



Regionalverband
FrankfurtRheinMain

Betr.: **3. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Langen**
Gebiet A: "Quartierszentrum Liebigstraße"
Gebiet B: "Wohngebiet Liebigstraße"

hier: Aufstellungsbeschluss mit anschließender frühzeitiger Beteiligung

Vorg.:

I. Antrag

Die Verbandskammer möge beschließen:

1. Gemäß §§ 2 Abs. 1 und 205 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 8 Abs. 1 Nr. 1 des Gesetzes über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main (MetropolG) wird das Verfahren zur 3. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Langen Gebiet A: "Quartierszentrum Liebigstraße" und Gebiet B: "Wohngebiet Liebigstraße" eingeleitet.

Gemäß vorgelegten Planzeichnungen wird Folgendes geändert:

Gebiet A: "Gewerbliche Baufläche, geplant" in "Gemischte Baufläche, geplant" (ca. 2,6 ha)

Gebiet B: "Gewerbliche Baufläche, geplant" (ca. 5,0 ha) in "Wohnbaufläche, geplant" und "Vorranggebiet für Landwirtschaft" (ca. 1,8 ha) in "Grünfläche - Parkanlage"

2. Die Einleitung des Verfahrens ist im Staatsanzeiger für das Land Hessen öffentlich bekannt zu machen.
3. Der Regionalvorstand wird beauftragt, das weitere Verfahren, insbesondere die Abstimmung gemäß § 2 Abs. 2 BauGB, die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, sowie - soweit erforderlich - die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.
4. Der Regionalvorstand wird beauftragt, die Vorlage der Regionalversammlung Südhessen vorzulegen mit der Bitte um Kenntnisnahme und Zustimmung zur Durchführung des Planänderungsverfahrens nach Baugesetzbuch (BauGB).

II. Erläuterung der Planung

Anlass, Inhalt und Zweck der Änderung sind der vorgelegten Begründung zu entnehmen. An dieser Stelle erfolgt nur eine kurze Zusammenfassung:

Die Stadt Langen beabsichtigt im Zuge des Stadtumbaus gewerbliche Flächen sowie noch nicht genutzte gewerbliche Flächenpotenziale zugunsten eines Wohngebietes mit Quartierszentrum umzuwidmen. Mit dem Stadtumbau ist beabsichtigt, die Raumnutzungen Gewerbe, Wohnen und Handel/Dienstleistungen im bestehenden Stadtgebiet neu zu ordnen. Ziel ist es, Nutzungskonflikte zu minimieren, innerstädtische Brachflächen für die Wohnbebauung zu nutzen und Flächenangebote für den Handel bereitzustellen, die bislang in der Stadt fehlen. Insgesamt sollen im Plangebiet etwa 1.200 Wohneinheiten realisiert werden. Durch die zentrale Lage von Langen im Rhein-Main-Gebiet, die gute Erreichbarkeit nach Frankfurt und Darmstadt sowie die Lage der Stadt außerhalb des Siedlungsbeschränkungsgebiets ist der Standort gut geeignet, einen Beitrag zur Deckung des lokalen und regionalen Bedarfs an Wohnbauflächen zu leisten.

Im Süden des Plangebiets ist ein Quartierszentrum mit Einzelhandel und Dienstleistungen vorgesehen. Dieses Quartierszentrum mit einer geplanten Verkaufsfläche von 12.000 qm soll der Versorgung des neuen Wohngebietes dienen. Auch sollen Einzelhandelsbetriebe die wegen ihrer Betriebsgröße nicht im zentralen Versorgungsbereich von Langen untergebracht werden können, die Möglichkeit bekommen, sich dort anzusiedeln. Dadurch soll das Einzelhandelsangebot in Langen ergänzt werden.

Mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Langen vom 16.05.2013, wurde ein städtebauliches Konzept (sog. Rahmenplan) als Grundlage für die weitere Gebietsentwicklung beschlossen. Geplant ist eine abschnittsweise Entwicklung des Plangebiets. Der erste Entwicklungsabschnitt umfasst das Quartierszentrum (Gebiet A) und den nordöstlichen Bereich des zukünftigen Wohngebietes südlich der Nordumgehung von Langen (Gebiet B).

Im RPS/RegFNP 2010 ist das Plangebiet bislang überwiegend als "Gewerbliche Baufläche, Bestand und geplant" dargestellt. Damit die Planungen aus dem RPS/RegFNP 2010 entwickelt werden können, müssen die Darstellungen im Gebiet A für das geplante Quartierszentrum in "Gemischte Baufläche, geplant" und für das Wohngebiet mit der dazugehörigen Grünfläche im Gebiet B in "Wohnbaufläche, geplant" und "Grünfläche-Parkanlage" geändert werden.

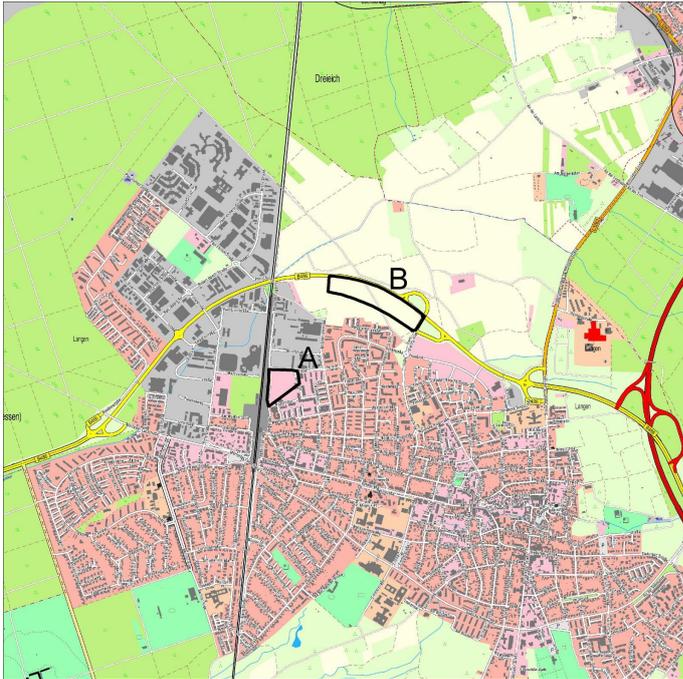
Ein entsprechender Stadtverordnetenbeschluss der Stadt Langen zur Änderung des RPS/RegFNP 2010 wurde am 04.12.2014 getroffen.

Ein Abweichungsverfahren vom Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 nach § 4 Abs. 9 und/oder § 8 HLPG (Hessisches Landesplanungsgesetz) wurde durchgeführt und von der Regionalversammlung Südhessen zugelassen.

Änderungsunterlagen

3. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Langen**

Gebiet A: "Quartierszentrum Liebigstraße"
Gebiet B: "Wohngebiet Liebigstraße"

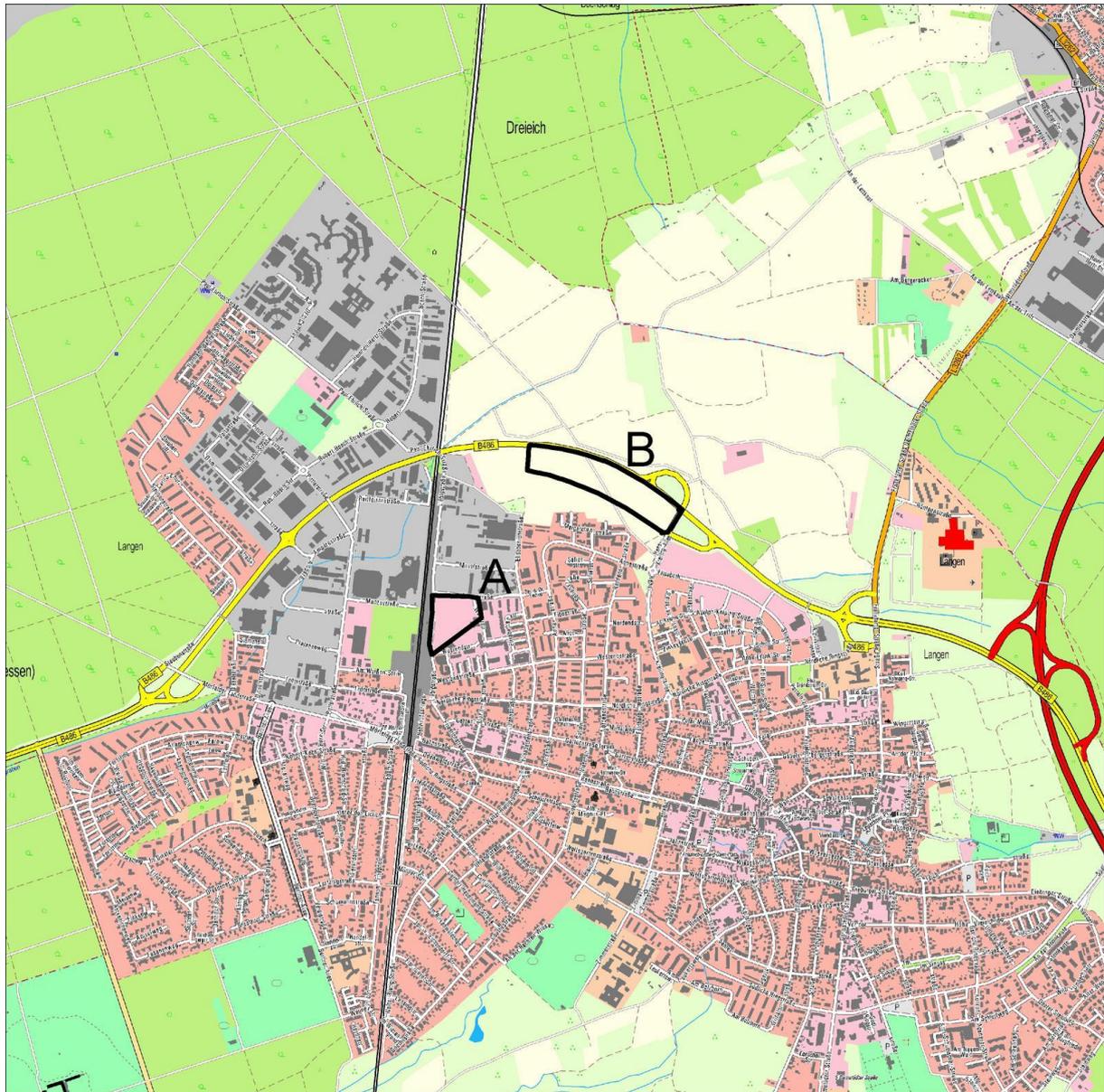


INHALTSVERZEICHNIS

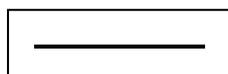
1. Kartenteil
2. Begründung
 - A. Erläuterung der Planung
 - B. Umweltbericht

3. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die Stadt Langen
Gebiet A: "Quartierszentrum Liebigstraße"
Gebiet B: "Wohngebiet Liebigstraße"

Lage des Änderungsbereiches (Quelle: Präsentationsgraphik 1:10.000 ATKIS®-Basis-DLM)

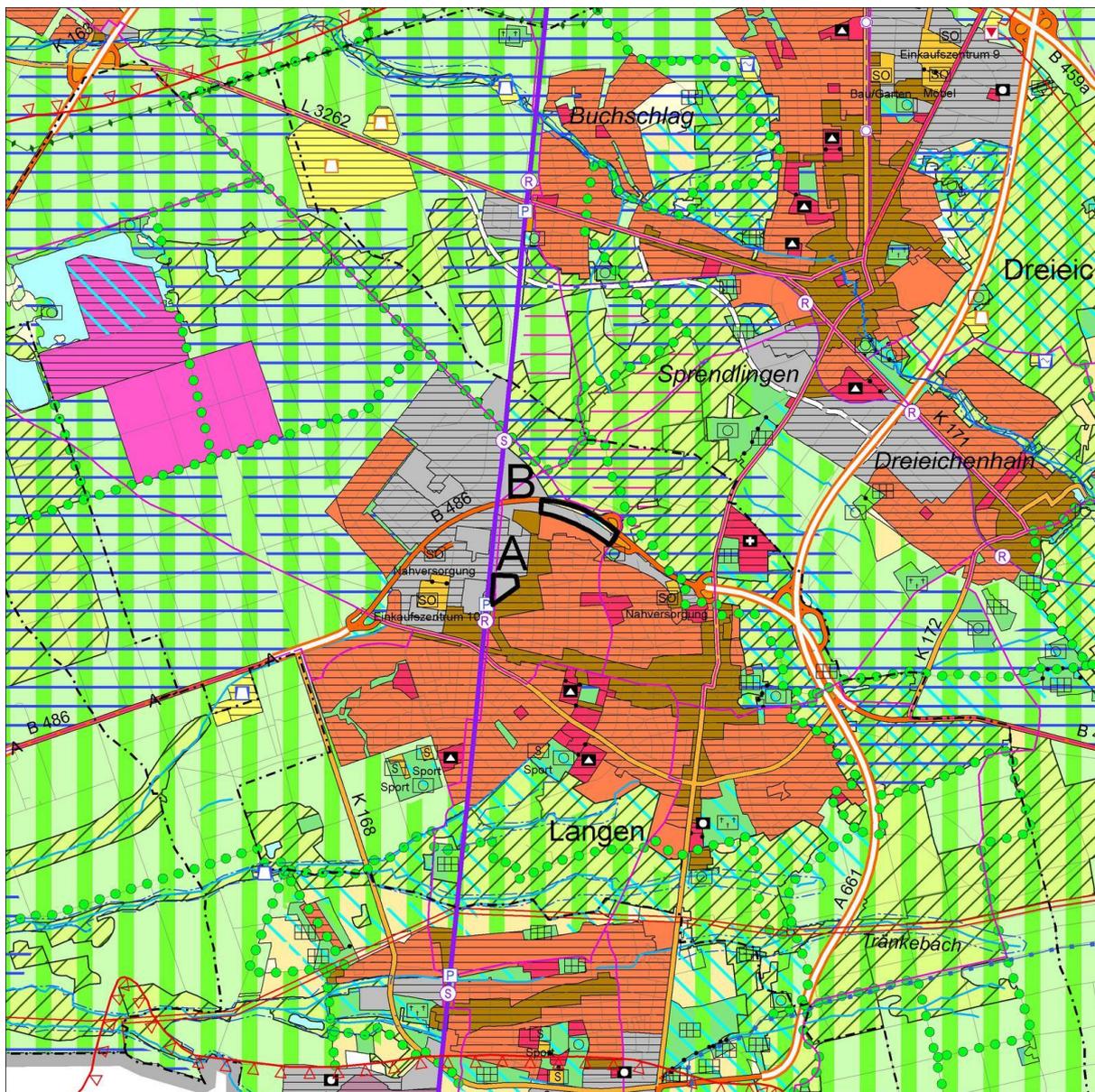


Ohne Maßstab

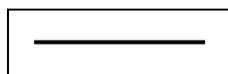


Grenze des Änderungsbereiches

Darstellung der Flächen im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan
2010, Planstand 31.12.2014

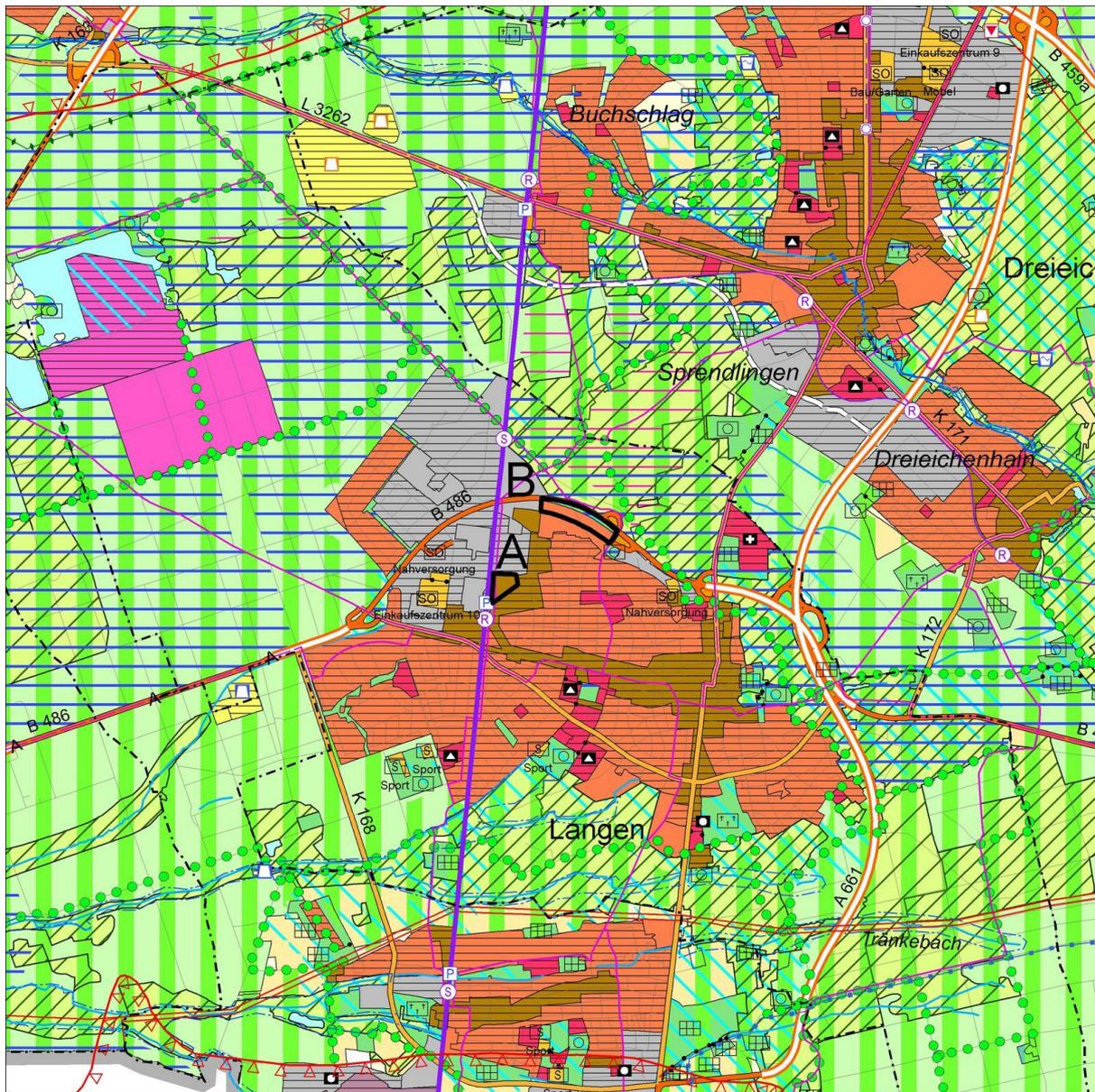


M. 1 : 50 000

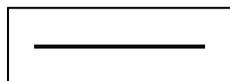


Grenze des Änderungsbereiches

Vorgesehene Änderung



M. 1 : 50 000

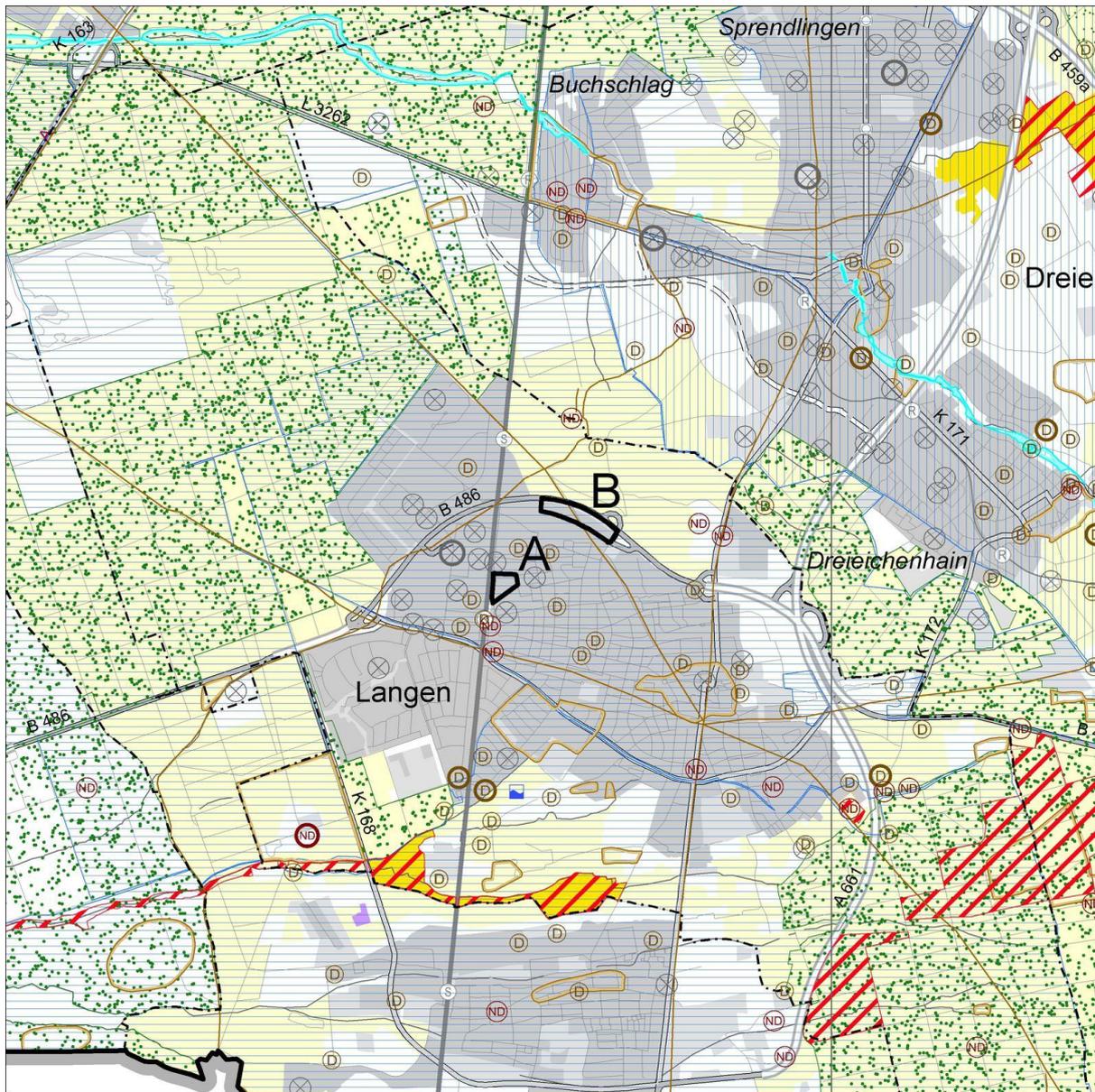


Grenze des Änderungsbereiches

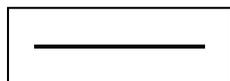
Gebiet A: "Gewerbliche Baufläche, geplant" in "Gemischte Baufläche, geplant" (ca. 2,6 ha)

Gebiet B: "Gewerbliche Baufläche, geplant" (ca. 5,0 ha) in "Wohnbaufläche, geplant" und
"Vorranggebiet für Landwirtschaft" (ca. 1,8 ha) in "Grünfläche - Parkanlage"

Anpassung der Beikarte 1: Vermerke, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

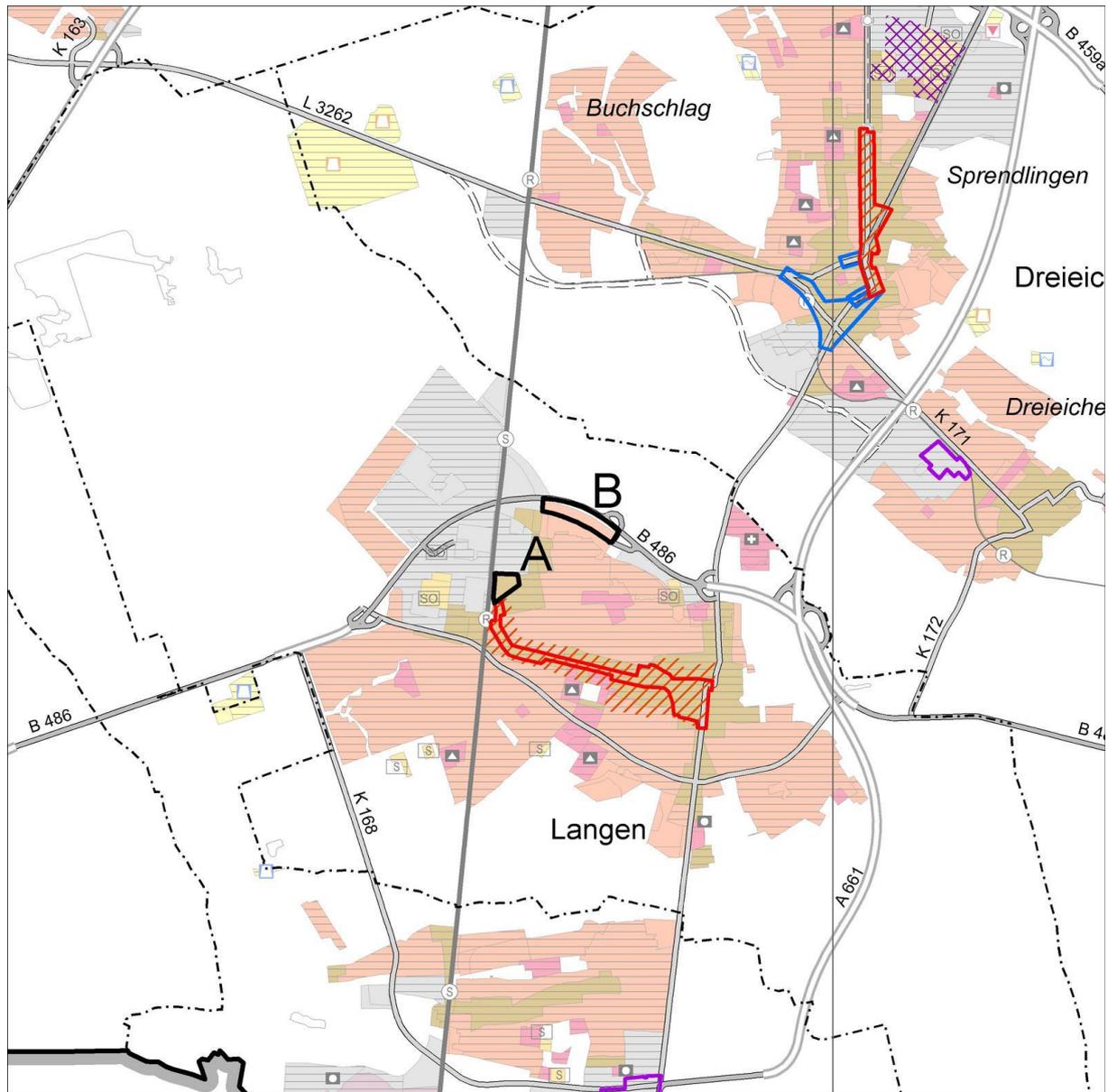


M. 1 : 50 000

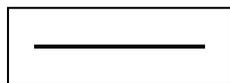


Grenze des Änderungsbereiches

Anpassung der Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel



M. 1 : 50 000



Grenze des Änderungsbereiches

Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Hauptkarte

Siedlungsstruktur

	Wohnbaufläche, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.2 HLPG
	Gemischte Baufläche, Bestand/geplant	§ 5 Abs.2 Nr.1 BauGB
	Gewerbliche Baufläche, Bestand/geplant	s.o.
	Fläche für den Gemeinbedarf, Bestand/geplant	§ 5 Abs.2 Nr.2 BauGB
	Sicherheit und Ordnung	s.o.
	Krankenhaus	s.o.
	Weiterführende Schule	s.o.
	Kultur	s.o.
	Sonderbaufläche, Bestand/geplant (textl. Zweckbestimmung)	§ 5 Abs.2 Nr.1 BauGB
	Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil (textl. Zweckbestimmung)	s.o.
	Sonderbaufläche mit gewerblichem Charakter (textl. Zweckbestimmung)	s.o.
	Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel (ggf. nähere Zweckbestimmung)*	s.o.
	Siedlungsbeschränkungsgebiet	§ 9 Abs.4 Nr.2 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Satz 2 HLPG
	Vorranggebiet Bund	§ 6 Abs.3 Nr.1 HLPG
	Grünfläche (ohne Symbol: Parkanlage)	§ 5 Abs.2 Nr.5 BauGB
	Sportanlage, Freibad, Festplatz, Grillplatz, Jugendzplatz, größerer Spielplatz, Kleintierzucht, Hundedressur, Tiergehege	s.o.
	Wohnungsferne Gärten	s.o.
	Friedhof	s.o.

Verkehr

	Fläche für den Straßenverkehr	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Bundesfernstraße, mindestens vierstreifig, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
	Bundesfernstraße, zwei- oder dreistreifig, Bestand/geplant	s.o.
	Sonstige regional bedeutsame Straße oder örtliche Hauptverkehrsstraße, mindestens vierstreifig, Bestand/geplant **	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Sonstige regional bedeutsame Straße oder örtliche Hauptverkehrsstraße, zwei- oder dreistreifig, Bestand/geplant **	s.o.
	Ausbaustrecke Straße	s.o.
	Straßentunnel	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
	P+R-Platz (ab ca. 50 Stellplätzen)	§ 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Überörtliche Fahrradrouten, Bestand/geplant	s.o.
	Fläche für den Schienenverkehr	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Schienenfernverkehrsstrecke, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
	Regional bedeutsame Schienennahverkehrsstrecke oder örtliche Schienenhauptverkehrsstrecke, Bestand/geplant **	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Ausbaustrecke Schiene	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
	Trassensicherung stillgelegter Strecke	s.o.
	Bahntunnel **	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Haltepunkt im Fernverkehr, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
	Haltepunkt im Regionalverkehr, Bestand/geplant	s.o.
	Haltepunkt im S-Bahn-Verkehr, Bestand/geplant	s.o.
	Haltepunkt im U-/Stadt- oder Straßenbahnverkehr, Bestand/geplant	§ 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Fläche für den Luftverkehr, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
	Flughafen, Bestand/geplant	s.o.
	Verkehrslandeplatz, Bestand/geplant	s.o.

Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung

	Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.4 BauGB
	Einrichtung der Elektrizitätsversorgung - Kraftwerk, Bestand/geplant	s.o.
	Einrichtung der Elektrizitätsversorgung - Umspannstation, Bestand/geplant	s.o.
	Einrichtung zur Wasserversorgung, Bestand/geplant	s.o.
	Einrichtung zur Abfallentsorgung, Bestand/geplant	s.o.
	Einrichtung zur Abwasserbeseitigung, Bestand/geplant	s.o.
	Hochspannungsleitung, Bestand/geplant	s.o.
	Abbau Hochspannungsleitung	s.o.

Rechtsgrundlage

	Fernwasserleitung, Bestand/geplant
	Sonstige Produktenleitung (i.d.R. Gas), Bestand/geplant

Land- und Forstwirtschaft

	Vorranggebiet für Landwirtschaft
	Fläche für die Landbewirtschaftung
	Wald, Bestand/Zuwachs

Natur und Landschaft

	Vorranggebiet für Natur und Landschaft	§ 9 Abs.4 Nr.4 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG § 5 Abs.2 Nr.9a BauGB
	Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft	§ 9 Abs.4 Nr.6 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG § 5 Abs.2 Nr.9a BauGB
	Ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs.4 Nr.5 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG § 5 Abs.2 Nr.9b BauGB
	Vorranggebiet für Regionalparkkorridor	§ 9 Abs.4 Nr.4 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG
	Vorranggebiet Regionaler Grünzug	§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG
	Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen	§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG
	Still- und Fließgewässer	§ 5 Abs.2 Nr.7 BauGB
	Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz	§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG § 5 Abs.2 Nr.7 BauGB
	Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz	§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG § 5 Abs.2 Nr.7 BauGB
	Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz	§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG

Rohstoffsicherung

	Vorbehaltsgebiet oberflächennaher Lagerstätten	§ 9 Abs.4 Nr.8 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG
	Vorranggebiet für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.8 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG § 5 Abs.2 Nr.8 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	Nr. 15.14 PlanzV

Kenzeichnung aus Genehmigungsbescheid

	von der Genehmigung ausgenommene Fläche	Genehmigungsbescheid (27.06.2011)
	von der Genehmigung ausgenommene Straße, Bestand/geplant	Genehmigungsbescheid (27.06.2011)

Beikarte 1: Vermerke, nachr. Übernahmen, Kennzeichnungen (siehe auch Hauptkarte)

	Straße (allg.), räumlich bestimmt, regionalplanerisch nicht abgestimmt, nachrichtlich übernommen/vermerkt	§ 5 Abs.4 BauGB
	Ausbaustrecke Straße/Schiene	s.o.
	Straßen-/Bahntunnel	s.o.
	Schienenstrecke (allg.), räumlich bestimmt, regionalplanerisch nicht abgestimmt, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Segelfluggelände, nachrichtlich übernommen	s.o.
	Lage einer/mehrerer Fläche(n), deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	§ 5 Abs.3 Nr.3 BauGB
	Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung nach der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie der EU (FFH), nachrichtlich übernommen/vermerkt	§ 5 Abs.4 BauGB
	Europäisches Vogelschutzgebiet, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Naturschutzgebiet, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Landschaftsschutzgebiet, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Geschützter Landschaftsbestandteil, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Geschützter Landschaftsbestandteil, punktuell, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Naturdenkmal, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Naturdenkmal, linienhaft, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Naturdenkmal, punktuell (eines/mehrere), nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Naturpark, nachrichtlich übernommen	s.o.
	Bann- und Schutzwald, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Erholungswald, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiet (Schutzzone I oder II), nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiet (Schutzzone III, III A, III B oder IV), nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Überschwemmungsgebiet, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.

Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

		Rechtsgrundlage
	Hochwasserrückhaltebecken, nachrichtlich übernommen/vermerkt	§ 5 Abs.4 BauGB
	Denkmalschutz, flächenhaft	s.o.
	Denkmalschutz, linienhaft	s.o.
	Denkmalschutz, punktuell (einer/mehrere)	s.o.
	Denkmalschutz, im Besonderen: UNESCO-Weltkulturerbe Limes	s.o.
	Baufläche, Bestand und Planung	
	Grünfläche, Bestand und Planung	
	Stadt-, Gemeindegrenze	
	Grenze des rechtlichen Geltungsbereiches des Regionalen Flächennutzungsplanes	MetropoIG

Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel

(siehe auch Hauptkarte)

	Versorgungskern	§ 9 Abs.4 Nr.2 HLP § 5 Abs.2 BauGB
	Zentraler Versorgungsbereich	s.o.
	Ergänzungsstandort	s.o.
	Sonstiger Einzelhandelsstandort, Bestand	s.o.
	von der Genehmigung ausgenommen	Genehmigungsbescheid (27.06.2011)

* Zulässige großflächige Sortimente innerhalb der "Sondergebiete Einkaufszentrum" (nummeriert)

- 1 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe, Sportgeräte, Bau- und Gartenmarkt
- 2 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Bekleidung, Schuhe, Haus- und Heimtextilien, Gardinen, Baumarkt
- 3 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe, Haus- und Heimtextilien, Gardinen
- 4 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Baumarkt, Büroorganisation, Bekleidung, Schuhe
- 5 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Möbel, Teppiche, Bekleidung, Schuhe, Sportgeräte, Baumarkt
- 6 Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Möbel, Küchen, Bekleidung, Schuhe, Zooartikel, Tiernahrung
- 7 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe, Baumarkt
- 8 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Möbel, Küchen, Teppiche, Zooartikel, Tiernahrung, Bekleidung, Schuhe
- 9 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe
- 10 Bau- und Gartenmarkt, Nahrungs- und Genussmittel
- 11 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Baumarkt, Gartenmarkt
- 12 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke

** Davon flächennutzungsplanbezogene Darstellungen nach § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB, die in der Hauptkarte enthalten sind:

Örtliche Hauptverkehrsstraßen:

Bad Homburg: Anschluss Südring/Zubringer (4. Rampenanschluss)
 Eschborn: Ausbau des Verknüpfungspunktes L 3005/L 3006 (Anschlussstelle Eschborn-Ost) mit der Anbindung an die Frankfurter Straße
 Frankfurt am Main, Europaviertel: Europaallee - westlicher Straßenabschnitt zwischen Emser Brücke bis Am Römerhof
 Frankfurt am Main, Ostend: Entlastungsstraße Hanauer Landstraße (Verlängerung der Ferdinand-Happ-Straße)
 Frankfurt am Main, Ostend: Mainbrücke-Ost in Verlängerung der Honsellbrücke
 Ginsheim-Gustavsburg: Ortsumgehung Ginsheim im Zuge der L 3040
 Grävenwiesbach: Ortsumgehung Grävenwiesbach im Zuge der B 456
 Mühlheim am Main: Lückenschluss Südring zwischen der K 191/Spessartstraße und Dieselstraße
 Obertshausen: Verbindungsrampe zwischen der L 3117/Südumgehung Obertshausen und dem Rembrücker Weg
 Oberursel: Anschluss der Weingärtenumgehung an die Nassauer Straße
 Offenbach am Main: Umgehung Offenbach-Bürgel
 Raunheim: Anschlussrampen von der B 43 zur Flörsheimer Straße (von der Genehmigung ausgenommen)
 Raunheim: Verbindungsstraße zwischen der B 43 und der Aschaffener Straße
 Wölfersheim: Verlegung der K 172 in dem Ortsteil Södel

Örtliche Schienenhauptverkehrsstrecken:

Bruchköbel: Güterzuggleisanschluss ehemaliger Fliegerhorst (Erlensee)
 Frankfurt am Main: Hafengebäude im Bereich Osthafen - Fechenheim; Hafengebäude Osthafen - Gutleuthafen
 Ginsheim-Gustavsburg: Güterzuggleisanschluss Hafen
 Groß-Krotzenburg: Güterzuggleisanschluss Staudinger
 Hanau: Hafengebäude der Stadtwerke Hanau
 Hattersheim: Güterzuggleisanschluss Okrifel
 Kelsterbach: Güterzuggleisanschluss Umspannwerk RWE
 Alle Schienenstrecken im U-/Stadt- oder Straßenbahnverkehr einschließlich teilweise unterirdischer Führung

Begründung

zur **3. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Langen**

Gebiet A: "Quartierszentrum Liebigstraße"

Gebiet B: "Wohngebiet Liebigstraße"

A: Erläuterung der Planung

A 1. Formelle Gründe für die Durchführung des Änderungsverfahrens

Das Verfahren zur Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 (RPS/RegFNP 2010) wird gemäß den §§ 2 Abs. 1 und 205 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 8 Abs. 1 Nr. 1 des Gesetzes über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main (MetropolG) durchgeführt. Der RPS/RegFNP 2010 stellt gemäß § 5 BauGB für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main im Sinne des § 2 MetropolG die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung dar und legt gemäß § 5 HLPG (Hessisches Landesplanungsgesetz) in Verbindung mit § 9 HLPG Erfordernisse der Raumordnung fest.

Aus den im Folgenden dargelegten Gründen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ist es erforderlich, die Planaussagen in den Gebieten A "Quartierszentrum Liebigstraße" und B "Wohngebiet Liebigstraße" in der Stadt Langen zu überarbeiten.

A 2. Geltungsbereich der Änderung

Der Geltungsbereich der Änderung besteht aus zwei Gebieten mit einer Gesamtfläche von ca. 9,4 ha.

Das Gebiet A befindet sich im Stadtzentrum von Langen nordöstlich des Bahnhofs. Das nahezu dreieckig geschnittene Grundstück grenzt im Norden an die Weserstraße und im Westen an die Liebigstraße, die als Nord-Süd-Achse an der Längsseite des Grundstücks vorbeiführt und parallel zur Bahnlinie verläuft.

Das Gebiet B liegt am nördlichen Stadtrand von Langen. Nördlich des Gebietes verläuft die Nordumgehung (B486), östlich grenzt es an die Hans-Kreiling-Allee, südlich an die im RPS/RegFNP 2010 dargestellte "Wohnbaufläche, geplant" und westlich an die im RPS/RegFNP 2010 dargestellte "Gewerbliche Baufläche, geplant".

Die Abgrenzungen können den vorgelegten Planzeichnungen entnommen werden.

A 3. Anlass und Inhalt der Änderung

Die Stadt Langen beabsichtigt im Zuge des Stadtumbaus gewerbliche Flächen sowie noch nicht genutzte gewerbliche Flächenpotenziale zugunsten eines Wohngebietes mit Quartierszentrum umzuwidmen. Mit dem Stadtumbau ist beabsichtigt, die Raumnutzungen Gewerbe, Wohnen und Handel/Dienstleistungen im bestehenden Stadtgebiet neu zu ordnen. Ziel ist es, Nutzungskonflikte zu minimieren, innerstädtische Brachflächen zu nutzen und Flächenangebote für den Handel bereitzustellen, die bislang in der Stadt fehlen. Insgesamt sollen im Plangebiet etwa 1.200 Wohneinheiten realisiert werden. Im Süden des Plangebiets ist ein Quartierszentrum mit Einzelhandel und Dienstleistungen vorgesehen.

Mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Langen vom 16.05.2013 wurde ein städtebauliches Konzept (sog. Rahmenplan) als Grundlage für die weitere Gebietsentwicklung beschlossen, aus dem mehrere Teilbebauungspläne abgeleitet werden. Geplant sind Festsetzungen von Wohngebieten, öffentlichen Grünflächen, Mischgebieten sowie eines Kerngebiets für das Quartierszentrum im Süden. Da die Festsetzungen teilweise vom RPS/RegFNP 2010 abweichen, wird ein Änderungsverfahren notwendig. Der entsprechende Stadtverordnetenbeschluss der Stadt Langen zur Änderung des RPS/RegFNP 2010 wurde am 04.12.2014 getroffen.

Geplant ist eine abschnittsweise Entwicklung des Plangebiets, da einige Flächen für die Neuordnung aktuell noch nicht zur Verfügung stehen. Dabei handelt es sich um Flächen noch vereinzelt ansässiger Gewerbebetriebe wie das Betonschwellenwerk, für das die Betriebsaufgabe für 2017 vorgesehen ist, und die Fläche des städtischen Bauhofs, der an die Darmstädter Straße verlegt werden soll. Mit der vorliegenden Änderung werden die Voraussetzungen für die Umsetzung des ersten Entwicklungsabschnittes eingeleitet. Nach Betriebsaufgabe und Verlegung der Gewerbebetriebe soll mittelfristig die Änderung der gewerblichen Baufläche nördlich des Quartierszentrums hin zu einer Wohnbaufläche umgesetzt werden. Dies könnte dann gegebenenfalls im Rahmen der Fortschreibung des RPS/RegFNP 2010 erfolgen. Die vorliegende Änderung des RPS/RegFNP 2010 umfasst das Quartierszentrum im Süden (Gebiet A) und den nördlichen Bereich des zukünftigen Wohngebietes (Gebiet B).

Im Gebiet A ist ein Quartierszentrum mit Einzelhandelsnutzungen und Dienstleistungseinrichtungen vorgesehen. Auf einer Fläche von ca. 1,8 ha soll ein Einkaufszentrum mit einer Verkaufsfläche von 12.000 qm realisiert werden. Die kommunale Planungsabsicht soll mit einer Kerngebietsfestsetzung im Bebauungsplan umgesetzt werden.

Für das Gebiet B ist die Ausweisung von Wohnbauflächen vorgesehen und am nördlichen Rand der Wohnbaufläche entlang der Nordumgehung eine Grünfläche mit Freizeit- und Erholungseinrichtungen .

Damit die Planung des ersten Entwicklungsabschnittes im Gebiet A und B als aus dem RPS/RegFNP 2010 entwickelt angesehen werden kann, ist es erforderlich, die bisherigen Planaussagen wie folgt zu ändern:

Gebiet A: "Gewerbliche Baufläche, geplant" in "Gemischte Baufläche, geplant" (ca. 2,6 ha)

Gebiet B: "Gewerbliche Baufläche, geplant" (ca. 5,0 ha) in "Wohnbaufläche, geplant" und "Vorranggebiet für Landwirtschaft" (ca. 1,8 ha) in "Grünfläche - Parkanlage"

Der Kartenhintergrund in den Beikarten 1 und 2 des RPS/RegFNP 2010 wird - soweit erforderlich - an diese Änderung der Hauptkarte angepasst.

A 4. Regionalplanerische Aspekte

Das geplante Wohngebiet mit Quartierszentrum weicht von dem im RPS/RegFNP 2010 ausgewiesenen "Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Bestand und geplant" ab, in dem gemäß Ziel Z 3.4.2-5 die Industrie- und Gewerbenutzung Vorrang gegenüber anderen Raumnutzungsansprüchen hat.

Die geplanten Wohn- und gemischten Bauflächen bzw. Kerngebietsfestsetzungen widersprechen folglich auch dem Ziel 3.4.1-3, wonach deren bauleitplanerische Ausweisung innerhalb der "Vorranggebiete Siedlung, Bestand und Planung" stattzufinden hat.

Die Wohngebietsplanung widerspricht zusätzlich dem Ziel 3.4.1-4, wonach bei der Inanspruchnahme von Flächen für Wohnsiedlungszwecke die Flächenwerte der Tabelle 1 die Obergrenze darstellen. Auch ist das geplante Quartierszentrum mit seinen großflächigen Einzelhandelsnutzungen nicht an das Ziel 3.4.3-4 angepasst, da regional bedeutsame großflächige Einzelhandelsvorhaben mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten nur in den in der Beikarte 2 dargestellten zentralen Versorgungsbereichen anzusiedeln sind.

Die Stadt Langen hat daher mit Schreiben vom 13. Juni 2014 einen Antrag auf Zulassung einer Abweichung vom RPS/RegFNP 2010 zugunsten eines "Wohngebietes Liebigstraße mit Quartierszentrum" gestellt. Gemäß § 8 Abs. 1 HLPG wurde die Abweichung von den Zielen des RPS/RegFNP 2010 mit Abweichungsentscheidung der Regionalversammlung vom 17.10.2014 wie folgt zugelassen: Die Abwägung der vorgetragenen Gesichtspunkte führt zur Zulassung der Wohngebietsfläche, gegen die keine relevanten Bedenken vorgebracht wurden. Die Zulassung des Quartierszentrums mit den geplanten Einzelhandelsnutzungen erfolgte mit Maßgaben zu den im Kerngebiet zulässigen Nutzungen und zur maximal zulässigen Verkaufsflächen der geplanten Einzelhandelsnutzungen im Quartierszentrum. Diese Maßgaben sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten.

Die vorliegende Änderung beinhaltet einen Bereich der nicht Bestandteil des Zielabweichungsverfahrens war. Der nördliche Streifen des Gebietes B liegt innerhalb der regionalplanerischen Festlegung "Vorranggebiet für Landwirtschaft" und soll in "Grünfläche-Parkanlage" geändert werden (ca. 1,8 ha). Die Fläche liegt zusätzlich im Bereich der regionalplanerischen Festlegung "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" und "Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz", die weiterhin beibehalten werden.

A 5. Verkehrsplanerische Aspekte

Die Entwicklung des gesamten Wohngebietes "Liebigstraße" soll in mehreren Bauphasen erfolgen.

Ein Gutachten von 2012 (Büro Mörner u. Jünger) hat auf Grundlage des städtebaulichen Rahmenplans, die verkehrlichen Auswirkungen auf das umliegende Straßennetz geprüft. Zudem erfolgte für alle relevanten Knotenpunkte ein entsprechender Leistungsfähigkeitsnachweis. Inhaltlich wurde die gegenwärtige Verkehrsbelastung (Analyse 2012) des angrenzenden Straßennetzes untersucht und in einer Prognose die verkehrliche Entwicklung bis 2025 skizziert.

Die Gebiete A und B dieser RegFNP-Änderung sind in diesem Verkehrsgutachten zum Rahmenplan damit berücksichtigt.

Der stufenweise Ausbau des Wohngebietes "Liebigstraße" erfordert die Aufstellung entsprechender Bebauungspläne im nachgeordneten verbindlichen Bauleitplanverfahren. Die Überprüfung und Abwägung aller verkehrlicher Belange sind auf dieser Ebene detailliert zu untersuchen.

Die Ergebnisse der o.g. Verkehrsuntersuchung zeigen auf, dass die geplanten Flächenentwicklungen im Langener Norden aus verkehrlicher Sicht verträglich sind. Die auftretenden Mehrbelastungen im Straßennetz können auch bei Realisierung der differenzierten Planungskonzepte leistungsfähig abgewickelt werden.

Die Anbindung des Wohngebietes "Liebigstraße" erfolgt über zwei bestehende Anbindungen von der Liebigstraße aus. Zusätzlich ist südlich des Gebietes B eine Erschließungsstraße (Planstraße) zur Hans-Kreiling-Allee vorgesehen, die an die Auffahrt zur Nordumgehung (B 486) angeschlossen wird. Diese zusätzliche Verbindung ist einerseits aus Gründen der Erschließungsqualität und der Erreichbarkeit des Wohngebietes "Liebigstraße" erforderlich,

andererseits um sicherzustellen, dass die Belastungszuwächse in dem vorhandenen Wohngebiet "Nordend" unkritisch bleiben.

Das gesamte Entwicklungsgebiet "Liebigstraße" ist direkt an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden. Insbesondere das "Quartierszentrum Liebigstraße" (Gebiet A) mit seinen Einzelhandelsnutzungen und Dienstleistungseinrichtungen ist vom Bahnhof Langen mit den Regionalbahnlinien RB 60/RE 60 (Mannheim - Darmstadt - Frankfurt) und den S-Bahn-Linien S 3/S 4 (Darmstadt - Langen - Frankfurt - Kronberg/Bad Soden) unmittelbar fußläufig erreichbar. Der nördliche Bereich des Änderungsbereiches (Gebiet B) wird über die Haltestelle "Weserstraße" mit der Buslinie 663 (Neu-Isenburg - Mörfelden) erschlossen. Eine weitere Haltestelle befindet sich in der "Annastraße". Die beiden vorgenannten Haltestellen werden von der Buslinie OF 72 (Neurott - Bahnhof - Lutherplatz) bedient. Die zwei Buslinien 663/OF-72 sind mit dem Bahnhof Langen verknüpft und bieten daher eine direkte Anbindung an den schienengebundenen ÖPNV.

Des Weiteren stehen am Bahnhof Langen im Bereich des Bahnhofsvorfeldes/Busbahnhofes sowie westlich des Bahngeländes P+R-Plätze zur Verfügung.

Entlang der Liebigstraße ist im RPS/RegFNP 2010 eine "Überörtliche Fahrradroute, Bestand" dargestellt. Die Funktionalität des Fahrradrouthenetzes ist im künftigen konkreten Verkehrskonzept im Rahmen des Bebauungsplanes weiterhin zu gewährleisten. Ferner wird derzeit in einer vom Regionalverband FrankfurtRheinMain beauftragten Machbarkeitsstudie, ein Radschnellweg zwischen Frankfurt - Langen - Darmstadt geprüft. Zwei favorisierte Trassenverläufe tangieren das Plangebiet "Liebigstraße". Eine mögliche Trassenvariante ist im Korridor Bahnstrecke/Liebigstraße vorgesehen, eine weitere Alternative entlang der Hans-Kreiling-Allee östlich des Entwicklungsgebietes.

A 6. Landschaftsplanerische Aspekte

Das Gebiet A wurde im Landschaftsplan des früheren Umlandverbandes Frankfurt (2000) (Karte 24: "Entwicklungskarte") als Siedlungsfläche gemäß geltendem Flächennutzungsplan dargestellt und als Maßnahme die Erhöhung der Durchgrünung innerhalb von Siedlungsflächen vorgesehen. Aktuell ist das Gebiet A durch Brachflächen geprägt, die nach dem Abbruch und Rückbau der früheren Bebauung entstanden sind.

Gebiet B ist im Landschaftsplan zum großen Teil ebenfalls als Siedlungsfläche gemäß geltendem Flächennutzungsplan dargestellt. Im nordöstlichen Randbereich zur B 486 ist Verkehrsgrün, im nordwestlichen Randbereich Fläche für die Landbewirtschaftung dargestellt. Für Gebiet B sind keine Maßnahmen benannt. Allerdings sind mehrere Hinweise auf potenzielle gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG bzw. § 13 HAGBNatSchG dargestellt, mit dem Zusatz, dass diese Darstellungen im Einzelfall der Prüfung durch die Naturschutzbehörden unterliegen (siehe dazu auch B 2.1). Derzeit herrscht in dem Gebiet ein kleinstrukturiertes Mosaik aus Äckern, Frischwiesen, Kleingartenanlagen, Hecken und Feldgehölzen vor. Im nördlichen Grenzbereich zur B 486 befindet sich ein linearer, straßenbegleitender Gehölzbestand, der als naturschutzrechtliche Kompensationsfläche rechtlich gebunden ist.

Nördlich der B 486 grenzt das Landschaftsschutzgebiet "Landkreis Offenbach" an.

Die notwendigen naturschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sollen vorrangig durch geeignete Festsetzungen in den Bauflächen sowie in den neu zu gestaltenden Grünflächen des Bebauungsplanes umgesetzt werden. Für die Kompensation der geplanten Eingriffe, die nicht in den Bauflächen selbst untergebracht werden können, weist der RPS/RegFNP 2010 die ökologisch bedeutsame Flächennutzung aus. Abgeleitet aus dem Biotopverbundsystem der kommunalen Landschaftspläne, sind dies Gebiete, die wegen ih-

res Zustandes, ihrer Lage oder wegen ihrer natürlichen Entwicklungsmöglichkeiten für künftige Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonders geeignet sind. Eine Konkretisierung der Einzelflächen sowie eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Hierfür bietet der Landschaftsplan und die landschaftsplanerischen Gutachten detaillierte Maßnahmenplanungen. Neben dem Biotopverbundsystem bietet auch die Realisierung des Regionalparks Möglichkeiten zur Kompensation.

Die landschaftsplanerischen Belange bezüglich der Umweltfaktoren Boden, Grundwasser, Klima und Artenschutz sind in Teil B Umweltbericht behandelt.

A 7. Erklärung zur Berücksichtigung der Umweltbelange

Durch die in den Gebieten A und B geplante Bebauung und Flächenversiegelung ist mit Umweltauswirkungen zu rechnen, wie Verlust von Böden mit hoher Lebensraum- und Produktionsfunktion, Verringerung der Niederschlagswasserversickerung und der Kaltluftproduktion, Verlust von Lebensräumen für Flora und Fauna, Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes. Diese können im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch geeignete Festsetzungen (siehe B 2.3) minimiert, jedoch nicht vermieden werden.

Durch die geplante bauliche Nutzung gehen im Gebiet B Böden mit hoher Produktionsfunktion dauerhaft verloren oder werden beeinträchtigt. Dieser Verlust ist nicht ausgleichbar und ist auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung so weit wie möglich zu minimieren. Im Gebiet A werden bereits anthropogen überformte Böden baulich überplant.

Von der Planung sind mehrere europarechtlich besonders und streng geschützte Arten betroffen. Zur Verhinderung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände im Zuge der Umsetzung der Planung sind Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) erforderlich und innerhalb der Planfläche vorzusehen, hier vor allem die Schaffung von Ersatzlebensräumen für Gartenrotschwanz und Zauneidechse.

Beide Gebiete sind durch Verkehrslärmimmissionen von der Bahnstrecke (65 dB(a) bis 70 dB(A)) Tags und der Nordumgehung B486 (55 dB(a) bis 75 dB(A)) Tags belastet. Entsprechend dem städtebaulichen Konzept ist eine riegelförmige Bebauung mit minimierten Gebäudelücken am West- und Nordrand des Plangebietes sowie ein geschlossenes oberirdisches Garagengeschoss mit aufgesetzter Lärmschutzwand als Lärmschutz für das Innere des Plangebietes vorgesehen. Im Jahr 2012 wurde im Zuge der Rahmenplanung eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (Schalltechnische Untersuchung der Rahmenplanung "Wohngebiet Liebigstraße" durch Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH (2012)) mit dem Ergebnis, dass durch die abschirmende Wirkung der riegelförmig angeordneten Randbebauung und mit ergänzenden passiven Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden im Plangebiet gesundes Wohnen möglich sei. Im weiteren Bebauungsplanverfahren sind daher entsprechende Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

Unmittelbar an das Gebiet angrenzend sind vier Altflächen bekannt (siehe B.2.1). Laut ALTIS sind drei Flächen bereits in der Sanierung bzw. als teilsaniert eingestuft. Die Altflächen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung entsprechend zu berücksichtigen.

Aufgrund der Lage der Gebiete A und B in einem Trinkwasserschutzgebiet (Zonen III, IIIA, IIIB) sind die für das Schutzgebiet geltenden Verbote der Festsetzungsverordnung einzuhalten.

A 8. Darlegung der planerischen Erwägungen

Die vorliegende Änderung des RPS/RegFNP 2010 ist eingebettet in eine strategische Neuausrichtung der Stadtentwicklung in Langen. Im Rahmen dieser gesamtstädtischen Entwicklung ist vorgesehen, in den Flächen westlich der Bahnlinie Frankfurt - Darmstadt - Mannheim gewerbliche Nutzungen zu konzentrieren, während der östlich der Bahnlinie gelegene Bereich ("Liebigstraße") vorrangig Wohn-, Handels- und Dienstleistungsnutzungen vorbehalten bleiben soll. Auslöser hierfür war die Aufnahme der Stadt in das Bund-Länder-Programm "Stadtumbau in Hessen" Ende 2005. Die Stadt Langen hat daraufhin umfangreiche Analysen für die Bereiche "Gewerbe" und "Geschäftszone Bahnstraße" erstellt, zusätzlich wurde 2007 ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gesamtstadt erarbeitet, das 2013 fortgeschrieben wurde.

Langfristig ist vorgesehen, die gewerblich genutzten Bereiche östlich der Bahn und die als Bauflächen ausgewiesenen, bislang unbebauten Flächen südlich der Nordumgehung für Wohnzwecke umzunutzen. Die anstehende Betriebsaufgabe des Standorts des Beton-schwellenwerks (RAIL.ONE GmbH) im Jahr 2017 eröffnet die Chance für diese Neuausrichtung der Langener Stadtentwicklung. Insgesamt sollen langfristig auf 28 ha Gesamtfläche rund 1.200 Wohneinheiten für 2.500 - 3.000 Einwohner entstehen. Dies ist auch im regionalen Vergleich ein bedeutendes Wohnungsbauprojekt. Durch die zentrale Lage von Langen im Rhein-Main-Gebiet, die gute Erreichbarkeit nach Frankfurt und Darmstadt sowie die Lage der Stadt außerhalb des Siedlungsbeschränkungsgebiets ist der Standort gut geeignet, einen Beitrag zur Deckung des lokalen und regionalen Bedarfs an Wohnbauflächen zu leisten. Aufgrund der zentralen Lage in der Stadt sind die wichtigen Infrastruktureinrichtungen gut erreichbar. Die Nähe zum Bahnhof unterstützt die Eignung als Wohnstandort für Pendler.

Durch die beabsichtigten Flächenumwidmungen werden im RPS/RegFNP 2010 langfristig rund 21 ha Gewerbliche Bauflächen (12 ha "Gewerbliche Baufläche, geplant" sowie 9 ha "Gewerbliche Baufläche, Bestand") entfallen. Dem stehen gewerbliche Flächenpotentiale im Bereich "Neurott" (westlich der Bahn) sowie im Norden von Langen ("Kirchschnaise" und "Reiterhof", jeweils östlich und westlich der Bahnlinie gelegen) in einer Größenordnung von 34 ha gegenüber. Die Flächenbilanz zeigt, dass trotz der Umstrukturierungsmaßnahmen weiterhin ausreichend Gewerbeflächen verfügbar sind. Die Stadt hat sich darüber hinaus im Rahmen des Stadtumbaus ("Stadtumbau Gewerbe - Gebietsbezogenes integriertes Handlungskonzept" 2009) mit der Gewerbefächensituation auseinandergesetzt und aufgezeigt, dass im Gewerbegebiet Neurott innerhalb des Bestands weitere Flächen durch Flächenrecycling mobilisiert werden können.

Als Vorbereitung auf die Planverfahren wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Langen ein Rahmenplan für die Entwicklung des Wohngebietes östlich der Bahnlinie beschlossen (Beschluss StVV 16.05.2013, "Wohngebiet Liebigstraße"). Dieser Rahmenplan bildet nunmehr die Grundlage für die bauleitplanerische Entwicklung. Des Weiteren liegt für das Gebiet ein städtebaulicher Entwurf als Bau- und Nutzungskonzept vor. Aufgrund der Belastung durch Verkehrslärmimmissionen wurde das städtebauliche Konzept hinsichtlich der Belange des Lärmschutzes (Lärmschutzwand, riegelförmige Randbebauung) optimiert. Dieses Konzept liegt nun der Planung zugrunde.

Die Stadt Langen beabsichtigt das Gebiet in mehreren Bauabschnitten zu entwickeln, da einige Flächen für die Neuordnung aktuell noch nicht zur Verfügung stehen. Mit der vorliegenden Änderung werden die Voraussetzungen für die Umsetzung des ersten Entwicklungsabschnittes eingeleitet (Gebiet A und B). Mittelfristig soll dann in einem weiteren Abschnitt die Änderung der Gewerblichen Baufläche nördlich des Quartierszentrums hin zu einer Wohnbaufläche erfolgen.

Das im Gebiet A vorgesehene Quartierszentrum "Liebigstraße" wird einerseits die Grundversorgung für die umliegenden bestehenden und geplanten Wohnquartiere übernehmen. Andererseits soll es das vorhandene Einzelhandelsangebot in Langen quantitativ und qualitativ ergänzen, denn die Einzelhandelszentralität (Verhältnis von Umsatz zu Kaufkraft) von Langen liegt nach einer Statistik der IHK Offenbach (Stand April 2014, Quelle GfK Geomarketing GmbH) mit 55,3 deutlich unter dem Durchschnitt des Landkreises Offenbach von 82,2 oder der Nachbargemeinden Egelsbach (177,8), Neu-Isenburg (82,3) und Dreieich (124,6). Dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Langen (Stand September 2013) ist zu entnehmen, dass Kaufkraftabflüsse in allen Sortimentsbereichen zu verzeichnen sind. Auch seien der mittelpreisige und durchschnittliche Qualitätsbereich in der Langener Innenstadt unterrepräsentiert. Die Stadt hat im Zuge des Stadtumbaus zwar versucht, im Bereich des zentralen Versorgungsbereiches in der Bahnstraße größere Ladeneinheiten zu ermöglichen, ist hiermit aber ebenso gescheitert wie mit dem Versuch, einen "Business Improvement District" zur Stärkung innerstädtischer Geschäftsquartiere zu initiieren. Knapp 60 % der Einzelhandelsbetriebe in Langen verfügen nach dem aktuellen Einzelhandels- und Zentrenkonzept über eine Verkaufsfläche von maximal 50 m². Der Standort des Quartierszentrums grenzt unmittelbar an den zentralen Versorgungsbereich an und wird langfristig im Norden, Osten und Süden von Wohnquartieren umgeben sein. Er ist daher städtebaulich integriert und grundsätzlich geeignet, die Flächendefizite des Langener Einzelhandels zu verringern. Besser geeignete Standortalternativen bieten sich in der Langener Innenstadt derzeit nicht an. Das vorgesehene Quartierszentrum ist jedoch auch mit einigen Risiken verbunden: So ist etwa der zentrale Versorgungsbereich von Langen bereits jetzt sehr weitläufig und langgestreckt, was als eher problematisch anzusehen ist. Durch die Errichtung des Quartierszentrums am nordwestlichen Rand des zentralen Versorgungsbereiches könnte diese Problematik weiter verschärft werden. Allerdings zeigt das Einzelhandels- und Zentrenkonzept, dass der Mittelabschnitt der Bahnstraße im Bereich der Romorantin-/Long-Eaton-Anlage bereits heute nicht mehr die Anforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich erfüllt (Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Langen, Fortschreibung 2013, S. 38 ff.). Es bietet sich daher die Möglichkeit, den zentralen Versorgungsbereich in Langen neu zu strukturieren. So versucht die Stadt, durch Maßnahmen im Rahmen des Stadtumbaus in Hessen (Stadtumbaugebiet "Westliche Stadtmitte" von 2013) den Europaplatz (Bahnhofsvorplatz), die Friedrichstraße (Verbindungsstraße zwischen Europaplatz und Bahnstraße) und die untere Bahnstraße städtebaulich aufzuwerten. Als Ergebnis könnte zukünftig ein zentraler Versorgungsbereich zwischen den Magnetbetrieben "Quartierszentrum Liebigstraße" im Norden und dem "Kaufhaus Braun" in der unteren Bahnstraße entstehen. Ein zweiter zentraler Versorgungsbereich könnte im Bereich der oberen Bahnstraße und des Lutherplatzes bestehen bleiben.

Zum anderen sind die im "Quartierszentrum Liebigstraße" vorgesehenen Verkaufsflächen in einer Gesamtgröße von 12.000 m² im Vergleich zur Verkaufsfläche in der Langener Innenstadt (ca. 13.000 m² im Dezember 2013 entsprechend der im Rahmen des Zielabweichungsverfahrens vorgelegten Auswirkungsanalyse) sehr groß, wenn sie sich auch im Rahmen der Verkaufsflächenpotenziale des städtischen Einzelhandelskonzeptes von 2013 bewegen. Die prognostizierten Umsatzumverteilungseffekte auf den zentralen Versorgungsbereich in Langen sind prozentual z.T. zwar erheblich, zeigen nach Auffassung des Regionalverbandes jedoch in mehreren Sortimenten eher die aktuellen Versorgungsdefizite im zentralen Versorgungsbereich (Jahresumsätze von teilweise weniger als 50.000 €).

Den o.g. Risiken steht die Chance gegenüber, durch den Abbau von Versorgungsdefiziten in einzelnen Sortimentsbereichen und die Umstrukturierung des zentralen Versorgungsbereiches neue Impulse für den Einzelhandel in Langen zu setzen und die dortigen Einzelhandelsstrukturen zu stärken. Die Auswirkungsanalyse zeigt, dass von dem Vorhaben schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereich im Einzugsgebiet nicht zu erwarten sind. Für das Vorhaben wurde ein Abweichungsverfahren durchgeführt. Die entsprechenden Abweichungen von den Zielen des RPS/RegFNP 2010 für das "Wohngebiet Liebigstraße mit

Quartierszentrum" wurden zugelassen. Demnach wird die zulässige Verkaufsfläche (VK) der im Quartierszentrum geplanten Einzelhandelsnutzungen auf 12.000 m² festgesetzt. Zulässig sind im Einzelnen: Nahrungs- und Genussmittel 3.500 m² VK, Drogeriewaren 1.200 m² VK, Bekleidung 3.000 m² VK, Schuhe 800 m² VK, Elektrowaren 1.800 m² VK, Spielwaren 400 m² VK, Sportartikel 150 m² VK, Haushaltswaren, Glas, Porzellan 600 m² VK und kleinere Ladeneinheiten (z.B. Zeitungen, Schreibwaren, Tabakwaren) 550 m² VK.

Im Gebiet B wird die ursprüngliche Konzeption einer gewerblichen Entwicklung aufgegeben. Entsprechend dem Rahmenplan soll dort künftig Wohnbaufläche entwickelt werden. Am nördlichen Rand der Wohnbaufläche entlang der Nordumgehung ist ein Bürgerpark vorgesehen mit Freizeit- und Erholungseinrichtungen für das gesamte Quartier. Die Parkfläche beinhaltet auch das im RPS/RegFNP 2010 dargestellte "Vorranggebiet für Landwirtschaft", welches in der Realität im wesentlichen aus dem mit Gehölzen bewachsenen Böschungsbereich der hier verlaufenden Nordumgehung sowie kleinen Reststücken der bisher landwirtschaftlich genutzten Parzellen besteht. Eine landwirtschaftliche Nutzung ist hier in infolge der neuen zukünftigen Konzeption nicht mehr möglich.

B: Umweltbericht

B 1. Einleitung

B 1.1 Inhalt und wichtigste Ziele der Änderung

Die Entwicklung des "Wohngebiets Liebigstraße mit Quartierszentrum" ist eine von der Stadt Langen im Rahmen des Stadtumbaus angestrebte Maßnahme zur räumlichen Neuordnung des Stadtgebiets sowie zur Inwertsetzung brachliegender Flächen entlang der Liebigstraße durch Umwidmung von geplanten und bestehenden Gewerbeflächen in Wohnbauflächen. Im Süden des Plangebietes ist ein das Wohngebiet ergänzendes Quartierszentrum mit Einzelhandel und Dienstleistungen vorgesehen.

Mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Langen vom 16.05.2013, wurde ein Rahmenplan als Grundlage für die weitere Gebietsentwicklung beschlossen. Geplant ist eine abschnittsweise Entwicklung des Plangebiets. Damit die Planung aus dem RPS/RegFNP 2010 entwickelt werden kann, wird in einem ersten Entwicklungsabschnitt das Quartierszentrum im Süden (Gebiet A) und der nordöstliche Bereich des zukünftigen Wohngebietes mit einer Grünfläche (Gebiet B) angepasst.

Entsprechend den jetzigen Planungsabsichten werden die Darstellungen wie folgt geändert:

Gebiet A:

"Gewerbliche Baufläche, geplant" in "Gemischte Baufläche, geplant" (ca. 2,6 ha)

Gebiet B:

"Gewerbliche Baufläche, geplant" (ca. 5,0 ha) in "Wohnbaufläche, geplant" und
"Vorranggebiet für Landwirtschaft" (ca. 1,8 ha) in "Grünfläche - Parkanlage"

B 1.2 Umweltschutzziele der Fachgesetze und Fachpläne

Die folgenden Ziele von Fachgesetzen und Fachplänen sind zu beachten:

BImSchG § 1, BNatSchG § 1 Abs. 1 + 5, WHG § 6 Abs. 1 Nr. 4, WHG § 6 Abs. 1 Nr. 1, BBodSchG § 1, HDSchG § 1

Sie lauten:

BImSchG: Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge
(Bundes- Immissionsschutzgesetz)

§ 1 Zweck des Gesetzes

(1) Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

BNatSchG: Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege

Die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege ergeben sich aus § 1 des Bundesnaturschutzgesetzes vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542). Sie lauten auszugsweise:

"(1) Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass

1. die biologische Vielfalt,
2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie

3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).
(5) Großflächige, weitgehend unzerschnittene Landschaftsräume sind vor weiterer Zerschneidung zu bewahren. Die erneute Inanspruchnahme bereits bebauter Flächen sowie die Bebauung unbebauter Flächen im beplanten und unbeplanten Innenbereich, soweit sie nicht für Grünflächen vorgesehen sind, hat Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich. Verkehrswege, Energieleitungen und ähnliche Vorhaben sollen landschaftsgerecht geführt, gestaltet und so gebündelt werden, dass die Zerschneidung und die Inanspruchnahme der Landschaft sowie Beeinträchtigungen des Naturhaushalts vermieden oder so gering wie möglich gehalten werden. ..."

WHG: Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) - Wasserhaushaltsgesetz

§ 6 Allgemeine Grundsätze der Gewässerbewirtschaftung

(1) Nr. 4: Die Gewässer sind nachhaltig zu bewirtschaften, insbesondere mit dem Ziel, bestehende oder künftige Nutzungsmöglichkeiten insbesondere für die öffentliche Wasserversorgung zu erhalten oder zu schaffen.

WHG: Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) - Wasserhaushaltsgesetz

§ 6 Allgemeine Grundsätze der Gewässerbewirtschaftung

(1) Nr. 1: Die Gewässer sind nachhaltig zu bewirtschaften, insbesondere mit dem Ziel, ihre Funktions- und Leistungsfähigkeit als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu erhalten und zu verbessern, insbesondere durch Schutz vor nachteiligen Veränderungen von Gewässereigenschaften.

BBodSchG: Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten

§ 1 Zweck und Grundsätze des Gesetzes

Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

HDSchG: Hessisches Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler

§ 1 Aufgabe des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

(1) Es ist Aufgabe von Denkmalschutz und Denkmalpflege, die Kulturdenkmäler als Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte und Entwicklung nach Maßgabe dieses Gesetzes zu schützen und zu erhalten sowie darauf hinzuwirken, dass sie in die städtebauliche Entwicklung, Raumordnung und Landschaftspflege einbezogen werden.

B 2. Umweltauswirkungen der Änderung

B 2.1 Bestandsaufnahme

Gebiet A:

Bei dem Gebiet A, dem ehemaligen Gelände der Stadtwerke, handelt es sich um eine Brachfläche innerhalb des geschlossenen Siedlungskörpers, die durch Spontanvegetation gekennzeichnet ist. Im Südosten grenzen Wohngebiete an, dort befindet sich ein in die weitere Umgebung baulich dominierendes 28-geschossiges Wohnhochhaus (Alpha-Hochhaus). Die Böden im Änderungsgebiet sind stark anthropogen überprägt.

Der Bereich liegt in der Zone III eines Trinkwasserschutzgebietes und weist eine hohe Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers auf.

In der 100 m Wirkzone des Gebietes A liegen Altflächen (Altablagerungen) die beim Hessischen Landesamt für Umwelt und Geologie (HLUG) unter den folgenden ALTIS-Nummern und Status eingetragen sind: ALTIS- Nr. 438.006.000-001.003 - Status: In der Sanierung (Lötmitte Zimmer); ALTIS- Nr. 438.006.000-001.006 - Status: In der Sanierung (Voigt & Haeffner); ALTIS- Nr. 438.006.000-001.002 - Status: teilsaniert (Monza Fensterbau); ALTIS- Nr. 438.006.000-001.459 - Status: Schädliche Bodenveränderung - Verdacht (UWB - Kanal Raiffeisenstraße/Pittlerstraße).

Gebiet A grenzt im Osten an die Schienenstrecke Darmstadt-Frankfurt und ist von Schienenverkehrslärm (55 dB(a) bis 75 dB(A) am Tag betroffen.

Im September 2012 erfolgte in dem Gebiet eine artenschutzrechtliche Sondierung durch Götte Landschaftsarchitekten GmbH, in der untersucht wurde, ob dort besonders oder streng geschützte Arten im Sinne des § 44 BNatSchG vorkommen. Dazu wurden Geländebegehungen zur Erfassung von Arten der Artengruppen Fledermäuse, Vögel und Reptilien durchgeführt. Die Sondierung kommt zu dem Ergebnis, dass die offensichtlich regelmäßig gemähte Brachfläche von lediglich geringer Bedeutung für Vogelarten und Fledermäuse ist und diesen allenfalls als Nahrungshabitat dient. Reptilien oder andere europarechtlich geschützte Arten wurden nicht gefunden. An weiteren geschützten Arten wurden die Blauflügelige Ödlandschrecke sowie vier Tagfalterarten nachgewiesen. In dem Gebiet sind keine gesetzlich geschützten Biotop nach § 30 BNatSchG bzw. § 13 HAGBNatSchG oder Lebensraumtypen des Anhangs I des FFH-Richtlinie vorhanden.

Durch das Gebiet verläuft die Regionale Radroute.

Gebiet B:

Gebiet B stellt sich dar als kleinstrukturiertes Mosaik aus überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzten Äckern und Frischwiesen, genutzten und verwilderten Kleingärten mit Gartenhütten sowie Hecken, unterschiedlich breiten Feldgehölzen, Obstwiesen und Einzelbäumen. Am nördlichen Rand des Gebietes befindet sich ein durchgehender linienhafter straßenbegleitender Gehölzbestand entlang der B 456. Die Planfläche weist insgesamt einen hohen Strukturreichtum auf.

Zwischen März und September 2014 fand in dem Gebiet eine "Artenschutzrechtliche Bestandserfassung zur Flora, Fauna und zu Biotopen" (Götte Landschaftsarchitekten GmbH, Januar 2015) statt. Dabei nicht miteingefasst wurde das oben erwähnte Straßenbegleitgrün. Bei dem vorhandenen Grünland handelt es sich überwiegend um intensiv genutzte Frischwiesen, bei den Gehölzbeständen um Feldgehölze und Hecken heimischer Arten. Es wurden keine nach HAGBNatSchG oder BNatSchG geschützten Biotoptypen festgestellt, ebenso wenig wie Lebensraumtypen des Anhangs I der FFH-Richtlinie.

Aus botanischer Sicht besitzt das größtenteils anthropogen überprägte Gebiet durchschnittliche Artendiversität und eine insgesamt untergeordnete Bedeutung. Auffällig ist der mit 24% der Gesamtartenzahl hohe Anteil an Neophyten. Mit der Heide-Nelke wurde eine nach Bundesartenschutzverordnung gesetzlich geschützte Art nachgewiesen. Bezüglich der Fauna wurden die Artengruppen Fledermäuse, Vögel und Reptilien erfasst sowie nach möglichen Vorkommen weiterer besonders oder streng geschützter Arten anderer Tiergruppen gesucht. Bei Detektorerfassungen wurden sieben Fledermausarten registriert. Es ist anzunehmen, dass der überwiegende Teil der Fledermäuse aus dem Siedlungsbereich stammt und zur Nahrungssuche das Gebiet aufsucht. Quartiere von Fledermausarten werden im Brückenbereich der Bahnüberführung der Nordumgehung vermutet. Darüber hinaus können sich einzelne Quartiere im überwiegend nicht zugänglichen Baumbestand oder in den Gartenhütten

befinden. Insgesamt wurden 46 Vogelarten im Gebiet und dessen unmittelbarer Nachbarschaft festgestellt, von denen 36 Arten Brutvogelstatus haben und sich in den verbuschten Gehölzbereichen konzentrieren. Bei den meisten Brutvogelarten handelt es sich um weit verbreitete und häufige, meist auch relativ anspruchslose und störungsempfindliche Arten. Fünf der vorkommenden Brutvogelarten sind in Hessen in einen ungünstig-unzureichenden Erhaltungszustand eingestuft. Dabei handelt es sich um die Arten Feldsperling, Girlitz, Goldammer, Haussperling und Klappergrasmücke. Darüber hinaus wurden drei Brutpaare des Gartenrotschwanzes festgestellt, der als Rote Liste-Art in Hessen einen ungünstig-schlechten Erhaltungszustand hat und dem damit eine besondere Bedeutung zukommt. Die Planfläche ist ferner Lebensraum der europarechtlich streng geschützten Zauneidechse. Die Vorkommen befinden sich vor allem in den gut besonnten Randbereichen der Gehölze und Gärten, an Wegrändern oder im Böschungsbereich der Umgehungsstraße. Es handelt sich dabei um eine größere, nicht isolierte Population, die sich nach Osten in ähnliche Bereiche und nach Westen und Norden entlang der Bahnlinie fortsetzt.

Hinsichtlich des Landschaftsbildes ist das Gebiet als sehr hochwertig und vielfältig zu beurteilen, die Einsehbarkeit hingegen als sehr gering. In dem Bereich des Gebietes befinden sich mit den Langener Obstwiesen kulturhistorische Landschaftselemente. Für die Erholungsnutzung bedeutsame Elemente sind nicht vorhanden.

Der Boden ist als Bänderparabraunerde aus lössarmem, flugsandreichem Sand mit mittlerem Biotopentwicklungs- und geringem bis mittlerem Ertragspotenzial einzustufen. Hinweise auf Altlasten sind nicht vorhanden. Das Gebiet liegt in der Zone III des Trinkwasserschutzgebietes.

Auf der Parzelle des Asphaltweges, der das Gebiet kreuzt, gibt es einen Hinweis auf ein Bodendenkmal.

Das Gebiet ist durch Verkehrslärmimmissionen von der B 486 belastet (55 dB(a) bis 75 dB(A) am Tag unmittelbar an der "B 486").

B 2.2 Prognose und Bewertung

Auswirkungen der bisherigen Planung

Gebiet A:

Die bisherige Planung sieht für Gebiet A eine gewerbliche Nutzung ("Gewerbliche Baufläche, geplant") vor. Im Gebiet A würden bereits anthropogen überformte Böden baulich überplant. Die Beeinträchtigungen der Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Landschaft und biologische Vielfalt sind durch die Vornutzung in diesem Bereich insgesamt als gering zu beurteilen. Beeinträchtigt sind Flächen mit hoher Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers sowie hoher Relevanz für den Kaltlufthaushalt. Die gewerbliche Nutzung hat ferner eine erhöhte Wohnumfeldbeeinträchtigung zur Folge.

Gebiet B:

Die Umsetzung der bisher geplanten gewerblichen Bauflächen bedeutet die Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen. Eine Versiegelung und damit dauerhafter Verlust bisher unversiegelter Böden mit hoher Lebensraum und/oder Archivfunktion ist die Folge. Ferner kommt es zum Verlust von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen, darunter mehrere besonders und streng geschützte Arten, sowie zur Reduzierung der biologischen Vielfalt.

Flächen mit hoher Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers und hoher Grundwasserneubildung sowie hoher Relevanz für den Kaltlufthaushalt sind beeinträchtigt.

Die bisherige Planung als "Vorranggebiet für Landwirtschaft" im nördlichen Änderungsbereich bedeuten einen Konflikt mit dem sich dort befindlichen rechtsverbindlich als Kompensation festgesetzten straßenbegleitenden Gehölzbestand. Darüber hinaus verhindert die bisherige Darstellung eine Bebauung und Versiegelung der Flächen, sodass dadurch keine neuen Umweltbeeinträchtigungen vorbereitet werden.

Auswirkungen der Planänderung

Gebiet A:

Die vorgesehene Planänderung von "Gewerbliche Baufläche, geplant" in "Gemischte Baufläche, geplant" ist hinsichtlich der Umweltauswirkungen vergleichbar mit denen der bisherigen Planung (siehe B 2.2). Lediglich die Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit sind wegen der höheren Empfindlichkeit gegenüber dem vorhandenen Straßen- und Schienenverkehrslärm negativer zu beurteilen. Die Wohnumfeldbeeinträchtigung ist dagegen geringer einzuschätzen.

Gebiet B:

Die vorgesehene Planänderung von "Gewerbliche Baufläche, geplant" in "Wohnbaufläche, geplant" ist hinsichtlich der Umweltauswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Grundwasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt sowie Kulturgüter vergleichbar mit denen der bisherigen Planung (siehe B 2.2). Durch die bessere Durchgrünungs- und Gestaltungsmöglichkeiten in der Wohnbaufläche ist jedoch davon auszugehen, dass die Auswirkungen auf Flora, Fauna, Landschaft und biologische Vielfalt zusätzlich vermindert werden können. Die umweltbezogenen Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit durch den Straßenverkehrslärm sind in der Wohnbaufläche hingegen erheblicher als in einer Gewerbefläche. Durch die geplante Änderung in "Grünfläche Parkanlage" im nördlichen Änderungsbereich wird der Erhalt der weitgehend unbebauten Fläche sichergestellt und somit sind keine negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.

FFH-Verträglichkeitsprüfung

Gemäß § 34 Bundesnaturschutzgesetz sind Pläne und Projekte vor ihrer Zulassung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen von Natura 2000-Gebieten zu prüfen. In den maßgeblichen Gesetzen ist festgelegt, dass Flächennutzungspläne zu den zu prüfenden Plänen zählen.

Im Scoping-Verfahren zum RPS/RegFNP 2010 des Regionalverbandes wurde festgelegt, dass geplante Bauflächen innerhalb eines 1000 m-Radius um Natura 2000-Gebiete einer FFH-Prognose zu unterziehen sind, geplante Grünflächen (bis auf Sport) in einem 200 m-Radius.

Die Prüfung ergab keine derart betroffenen Flächen innerhalb dieser Abstandsbereiche.

B 2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Die durch die Planung zu erwartenden Umweltauswirkungen der Bereiche Boden, Grundwasser, Kleinklima, Flora und Fauna, Landschaftsbild und Erholung sind durch entsprechende Festsetzungen und Maßnahmen im Rahmen der konkretisierenden Planung weitgehend zu minimieren oder auszugleichen, so dass keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen durch die vorgesehene Änderung entstehen.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und Bauplanung sollten Maßnahmen, die den o.g. Umweltauswirkungen entgegenwirken, vorgesehen werden, wie:

- Maßnahmen des aktiven und passiven Lärmschutzes (z.B. Lärmschutzwand, Riegelbebauung, Schallschutzfenster)
- Einhaltung von entsprechenden Schutzabständen zur Vermeidung von Nutzungskonflikten
- Minimierung der Neuversiegelung
- Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche
- Einsatz wasserdurchlässiger Baustoffe- oder Bauteile oder entsprechender Bauverfahren
- Festsetzungen zum flächensparenden Bauen (z.B. Minimierung der Erschließungsflächen, verdichtete Bauweise)
- Festsetzungen zur Wasserdurchlässigkeit von Grundstücksteilen
- Festsetzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung sowie Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigem Bewuchs
- Festsetzung von Vegetationsflächen
- Gehölzpflanzungen zur Eingrünung
- Begrünung der Grundstücksfreiflächen und Straßen
- Festsetzungen von Maßnahmen und Flächen zur Vermeidung und zum Ausgleich oder Ersatz von Eingriffen in Natur und Landschaft
- Festsetzungen von artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen (z.B. Bauzeitenregelungen, Baufeldabsuchung) und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen), hier vor allem die Schaffung von Ersatzlebensräumen für Gartenrotschwanz und Zauneidechse
- Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens und seiner natürlichen Funktionen sind gemäß naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung zu kompensieren. Der Regionale Flächennutzungsplan kann hierfür lediglich eine Rahmensetzung treffen - z.B. über die Darstellung der „Ökologisch bedeutsamen Flächennutzung“. Die konkrete Planung und Durchführung der Kompensationsmaßnahmen selbst ist im Zuge der Bauleitplanung bzw. der Fachplanung zu leisten. Dafür geeignet sind insbesondere Böden mit geringem Funktionserfüllungsgrad, wobei zwischen Eingriff und Ausgleich kein räumlicher Zusammenhang bestehen muss. Zu den bevorzugten Maßnahmen zählen z.B. Entsiegelung, Rekultivierung von Abbaustätten, Altablagerungen usw., Abtrag von Aufschüttungen, Verfüllungen usw., Schadstoffbeseitigung, Bodenreinigung, Oberbodenauftrag, Bodenlockerung, erosionsmindernde Maßnahmen, Wiedervernässung ehemals nasser oder feuchter Standorte oder Aufwertung ackerbaulich bewirtschafteter Fläche durch Extensivierung.
- Identifizierung und Sicherung wertvoller, empfindlicher oder nicht benötigter Bodenflächen während der Bauphase
- Wiederherstellung baulich temporär genutzter Bodenflächen
- Fachgerechte Verwertung von Bodenaushub (getrennte Lagerung von Ober- und Unterboden, Vermeidung von Vernässung und Verdichtung, Wiedereinbau)
- Vermeidung stofflicher Belastungen des Bodens und des Grundwassers bei den Bauausführungen
- Aufgrund der Vorhabensgröße wird die Durchführung einer Bodenkundlichen Baubegleitung empfohlen.
- Das vorhandene Bodendenkmal ist bei der weiteren Planung und Bauausführung in Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie zu berücksichtigen, ggf. sind Schutzmaßnahmen erforderlich.
- Für die festgestellten Altlasten (Bodenkontaminationen) besteht eine Kennzeichnungspflicht im Bebauungsplan (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB) und im Flächennutzungsplan (§ 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB) als „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“. Die Kennzeichnung ist in der Beikarte 1 des RPS/RegFNP 2010 enthalten.
- Die Schutzverordnung des Trinkwasserschutzgebietes ist im Rahmen der weiteren Planung zu berücksichtigen, so dass keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.
- Gestaltung von Flächen für die Naherholung im Plangebiet
- Sicherung und Integration des kulturhistorischen Landschaftselement im Rahmen der weiteren Planung.

B 2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Es handelt sich bei der Planung um eine nachhaltige Nutzung von brachgefallenen und zukünftig aufzugebenden Gewerbeflächen sowie um Umwidmungen von geplanten Bauflächen im Sinne eines umfassenden Stadtumbauprojektes im Innenbereich von Langen.

An dem gewählten Standort kann ohne die Neuausweisung von Flächen im Außenbereich ein Beitrag zur Deckung des lokalen und regionalen Bedarfs an Wohnbauflächen geleistet werden. Des Weiteren ist der Standort aufgrund der städtebaulich integrierten Lage - direkt am Bahnhof und direkt im Anschluss an den zentralen Versorgungsbereich - gut für das Vorhaben geeignet. Alternativplanungen wurden daher nicht untersucht.

B 3. Zusätzliche Angaben

B 3.1 Prüfverfahren

Das verwendete Prüfverfahren ist in Umfang, Detaillierungsgrad und Methodik identisch mit den in Kapitel 3.1 des Umweltberichtes zum RPS/RegFNP 2010 beschriebenen Prüfverfahren. Zur Anwendung kommen insbesondere die darin beschriebenen Teilverfahren zur Prüfung von Einzelflächen (Einzelprüfung) und zur Prognose der Natura 2000-Verträglichkeit. Dabei sind keine Probleme mit technischen Verwaltungsvorschriften (z.B. TA Lärm, TA Luft) oder anerkannten Regelwerken der Technik (z.B. DIN 18005 Teil I, Schallschutz im Städtebau) aufgetreten.

Für die Einzelprüfung wurde ein auf dem Programm ArcMap (GIS) beruhendes Abfrage-, Dokumentations- und Erstbewertungsinstrumentarium entwickelt, mit dem alle relevanten Umweltbelange ermittelt und in die weiter eingrenzende, verbal-argumentative Bewertung eingebracht werden können. Die Einzelprüfung bezieht sich auf geplante Einzelvorhaben bzw. auf die geplante Änderung des RPS/RegFNP 2010.

Insgesamt werden die Auswirkungen der Planung auf sieben verschiedene Schutzgüter (Gesundheit des Menschen/Bevölkerung, Tiere und Pflanzen/Biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaft, Kultur- und Sachgüter) sowie Wechselwirkungen und 42 meist gebietsbezogene Umweltthemen untersucht. Hierzu zählen sowohl Gebiete hoher Umweltqualität, die negativ oder positiv beeinflusst werden können, als auch Vorbelastungen, die die Planung selbst beeinträchtigen können. Ein Teil dieser Umweltthemen ist zusätzlich mit starken rechtlichen Bindungen belegt, die sich für bestimmte Planungen als Restriktion erweisen können. Für einzelne Umweltthemen wurden darüber hinaus so genannte „Erheblichkeitsschwellen“ definiert, bei deren Überschreiten mit voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen ist.

Die Prüfung der Natura 2000-Verträglichkeit wird auf die erste Verfahrensstufe, die Prognose, begrenzt. In der Prognose erfolgt eine überschlägige Bewertung, ob erhebliche Beeinträchtigungen der Entwicklungs- und Erhaltungsziele eines Natura-2000 Gebietes oder seiner maßgeblichen Bestandteile durch die Planung offensichtlich auszuschließen sind. Die Prognose ist auf die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ausgerichtet. Diese gibt nur die Grundzüge der angestrebten Bodennutzung wieder. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist eine weitere Prognose anhand der dann konkretisierten Planungsziele durchzuführen.

B 3.2 Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Das Konzept zum Monitoring ist Bestandteil des Umweltberichtes des RPS/RegFNP 2010. Die Bauämter der Gemeinden werden gebeten, jährlich zu der Umsetzung der

RPS/RegFNP-Änderung, insbesondere bei wesentlichen Abweichungen zur Beschlusslage oder erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu berichten. Der Regionalverband FrankfurtRheinMain behält sich vor, fallweise aufgrund solcher Berichte die betroffenen Träger öffentlicher Belange anzuhören.

B 3.3 Zusammenfassung

Die Entwicklung des "Wohngebiets Liebigstraße mit Quartierszentrum" ist eine von der Stadt Langen im Rahmen des Stadumbaus angestrebte Maßnahme zur räumlichen Neuordnung des Stadtgebiets sowie zur Inwertsetzung brachliegender Flächen entlang der Liebigstraße durch Umwidmung von Gewerbe- in Wohnbauflächen. Durch die geplante Umwidmung kann die Stadt Langen dem bestehenden großen Wohnraumbedarf gerecht werden, ohne die Neuausweisung von Bauflächen im RPS/RegFNP 2010. Die Umweltauswirkungen der geänderten Planung gleichen weitgehend denen der bisherigen Planung. Lediglich hinsichtlich der Schutzgutes "Mensch und seine Gesundheit" ergibt sich auf Grund der größeren Empfindlichkeit gegenüber dem vorhandenen Straßen- und Schienenverkehrslärm eine leichte Verschlechterung der Umweltauswirkungen. Bezüglich der Schutzgüter Flora, Fauna und biologische Vielfalt ist durch die geänderte Planung von geringfügig geringeren Beeinträchtigungen auszugehen.

B 3.4 Datenblatt PlanUP

Die Datenblätter bilden die Datengrundlage für den vorliegenden Umweltbericht und können beim Regionalverband FrankfurtRheinMain eingesehen werden.

Nur Anschauungsmaterial

Langen (Hessen), Langen (Hessen) LANG_003_A "Liebigstraße"

RegFNP-Änderungsverfahren
Vorbereitung - Aufstellungsbeschluss mit anschließender
frühzeitigen Beteiligung

Gesamtfläche: 9,43 ha

Gebiet A
Gemischte Baufläche, geplant: 2,66ha

Gebiet B
Wohnbaufläche, geplant: 4,99ha)
Parkanlage: 1,78ha

Datengrundlagen:

- Realnutzungsinterpretation, Regionalverband FrankfurtRheinMain,
- ATKIS®-Basis-DLM, 2005; Hessisches Landesamt für Boden-
management und Geoinformation.

Regionalplan/Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Genehmigt von der Hessischen Landesregierung mit Bescheid
vom 27. Juni 2011, bekannt gemacht im Staatsanzeiger für das Land
Hessen Nr. 42/2011 vom 17. Oktober 2011.

Berücksichtigt sind ferner die vom 17. Oktober 2011 bis
31. Dezember 2013 abgeschlossenen und bekannt gemachten
RegFNP-Änderungsverfahren sowie Verfahren der Innenentwicklung
nach §13a BauGB, die bis zum 31. Oktober 2013 abgeschlossen
und rechtswirksam geworden sind.

Das übrige Gebiet des Regierungsbezirkes Darmstadt gibt
nicht den aktuellen Planungsstand wieder.

RegFNP 2010
Planstand: 31.12.2013

Maßstab 1:10.000

erstellt am 20.01.2015

Herausgeber und Druck:
Regionalverband
FrankfurtRheinMain

