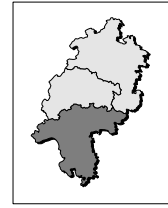


REGIONALVERSAMMLUNG SÜDHESSEN

Regierungspräsidium Darmstadt

- Geschäftsstelle -



Drucksache für die Regionalversammlung Südhessen

Nr.: IX / 43.1
20.09.2017

Az. III 31.1 - 93 b 10/01	Sitzungstag :	Tagesordnungspunkt :	Anlagen : -1-
---------------------------	---------------	----------------------	------------------

Antrag der Städte Erlensee und Langenselbold auf Zielabweichung vom Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) gemäß § 8 Abs. 2 HLPG zugunsten der Erweiterung des gemeinsamen Gewerbegebiets Erlensee und Langenselbold - Einleitung

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Antrag auf Zielabweichung wurde geändert.

Mit Schreiben vom 31.08.2017 wurden die aktualisierten Unterlagen den zu beteiligenden Stellen zur Stellungnahme vorgelegt.

Die **Drs. Nr. IX / 43.1** ersetzt die vorliegende **Drs. Nr. IX / 43.0**.

Mit freundlichen Grüßen

Lindscheid

Regierungspräsidentin

**Antrag
auf Zielabweichung vom
Regionalplan Südhessen 2010
für die
Erweiterung des
gemeinsamen Gewerbegebiets
Erlensee und Langenselbold**

Kurzfassung

Bearbeitung:



Langenselbold
14.08.2017, erg. 13.09.2017

Inhaltsverzeichnis

Vorbemerkungen	1
1. Einleitung und Erfordernis der Abweichung	2
2. Geplante Änderungen im RPS/RegFNP 2010	3
2.1 Beachtung der landwirtschaftlichen Belange.....	5
3. Entwicklungskonzept	5

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1 Ausschnitt RegFNP 2010 mit ursprünglich beantragter Flächenänderungen (wird zurückgezogen).....	1
Abb. 2 Ausschnitt RegFNP 2010 mit beantragter Flächenänderungen mit aktualisiertem Abweichungsantrag vom 14.08.2017	1
Abb. 3 Übersichtsplan	2
Abb. 4 Luftbild	3
Abb. 5 Ausschnitt RegFNP 2010.....	4
Abb. 6 Ausschnitt RegFNP 2010 mit beantragter Flächenänderungen	4

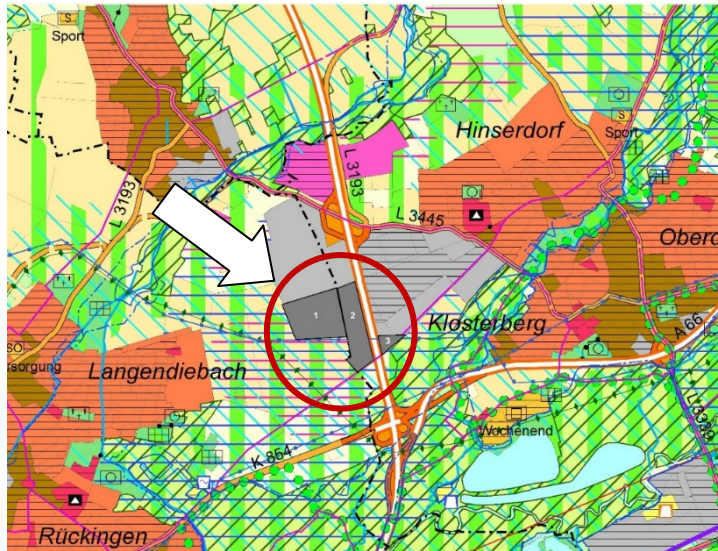
Anlagen

- Anlage 1: Städtebaulicher Gestaltungsplan
- Anlage 2: Darstellung der Abweichungstatbestände
- Anlage 3: Darstellung der Ersatzflächen für die Inanspruchnahme des Regionalen Grünzugs

Vorbemerkungen

Ursprünglich beantragter Abweichungsantrag vom 07.06.2017.

Diese Fläche wird aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeit und optimierter Verkehrsanbindung durch 2. Anschluss zurückgezogen und durch den nachfolgenden Antrag ersetzt. Es ändert sich nur die Fläche Nr. 1 auf der Gemarkung Erlensee.

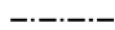


RPS/RegFNP Drucksache Nr. IX/43.0

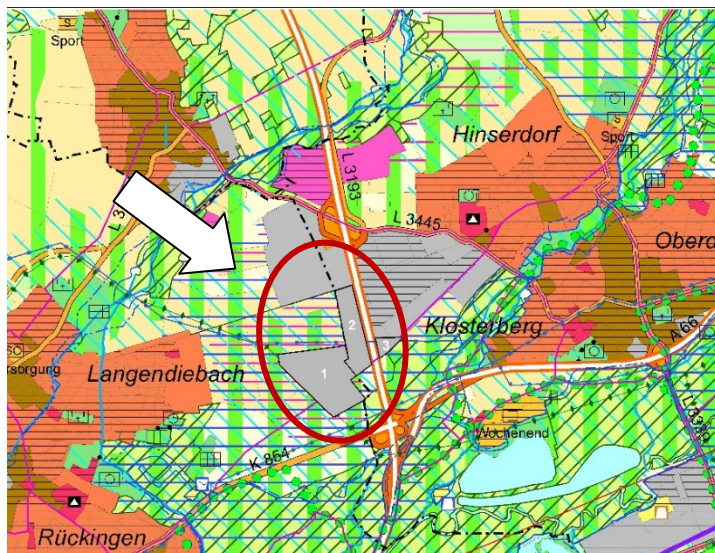
Abb. 1 Ausschnitt RegFNP 2010 mit ursprünglich beantragter Flächenänderungen (**wird zurückgezogen**)



Plangebiet-Änderungsbereich



Gemarkungsgrenze



RPS/REGFNP Drucksache Nr. IX/43.1

Abb. 2 Ausschnitt RegFNP 2010 mit beantragter Flächenänderungen mit **aktualisiertem Abweichungsantrag vom 14.08.2017**



Plangebiet-Änderungsbereich



Gemarkungsgrenze

1. Einleitung und Erfordernis der Abweichung

Die Städte Erlensee und Langenselbold verfolgen schon seit geraumer Zeit das Ziel der räumlichen Erweiterung von gewerblichen Flächen beidseitig der BAB 45 im Bereich der BAB Anschlussstelle Langenselbold West.

Es besteht nunmehr ein konkretes Ansiedlungsinteresse der Fa. Lidl für ein Zentrallager südlich des Gewerbeparks Erlensee, westlich der BAB Anschlussstelle Langenselbold West. Die Fa. Lidl hat hierzu bereits einen LOI mit der Stadt Erlensee unterzeichnet. Die bisher in Bayern/Alzenau ansässige Fa. Lidl beabsichtigt 2018/19 mit dem Bau zu beginnen. Es besteht daher dringender Handlungsbedarf.

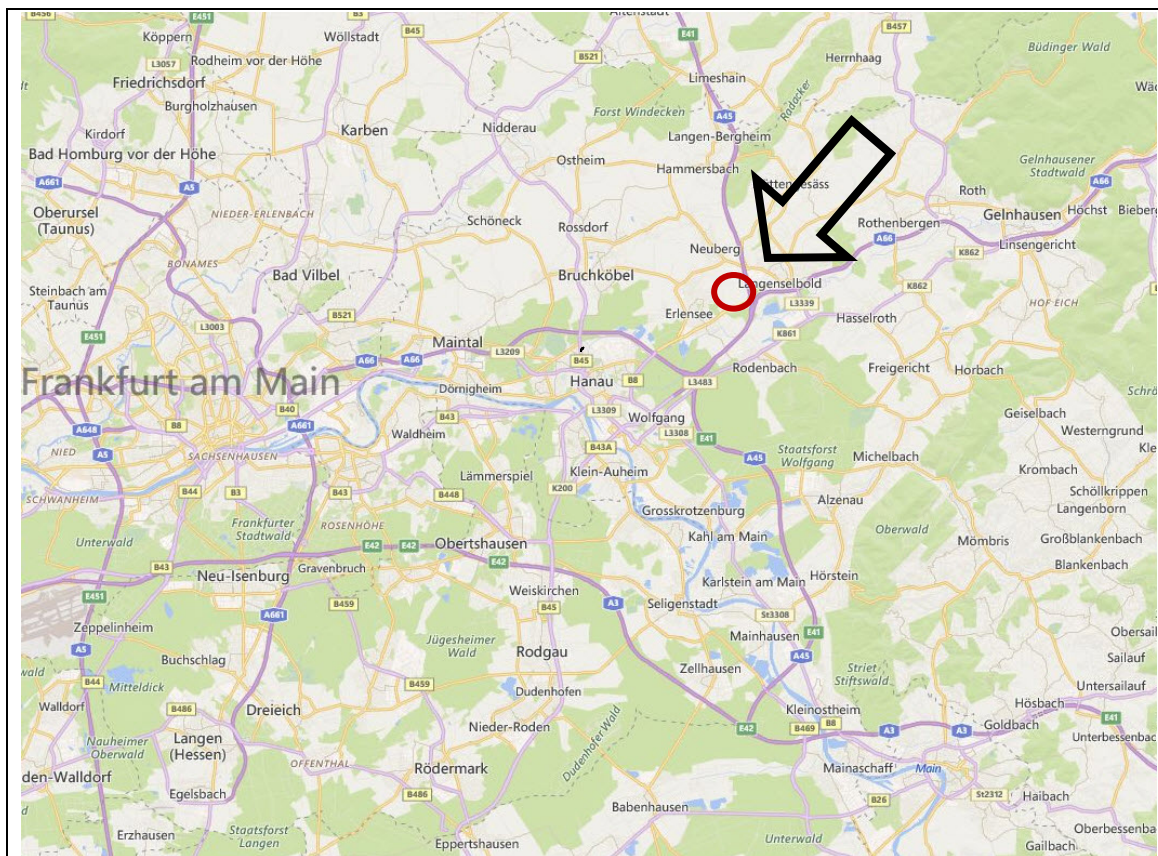



Abb. 1 Übersichtsplan
○ Projektgebiet

Die Stadt Erlensee hat zur Beschleunigung des Verfahrens, neben einem Grundsatzbeschluss für einen Antrag auf Zielabweichung vom RPS und der RegFNP-Änderung, für ihren Planbereich mit einer Größe von ca. 23,1 ha (Fläche Nr. 1) bereits einen aktualisierten Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans und der Umlegung für die Schaffung der Eigentumsvoraussetzungen im August 2017 gefasst.

Die Stadt Langenselbold hatte für ihr unverändertes ca. 10,7 ha großes Plan-
gebiet bereits im März 2017 einen Grundsatzbeschluss für einen Antrag auf
Zielabweichung vom RPS und der RegFNP-Änderung gefasst.



Abb. 2 Luftbild

 Projektgebiet

Da die für eine Bauleitplanung erforderlichen Planungsvorgaben derzeit noch
nicht vorliegen, stellt die Städte Erlensee und Langenselbold gemeinsam den
Antrag auf Zielabweichung von den derzeit bestehenden Bestimmungen des
gültigen Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010
(RPS / RegFNP 2010).

2. Geplante Änderungen im RPS/RegFNP 2010

Im RegFNP 2010 ist die Fläche als
„Vorranggebiet Landwirtschaft“/ „Fläche für die Landbewirtschaftung“
„Vorbehaltsgebiet für oberflächennahe Lagerstätten“ (teilweise)
„Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“
„Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“
„Regionaler Grünzug“ (teilweise)
dargestellt.

Eine Fläche für den Regionalen Grünzug wird an anderer Stelle in der Gemarkung,
jeweils in der Gemarkung Erlensee und Langenselbold bereitgestellt (vgl.
Anhang 3).

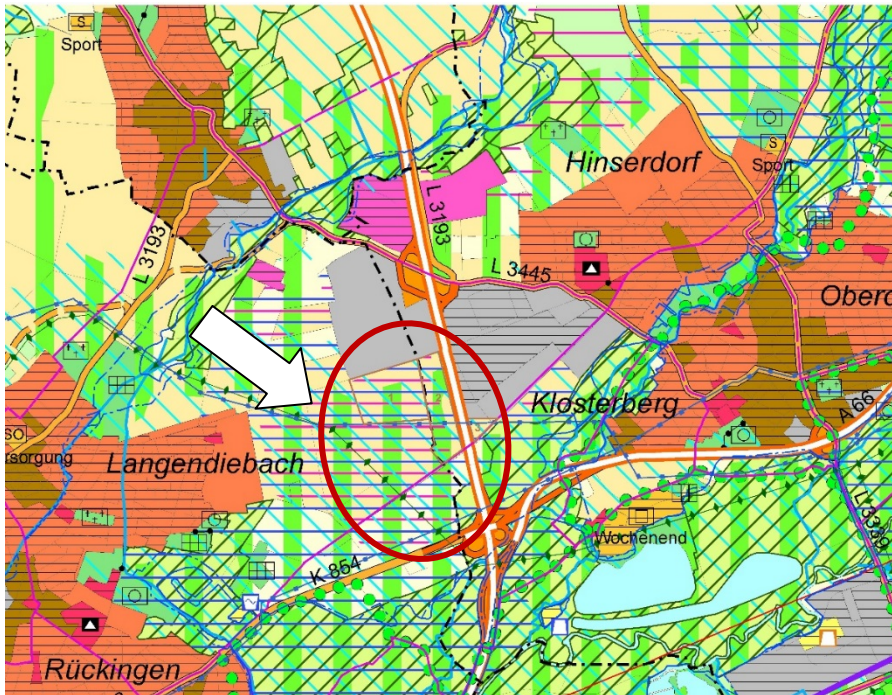


Abb. 3 Ausschnitt RegFNP 2010

○ Plangebiet-Bestand - - - - - Gemarkungsgrenze

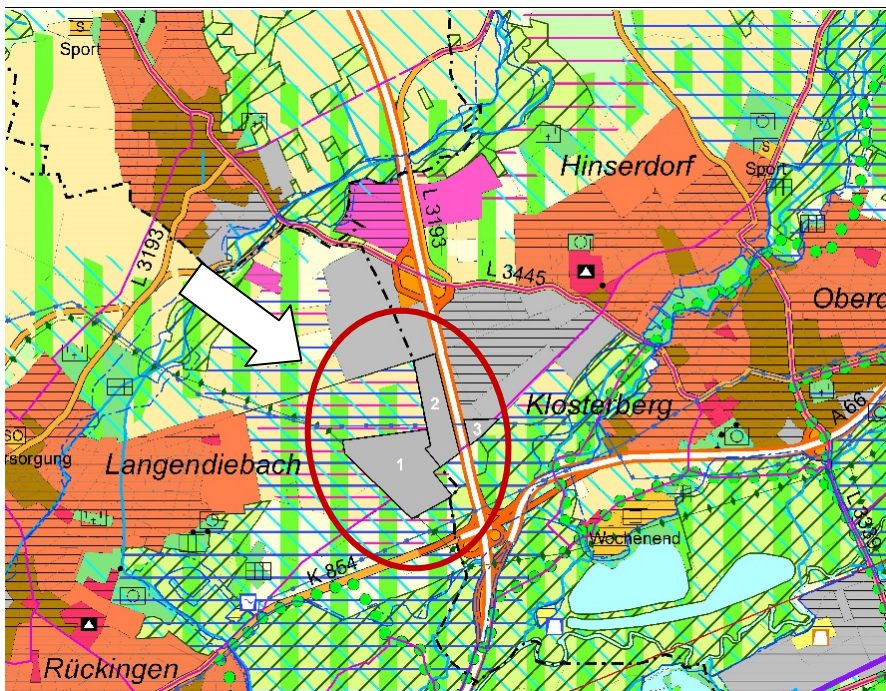


Abb. 4 Ausschnitt RegFNP 2010 mit beantragter Flächenänderungen

○ Plangebiet-Änderungsbereich - - - - - Gemarkungsgrenze

Die Änderung und Anpassung des RegFNP sieht vor, den momentan als „Fläche für die Landbewirtschaftung“ dargestellten Bereich als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO darzustellen. Im Sinne der Regionalplanung ist hiervon eine „Vorrangfläche für die Landwirtschaft“ und z.T. der „Regionale Grünzug“ betref-

fen, was einen, im Hinblick auf die Zielsetzung der Planungsabsicht, einen Abweichungstatbestand darstellt.

In einem gesonderten Verfahren, welches durch den Regionalverband Frankfurt-Rhein-Main federführend betrieben wird, sind die Darstellungen des RegFNP im Anschluss an die RPS-Zielabweichung anzupassen.

Das zunächst notwendige Verfahren zur Änderung des Regionalplanes Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 ist gemäß § 2 Abs. 1 und § 205 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 8 Abs. 1 Nr. 1 des Gesetzes über die Metropolregion Frankfurt-Rhein-Main (MetropolG) durchzuführen. Der RPS/RegFNP 2010 stellt nach § 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 i. V. m. § 9 HLPg die Erfordernisse der Raumplanung fest.

Es wird hiermit ein Antrag auf

Umwandlung eines „Vorranggebietes Landwirtschaft“ / „Fläche für die Landbewirtschaftung“ und teilweise „Regionaler Grünzug“ zugunsten einer „Gewerblichen Baufläche/geplant“ mit einer Größe von ca. 33,8 ha gestellt.

2.1 Beachtung der landwirtschaftlichen Belange

Der Planbereich liegt im „Vorranggebiet Landwirtschaft“, daher sind die Belange der Landwirtschaft einer gesonderten Prüfung zu unterziehen.

Der ursprünglich weiter nördlich geplante Standort wurde u.a. aufgrund der Belange der Landwirtschaft aufgegeben und der Standort nach Süden verschoben. Dadurch konnte ca. 50 % der Planfläche auf von einem hohen auf ein mittleres Ertragspotenzial reduziert werden.

Durch die Verlagerung nach Süden konnten die landwirtschaftlichen Belange wesentlich besser berücksichtigt werden. Im Norden wurden Böden mit Ackerzahlen 65-70 in die im Süden liegenden Standorte mit Böden von 35-45 getauscht.

3. Entwicklungskonzept

Gemäß Plananlage wurde durch die Städte Erlensee und Langenselbold eine gemeinsame planerische Konzeption erstellt, mit dem Ziel einer abschließenden gewerblichen Entwicklung um den Bereich der BAB-Anschlussstelle Langenselbold West zu entwickeln.

Hierbei steht im Vordergrund die Einbindung der bisherigen Gewerbeflächen in ein nachhaltiges Konzept mit den bereits im RegFNP ausgewiesenen Flächen und den nunmehr neu beantragten Flächen.

Die Stadtverordnetenversammlung Langenselbold hat mit Datum vom 29.02.2016 ein städtebauliches Konzept beschlossen, dass die Gewerbeflächen östlich der BAB 45 umfasst. Hierbei sind u.a. Grundzüge der Erschließung dargestellt.

Die Fa. Lidl plant südlich des Gewerbeparks Erlensee in der Gemarkung Erlensee 2018/19 den Bau eines Logistikstandortes.

Es ist im Hinblick auf eine Gesamtkonzeption der gewerblichen Entwicklung im Bereich der BAB-Anschlussstelle Langenselbold West raumordnerisch zielführend die verbleibende schmale Freifläche zwischen dem geplanten Lagerstandort und BAB 45 in der Gemarkung Langenselbold ebenfalls einer gewerblichen Nutzung zuzuführen. Das Gewerbegebiet liegt verkehrsgünstig direkt an der BAB 45.

Zudem ergibt sich für Langenselbold die Möglichkeit einer optimierten Erschließung seines zurzeit in Ausweisung befindlichen Gewerbegebietes westlich und östlich der BAB 45.

Die ca. 23,1 ha (Nr. 1, Gemarkung Erlensee), ca. 9,5 ha (Nr. 2, Gemarkung Langenselbold) und ca. 1,2 ha (Nr. 3, Gemarkung Langenselbold) großen Flächen sind reine Ackerfläche ohne Gehölzbestand. Das Gelände fällt leicht nach Süden ab.

Das Gewerbegebiet (Nr. 1) kann direkt nach Süden an die K 854 und nach Norden an den Gewerbepark Erlensee angeschlossen werden. Um das Gewerbegebiet westlich der BAB 45 (Nr. 2) auf der Gemarkung Langenselbold erschließen zu können, ist die Nutzung des bestehenden BAB 45 Durchlasses am Südrand erforderlich. Diese 9,50 m breite Unterführung ermöglicht gegenüber dem nur 5,50 m breiten Durchlass südlich der Autobahnmeisterei (Langenselbolder Weg) eine verkehrliche Anbindung. Daher ist es sinnvoll eine kleine Restfläche (Nr. 3) östlich der BAB 45 mit in die Flächenumwandlung aufzunehmen.

Die Flächensicherung durch vertragliche Regelungen der im RegFNP dargestellten und bereits ausgewiesenen Gewerbeflächen in der Stadt Langenselbold hat bereits vollständig stattgefunden.

Die Bereitstellung dieser jetzt geplanten Fläche auf der **Gemarkung Langenselbold** soll im **Vorgriff auf den RegFNP 2020** dienen, um bereits jetzt eine ordnungsgemäße städtebauliche Planung und wirtschaftliche Erschließung zu planen und zu gewährleisten. Eine Inanspruchnahme der Fläche vor 2020 ist nicht vorgesehen.

Oberstes städtebauliches Entwicklungsziel der Städte Erlensee und Langenselbold für das gemeinsame Gewerbegebiet ist die Stärkung ihrer Funktion als Wohn- und Gewerbestandort in Ausübung ihrer unterzentralen Versorgungsfunktion. Familienfreundlichkeit, Versorgungssicherheit, eine intakte Wirtschaft sowie wohnortnahe Arbeitsplätze sollen das Stadtgefüge gleichermaßen charakterisieren. Um diese Zielsetzungen zu erreichen, müssen u. a. Infrastrukturangebote für Einwohner und Wirtschaft geschaffen, erweitert oder flexibilisiert werden.

Es ist nicht geplant, dass die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen auf Ackerflächen der Städte Erlensee und Langenselbold erfolgen.

Aufgestellt im Auftrag des

**Magistrats der Stadt Erlensee
und der
Stadt Langenselbold**

durch:



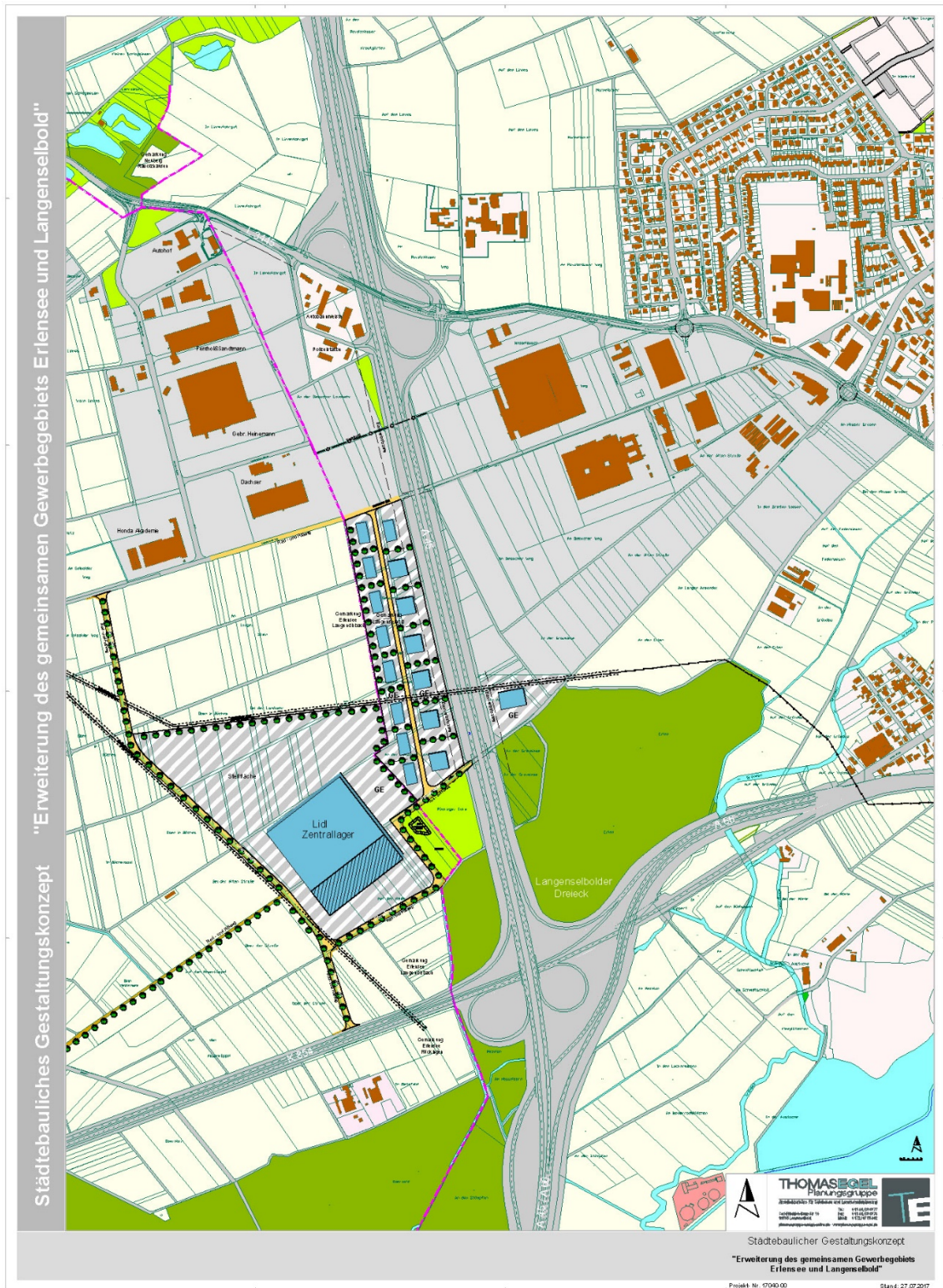
Langenselbold, den 14.08.2017, erg. 13.09.2017

gez. T. Egel

.....
(Dipl. Ing. T. Egel)

Anlage 1

Städtebaulicher Gestaltungsplan



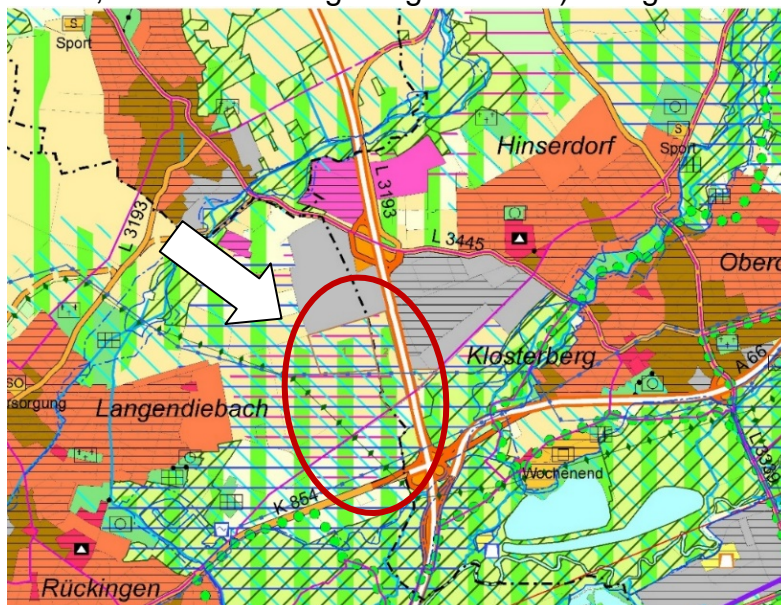
Anlage 2 Darstellung der Abweichungstatbestände

Im Rahmen der geplanten Umsetzung des Vorhabens zur Erweiterung des gemeinsamen Gewerbegebiets Erlensee und Langenselbold wird von folgenden Zielen (Z) des RPS / RegFNP abgewichen:

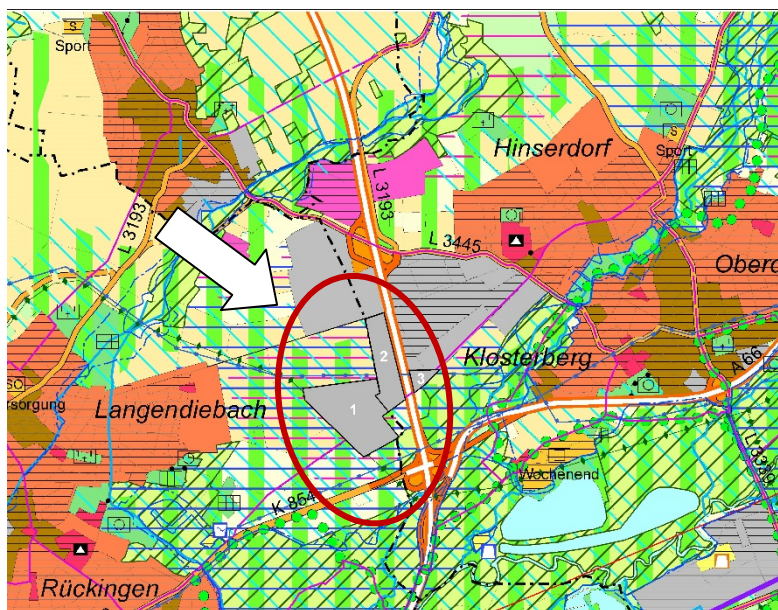
Z 4.3-2: „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ (teilweise)

Z 10.1-10: „Vorranggebiet für Landwirtschaft“

Dafür soll eine Darstellung als „Gewerbliche Baufläche/geplant“ mit einer Größe von ca. 33,8 ha (ca. 23,1 ha Gemarkung Erlensee und ca. 9,5 + ca. 1,2 = ca. 10,7 ha Gemarkung Langenselbold) erfolgen.



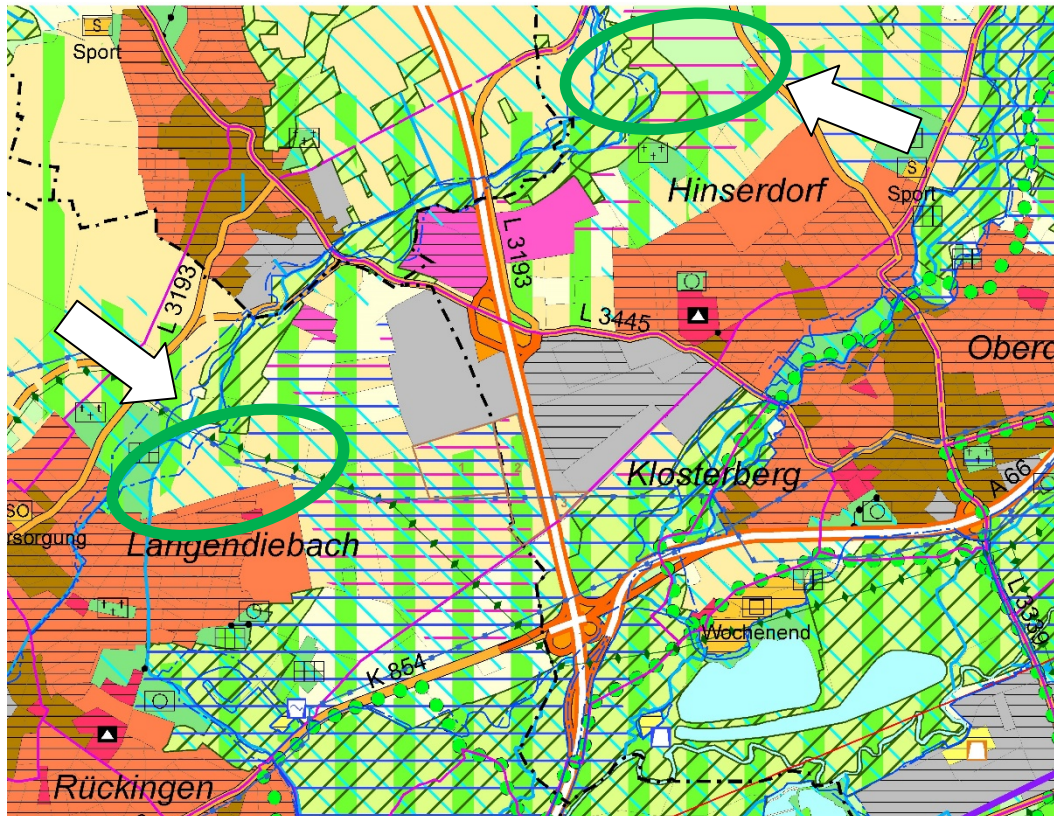
 Plangebiet-Bestand  Gemarkungsgrenze




 Plangebiet-Änderungsbereich  Gemarkungsgrenze

Anlage 3

Darstellung der Ersatzflächen für die Inanspruchnahme des Regionalen Grünzugs



 Ersatzbereiche für den Regionalen Grünzug in Erlensee und Langenselbold