem Bundesdurchschnitt (normierter Wert = 100,0). Auch für die übrigen Kommunen im Einzugsgebiet sind überdurchschnittliche Kaufkraftkoeffizienten ausgewiesen; sie rangieren zwischen 105,1 (Wöllstadt) und 133,6 (östliche Stadtbereiche von Bad Homburg v.d.H.). ¹⁹

Insgesamt leben **im abgegrenzten Einzugsgebiet des Vorhabens derzeit rund 40.500 Einwohner** (vgl. Tab. 4). Etwa 58 % des Einwohnerpotenzials (rund 23.400 Einwohner) entfällt auf das Kerneinzugsgebiet, also das Karbener Stadtgebiet.

Hieraus errechnen sich in den Kernsortimenten als **vorhabenrelevante Kaufkraftpotenziale**:

	im gesamten Einzugsgebiet		davon in Karben:
/// für Lebensmittel und Getränke	ca. 111,7 Mio. €		ca. 63,1 Mio. €
/// für Drogeriewaren, Wasch- u. Putzmittel	ca. 13,5 Mio. €		ca. 7,6 Mio. €
/// für Zooartikel und Tiernahrung	ca. 2,9 Mio. €		ca. 1,6 Mio. €

¹⁸ Ohne Kaufkraftanteil verschreibungspflichtiger Medikamente bei Apotheken.

¹⁹ Quelle: Michael Bauer Research, 2020. Das Kaufkraftniveau wird auf Basis der amtlichen Steuerstatistik berechnet.

Tabelle 4: Einwohner- und Kaufkraftpotenziale im Einzugsgebiet des REWE-Centers

Zone	Orte	Einwohner	Kaufkraftpotenzial in Mio. €		
			Nahrungs- und Genussmittel	Drogerie-waren, Wasch- und Putzmittel	Zoo-artikel, Tier-nahrung
I	Stadtteile Kloppenheim, Okarben, Petterweil, Burg-Gräfenrode (Stadt Karben)	ca. 10.500	28,3	3,4	0,7
IIa	Stadtteile Klein-Karben, Groß-Karben, Rendel (Stadt Karben)	ca. 12.900	34,8	4,2	0,9
Stadtgebiet Karben		ca. 23.400	63,1	7,6	1,6
IIb	Niddatal (Ilbenstadt), Nieder-Wöllstadt (Stadt Wöllstadt), Ober-Erlenbach (Stadt Bad Homburg), Rodheim v.d.H. (Stadt Rosbach v.d.H.)	ca. 17.100	48,6	5,9	1,3
Einzugsgebiet gesamt		ca. 40.500	111,7	13,5	2,9

Quelle Einwohnerzahlen: Kommunen, Stand 31.12.2020, nur Hauptwohnsitze

GMA-Berechnungen 2022 (ca.-Werte gerundet, Abweichungen durch Rundung möglich)

V. Auswirkungsanalyse

Zur Beurteilung der Wirkungen der geplanten Neuaufstellung des SB-Warenhauses REWE-Center in Karben werden zunächst die zu erwartenden Umsatzleistungen der untersuchungsrelevanten Sortimente bestimmt. Die Umsatzprognose wird für Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren und zoologischen Bedarf anhand des **Marktanteilkonzeptes** berechnet. Dieses stellt dem relevanten Angebot im Untersuchungsraum das für das Einzugsgebiet errechnete Nachfragevolumen (Kaufkraft) gegenüber. Wesentliche Rahmenbedingungen der Einschätzung der Umsatzerwartung sind der Standort, die dargelegte Wettbewerbssituation sowie die geplante Dimensionierung und Sortimentsstruktur des Marktes. Allerdings lässt das Marktanteilkonzept keine direkten Rückschlüsse auf die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumlenkungen zu.

Mit der Frage, wo die durch das Vorhaben generierten Umsätze bisher gebunden sind und welche Folgen das Vorhaben für die vorhandenen Wettbewerber hat, setzt sich dann die Betrachtung der Umsatzumverteilungen auseinander. Im Anschluss daran werden die möglichen städtebaulichen und versorgungsbezogenen Wirkungen analysiert.

Zu berücksichtigen ist, dass es sich bei dem Vorhaben nicht um eine Neuansiedlung handelt, sondern um die Verlagerung und Neuaufstellung eines SB-Warenhauses, das bereits seit vielen Jahrzehnten am Standort besteht und dessen Gesamtverkaufsfläche nicht erweitert wird. Daher ist für die weitere Bewertung entscheidend, inwiefern durch die geplante Umstrukturierung des REWE-Centers zusätzliche Umsätze in den einzelnen Sortimenten des Flächenpools generiert werden können (vgl. Tab. 1).

1. Umsatzermittlung für die untersuchungsrelevanten Sortimente

1.1 Umsatzermittlung im Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel

Bei der Umsatzprognose ist zu berücksichtigen, dass im Stadtgebiet von Karben mit den beiden Filialen von REWE Fuchs sowie dem tegut-Supermarkt moderne und wettbewerbsfähige Anbieter des Lebensmittelvollsortiments etabliert sind. Auch die leistungsstarken Discounter Aldi und Netto verringern die möglichen Marktanteile für das Vorhaben. Außerhalb von Karben kommen weitere Wettbewerber hinzu (auch mehrere REWE-Center in Nachbarstädten).

Für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel ist bei maximal 4.500 m² VK mit Kunden aus dem Einzugsgebiet ein Prognoseumsatz von ca. 16,8 Mio. € zu erwarten. Unter Berücksichtigung von Umsätzen mit Streukunden (Umsatzanteil hier ca. 12 – 13 %) ergibt sich für das Kernsortiment insgesamt eine **Umsatzerwartung von ca. 19,2 Mio. €**. Rund 58 % der Umsatzleistung stammt von Kunden aus Karben (vgl. Tab. 5).

Bei Ausnutzung einer maximalen Verkaufsfläche von 4.500 m² für Nahrungs- und Genussmittel errechnet sich aus der Umsatzprognose eine diesbezügliche Flächenproduktivität von ca. 4.270 € je m² VK. Damit wird das SB-Warenhaus künftig etwa im Durchschnitt von REWE-Centern liegen. Noch höhere Umsatzleistungen sind angesichts der Vielzahl von konkurrierenden Lebensmittelmärkten innerhalb und außerhalb von Karben (darunter auch mehrere REWE-Center in Nachbarstädten) nicht absehbar.

Tabelle 5: Umsatzerwartung im Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel mit max. 4.500 m² VK

Umsatzerkunft	Kaufkraft Food in Mio. €	Marktanteil Food	Umsatz Food in Mio. €
Zone I	28,3	22 – 23 %	6,4
Zone II a	34,8	12 – 13 %	4,4
Zone II b	48,6	12 – 13 %	6,1
Einzugsgebiet gesamt	111,7	15 %	16,8
Streuumsätze (hier: Umsatzanteil ca. 12 – 13 %)			2,4
Insgesamt			19,2

GMA-Berechnungen 2022; ca.-Werte gerundet, Abweichungen durch Rundung möglich

1.2 Umsatzermittlung im Teilsortiment Drogeriewaren

Bei max. 800 m² VK kann für eine Drogerie-Fachabteilung im SB-Warenhaus ein Umsatz von ca. 1,9 Mio. € mit Kunden aus dem Einzugsgebiet ermittelt werden (vgl. Tab. 6). Unter Berücksichtigung von Umsätzen mit Streukunden (Umsatzanteil hier ca. 12 – 13 %) ergibt sich insgesamt eine **Umsatzerwartung von ca. 2,2 Mio. €**. Davon werden etwa 54 % mit Kunden aus Karben erzielt.

Tabelle 6: Umsatzerwartung in Sortiment Drogeriewaren mit max. 800 m² VK

Umsatzerkunft	Kaufkraft Drogeriewaren in Mio. €	Marktanteil Drogeriewaren	Umsatz Drogeriewaren in Mio. €
Zone I	3,4	18 – 19 %	0,6 – 0,7
Zone II a	4,2	12 – 13 %	0,5 – 0,6
Zone II b	5,9	12 – 13 %	0,7 – 0,8
Einzugsgebiet gesamt	13,5	14 %	1,9
Streuumsätze (hier: Umsatzanteil ca. 12 – 13 %)			0,2 – 0,3
Insgesamt			2,2

GMA-Berechnungen 2022; ca.-Werte gerundet, Abweichungen durch Rundung möglich

1.3 Umsatzermittlung im Teilsortiment zoologischer Bedarf / Tiernahrung

Für die projektierte Fachabteilung für zoologischen Bedarf mit max. 800 m² VK stellt sich die lokale Wettbewerbssituation günstig dar, da Fressnapf im Einzugsgebiet einziger Fachmarktanbieter ist und dort keine direkten Wettbewerber vorfindet. Somit sind in allen Zonen des Einzugsgebietes und auch bei den Streuumsätzen höhere Marktdurchdringungen zu erwarten als für die Lebensmittel- und Drogeriesortimente. Für das Einzugsgebiet ergibt sich eine Umsatzprognose von ca. 0,8 Mio. € (vgl. Tab. 7). Einschließlich Streuumsätzen (Umsatzanteil max. 17 – 18 %) ergibt sich für den geplanten Zoofachmarkt insgesamt eine **Umsatzerwartung von ca. 1,0 Mio. €**. Rund 50 % dieses Umsatzes werden durch Kunden aus Karben erzielt, der Rest aus dem Umland. Eine Fachabteilung bei zoologischem Bedarf / Tiernahrung in der geprüften Größenordnung würde ein Alleinstellungsmerkmal darstellen, diese Größe bilden i. d. R. nur Zoofachmärkte ab.

Tabelle 7: Umsatzerwartung im Sortiment zoologischer Bedarf / Tiernahrung mit max. 800 m² VK

Umsatzerkunft	Kaufkraft Zooartikel in Mio. €	Marktanteil Zooartikel	Umsatz Zooartikel in Mio. €
Zone I	0,7	35 %	0,2 – 0,3
Zone II a	0,9	25 %	0,2 – 0,3
Zone II b	1,3	25 %	0,3
Einzugsgebiet gesamt	2,9		0,8
Streuumsätze (hier: Umsatzanteil ca. 17 – 18 %)			0,2
Insgesamt			1,0

GMA-Berechnungen 2022; ca.-Werte gerundet, Abweichungen durch Rundung möglich

1.4 Umsatzermittlung bei den weiteren Sortimenten des SB-Warenhauses

Für die weiteren Sortimente des SB-Warenhauses wurden die Umsatzerwartungen nicht über das Marktanteilkonzept ermittelt, sondern über durchschnittliche Flächenproduktivitäten (Umsatz je m² Verkaufsfläche brutto). Dies hängt zum einen mit der überwiegenden Kleinteiligkeit der einzelnen Sortimente zusammen, die jeweils auf maximalen Verkaufsflächen von 100 m² bis 250 m² vorgehalten werden.²⁰ Die Randsortimente Bekleidung, Schuhe, Sport, Lederwaren sowie Haushaltswaren, GPK, Haus- und Heimtextilien, die in der REWE-Branchensystematik nach Fachabteilungen zusammengefasst werden, beinhalten mehrere Sortimentsgruppen, die jeweils einem umfangreichen Angebot an Fachgeschäften und Fachmärkten im Einzugsgebiet, insbesondere aber auch in den benachbarten Mittel- und Oberzentren, gegenüberstehen. Vor diesem Hintergrund sind in diesen Sortimentsgruppen keine eigenständigen Marktanteile mit Mitteln der prognostischen Marktforschung seriös zu ermitteln.

Die für die einzelnen Sortimente ermittelten Umsatzleistungen im REWE-Center aktuell wie auch nach Umstrukturierung (bei der Ausschöpfung der maximalen Verkaufsflächen des Verkaufsflächenpools gemäß Tab. 1) sind in der nachfolgenden Tabelle 8 dargestellt. Hieraus wird deutlich, dass nicht in allen Sortimentsgruppen Umsatzzuwächse zu erwarten sind. Wenn überhaupt, werden sich jeweils nur geringe Umsatzzuwächse in den einzelnen Teilsortimenten ergeben. **Wesentliche Auswirkungen auf den Fachanbieterbestand – insbesondere auf Magnetbetriebe / Frequenzbringer in zentralen Versorgungsbereichen – sind nicht absehbar.** Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass die geprüften Obergrenzen der einzelnen Sortimente nicht in jedem Fall erreicht werden können (wegen der Beschränkung für das Gesamtobjekt).

1.5 Gesamte Umsatzentwicklung in Folge der Umstrukturierung des REWE-Centers

Auf Basis der Modellannahmen zu den maximalen Verkaufsflächengrößen²¹ der einzelnen Sortimente (vgl. Tab. 1) bietet die nachfolgende Tabelle 8 eine **Übersicht über die möglichen Umsatzentwicklungen in Folge der Umstrukturierung des REWE-Centers.** Da das vorhandene SB-Warenhaus bereits in allen Branchen mehr oder weniger umfangreiche Angebote vorhält, sind in allen untersuchten Sortimenten Bestandsumsätze (welche wettbewerbsneutral sind) von den ermittelten Umsatzprognosewerten abzuziehen.

²⁰ Erneut ist darauf hinzuweisen, dass es dabei jeweils um Randsortimente des Lebensmittelmarktes bzw. um kleine Shopflächen von Konzessionären handelt; eigenständige Fachmärkte sind nicht vorgesehen.

²¹ Die Verkaufsfläche des gesamten Umstrukturierungsvorhabens bleibt unverändert bei 6.540 m².

Im Einzelnen errechnen sich in folgenden Teilsortimenten **Umsatzzuwächse**:

/// Nahrungs- und Genussmittel	6,6 Mio. €
/// Drogeriewaren	0,9 Mio. €
/// zoologischer Bedarf	0,8 Mio. €
/// Zeitungen, Zeitschriften, Schreibwaren	0,2 Mio. €
/// Schnittblumen	0,1 Mio. €
/// Haushaltswaren / GPK, Haus- u. Heimtextilien	0,1 Mio. €
/// Heimwerkerbedarf, Gartenbedarf, Kleinmöbel etc.	0,2 Mio. €.

In den Sortimenten Bekleidung, Schuhe, Sport, Lederwaren sowie Bücher, Spielwaren sind aufgrund der Verkaufsflächenrückgänge gegenüber dem heutigen Bestand im SB-Warenhaus selbst bei Ansätzen höherer Flächenleistungen aufgrund der steigenden Gesamtattraktivität des SB-Warenhauses im Höchstfall die gleichen Umsätze zu erwarten, wie sie im bisherigen SB-Warenhaus auch bereits erwirtschaftet werden. Bei Elektrowaren / Fotobedarf ist sogar von rückläufigen Umsätzen auszugehen. Ein zusätzlicher Umsatz von ca. 0,1 Mio. € bei Schnittblumen liegt in einer Größenordnung, in der angesichts des Einzugsgebietes und der vielfältigen Wettbewerbsstrukturen (Blumenläden, Randsortimente von Gartencentern und Supermärkten) keine seriöse Ermittlung von Umverteilungswirkungen möglich ist. Das gleiche gilt für Haushaltswaren / GPK, Haus- und Heimtextilien, die nicht nur in Fachgeschäften und Fachmärkten sondern auch in Nonfood-Discountern und darüber hinaus umfangreich als Randsortimente bei Möbelhäusern und zum Teil auch bei Baumärkten geführt werden. Diese Sortimente werden daher im Folgenden nicht näher auf ihre Auswirkungen hin untersucht. Erneut ist daraus zu verweisen, dass die geprüften Obergrenzen der einzelnen Sortimente maximale Werte darstellen, die nicht in jedem Fall realisiert werden können.

Tabelle 8: Umsatzentwicklung durch das Vorhaben nach Sortimenten

Teilsortimente	Umsatz in Mio. €		
	Prognose nach Umstrukturierung*	Bestand REWE-Center	Differenz
Nahrungs- und Genussmittel	19,2	12,6	+ 6,6
Drogeriewaren	2,2	1,3	+ 0,9
Zooartikel, Tiernahrung	1,0	0,2	+ 0,8
Zeitungen, Zeitschriften, Schreibwaren	0,4	0,2	+ 0,2
Schnittblumen	0,2	0,1	+ 0,1
Bekleidung, Schuhe, Sport, Lederwaren	1,1	1,1	+/- 0
Elektrowaren, Fotobedarf	0,9	1,1	- 0,2
Haushaltswaren, GPK; Haus- und Heimtextilien	1,2	1,1	+ 0,1
Bücher, Spielwaren	0,2 – 0,3	0,2 – 0,3	+/- 0
Nicht zentrenrelevante Sortimente	0,4	0,2	+ 0,2

* bezogen auf die maximal zulässige VK je Sortiment im Flächenpool, daher kein Ausweis einer Summe

GMA-Berechnungen 2022; ca.-Werte gerundet, Abweichungen durch Rundung möglich

2. Umverteilungswirkungen des Vorhabens in den geprüften Sortimenten

Bei einer Etablierung von neuen Einzelhandelsvorhaben werden i. d. R. Umsatzumverteilungsprozesse gegenüber anderen Einzelhandelsanbietern ausgelöst. Das Umsatzumverteilungsmodell stellt die methodische Grundlage zur Einschätzung und Bewertung der ökonomischen und städtebaulichen Auswirkungen eines solchen Vorhabens dar.

Als wichtigste Einflussfaktoren auf die Höhe der Umsatzumverteilungen sind zu nennen:

-  die Attraktivität der jeweiligen Wettbewerbsstandorte, die durch den jeweiligen Betriebsbesatz (Betriebsform, Betreiber, Erscheinungsbild etc.), die Verkaufsflächengröße bzw. den darauf erzielbaren Umsatz beschrieben wird
-  der Distanzwiderstand, der sich aus der Entfernung (Distanz) zwischen den einzelnen Standorten (Angebotsorte von Lebensmittelmärkten und Wohnorten der Verbraucher) und der Erreichbarkeit der Angebotsorte ergibt.

Für die Ermittlung der Umsatzumverteilungswirkungen ist anzunehmen, dass solche Standorte, welche die größte Nähe und die größten Konzeptüberschneidungen mit dem Vorhaben aufweisen, quantitativ am stärksten von Umsatzumverteilungen betroffen sein werden. Umgekehrt werden solche Standorte, an denen nur wenige direkte Wettbewerber vorhanden sind, kaum bis gar nicht von dem Vorhaben tangiert. In Karben werden vorrangig andere Supermärkte (auch von REWE), Drogeriemärkte und der Zoofachmarkt von der geplanten Umstrukturierung des REWE-Centers betroffen sein, nachrangig auch Lebensmittel-, Drogerie- und Zoofachmärkte im Umland. Aufgrund der unterschiedlichen Angebotskonzepte und Zielgruppenausrichtung betrifft das Vorhaben kleinere Nahversorger (z. B. Lebensmittel-SB-Geschäfte) und Spezialanbieter (z. B. Lebensmittelhandwerk, Hofläden) nur nachrangig.

Im Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel wird ein Großteil der durch das Vorhaben zu erwartenden Umsätze bereits durch das bestehende Karbener REWE-Center gebunden (ca. 12,6 Mio. €). Im Worst Case verbleibt im Kernsortiment, nach Abzug der Bestandsumsätze, ein umverteilungsrelevanter Anteil von ca. 6,6 Mio. €. Bei Ausschöpfen der maximalen Verkaufsflächen bei Drogeriewaren und Zooartikeln / Tiernahrung würden 0,9 Mio. € bzw. 0,8 Mio. € umverteilungswirksam (vgl. Tab. 8). Die aus dem Vorhaben resultierenden wettbewerbswirksamen Umsatzanteile bei Nahrungs- und Genussmitteln, Drogeriewaren und Zooartikeln sind den Tabellen 9 bis 11 zu entnehmen.

Bei Nahrungs- und Genussmitteln sind aus dem Umsatzzuwachs von max. 6,6 Mio. € folgende Umsatzumverteilungen zu Lasten anderer Lebensmittelanbieter zu erwarten (vgl. Tab. 9):

-  Etwa 4,1 Mio. € entfallen auf Wettbewerber in Karben. Bei ihrer Umsatzleistung (ca. 40,0 Mio. €²²) ergibt sich eine durchschnittliche Umverteilungsquote von ca. 10 – 11 %.
-  Gegen Wettbewerber außerhalb von Karben werden insgesamt 2,5 Mio. € umverteilungswirksam. Da sich diese Umverteilungen auf eine Vielzahl von Anbietern und Standorten beziehen, ergeben sich in den einzelnen Kommunen nur noch minimale Auswirkungen. Die Umsatzumverteilungsquoten liegen im Höchstfall bei ca. 3 % (Wöllstadt), sonst bei ca. 1 – 2 % (Bad Vilbel, Niddatal) oder noch niedriger.

²² Ohne Rewe-Center im Bestand.

Tabelle 9: Umsatzumverteilungen im Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel

Standorte	Umsatzumverteilung zu Lasten d. Wettbewerber in Mio. €	Bestandsumsatz Wettbewerber in Mio. €	Durchschnittl. Umverteilungsquote in %
Karben	4,1	40,6	10
... davon ZVB Stadtmitte	2,3	22,2	10 – 11
... davon integrierte Streulagen	1,2	12,0	10 – 11
... davon Gewerbegebietsstandorte	0,6	6,4	9 – 10
außerhalb von Karben	2,5		
... davon Bad Vilbel	1,0	> 80,0	1 – 2
... davon Niddatal	0,2 – 0,3	16,1	1 – 2
... davon Nidderau	0,1	38,6	< 1
... davon Wöllstadt	0,2 – 0,3	8,6	3
... davon andere Orte / Onlinehandel	0,9		
Summe	6,6		

GMA-Berechnungen 2022; ca.-Werte gerundet, Abweichungen durch Rundung möglich

Bei **Drogeriewaren** verbleiben unter Berücksichtigung der Umsatzbindung des bisherigen REWE-Centers noch max. 0,9 Mio. € als wettbewerbswirksame Umsatzanteile. Diese müssen aus Umsatzumverteilungen zu Lasten anderer Drogeriewarenanbieter bzw. den Randsortimenten von Lebensmittelmärkten generiert werden:

- / Etwa 0,6 Mio. € davon entfallen auf Wettbewerber in Karben. Es errechnet sich eine Umsatzumverteilungsquote von durchschnittlich ca. 7 %.
- / Gegen Wettbewerber außerhalb von Karben werden insgesamt 0,3 Mio. € umverteilungswirksam (vgl. Tab. 10). Da sich diese Umverteilungen auf eine Vielzahl von Anbietern und Standorten beziehen, ergeben sich meist nur minimale Auswirkungen in den einzelnen Städten. Umsatzrückgänge sind mit Mitteln der prognostischen Marktforschung kaum noch nachweisbar, auch weil in einigen Gemeinden nur Randsortimente von Lebensmittelmärkten betroffen sind (z. B. in Wöllstadt und Niddatal).

Tabelle 10: Umsatzumverteilungen im Sortiment Drogeriewaren

Standorte	Umsatzumverteilung zu Lasten d. Wettbewerber in Mio. €	Bestandsumsatz Wettbewerber in Mio. €	Durchschnittl. Umverteilungsquote in %
Karben	0,6	8,5	7
... davon ZVB Stadtmitte	0,3	4,5	6 – 7
... davon integrierte Streulagen*	n. n.	0,9	n. n.
... davon Gewerbegebietsstandorte	0,2 – 0,3	3,1	8 – 9
Außerhalb von Karben	0,3		
... davon Bad Vilbel	0,1	15,8	< 1
... davon Niddatal	n. n.	1,2	n. n.
... davon Nidderau	0,1	7,1	1
... davon Wöllstadt	n. n.	0,6	n. n.
... davon andere Orte / Onlinehandel	0,1		
Summe	0,9		

n. n. nicht nachweisbar (< 0,05 Mio. €)

GMA-Berechnungen 2022; ca.-Werte gerundet, Abweichungen durch Rundung möglich

Bei **Zooartikeln** ergeben sich nach Abzug der entsprechenden Bestandsumsätze des bisherigen REWE-Centers noch max. 0,9 Mio. € als wettbewerbswirksame Umsatzanteile. Diese müssen zu Lasten anderer Zooartikelanbieter generiert werden:

- /** Rund 0,4 Mio. € davon betreffen Anbieter in Karben, in erster Linie Fressnapf. Rechnerisch entspricht es einer Umsatzumverteilungsquote von ca. 17 – 18 % (vgl. Tab. 11).
- /** Gegen Wettbewerber außerhalb von Karben werden insgesamt etwa 0,4 Mio. € umverteilungswirksam. Da sich diese Umverteilungen auf eine Vielzahl von Anbietern und Standorten (auch den Onlinehandel) verteilen, ergeben sich in den einzelnen Städten nur geringe Auswirkungen, die gutachterlich weitgehend nicht mehr nachweisbar sind. In Bad Vilbel beträgt die Umverteilungsquote max. 6 - 7 % und richtet sich v. a. gegen die Fachabteilung des Baumarktes Maeusel in Gewerbegebietslage.

Tabelle 11: Umsatzumverteilungen im Sortiment zoologischer Bedarf / Tiernahrung

Standorte	Umsatzumverteilung zu Lasten d. Wettbewerber in Mio. €	Bestandsumsatz Wettbewerber in Mio. €	Durchschnittl. Umverteilungsquote in %
Karben	0,4	2,3	17 - 18
... davon ZVB Stadtmitte	0,3 – 0,4	1,8	19
... davon integrierte Streulagen	n. n.	0,1	n. n.
... davon Gewerbegebietsstandorte	n. n.	0,4	n. n.
Außerhalb von Karben	0,4		
... davon Bad Vilbel	0,1	1,2	6 – 7
... davon Niddatal	n. n.	0,3	n. n.
... davon Nidderau	< 0,1	1,2	5
... davon Wöllstadt	n. n.	0,1	n. n.
... davon andere Orte / Onlinehandel	0,2		
Summe	0,4		

n. n. nicht nachweisbar (< 0,05 Mio. €)

GMA-Berechnungen 2022; ca.-Werte gerundet, Abweichungen durch Rundung möglich

Als weitere **Teilsortimente mit geringen Umsatzzunahmen (max. 0,2 Mio. €)** sind Zeitungen / Zeitschriften / Schreibwaren sowie nicht zentrenrelevante Randsortimente wie Heimwerkerbedarf, Gartenbedarf und Kleinmöbel auf ihre möglichen Auswirkungen zu prüfen.

Hieraus sind folgende Umsatzumverteilungswirkungen absehbar (vgl. auch Tab. 12):

- /** Bei Zeitungen / Zeitschriften / Schreibwaren gehen max. 0,1 – 0,2 Mio. € zu Lasten von Wettbewerbern in Karben; sie betreffen ganz überwiegend Lebensmittelmärkte, Drogeriemärkte und Nonfood-Discounter mit ihren entsprechenden Randsortimenten. Bei den betroffenen Anbietern errechnet sich eine durchschnittliche Umsatzumverteilungsquote von rund 7 – 8 %.
- /** Bei nicht zentrenrelevanten Sortimenten wie Heimwerker- und Gartenbedarf sowie Kleinmöbeln ergibt sich in Karben aus dem zu erwartenden Umsatzverlust von max. 0,1 Mio. € eine durchschnittliche Umverteilungsquote von ca. 2 %. Betroffen sind v. a. die Nonfood-Discounter in der Stadtmitte, nachrangig auch der Baumarkt im Gewerbegebiet Süd.

Tabelle 12: Umsatzumverteilungen bei Randsortimenten mit relevantem Umsatzzuwachs

Standorte	Zeitungen / Zeitschriften / Schreibwaren		Heimwerker-, Gartenbedarf, Kleinmöbel	
	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %
Karben	0,1 - 0,2	7 – 8	0,1	2
... davon ZVB Stadtmitte	0,1	8 – 9	< 0,1	4
... dav. integrierte Streulagen	< 0,1	6 – 7	n. n.	n. n.
... davon Gewerbegebiete	n. n.	n. n.	< 0,1	1
Außerhalb von Karben	< 0,1		0,1	
... davon Bad Vilbel	n. n.	n. n.	< 0,1	< 1
... davon Niddatal	n. n.	n. n.	n. n.	n. n.
... davon Nidderau	n. n.	n. n.	n. n.	n. n.
... davon Wöllstadt	n. n.	n. n.	n. n.	n. n.
... davon andere Orte / Onlinehandel	n. n.		< 0,1	
Summe	0,2		0,2	

n. n. nicht nachweisbar (< 0,05 Mio. €)

GMA-Berechnungen 2022; ca.-Werte gerundet, Abweichungen durch Rundung möglich

Gegen Wettbewerber außerhalb von Karben (einschließlich Onlineanbietern) werden in den ergänzenden Randsortimenten Zeitungen / Zeitschriften / Schreibwaren und Heimwerker-, Gartenbedarf, Kleinmöbel max. rund 0,1 Mio. € wettbewerbswirksam. Da sich diese Umverteilungen auf eine Vielzahl von Anbietern und Standorten verteilen, ergeben sich nur minimale Auswirkungen in den einzelnen Städten, die mit den Mitteln der seriösen Marktforschung nicht mehr nachweisbar sind. In keiner der umliegenden Städte wird eine Umverteilungsquote von 1 % erreicht.

3. Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen

3.1 Auswirkungen in der Stadt Karben

Aufgrund der gegebenen Wettbewerbsverteilung in Karben, bei der sich der Großteil der konkurrierenden Lebensmittel- und Drogeriemärkte sowie der Zoofachmarkt im faktischen zentralen Versorgungsbereich der neuen Stadtmitte befinden, wird auch **der größte Teil der Umsatzumverteilungen den faktischen zentralen Versorgungsbereich betreffen.**

Bei Nahrungs- und Genussmitteln errechnet sich in der neuen **Stadtmitte** eine durchschnittliche Umverteilungsquote von ca. 10 – 11 %, bei Drogeriewaren ca. 6 – 7 % und bei Zoobedarf ca. 19 %. Umsatzrückgänge betreffen hier in erster Linie den Drogeriemarkt Rossmann, den Zoofachmarkt Fressnapf sowie die Lebensmittelmärkte tegut, REWE und Aldi. Da es sich bei allen hauptsächlich betroffenen Märkten um leistungsstarke Anbieter handelt, die zudem von Agglomerationsvorteilen profitieren, sind – mit Ausnahme des Zoofachmarktes – direkte Gefährdungen nicht zu erwarten. Dies ist auch vor dem Hintergrund zu sehen, dass die Einwohnerzahl in Karben in den kommenden Jahren absehbar steigen wird, ebenso wie in den weiteren Städten und Gemeinden im Umland. Von diesem steigenden Nachfragepotenzial profitie-

ren auch alle Bestandsanbieter. Zum Erhebungszeitpunkt war im faktischen zentralen Versorgungsbereich kaum Leerstand vorhanden; von „Vorschädigungen“ ist daher nicht zu sprechen. Städtebauliche Beeinträchtigungen wie etwa verstärktes Auftreten von Leerständen oder Trading-down-Tendenzen als Folge des Umstrukturierungsvorhabens sind somit nicht absehbar.

Allerdings kann der Fressnapf-Markt in der St.-Egrève-Straße als gefährdet betrachtet werden; ein möglicher Marktaustritt könnte zu einer gewissen Beeinträchtigung der Angebotsstruktur im faktischen zentralen Versorgungsbereich führen, da damit der einzige Fachanbieter von zoologischem Bedarf in der Stadtmitte wegfallen würde. Allerdings ist hierzu anzumerken, dass Zooartikel und Tiernahrung nicht wesentlich zur Stärkung des zentralen Versorgungsgebietes beitragen, da es sich dabei zum einen um Güter handelt, die nicht alle Menschen sondern nur Tierbesitzer benötigen, und zum anderen die erhältlichen Waren (häufig schwere und voluminöse Artikel) primär von Autokunden erworben werden. Auch befindet sich das Ladenlokal von Fressnapf am Rande des faktischen zentralen Versorgungsgebietes und wird durch die stark befahrene Bahnhofstraße (L 3205) von den Einzelhandelsnutzungen in der eigentlichen Stadtmitte (= Neue Mitte und Selzerbrunnencenter) abgetrennt. Der Anbieter kann daher an der bisherigen Position ohnehin nur im geringen Umfang Impulswirkungen für die Stadtmitte bewirken. Um einen echten Magnetbetrieb für die Innenstadt, der bedeutende weitere Kundenzuflüsse für weitere Geschäfte auslöst, handelt es sich dabei nicht.

Außerhalb der Karbener Innenstadt sind nur geringe Auswirkungen bei den einzelnen Anbietern zu erwarten. Bestandsgefährdungen von strukturprägenden Nahversorgern (z. B. REWE an der Rendeler Straße, Nahkauf in Petterweil, tegut-Lädchen in Okarben) sind nicht zu erwarten, da hier andere Angebotskonzepte vorliegen und sich diese Nahversorger bereits vor langer Zeit an die Marktpräsenz des Großflächenanbieters REWE-Center angepasst haben.

Die Ergebnisse lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- ///** Das Verlagerungs- und Umstrukturierungsvorhaben des REWE-Centers wird in den meisten Sortimenten keine bestandsgefährdenden Auswirkungen nach sich ziehen. Mit dem geplanten Neubau sollen in erster Linie die bestehenden qualitativen Defizite des Altgebäudes ausgeglichen werden. Der geplante Neubau dient der Anpassung des SB-Warenhauses an die heutigen Kundenanforderungen und somit einem langfristigen Erhalt der Wettbewerbsfähigkeit dieses strukturprägenden Betriebs im Karbener Norden.
- ///** Betriebsaufgaben der strukturprägenden Lebensmittelmärkte sind nicht zu erwarten. Alle strukturprägenden Anbieter weisen eine hohe Leistungsstärke auf und werden durch das Vorhaben nicht in ihrem Bestand gefährdet.
- ///** Hierbei sind auch die steigenden Einwohnerzahlen aufgrund des geplanten Wohnungsneubaus im Stadtgebiet zu berücksichtigen. Neubaugebiete sind v. a. im nördlichen Stadtgebiet geplant, so in Petterweil und in Kloppenheim (im Nahumfeld des Vorhabenstandortes). Für die Bewohner dieser Quartiere würde sich das wohnortnahe Versorgungsangebot in Folge des Vorhabens verbessern. Mit dem durch die Neubaugebiete steigenden Einwohnerpotenzial wird sich auch das Kaufkraftpotenzial erhöhen, das allen Anbietern zur Verfügung steht. Insbesondere in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten werden sich dadurch die Umverteilungsquoten relativieren.
- ///** Das Vorhaben fügt der bisherigen Versorgungsstruktur keinen neuen Standort hinzu, da es sich um ein Verlagerungsvorhaben handelt. Hierzu sollte im vorgesehenen GE am

Altstandort künftig Einzelhandel (außer Selbstvermarkter) ausgeschlossen werden. Generell trägt das Vorhaben zu einer **Sicherung des Unterzentrums Karben** bei.

Lediglich im Bereich Zoologischer Bedarf / Tiernahrung sind bei einer größeren Fachabteilung im SB-Warenhaus mit 800 m² VK erhebliche Auswirkungen in Karben und hier insbesondere im faktischen zentralen Versorgungsbereich Innenstadt festzuhalten. Mit dem Zoofachmarkt Fressnapf befindet sich der einzige Fachanbieter in einer Randlage des zentralen Versorgungsbereichs; bei einer Umverteilungsquote von fast 20 % ist hier eine erhebliche Betriebsgefährdung festzuhalten. Zwar würde auch ein Fressnapf-Fachmarkt von den steigenden Einwohnerzahlen in Karben und Umland profitieren. Zooartikel und Tiernahrung sind nach der Sortimentsliste des Regionalplans / RegFNP als zentrenrelevant eingestuft; dies trifft auch faktisch auf das Grundzentrum Karben zu. Gleichzeitig kann der Anbieter Fressnapf jedoch nicht als Magnetbetrieb bzw. Frequenzbringer für den zentralen Versorgungsbereich gesehen werden; diese Rolle fällt insbesondere den Lebensmittelmärkten und dem Drogeriemarkt Rossmann zu. Da in unmittelbarer Nachbarschaft zur Fressnapf-Filiale derzeit ein Dennis BioMarkt errichtet wird, ist davon auszugehen, dass diese östliche Randlage des faktischen zentralen Versorgungsbereichs in den kommenden Jahren aufgewertet und stärker frequentiert wird.

Vor diesem Hintergrund ist anzuregen, die Verkaufsfläche für den Zoologischen Bedarf / Tiernahrung im SB-Warenhaus auf eine geringere Fläche als 800 m² festzuschreiben. Aus gutachterlicher Sicht ist hier eine Größenordnung von maximal 500 m² zu empfehlen, um – unter Berücksichtigung der grundsätzlich positiven Einwohner- und Nachfrageentwicklung in Karben und Umland sowie angesichts der positiven Entwicklung am Fressnapf-Standort durch die Ansiedlung eines Biofachmarktes – betriebsgefährdende Auswirkungen auf diesen strukturprägenden Anbieter zu reduzieren. Die Umverteilungswirkungen lägen mit ca. 11 – 12 % zwar noch auf einem spürbaren, aus Gutachtersicht jedoch nicht betriebsgefährdenden Niveau.

3.2 Auswirkungen in umliegenden Städten und Gemeinden

Außerhalb der Stadt Karben werden auf Grund der dort vorhandenen eigenen Angebotsstrukturen im Lebensmittelsegment und in den relevanten Fachsortimenten **keine wesentlichen Auswirkungen** des Vorhabens eintreten (vgl. Tabellen 9 - 12).

So wurde für keinen zentralen Ort eine Umsatzumverteilungsquote von mehr als 6 – 7 % ermittelt; dies auch nur im Sortiment Zoologischer Bedarf / Tiernahrung. Bei Nahrungs- und Genussmitteln sowie Drogeriewaren liegen die Umverteilungswirkungen durchgängig unter 3 %. Hierbei ist zum einen auf die Leistungsstärke der dortigen, zumeist langjährig etablierten Anbieter zu verweisen, die überwiegend modern und zeitgemäß auftreten. Zum anderen fallen bei den einzelnen Betrieben jeweils nur relativ geringe Umsatzumverteilungen in Folge des Umstrukturierungsvorhabens in Karben aus. Bestandsgefährdungen von strukturprägenden Nahversorgern (auch kleineren Lebensmittelmärkten²³) sind nicht zu erwarten, da hier i. d. R. deutliche Entfernungen zum Vorhabenstandort vorliegen und sich diese Nahversorger bereits seit Langem an die Marktpräsenz des Großflächenanbieters REWE-Center angepasst haben. **Beeinträchtigungen der örtlichen Nahversorgungsstrukturen und der Magnetbetriebe sind in allen umliegenden Kommunen zu verneinen.**

²³ Z. B. in Ober-Erlenbach, Rodheim, Nieder-Wöllstadt und Burgholzhausen (max. 2 % Umverteilung).

Schädigungen von zentralen Versorgungsbereichen in Folge der geplanten Umstrukturierung am Planstandort Warthweg in Karben können in allen umliegenden Städten ausgeschlossen werden, ebenso wie Beeinträchtigungen der Versorgungsfunktionen der zentralen Orte.

4. Vereinbarkeit mit den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung

Zur Einhaltung der hier einschlägigen raumordnerischen Ziele und Grundsätze (vgl. hierzu Kapitel I., 2.) durch das Vorhaben sind folgende Punkte festzuhalten:

Zentralitätsgebot:

- Der Standort des großflächigen Einzelhandelsvorhabens befindet sich nicht in einem Ober- oder Mittelzentrum sondern in einem Grundzentrum.

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. Damit kann vermieden werden, dass eine schlechende Umnutzung mit Fachmärkten oder kleinteiligen Fachgeschäften auf Teilflächen des SB-Warenhauses erfolgt. Durch die Festsetzung eines Verkaufsflächenpools mit maximalen Verkaufsflächen nach einzelnen Sortimenten wird dem Betreiber 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 m² VK). 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 keine neuen Verkaufsflächen entstehen. Die gesamten 6.540 m² VK sind bereits im Bestand vorhanden. Am Altstandort ist ein GE vorgesehen, hier soll laut Bebauungsplanentwurf Einzelhandel allenfalls für Selbstvermarkter im untergeordneten Umfang zulässig sein.

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 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.²⁴
- Da das Umstrukturierungsvorhaben außerhalb von Karben keine Betriebsaufgaben erwarten lässt und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im überört-

²⁴ Auch hier zeigt sich, dass die Fachabteilung bei Zoologischem Bedarf / Tiernahrung zu groß dimensioniert ist.

lichen Einzugsgebiet durch das Vorhaben nicht gefährdet wird, sind keine Störungen des zentralörtlichen Versorgungssystems absehbar.

Integrationsgebot:

- Der Vorhabenstandort am Warthweg liegt außerhalb des faktischen zentralen Versorgungsbereiches in einer „gewerblichen Baufläche“ geplant. Gemäß Regionalplan Südhessen / RegFNP ist der Standort damit nicht dem „bestehenden Siedlungsgebiet“ zuzuordnen.
- Der Planstandort weist eine räumliche und funktionale Verbindung zum bestehenden Siedlungsgebiet auf. Mehrere Wohnquartiere und eine Bushaltestelle²⁵ liegen in fußläufiger Nähe. Zudem ist er in das örtliche Fuß- und Radwegenetz integriert.
- 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.

Beeinträchtungsverbot:

- Das Verlagerungs- und Umstrukturierungsvorhaben des bereits ansässigen SB-Warenhauses REWE-Center wird – mit Ausnahme der zoologischen Bedarfs - 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 m² VK im **Lebensmittel-Kernsortiment** Umverteilungen von max. 10 – 11 % in Karben möglich. Angesichts der Leistungsfähigkeit der betroffenen Anbieter und der steigenden Nachfragepotenziale in Karben und Umland in den kommenden Jahren sind keine schädlichen Auswirkungen abzuleiten. 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 zu erwarten. In Karben sind mit Rossmann und dm bereits zwei leistungsfähige Drogeriefachmärkte ansässig; des Weiteren führen alle Lebensmittelmärkte das Drogeriewaren Sortiment als Randsortiment, ergänzend zum Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel.
- Lediglich bei einer deutlichen Erweiterung einer Fachabteilung für **Zoologischen Bedarf / Tiernahrung** wären spürbare Auswirkungen im faktischen zentralen Versorgungsbereich Karben die Folge, da hier mit Fressnapf der einzige Fachanbieter (Fachmarkt) ansässig ist, der als Hauptwettbewerber zum Vorhaben gesehen werden kann. Mit fast 20 % Umsatzverlust liegt hier eine Betriebsgefährdung vor, auch wenn die Fressnapf-Filiale durch eine Ansiedlung eines Bio-Supermarktes im unmittelbaren Nahumfeld 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 m² zu empfehlen, um schädliche Auswirkungen auf den faktischen zentralen Versorgungsbereich in Karben zu vermeiden.

²⁵

Mit stündlichem Verkehr zweier Buslinien.

- In den **übrigen Teilsortimenten** des SB-Warenhauses sind nur vergleichsweise geringe Verkaufsflächenzuwächse gegenüber dem aktuellen Konzept möglich, teilweise sogar Verkaufsflächenrückgänge. Im Höchstfalle errechnen sich im faktischen zentralen Versorgungsbereich von Karben bei Zeitschriften / Schreibwaren Umsatzrückgänge von ca. 8 – 9 % (vorwiegend bei Lebensmittelmärkten und Nonfood-Discountern mit ihren diesbezüglichen Randsortimenten, die hierdurch nicht in ihrem Bestand gefährdet werden). In den übrigen Teilsortimenten sind deutlich geringere Umsatzumverteilungsquoten absehbar. Angesichts der positiven Einwohnerentwicklung in Karben und der Vielzahl an Anbietern, die hier ansässig sind, sind in den ergänzenden Teilsortimenten insgesamt keine Gefährdungen von strukturprägenden Anbietern im zentralen Versorgungsbereich zu erwarten.
- **Negative Auswirkungen des Vorhabens auf die gesamtstädtische Nahversorgungsstruktur oder die zentralörtlichen Versorgungsfunktion von Karben sind nicht zu erwarten.** Betriebsaufgaben von strukturprägenden Lebensmittel- oder Drogeriemärkten können ausgeschlossen werden, ebenso eine Gefährdung von kleineren Nahversorgern. 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, Friedberg²⁶ 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. Bei einer maximalen Umverteilungsquote von 3 % sind weder Bestandsgefährdungen von strukturprägenden Lebensmittelmärkten noch von auch kleineren Nahversorgungsbetrieben zu erwarten.

²⁶

Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums in Kooperation mit Bad Nauheim.

Standortausweisung im Regionalplan Südhessen:

- Gemäß Regionalem Flächennutzungsplan (RegFNP) befindet sich der vorgesehene Standort zur Verlagerung in einer „Gewerblichen Baufläche, geplant“. Damit ist der Planstandort gemäß Regionalplan Südhessen nicht dem bestehenden Siedlungsgebiet zuzuordnen.
- Zugleich liegt ein Widerspruch zum Ziel Z3.4.3-3 vor, wonach in „Vorranggebieten Industrie und Gewerbe“ die Ansiedlung von auch nicht großflächigem zentrenrelevantem Einzelhandel unzulässig ist.

Insgesamt erfüllt das vorliegende Verlagerungs- und Umstrukturierungsvorhaben die landes- und regionalplanerischen Vorgaben an großflächige Einzelhandelsvorhaben nur teilweise. Eine erforderliche Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens ist absehbar.

VI. Zusammenfassende Bewertung des Vorhabens

Zusammenfassung	
Vorhaben	<ul style="list-style-type: none"> // Abriss des bisherigen REWE-Centers am Warthweg 1 - 5 (SB-Warenhaus mit 6.540 m² VK inkl. Konzessionären) mit anschließendem Neubau auf dem Nachbargrundstück, dort insgesamt ca. 6.540 m² VK für SB-Warenhaus. // Es ist die Festsetzung eines Verkaufsflächenpools mit max. Verkaufsflächen nach Sortimenten vorgesehen, die dem Betreiber eine gewisse Flexibilität in der Ausgestaltung seines Angebotes gewährleisten. Durch die Festsetzung des Betriebstyps SB-Warenhaus und der unveränderten Gesamtverkaufsfläche von 6.540 m² wird gewährleistet, dass die Planung dem heutigen Objekt weitgehend entspricht. // Der Standort eines SB-Warenhauses ist langjährig etabliert, es nimmt eine strukturprägende Funktion im Angebotsgefüge des Unterzentrums Karben ein. Der Neubau dient der Modernisierung und langfristigen Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit des Versorgungsstandortes.
Planstandort	<ul style="list-style-type: none"> // Im nördlichen Teil des Stadtgebietes im Gewerbegebiet Warthweg; derzeit kein weiterer Einzelhandel im Nahumfeld. // Gute verkehrliche Erreichbarkeit (Kfz, Bus, Fahrrad) und sehr gute Einsehbarkeit von überörtlichen Verkehrsachsen (B 3, L 3205, L 3351). // Primär autokundenorientierter Gewerbegebietsstandort, aber auch Nahversorgungsbedeutung für umliegende Wohngebiete sowie für die Stadtteile Okarben und Petterweil.
Rechtsrahmen	<ul style="list-style-type: none"> // Am bisherigen Standort existiert kein gültiger Bebauungsplan. Für das SB-Warenhaus liegt eine Baugenehmigung Az. 02765-03-B-0012 vom 23.03.2004 mit einer genehmigten Verkaufsfläche von 6.540 m² vor. // Für das Verlagerungs- / Umstrukturierungsvorhaben des REWE-Centers soll ein neuer Bebauungsplan mit der Ausweisung eines Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO für ein SB-Warenhaus aufgestellt werden. // Der Altstandort soll künftig als Gewerbegebiet ausgewiesen werden; Einzelhandel soll dort nur für Selbstvermarkter im untergeordneten Umfang zulässig sein.
Rahmenbedingungen	<ul style="list-style-type: none"> // Karben: ca. 23.400 Einwohner; Unterzentrum im Ordnungsraum mit hoher Arbeitsplatzzentralität, keine überörtlichen Versorgungsfunktionen // Einzelhandelsstrukturen: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Neue Stadtmitte im Bereich Bahnhofstraße / Krnover Platz / Robert-Bosch-Straße (= faktischer zentraler Versorgungsbereich): Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe im Fachmarktzentrum Selzerbrunnencenter, am Krnover Platz / Luisenthaler Straße, im Einkaufs- und Dienstleistungszentrum „Neue Mitte“ sowie im City-Center; standortprägend sind hier Lebensmittelmärkte (tegut, REWE, Aldi, Denns BioMarkt (im Bau)) und kleinflächige Fachmärkte des kurz- und mittelfristigen Bedarfs (Fristo, Rossmann, Action, Fressnapf, KIK u. a.) ▪ Gewerbegebiet Warthweg: REWE-Center (größter Anbieter Karbens) ▪ Gewerbegebiet Süd: Agglomeration von Netto-Lebensmitteldiscounter, dm-Drogeriemarkt und Logo-Getränkemarkt, außerdem Hagebau-Bau- und Gartenfachmarkt u. a. m. ▪ Weitere Einzelhandelsbetriebe in Wohngebietslagen: u. a. REWE-Supermarkt an der Rendeler Straße sowie weitere Nahversorger.

Zusammenfassung	
Einzugsgebiet	<ul style="list-style-type: none"> / Das Einzugsgebiet umfasst außer dem Stadtgebiet von Karben noch nordwestlich, nördlich und nordöstlich angrenzende Teile der Nachbarkommunen Niddatal, Wöllstadt, Bad Homburg und Rosbach. / Durch die Verlagerung und Umstrukturierung ist gegenüber dem bisherigen REWE-Center keine Ausweitung des Einzugsgebietes zu erwarten.
Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenzial	<ul style="list-style-type: none"> / Aktuell ca. 40.500 Einwohner im Einzugsgebiet. Einwohnerzunahmen durch Wohnneubau in Kloppenheim und Petterweil absehbar. / Kaufkraftpotenziale im Einzugsgebiet (untersuchungsrelevante Sortimente): <ul style="list-style-type: none"> ▪ Nahrungs- und Genussmittel ca. 111,7 Mio. € ▪ Drogeriewaren ca. 13,5 Mio. € ▪ Zooartikel ca. 2,9 Mio. €
Umsatzerwartung / Umsatzzuwachs	<ul style="list-style-type: none"> / Umsatzerwartung bei Ausnutzung der jeweils maximalen Verkaufsfläche <ul style="list-style-type: none"> ▪ Nahrungs- und Genussmittel max. 19,2 Mio. € ▪ Drogeriewaren max. 2,2 Mio. € ▪ Zoologischer Bedarf / Tiernahrung max. 1,0 Mio. € / Für die einzelnen Teilsortimente ergeben sich im Worst Case folgende Umsatzveränderungen gegenüber dem Status quo: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Nahrungs- und Genussmittel + 6,6 Mio. € ▪ Drogeriewaren + 0,9 Mio. € ▪ Zooartikel + 0,8 Mio. € ▪ Zeitungen / Zeitschriften / Schreibwaren + 0,2 Mio. € ▪ Bücher / Spielwaren + / - 0 Mio. € ▪ Bekleidung / Schuhe / Sport + / - 0 Mio. € ▪ Elektrowaren - 0,2 Mio. € ▪ Haushaltswaren / GPK / Heimtextilien + 0,1 Mio. € ▪ Nicht zentrenrelevante Randsortimente + 0,2 Mio. € (z. B. Heimwerkerbedarf, Gartenbedarf, Kleinmöbel)
Versorgungsstrukturelle und städtebauliche Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> / Das Vorhaben fügt der Versorgungsstruktur keinen neuen Standort hinzu. Es trägt zur Sicherung des Unterzentrums Karben bei. Mit dem Neubau wird die Verkaufsfläche am Standort nicht vergrößert. / Ein Großteil der mit dem Vorhaben verbundenen Umsätze ist schon heute durch das REWE-Center am Standort gebunden, d. h. nur ein Teil davon geht in den Wettbewerb. / Die absehbaren Mehrumsätze werden vorwiegend gegenüber Wettbewerbern in Karben umverteilungswirksam. Bei der gegebenen Angebotsstruktur werden hiervon primär Lebensmittel- und Fachmärkte im faktischen zentralen Versorgungsbereich der Stadtmitte betroffen. / Im faktischen zentralen Versorgungsbereich von Karben (neue Stadtmitte) werden Umsatzumverteilungsquoten von ca. 10 – 11 % bei Nahrungs- und Genussmitteln, ca. 6 – 7 % bei Drogeriewaren und ca. 19 % bei Zooartikeln erreicht. Bei Schreibwaren / Zeitschriften ergeben sich Umverteilungsquoten zu Lasten der neuen Stadtmitte von max. 8 – 9 %, bei nicht zentrenrelevanten Randsortimenten wie Heimwerkerbedarf, Gartenbedarf und Kleinmöbel max. 4 %. Umsatzrückgänge im Stadtzentrum ergeben sich in erster Linie bei den Lebensmittelmärkten, dem Drogeriemarkt sowie dem Zoofachmarkt. Bestandsgefährdungen von strukturprägenden Anbietern und städtebauliche Beeinträchtigungen können, mit Ausnahme des Zoofachmarktes, ausgeschlossen werden.

Zusammenfassung

	<ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="464 232 1286 353">// Angesichts der hohen Umverteilungswirkungen im Sortiment Zoologischer Bedarf / Tiernahrung bei einer geprüften max. Verkaufsfläche von 800 m² wird eine Reduzierung auf max. 500 m² VK in diesem Sortiment empfohlen. <li data-bbox="464 365 1286 680">// Auf auswärtige Anbieter von Lebensmitteln, Drogeriewaren, Zooartikeln und ergänzenden Randsortimenten entfallen nur geringe Auswirkungen. Hier verteilen sich die Auswirkungen auf mehrere Branchen sowie eine Vielzahl von Anbietern und Standorten. Die daraus abzuleitenden Umverteilungsquoten liegen in den einzelnen Kommunen und Sortimenten im rechnerischen Höchstfall bei 5 – 7 % (Zoologischer Bedarf / Tiernahrung), meist aber deutlich niedriger. Wesentliche Auswirkungen auf den Anbieterbestand, die Nahversorgungsstrukturen und die zentralen Versorgungsbereiche in den Umlandkommunen können in jedem Ort ausgeschlossen werden.
Raumordnerische Bewertung des Vorhabens	<p data-bbox="464 703 1286 824">Absehbar wird für das vorliegende Umstrukturierungs- und Verlagerungsvorhaben ein Zielabweichungsverfahren erforderlich, da der Planstandort die landes- und regionalplanerischen Vorgaben an großflächige Einzelhandelsvorhaben nur teilweise erfüllt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="464 835 1286 994">// Das Zentralitätsgebot wird nicht vollständig eingehalten, da der Standort des großflächigen Einzelhandelsvorhabens nicht in einem Ober- oder Mittelzentrum sondern in einem Grundzentrum liegt. Zu berücksichtigen ist aber, dass das Vorhaben überwiegend der Sicherung der örtlichen Grundversorgung dient. <li data-bbox="464 1005 1286 1227">// 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 verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im überörtlichen Einzugsgebiet nicht. Störungen des zentralörtlichen Versorgungssystems sind nicht absehbar. <li data-bbox="464 1238 1286 1359">// Das Vorhaben entspricht 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. <li data-bbox="464 1370 1286 1592">// Mit seiner guten Anbindung an das örtliche Geh- und Radwegenetz weist der Standort 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 aber nicht. <li data-bbox="464 1603 1286 1888">// 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 m² VK Betriebsgefährdungen im faktischen zentralen Versorgungsbereich Karben ausgelöst. Daher wird eine diesbezügliche Reduzierung des Teilsortiments im SB-Warenhaus auf max. 500 m² VK empfohlen. <li data-bbox="464 1899 1286 1991">// Außerhalb von Karben sind keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten. Auch die Nahversorgung der Bevölkerung im überörtlichen Einzugsbereich wird nicht beeinträchtigt.

Zusammenfassung

Der vorgesehene Standort zur Verlagerung bzw. Neuansiedlung liegt gemäß Regionalplan Südhessen / RegFNP in einer „Gewerblichen Baufläche, geplant“. Dies widerspricht dem regionalplanerischen Ziel Z3.4.3-3, wonach in Vorranggebieten Industrie und Gewerbe die Ansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel, auch unterhalb der Großflächigkeit, unzulässig ist.

GMA-Zusammenstellung 2022

Verzeichnisse

Seite

Kartenverzeichnis

Karte 1:	Auszug aus dem Regionalplan zur Siedlungsstruktur in der Stadt Karben	9
Karte 2:	Bestands- und Vorhabenstandort am Warthweg in Karben	10
Karte 3:	Mikrostandort und Standortumfeld am Warthweg	16
Karte 4:	Strukturprägende Anbieter der vorhabenrelevanten Sortimente im Stadtgebiet von Karben	21
Karte 5:	Wesentliche Anbieter und Einzugsgebiet des umstrukturierten REWE-Centers am Warthweg in Karben	27

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Untersuchungsrelevante Verkaufsflächen des Vorhabens nach Sortimenten (GMA-Annahmen zu jeweiligen Höchstwerten)	12
Tabelle 2:	Vorhabenrelevanter Angebotsbestand im Untersuchungsraum	24
Tabelle 3:	Kunden-/Umsatzherkunftsauswertung zur REWE-Filiale Am Warthweg 1 – 5 in Karben (Periode 28.06. – 03.07.2021)	26
Tabelle 4:	Einwohner- und Kaufkraftpotenziale im Einzugsgebiet des REWE-Centers	29
Tabelle 5:	Umsatzerwartung im Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel mit max. 4.500 m ² VK	31
Tabelle 6:	Umsatzerwartung in Sortiment Drogeriewaren mit max. 800 m ² VK	31
Tabelle 7:	Umsatzerwartung im Sortiment zoologischer Bedarf / Tiernahrung mit max. 800 m ² VK	32
Tabelle 8:	Umsatzentwicklung durch das Vorhaben nach Sortimenten	33
Tabelle 9:	Umsatzumverteilungen im Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel	35
Tabelle 10:	Umsatzumverteilungen im Sortiment Drogeriewaren	35
Tabelle 11:	Umsatzumverteilungen im Sortiment zoologischer Bedarf / Tiernahrung	36
Tabelle 12:	Umsatzumverteilungen bei Randsortimenten mit relevantem Umsatzzuwachs	37

An die
Stadtverordnetenvorsteherin
Frau Ingrid Lenz
Rathausplatz 1
61184 Karben

Fraktionsvorsitzender:
Thorsten Schwellnus
Am Hang 17
61184 Karben
Tel.: (06039) 485985
E-Mail: t.schwellnus@fw-karben.de

Stellvertr. Fraktionsvorsitzende:
Laura Macho
Dorfelderstraße 6
61184 Karben
Tel.: (06039) 2099160
E-Mail: info@ra-macho.de

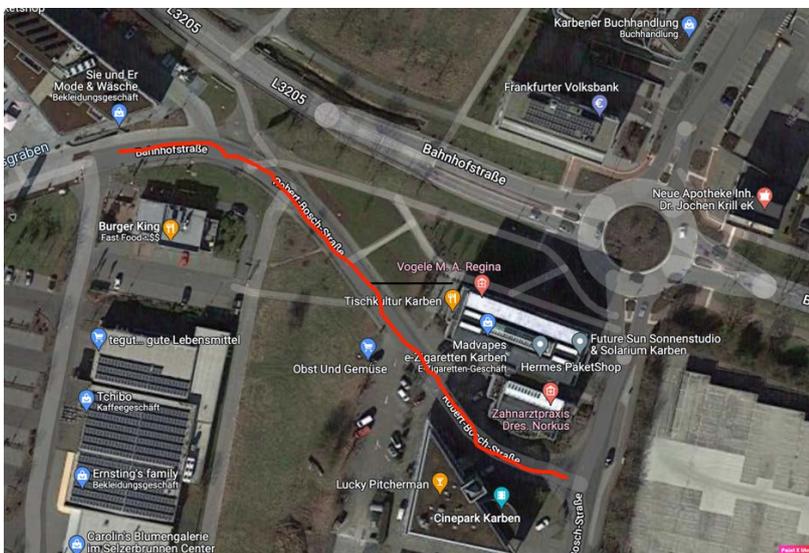
Karben, den 17.04.2022

Betreff: Prüfantrag Einbahnstraße zwischen Burger King und Kino

FW-Prüfantrag Einbahnstraße zwischen Burger King und Kino

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Den Magistrat zu beauftragen, zu prüfen in wie weit in der Robert-Bosch-Straße zwischen Burger King und Kino eine Einbahnstraße und gegebenenfalls die Errichtung von Parkplätzen auf einer Straßenseite umgesetzt werden kann.



Stadtverordnetenfraktion



Freie Wähler Karben

Begründung:

Erfolgt mündlich.

Thorsten Schwellnus

Fraktionsvorsitzender der Freien Wähler Karben

Frau Stadtverordnetenvorsteherin
Ingrid Lenz
Rathaus Karben - Rathausplatz 1
61184 Karben

20. April 2022

Sehr geehrte Frau Lenz,

bitte nehmen Sie diesen Antrag auf die Tagesordnung einer der nächsten
Stadtverordnetenversammlungen:

Antrag: Behindertengerechtes Parken am Friedhof Petterweil

**An der nordwestlichen oder nordöstlichen Ecke des Friedhofs werden zwei
Stellplätze für Menschen mit Behinderung angelegt. Sie werden nicht asphaltiert
sondern mit wasserdurchlässigem Rasengitter hergerichtet.
Sie ermöglichen Menschen mit Behinderung einen kurzen Zugang zum Urnenfeld.**

Mit freundlichen Grüßen



Gabi Faulhaber



Karben, der 18.06.2022

An
Herr Stadtverordnetenvorsteher
Kai-Uwe Fischer

61184 Karben

Sehr geehrter Herr Stadtverordnetenvorsteher Fischer,
ich bitte Sie folgenden Antrag auf die Tagesordnung der nächsten Sitzung zu nehmen:

Prüfantrag: Errichtung von öffentlichen Trinkwasserbrunnen unter Nutzung der Förderung des Landes Hessen durch die WiBank.

Der Magistrat der Stadt Karben wird durch die Stadtverordnetenversammlung beauftragt, die Errichtung bzw. die Aufstellung von öffentlichen Trinkwasserbrunnen an öffentlich markanten Punkten (bspw. Nidda-Terrasse am Bürgerzentrum, Bürgerhäuser, Wochenmärkte) unter Verwendung der Förderung des Landes Hessen durch die WiBank zu prüfen.

Begründung:

In der seit September 2019 bestehenden „*Richtlinie des Landes Hessen zur Förderung von kommunalen Klimaschutz- und Klimaanpassungsprojekten sowie von kommunalen Informationsinitiativen*“ gehören öffentliche Trinkwasserbrunnen zu den explizit als förderfähig benannten investiven Klimaanpassungsmaßnahmen, d.h. der Ausbau des Trinkbrunnennetzes in urbanen Räumen (s. Teil II, Ziff. 2 der Richtlinie)¹.

„*Trinkwasserbrunnen sind frei zugängliche, auf öffentlichen Plätzen installierte und an das öffentliche Leitungsnetz angeschlossene Wasserspender, aus denen stets frisches, kühles und qualitativ hochwertiges Trinkwasser entnommen werden kann*“².

Antragsberechtigt sind hessische Kommunen und kommunale Unternehmen. Die Höhe des Zuschusses beträgt bis zu 80 % der zuwendungsfähigen Kosten. Mitglieder des Bündnisses „Hessen aktiv: Die Klima-Kommunen“ erhalten den Zuschuss in Höhe von 100 % der zuwendungsfähigen Ausgaben³.

Die Installation öffentlicher Trinkbrunnen würde sich bspw. an folgenden Standorten empfehlen:

- Vor bzw. an den Bürgerhäusern in den einzelnen Stadtteilen

¹ <https://www.wibank.de/resource/blob/wibank/571072/f08df055bb3f0f2e87a27f1c4b3763b0/hinweise-zur-foerderung-von-trinkwasserbrunnen-data.pdf>

² Ebenda

³ Ebenda

- Sport- und Spielplätzen / Skater-Bahn / Pump-Track-Bahn
- An der Nidda / E-Bike Ladestationen

Um einen Defekt an den Brunnen bzw. Wasserleitungen in den Wintertagen zu vermeiden (zufrieren der Leitungen) wird mit diesem Prüfantrag gleichzeitig empfohlen, die Brunnen in der Zeit vom 01.11.- 31.03. eines jeden Jahres außer Betrieb zu setzen.

Mit freundlichen Grüßen

Markus Dreßler



Jannik Schmitt

Karben, der 18.06.2022

An
Herrn Stadtverordnetenvorsteher
Kai Uwe Fischer

61184 Karben

Sehr geehrter Herr Fischer,

ich bitte Sie, folgenden Antrag auf die Tagesordnung der nächsten Sitzung zu nehmen:

Antrag: Priorisierung der Radwege bei Schnee- und Sturm-Räumung

Die Stadtverordnetenversammlung beauftragt den Magistrat, bei Räumungen öffentlicher Wege und Straßen von Schnee, abgebrochene Äste, anderen Sturmschäden, Müll und ähnliches, die Radwege im Stadtgebiet, die vor allem für den Berufspendelverkehr genutzt werden, bevorzugt zu berücksichtigen. Sie sind hierbei den Hauptverkehrsstraßen gleichzustellen. Insbesondere bei der planmäßigen Schneeräumung ist die Priorität zu berücksichtigen.

Als Radwege sind die Wege zu verstehen, die ausschließlich dem Radverkehr gewidmet sind oder von Fußgängern und Fahrradfahrern gleichermaßen genutzt werden (z.B. Nidda-Radweg).

Begründung:

Die Radwege in und um Karben erfreuen sich großer Beliebtheit. Mittlerweile dienen sie auch dem Pendlerverkehr nach Friedberg und Frankfurt, auch im Winter.

Um die Attraktivität und vor allem die Verlässlichkeit der Radwege zu gewährleisten, müssen Radwege bei der Räumung von Schnee, Ästen und Stöcken nach Sturmschäden und anderen Verunreinigungen, die den Radverkehr einschränken, besonders berücksichtigt werden.

Gerade für den Radverkehr sind ebendiese Verunreinigungen von besonders hoher Gefahr, da ein Ausweichen, Bremsen und Lenken bei vereister oder schneebedeckter Strecke eine Unfallgefahr darstellt. Auch heruntergefallene Äste auf dem Weg bergen ein großes Unfallpotenzial; es kann zu schweren Verletzungen kommen.

Vielen Dank und mit freundlichen Grüßen,

Jannik Schmitt

CDU-Fraktion Karben - Rathausstr. 37 - 61184 Karben

An den
Stadtverordnetenvorsteher
Herr Kai Uwe Fischer

Karben, 03.05.22

**Gemeinsamer Antrag von CDU, SPD, Grüne, FW und FDP auf Initiative der CDU
für die nächste Stvv:
Akzeptanz für Windenergie schaffen – Bürger einbinden**

Sehr geehrter Herr Fischer,

wir bitten um Aufnahme folgenden Antrags:

Die Stvv bekennt sich zum Ausbau der Erneuerbaren Energien in Karben. Hierzu zählt der Ausbau der Windenergie im Bereich der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Windvorrangflächen auf der Gemarkung Kloppenheim und Petterweil (Repowering- und Ausbau-Projekt der Mainova sowie das am 13.04.22 im H+F vorgestellte Projekt der Futura / Enercon). Der Stvv legt Wert darauf, dass diese Projektentwicklungen im Rahmen der kommunalen Einflussmöglichkeiten von einer breiten Akzeptanz aus der Bürgerschaft getragen werden. Dies setzt eine transparente Bürgerbeteiligung voraus. Zu diesem Zweck wird der Magistrat der Stadt Karben beauftragt, die Unterstützung der Landesenergie Agentur Hessen (LEA) bei der Projektbegleitung anzufordern (siehe „Mediation bei erneuerbaren Energien“ auf lea-hessen.de). Gemeinsam mit der LEA soll ein Konzept zur Bürgerbeteiligung entwickelt und umgesetzt werden, das folgende Kernpunkte beinhalten sollte:

- Konzept zur transparenten Information über die Vorhaben digital wie auch offline (z.B. Bürgerversammlung, Infomärkte) einschließlich eines moderierten Diskussionsprozesses
- Konzepterstellung / Best Practice Transfer aus anderen Kommunen zur Einholung eines qualifizierten Stimmungsbilds der Bevölkerung



- Aufzeigen von und Beratung hinsichtlich finanziellen/r Beteiligungsmöglichkeiten für die Kommune / für die Bürger (Konzept Bürgerfond der LEA)
- Aufzeigen / Beratung bei Konzepten zur lokalen Nutzung des erzeugten Stroms
- weitere Ansätze des Best Practice Transfers mit anderen Kommunen auf Vorschlag der LEA

Es wird angeregt, Vertreter der LEA nach einem entsprechenden Briefing durch den Magistrat zu einer H+F-Sondersitzung einzuladen, um o.g. Punkte und Handlungsoptionen zu besprechen.

Begründung:

Der Ausbau der Erneuerbaren Energie Träger ist klima- und geopolitisch in hohem Maße geboten. Karben ist hier bereits bis dato in einer Vorreiterrolle (Windkraft, PV auf städtischen Liegenschaften zzgl. weiterer in Planung, Biogasanlage). Mit Blick auf Leistungswerte und Benutzungsstunden führt kein Weg an der Windkraft vorbei, um die Grünstromerzeugung in dem Maße auszubauen, wie es für einen Wohn- und Wirtschaftsstandort wie Karben geboten ist, um ein hohes Maß an Elektrizität verbrauchsnahe zu erzeugen. Durch den Einsatz von Strom im Bereich Wärmepumpen und Mobilität sowie die voranschreitende Digitalisierung wird der Elektrizitätsverbrauch trotz Effizienzanstrengungen tendenziell zunehmen. In diesem Sinne sollte sich die Stvv grundsätzlich zum Ausbau der Erneuerbaren Energien in Karben und der beiden vorgenannten Windenergie-Standorte bekennen, zumal dies regionalplanerisch hinterlegt ist und eine Verhinderungsstrategie nicht nur aus vorgenannten Gründen, sondern auch mangels Erfolgsaussichten sinnlos wäre.

Daher gilt es, die Ausbauvorhaben optimal zu gestalten und für eine breite Akzeptanz in der Bevölkerung zu werben sowie die Bevölkerung an den Planungen (z.B. unterschiedliche Optionen in der Frage der Narbenhöhe) teilhaben zu lassen. Die LEA bietet hierfür qualifizierte Unterstützung an, die wir gut gebrauchen können.

Eine gelungene Bürgerbeteiligung setzt eine solide Informationsbasis, den transparenten Umgang mit Informationen wie Schallgutachten etc. in verständlich



aufbereiteter Art und Weise sowie eine fair moderierte Diskussion voraus – hier soll die LEA unterstützen.

Auf dieser Basis soll auch ein Stimmungsbild aus der Bevölkerung eingeholt werden. Eine simple Ja/Nein-Befragung, wie sie ein Bürgerentscheid vorsieht, wird der Komplexität des Themas nicht gerecht. Außerdem wäre ein Bürgerentscheid ein sehr formaler Akt und es wäre fraglich, ob angesichts der unterschiedlichen Betroffenheit von Stadtteilen eine ausreichende Beteiligung erreicht werden könnte. Daher sind Alternativen zu einem Bürgerentscheid zu entwickeln, zum Beispiel in Form von Stimmungsbildern nachgelagert zu Info-Marktplätzen in Präsenz / digital etc.

Die Beteiligung der Stadt Karben und damit der Gemeinschaft am wirtschaftlichen Nutzen der Windenergie, gerne in Verbindung mit dem Angebot einer wirtschaftlichen Beteiligung durch die Bürger selbst, kann ebenso zur Akzeptanzerhöhung beitragen wie lokale Stromangebote.

Dieser Antrag soll den Weg ebnen, damit Karben nicht nur in Sachen Klimaschutz und lokaler Wertschöpfung aus Erneuerbaren Energien, sondern auch in der Bürgerbeteiligung seine Vorreiterrolle weiterhin einnimmt.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag der o.g. Antragssteller



Mario Beck. Fraktionsvorsitzender



19.06.2022

Photovoltaik über Parkplätzen installieren

Sehr geehrter Herr Fischer,

bitte setzen Sie folgenden Prüfantrag auf die Tagesordnung der nächsten Stadtverordnetenversammlung:

Die Stadtverordnetenversammlung beliebt, dass

- 1. Der Magistrat prüft und berichtet, welche städtischen freistehenden Parkplätze sich für eine Photovoltaik- Überdachung eignen.**
- 2. Für alle geeigneten Flächen ist vom Magistrat ein Kataster zu erstellen und jeweils Zeit- und Kostenaufwand im Verhältnis zum möglichen Solarertrag auszuweisen. Ziel ist eine nach Effizienz sortierte Prioritätenliste der Maßnahmen.**
- 3. Für jede Maßnahme soll geprüft werden, inwieweit der erzeugte Strom mit intelligenter Ladeinfrastruktur unmittelbar vor Ort für das Laden von Elektrofahrzeugen - Pkw wie Zweirädern - genutzt werden kann.**
- 4. Möglich Synergien mit ortsansässigen Unternehmer (z.B.: Uniflex, Heizungsbau Jahn, Neidhardt) ist zu prüfen.**

Begründung:

Im Vordergrund soll die Gewinnung erneuerbarer Energie stehen. Ein Einspeisungsgewinn sollte zweitrangig sein. Sämtliche Potentiale erneuerbare Energieerzeugung zu fördern sind zu berücksichtigen. Die Ausnutzung von Flächen muss durch Überbauung und Mischnutzung optimiert werden. Dafür bieten sich nicht zuletzt größere, frei liegende Parkplätze an: sie bilden große, zusammenhängend nutzbare Flächen, deren Überdachung mit Photovoltaik einen Beitrag zur dezentralen Stromversorgung leisten und die Erhitzung dieser oft komplett versiegelten Bereiche senken kann. Mit der Nutzung des Stroms vor Ort würde die Ladeinfrastruktur für E-Fahrzeuge ausgebaut.

Einige Möglichkeiten könnte der Parkplatz am Bahnhof in Groß Karben und am Friedhof in Klein- Karben sein.

Möglicherweise kann die östliche Seite des Park & Ride Parkplatzes am Bahnhof an Anlieger (Uniflex) vermietet werden.

Mit freundlichem Gruß
gez. Thomas Görlich

Sozialdemokratische Partei Deutschlands
Ortsverein Karben
Fraktion



19.06.2022

Ausbau der Ladeinfrastruktur für E-Autos

Sehr geehrter Herr Fischer,

bitte setzen Sie folgenden Antrag auf die Tagesordnung der nächsten Stadtverordnetenversammlung:

Der Magistrat wird beauftragt sich für den Ausbau der E-Auto Ladeinfrastruktur in Karben einzusetzen. Um mit den Energieversorgern vertiefende Gespräche zu führen sind Standortvorschläge zu erarbeiten. Hier ein paar Vorschläge für möglich Standorte:

- Kurt-Schumacher-Schule
- Detlev-Engel-Platz
- Rendel „Altes Rathaus“
- Groß Karben „ehemalige Ortswaage“
- ...

weiter Standorte sind in Verbindung mit den Ortsbeiräten zu ermitteln.

Begründung:

erfolgt mündlich.

Mit freundlichem Gruß
gez. Thomas Görlich

Gabi Faulhaber
Stadtverordnete
Rodheimer Straße 2
61184 Karben-Petterweil
Telefon: 06039 7912
Mobil: 0171 171 48 39
gabi.faulhaber@posteo.de

Frau Stadtverordnetenvorsteherin
Ingrid Lenz
Rathaus Karben - Rathausplatz 1
61184 Karben

20. April 2022

Sehr geehrte Frau Lenz,

DIE LINKE. bittet um die Beantwortung der folgenden Fragen den B-Plan 223
„Am Quellenhof“ betreffend:

1. Das Areal reicht bis fast an die Nidda heran. Es wird als Risikogebiet für Überflutungen angesehen. Bauliche Sicherungsmaßnahmen werden als erforderlich beschrieben, wie wasserdichte Keller oder keine Keller, besondere Gründung von Gebäuden und Vorkehrungen gegen hohe Wasserstände bei Kanälen und Leitungen. Dennoch wird die reale Gefahr eines Hochwassers im Folgenden als hypothetisch beschrieben und auf vorhandene Hochwasserschutzanlagen verwiesen.

Welche Hochwasserschutzanlagen sind das? Wie sind sie konzipiert, wo liegen sie und warum wird angenommen, dass sie ausreichen, das geplante Areal vor Hochwasser zu schützen?
2. Das Plangebiet liegt in einer Zone, die als Heilquellenschutzgebiet ausgewiesen ist.

Wie wird dem entsprochen?

Ist die gänzliche Versiegelung des großen Parkplatzes mit Asphalt geplant? Oder werden wasserdurchlässige Materialien verwendet/vorgeschrieben?

Es wird aufgeführt, dass Bohrungen und Grabungen nicht in beliebiger Tiefe stattfinden können. Kollidiert das nicht mit den nötigen baulichen Anforderungen, die unter dem Punkt Grundwasserstände/Hochwasserschutz verlangt werden und die eine besondere Gründung verlangen?

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Faulhaber', written in a cursive style.

Gabi Faulhaber

Gabi Faulhaber
Rodheimer Straße 2
61184 Karben-Petterweil
Telefon: 06039 7912
Mobil: 0171 171 48 39
gabi.faulhaber@posteo.de

Herr Stadtverordnetenvorsteher
Kai Uwe Fischer
Rathaus Karben - Rathausplatz 1
61184 Karben

8. Mai 2022

Sehr geehrter Herr Fischer,

DIE LINKE. bittet um die Beantwortung der folgenden Fragen:

1. Wie viel Trinkwasser wird in Petterweil durchschnittlich jährlich verbraucht?
2. Wie hoch sind die prozentualen Anteile an dieser Wassermenge aus den Brunnen „Distelwiesen“?
3. Wie hoch sind die prozentualen Anteile der Wassermengen, die von der OVAG und evtl. vom Zweckverband Unteres Niddatal geliefert werden?

Mit freundlichen Grüßen



Gabi Faulhaber

Herr Stadtverordnetenvorsteher
Kai Uwe Fischer
Rathaus Karben - Rathausplatz 1
61184 Karben

Gabi Faulhaber
Rodheimer Straße 2
61184 Karben-Petterweil
Telefon: 06039 7912
Mobil: 0171 171 48 39
gabi.faulhaber@posteo.de

8. Mai 2022

Sehr geehrter Herr Fischer,

DIE LINKE. bittet bezüglich einiger Areale in Petterweil um die Beantwortung der folgenden Fragen:

1. Der Spielplatz an der Ecke Hotzmannstraße/Am dicken Turm.
Gehört diese Fläche der Stadt?
Ist geplant, diese Fläche zu verkaufen oder zu bebauen?
Wenn ja, wie weit sind die Planungen dazu fortgeschritten?
Wenn nein, welche Vorstellungen hat die Stadt zur zukünftigen Nutzung des Geländes?
2. Die Freifläche Ecke Sauerbornstraße/Fuldaer Weg.
Ist diese Fläche in Privatbesitz?
Gibt es Bauvorhaben für diese Fläche?
Gibt es andere Vorhaben für diese Fläche?
Wurde seitens der Stadt versucht, diese Fläche zu erwerben?
3. Der Spielplatz zwischen Tulpenweg/Lorscher Straße/Ysenburger Straße.
Gehört diese Fläche der Stadt?
Ist geplant, diese Fläche zu verkaufen oder zu bebauen?
Wenn ja, wie weit sind die Planungen dazu fortgeschritten?
Wenn nein, welche Vorstellungen hat die Stadt zur zukünftigen Nutzung des Geländes?

Mit freundlichen Grüßen



Gabi Faulhaber

Herr Stadtverordnetenvorsteher
Kai Uwe Fischer
Rathaus Karben - Rathausplatz 1
61184 Karben

8. Mai 2022

Sehr geehrter Herr Fischer,

DIE LINKE. bittet um die Beantwortung der folgenden Frage:

In der Stadtverordnetenversammlung am 8. 7. 2021 wurde beschlossen, eine Verdichtung für das Baugebiet nördlich der Fuchslöcher in Petterweil in Form von Reihenhausbauung zu prüfen.

Das Ergebnis der Prüfung wurde nicht vorgestellt.

Die Bebauung schient nun so zu bleiben, wie ursprünglich geplant.

Wie war das Ergebnis der Prüfung und welche Gründe liegen vor, doch keine Verdichtung in Form von Reihenhäusern vorzunehmen?

Mit freundlichen Grüßen



Gabi Faulhaber

Gabi Faulhaber
Rodheimer Straße 2
61184 Karben-Petterweil
Telefon: 06039 7912
Mobil: 0171 171 48 39
gabi.faulhaber@posteo.de

Herr Stadtverordnetenvorsteher
Kai Uwe Fischer
Rathaus Karben - Rathausplatz 1
61184 Karben

8. Mai 2022

Sehr geehrter Herr Fischer,

DIE LINKE. bittet um die Beantwortung der folgenden Fragen:

1. Welche Flächen/Gebiete in Karben stehen derzeit unter Naturschutz?
2. Welche Flächen/Gebiete in Karben sind Landschaftsschutzgebiete?
3. Gibt es ausgewiesene Wasserschutzgebiete in Karben und wo?
Welcher Klasse oder Zone gehören sie an?
Gibt es Heilquellenschutzgebiete und wo?
4. Gibt es andere besondere Schutzgebiete in Karben? Wenn ja, wo liegen sie?

Mit freundlichen Grüßen



Gabi Faulhaber

Herr Stadtverordnetenvorsteher
Kai Uwe Fischer
Rathaus Karben - Rathausplatz 1
61184 Karben

Gabi Faulhaber
Rodheimer Straße 2
61184 Karben-Petterweil
Telefon: 06039 7912
Mobil: 0171 171 48 39
gabi.faulhaber@posteo.de

8. Mai 2022

Sehr geehrter Herr Fischer,

DIE LINKE. bittet um die Beantwortung der folgenden Fragen:

1. Einige Ortsteile Karbens besaßen Wald im Taunus.
Wie ist die Situation heute: Welche Ortsteile haben noch Waldbesitz im Taunus?
Und wo?
2. Wenn noch Waldbesitz vorhanden ist: Wer bewirtschaftet den Wald?
Ist ein Verkauf vorgesehen?

Mit freundlichen Grüßen



Gabi Faulhaber

Herr Stadtverordnetenvorsteher
Kai Uwe Fischer
Rathaus Karben - Rathausplatz 1
61184 Karben

8. Juni 2022

Sehr geehrter Herr Fischer,

DIE LINKE. bittet um die Beantwortung der folgenden Fragen:

1. Im Jahr 2019 wurde in der Stadtverordnetenversammlung beschlossen, Schottergärten zu reglementieren und für Neubaugebiete eine naturnahe Gestaltung von Vorgärten vorzuschreiben. In den B-Plänen für neue Baugebiete ist dies auch festgehalten. Wie wird kontrolliert, dass in den Neubaugebieten diese Vorgabe umgesetzt wird? Was passiert, wenn ein Verstoß festgestellt wird?
2. In der hessischen Bauordnung ist festgeschrieben, dass „Grundstücksfreiflächen (...) wasserdurchlässig zu gestalten und zu begrünen oder zu bepflanzen (sind)“. Wie setzt Karben diese Vorgabe um?
3. In bereits bebauten Karbener Wohngebieten nimmt die Anzahl der Schottergärten stetig zu. Was plant der Magistrat, um dies zu stoppen und umzukehren?

Mit freundlichen Grüßen



Gabi Faulhaber



Jannik Schmitt

Karben, der 18.06.2022

An
Herrn Stadtverordnetenvorsteher
Kai Uwe Fischer

61184 Karben

Anfrage der GRÜNEN-Fraktion in der Stadtverordnetenversammlung

Sehr geehrter Herr Stadtverordnetenvorsteher Fischer,

wir bitten um vollumfängliche Beantwortung der folgenden Anfrage gem. § 50 Abs. 2 HGO.
Insbesondere bitten wir, die Antworten ausführlich zu begründen.

Anfrage zu den Vergabekriterien der Klein- und Schrebergärten

Nach eigenen Angaben verpachtet die Stadt derzeit 439 Klein- und Schrebergärten. Das Interesse der Einwohner*innen Karbens an diesen Gärten ist groß. Nach Auskunft der zuständigen Mitarbeiterin liegen ihr über 100 Bewerbungen vor, die voraussichtliche Wartezeit beträgt 4-5 Jahre.

In diesem Zusammenhang bitten wir um die Beantwortung der folgenden Fragen:

1. Gibt es für die Gärten einheitliche Mietverträge oder Nutzungsbedingungen? Wie lauten diese gegebenenfalls?
2. Werden die Gärten seitens der Stadt regelmäßig kontrolliert? Wenn ja, in welchem Abstand und worauf wird geachtet? Wenn nein, warum nicht?
3. Können bei längerfristig unbewirtschafteten bzw. brach liegenden Gärten die Pachtverträge seitens der Stadt beendet werden? Wenn ja, in welchem Ausmaß und unter welchen Umständen wird das Recht genutzt? Wenn nein, warum nicht?
4. Dürfen Schrebergärten so eingezäunt werden, dass sie von außen nicht einsehbar sind?
5. Dürfen sie ausschließlich als Lagerplatz für Brennholz oder Baumaterialien genutzt werden?

6. Ist eine ausschließliche Nutzung als Grillplatz mit Terrasse und Spielgeräten zulässig?
7. Können Pächter mehrere Gartengrundstücke halten? Wenn ja, wie wird das Erstgrundstück bei der Vergabe berücksichtigt?
8. Werden derzeit Gemeinschaftsgärten mit mehreren Parteien seitens der Stadt geplant? Sind hierfür passende Flächen verfügbar oder können gepachtet werden? Wenn derzeit eine Planung erfolgt, wie wird das Projekt beworben? Welcher Planungsstand ist vorhanden? Wenn zurzeit keine Gemeinschaftsgärten geplant sind, warum nicht?
9. Welche Lebensumstände werden bei der Vergabe berücksichtigt (Kinder, Größe des Haushalts, Einkommen, Verfügbarkeit eines Gartens)? Werden Familien ohne Garten bevorzugt berücksichtigt?
10. Wird das Einkommen bei der Vergabe berücksichtigt? Wenn ja, wie? Wenn nein, warum nicht?
11. Werden Haushalte besonders berücksichtigt, die aufgrund geringen Einkommens auf einen Eigenanbau von Lebensmitteln angewiesen sind? Wird eine Nutzungsabsicht als Gemüsegarten bevorzugt berücksichtigt?
12. Ist derzeit eine Erweiterung des Kleingartenbestands seitens der Stadt geplant (Ausweisung neuer Flächen, Ankauf privater Flächen)? Wenn ja, wo?

Vielen Dank und mit freundlichen Grüßen

Jannik Schmitt

An den
Stadtverordnetenvorsteher
Herrn Kai Uwe Fischer

Karben, 19. Juni 2022

Anfrage zur Müllthematik

Sehr geehrter Herr Fischer,

vor Jahresfrist stand schon einmal der Entwurf einer Satzung zur Vermeidung von Verunreinigungen und Vermüllung im Karbener Stadtgebiet auf der Tagesordnung unserer Stadtverordnetenversammlung. Der Entwurf wurde zurückgestellt, um sich zum Handling und den Sanktionen bei Verstößen mit den Verwaltungen anderer Kommunen abzustimmen. Ob der Tatsache, dass die Thematik aktueller denn je ist, erlaube ich mir die Frage nach dem Status der Umsetzung dieser Satzung.

Freundliche Grüße,
Ehrhard Menzel



An den
Stadtverordnetenvorsteher
Herrn Kai-Uwe Fischer
Rathausplatz 1
61184 Karben

Fraktionsvorsitzender:

Thorsten Schwellnus
Am Hang 17
61184 Karben
Tel.: (06039) 485985
E-Mail: t.schwellnus@fw-karben.de

Karben den 19.06.2022

Anfrage für die Stadtverordnetenversammlung am 07.07.2022

Bezug: Grünflächenpflegeplan

Sehr geehrter Herr Fischer,

wir bitten Sie, die folgende Anfrage auf die Tagesordnung der nächsten Sitzung zu nehmen:

Karben blüht auf! Unter diesem Motto steht Karben. Aber wie schaut es mit der Grünpflege der städtischen Grünflächen aus? Diesbezüglich haben wir folgende Fragen:

- 1.) Wie sieht der Grünflächenpflegeplan aus?
- 2.) Wie viele Fremdfirmen sind mit der Pflege der Grünflächen beauftragt?
- 3.) Welche Kosten entstehen jedes Jahr?
- 4.) Wie zufrieden ist man mit der Pflege?
- 5.) In welchem Turnus werden die Aufträge vergeben?
- 6.) Wer pflegt den Rosenhang?

Thorsten Schwellnus
Fraktionsvorsitzender Freie Wähler Karben

An den
Stadtverordnetenvorsteher
Herr Kai-Uwe Fischer
Rathausplatz 1
61184 Karben

Fraktionsvorsitzender:

Thorsten Schwellnus
Am Hang 17
61184 Karben
Tel.: (06039) 485985
E-Mail: t.schwellnus@fw-karben.de

Karben den 19.06.2022

Anfrage für die Stadtverordnetenversammlung am 07.07.2022

Bezug: Mehrgenerationenhaus im Brunnenquartier

Sehr geehrter Herr Fischer,

wir bitten Sie, die folgende Anfrage auf die Tagesordnung der nächsten Sitzung zu nehmen:

Bezug nehmend auf den Antrag der FW-Karben bezüglich eines Mehrgenerationenhauses im Brunnenquartier haben wir folgende Fragen:

- 1.) Wie ist der aktuelle Planungsstand des Brunnenquartiers?
- 2.) Wieweit sind die Planungen für das Mehrgenerationenhaus im Brunnenquartier?
- 3.) Wurden bereits Vereine miteingebunden? Gab es hierzu Wünsche oder Anregungen?

Thorsten Schwellnus
Fraktionsvorsitzender Freie Wähler Karben

An den
Stadtverordnetenvorsteher
Herrn Kai-Uwe Fischer
Rathausplatz 1
61184 Karben

Fraktionsvorsitzender:

Thorsten Schwellnus
Am Hang 17
61184 Karben
Tel.: (06039) 485985
E-Mail: t.schwellnus@fw-karben.de

Karben den 19.06.2022

Anfrage für die Stadtverordnetenversammlung am 07.07.2022

Bezug: Veranstaltungen

Sehr geehrter Herr Fischer,

wir bitten Sie, die folgende Anfrage auf die Tagesordnung der nächsten Sitzung zu nehmen:

Durch die Pandemie konnten in den letzten beiden Jahren keine Bürgerversammlungen abgehalten werden. Auch ein Ehrenamtsempfang konnte nicht stattfinden. Daher haben wir folgende Nachfrage:

- 1.) Wann findet die nächste Bürgerversammlung statt?
- 2.) Wie soll die nächste Bürgerversammlung abgehalten werden? Als Hybridveranstaltung oder als reine Präsenzveranstaltung?
- 3.) Wann wird es den nächsten Ehrenamtsempfang geben?
- 4.) Wie soll der nächste Ehrenamtsempfang abgehalten werden? Als Hybridveranstaltung oder als reine Präsenzveranstaltung?

Thorsten Schwellnus
Fraktionsvorsitzender Freie Wähler Karben

19.06.2022

Anfragen rund um Bauprojekte

Sehr geehrter Herr Fischer,

bitte setzen Sie folgende Anfragen auf die Tagesordnung der nächsten Stadtverordnetenversammlung:

Stand Standortverlegung Max-Planck-Strasse 21 in die Industrie 21.

- Wie ist der Stand und die Terminplanung für die Standortverlegung Stadtwerke in den zugekauften Standort Industriestrasse 21?
- Gibt es bereits eine detaillierte Kostenaufstellung für die notwendigen Umbauten

Stand des Projektes der WiA2

- Wie steht die Stadt zum Bau von WiA2?
- Wann ist mit einer Entscheidung über die Bauträgerschaft (KIM, WoBau, ...) zu rechnen?

Stand Entwicklung Brunnenquartier

- Bis wann ist mit einem Baubeginn zu rechnen?
 - Insbesondere für den Bauträger der „bezahlbaren Wohnungen“?
- Wie ist die Terminkette bis zu einem Baubeginn?

Stand Fuchslöcher

- Ist es richtig, dass der B-Plan erneut offen gelegt werden muss?
 - Wenn ja, wie ist der neue Terminplan?
 - Was bedeutet das für die Vergabe der Grundstücke?

Nidda-Renaturierung

Im Jahr 2021 sollte für einen Abschnitt zwischen der Nordumgehung und der Brücke des Klingelwiesenwegs in Okarben ein Konzept für eine Renaturierung erarbeitet werden.

- Wie ist der Stand?
- Wann ist mit einer Umsetzung zu rechnen?

Mit freundlichem Gruß

gez. Thomas Görlich

19.06.2022

Sicherung der Wasserversorgung

Sehr geehrter Herr Fischer,

bitte setzen Sie folgende Anfrage auf die Tagesordnung der nächsten Stadtverordnetenversammlung:

Der Klimawandel ist auch in Karben angekommen, wie am Wochenende 19.06. zu erleben war. Nicht nur die Temperaturen sind ein Thema sondern auch der ausbleibende Regen und die damit sich abzeichnende Problematik -Brauchwasserversorgung.

Hier ein paar Fragen:

- 1. Wie hoch ist der Wasserverbrauch durchschnittlich pro Tag (in Karben)?**
- 2. Wie hoch war der Verbrauch an den Tagen wie zwischen dem 17. und 20.06. (in Karben)?**
- 3. Wie ist die Wasserversorgung für Karben sichergestellt?**
- 4. Wie lange reicht der Wasservorrat?**
- 5. Welche „Notfallpläne“ gibt es für Karben bzw. Kreis/Region?**
- 6. Wer ruft den Notfall aus und nach welchen Kriterien?**
- 7. Wer entscheidet wann über welche Maßnahmen?**
- 8. Wie sehen die Maßnahmen aus?**
- 9. Wie erfolgt eine /die Kommunikation?**
- 10. Wie ist eine Notversorgung realisiert?**
- 11. Wie ist die Priorisierung der Versorgung (Haushalte, Pflegeheime, ...)?**
- 12. Wurde ein solcher Notfall schon einmal geübt?**
- 13. Wie ist der Stand unserer Anfrage (22.08.21 Nutzung von Grundwasser in den Gemarkungen in Karben) bzgl. der Anzahl der Brunnen in Karben und die Möglichkeit den Wasserverbrauch zu erfassen?**

Mit freundlichem Gruß

gez. Thomas Görlich