



Regionalverband
FrankfurtRheinMain

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

hier: Abschließender Beschluss

Vorg.: Beschluss Nr. III-266 des Regionalvorstandes vom 19.03.2015
Beschluss Nr. III-226 der Verbandskammer vom 29.04.2015 zu DS III-2015-19 (Aufstellungsbeschluss)
Beschluss Nr. III-323 des Regionalvorstandes vom 12.11.2015
Beschluss Nr. III-267 der Verbandskammer vom 16.12.2015 zu DS III-2015-77 (Offenlegungsbeschluss)

I. Antrag

Die Verbandskammer möge beschließen:

1. Die zur öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen werden wie aus den Anlagen ersichtlich behandelt.
2. Die 3. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Langen Gebiet A: "Quartierszentrum Liebigstraße" und Gebiet B: "Wohngebiet Liebigstraße" wird somit aufgrund §§ 2 Abs. 1 und 205 BauGB in Verbindung mit § 8 Abs. 1 des Gesetzes über die Metropolregion Frankfurt /Rhein-Main (MetropolG) abschließend beschlossen. Die Begründung ist beigefügt.
3. Der Regionalvorstand wird beauftragt,
 - die Einwender sowie die betroffenen verbandsangehörigen Städte und Gemeinden von dem Beschluss zu unterrichten,
 - den abschließenden Beschluss der Regionalversammlung Südhessen mit der Bitte um Zustimmung vorzulegen,
 - die Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 mit Legende und Begründung der Genehmigungsbehörde zur Genehmigung vorzulegen,
 - die Genehmigung im Staatsanzeiger für das Land Hessen bekannt zu machen.

II. Erläuterung der Beteiligungssituation

Die öffentliche Auslegung wurde am 04.01.2016 im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 01/16 bekannt gemacht. Sie fand vom 12.01.2016 bis 11.02.2016 statt. Die benachbarten Kommunen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 08.01.2016 beteiligt.

- 1) Die betroffene Stadt Langen (Hessen) hat sich nicht geäußert.

Von den benachbarten Kommunen, mit denen die Änderung abgestimmt wurde,

haben sich nicht geäußert:

Gemeindevorstand der Gemeinde Egelsbach
Magistrat der Stadt Dreieich

haben keine für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlichen Informationen mitgeteilt:

Magistrat der Stadt Neu-Isenburg, Fachbereich Stadtplanung

haben Stellungnahmen abgegeben:

Magistrat der Stadt Mörfelden-Walldorf, Stadtplanungs- und -bauamt

- 2) Von den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

haben sich nicht geäußert:

Abwasserverband Langen/Egelsbach/Erzhausen
Amt für Bodenmanagement Heppenheim
Arbeitsgemeinschaft Hessische Industrie- und Handelskammern
Bischöfliches Ordinariat Mainz, Dez. Bau und Kunstwesen
Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen (BVNH) e.V.
Bund Freikirchliche Gemeinden in Hessen-Siegerland, Leiterin des Landesverbandes
Bund Freikirchlicher Pfingstgemeinden
BUND Landesverband Hessen e.V.
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz, und Dienstleistungen der Bundeswehr
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Verkauf
Bundeseisenbahnvermögen, Dienststelle Mitte
Deutsche Gebirgs- und Wandervereine, LV Hessen
Deutsche Telekom Technik GmbH, PTI 34, Fertigungssteuerung
Deutscher Paritätischer Wohlfahrtsverband
Deutscher Wetterdienst
Die Heilsarmee, Nationales Hauptquartier, Liegenschaftsabteilung
Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Frankfurt/Saarbrücken
Energie und Versorgung Butzbach GmbH
Energieversorgung Offenbach EVO AG
Evangelische Kirche in Hessen und Nassau, Kirchenverwaltung
Hessenenergie GmbH
Hessenwasser GmbH & Co. KG
Hessische Diözese der Selbständigen Evang- Luth. Kirche
Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie
HGON Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V.

HSE Technik GmbH & Co. KG, HEAG Süd Hessische Energie AG
Katholisches Bistum der Alt-Katholiken in Deutschland, Bischöfliches Ordinariat Bonn
Kirche Jesu Christi der Heiligen der letzten Tage
Kreisausschuss des Hochtaunuskreises, Fachbereich Bauaufsicht
Kreisausschuss des Kreises Offenbach
Kreis-Verkehrs-Gesellschaft Offenbach
LAG der Hessischen Frauenbüros, Frauenbeauftragte (HGIG)
Landesamt für Denkmalpflege Hessen
Landessportbund Hessen e.V., GB Sportinfrastruktur
Landesverband des Hessischen Einzelhandels e.V.
Landeswohlfahrtsverband Hessen, Hauptverwaltung
Landrat des Kreises Offenbach
LJV Landesjagdverband Hessen e.V.
NABU Landesverband Hessen
Netzdienste Rhein-Main GmbH, Technisches Büro GasUnion
Neuapostolische Kirche, Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland
Polizeipräsidium Südhessen, Abteilung Einsatz E 13
Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Landesverband Hessen e.V.
Staatlich technische Überwachung Hessen
Stadtwerke Langen GmbH
STRABAG, Property and Facility Services GmbH, RE 3132
Verwaltung der staatlichen Schlösser und Gärten in Hessen
Wasserverband Kinzig
Wasserverband Schwarzbachgebiet-Ried, Wasserverband Modaugebiet
Wissenschaftsstadt Darmstadt, Amt für Wirtschaft und Stadtentwicklung

**haben keine für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials
zweckdienlichen Informationen mitgeteilt:**

Amprion GmbH
DB Station & Service AG, Regionalbereich Mitte
Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest PTI 34
DFS Deutsche Flugsicherung GmbH
Forstamt Langen, Hessen-Forst
Fraport AG, Rechtsangelegenheiten und Verträge
Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main
Hessische Flugplatz GmbH Egelsbach
Hessisches Baumanagement, Regionalniederlassung Rhein-Main
Hessisches Immobilienmanagement
Landesverband der Jüdischen Gemeinden in Hessen, Körperschaft des öffentlichen
Rechts
Netzdienste Rhein-Main GmbH
PLEDOC, Leitungsauskuft/Fremdplanungsbearbeitung
RMV Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH
Tennet TSO GmbH
Zweckverband Wasserversorgung ZWO, Stadt und Kreis Offenbach

haben Stellungnahmen abgegeben:

Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung
Bundesnetzagentur, Außenstelle Eschborn
DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung Frankfurt
Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement
hessenARCHÄOLOGIE
IHK Offenbach am Main
Kreisausschuss des Hochtaunuskreises, Fachbereich 60.10 Ländlicher Raum
Kreisausschuss des Hochtaunuskreises, Fachbereich: Umwelt, Naturschutz
Kreisausschuss des Kreis Offenbach, Fachdienst 64
Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat III 31.2

Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Ortsgruppe Langen/Egelsbach

3) Von Bürgern bzw. Privaten wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

Wenn im Verfahren Beteiligte sich nicht geäußert haben, kann davon ausgegangen werden, dass die von diesen Beteiligten wahrzunehmenden Belange durch die Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 nicht berührt werden.

Alle Stellungnahmen werden - wie aus den Anlagen ersichtlich - gewürdigt und behandelt.

III. Erläuterung und Begründung des Beschlusses

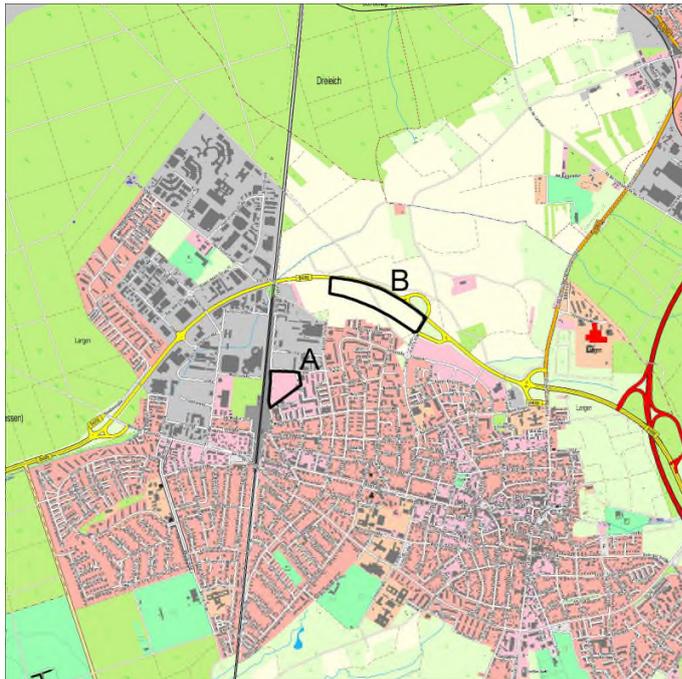
Da die Verfahrensbeteiligung keine Stellungnahmen erbracht hat, die nach Abwägung aller gegenwärtig bekannten Gesichtspunkte eine Änderung der Planung erfordert hätten, kann die Flächennutzungsplanänderung abschließend beschlossen werden.

Änderungsunterlagen

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

Gebiet A: "Quartierszentrum Liebigstraße"

Gebiet B: "Wohngebiet Liebigstraße"

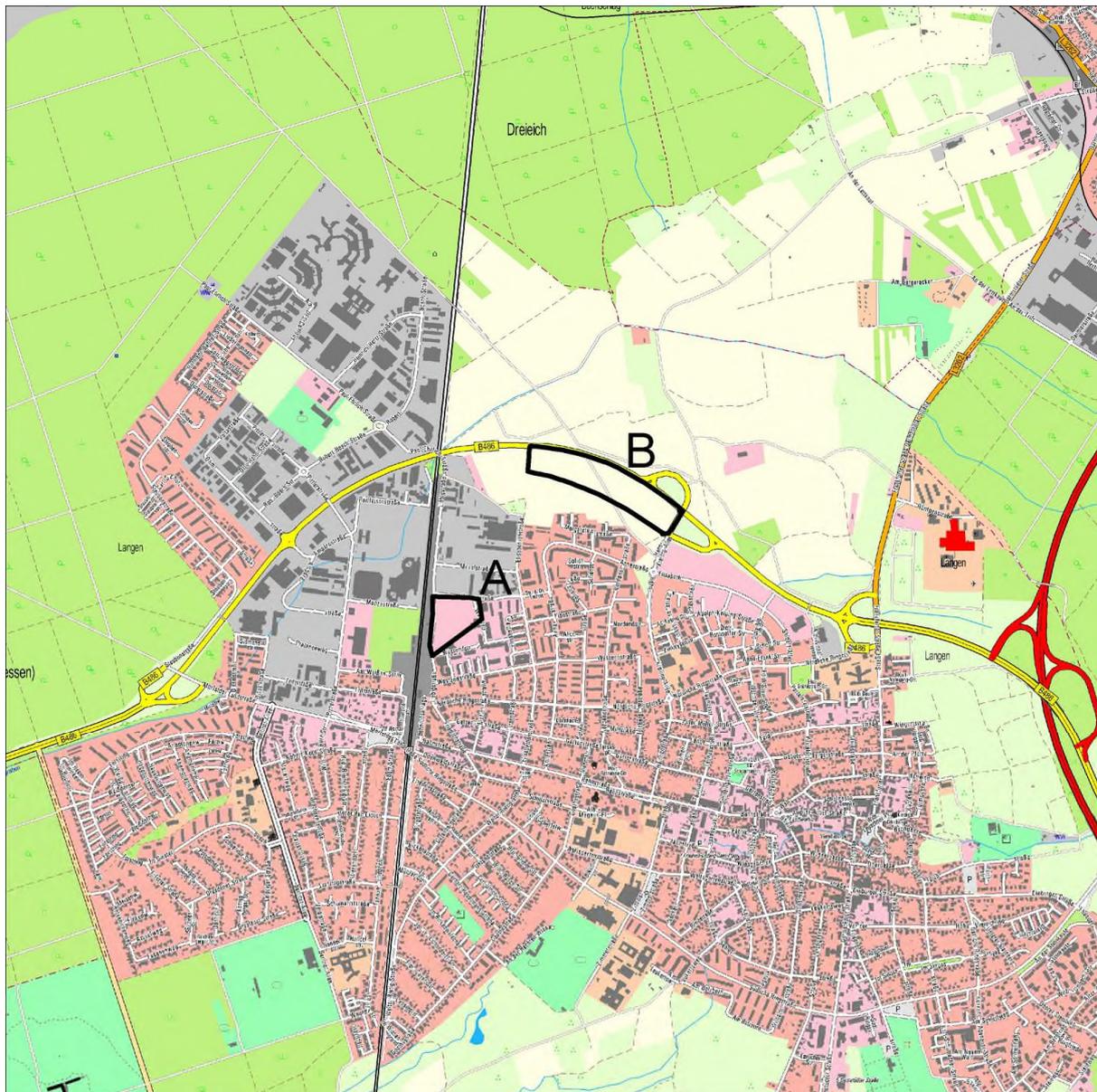


INHALTSVERZEICHNIS

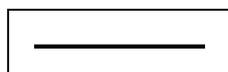
1. Kartenteil
2. Begründung
 - A. Erläuterung der Planung
 - B. Umweltbericht

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)

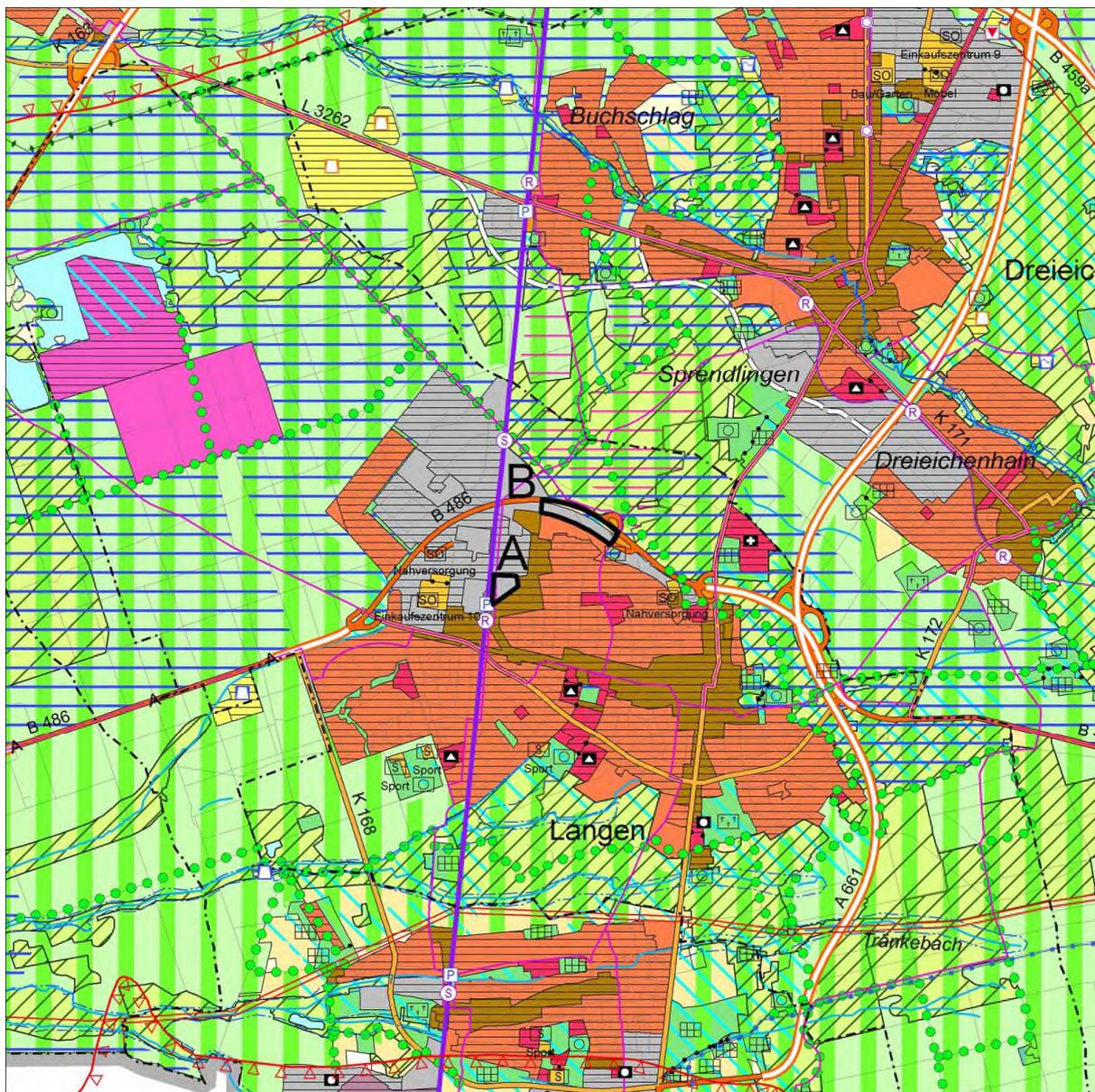


Ohne Maßstab

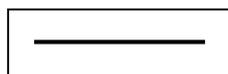


Grenze des Änderungsbereiches

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

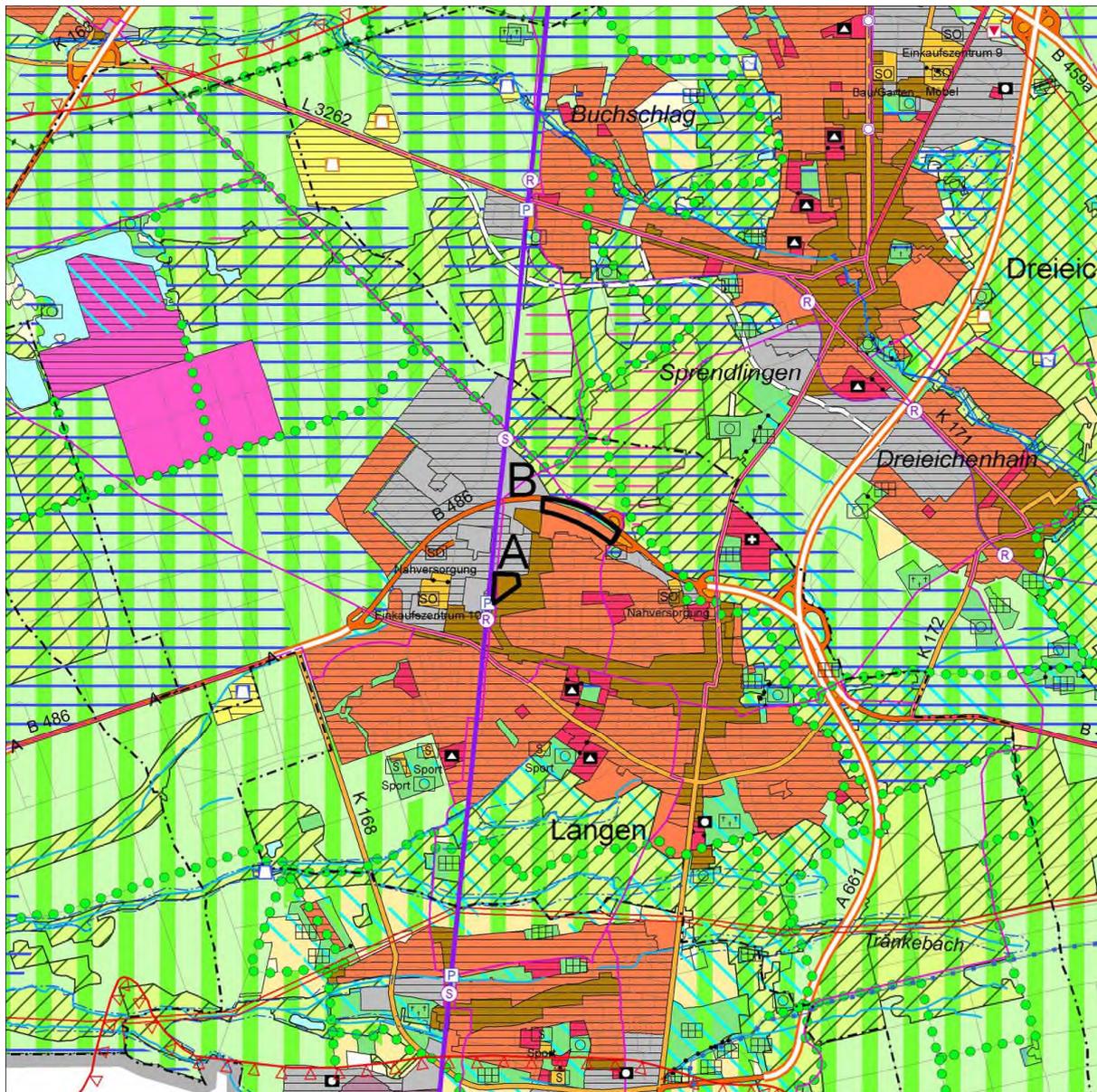


M. 1 : 50 000

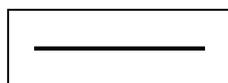


Grenze des Änderungsbereiches

Vorgesehene Änderung



M. 1 : 50 000

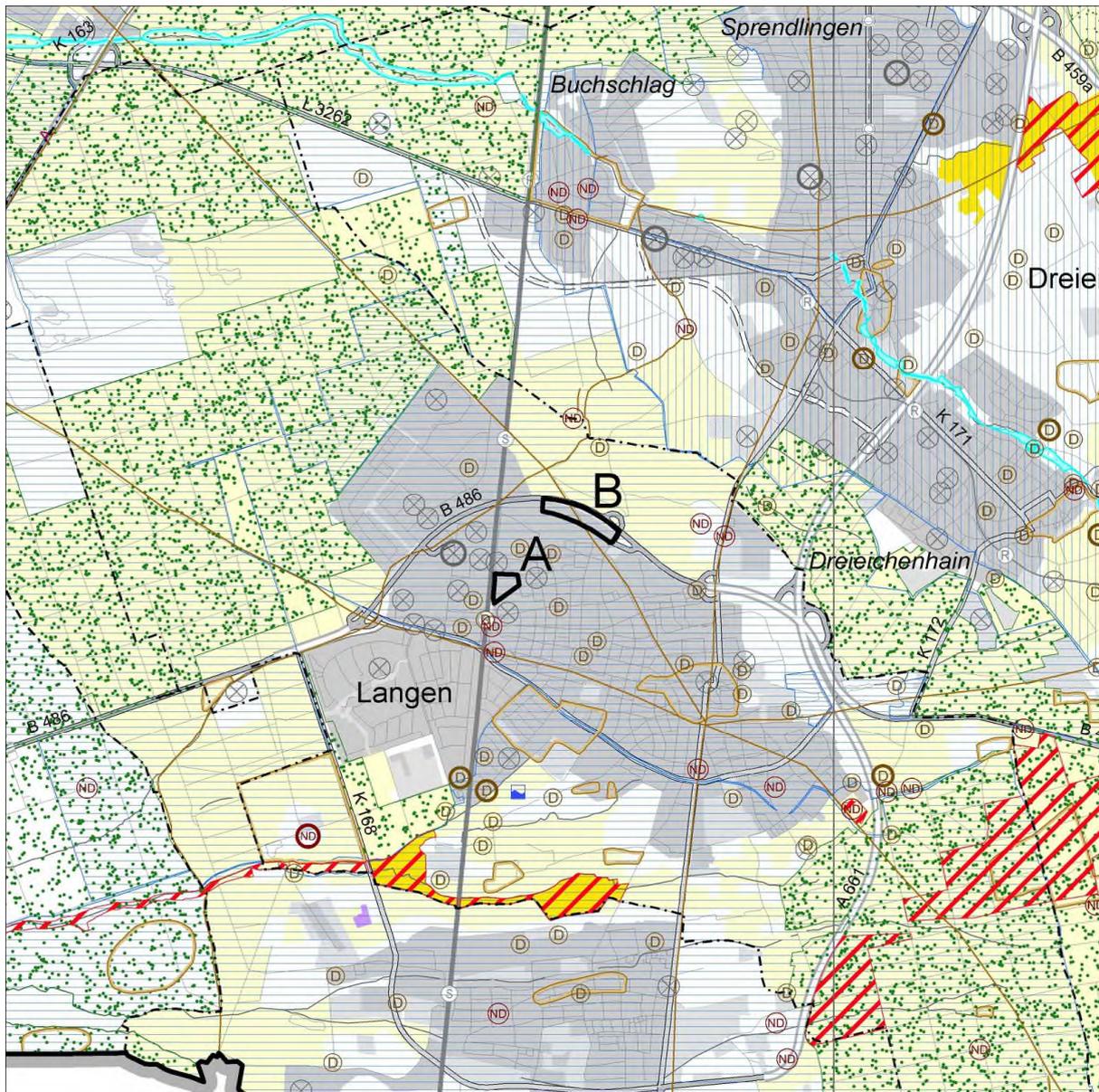


Grenze des Änderungsbereiches

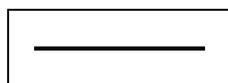
Gebiet A: "Gewerbliche Baufläche, geplant" in "Gemischte Baufläche, geplant" (ca. 2,6 ha)

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

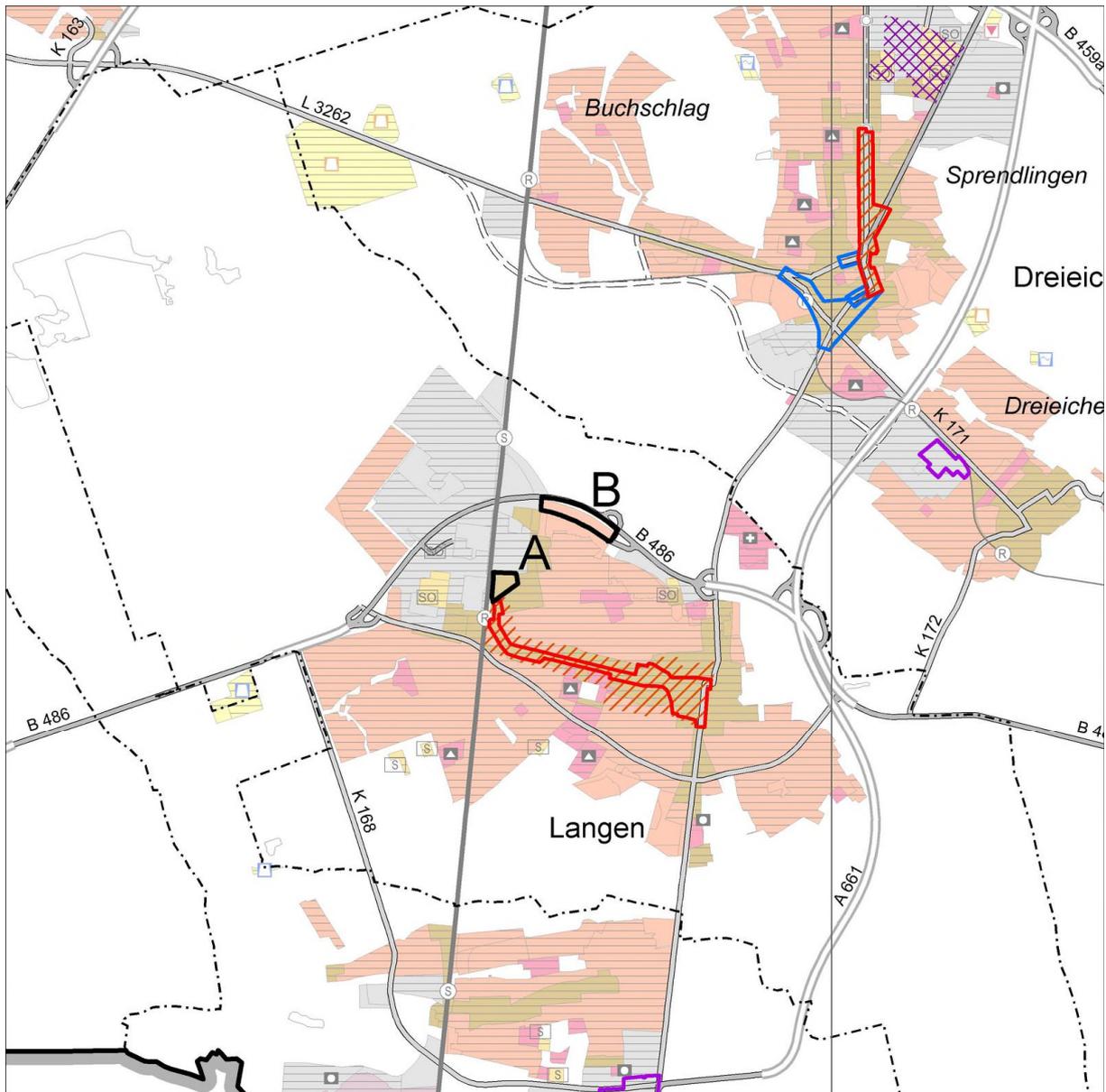


M. 1 : 50 000

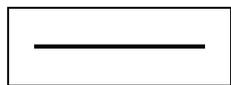


Grenze des Änderungsbereiches

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 HPLPG
	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 HPLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Satz 2 HPLPG
	Vorranggebiet Bund	§ 6 Abs.3 Nr.1 HPLPG
	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 HPLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Bundesfernstraße, mindestens vierstreifig, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HPLPG
	Bundesfernstraße, zwei- oder dreistreifig, Bestand/geplant	s.o.
	Sonstige regional bedeutsame Straße oder örtliche Hauptverkehrsstraße, mindestens vierstreifig, Bestand/geplant **	§ 9 Abs.4 Nr.3 HPLPG § 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 HPLPG
	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 HPLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Schienenfernverkehrsstrecke, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HPLPG
	Regional bedeutsame Schienennahverkehrsstrecke oder örtliche Schienenhauptverkehrsstrecke, Bestand/geplant **	§ 9 Abs.4 Nr.3 HPLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Ausbaustrecke Schiene	§ 9 Abs.4 Nr.3 HPLPG
	Trassensicherung stillgelegter Strecke	s.o.
	Bahntunnel **	§ 9 Abs.4 Nr.3 HPLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Haltepunkt im Fernverkehr, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HPLPG
	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 HPLPG
	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 HPLPG § 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
	Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft
	Ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
	Vorranggebiet für Regionalparkkorridor
	Vorranggebiet Regionaler Grünzug
	Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen
	Still- und Fließgewässer
	Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz
	Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz
	Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz

Rohstoffsicherung

	Vorbehaltsgebiet oberflächennaher Lagerstätten
	Vorranggebiet für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten, Bestand/geplant
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

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.

Rechtsgrundlage

§ 9 Abs.4 Nr.3 HPLPG § 5 Abs.2 Nr.4 BauGB
s.o.
§ 9 Abs.4 Nr.6 HPLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HPLPG § 5 Abs.2 Nr.9a BauGB
§ 9 Abs.4 Nr.6 HPLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HPLPG § 5 Abs.2 Nr.9a BauGB
§ 9 Abs.4 Nr.5 HPLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HPLPG § 5 Abs.2 Nr.9b BauGB
§ 9 Abs.4 Nr.4 HPLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HPLPG
§ 9 Abs.4 Nr.4 HPLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HPLPG
§ 5 Abs.2 Nr.10 BauGB § 5 Abs.2a BauGB
§ 9 Abs.4 Nr.4 HPLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HPLPG
§ 9 Abs.4 Nr.7 HPLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HPLPG
§ 9 Abs.4 Nr.7 HPLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HPLPG
§ 5 Abs.2 Nr.7 BauGB
§ 9 Abs.4 Nr.7 HPLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HPLPG § 5 Abs.2 Nr.7 BauGB
§ 9 Abs.4 Nr.7 HPLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HPLPG § 5 Abs.2 Nr.7 BauGB
§ 9 Abs.4 Nr.7 HPLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HPLPG
§ 9 Abs.4 Nr.8 HPLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HPLPG
§ 9 Abs.4 Nr.8 HPLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HPLPG § 5 Abs.2 Nr.8 BauGB
Nr. 15.14 PlanzV
Genehmigungsbescheid (27.06.2011)
Genehmigungsbescheid (27.06.2011)

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 HLPg § 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, Zoartikel, Tiernahrung
- 7 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe, Baumarkt
- 8 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Baumarkt, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Möbel, Küchen, Teppiche, Zoartikel, 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
 Oberthausen: Verbindungsrampe zwischen der L 3117/Südumgehung Oberthausen 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 (Erfensee)
 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 Frankfurt/Rhein/Main 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. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist sicherzustellen, dass eine fachgerechte Entwässerung erfolgt.

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 ("Kirchsneise" 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 geprägt.

Der Bereich liegt in der Zone III des Trinkwasserschutzgebietes der Stadwerke Langen, festgesetzt mit Verordnung vom 5. November 1979 (StAnz. 48/79 S. 2273) 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 (Lötmittel 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).

Zwischen 1998 und 1999 wurde die abschließende Bodensanierung durchgeführt. Mit Bescheid vom 19. Mai 2000 wurde die Altlastenfeststellung aufgehoben. Da die Bodensanierung mit dem Ziel der Gefahrenabwehr auf einem Gewerbegrundstück durchgeführt worden ist, können die verbliebenen Restbelastungen ein Problem für eine sensible Wohnnutzung mit Gärten und Kinderspielflächen darstellen. Hier wird somit ggf. ein Bodenaustausch der obersten 50 cm notwendig.

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 Bun-

desartenschutzverordnung 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, flugsandreihem Sand mit mittlerem Biotopentwicklungs- und geringem bis mittlerem Ertragspotenzial einzustufen. Hinweise auf Altlasten sind nicht vorhanden. Das Gebiet befindet sich in der Zone III des Wasserschutzgebietes der Stadtwerke Langen mit der Verordnung vom 5. November 1979 (StAnz. 48/79 S. 2273) festgesetzt und in der Zone III B des Trinkwasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen der Stadtwerke Neu-Isenburg, festgesetzt mit Verordnung vom 20. April 1989 (StAnz. 22/89 S. 1214).

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, Alttablagerungen 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. Sollten darüber hinaus bei Erdarbeiten Boden-

denkmäler bekannt werden, so ist dies der hessenArchäologie oder der Unteren Denkmal-schutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

- 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 kulturhistorisches 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 Stadtumbaus 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.

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

Gebiet A: "Quartierszentrum Liebigstraße"

Gebiet B: "Wohngebiet Liebigstraße"

**Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die
Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

Stellungnehmer: Bundesnetzagentur Außenstelle Eschborn
Gruppe: TöB

003_LANG_B-01265

Dokument vom: 15.01.2016
Dokument-Nr.: S-02943

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Beeinflussungen von Richtfunkstrecken durch neue Bauwerke mit Bauhöhen unter 20 m sind nicht sehr wahrscheinlich. Auf das Einholen von Stellungnahmen der Bundesnetzagentur zu Planverfahren mit geringer Bauhöhe ist daher zu verzichten. Dies trifft auch Planungen zu, die noch keine Aussagen zur Bauhöhe treffen. Eine Ausnahme bilden Photovoltaikanlagen, da diese die Funkmessstationen der Bundesnetzagentur auch bei geringeren Bauhöhen stören können. Bei Bauplanungen mit Höhen über 20 m benötigt die Bundesnetzagentur zur Erarbeitung einer Stellungnahme folgende Unterlagen:

- Art der Planung
- die geografischen Koordinaten des Baugebiets (NW- und SO-Werte in WGS 84)
- Maß der baulichen Nutzung (Bauhöhe)
- eine topografische Karte mit eingezeichnetem Baugebiet und Orientierungspunkten (keine Katasterkarten)
- mehrere zu prüfende Gebiete sind einzeln zu bezeichnen

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Der Hinweis ist für das laufende Änderungsverfahren nicht von Belang. Er ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und Bauplanung zu beachten, falls die maximal vorgesehene Gebäudehöhe 20 m übersteigt.

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

Gebiet A: "Quartierszentrum Liebigstraße"

Gebiet B: "Wohngebiet Liebigstraße"

**Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die
Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

Stellungnehmer: Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung
Gruppe: TöB

003_LANG_B-01269

Dokument vom: 26.01.2016
Dokument-Nr.: S-03059

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Durch die vorgelegte Planung hier (3. Änderung des Regionalplans der Stadt Langen) wird der Aufgabenbereich des Bundesaufsichtsamtes für Flugsicherung als Träger öffentlicher Belange im Hinblick auf den Schutz ziviler Flugsicherungseinrichtungen insoweit berührt, als dass die Plangebiete A und B u.a im Anlagenschutzbereich der Radaranlage Frankfurt West belegen sind. Es bestehen derzeit bis zu einer Bauhöhe von 7 m jedoch keine Einwände gegen die vorgelegte Planung.

Die Entscheidung gemäß § 18a Luftverkehrsgesetz (LuftVG), ob Flugsicherungseinrichtungen durch einzelne Bauwerke gestört werden können, bleibt von dieser Stellungnahme unberührt. Sie wird von mir getroffen, sobald mir über die zuständige Luftfahrtbehörde des Landes die konkrete Vorhabensplanung (z.B. Bauantrag) vorgelegt wird.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Hinweise zu den Anlagenschutzbereichen betreffen nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Sie sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bei der Umsetzung konkreter Maßnahmen zu beachten.

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

Gebiet A: "Quartierszentrum Liebigstraße"

Gebiet B: "Wohngebiet Liebigstraße"

**Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die
Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

Stellungnehmer: hessenARCHÄOLOGIE
Gruppe: TöB

003_LANG_B-01277

Dokument vom: 29.01.2016
Dokument-Nr.: S-03036

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 19.05.2015 zu der sich keine Änderung ergeben hat.

Stellungnahme vom 19.05.2015:

Zur Sicherung von Bodendenkmälern ist ein Hinweis auf § 20 HDSchG wie folgt aufzunehmen: "Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies der hessenArchäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen."

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Der entsprechende Hinweis wurde bereits im Umweltbericht unter Punkt B 2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich ergänzt.

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

Gebiet A: "Quartierszentrum Liebigstraße"

Gebiet B: "Wohngebiet Liebigstraße"

Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer: Regierungspräsidium Darmstadt Dezernat III 31.2
Gruppe: TöB

003_LANG_B-01283

Dokument vom: 08.02.2016
Dokument-Nr.: S-03093

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Grundwasser:

Die Angaben hinsichtlich der Lage des Gebiets B innerhalb von Wasserschutzgebieten ist wie folgt zu korrigieren: Das Gebiet B befindet sich in der Zone III des Wasserschutzgebietes der Stadtwerke Langen mit der Verordnung vom 5. November 1979 (StAnz. 48/79 S. 2273) festgesetzt und in der Zone III B des Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen der Stadtwerke Neu-Isenburg, festgesetzt mit Verordnung vom 20. April 1989 (StAnz. 22/89 S. 1214).

Oberflächengewässer:

Die Aufzählung der Fachgesetze unter Abschn. B 1.2 des Umweltberichtes ist um das Hessische Wassergesetz (HWG) zu ergänzen. Zudem werden unter Abschn. B 2.3 - Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich - die Maßnahmen aufgezählt, die den Umweltauswirkungen entgegenwirken sollen. In diese Aufzählung ist auch der „Er/ass mit Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von was- serwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung einzuarbeiten.

Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz:

In den Unterlagen ist keine Aussage zur Entwässerung enthalten. Eine fachliche Beurteilung hierzu ist mir deshalb nicht möglich. Die Entwässerung muss daher als nicht gesichert angesehen werden.

Bodenschutz

Nachsorgender Bodenschutz (Altlasten):

Die von der Stadt Langen geplante Umwidmung betrifft insbesondere im Gebiet A ein bisheriges Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe. Hier befinden sich eine Vielzahl an Altstandorten mit hohem Gefährdungspotential sowie auch Altlasten, deren Sanierung nach Bundes- Bodenschutzgesetz nutzungsbezogen durchgeführt wurden. Ich weise deshalb daraufhin, dass bei der Umwidmung von gewerblich genutzten Flächen in eine sensiblere Nutzungsart wie Wohnbebauung ein höherer Maßstab bei der Bewertung von schädlichen Bodenveränderungen angesetzt werden muss und in der Folge mögliche neue Sanierungsmaßnahmen zur Gefahrenabwehr erforderlich werden können. Dies ist rechtzeitig bei der zukünftigen Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Vorsorgender Bodenschutz:

Grundsätzlich wird aus bodenschutzrechtlicher Sicht die Revitalisierung von Industriebrachen im innerstädtischen Bereich begrüßt, da eine fortschreitende Versiegelung von Böden mit weitgehend natürlichen Bodenfunktionen reduziert wird. Aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes begrüße ich dies ebenfalls. Für das Gebiet der neu festzusetzenden Bebauung sollten allerdings frühzeitig die Anforderungen des vorsorgenden Bodenschutzes bei der Flächenaufteilung berücksichtigt werden. Die Inanspruchnahme von Flächen mit einem hohen bzw. sehr hohen Funktionserfüllungsgrad für die natürlichen Bodenfunktionen sollte dabei generell vermieden werden.

Behandlung:

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

Begründung:

Im Umweltbericht werden unter Punkt B 2.1 die entsprechenden Hinweise zu den betroffenen Wasserschutzgebieten im Gebiet B ergänzt.

Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung wird in der Begründung unter Punkt A 7 "Erklärung zur Berücksichtigung der Umweltbelange" bereits auf die Notwendigkeit der Beachtung der geltenden Verbote der Festsetzungsverordnung für das Trinkwasserschutzgebiet und im Umweltbericht unter Punkt B 2.3 bereits auf die Schutzverordnung des Trinkwasserschutzgebietes hingewiesen.

In der Begründung wurde unter Punkt A 7 "Erklärung zur Berücksichtigung der Umweltbelange" folgender Hinweis zur Entwässerung aufgenommen: "Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist sicherzustellen, dass eine fachgerechte Entwässerung erfolgt." Die weiteren Aspekte der "Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung" wie Überschwemmungsgebiet, Oberflächengewässer, oder Abflussregelung sind im Plangebiet nicht betroffen bzw. auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten.

Unter Punkt B.1.2 Umweltschutzziele der Fachgesetze und Fachpläne ist das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) aufgeführt. Der Umweltbericht muss die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für diese Änderung des Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 relevant sind, darstellen. Im vorliegenden Fall ist dies §1 WHG. Das Hessische Wassergesetz (HWG) hat den Charakter eines Ausführungsgesetzes und enthält keine über §1 WHG hinausgehenden Ziele des Umweltschutzes. Die Ergänzung um das Hessische Wassergesetz (HWG) unter Punkt B1.2 wird daher nicht vorgenommen.

Im Umweltbericht wurden unter Punkt 2.1 die Hinweise zur Bodensanierung wie folgt ergänzt: Zwischen 1998 und 1999 wurde die abschließende Bodensanierung durchgeführt. Mit Bescheid vom 19. Mai 2000 wurde die Altlastenfeststellung aufgehoben. Da die Bodensanierung mit dem Ziel der Gefahrenabwehr auf einem Gewerbegrundstück durchgeführt worden ist, können die verbliebenen Restbelastungen ein Problem für eine sensible Wohnnutzung mit Gärten und Kinderspielflächen darstellen. Hier wird somit ggf. ein Bodenaustausch der obersten 50 cm notwendig.

Die Aspekte zur Beachtung der Arbeitshilfe ("Bodenschutz in der Bauleitplanung") sind wie vom Stellungnehmer angemerkt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Änderungsbedarf:
Texte/Umweltbericht

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

Gebiet A: "Quartierszentrum Liebigstraße"

Gebiet B: "Wohngebiet Liebigstraße"

Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer: Kreisausschuss des Kreis Offenbach Fachdienst

003_LANG_B-01284

64

Gruppe: TöB

Dokument vom: 03.02.2016

Dokument-Nr.: S-03078

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Hinsichtlich der Änderungen in Gebiet B ist die planfestgestellte Teilfläche Nr.44 und Nr.48 "Gestaltungsmaßnahme Feldhecke" bindend und nachrichtlich als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, zur Entwicklung von Natur und Landschaft - § 5(2)10 BauGB — darzustellen. Alle drei vorgesehenen Änderungen (Wohnbaufläche, Landwirtschaft und Parkanlage) würden dieser Darstellung zuwider laufen.

Mit der Bitte um Kenntnisnahme der Anlage: Planungsgrundsätze für die Bauleitplanung aus dem Klimaschutzbericht vom September 2007 für eine energieoptimierte Bauweise (Gemäß dem Kreistagsbeschluss vom 31.10.2007) im Rahmen der Bauleitplanung als Planungsgrundsätze.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Darstellung einzelner Flächen für Kompensationsmaßnahmen betrifft nicht die Ebene der Flächennutzungsplanung und ist im Maßstab des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 nicht realisierbar. In der Begründung wird jedoch unter Punkt A 6. "Landschaftsplanerische Aspekte" darauf hingewiesen, dass sich im Gebiet B im nördlichen Grenzbereich zur B 486 ein linearer straßenbegleitender Gehölzbestand befindet, der als naturschutzrechtliche Kompensationsfläche rechtlich gebunden ist. Des Weiteren ist im Umweltbericht unter Punkt B 2.3 "Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich" aufgeführt, dass im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und Bauplanung die Flächen mit Bindungen für Bepflanzung sowie Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigem Bewuchs festzusetzen sind.

Die Hinweise aus den Planungsgrundsätzen aus dem Klimaschutzbericht 2007 für eine energieoptimierte Bauweise betreffen nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung, sie sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. bei der Bauausführung zu beachten.

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

Gebiet A: "Quartierszentrum Liebigstraße"

Gebiet B: "Wohngebiet Liebigstraße"

Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer: Mörfelden-Walldorf Stadtplanungs- und -bauamt
Gruppe: Gemeinde

003_LANG_B-01287

Dokument vom: 04.02.2016
Dokument-Nr.: S-03094

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Das Änderungsverfahren umfasst 3 Teilumnutzungen:

Gebiet A: Umnutzung von "Gewerbliche Baufläche/geplant" in "Gemischte Baufläche/geplant"

Gebiet B: Umnutzung von "Gewerbliche Baufläche/geplant" in "Wohnbaufläche/geplant"

Gebiet B: Umnutzung von "Vorranggebiet für Landwirtschaft" in "Grünfläche - Parkanlage"

Hiervon wurden die ersten beiden Änderungen bereits vom Regierungspräsidium Darmstadt im Rahmen des Abweichungsverfahrens nach § 8 HLPG mit Schreiben vom 21. Oktober 2014 positiv beschieden. Die in der Stellungnahme vom 25. Juli 2014 eingebrachten Bedenken der Stadt Mörfelden-Walldorf bleiben bestehen und werden nachfolgend wiederholt und ausgeführt.

Einzelhandel:

Die Stadt Langen plant im nördlichen Anschluss an die Innenstadt (= zentraler Versorgungsbereich) ein Quartierszentrum für die weiter nordwestlich zu realisierende Wohnbebauung mit insgesamt 12.000 m² Verkaufsfläche mit maximal folgenden Sortimenten und Flächenanteilen:

Nahrungs- und Genussmittel 3.500 m², Gesundheits- und Körperpflege 1.200 m², Bekleidung 3.000 m², Schuhe 800 m², Elektrowaren 1.800 m², Spielwaren 400 m², Sportartikel 150 m², Haushalt, Glas, Porzellan 600 m² sowie kleinere Ladeneinheiten 550 m².

Bei der deutlichen Ausweitung der Verkaufsflächen des Einzelhandels der Stadt Langen ist die Berücksichtigung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Mörfelden-Walldorf sowie die Orientierung der Sortimente des geplanten Quartierszentrums an der Sortimentsliste des Regionalen Einzelhandelskonzepts (REHK) zu beachten. Das von der Stadt Mörfelden-Walldorf am 31. Januar 2012 beschlossene Einzelhandelskonzept (EHK MW) steht auf der Internetseite von Mörfelden-Walldorf zum Download bereit.

Die Generierung elementarer Kaufkraftabflüsse im direkt benachbarten Mörfelden-Walldorf dürfen sich durch die Ausweitung der Verkaufsflächen in Langen nicht ergeben. In diesem Zusammenhang weisen wir auch auf das bereits im Regionalplan/Regionalen Flächennutzungsplan genehmigte (geplante) Nahversorgungs- und Fachmarktzentrum Pittlerstraße hin, durch welches bereits ein Zuwachs von rund 12.250 m² Verkaufsflächen für Langen generiert werden wird. Aus der uns vorliegenden "Markt-, Standort- und Wirkungsanalyse" für das neue Quartierszentrum Liebigstraße der bulwiengesa AG vom 9.04.2014 geht nicht hervor, ob durch die beiden geplanten Verkaufsflächen (Pittlerstraße + Quartierszentrum) gemeinsam erhöhte Kaufkraftabflüsse für die Umgebung, insbesondere Mörfelden-Walldorf, generiert werden. Zwar liegen beide Einkaufsorte nach den vorliegenden Untersuchungen separat betrachtet unter den relevanten Erheblichkeits- Schwellenwerten, eine gemeinsame Betrachtung (Addition) liegt uns aber nicht vor. Die Stadt Mörfelden-Walldorf fordert deshalb eine gesamte Betrachtung der Auswirkungen aller aktuell geplanten Verkaufsflächen-Ausweitungen im Einzelhandelsbereich der Stadt Langen auf die Umgebung. Ohne eine solche Untersuchung bleiben die erheblichen Bedenken von Seiten der Stadt Mörfelden-Walldorf, dass die weitere Generierung von Verkaufsflächen in Langen sich negativ auf den eigenen Einzelhandel auswirken und Kaufkraftabflüsse erfolgen werden, bestehen.

Verkehr:

In dem vorliegenden Verkehrsgutachten "Stadt Langen ‚Stadtumbau Gewerbe‘ Planungsverfahren "Wohngebiet Liebigstraße" Verkehrsuntersuchung" von 2012 durch das Planungsbüro Mörner + Jünger werden die verkehrlichen Auswirkungen des gesamten geplanten Stadtumbaus in Langen untersucht (s. Abb. 1, Auszug Verkehrsgutachten, Anlage 2, nachträglich markiert sind die zur Rede stehenden Teilumnutzungsgebiete (In Abb. 1: Sind die im Rahmen der 3. Änderung relevanten Gebiete aus dem Untersuchungsbereich des vorliegenden Verkehrsgutachtens von 2012 gekennzeichnet)).

Nach unserer Auffassung fehlen hier Aussagen zu den verkehrlichen Auswirkungen auf die regionalen

Haupterschließungen. Für die Stadt Mörfelden-Walldorf steht hier vor allem die zusätzliche Belastung der B486, welche als in Ost- West-Richtung verlaufende Haupterschließung für Langen auch im Verkehrsgutachten genannt wird (Seite 1), im Vordergrund. Hier sind bereits Tagesbelastungen zwischen 21.000 und 24.000 Kfz/24 h vorhanden (vgl. Verkehrsmengenkarte Hessen 2010, Verkehrsgutachten S. 2). Besonders in den Spitzenzeiten (Pendlerverkehre) ist die B486 bereits deutlich überlastet, insbesondere in dem Abschnitt zwischen Mörfelden-Walldorf und Langen. Dem laufenden Planfeststellungsverfahren zum geplanten 4-streifigen Ausbau der B486 steht Langen aktuell ablehnend gegenüber.

Durch den Stadtumbau und die Neuansiedlung/Verdichtung von Wohnbau- und Gewerbeflächen entstehen offensichtlich zusätzliche Verkehrsbelastungen (s. Abb. 2 und 3 (Die Abbildungen sind Auszüge aus dem Verkehrsgutachten von 2012 , welche die verkehrlichen Zunahmen prozentual durch die zur Rede stehenden Gebiete aufzeigen)).

Das vorliegende Verkehrsgutachten geht nicht auf die zusätzlichen Belastungen für die B486 durch den Stadtumbau Langen ein, sondern begrenzt die untersuchten verkehrlichen Auswirkungen auf die Betrachtung der städtischen Straßen im Langener Norden. Zu den regionalen Auswirkungen, insbesondere für die B486 Richtung Mörfelden-Walldorf lässt sich nur aufgrund der erhöhten Einwohner und Arbeitnehmerzahlen von einer (nicht näher in der Verkehrsuntersuchung definierten) Erhöhungen der Kfz-Anzahlen/24h auf der B486 ausgehen.

Die Stadt Mörfelden-Walldorf hat hier prinzipiell Bedenken gegen eine weitere Kfz-Belastung der B486. Deshalb regen wir an, die Auswirkungen der angestrebten Änderungen auf die überörtliche Verkehrssituation, speziell auf der B468 zwischen Mörfelden-Walldorf und Langen, zu untersuchen.

Weiterhin ist in dem Verkehrsgutachten bei der Entwicklung des Gesamtareals "Liebigstraße" ein zusätzlicher Anschluss an die B486 (Nordumgehung) vorgeschlagen (S. 28). Hier fehlen Aussagen, wann diese Maßnahme geplant ist, in welcher Form und wo die Anbindung ausgeführt werden soll und welche Auswirkungen dies auf den Verkehrsfluss der B486 hätte. Die Stadt Mörfelden-Walldorf hält hier ein gesondertes Verkehrskonzept mit Untersuchung der verkehrlichen Auswirkungen eines solchen zusätzlichen Anschlusses für notwendig.

Behandlung:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Begründung:

Einzelhandel:

Das von der Stadt Langen geplante "Quartierszentrum Liebigstraße" wurde wie vom Stellungnehmer beschrieben im Rahmen eines Zielabweichungsverfahrens positiv beschieden. Gemäß § 8 Abs. 1 HLPG wurde die Abweichung von den Zielen des Regionaplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 (RPS/RegFNP 2010) mit Abweichungsentscheidung der Regionalversammlung vom 17.10.2014 für das Quartierszentrum wie folgt zugelassen: 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 maximal zulässige Verkaufsfläche der im Quartierszentrum geplanten Einzelhandelsnutzungen wurde auf 12.000 m² festgesetzt, zulässig sind auch die vom Stellungnehmer beschriebenen Sortimente mit den entsprechenden Flächenanteilen.

Der Einkaufsort "Pittlerstraße" und das geplante Vorhaben "Quartierszentrum Liebigstraße" unterscheiden sich von der Sortimentstruktur deutlich. Die Pittlerstraße ist mit 12.250 m² Gesamtverkaufsfläche mit lediglich 1650 m² für Lebensmittel und Getränke zentrenrelevant, wovon 650 m² wettbewerbsneutral innerhalb des Plangebiets verlagert wurden.

Das Vorhaben Liebigstraße mit einer Gesamtverkaufsfläche von 12.000 m² ist vollständig zentrenrelevant, davon sind 3.500 m² Nahrungs- und Genussmittel. Summarische Effekte können daher nur im Bereich Nahrungs- und Genussmittel und Getränke auftreten. Es gibt keine weiteren gemeinsamen Sortimente.

Die kommunalen Einzelhandelskonzepte der Stadt Langen von "CIMA" aus dem Jahr 2007/2009 und "Markt & Standort" aus dem Jahr 2013 kommen übereinstimmend zu dem Schluss, dass Mörfelden-Walldorf nicht im Einzugsbereich der Stadt Langen liegt. Auch das kommunale Einzelhandelskonzept von Mörfelden-Walldorf (Stand: 12. Oktober 2011) belegt, dass lediglich 0,7 Prozent der Marktpotenziale von Mörfelden-Walldorf nach Langen abfließen. Insgesamt legen diese Gutachten den Schluss nahe, dass Einkaufsverflechtungen zwischen Mörfelden-Walldorf und Langen vernachlässigbar sind.

Im Rahmen der Projektplanungen wurden für beide Projekte Auswirkungsanalysen durchgeführt. Die Stadt Mörfelden-Walldorf liegt zwar in beiden Projekten im Untersuchungsraum, in beiden Fällen sind jedoch die Umsatzverteilungseffekte zu Lasten der (zu schützenden) zentralen Versorgungsbereiche in Mörfelden-Walldorf städtebaulich gänzlich irrelevant. Die Umsatzverteilungseffekte zu Gunsten der Liebigstraße sind prognostisch nicht nachweisbar. Die Auswirkungsanalyse zum Vorhaben Pittlerstraße kommt zu vergleichbaren Ergebnissen. Hinweise auf methodische Mängel beider Auswirkungsanalysen liegen dem Regionalverband nicht vor und werden vom Stellungnehmer auch nicht vorgebracht.

Selbstverständlich beachtet das Vorhaben Liebigstraße die Sortimentsliste des regionalen Einzelhandelskonzeptes (REHK), weil das Vorhaben zentrenrelevante Sortimente umfasst, städtebaulich integriert ist und an den zentralen Versorgungsbereich der Langener Innenstadt entsprechend der Beikarte 2 des RPS/RegFNP 2010 unmittelbar angrenzt.

Verkehr:

Wie im Begründungstext zur Änderung des RPS/RegFNP 2010 unter A 5 erläutert, liegt ein Verkehrsgutachten vor, das auf der Rahmenplanung Wohngebiet "Liebigstraße" (gesamt) und der Planungen im Bereich Pittlerstraße/ Gewerbegebiet Neurott basiert und somit die Verkehrserschließung auf der Stufe der vorbereitenden Bauleitplanung gewährleistet. Da die Umsetzung des Rahmenplans in mehreren Bauphasen erfolgen soll, sind ggf. weitere detaillierte Untersuchungen in den jeweiligen Bebauungsplanverfahren durchzuführen. In diesen Gutachten sind die zu erwartenden Neuverkehre entsprechend der zukünftigen tatsächlichen Nutzungen zu ermitteln und die verkehrlichen Auswirkungen auf das umliegende Straßennetz zu überprüfen.

Zu den vom Stellungnehmer geäußerten Bedenken bzgl. zusätzlicher Kfz-Belastung auf der Bundesstraße B486 zwischen Mörfelden-Walldorf und Langen aufgrund der Entwicklungen in Langen liegen seitens des zuständigen Baulastträgers der Bundesstraße, hier Hessen Mobil - Straßen- und Verkehrsmanagement, keine Hinweise vor, die der Planung der Stadt Langen entgegen stehen. Die Überprüfung und Abwägung aller verkehrlichen Belange wird seitens Hessen Mobil im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung gefordert.

Die angesprochene zusätzliche Straßenanbindung - Planstraße zur Hans-Kreiling-Allee - betrifft die innere Erschließung des Wohngebietes "Liebigstraße" und wird ebenfalls ein Bestandteil des Erschließungskonzeptes im betreffenden Bebauungsplan sein. Mit der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens sind die vom Stellungnehmer vorgebrachten Anregungen hinsichtlich der zeitlichen Umsetzung dieser Maßnahme, Ausführungsform der Planstraße an das bestehende Straßennetz sowie die verkehrlichen Auswirkungen darzulegen. Eine erste Überprüfung der verkehrlichen Auswirkungen der Planstraße zur Hans-Kreiling-Allee ist in dem vorliegenden Verkehrsgutachten bereits erfolgt.

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

Gebiet A: "Quartierszentrum Liebigstraße"

Gebiet B: "Wohngebiet Liebigstraße"

Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer: IHK Offenbach am Main
Gruppe: TöB

003_LANG_B-01307

Dokument vom: 05.02.2016
Dokument-Nr.: S-03121

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

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

Wir zweifeln nicht grundsätzlich an der Sinnhaftigkeit eines Quartierszentrums Liebigstraße, stehen jedoch der vorliegenden Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 kritisch gegenüber.

Lage des Projekts

Das geplante Quartierszentrum an der Liebigstraße ist keine Erweiterung des zentralen Versorgungsbereichs, sondern es handelt sich um einen solitären Standort, der rund 500 m vom bestehenden Kaufhaus Braun entfernt liegt. Eine Verbindung beider Standorte zu einem Bereich ist nicht möglich. Die Wettbewerbsvoraussetzungen zwischen den Standorten (Lutherplatz, Kaufhaus Braun, Liebigstraße) sind sehr unterschiedlich. Angebot, Flächengrößen und vor allem Parkplatzsituation verschaffen dem neuen Standort einen Wettbewerbsvorteil. Positive Wechselwirkungen mit dem bestehenden zentralen Versorgungsbereich sind voraussichtlich gering.

Flächengröße

Geplant sind 12.000 qm Verkaufsfläche. Angesichts der bestehenden Verkaufsfläche im zentralen Versorgungsbereich Langens von 13.676 qm handelt es sich fast um eine Verdopplung der Einzelhandelsflächen. Da die Stadt Langen plant, das Gebiet baurechtlich als Kerngebiet und regionalplanerisch als zentralen Versorgungsbereich auszuweisen, sind weitere Einzelhandelsflächen in diesem Gebiet grundsätzlich möglich.

Umsatzumverteilung

Gemäß der vorliegenden Wirkungsanalyse wird das Projekt Liebigstraße bei einer Realisierung von 12.000 qm Verkaufsfläche folgende Umverteilungseffekte im bestehenden zentralen Versorgungsbereich haben:

- Nahrungs- und Genussmittel -29,3 %
- Gesundheit und Körperpflege -9,8 %
- Bekleidung -8,8 %
- Schuhe -9,8 %
- Elektro -6,4 %
- Spielwaren -12,1 %
- Sport -11,3 %
- Haushaltswaren -10,4 %

Diese Zahlen wurden vom Gutachter bulwiengesa AG auf der Basis der Annahme ermittelt, dass Egelsbach und Erzhausen im Einzugsgebiet der Innenstadt Langens liegen und zumindest in kleinen Teilen zum Umsatz in Langen beitragen. Angesichts der Sortimentsbreite in der Fachmarkttagglomeration Egelsbach und der Nähe zum Oberzentrum Darmstadt ist die Zuordnung der beiden Gemeinden zum Einzugsgebiet Langen zumindest fraglich. Ohne das zufließende Kaufkraftpotenzial würde die Umverteilung zugunsten des Fachmarktzentrum Liebigstraße aus dem bestehenden zentralen Versorgungsbereich Langens allerdings noch drastischer ausfallen. Im Gutachten wird an mehreren Stellen darauf verwiesen, dass der bestehende zentrale Versorgungsbereich gute Raumleistungen aufweise und somit keine negativen Wirkungen zu erwarten seien. Es wird suggeriert, dass der bestehende Einzelhandel stabil sei. Diese Aussage ist aus unserer Sicht nicht belegt. In den vergangenen Jahren, bis hin zur jüngsten Vergangenheit haben zahlreiche Geschäfte in der Langener Innenstadt geschlossen, und das sicher nicht wegen guter Raumleistungen. Verschärft wird die Situation für den bestehenden Einzelhandel durch steigenden Wettbewerb mit den großen Zentren und vor allem mit dem Internet. Die zu erwartende Umsatzumverteilung bedroht die Existenz einzelner bestehender Einzelhändler in der Langener Innenstadt. An verschiedenen Stellen wird im Gutachten auf die Problematik der Kaufkraftabflüsse und die geringe Einzelhandelszentralität Langens verwiesen. Angesichts der engen Vernetzung und der großen Nähe zu den benachbarten Einzelhandelsstandorten kann eine Steigerung der Kaufkraftbindung allein keine tragfähige

Argumentation für ein Einzelhandelsprojekt sein. Bei Waren des kurzfristigen Bedarfs ist sicher eine höhere Kaufkraftbindung im Sinne einer Zufriedenheit der Bevölkerung mit der Versorgungssituation wünschenswert. Bei Waren des längerfristigen Bedarfs (Bekleidung etc.) ist dies aus Kundensicht nicht immer notwendig.

Folgerung

Das Gutachten der bulwiengesa AG hat aus unserer Sicht nicht schlüssig bewiesen, dass mit der aktuellen Konzeption des Projektes Liebigstraße keine schädlichen Auswirkungen auf den bestehenden zentralen Versorgungsbereich verbunden sind. Wünschenswerte positive Kopplungseffekte zwischen dem neuen Zentrum an der Liebigstraße und der bestehenden Innenstadt sind unwahrscheinlich.

Gemäß aktuellen Planungen des Vorhabenträgers soll, neben Wohn- und Hotelnutzung, etwa 6.000 qm Einzelhandelsfläche entstehen. Ein entsprechendes Nahversorgungszentrum mit einigen zusätzlichen Angeboten, jedoch mit deutlich reduzierten Verkaufsflächen vor allem in den Bereichen Bekleidung, Schuhe, Spielwaren und Haushaltswaren, ist an diesem Standort aus unserer Sicht sinnvoll. Der Wirtschaftlichkeit von neu ansiedelnden Geschäften sollte hierbei ein hoher Stellenwert beigeordnet werden, um zukünftige städtebauliche Probleme wie zum Beispiel Leerstände am neuen Standort zu vermeiden.

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

Das Konzept Wohnen und Gewerbe durch die Bahnlinie zu trennen finden wir nachvollziehbar. Dem Standort Langen gehen durch die Umwidmung von Vorranggebiet Industrie und Gewerbe in Vorranggebiet Siedlung erhebliche Gewerbeflächenpotentiale verloren. Der Nachweis, dass Gewerbeflächenpotenzial an anderer Stelle in ausreichendem Maß und geeigneter Qualität vorhanden ist, wurde aus unserer Sicht noch nicht ausreichend geführt. Daher halten wir ein Gewerbeflächenkonzept für die Stadt Langen für erforderlich.

Fazit:

Zusammenfassend stehen wir dem Abweichungsantrag nicht grundsätzlich ablehnend gegenüber, erachten aber bei der Abweichung A Umwidmung von "Vorranggebiet Industrie und Gewerbe" in "Vorranggebiet Siedlung" ein ergänzendes Gewerbeflächenkonzept als unerlässlich und sehen bei der Abweichung B Ausweisung eines Einzelhandelsstandortes für eine Verkaufsfläche von 12.000 qm innerhalb eines "Vorranggebietes Industrie und Gewerbe" die Notwendigkeit

- die Verkaufsfläche vor allem in den Bereichen Bekleidung, Schuhe, Spielwaren und Haushaltswaren zu reduzieren (dies korrespondiert auch mit den aktuellen Planungen des Vorhabenträgers),
- die Wirtschaftlichkeit des neuen Standorts Liebigstraße (Sortimente, Flächengrößen, Konkurrenzsituation, Verkehrserschließung etc.) zu untersuchen und
- mögliche weitere Verkaufsflächen in der Bauleitplanung (Kerngebiet) planerisch zu begrenzen.

Behandlung:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Begründung:

Zu Gebiet A:

Zwar sind mit der Ansiedlung des Quartierszentrums Liebigstraße große Risiken verbunden. Dies betrifft die Wirtschaftlichkeit des neuen Fachmarktzentrums und die Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel in der Langener Innenstadt. Andererseits bietet es die Chance, den Einzelhandel in Langen qualitativ und quantitativ zu ergänzen. Diesbezügliche Versuche der Stadt Langen, zusätzlichen Einzelhandel in größeren, marktüblichen Ladeneinheiten innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches in der Bahnstraße anzusiedeln, sind in den letzten Jahren wiederholt erfolglos geblieben.

Die von der IHK angeregte quadratmetergenaue Angabe maximal zulässiger Verkaufsflächen für einzelne Sortimente ist bereits auf der Ebene der Regionalplanung durch Maßgaben der Zielabweichung erfolgt. Die bauleitplanerische Umsetzung dieser Maßgaben wird auf den erforderlichen Bebauungsplan der Stadt Langen abgeschichtet. Der Bebauungsplan ist wegen seiner unmittelbaren Steuerungswirkung baulicher Anlagen hierfür die geeignete Planungsebene. Die IHK kann diese Anregung im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren der Stadt Langen vorbringen. Dies betrifft im Übrigen auch die vorgeschlagene Begrenzung weiterer Verkaufsflächen im Kerngebiet des Bebauungsplanes und die vorgeschlagene Wirtschaftlichkeitsprognose des Quartierszentrums. Denn diese wird von einer Reihe von Faktoren abhängen, die zum aktuellen Zeitpunkt auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung noch nicht bekannt sind.

Die von der bulwiengesa prognostizierten Umsatzumverteilungseffekte sind - in Prozentwerten - zwar durchaus

erheblich, sind jedoch in einzelnen Sortimentsbereichen eher den gegenwärtig geringen Umsätzen in einzelnen Sortimentsbereichen geschuldet als der Höhe der von dem Quartierszentrum zukünftig verursachten Umverteilungseffekte. Der Hinweis der IHK, ohne die Kaufkraftrückgewinnung aus Egelsbach und Erzhausen würden die Umsatzumverteilungseffekte zulasten des Einzelhandels in der Langener Innenstadt größer ausfallen, wird zur Kenntnis genommen. Der Regionalverband sieht diesbezüglich jedoch keine Gefahr, denn die Kritik der IHK an der Einbeziehung der Gemeinden Egelsbach und Erzhausen in den Einzugsbereich des Vorhabens wird nicht geteilt. Die aus beiden Gemeinden generierten Umsätze sind i.d.R. vergleichsweise gering. Es steht zu vermuten, dass diese Umsätze im wesentlichen bislang aus Langen insbesondere nach Egelsbach abfließen und zukünftig stattdessen in Langen verbleiben werden.

Der Hinweis der IHK, die Steigerung der Kaufkraftbindung allein könne kein tragfähiges Argument für ein Einzelhandelsprojekt sein, wird zustimmend zur Kenntnis genommen. Auf das Quartierszentrum Liebigstraße trifft er jedoch nicht zu. Denn dieses Projekt ist keine singuläre, städtebaulich nicht durchdachte Einzelmaßnahme, sondern eingebettet in ein für den Regionalverband nachvollziehbares Gesamtkonzept, das die Quartiere östlich der S-Bahntrasse und die Einzelhandelslagen der Stadt Langen langfristig umstrukturieren und die Defizite in der Einzelhandelsausstattung der Stadt Langen abbauen soll. Unter diesen Voraussetzungen wird der Hinweis der IHK, die zu erwartende Umsatzumverteilung bedrohe die Existenz einzelner bestehender Einzelhändler in der Langener Innenstadt, zur Kenntnis genommen. Der bloße Schutz des bestehenden Einzelhandels vor zukünftiger Konkurrenz bzw. der Bestandsschutz des bestehenden Einzelhandels sind jedoch keine städtebaulichen Argumente, da zu erwarten steht, dass die Stadt Langen ihren Versorgungsauftrag in den möglicherweise betroffenen Sortimentsbereichen auch zukünftig (nur dann eben im Quartierszentrum) wahrnehmen kann. Ob es gelingen kann, den Standort Liebigstraße in den zentralen Versorgungsbereich einzubeziehen, wird davon abhängen, ob es der Stadt Langen gelingt, die Friedrichstraße als Verbindung zwischen dem Quartierszentrum Liebigstraße und der unteren Bahnstraße zu attraktivieren. Dieser Bereich ist bislang durch eine Mischnutzung aus Gastronomie, einzelhandelsaffinen Dienstleistungen und Wohnen geprägt. Die Einschätzung der IHK, eine Verbindung zwischen diesen Standorten sei nicht möglich, wird zur Kenntnis genommen, aber nicht geteilt. Die Stadt Langen hat den Bereich rund um die Friedrichstraße, den Europaplatz und das geplante "Quartierszentrum Liebigstraße" im Jahr 2013 als Ergänzungsgebiet "Westliche Stadtmitte" zu den bereits bestehenden Stadtumbaugebieten "Stadtmitte / Geschäftszone Bahnstraße" und "Gewerbe" ausgewiesen. Das integrierte Handlungskonzept zu diesem Ergänzungsgebiet sieht vor, den Bereich städtebaulich aufzuwerten zu einem fußläufig erlebbaren zusammenhängenden Marktbereich.

Die für eine solche Verbindung zwischen dem Quartierszentrum und der unteren Bahnstraße notwendigen Planungen und Maßnahmen betreffen nicht die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung. Auch ist die Neuabgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches in der Beikarte 2 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 nicht Teil dieses Änderungsverfahrens.

Zu Gebiet B:

Wie in der Begründung unter A8 bereits dargelegt werden im RPS/RegFNP 2010 zwar durch die beabsichtigten Flächenumwidmungen langfristig rund 21 ha Gewerbliche Bauflächen (12 ha "Gewerbliche Baufläche, geplant" sowie 9 ha "Gewerbliche Baufläche, Bestand") entfallen.

Dem stehen jedoch gewerbliche Flächenpotentiale im Bereich "Neurott" (westlich der Bahn) sowie im Norden von Langen ("Kirchschnesse" 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 Gewerbeflächensituation auseinandergesetzt und aufgezeigt, dass im Gewerbegebiet Neurott innerhalb des Bestands weitere Flächen durch Flächenrecycling mobilisiert werden können.

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

Gebiet A: "Quartierszentrum Liebigstraße"

Gebiet B: "Wohngebiet Liebigstraße"

Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer: Kreisausschuss des Hochtaunuskreises
Fachbereich 60.10 Ländlicher Raum
Gruppe: TöB

003_LANG_B-01313

Dokument vom: 09.02.2016
Dokument-Nr.: S-03123

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Gebiet B

Der insgesamt ca. 6,8 ha große Änderungsbereich des Gebietes B unterliegt im Bestand primär noch einer landwirtschaftlichen Nutzung. Planerisch ist das Gebiet auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung, im RegFNP, bereits zur Bebauung als Gewerbegebiet vorbereitet und soll nunmehr im Zuge des Stadtumbaus Langen als Wohnbaufläche entwickelt werden.

Nach öffentlichen Belangen der Landwirtschaft, ist in dem Zusammenhang - bei Umsetzung der Planung - auf den Flächenverlust für die Landwirtschaft zu verweisen. Aufgrund der bereits bestehenden planerischen Vorbereitung, werden aber nach öffentlichen Belangen der Landwirtschaft keine grundsätzlichen Bedenken vorgebracht.

Dies gilt auch für die regionalplanerische Festlegung Vorranggebiet für Landwirtschaft und deren Änderung in Grünfläche - Parkanlage. Die Änderung beträgt innerhalb des Gesamtänderungsbereichs flächenmäßig ca. 1,8 ha, wobei dieser Änderungsbereich sich im Bestand im wesentlichen als mit Gehölzen bewachsener Böschungsbereich der hier verlaufenden Nordumgehung (B 486) sowie kleineren Reststücken darstellt. Bei dem linearen, straßenbegleitenden Gehölzbestand, handelt es sich im übrigen um eine naturschutzrechtlich gebundene Kompensationsfläche für die Nordumgehung, so dass sich die Frage stellt, wieso der Bereich im Rahmen der Aufstellung des RegFNP 2010 überhaupt als Vorranggebiet für Landwirtschaft dargestellt wurde?

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) und der damit verbundenen Umstellung des Maßstabes von 1:10.000 des Flächennutzungsplanes des ehemaligen Umlandverbandes Frankfurt (FNP des UVF) auf den gesetzlich vorgegebenen Maßstab des RPS/RegFNP 2010 von 1:50.000 wurde aus Darstellungsgründen das im FNP des UVF dargestellte Verkehrsbegleitgrün aufgelöst und den angrenzenden Nutzungen zugeschlagen. Im vorliegenden Fall war der "Landwirtschaftliche Fachplan Südhessen 2004" eine Grundlage für die Flächenzuordnung. Die Fläche wurde im Zusammenhang mit angrenzenden Flächen in "Vorranggebiet für die Landwirtschaft" umgewidmet. Die überzeichnete Darstellung der Bundesstraße 486 in den Kartendaten des RPS/RegFNP 2010 und die Aufnahme der "Gewerblichen Baufläche, Planung" haben dazu geführt, dass in diesem Bereich eine Restfläche entstanden ist, die sich in der Realität im Wesentlichen als mit Gehölzen bewachsener Böschungsbereich sowie kleinen Reststücken der bisher landwirtschaftlich genutzten Parzellen darstellt. Mit der vorliegenden Änderung des RPS/RegFNP 2010 wird diese Fläche jetzt im Zusammenhang mit dem geplanten Bürgerpark zwischen der vorgesehenen Wohnbebauung und der Nordumgehung in Grünfläche geändert.

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

Gebiet A: "Quartierszentrum Liebigstraße"

Gebiet B: "Wohngebiet Liebigstraße"

Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

**Stellungnehmer: DB Services Immobilien GmbH Niederlassung
Frankfurt
Gruppe: TöB**

003_LANG_B-01314

**Dokument vom: 08.02.2016
Dokument-Nr.: S-03120**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Gegen die o. g. Bauleitplanung bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen/ Auflagen und Hinweise aus Sicht der Deutschen Bahn AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken.

Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen

Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Immissionen Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Bei Wohnbauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive (z.B. Errichtung Schallschutzwände) und passive (z.B. Riegelbebauung) Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen.

In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Wie in der Begründung unter Punkt A 8 dargelegt, wurde im Jahr 2012 im Zuge der Rahmenplanung eine schalltechnische Untersuchung (Schalltechnische Untersuchung der Rahmenplanung "Wohngebiet Liebigstraße" durch Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH (2012)) mit dem Ergebnis durchgeführt, 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 Bauungsplanverfahren sind daher entsprechende Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

Die Punkte Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen und die Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindliche Geräte betreffen nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Sie sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. bei der Baugenehmigungsplanung und der Umsetzung konkreter Maßnahmen zu beachten.

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

Gebiet A: "Quartierszentrum Liebigstraße"

Gebiet B: "Wohngebiet Liebigstraße"

Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

**Stellungnehmer: Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Ortsgruppe
Langen/Egelsbach
Gruppe: TöB**

003_LANG_B-01321

**Dokument vom: 11.02.2016
Dokument-Nr.: S-03118**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Gebiet B: Wohngebiet Liebigstraße

Zu einer Umwidmung für dieses Gebietes besteht kein Bedenken. Aber gerade in diesem Bereich sollte sorgfältig geprüft werden ob in diesem hochwertigen Bereich eine UVP vorgeschrieben werden sollte. Wie aus B 2. Umweltauswirkungen zu lesen ist, sind in diesem Bauabschnitt gefährdete Vogelarten bzw. stehen auf der —Rote-Liste Arten -. Auch wenn das Gebiet B klein strukturierte Mosaike von Acker, Frischwiesen, Hecken oder Feldgehölze und ähnliche Arten beheimatet ist, ist dieses Biotop für viele Fauna- und Floraarten unbedingt erforderlich. Eine Ersatzbeschaffung wird diese Vielfalt in keiner Weise erreichen. Was einmal, auch wenn nur vorübergehend des Feldes verwiesen wurde, kommt selten oder nie mehr zurück. Es bilden sich andere Biotope. Ob diese dann die Vielfalt erreichen ist fraglich. Alle Nachuntersuchungen sprechen eine andere Sprache. Es sollte noch einmal die Prognose überprüft werden, ob eine derartige großflächige Bebauung im Gebiet B erforderlich ist. Eine weitere Stellungnahme werden wir zu gegebener Zeit — Erstellung eines Bebauungsplanes — vornehmen.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Im Rahmen des Änderungsverfahrens zum Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) wird auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung eine Plan-Umweltprüfung durchgeführt und auch auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist maßstabsgerecht eine Umweltprüfung nach Baugesetzbuch (BauGB) durchzuführen. Eine gesonderte Pflicht für eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) entsprechend dem UVP-Gesetz liegt nach unseren Erkenntnissen nicht vor. Zu beachten ist, dass gegenüber der ursprünglichen vorgesehenen gewerblichen Planung in diesem Bereich, bei Durchführung der aktuellen Planung einer Wohnbebauung mit Grünflächenanteil insgesamt mit geringeren Umweltauswirkungen zu rechnen ist. Es wird also planerisch keine Flächenneuanspruchnahme vorgesehen.

Wie in Kap. A 8 der Begründung zur Änderung des RPS/RegFNP 2010 erläutert, ist der Standort 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 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. Aus den genannten Gründen wird das geplante Vorhaben aus städtebaulicher und siedlungsstruktureller Sicht grundsätzlich begrüßt und auch eine großflächige Bebauung in diesem Bereich für sinnvoll erachtet.

Die Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist in der Flächennutzungsplanung wegen der Beschränkung auf die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung und der auf dieser Planungsstufe meist noch relativ unbestimmten Planung nur allgemein möglich. Eine Konkretisierung der Einzelflächen sowie eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgt erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) In der Begründung zur Änderung des RPS/RegFNP 2010 wird bereits unter Punkt A 6. "Landschaftsplanerische Aspekte" darauf hingewiesen, dass sich im Gebiet B im nördlichen Grenzbereich zur B 486 ein linearer straßenbegleitender Gehölzbestand befindet, der als naturschutzrechtliche Kompensationsfläche rechtlich gebunden ist. Außerdem wird

dieser Streifen im Rahmen dieser Änderung als Grünfläche dargestellt.

Des Weiteren ist im Umweltbericht unter Punkt B 2.3 "Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich" aufgeführt, dass im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und Bauplanung die Flächen mit Bindungen für Bepflanzung sowie Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigem Bewuchs festzusetzen sind.

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

Gebiet A: "Quartierszentrum Liebigstraße"

Gebiet B: "Wohngebiet Liebigstraße"

Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer: Kreisausschuss des Hochtaunuskreises

003_LANG_B-01327

Fachbereich: Umwelt, Naturschutz

Gruppe: TöB

Dokument vom: 10.02.2016

Dokument-Nr.: S-03119

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Wir bitten, die nachstehenden Hinweise zu berücksichtigen.

Gebiet A:

Wir regen an, die im rechtskräftigen B-Plan Nr. 2/IV „Gewerbegebiet östlich der Bahnlinie“ festgesetzten Baumpflanzungen, die vorgesehene Anlage eines begrüntes Parkgeländes sowie die Flächen zur Anlage von privaten Grünflächen mit in die zu überarbeitende, verbindliche Bauleitplanung einfließen zu lassen.

Gebiet B: Laut Landschaftsplan sind Streuobstbestände von der Planung betroffen, welche gern. § 13 HAG-BNatSchG i. V. m. § 30 BNatSchG als gesetzlich geschützte Biotope gelten. Die Aussagen in den Änderungsunterlagen widersprechen dem rechtskräftigen Bebauungsplans bezüglich eines Vorkommens des gesetzlich geschützten Biotopes. So heißt es auf S. 19 der Änderungsunterlagen „Es wurden keine ... geschützten Biotope festgestellt, ...“ im Bebauungsplan findet sich unter Punkt IV ein Hinweis auf das Vorhandensein solcher Biotope. Für eine Zerstörung und/oder erhebliche Beeinträchtigung derartig geschützter Biotope ist eine naturschutzrechtliche Genehmigung notwendig. Eine Ausnahme ist bei der zuständigen UNB zu beantragen, sofern dies bislang nicht erfolgt ist.

Im Hinblick auf das recht vielfältige Vorkommen planungsrelevanter Tier- und Pflanzenarten empfehlen wir schon auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung, Maßnahmenkonzepte unter dem Gesichtspunkt der Vermeidung, Minderung bzw. etwaig notwendiger, vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen zu entwickeln, um zeitliche Verzögerungen im Rahmen des verbindlichen Bauleitplanverfahrens zu vermeiden.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

zu Gebiet A:

Der Hinweis betrifft nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung er ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten.

zu Gebiet B:

In Kap. A 6 der Begründung wird erläutert, dass in Gebiet B Hinweise auf potenzielle gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG bzw. § 13 HAGBatSchG bestehen. Diese Hinweise beruhen auf Erhebungen der Hessischen Biotopkartierung aus 1995, bei der in dem Gebiet drei Streuobstbestände kartiert wurden, die potenziell dem gesetzlichen Biotopschutz unterliegen könnten. In dem NATUREG-Viewer des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (URL: <http://natureg.hessen.de/Main.html?role=default>) sind die drei potenziellen Streuobstbestände mit dem "Hinweis auf gesetzlich geschützte Biotopflächen" dargestellt, auf denen ein Schutz nach § 30 (2) BNatSchG bzw. 13 HAGBNatSchG überprüft werden sollte. Eine entsprechende Überprüfung ist in dem unter Kap. B 2.1 des Umweltberichtes genannten Gutachtens der Götte Landschaftsarchitekten GmbH (Januar 2015) erfolgt, mit dem Ergebnis, dass keine gesetzlich geschützten Biotope (mehr) festgestellt wurden. Der Hinweis zu "Geschützten Biotopen" unter Ziffer IV des Bebauungsplans Nr. 12 "Am Schnainweg" bezieht sich auf Streuobstbestände und Feldgehölze. Letztere stellen nach aktuellem Naturschutzrecht

keine gesetzlich geschützten Biotop mehr dar. Eine Verortung der erwähnten Biotop findet in dem Bebauungsplan nicht statt. Falls - entgegen der oben erwähnten gutachterlichen Einschätzung - durch das Vorhaben gesetzlich geschützte Biotop betroffen sind, ist dies auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu lösen. Durch die Änderung des Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) von "gewerbliche Baufläche geplant" in "Wohnbaufläche, geplant" ergibt sich hinsichtlich des Umgangs mit möglicherweise betroffenen gesetzlich geschützten Biotop keine neue Ausgangssituation.

Die im Gebiet vorkommenden planungsrelevanten Tier- und Pflanzenarten wurden in einer "Artenschutzrechtlichen Bestandserfassung zur Flora, Fauna und zu Biotop" von Götte Landschaftsarchitekten GmbH (Januar 2015) erfasst und bewertet. In dem Gutachten werden konkrete Hinweise gegeben, wie ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände durch Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) verhindert werden kann. Diese Maßnahmen sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen. Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ist davon auszugehen, dass bei Berücksichtigung der entsprechenden artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht eintreten.

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

Gebiet A: "Quartierszentrum Liebigstraße"

Gebiet B: "Wohngebiet Liebigstraße"

Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer: Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement
Gruppe: TöB

003_LANG_B-01335

Dokument vom: 08.02.2016
Dokument-Nr.: S-03142

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Grundsätzlich bestehen gegen die o. g. Änderung des Regionalplans Südhessen seitens Hessen Mobil keine Einwände. Es gelten jedoch nach wie vor unsere Hinweise in der Stellungnahme vom 22.5.2015 mit dem Az. 34 b 3_6E 7.2 Sc_15-4612.

Stellungnahme vom 22.05.2015:

Grundsätzlich bestehen gegen die oben genannte Änderung des Regionalplans seitens Hessen Mobil keine Einwände. Die folgenden fachlichen Hinweise sind indes unbedingt zu beachten. Fachliche Hinweise:

Der stufenweise Ausbau des Wohngebietes "Liebigstraße" erfordert die Aufstellung entsprechender Bebauungspläne im nachgeordneten verbindlichen Bauleitplanverfahren.

Die Überprüfung und Abwägung aller verkehrlichen Belange sind auf dieser Ebene detailliert zu untersuchen und mit Hessen Mobil abzustimmen. Eine Anpassung des Verkehrsgutachtens ist höchstwahrscheinlich notwendig. Weitere Anmerkungen erfolgen dann im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

Gegen den Straßenbaulastträger von klassifizierten Straßen bestehen keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des BImSchG.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Wie vom Stellungnehmer selbst dargelegt betreffen die vorgebrachten Hinweise die verbindliche Bauleitplanung und nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Die Überprüfung aller verkehrlichen Belange sind auf dieser Ebene detailliert zu untersuchen. Ebenso sind vertragliche Regelungen zwischen den beteiligten Straßenbaulastträgern sowie die Einhaltung fachgesetzlicher Regelungen, Richtlinien und Vorschriften Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung.