

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 Gewerbegebiets 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.

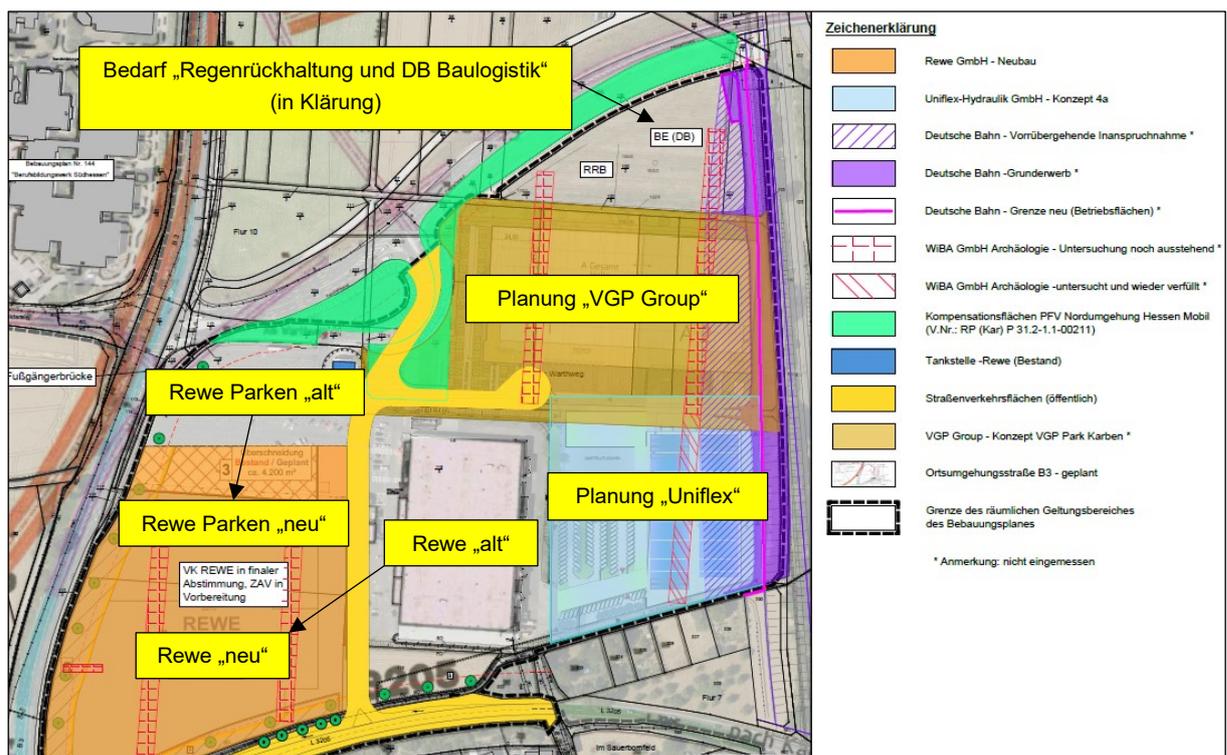
Die Grafik auf der folgenden Seite zeigt zudem die Lage des Planstandortes und das aktuelle, dem Planungsstand entsprechende, Flächen- und Standortkonzept.

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 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.

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. 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 / Reg-FNP 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 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 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 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 gebiets-scharf 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