

**Antrag der Stadt Karben auf Abweichung von den Zielen des Regionalplanes Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 im Sinne des § 6 Raumordnungsgesetz (ROG) und § 8 Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG) und vom Landesentwicklungsplan Hessen 2000 für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 236 „Am Warthweg“ zur Verlagerung des bestehenden Rewe-Centers**



**Abbildung 1: Luftbild Stadt Karben mit Darstellung des Bereichs in dem die Verlagerung erfolgen soll (Quelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation (HVBG))**



## Inhaltsverzeichnis

|           |   |           |
|-----------|---|-----------|
| <b>A.</b> | <b>Zusammenfassung</b> .....  | <b>6</b>  |
| <b>B.</b> | <b>Sachverhalt und Antragsbegründung</b> .....  | <b>7</b>  |
|           | I. Ziel des Abweichungsantrags .....  | 7         |
|           | II. Geltungsbereich des Zielabweichungsantrags .....  | 7         |
|           | 1. Makrostandort des Vorhabengebiets.....   | 7         |
|           | 2. Mikrostandort .....  | 7         |
|           | 3. Konkrete Planung .....   | 9         |
|           | 4. Erforderlichkeit des Vorhabens.....  | 11        |
|           | 5. Erschließung des Vorhabens.....  | 12        |
|           | 6. Weitere Festsetzungen.....   | 13        |
|           | 7. Planungsalternativen .....   | 14        |
|           | III. Planerische Vorgaben.....  | 15        |
|           | IV. Ergebnisse der Auswirkungsanalyse .....   | 15        |
| <b>C.</b> | <b>Beteiligung der Gebietskörperschaften sowie der Fachbehörden</b> .....                         | <b>19</b> |
|           | I. Regierungspräsidium Darmstadt .....  | 19        |
|           | 1. Obere Naturschutzbehörde .....   | 19        |
|           | 2. Abteilung IV/F – Umwelt Frankfurt.....   | 19        |
|           | a) Grundwasser (Grundwasserschutz/Wasserversorgung) .....   | 19        |
|           | b) Abwasser, Wassergüte.....  | 20        |
|           | c) Immissionsschutz .....   | 20        |
|           | 3. Kampfmittelräumdienst .....  | 20        |
|           | II. Regionalverband FrankfurtRheinMain .....  | 21        |
|           | III. Landkreis Wetterau .....   | 21        |
|           | 1. Straßenverkehrs- und Zulassungsangelegenheiten.....  | 21        |
|           | 2. Archäologische Denkmalpflege .....   | 22        |
|           | 3. Naturschutz und Landschaftspflege .....  | 22        |
|           | 4. Wasser und Bodenschutz.....  | 22        |
|           | 5. Agrarfachaufgaben .....  | 23        |
|           | 6. Bauordnung .....   | 23        |
|           | 7. Allgemeine Schulträgeraufgaben .....   | 23        |
|           | IV. Hessen Mobil .....  | 23        |
|           | V. Stadt Bad Homburg vor der Höhe.....  | 25        |
|           | VI. Weitere Beteiligte .....  | 27        |
| <b>D.</b> | <b>Rechtliche Würdigung</b> .....   | <b>28</b> |
|           | I. Erforderlichkeit der Abweichung .....  | 28        |
|           | 1. Abweichung von Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen<br>Flächennutzungsplans 2010..... | 28        |
|           | a) Ziel Z3.4.3-2 Abs. 1 Satz 1 – Zentralitätsgebot.....   | 28        |
|           | b) Ziel Z3.4.3-2 Abs. 1 Satz 2 – Kongruenzgebot .....   | 28        |
|           | c) Ziel Z3.4.3-2 Abs. 4 – Integrationsgebot .....   | 29        |
|           | d) Kein Verstoß gegen Ziel Z 3.4.3-2 Abs. 5 – Beeinträchtigungsverbot .....                       | 29        |

|           |  |           |
|-----------|--|-----------|
| 2.        | Ziele des Landesentwicklungsplans Hessen 2020.....                         | 30        |
| a)        | Ziel 6-1 (Z) - Zentralitätsgebot.....                                      | 30        |
| b)        | Ziel 6-3 – Integrationsgebot.....  | 30        |
| II.       | Vorliegen der Voraussetzungen für die Zulassung einer Abweichung .....     | 31        |
| 1.        | Vorbemerkung .....   | 31        |
| 2.        | Grundzüge der Planung nicht berührt .....                                  | 32        |
| a)        | Zentralitäts- und Kongruenzgebot .....                                     | 32        |
| b)        | Integrationsgebot.....   | 33        |
| 3.        | Zulassung der Abweichung unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar | 34        |
| 4.        | Ausübung planerischen Ermessens .....                                      | 34        |
| <b>E.</b> | <b>Hinweis</b> .....   | <b>39</b> |
| <b>F.</b> | <b>Anhang: Plankarte</b> .....   | <b>40</b> |

### Abbildungsverzeichnis

|              |  |    |
|--------------|--|----|
| Abbildung 1: | Luftbild Stadt Karben mit Darstellung des Bereichs in dem die Verlagerung erfolgen soll (Quelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation (HVBG)) ..... | 1  |
| Abbildung 2: | Das Plangebiet im Luftbild .....   | 9  |
| Abbildung 3: | Blick ins Plangebiet auf den Rewe-Markt .....  | 9  |
| Abbildung 4: | Planvorhaben: Verlagerung eines im Außenbereich genehmigten Rewe-Centers   | 10 |
| Abbildung 5: | Ausschnitt aus RPS/RegFNP 2010 .....   | 15 |
| Abbildung 6: | Fläche, für die die Abweichung zugelassen wird .....   | 40 |

**Antrag der Stadt Karben (Antragstellerin) vom 8. Juni 2022 auf Zulassung einer Abweichung von Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 und vom Landesentwicklungsplan Hessen 2000 für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 236 „Am Warthweg“ zur Verlagerung des bestehenden Rewe-Centers**

**Entscheidung**

- I. Die Abweichung von den Zielen Z3.4.3-2 und Z3.4.3-4 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 wird auf der Grundlage des Antrags der Stadt Karben vom 8. Juni 2022 sowie nach Maßgabe der unter Ziffer II aufgeführten Nebenbestimmungen sowie der als Anlage beigefügten Plankarte, die Bestandteil dieser Entscheidung ist, zugelassen.
- II. Die Zulassung der Abweichung wird mit folgenden Nebenbestimmungen verbunden:
  1. Die Zulassung der Abweichung wird erst und ausschließlich dann wirksam, wenn eine erforderliche Abweichung von Zielen des Landesentwicklungsplans Hessen 2020 bestandskräftig zugelassen bzw. bestätigt wurde, dass ein Verstoß gegen Ziele des Plans nicht vorliegt
  2. Die im Abweichungsantrag angegebene Begrenzung der Gesamtverkaufsfläche ist auf maximal 6.540m<sup>2</sup> ist im Bebauungsplan verbindlich festzusetzen.
  3. Die maximale Verkaufsflächengröße für die Sortimente Zoologischer Bedarf/Tiernahrung ist auf höchstens 500m<sup>2</sup> festzusetzen.
  4. In den Gewerbeflächen ist im Bebauungsplan ein Ausschluss von groß- und kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben festzusetzen.
  5. Die Abweichungszulassung erlischt, wenn Hessen Mobil gegenüber der Geschäftsstelle der Regionalversammlung erklärt, dass die im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanes Nr. 236 „Am Warthweg“ stehenden Verkehrsprobleme nicht gelöst werden können.

## **A. Zusammenfassung**

Die Stadt Karben beantragt die Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 und des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 gemäß § 6 Abs. 2 Satz 1 Raumordnungsgesetz (ROG) in Verbindung mit den §§ 4 Abs. 9, 8 Abs. 2 Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG). Ziel des Antrags ist es, mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 236 „Am Warthweg“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verlagerung des bestehenden Rewe-Centers innerhalb des Plangebietes in Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung zu ermöglichen. Der Standort soll als Sondergebiet im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO ausgewiesen werden.

Die Planungsfläche befindet sich in einer im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 ausgewiesenen „Gewerblichen Baufläche, Bestand bzw. Planung“ im Unterzentrum Karben außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches.

Die gutachterliche Analyse hat ergeben, dass von dem Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Karben oder benachbarter Kommunen ausgehen oder diese gefährdet werden. Lediglich bei der Sortimentsfestsetzung für Zoologischen Bedarf / Tiernahrung empfiehlt das Gutachten eine maximale Verkaufsfläche von 500m<sup>2</sup>, um schädliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Karben zu vermeiden. Dieser Vorgabe wird mit der Nebenbestimmung unter Punkt II.3 Rechnung getragen.

Insbesondere weil es sich um eine Verlagerung des bestehenden Rewe-Centers und nicht um eine Neuausweisung handelt, die aufgrund einer Umstrukturierung der gewerblichen Gebietsentwicklung für die Stadt Karben erforderlich wird, wird die Zulassung der Abweichung empfohlen. Dabei ist besonders zu berücksichtigen, dass mit der Verlagerung des Marktes an den neuen Standort exakte verbindliche Festsetzungen zu den Verkaufsflächengrößen getroffen werden, die am Bestandsstandort aufgrund der bestehenden Baugenehmigung nicht gegeben sind.

Es ist jedoch zu betonen, dass die Stadt Karben zur Verwirklichung der Planung insbesondere den Nachweis wird führen müssen, dass die verkehrliche Erschließung des künftigen Plangebietes gesichert ist. Sollte dies nicht gelingen, erlischt die vorliegende Abweichungszulassung.

## **B. Sachverhalt und Antragsbegründung**

### **I. Ziel des Abweichungsantrags**

Die Stadt Karben verfügt nach eigenen Angaben über keine freien Gewerbeflächen mehr, weshalb ein bestehendes Gewerbegebiet umstrukturiert werden soll. In diesem Rahmen beabsichtigt die Stadt Karben die räumliche Verlagerung eines Rewe-Centers im Plangebiet, um Raum für Gewerbebetriebe zu schaffen. Im Bebauungsplan soll ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel nach § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt werden.

### **II. Geltungsbereich des Zielabweichungsantrags**

#### **1. Makrostandort des Vorhabengebiets**

Die Stadt Karben liegt 15 Kilometer nordöstlich von Frankfurt am Main. Strukturell und aufgrund der räumlichen Lage ist Karben der hessischen Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main zuzuordnen. Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 ist Karben als Grundzentrum (Kleinzentrum) festgelegt. Karben ist 43,94 Quadratkilometer groß und liegt im Wetteraukreis. Insgesamt besteht Karben aus 23.787 Einwohnerinnen und Einwohnern. Diese verteilen sich auf die sieben Stadtteile Burg-Gräfenrode (rund 1.470 Einwohnerinnen und Einwohner), Groß-Karben (rund 5.312 Einwohnerinnen und Einwohner), Klein-Karben (rund 5.587 Einwohnerinnen und Einwohner), Kloppenheim (rund 2.575 Einwohnerinnen und Einwohner), Okarben (rund 3.326 Einwohnerinnen und Einwohner), Petterweil (3.311 Einwohnerinnen und Einwohner) und Rendel (2.206 Einwohnerinnen und Einwohner).

#### **2. Mikrostandort**

Das 13 ha umfassende Plangebiet liegt nördlich der Ortslage des Stadtteils Kloppenheim in der Gemarkung Okarben. Es befindet sich zwischen den Landesstraßen L3351 (nördliche Geltungsbereichsgrenze) und L 3205 (südliche Geltungsbereichsgrenze). Westlich des Plangeltungsbereiches verläuft die Bundesstraße B3. An der östlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft die Schienentrasse der Main-Weser-Bahnlinie beziehungsweise der S- Bahn S6.

Im Norden, Osten und Westen schließen sich landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen an. Darüber hinaus schließt sich südlich des Plangebietes und im Anschluss an die Landesstraße L 3205 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sauerborn“ die Wohnbebauung der Ortslage Kloppenheim an. Zudem befindet sich nordwestlich an der Anschlussstelle L 3351 und B 3 das Berufsbildungswerk Südhessen.

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

**Tabelle 1: Flächenbilanz des Bebauungsplanes**

| Nutzung   | Größe      |
|---|------------|
| Geltungsbereich des Bebauungsplans                            | 133.411 qm |
| Darin Gewerbegebiete  | 75.040 qm  |
| Darin Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel                 | 33.902 qm  |
| Darin Verkehrsflächen und von Bebauung freizuhaltende Flächen | 24.469 qm  |



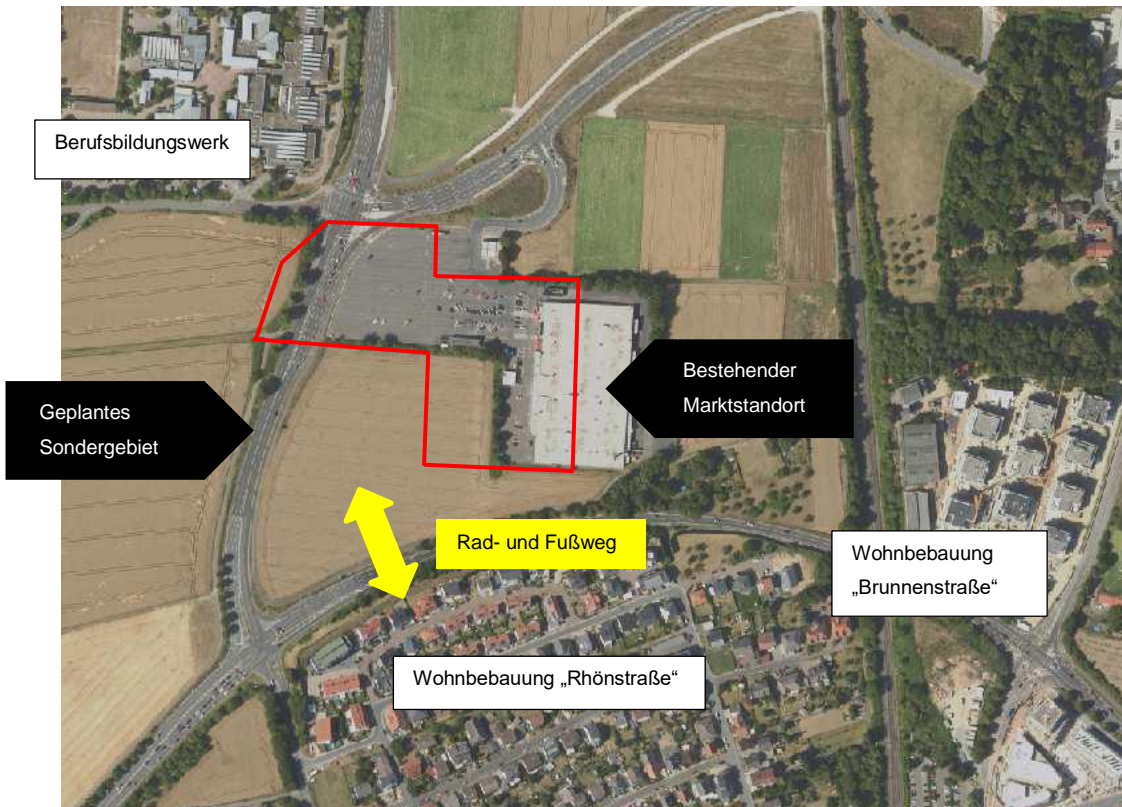


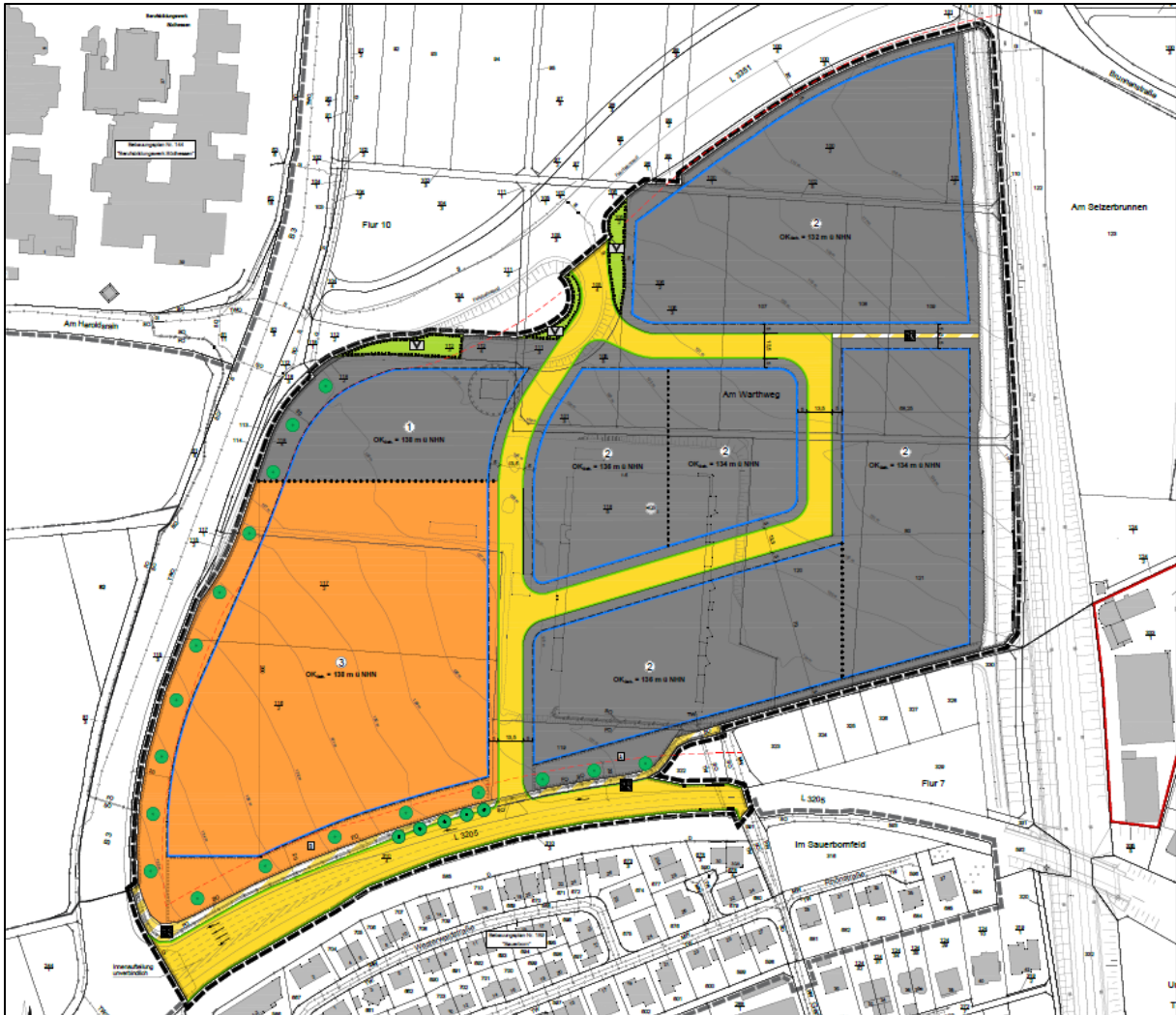
Abbildung 2: Das Plangebiet im Luftbild



Abbildung 3: Blick ins Plangebiet auf den Rewe-Markt

### 3. Konkrete Planung

Die Stadt Karben plant eine geringfügige räumliche Verlagerung des bestehenden Rewe-Centers in den westlichen Teilgeltungsbereich des Bebauungsplanes. Das bereits bestehende Rewe-Center befindet sich derzeit planungsrechtlich im Außenbereich. Die Lage des Marktes gründet auf einem in den 1960er Jahren entwickelten städtebaulichen Konzept. Im Rahmen einer regionalen Siedlungsentwicklungskonzeption für das Rhein-Main-Gebiet wurde für Karben die Funktion eines Siedlungsschwerpunktes vorgesehen.



|      |   |
|------|---|
| GE   | Gewerbegebiet   |
| SOEH | Sondergebiet, Zweckbestimmung: Großflächiger Einzelhandel |
|      | Straßenverkehrsflächen (öffentlich)                       |

**Abbildung 4: Planvorhaben: Verlagerung eines im Außenbereich genehmigten Rewe-Centers**

Das bestehende Rewe-Center wurde damals als erster und einziger Teil 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 wurde nie aufgestellt und existiert folglich nicht. Für das Objekt liegt allerdings eine Baugenehmigung (Az. 02765-03-B-0012) vom 23. März 2004 mit einer genehmigten Verkaufsfläche von 6.540 qm vor.

Aufgrund seiner Größe und Sortimentsstruktur ist der Anbieter laut Antragstellerin als SB-Warenhaus einzuordnen. Es sei vorgesehen, ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel (§ 11 Abs. 3 BauNVO) zur Unterbringung des SB-Warenhauses im Bebauungsplan festzusetzen. Die Aufstellung des Bebauungsplans solle im zweistufigen Regelverfahren gemäß § 3 Abs. 1 und Abs. 2 sowie § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB erfolgen.

Im Bebauungsplan soll die Gesamtverkaufsfläche entsprechend der bislang zulässigen Obergrenze mit 6.540 m<sup>2</sup> festgesetzt werden, wobei in einem maximal zulässigen Flächenpool jeweils Verkaufsflächenobergrenzen für die Teilsortimente festgesetzt würden, die in ihrer Summe die Gesamtverkaufsfläche von 6.540 m<sup>2</sup> zunächst überschreiten würden. Es sei jedoch nicht möglich, in allen Sortimenten die jeweils maximal zulässige Verkaufsfläche auszuschöpfen. Somit solle dem Betreiber eine gewisse Flexibilität in der Belegung der Flächen gewährt werden. Eine Übersicht über die bestehenden und geplanten Verkaufsflächen liefert die folgende Tabelle.

**Tabelle 2: Flächenbilanz des Bebauungsplanes**

| Sortiment*   | Verkaufsflächen in m <sup>2</sup> |                       |                           |
|--|-----------------------------------|-----------------------|---------------------------|
|  | Bestand REWE-Center               | Planung (GMA-Annahme) | Veränderung (GMA-Annahme) |
| Lebensmittel, Getränke   | 3.890                             | max. 4.500            | + 610                     |
| Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel                           | 420                               | max. 800              | + 380                     |
| Zeitungen, Zeitschriften, Schreibwaren                         | 65                                | max. 150              | + 85                      |
| Schnittblumen  | 50                                | max. 100              | + 50                      |
| 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

#### 4. Erforderlichkeit des Vorhabens

Mit der Ansiedlung eines Autohändlers, einer Freizeitsportanlage sowie den jüngsten Umsiedlungsabsichten eines bereits ansässigen Automobilzulieferers im Gewerbegebiet „Spitzacker“ nördlich des Plangebietes, wurden laut Aussagen der Stadt Karben die letzten freien Gewerbeflächen vollständig entwickelt. Aktuell verfüge die Stadt über keine freien Gewerbeflächen mehr.

Jedoch gebe es Anfragen vor allem ortsansässiger Firmen mit Expansionswünschen sowie von ansiedlungswilligen Unternehmen, die sich gerne im Stadtgebiet niederlassen möchten. Mit dieser Neuerrichtung und geringfügigen räumlichen Verlagerung des Rewe-Centers in den westlichen Teilgeltungsbereich solle unter anderem Raum eine grundsätzliche Neustrukturierung des gesamten Gebiets geschaffen, eine Nachfolgenutzung des bisherigen Rewe-Standortes und eine effiziente Gebietsentwicklung ermöglicht werden.

## **5. Erschließung des Vorhabens**

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 werde im Zuge einer verkehrstechnischen Untersuchung vorgenommen, deren Ergebnisse in den Entwurf des Bebauungsplanes integriert werden. Bei der Konzeption des Anschlusses würde die bestehende Tankstelle berücksichtigt werden, die auch nach dem Umbau des Anschlusspunktes über die bestehende Zufahrt zum Rewe-Center anfahrbar und funktionsfähig bliebe. Ein weiterer Anschluss solle im Süden des Plangebietes in Erwägung gezogen werden. Hier werde ebenfalls im Zuge der Verkehrsuntersuchung die Realisierbarkeit eines Rechtsabbiegestreifens aus Richtung Groß-Karben kommend und eine Ausfahrt in Richtung Bad Homburg geprüft. Der in Rede stehende südliche Anschluss werde entsprechend in der Plankarte des Bebauungsplans integriert. Die Umsetzbarkeit dieses Anschlusses werde im weiteren Verfahren unter anderem mit Hessen Mobil und im Rahmen der Verkehrsuntersuchung geprüft.

Im Übergang zur südlichen Geltungsbereichsgrenze und entlang des Verbrauchermarktgebäudes befinde sich eine Fuß- und Radwegeverbindung die mittels der Unterführung unter der Landesstraße L 3205 / Bahnhofsstraße das Plangebiet an die Ortslage Kloppenheim sowie an die übrigen Stadtteile anbinde. Im Osten des Plangebietes werde 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 bestehe 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 werde als „von der Bebauung frei zu haltende Flächen“ im Bebauungsplan festgesetzt.



In diesen Bereichen treffe der Bebauungsplan damit keine Festsetzungen, sondern verweise auf die Bestimmungen des laufenden Planfeststellungsverfahrens. An der Bundesstraße B3 / Friedberger Straße befinde sich die Bushaltestation Berufsbildungswerk Südhessen. Von hier aus sei das Plangebiet über das Ampelsystem an der Schnittstelle der Nordumgehung und der Bundesstraße fußläufig erreichbar. Eine Machbarkeitsstudie zur Errichtung einer Fußgängerbrücke befinde sich in Bearbeitung.

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

## **6. Weitere Festsetzungen**

Aufgrund der Exposition des Plangebietes insbesondere am Schnittpunkt der Landesstraße L3205 mit der Bundesstraße B3 werde 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 werde entlang der Bundesstraße B3 die Pflanzung von Einzelbäumen festgesetzt, um hier einen alleeartigen Charakter und eine grünordnerische Einfassung des neuen Rewe-Marktes und seinen Stellplatzanlagen zu ermöglichen.

Dabei würden die vorhandenen und aus dem Planfeststellungsverfahren der Ortsumfahrung resultierenden Ausgleichsflächen im Nordwesten des Plangebietes – soweit möglich – integriert und berücksichtigt werden.

Weitere Eingrünungen würden im Übergang zu den Freizeitgärten, zur Landesstraße L3205 und zur Ortslage von Kloppenheim vorgesehen werden. Die innere Durchgrünung des Plangebietes erfolge unter anderem 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. würden nach Vorlage der entsprechenden Fachgutachten in die Planunterlagen integriert werden.

## **7. Planungsalternativen**

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 den jüngsten Umsiedlungsabsichten eines bereits ansässigen Automobilzulieferers im Gewerbegebiet „Spitzacker“ nördlich des Plangebietes, seien die letzten freien Gewerbeflächen der Stadt Karben vollständig entwickelt worden.

Aktuell verfüge die Stadt somit über keine freien Gewerbeflächen mehr, wodurch die vorliegende Bauleitplanung zur Schaffung von weiteren Flächenangeboten sowie zur Bevorratung von Flächen begründet sei. Dabei entspreche die Planung dem Bedarf und Expansionsdruck bereits in Karben ansässiger Gewerbebetriebe, trage zur Schaffung künftiger Potenzialflächen zur Ansiedlung neuer Unternehmen bei und entspreche darüber hinaus auch den planerischen Vorgaben der Regional- und Flächennutzungsplanung. Das Plangebiet sei im Regionalplan Südhessen/ Regionalen Flächennutzungsplan 2010 bereits als „Gewerbliche Baufläche, Bestand“ und „Gewerbliche Baufläche, geplant“ dargestellt. Die grundsätzliche Standortdiskussion und -vorbereitung sei somit bereits auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung durchgeführt worden.

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

### III. Planerische Vorgaben

Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 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.

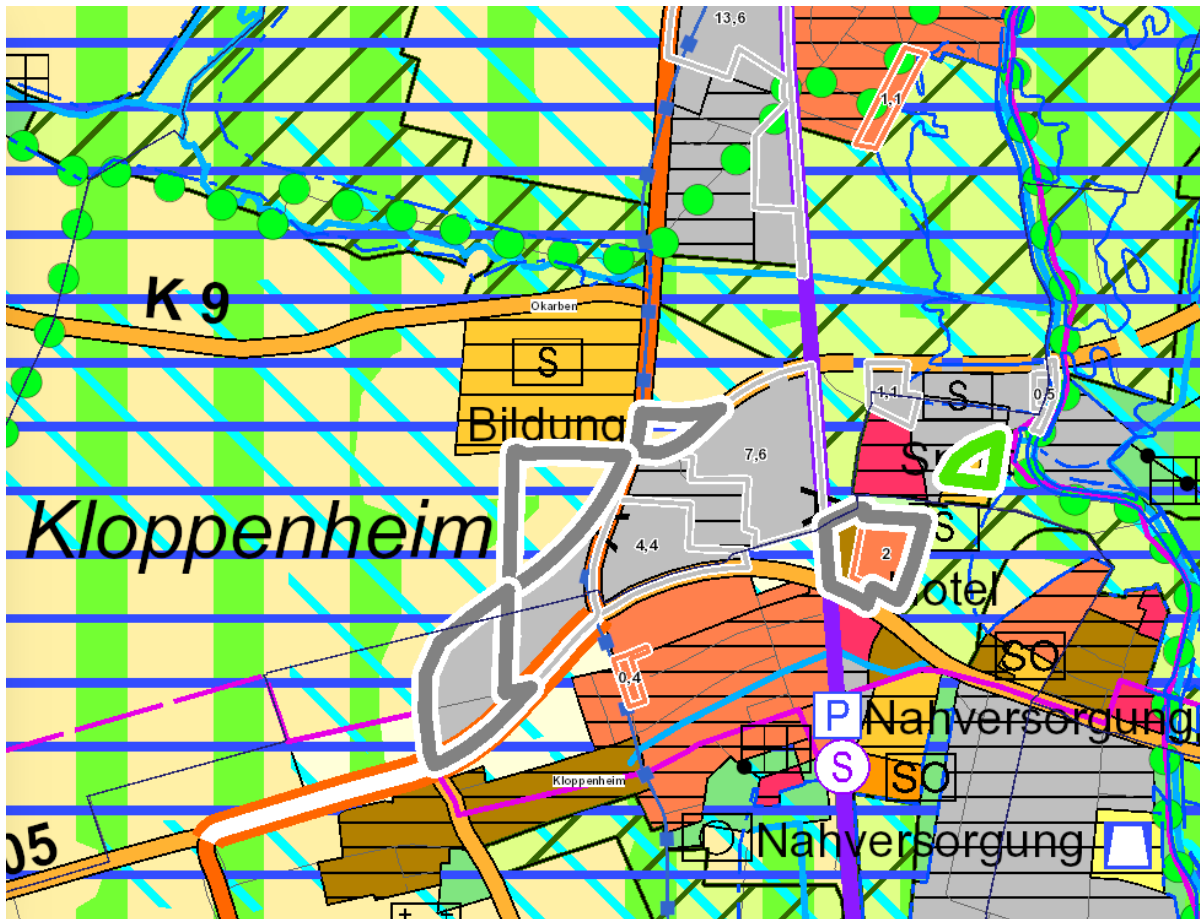


Abbildung 5: Ausschnitt aus RPS/RegFNP 2010

Die von der Stadt Karben beabsichtigte Planung weicht auch von der Zielaussage des Landesentwicklungsplans Hessen 2020 zu großflächigen Einzelhandelsvorhaben ab, wonach „Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung nach § 11 Abs. 3 BauNVO nur in den im Regionalplan ausgewiesenen „Siedlungsbereichen“ zulässig sind.

### IV. Ergebnisse der Auswirkungsanalyse

Die Auswirkungsanalyse der GMA kommt zu dem Ergebnis, dass die geplante Verlagerung/Umstrukturierung des REWE-Centers weder in Karben noch in umliegenden zentralen Orten Bestandsgefährdungen nach sich ziehen wird.

Beeinträchtigungen der Versorgungsstrukturen oder des zentralen Versorgungsbereichs seien nicht zu erwarten. Lediglich im Bereich Zoologischer Bedarf/Tiernahrung würden bei einer Fachabteilung mit 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche Betriebsgefährdungen im faktischen zentralen Versorgungsbereich Karben ausgelöst. Daher werde eine diesbezügliche Reduzierung des Teilsortiments im SB-Warenhaus auf max. 500 m<sup>2</sup> VK empfohlen. Außerhalb von Karben seien keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten. Auch die Nahversorgung der Bevölkerung im überörtlichen Einzugsbereich werde nicht beeinträchtigt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass laut Auswirkungsanalyse das Verlagerungs- und Umstrukturierungsvorhaben des bereits ansässigen SB-Warenhauses keine bestandsgefährdenden Auswirkungen in Karben nach sich ziehen werde, da dieser Anbieter bereits seit langer Zeit die städtische und regionale Angebotsstruktur präge und mit dem Vorhaben primär seine Wettbewerbsfähigkeit erhalten wolle. Im Worst-Case seien bei Ausnutzung von max. ca. 4.500 qm Verkaufsfläche im Lebensmittel-Kernsortiment Umverteilungen von max. 10 - 11 % in Karben absehbar. Hieraus ließen sich angesichts der Leistungsfähigkeit der betroffenen Anbieter und der steigenden Nachfragepotenziale in Karben in den kommenden Jahren keine schädlichen Auswirkungen ableiten. Außerhalb Karbens seien die Umsatzrückgänge nur noch marginal (max. 3 %). Auch bei einer spürbaren Erweiterung der Verkaufsfläche für Drogeriewaren im SB-Warenhaus seien keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Karben oder Umland bzw. die Nahversorgungsstrukturen festzuhalten. In Karben seien mit Rossmann und dm bereits zwei leistungsfähige Drogeriefachmärkte ansässig; des Weiteren führten 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 sei, der als Hauptwettbewerber zum Vorhaben gesehen werden könne. Mit fast 20 % Umsatzverlust lägen hier Betriebsgefährdungen vor, auch wenn das unmittelbare Nahumfeld der Fressnapf-Filiale durch die Ansiedlung eines Bio-Supermarktes aktuell gestärkt werde und auch ein Zoofachmarkt von steigenden Einwohnerzahlen in Karben und Umland profitieren könne.



In den übrigen Sortimenten des SB-Warenhauses seien nur vergleichsweise geringe Verkaufsflächenzuwächse bzw. zum Teil auch Verkaufsflächenrückgänge gegenüber dem aktuellen Konzept festzuhalten. Maximale Umverteilungswirkungen im faktischen zentralen Versorgungsbereich von Karben seien 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, seien keine betriebsgefährdenden Auswirkungen zu sehen.

Negative Auswirkungen des Vorhabens auf die gesamtstädtische Nahversorgungsstruktur oder die zentralörtliche Versorgungsfunktion von Karben seien hingegen nicht zu erwarten. Betriebsaufgaben von strukturprägenden Lebensmittel- oder Drogeriemärkten könnten ausgeschlossen werden. Zu berücksichtigen sei 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 sei somit nicht zu erkennen.

Außerhalb von Karben würden sich absehbare Umsatzrückgänge auf eine Vielzahl von Standorten und Anbietern (auch verschiedener Branchen) verteilen. Die umliegenden Mittelzentren Bad Homburg vor der Höhe., Bad Vilbel, Friedberg und Friedrichsdorf sowie das Kleinzentrum Rosbach vor der Höhe und das Unterzentrum Nidderau verfügten 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 seien. In den Kleinzentren Niddatal und Wöllstadt seien zwar leistungsfähige Lebensmittelmärkte vorhanden, jedoch keine Drogerie- oder Zoofachmärkte, sodass sich diesbezüglich keine bestandsgefährdenden Auswirkungen ergeben würden. Im Höchstfall (Zoologischer Bedarf/Tiernahrung) würden in einzelnen Teilsortimenten Umverteilungsquoten von ca. 5 bis 7 % erreicht, im Allgemeinen aber deutlich niedrigere Umverteilungsquoten.

In keiner Nachbarkommune, erst recht nicht in weiter entfernten Mittelzentren, werde 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 seien wegen der absolut sehr geringen Umsatzrückgänge und der teils erheblichen Entfernungen zum Vorhabenstandort nicht absehbar.

Somit seien keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten. Auch die Nahversorgung der Bevölkerung im überörtlichen Einzugsbereich würden nicht negativ beeinflusst.

## **C. Beteiligung der Gebietskörperschaften sowie der Fachbehörden**

Die Beteiligung der Gebietskörperschaften und der Fachbehörden wurde mit folgendem Ergebnis durchgeführt:

### **I. Regierungspräsidium Darmstadt**

#### **1. Obere Naturschutzbehörde**

Das geplante Gewerbegebiet sei im geltenden Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 bereits in Teilen als „Gewerbliche Baufläche, Bestand“ und als „Gewerbliche Baufläche, geplant“ dargestellt, weshalb aus Sicht des Naturschutzes keine grundsätzlichen Bedenken bestünden.

Hinsichtlich der im Plangebiet liegenden Kompensationsflächen für die Nordumgehung Karben sei auch Hessen Mobil einzubinden und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

Auf die Vorlage eines Eingriffs- und Ausgleichsplanes sowie eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages im Bebauungsplanverfahrens werde hingewiesen.

#### **2. Abteilung IV/F – Umwelt Frankfurt**

##### **a) Grundwasser (Grundwasserschutz/Wasserversorgung)**

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

In den Unterlagen seien dazu keine ausreichenden Aussagen enthalten und seien daher nachzubessern. Die für das weitere Bauleitplanverfahren relevanten Hinweise werden an den Regionalverband FrankfurtRheinMain sowie an die Stadt Karben weitergegeben.

**b) Abwasser, Wassergüte**

Gegen die geplante Zielabweichung zum Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan bestünden seitens des Dezernats IV/F 41.3 keine generellen Bedenken.

Hinsichtlich der abwassertechnischen Erschließung des Plangebietes „Am Warthweg“ sei im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein Regenwasserbewirtschaftungskonzept zu erarbeiten und mit dem Regierungspräsidium Darmstadt -Abteilung Umwelt Frankfurt-, Dezernat 41.3 – Abwasser, Gewässergüte – abzustimmen. Maßnahmen zur Bewirtschaftung des Niederschlagwassers, die überwiegend an der Oberfläche angeordnet werden, würden sich mit der Etablierung „prinzipiell“ positiv auf das Siedlungsumfeld auswirken.

**c) Immissionsschutz**

Unter Nr. 10 „Immissionsschutz“ des Zielabweichungsantrages werde aufgeführt, dass im Rahmen der weiteren Planung eine Schalltechnische Untersuchung angefertigt werden solle, die sowohl die auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen als auch die vom Plangebiet ausgehenden Immissionen untersucht. Unter dieser Voraussetzung bestünden von Seiten des Immissionsschutzes keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Zielabweichung.

**3. Kampfmittelräumdienst**

Über die im Lageplan bezeichnete Fläche lägen dem Kampfmittelräumdienst aussagefähige Luftbilder vor. Eine Auswertung dieser Luftbilder habe keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen sei. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorlägen, sei eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, werde darum gebeten, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

## **II. Regionalverband FrankfurtRheinMain**

Seitens des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain bestehen gegen die Umsiedlung des Rewe-Centers keine Bedenken. Da die Gesamtverkaufsfläche gleichbleibe, seien keine Auswirkungen auf das Zentrum Karbens oder auf die Nachbarkommunen zu erwarten, gleichwohl der Markt durch den Neubau und die Platzierung an einer einsehbareren Stelle eine Qualitätssteigerung erfahren werde. Die variablen Verkaufsflächensummen der einzelnen Sortimente sollten dem Betreiber größtmögliche Flexibilität ermöglichen, seien aber immer recht schwer nachzuvollziehen. Gerade bei der Ausschöpfung der maximalen Verkaufsfläche im Tierfuttersortiment würden negative Auswirkungen auf den Fressnapf-Markt im Zentrum Karbens erwartet. Hier solle, wie im Antrag beschrieben, unbedingt darauf geachtet werden, dass die maximale Verkaufsfläche von 500m<sup>2</sup> eingehalten oder ggfs. noch reduziert werde.

Ansonsten seien laut der vorliegenden Auswirkungsanalyse der GMA jedoch weder im Zentrum Karbens noch in den Nachbarkommunen mit weiteren negativen Auswirkungen zu rechnen.

## **III. Landkreis Wetterau**

### **1. Straßenverkehrs- und Zulassungsangelegenheiten**

Gegen die eingereichten Planungsunterlagen bestünden aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht für dessen Zuständigkeitsbereich grundsätzlich keine Bedenken. Allerdings würden die Verkehrsknoten, wie z.B. Bundesstraße B3 und Landesstraße L3205, im Antrag als ausreichend für das Verkehrsaufkommen bezeichnet, was so nicht zutrefte. Insbesondere der Verkehrsknoten B 3 / L 3205 sei bereits jetzt an seiner Auslastungsgrenze. Das durch das Versetzen des REWE Marktes entstehende freie Areal werde durch eine Neubebauung mehr Verkehr erzeugen und somit zu einer Verschärfung der jetzigen Verkehrssituation beitragen.

Es solle ein neues Verkehrskonzept für den Knotenpunkt B3 / L3205 erarbeitet werden, um die Verkehre der Neubebauungen aufnehmen zu können.

## **2. Archäologische Denkmalpflege**

Gegen die vorgesehenen Änderungen würden seitens der Archäologischen Denkmalpflege Wetterau keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht. Die Sicherung der umfangreichen Bodendenkmäler (§ 21 HDSchG) würden im Bebauungsplan geregelt. Es wird darauf hingewiesen, dass aktuell Archäologische Untersuchungen laufen.

## **3. Naturschutz und Landschaftspflege**

Der betroffene Bereich sei bereits als „gewerbliche Baufläche Bestand“, bzw. „gewerbliche Baufläche, geplant“ ausgewiesen. Daher bestünden gegen die geplante Zielabweichung mit der Ausweisung als „sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ aus naturschutzrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Eingriffsregelung und der gesetzliche Artenschutz auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) zu berücksichtigen sei.

## **4. Wasser und Bodenschutz**

Aus wasserrechtlicher Sicht bestünden keine Bedenken.

Für die weitere Planung wurde der Hinweis gegeben, dass das Grundstück des Rewemarktes, Am Warthweg als Altstandort, bzw. Verdachtsfläche im Hessischen Altlasten-Informationssystem mit der Altis-Nummer 440.012.000-000.003 eingetragen sei. Eine konkrete Planung sei daher mit dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.5 und mit der Fachstelle Wasser- und Bodenschutz des Wetteraukreises abzustimmen.

Auf dem Grundstück würden seit längerer Zeit eine Tankstelle und eine Kfz-Waschanlage betrieben. Im Rahmen von Umnutzungen, Abbrucharbeiten oder Eingriffen in den Untergrund sei ein fachkundiges Ingenieurbüro bzw. ein/e fachkundige/r Sachverständige/r hinzuzuziehen und es seien orientierende umwelttechnische Untersuchungen durchzuführen.

## **5. Agrarfachaufgaben**

Aus landwirtschaftlicher Sicht bestünden keine grundsätzlichen Bedenken zu der Zielabweichung, da der gesamte Bereich bereits im RegFNP als „Gewerbliche Baufläche, geplant“ bzw. als „Gewerbliche Baufläche Bestand“ ausgewiesen sei. Da insgesamt rd. 9 ha hervorragend geeignete Ackerflächen (AZ 80-90) für eine landwirtschaftliche Bewirtschaftung verloren gingen, sollten für einen ggf. geplanten Ausgleich keine weiteren Ackerflächen in Anspruch genommen werden.

## **6. Bauordnung**

Aufgrund des geplanten Neubaus sei baurechtlich kein Bestandsschutz mehr gegeben. Dies gelte auch für die Verteilung der Nutzflächen. Aus Sicht des Fachbereichs Bauordnung solle als Randsortiment die Grenzen des Regionalplans/RegFNPs von gesamt max. 800 qm eingehalten werden.

## **7. Allgemeine Schulträgeraufgaben**

Gegen die 6. Änderung des Reg. FNP 2010 Gebiet „Brunnenquartier“ in Karben, Koppenheim würden aus Sicht des Schulträgers Bedenken geltend gemacht. An der zuständigen Grundschule Kloppenheim bestünden schon jetzt räumliche Engpässe. Durch die weitere Wohnbebauung im Zuständigkeitsbereich der Grundschule Kloppenheim würde diese Situation zunehmend verschärft.

## **IV. Hessen Mobil**

Für die beantragte Fläche könne seitens Hessen Mobil zum derzeitigen Zeitpunkt die gesicherte verkehrliche Erschließung über das klassifizierte Straßennetz nicht bestätigt werden. Daher erfolge keine Zustimmung zum Abweichungsantrag.

Das im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr.236 „Am Warthweg“ von der Stadt Karben beauftragte Verkehrsgutachten könne noch keine umsetzbaren Ergebnisse definieren. Hessen Mobil befinde sich im engen Kontakt mit der Stadt und dem mit der Verkehrsuntersuchung beauftragten Ingenieurbüro.

Das das Plangebiet umgebende klassifizierte Straßennetz sei sehr hoch be-, in Spitzenzeiten überlastet, was regelmäßig zu massiven Rückstauproblemen führe.

Bei der Planung der Nordumgehung Karben (B3/L3351) habe das Berufsbildungswerk gravierende Bedenken bezüglich der Fußgängerverkehre über den Knotenpunkt im Rahmen des seinerzeitigen Planfeststellungsverfahrens geäußert, die dann in einem Mediationsverfahren in Form der Schaffung und Verpflichtung für den Straßenbaulastträger zur gesicherten Fußgänger-Quermöglichkeit über den lichtsignalgeregelten Knotenpunkt gelöst worden sei. Dies habe sich in puncto Leistungsfähigkeit nachteilig ausgewirkt. Weitere zusätzliche Verkehrsbelastungen seien daher aus momentaner Sicht nicht realistisch über das Bestandsnetz abwickelbar.

Zu dem in den Unterlagen beschriebenen verkehrsbeschränkten Neuanschluss an die südliche Landestraße L3205 als Rechtsein- und Rechtausfahrt sei bereits nachgewiesen, dass dies nicht den erwünschten positiven Effekt auf die überlasteten Hauptknotenpunkte bewirke. Somit sei dieser Anschluss nicht genehmigungsfähig.

Das planende Ingenieurbüro werde eine Verkehrssimulation mit einem entsprechenden Maßnahmenvorschlagspaket erarbeiten und Hessen Mobil und der Stadt Karben nach dessen Erstellung vorstellen. Welche und ob Maßnahmen konkret möglich und umsetzbar sind, sei derzeit noch vollkommen offen.

Dazu zähle auch die Fußgängerbrücke, die in den Antragsunterlagen erwähnt sei. Zudem bedürften die angesprochenen Radwegeverbindungen der Klärung. Hier sei die Radwegeplanung Bad Homburg/Ober-Erlenbach - Karben/Kloppenheim, für den das Baurechtsverfahren beantragt sei, zu beachten.

Darüber hinaus seien die Verkehrsinfrastrukturvorhaben im vordringlichen Bedarf des Bundesverkehrswegeplans (2030) zu berücksichtigen. Dies betreffe die Planungsvorhaben zum vierstreifigen Ausbau der Bundesstraße B3 zwischen Karben/Kloppenheim und Bad Vilbel/Massenheim, die Ortsumgehung Karben/Kloppenheim sowie die Ortsumgehung Karben/Okarben. Auswirkungen auf den Flächenzuschnitt des Plangeltungsbereichs müssten vor Zulassung abschließend geklärt sein sowie auch deren Auswirkungen auf die Verkehrsprognose/verkehrliche Erschließung der geplanten Gewerbegebietsentwicklung/-erweiterung.



## V. Stadt Bad Homburg vor der Höhe

Die Stadt Karben beabsichtige eine Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Warthweg“ neu zu strukturieren. Es solle hier ein neuer Rewe-Markt mit einer Verkaufsfläche von 6.540 m<sup>2</sup> von nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten auf einer angrenzenden Fläche planerisch gesichert werden.

Die beabsichtigte Planung der Stadt Karben verstoße gegen mehrere Ziele des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 sowie gegen die Ziele des LEP Hessen 2000. Die Stadt Bad Homburg habe gegen diese Planung Bedenken und plädiere dafür, die Planung so anzupassen, dass die geplante Verkaufsflächen-größe reduziert werde.

Die Stadt Bad Homburg vor der Höhe ist der Meinung, dass es sich bei der Umstrukturierung der Flächen im Plangebiet nicht um eine Sicherung des Bestandes, sondern um eine Neuplanung handele, da der bestehende Rewe-Markt durch die gültige Baugenehmigung bereits gesichert sei. Deshalb sollten hier von der Oberen Landesplanungsbehörde die gleichen Maßstäbe angelegt werden, die bei einer Neuplanung eines Standortes für großflächigen Einzelhandel angewendet würden.

Das geplante Vorhaben verstoße gegen das Zentralitätsgebot. Die Stadt Karben sei als Grundzentrum bzw. als Unterzentrum ausgewiesen. Für Grundzentren gelte grundsätzlich, dass eine Ausnahme vom Zentralitätsgebot zum Zwecke der Sicherung der Grundversorgung erteilt werden könne. Die Stadt Karben verfüge laut GMA-Gutachten über eine gute und ausreichende Nahversorgungsstruktur (Einzelhandelsagglomeration am Standort „Selzerbrunnencenter“ mit ca. 5.000 qm VK im Bereich Nahversorgung und zentrenrelevante Sortimente). Deshalb sei hier fraglich, ob der nicht integrierte Standort „Am Warthweg“ im Außenbereich ohne Anschluss an Wohnbebauung zur Sicherung der Grundversorgung erhalten werden müsse. Hier könne durchaus die Tatsache, dass es sich um einen bestehenden Standort handelt, die Zielabweichung begründen. Was aber aus Sicht der Stadt Bad Homburg unbedingt einzuhalten sei, sei die in dem Zentralitätsgebot festgelegte maximale Verkaufsflächengröße von 2.000 m<sup>2</sup> für einen großflächigen Lebensmittelmarkt. Geplant seien stattdessen eine Verkaufsfläche von 5.500 m<sup>2</sup>, was den regionalplanerisch problematischen Bestand um 1.125 m<sup>2</sup> VK übersteige. Die Vorgaben des Zentralitätsgebotes würden durch die Neuplanung mehrfach überschritten, faktisch komme in der Neuplanung ein vollständiger Vollsortimenter neu dazu.

Eine Überschreitung der Zielvorgaben könne hier nicht mit der Notwendigkeit einer wohnortnahen Sicherung der Grundversorgung begründet werden.

Neben dem in der Zielvorgabe Z3.4.3-2 Abs. 1 Satz 1 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 genannten Zentralitätsgebot verstoße das Vorhaben auch gegen das Integrationsgebot und das Kongruenzgebot. Auch gegen die Zielvorgabe Z3.4.3-3 – kein Einzelhandel im „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe“ würde verstoßen. Hierbei sei anzumerken, dass die Darstellung der Vorranggebiete „Siedlung“ und „Industrie/Gewerbe“ zu den Grundzügen der Planung gehöre. Hiernach wäre keine Zielabweichung möglich.

Auch wenn das Beeinträchtigungsverbot nicht verletzt werde – vor allem aufgrund der Vorschädigung der Einzelhandelsstrukturen in zentralen Versorgungsbereichen (ZVB) – würden die mehrfachen Verstöße gegen die Zielvorgaben darauf hindeuten, dass das Vorhaben nach den heutigen Maßstäben einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung bereits im Bestand als Missstand zu werten sei. Hier werde keine Notwendigkeit gesehen, diesen regionalplanerisch unverträglichen Bestand zu verfestigen.

In den Antragsunterlagen werde ausgeführt, dass es bei der Neuplanung keinen Verkaufsflächenzuwachs gebe. Neben der Verschiebung der Verkaufsfläche innerhalb der Nahversorgungssortimente (Flächenzuwachs für Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, zoologischer Bedarf), komme es durch den Abriss und den Neubau zu einer deutlichen Attraktivitätssteigerung. Die Neustrukturierung der Verkaufsflächen, verbunden mit der Realisierung neuer Verkaufskonzepte, könne im Vergleich zum Bestand erheblich mehr Kaufkraft binden. Hierzu mache das vorliegende GMA-Gutachten keine relevanten Aussagen.

Für den Bad Homburger Stadtteil Ober-Erlenbach übernehme die Nahversorgung ein Nahkauf mit einer Verkaufsfläche von ca. 500 m<sup>2</sup>. Es handele sich dabei um einen strukturprägenden Nahversorger in integrierter Lage. Aufgrund der beengten Verhältnisse auf dem Grundstück könne der Betrieb nicht erweitert werden. Das GMA-Gutachten verneine negative Auswirkungen in den umliegenden Kommunen (u.a. auch für Ober-Erlenbach) und prognostiziere hier eine Umverteilungsquote von unter 3 Prozent. Hier sei eine Plausibilitätsprüfung notwendig, um die einzelnen gutachterlichen Annahmen, vor allem die Flächenproduktivität, zu verifizieren. Denn in Ober-Eschbach, wo bereits Handlungsbedarf bestehe, könnten auch 1 – 2 Prozentpunkte in der Umsatzverteilung eine Gefährdung der vorhandenen Nahversorgung verursachen.

Ohne die Gutachterangaben im Detail prüfen zu können, bestünden insoweit Bedenken. Bei einer Ansiedlung eines neuen attraktiven SB-Warenhauses in der Nähe von dem Ortsteil (ca. 10 Min. Auto-Fahrtzeit) liege nahe, dass mobile Kunden das umfassende Angebot in Karben bevorzugen würden.

Aus den Antragsunterlagen sei nicht ersichtlich, wie mit dem alten Gebäude, für welches auch die bisherige Baugenehmigung weiterhin vorliege, umgegangen wird. Lediglich in der Auswirkungsanalyse werde aufgeführt, dass der Alt-Standort durch Gewerbebetriebe belegt werden solle. Hier sei eine Aussage der Stadt Karben zur bauleitplanerischen Sicherung des Standortes im Zielabweichungsantrag wünschenswert.

## **VI. Weitere Beteiligte**

Die am Verfahren beteiligte Nachbarkommune Niddatal, die Dezernate IV/44 – Bergaufsicht, III 31.1 – Regionalplanung, Geschäftsstelle der Regionalversammlung – sowie IV/F 41.2 – Oberflächengewässer, IV/F 41.5 – Bodenschutz West, IV/F 42.2 – Abfallwirtschaft West – sowie der Handelsverband Hessen e. V. haben keine Bedenken geäußert bzw. keine Stellungnahme abgegeben.

## **D. Rechtliche Würdigung**

### **I. Erforderlichkeit der Abweichung**

#### **1. Abweichung von Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010**

Mit der beabsichtigten Verlagerung des bestehenden Rewe-Centers innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 236 „Am Warthweg“ wird von Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 abgewichen.

##### **a) Ziel Z3.4.3-2 Abs. 1 Satz 1 – Zentralitätsgebot**

Die vorliegende beantragte Planung steht nicht im Einklang mit dem Zentralitätsgebot. Als Unterzentrum wäre eine Neuausweisung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben in der Stadt Karben grundsätzlich nicht zulässig. In Ziel Z3.4.3-2 Abs. 1 Satz 1 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 heißt es:

*„Die Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben ist grundsätzlich nur in den Ober- und Mittelzentren zulässig.“*

##### **b) Ziel Z3.4.3-2 Abs. 1 Satz 2 – Kongruenzgebot**

Das Einzugsgebiet des Rewe-Centers wird sich durch die Verlagerung nach der nachvollziehbaren Aussage der GMA-Analyse nicht ändern. Allerdings werden lediglich 60 bis 65 % des Umsatzes in Karben selbst generiert. Da es Aufgabe des Unterzentrums Karbens ist, den täglichen/kurzfristigen Bedarf zu decken, liegt ein Verstoß gegen das in Ziel Z3.4.3-2 Abs. 1 Satz 2 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 geregelte Kongruenzgebot jedenfalls nahe. Dieses Ziel lautet:

*„Dabei [bei der Ausweisung großflächigen Einzelhandels] ist die Verkaufsfläche von Einzelhandelsprojekten so zu bemessen, dass der angestrebte Einzugsbereich des Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde nicht wesentlich überschreitet.“*

**c) Ziel Z3.4.3-2 Abs. 4 – Integrationsgebot**

Der Vorhabenstandort am Warthweg liegt außerhalb des faktischen zentralen Versorgungsbereiches in einer „gewerblichen Baufläche geplant“. Nach dem Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 ist der Standort damit nicht dem „bestehenden Siedlungsgebiet“ zuzuordnen. Vorhandene Siedlungsgebiete sind – jedenfalls bislang – durch die Landesstraße L3205 von dem geplanten Vorhabensgebiet getrennt. Die Realisierung einer Fußgängerbrücke ist nach Aussagen von Hessen Mobil (siehe Kapitel C.IV, Seite 23) derzeit keinesfalls gesichert. Das Vorhaben verstößt damit auch gegen das Integrationsgebot. Dieses Ziel lautet:

*„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.“*

Damit korrespondiert die allgemein gültige Aussage des Ziels Z3.4.1-3 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans, wonach

*„[die] bauleitplanerische Ausweisung von Wohn-, gemischten Bauflächen und Sonderbauflächen sowie dazugehörenden kleineren gewerblichen Bauflächen [...] innerhalb der in der Karte ausgewiesenen Vorranggebiete Siedlung, Bestand und Planung, stattzufinden [hat].“* (Hervorhebung nur hier)

**d) Kein Verstoß gegen Ziel Z 3.4.3-2 Abs. 5 – Beeinträchtungsverbot**

Die Stadt Karben konnte nachvollziehbar darlegen, dass das Vorhaben zu keinem Verstoß gegen das Beeinträchtungsverbot führen wird, welches in Ziel Z3.4.3-2 Abs. 5 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 geregelt ist. Es lautet:

*„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 ist vorliegend nicht der Fall. Insoweit wird auf die Zusammenfassung der Auswirkungenanalyse der GMA (siehe Kapitel B.IV, Seite 15) verwiesen, die zu dem Schluss kommt, dass das Verlagerungs- und Umstrukturierungsvorhaben des bereits ansässigen SB-Warenhauses keine bestandsgefährdenden Auswirkungen in Karben nach sich ziehen werde.

Der Anbieter präge bereits seit langer Zeit die städtische und regionale Angebotsstruktur. Lediglich für das Sortiment Zoologischer Bedarf/Tiernahrung wird aus gutachterlicher Sicht für den Bebauungsplan eine maximale Verkaufsfläche von 500 m<sup>2</sup> empfohlen, um schädliche Auswirkungen auf den faktischen zentralen Versorgungsbereich in Karben zu vermeiden. Dies wird mit der Nebenbestimmung II.3 (Seite 5) geregelt und ist im Rahmen der Bauleitplanung von der Stadt Karben entsprechend zu beachten.

## **2. Ziele des Landesentwicklungsplans Hessen 2020**

### **a) Ziel 6-1 (Z) - Zentralitätsgebot**

Das Planvorhaben verstößt zunächst gegen das in Ziel 6-1 (Z) des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 in der Fassung der 5. Verordnung zur Änderung der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hessen 2000 vom 16. Juni 2021 (GVBl Nr. 31, Seite 394, im Folgenden: Landesentwicklungsplan Hessen 2020). Das Ziel entspricht der Regelung im Regionalplan. Die Ausnahme, die großflächigen Einzelhandel zur Grundversorgung auch in Unterzentren zulässt, ist vorliegend ersichtlich nicht gegeben, zumal diese lediglich für Verkaufsflächen bis maximal 2.000m<sup>2</sup> gilt.

### **b) Ziel 6-3 – Integrationsgebot**

Während das Kongruenzgebot im Landesentwicklungsplan Hessen 2020 zu einem Grundsatz „herabgestuft“ wurde (siehe Grundsatz 6-2 (G)), wurde das Integrationsgebot weiterhin als Ziel 6-3 (Z) übernommen.

Auch wenn der Landesentwicklungsplan Hessen 2020 mit der sog. Teilintegration die Möglichkeit einer Ausnahme vorsieht, ist vorliegend – vorbehaltlich einer anderen Beurteilung durch die oberste Landesplanungsbehörde – auch von einem Verstoß gegen das landesplanerische Integrationsgebot auszugehen. Dieses lautet:

*„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). [...]“*

## **II. Vorliegen der Voraussetzungen für die Zulassung einer Abweichung**

Gemäß § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG kann eine Zielabweichung zugelassen werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden (dazu 2.) und sie unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist (dazu 3.). Die Ausübung pflichtgemäßen Ermessens durch die Regionalversammlung Südhessen muss zudem ergeben, dass die Zulassung der Abweichung von den in Rede stehenden Zielen – wie vorliegend – zweckmäßig ist (dazu 4.). Vorliegend ist allerdings folgendes vorzuschicken:

### **1. Vorbemerkung**

Wie dargelegt, handelt es sich bei dem verfahrensgegenständlichen Rewe- Center um eine „Bausünde“ aus den 60er Jahren. Seinerzeit wurde das Warenhaus im Außenbereich (!) genehmigt, 2004 wurde offensichtlich eine neuerliche Baugenehmigung mit einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von über 6.000m<sup>2</sup> bauaufsichtlich genehmigt. Das Vorhaben an einem – abgesehen vom Beeinträchtigungsverbot – sämtlichen Zielen des Regionalen Einzelhandelskonzepts widersprechenden Standort ist somit Fakt, es genießt Bestandsschutz. Angesichts der Deutlichkeit der vorliegenden Fehlallokation wäre es naheliegend (und rechtlich ohne weiteres möglich), den Antrag auf Zulassung einer Abweichung abzulehnen.

Allerdings würde dies zwar die sämtlichen Grundsätzen der Einzelhandelssteuerung widersprechende Situation nicht ändern, es der Stadt Karben aber verwehren, flächensparend und innerhalb eines bereits festgelegten Vorranggebiets Industrie und Gewerbe, Planung, überwiegend ortsansässiges Gewerbe anzusiedeln.

Dies ist aufgrund der jetzigen Lage des Rewe- Centers inmitten der dargestellten gewerblichen Baufläche nicht möglich. Diese Tatsache sollte bei der Auslegung und Anwendung der Tatbestandsmerkmale ebenso wie im Rahmen der Ermessensausübung im zulässigen Maß berücksichtigt werden.

## **2. Grundzüge der Planung nicht berührt**

Dies zugrunde gelegt, berührt die Zulassung der beantragten Abweichung nicht die Grundzüge der Planung im Sinne des § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG. Ob eine Abweichung die Grundzüge berührt oder von geringem Gewicht ist, beurteilt sich – wie im Fall des § 31 Abs. 2 BauGB – nach dem im Plan ausgedrückten planerischen Willen. In Bezug auf dieses Willen darf der Abweichung vom Planinhalt keine derartige Bedeutung zukommen, dass das „Grundgerüst“, also das dem Plan zugrundeliegende Planungskonzept in beachtlicher Weise beeinträchtigt wird. Die Abweichung muss also – soll sie mit den Grundzügen der Planung vereinbar sein – durch das planerische Willen gedeckt sein. Mit anderen Worten müsste die Abweichung im Rahmen dessen liegen, was der Plangeber bei Kenntnis des Grundes der Abweichung gewollt hat oder gewollt hätte.

### **a) Zentralitäts- und Kongruenzgebot**

Bereits mit Zulassung der Abweichung für ein großflächiges Möbel- Einrichtungshaus in Bad Vilbel wurde festgestellt, dass das Zusammenspiel zwischen Zentralitätsgebot und Kongruenzgebot, wonach großflächiger Einzelhandel grundsätzlich ausschließlich in Ober- und Mittelzentren zulässig ist und der Einzugsbereich des Vorhabens den Verflechtungsbereich nicht überschreiten darf, zu den Grundzügen der Planung gehört. Beide Ziele ergänzen das Zentrale- Orte- Prinzip, das ebenfalls zu den Grundzügen der Planung zu rechnen ist.

Die Grundzüge der Planung sind bei Zulassung der Abweichung vorliegend jedoch nicht berührt. Sinn- und Zweck des Ziels Z3.4.3-2 Abs. 1 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 ist es unter anderem, eine zusätzliche Zersiedlung und Versiegelung zu verhindern, die dadurch entsteht, dass in Klein- und Unterzentren (Verkehrs-)Infrastruktur geschaffen wird, die nicht auch durch die sonstige (mittel- und oberzentrale) Aufgabenerfüllung genutzt werden kann.



Zwar ergibt sich aus der Stellungnahme von Hessen Mobil, dass das klassifizierte Straßennetz rund um das Plangebiet bereits heute be-, in Spitzenzeiten sogar überlastet sei. Eine Verschärfung dieser Verkehrssituation tritt allerdings nicht durch die vorliegend verfahrensgegenständliche Verlagerung des Rewe-Centers, sondern durch die zusätzliche Ansiedlung von Gewerbebetrieben auf. Nebenbestimmung II.5 stellt sicher, dass die vorliegende Abweichungszulassung erlischt, wenn der Grund für die Verlagerung, die Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe, dauerhaft nicht möglich ist, weil Verkehrsprobleme nicht lösbar sind.

Auch die Verletzung des Kongruenzgebots bleibt unverändert bestehen. Der Einzugsbereich des Rewe-Centers umfasst auch nach der Verlagerung neben der Stadt Karben einzelne Stadt- bzw. Ortsteile der Nachbarkommunen Niddatal, Wöllstadt, Bad Homburg und Rosbach vor der Höhe. 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.

## **b) Integrationsgebot**

Die Träger der Regional- und Bauleitplanung haben bei der Aufstellung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 die Bebauungspläne der Städte und Gemeinden zugrunde gelegt. Dabei wurden – auch in Unterzentren – auch solche Standorte als Sonderbauflächen / Ergänzungsstandorte dargestellt, die städtebaulich nicht integriert lagen. Damit sollte in erster Linie genehmigten Vorhaben übergreifender Bestandsschutz gewährt werden. Die Tatsache, dass der vorliegende Standort nicht als SO Einkaufszentrum dargestellt wurde, ist einzig darauf zurückzuführen, dass der Standort nicht in einem Bebauungsplan erfasst war.

### **3. Zulassung der Abweichung unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar**

Das Ziel des Antrags auf Zulassung der Abweichung wäre vorliegend planbar, würde statt eines Abweichungsverfahrens ein Planänderungsverfahren durchgeführt. Die Zulassung der Abweichung ist mithin unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar, da bei Aufstellung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 anstelle des bislang festgelegten Vorranggebiets Industrie und Gewerbe auch ein SO Einkaufszentrum hätte festgelegt werden können bzw. bei Änderung oder Neuaufstellung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans (2010) ein Vorranggebiet Siedlung / SO Einkaufszentrum festgelegt werden könnte.

Es handelt sich um die Verlagerung eines bereits bestehenden Marktes. Würde der Markt an seinem bestehenden Standort verbleiben und dort neu strukturiert werden, wäre aufgrund der bestehenden Baugenehmigung keine Abweichungszulassung erforderlich, es wäre dann aber auch keine exakte Begrenzung der Sortimente, wie hier erfolgt, möglich.

Allerdings ist entscheidend, dass die vorliegende Abweichungszulassung ausschließlich dann wirksam werden kann, wenn sichergestellt ist, dass kein Verstoß gegen Ziele des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 vorliegt. Denn in diesem Fall könnte eine Abweichung mit entsprechender Festlegung nicht genehmigt werden, die Zulassung der Abweichung wäre unter raumordnerischen Gesichtspunkten nicht vertretbar. Diesem Umstand trägt Nebenbestimmung II.1 Rechnung. Danach erfolgt die Zulassung der Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 unter der aufschiebenden Bedingung, dass eine erforderliche Abweichung von Zielen des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 zugelassen oder festgestellt wird, dass eine solche nicht erforderlich ist.

### **4. Ausübung planerischen Ermessens**

Die Ausübung pflichtgemäßen Ermessens ergibt vorliegend, dass die Abweichung vom Zentralitäts-, Kongruenz- und Integrationsgebot des Ziels Z3.4.3-2 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 zweckmäßig ist.

In der Auswirkungsanalyse der GMA wurde schlüssig und nachvollziehbar dargelegt, dass durch die geplante Erweiterung keine städtebaulich negativen (und damit raumbedeutsamen) Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sowie sonstige integrierte wohnungsnaher Versorgungstandorte zu erwarten sind.

Durch die Verlagerung des bestehenden Gebäudes, mit der keine Verkaufsflächenerweiterung des Rewe-Centers vorgesehen ist, wird sich das Einzugsgebiet nicht ändern. Die Stadt Karben hat nachvollziehbar dargelegt, dass nur mit einer Verlagerung des zentral im Plangebiet gelegenen Rewe-Centers eine städtebaulich sinnvolle Erschließung der umgebenden Gewerbeflächen am Standort „Warthweg“ möglich ist.

Die Stadt Bad Homburg äußert in ihrer Stellungnahme Bedenken, wobei sie davon ausgeht, dass es sich bei dem Planvorhaben um eine Neuplanung handele. Diesem Einwand kann nicht gefolgt werden, da es sich hier ausdrücklich um die Verlagerung des bestehenden Marktes im Zuge der notwendigen Neustrukturierung des Plangebietes handelt. Im Antrag wird von der Stadt Karben dargelegt, dass eine gewerbliche Gebietsentwicklung nur durch den Rückbau bzw. die Verlagerung des Altstandortes möglich wird. Es geht vielmehr darum, den seit vielen Jahrzehnten bestehenden Standort der Fa. Rewe (wenn auch an einem benachbarten Grundstück) zu erhalten.

Der bestehende Markt verfügt über eine rechtskräftige Baugenehmigung. Als Alternative zur vorliegenden Planung käme die Sanierung und Modernisierung des Bestandes in Frage, was aus gebäudetechnischen Aspekten und auch aufgrund der zentralen (die Gebietsentwicklung blockierenden) Lage des Markts nicht sinnvoll erscheint. Im Zuge der planerischen Abwägung der Stadt Karben erscheint es daher legitim und vertretbar, den Standort flächengleich in direkter räumlicher Nähe zu verlagern, dem Betreiber die bisher auch bereits bestehende Verkaufsflächenobergrenze mit klaren und eindeutigen Festsetzungen zu ermöglichen und damit die langjährige Versorgungsstruktur in der Stadt aufrecht zu erhalten, ohne dass sich daraus grundlegende Verschiebungen der Handelsstrukturen in Karben oder der Region ergeben.

Die Aussage, dass das vorliegende GMA-Gutachten keine relevanten Aussagen dazu mache, dass mit der Neustrukturierung der Verkaufsflächen, verbunden mit der Realisierung neuer Verkaufskonzepte im Vergleich zum Bestand erheblich mehr Kaufkraft gebunden wird, kann nicht in Gänze nachvollzogen werden. Auf den Seiten 30 ff. des Gutachtens wird die Umsatzerwartung für den neuen geplanten Markt dargestellt.

Dabei wird darauf hingewiesen, dass für Rewe durchschnittliche Flächenproduktivitäten zu erwarten sind und noch höhere Umsatzleistungen aufgrund des Wettbewerbumfelds nicht anzunehmen sind. Es erschließt sich nicht, warum entgegen der Expertise der Gutachter nunmehr zusätzliche Zuschläge berücksichtigt werden müssten. Die Neuerrichtung und damit sicherlich anzunehmenden Optimierungen wurden in den gutachterlichen Annahmen bereits berücksichtigt. Ebenso wurde im Gutachten die Versorgungssituation des Bad Homburger Stadtteils Ober-Erlenbach berücksichtigt. Die GMA kommt in ihrem Gutachten zu dem klaren Ergebnis, dass „Bestandsgefährdungen [...] von Nahversorgern (auch kleineren Lebensmittelbetrieben) nicht zu erwarten sind.“

Es kommt entgegen der Auffassung der Stadt Bad Homburg vor der Höhe vorliegend auch zu keiner Veränderung der regionalen Versorgungsstrukturen. Der bestehende Markt wird lediglich flächengleich und mit exakteren verbindlichen Festsetzungen in unmittelbarer Nähe zum bestehenden Standort neu errichtet.

Mit der Aufgabe des bisherigen Standortes werden die Flächen an die Stadt Karben zurückgegeben bzw. im Gegenzug mit dem neuen Standort getauscht. Im Bebauungsplan wird der bisherige Standort entsprechend den Planungsvorstellungen der Stadt Karben als Gewerbegebiet festgesetzt. Durch die Nebenbestimmung II.4 wird zusätzlich gewährleistet, dass diese Flächen ausschließlich dem Gewerbe vorbehalten sind.

Die von Hessen Mobil angeführten Probleme zur Verkehrserschließung sind der Stadt Karben bekannt, weshalb bereits im Vorfeld zur Aufstellung des Bebauungsplanes zahlreiche Abstimmungstermine mit dem beauftragten Verkehrsplanungsbüro, der Stadt Karben und Hessen Mobil stattgefunden haben. Ursächlicher Auslöser für die Problematik der Verkehrssituation sind jedoch nach Ansicht der Stadt vielmehr die bereits heute bestehenden Verhältnisse am in Rede stehenden Knotenpunkt und die geplante zusätzliche Ausweisung weiterer gewerblicher Bauflächen. Diese sind vorliegend aber nicht Bestandteil des Abweichungsantrags, sondern es geht um die vorgreifliche Beurteilung, ob einer flächengleichen Verlagerung des bestehenden Rewe-Marktes innerhalb des Gebietes aus regionalplanerischer Sicht zugestimmt werden kann. Nebenbestimmung II.5 stellt sicher, dass die vorliegende Abweichungszulassung erlischt (auflösende Bedingung) wenn Hessen Mobil das Gesamtprojekt für gescheitert erklärt.

In dem vorliegenden Antrag geht es nicht um die generelle Ausweisung des Gewerbegebiets, für das die detaillierte verkehrliche Erschließung selbstverständlich gesichert sein muss. Da der Markt bereits besteht und erschlossen ist, kann davon ausgegangen werden, dass die vorliegend beantragte flächengleiche Verlagerung um nur wenige Meter hier keine wesentlichen Änderungen hervorrufen wird und die auf den Markt bezogenen verkehrlichen Aspekte in der Bauleitplanung berücksichtigt werden können. Vielmehr ist das Ergebnis des Zielabweichungsverfahrens für die Stadt Karben von immenser Bedeutung, um die Annahmen und Eingangsgrößen für die verkehrliche Betrachtung des gesamten Planungsgebietes weiter zu konkretisieren.

Aus den vorgenannten Gründen kann eine Entscheidung über die raumordnerische Zulässigkeit des Marktes mit der Nebenbestimmung II.5, wonach vor der Weiterführung des Bauleitplanverfahrens die mit Hessen Mobil abgestimmte geordnete Verkehrsanbindung für das Gesamtgebiet nachzuweisen ist, erfolgen. Eine Nichtbeachtung der gesetzlichen Vorgaben zur Erschließung würde im Übrigen laut geltendem Recht ohnehin zur Unwirksamkeit des Bebauungsplanes führen.

Der Regionalverband FrankfurtRheinMain fordert in seiner Stellungnahme eine Reduzierung der maximalen Verkaufsfläche im Tierfuttersortiment auf 500m<sup>2</sup>. Dem wird mit der Nebenbestimmung II.3 Rechnung getragen. Ansonsten werden durch das Planungsvorhaben keine negativen Auswirkungen auf das Zentrum Karbens oder auf die Nachbarkommunen gesehen, auch wenn der Markt durch den Neubau und die Platzierung an einer einsehbareren Stelle eine Qualitätssteigerung erfahren werde.

Auch im Übrigen hat die Beteiligung der Fachbehörden keine Bedenken hervorgebracht, die gegen eine Zulassung der Abweichung sprechen. Es wird daher empfohlen, die von der Stadt Karben beantragte Abweichung zuzulassen.

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.

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 wird die Standortverlagerung aufgrund der genannten Aspekte und unter Berücksichtigung des etablierten Marktes als vertretbar bewertet.

Es handelt sich im vorliegenden Fall um die Verlagerung des seit einigen Jahrzehnten bestehenden Marktstandortes, mit der keine Verkaufsflächenerweiterung vorgesehen ist.

Ferner muss festgestellt werden, dass die umgebenden Gewerbeflächen am Standort „Warthweg“ 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 Regionalplan Südhessen/ Regionalen Flächennutzungsplan 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 Einzelhandelsschwerpunktes im Stadtgebiet. Die Inanspruchnahme der gewerblichen Bauflächen wird daher als zulässig erachtet.

**E. Hinweis**

Gem. § 8 Abs. 4 Satz 1 HLPG kann die Entscheidung der Regionalversammlung, eine Zielabweichung zuzulassen oder zu versagen, innerhalb von drei Monaten nach der Entscheidung der Regionalversammlung durch die obere Landesplanungsbehörde mit Zustimmung der obersten Landesplanungsbehörde ersetzt werden, wenn dies rechts- oder fachaufsichtlich geboten erscheint.

Darmstadt im August 2022

RPDA - Dez. III 31.1-93 d 52.06/1-2022/5

Martina Dickel-Uebers

Tel.: 8924

Markus Langsdorf

Tel.: 5693

## F. Anhang: Plankarte

Auszug Karte RPS/RegFNP 2010 mit Kennzeichnung der Fläche, für die die Abweichung zugelassen wird

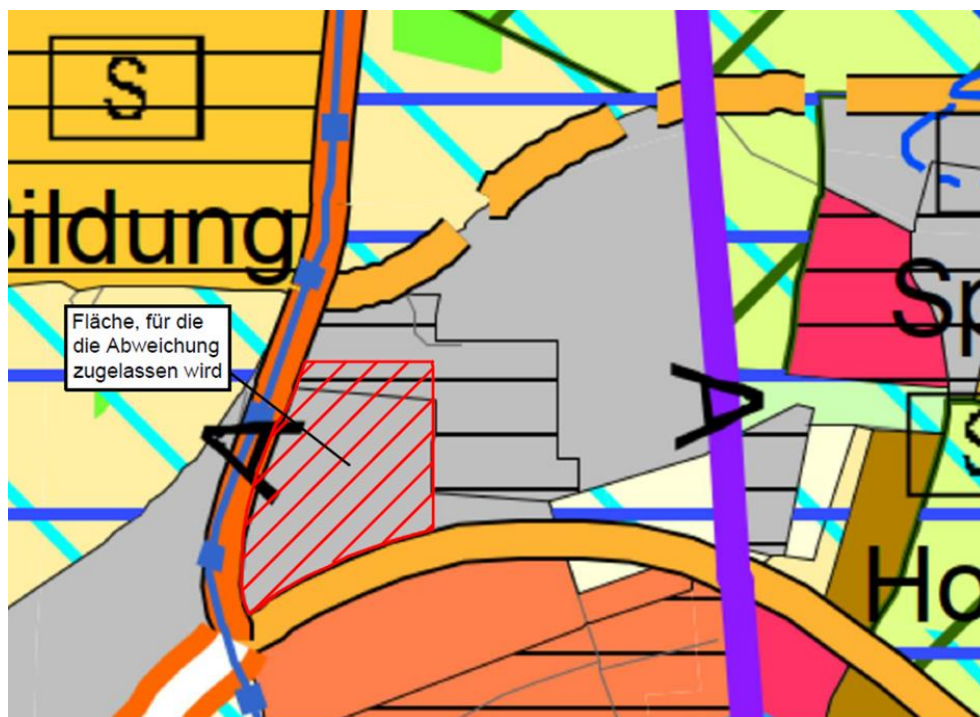


Abbildung 6: Fläche, für die die Abweichung zugelassen wird