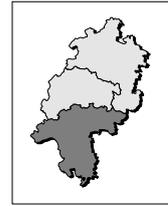


REGIONALVERSAMMLUNG SÜDHESSEN

Regierungspräsidium Darmstadt

- Geschäftsstelle -



Drucksache für die Regionalversammlung Süd Hessen

Nr.: VIII/36.0

Az. III 31.1 - 93 b 10/01	Sitzungstag : 14.09.2012 (HPA)	Tagesordnungspunkt : -5-	Anlagen : -1-
---------------------------	-----------------------------------	-----------------------------	------------------

Beschlussfassung über die Zustimmung zur Durchführung des Planänderungsverfahrens nach Baugesetzbuch (BauGB) für die Stadt Langen

(Drucksache Nr. III-72 der Verbandskammer des Regionalverbands FrankfurtRheinMain)

Sehr geehrte Damen und Herren,
den folgenden Beschluss empfehle ich Ihnen:

Die Regionalversammlung stimmt der Durchführung des Planänderungsverfahrens für die beiliegende Planung im Bereich des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain nach Baugesetzbuch (BauGB) zu.

Mit freundlichen Grüßen

Johannes Baron

Regierungspräsident



Regionalverband
FrankfurtRheinMain

Drucksache Nr. III-72

Verbandskammer

Betr.: **2. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Langen**
Gebiet: "Nahversorgungs- und Fachmarktzentrum an der Pittlerstraße"

hier: Einleitung des Verfahrens (Aufstellungsbeschluss)

Vorg.:

I. Antrag

Die Verbandskammer möge beschließen:

1. Gemäß §§ 2 Abs. 1 und 205 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 8 Abs. 1 Nr. 1 des Gesetzes über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main (MetropolG) wird das Verfahren zur 2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Langen, Gebiet: "Nahversorgungs- und Fachmarktzentrum an der Pittlerstraße" eingeleitet.

Gemäß vorgelegten Planzeichnungen wird Folgendes geändert:

"Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel, geplant" (ca. 0,8 ha), "Gewerbliche Baufläche, Bestand" (ca. 3,0 ha), "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 2,3 ha) und "Wohnbaufläche, Bestand" (ca. 0,8) ha in "Sondergebiet Einkauf - Einkaufszentrum 10, geplant" (ca. 5,0 ha) und "Gewerbliche Baufläche, geplant" (ca. 1,9 ha)

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

DER REGIONALVORSTAND
Frankfurt am Main, 16.08.2012
Für die Richtigkeit:

Esther Kläs
Schriftführerin

II. Erläuterung der Planung

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

Die Stadt Langen als Mittelzentrum möchte die am Ort vorhandene Kaufkraft stärker als bisher vor Ort binden. Das Pittlergelände steht nach Aufgabe der hier vormals ansässigen gewerblich-industriellen Nutzung und nahezu vollständiger Niederlegung des ehemals vorhandenen Gebäudebestandes für eine Nachfolgenutzung zur Verfügung. Mit dem geplanten Vorhaben soll eine städtebauliche Neuordnung im Sinne des Stadtumbaus in Langen eingeleitet werden.

Es ist beabsichtigt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Nahversorgungs- und Fachmarktzentrums am Standort Pittlerstraße zu schaffen. Die Gesamtverkaufsfläche des Vorhabens beträgt 12.250 m². Schwerpunkt soll die Errichtung eines Bau- und Gartenmarktes mit 8.650 m² sein. Ergänzend sind ein Discountmarkt mit 1.000 m² Verkaufsfläche, ein Getränkemarkt mit 650 m² Verkaufsfläche, sowie drei Fachmärkte mit zusammen 1.950 m² Verkaufsfläche für nicht zentrenrelevante Hauptsortimente vorgesehen.

Bei den geplanten Märkten handelt es sich nur zum Teil um Neuansiedlungen. Der Getränkemarkt befindet sich mit gleicher Verkaufsfläche derzeit weiter nördlich in der Pittlerstraße 45 und soll an den geplanten neuen Nahversorgungs- und Fachmarktstandort verlagert werden. Bei dem geplanten Bau- und Gartenmarkt handelt es sich um die Verlagerung eines Betriebes aus Egelsbach. Im Zuge der Verlagerung wird sich die Verkaufsfläche erhöhen.

Mit der Errichtung eines Bau- und Gartenmarktes werden Sortimente geschaffen, die bislang in Langen nahezu vollständig fehlen. Die zentrenrelevanten Randsortimente sind verbindlich auf 800 m² Verkaufsfläche festgesetzt.

In den drei Fachmärkten sind zentrenrelevante Randsortimente nicht zulässig. Mit einer jeweils maximalen Verkaufsfläche von 650 m² sind sie als nicht großflächig zu beurteilen.

Der geplante Lebensmittel-Discounter und der Getränkemarkt ergänzen den bestehenden Edeka-Markt im nördlichen Änderungsbereich und den bestehenden ALDI-Markt am Rande des Änderungsbereichs. Die Märkte dienen der Versorgung der westlichen Stadtteile Neurott, Linden und Oberlinden, in denen keine ausreichenden Versorgungsangebote vorhanden sind.

Der Bebauungsplan Nr. 2 VI, 1. Änderung "Nahversorgungs- und Fachmarktzentrum Pittlerstraße" ist gegenwärtig im Aufstellungsverfahren. Im Bebauungsplan sind Sondergebiete und Gewerbegebiete festgesetzt, die aus den bisherigen Darstellungen im RPS/RegFNP 2010 nicht zu entwickeln sind. Der RPS/RegFNP 2010 wird daher im Parallelverfahren geändert.

Eine Darstellung der verschiedenen im Bebauungsplan der Stadt Langen vorgesehenen Sondergebiete ist wegen der erforderlichen Symbole und der näheren Zweckbestimmungen im Maßstab 1:50.000 des RPS/RegFNP 2010 kartografisch nicht darstellbar. Daher werden die Sondergebiete in einer einzigen Darstellung als "Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel - Einkaufszentrum 10" zusammengefasst. Zulässig sind dort folgende großflächige Sortimente: Bau- und Gartenmarkt, Nahrungs- und Genussmittel (Index 10). Auch der bestehende Markt im nördlichen Bereich des Änderungsbereiches wird in diese Kategorie mit einbezogen.

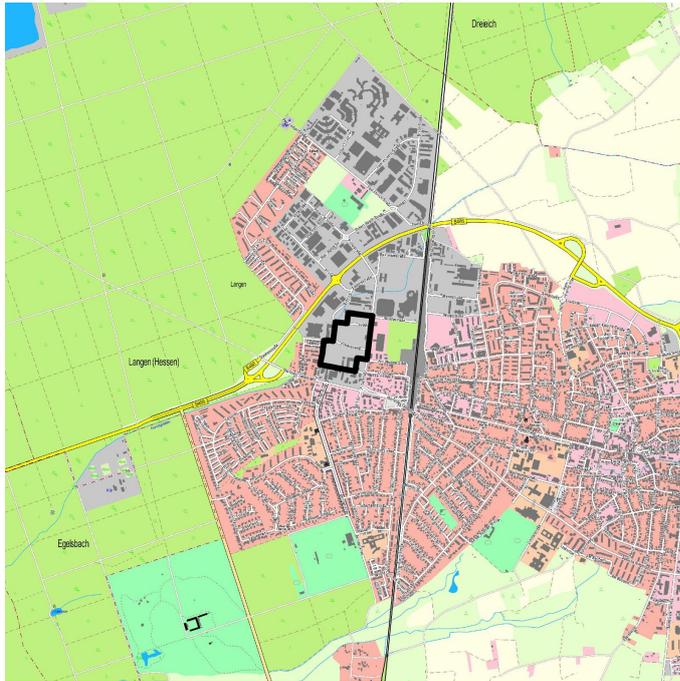
Die im südlichen Bereich im RPS/RegFNP 2010 festgesetzten Wohnbauflächen werden an die Gesamtkonzeption des Bebauungsplanes angepasst und in "Gewerbliche Baufläche, Planung" umgewidmet.

Ein Abweichungsverfahren vom Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 nach § 12 HLPG (Hessisches Landesplanungsgesetz) wurde durchgeführt und von der Regionalversammlung Südhessen zugelassen.

Änderungsunterlagen

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

Gebiet: "Nahversorgungs- und Fachmarktzentrum an der Pittlerstraße"

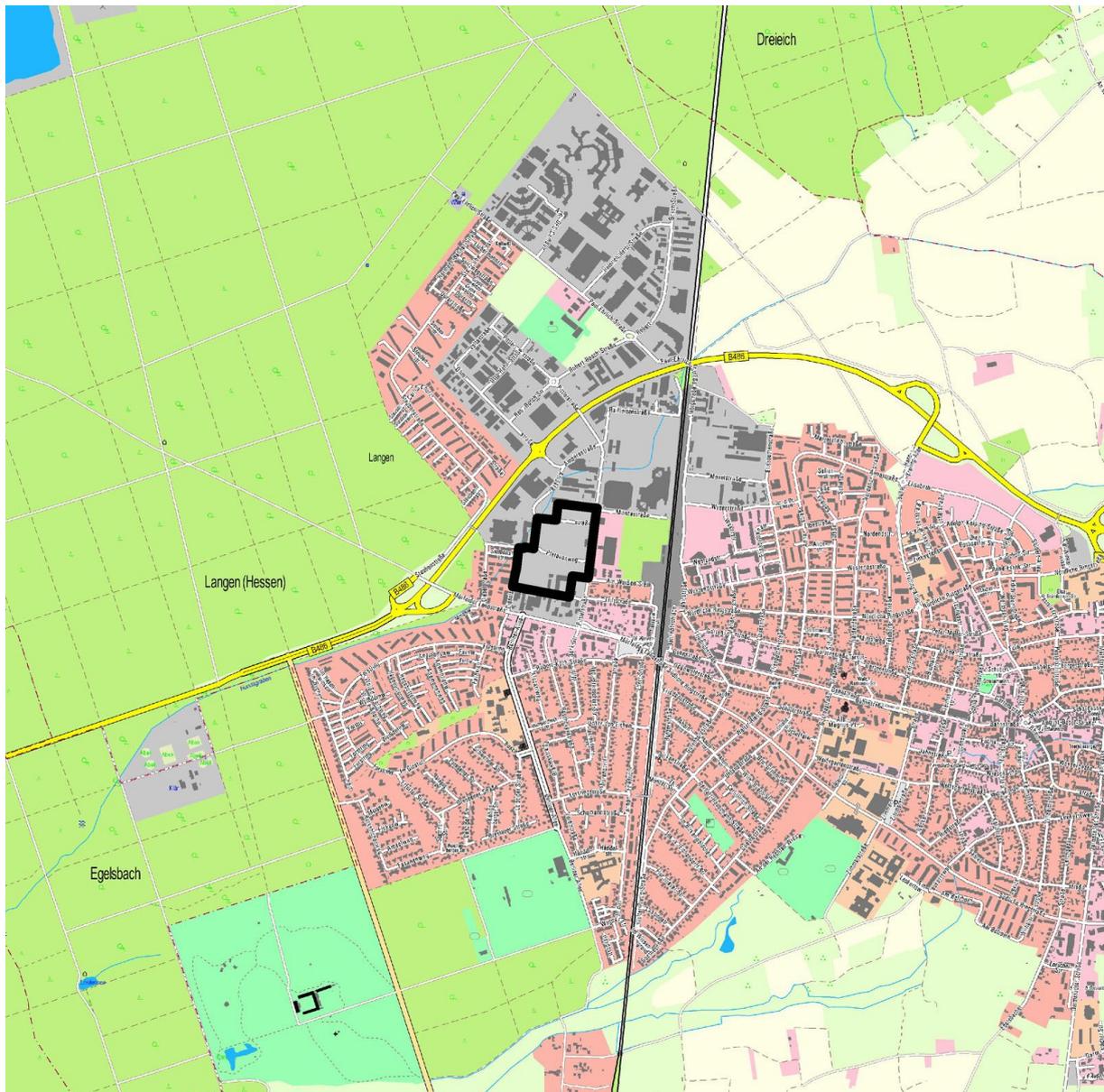


INHALTSVERZEICHNIS

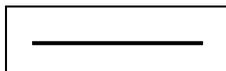
1. Kartenteil
2. Begründung
 - A. Erläuterung der Planung
 - B. Umweltbericht

2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Langen**
Gebiet: "Nahversorgungs- und Fachmarktzentrum an der Pittlerstraße"

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



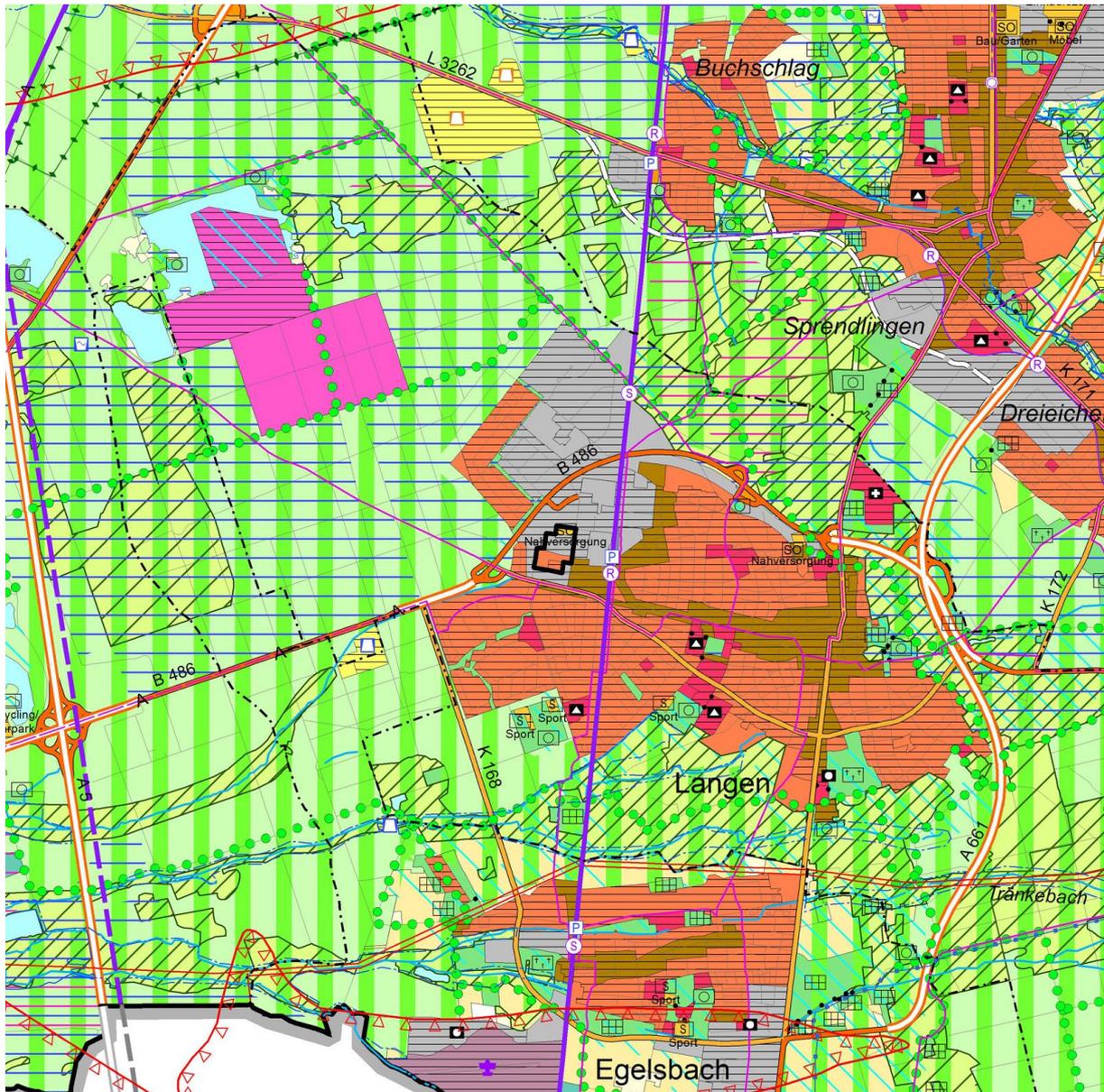
Ohne Maßstab



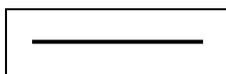
Grenze des Änderungsbereiches

2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Langen**
Gebiet: "Nahversorgungs- und Fachmarktzentrum an der Pittlerstraße"

Darstellung der Flächen im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010
in der am 17.10.2011 rechtswirksam gewordenen Fassung



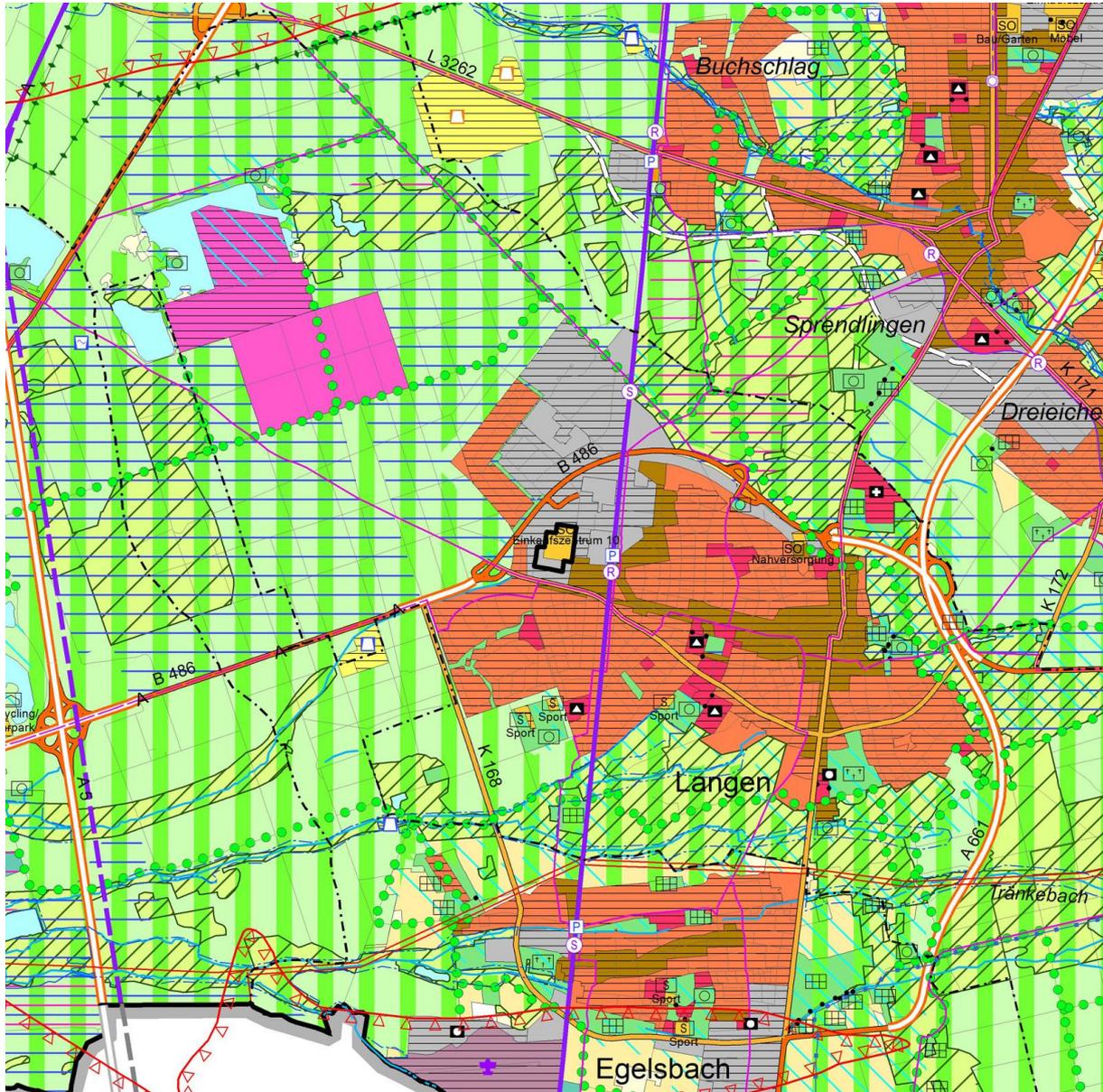
M. 1 : 50 000



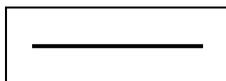
Grenze des Änderungsbereiches

2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Langen**
Gebiet: "Nahversorgungs- und Fachmarktzentrum an der Pittlerstraße"

Vorgesehene Änderung



M. 1 : 50 000

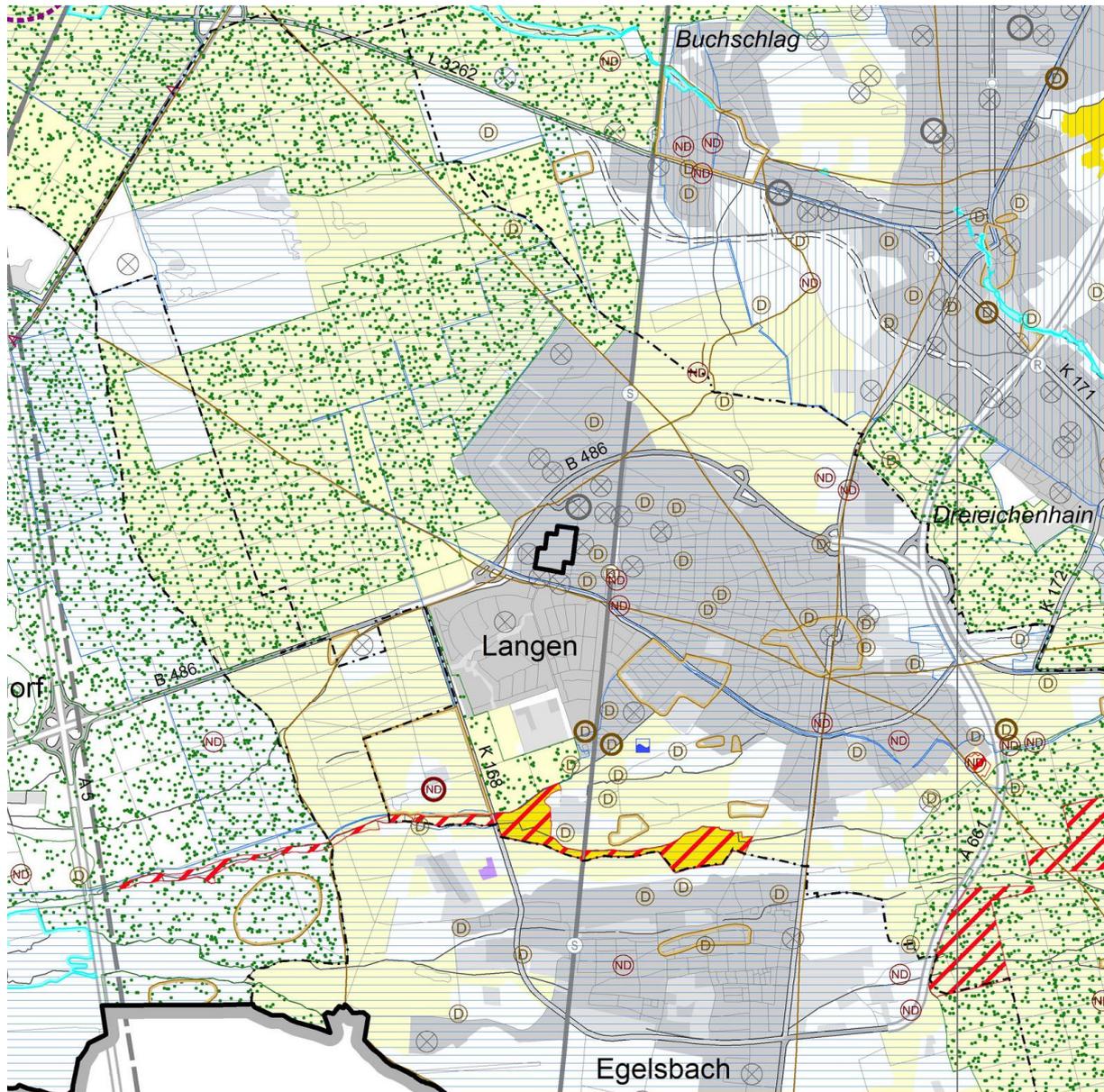


Grenze des Änderungsbereiches

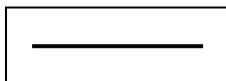
"Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel, geplant" (ca. 0,8 ha), "Gewerbliche Baufläche, Bestand" (ca. 3,0 ha), "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 2,3 ha) und "Wohnbaufläche, Bestand" (ca. 0,8) ha in "Sondergebiet Einkauf - Einkaufszentrum 10, geplant" (ca. 5,0 ha) und "Gewerbliche Baufläche, geplant" (ca. 1,9 ha)

2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Langen**
Gebiet: "Nahversorgungs- und Fachmarktzentrum an der Pittlerstraße"

Anpassung der Beikarte 1



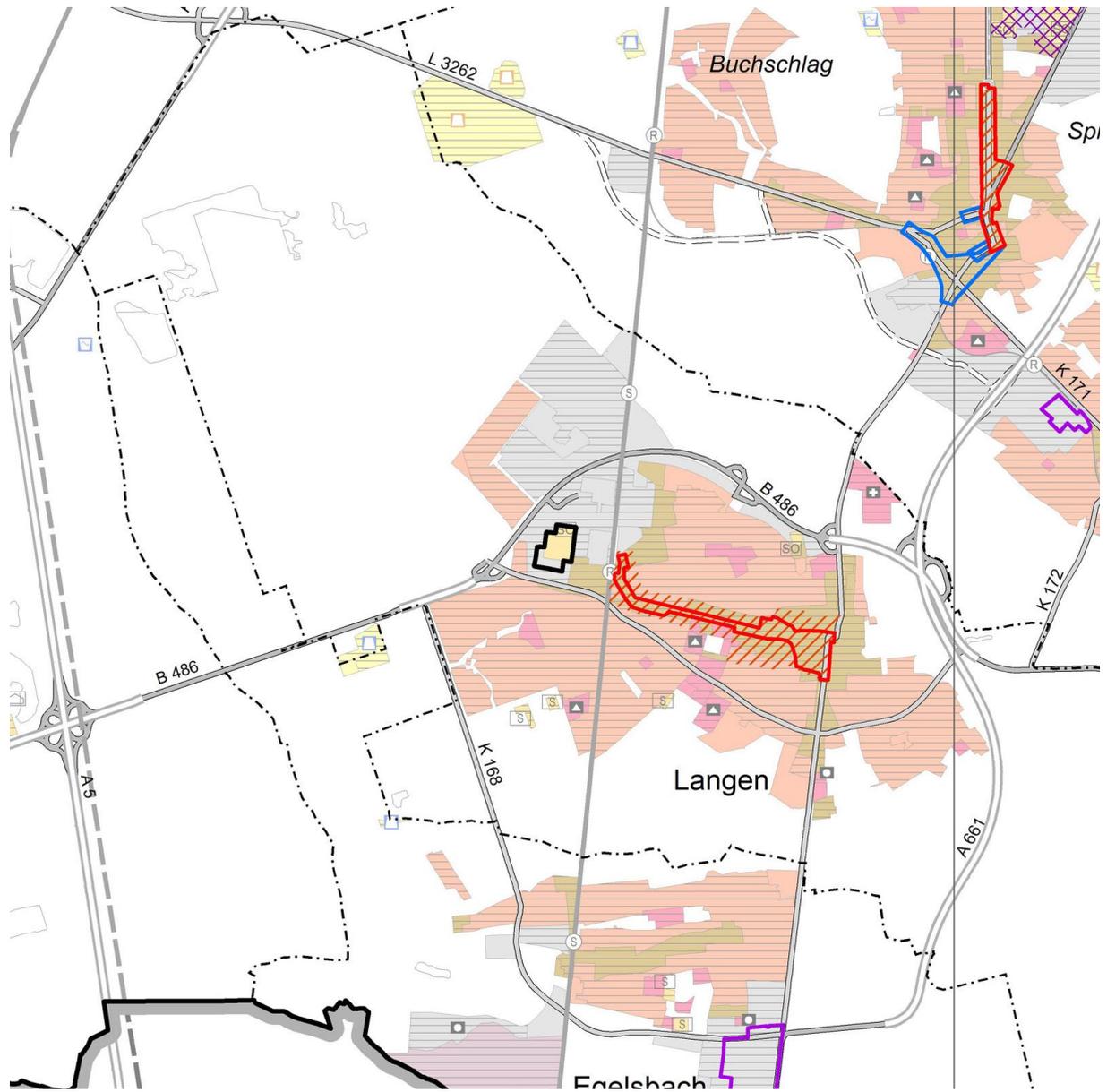
M. 1 : 50 000



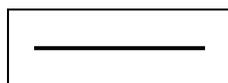
Grenze des Änderungsbereiches

2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Langen**
Gebiet: "Nahversorgungs- und Fachmarktzentrum an der Pittlerstraße"

Anpassung der Beikarte 2



M. 1 : 50 000



Grenze des Änderungsbereiches

Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Hauptkarte

Siedlungsstruktur

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

Verkehr

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

Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung

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

Rechtsgrundlage

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

Land- und Forstwirtschaft

	Vorranggebiet für Landwirtschaft	§ 9 Abs.4 Nr.6 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG § 5 Abs.2 Nr.9a BauGB
	Fläche für die Landbewirtschaftung	§ 9 Abs.4 Nr.6 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG § 5 Abs.2 Nr.9a BauGB
	Wald, Bestand/Zuwachs	§ 9 Abs.4 Nr.5 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG § 5 Abs.2 Nr.9b BauGB

Natur und Landschaft

	Vorranggebiet für Natur und Landschaft	§ 9 Abs.4 Nr.4 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG
	Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft	§ 9 Abs.4 Nr.4 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG
	Ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 5 Abs.2 Nr.10 BauGB § 5 Abs.2a BauGB
	Vorranggebiet für Regionalparkkorridor	§ 9 Abs.4 Nr.4 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG
	Vorranggebiet Regionaler Grünzug	§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG
	Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen	§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG
	Still- und Fließgewässer	§ 5 Abs.2 Nr.7 BauGB
	Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz	§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG § 5 Abs.2 Nr.7 BauGB
	Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz	§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG § 5 Abs.2 Nr.7 BauGB
	Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz	§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG

Rohstoffsicherung

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	Nr. 15.14 PlanzV
--	--	------------------

Kenzeichnung aus Genehmigungsbescheid

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

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

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

Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

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

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, Zooartikel, 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, Zooartikel, Tiernahrung, Bekleidung, Schuhe
- 9 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe
- 10 Bau- und Gartenmarkt, Nahrungs- und Genussmittel
- 11 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Baumarkt, Gartenmarkt
- 12 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke

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

Örtliche Hauptverkehrsstraßen:

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

Örtliche Schienenhauptverkehrsstrecken:

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

Begründung

zur **2. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Langen**

Gebiet: "Nahversorgungs- und Fachmarktzentrum an der Pittlerstraße"

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 § 9 HLPG (Hessisches Landesplanungsgesetz) in Verbindung mit § 13 HLPG Erfordernisse der Raumordnung fest.

Aus den im Folgenden dargelegten Gründen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ist es erforderlich, die Planaussagen im Gebiet "Nahversorgungs- und Fachmarktzentrum an der Pittlerstraße" in der Stadt Langen zu überarbeiten.

A 2. Geltungsbereich der Änderung

Der Geltungsbereich der Änderung hat eine Gesamtfläche von ca. 6,9 ha.

Der Änderungsbereich liegt westlich der S-Bahn-Trasse innerhalb des Gewerbegebietes Neurott.

Er wird im Norden begrenzt durch im RPS/RegFNP 2010 dargestellte Gewerbeflächen. Im Osten grenzt er an die Pittlerstraße. Im Süden wird der Änderungsbereich von der Triftstraße und im Westen von der Dieselstraße begrenzt.

Die Abgrenzung kann den vorgelegten Planzeichnungen entnommen werden.

A 3. Anlass und Inhalt der Änderung

Die Stadt Langen als Mittelzentrum möchte die am Ort vorhandene Kaufkraft stärker als bisher vor Ort binden. Es ist vorgesehen, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Nahversorgungs- und Fachmarktzentrums am Standort Pittlerstraße mit einer Gesamtverkaufsfläche von 12.250 m² zu schaffen.

Mit dem geplanten Vorhaben soll eine städtebauliche Neuordnung im Sinne des Stadtbaus in Langen eingeleitet werden.

Das Pittlergelände steht nach Aufgabe der hier vormals ansässigen gewerblich-industriellen Nutzung und nahezu vollständiger Niederlegung des ehemals vorhandenen Gebäudebestandes für eine Nachfolgenutzung zur Verfügung. Ein erster Schritt in diese Richtung wurde mit der Ansiedlung eines Edeka-Marktes in der Ampèrestraße, unmittelbar nördlich angrenzend an das Plangebiet, unternommen.

Im RPS/RegFNP 2010 ist das Plangebiet bislang überwiegend als "Gewerbliche Baufläche, Bestand" und im Südteil als "Wohnbaufläche, Bestand und Planung" dargestellt. Der vorhandene Edeka-Markt im Norden ist als Sondergebiet (SO-Nahversorgung) dargestellt.

Im Bebauungsplan Nr. 2 VI, 1. Änderung "Nahversorgungs- und Fachmarktzentrum Pittlerstraße", der zur Zeit im Aufstellungsverfahren ist, sind dazu Sondergebiete und gewerbliche Bauflächen festgesetzt, die aus den bisherigen Darstellungen im RPS/RegFNP 2010 nicht zu entwickeln sind.

Der RPS/RegFNP 2010 wird daher im Parallelverfahren wie folgt geändert:

"Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel, geplant" (ca. 0,8 ha), "Gewerbliche Baufläche, Bestand" (ca. 3,0 ha), "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 2,3 ha) und "Wohnbaufläche, Bestand" (ca. 0,8) ha in "Sondergebiet Einkauf - Einkaufszentrum 10, geplant" (ca. 5,0 ha) und "Gewerbliche Baufläche, geplant" (ca. 1,9 ha)

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

Die Ansiedlung des geplanten Nahversorgungs- und Fachmarktzentrums innerhalb der im RPS/RegFNP 2010 dargestellten gewerblichen Baufläche und des gleichzeitig ausgewiesenen regionalplanerischen Vorranggebietes für Industrie und Gewerbe widerspricht den regionalplanerischen Zielsetzungen.

Das geplante Sondergebiet "Nahversorgungs- und Fachmarktzentrum Pittlerstraße " stellt daher eine Abweichung von den Zielen der Raumordnung und Landesplanung dar.

Die Stadt Langen hat mit Schreiben vom 12. April 2012 die Zulassung einer Abweichung von den Zielen des RPS/RegFNP 2010 für das Vorhaben beantragt. Die Abweichung von den Zielen des RPS/RegFNP 2010 wurde von der Regionalversammlung Südhessen in der Sitzung am 29.06.2012 zugelassen.

A 5. Verkehrsplanerische Aspekte

Die Anbindung des Plangebietes an das städtische Straßennetz erfolgt maßgeblich über die Pittlerstraße und zusätzlich über die Ampère- und Triftstraße. Als relevante übergeordnete Haupterschließungsstraße im Bereich des Änderungsbereiches fungiert die Bundesstraße B486/Mörfelder Landstraße.

Die derzeitige Erschließung des Gebietes durch den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt über die Haltestelle "Monzastraße" und "Mörfelder Landstraße" mit der Buslinie 663. Zudem liegt der Schienenverkehrshaltepunkt "Langen" ca. 500 m vom Änderungsbereich entfernt.

Aufgrund der Ansiedlung von verkehrsintensiver Nutzung wird derzeit im Rahmen der Bauleitplanung ein Verkehrsgutachten erstellt. Eine erste überschlägige Verkehrsabschätzung hat jedoch gezeigt, dass aufgrund der Neunutzung zwar Mehrbelastungen im Straßennetz auftreten werden, diese jedoch keine verkehrlichen Beeinträchtigungen nach sich ziehen. Lediglich für den Knotenpunkt Pittlerstraße/Ampèrestraße/Raiffeisenstraße zeigt sich bereits für den heutigen Zustand Handlungsbedarf auf. Eine detaillierte Bewertung des Straßennetzes mit Hinweisen auf notwendige Netzergänzungen/ Knotenpunktertüchtigungen werden ergänzend in diesem Gutachten erbracht.

A 6. Landschaftsplanerische Aspekte

Im Landschaftsplan des früheren Umlandverbandes Frankfurt (2000) (Karte 24: "Entwicklungskarte") wurde der Änderungsbereich als Siedlungsfläche gemäß geltendem Flächennutzungsplan dargestellt und als Maßnahme die Erhöhung der Durchgrünung innerhalb von Siedlungsflächen vorgesehen.

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. 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 ihres 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 erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Hierfür bieten die Landschaftspläne und 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

Der Änderungsbereich liegt innerhalb der bebauten Ortslage von Langen und wurde in der Vergangenheit zu einem großen Teil bereits gewerblich genutzt. Der Entwicklung im Innenbereich wird gegenüber der Inanspruchnahme des Außenbereichs für eine Neuplanung der Vorzug gegeben.

Aufgrund der Lage des Vorhabens in einem Wasserschutzgebiet sind die Bestimmungen der entsprechenden Schutzverordnung (Zone III) zu beachten.

Das Regierungspräsidium Darmstadt hat den Hinweis gegeben, dass die Bodensanierungsmaßnahmen auf dem Gelände inzwischen abgeschlossen sind.

Die mit einer Realisierung der Planung einhergehenden Beeinträchtigungen von Umweltbelangen durch Flächenversiegelung, Umlagerungen und Verdichtung bislang un bebauter Flächen können im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch geeignete Festsetzungen minimiert aber nicht vermieden werden.

Es sind jedoch Festsetzungen zu treffen, die der Beeinträchtigung von Umweltbelangen so weit wie möglich entgegenwirken, wie u. a. Begrünung der Grundstücksfreiflächen und Straßen, Festsetzung von Maßnahmenflächen für Naturschutz und Landschaftspflege, Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung, etc..

Durch die Realisierung der Planänderung kommt es zum Verlust von Lebensräumen für die dort bislang vorkommenden Arten. Aus diesem Grund hat die Stadt Langen eine Artenschutzfachliche Untersuchung in Auftrag gegeben. Diese hat den Nachweis erbracht, dass keine besondere artenschutzrechtliche Betroffenheit erkennbar ist.

Im Rahmen ihrer städtebaulichen Planung hat die Stadt Langen eine schalltechnische Untersuchung zur Geräuschkontingentierung für den Planbereich in Auftrag gegeben, deren Ergebnisse in den Bebauungsplan eingearbeitet werden (Geräuschkontingentierung, Gliederung des Baugebietes).

A 8. Darlegung der planerischen Erwägungen

Die Stadt Langen als Mittelzentrum möchte die am Ort vorhandene Kaufkraft stärker als bisher vor Ort binden. Es ist beabsichtigt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Nahversorgungs- und Fachmarktzentums am Standort Pittlerstraße zu

schaffen. Mit dem geplanten Vorhaben soll eine städtebauliche Neuordnung im Sinne des Stadumbaus in Langen eingeleitet werden und das seit Jahren brachliegende Areal des Pittlergeländes einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Die Gesamtverkaufsfläche des Vorhabens beträgt 12.250 m². Schwerpunkt soll die Errichtung eines Bau- und Gartenmarktes mit 8.650 m² sein. Ergänzend sind ein Discountmarkt mit 1.000 m² Verkaufsfläche, ein Getränkemarkt mit 650 m² Verkaufsfläche, sowie drei Fachmärkte mit zusammen 1.950 m² Verkaufsfläche für nicht zentrenrelevante Hauptsortimente vorgesehen.

Mit der Errichtung eines Bau- und Gartenmarktes werden Sortimente geschaffen, die bislang in Langen nahezu vollständig fehlen. Die zentrenrelevanten Randsortimente sind verbindlich auf 800 m² Verkaufsfläche festgesetzt. In den drei geplanten Fachmärkten sind zentrenrelevante Randsortimente nicht zulässig. Mit einer jeweils maximalen Verkaufsfläche von 650 m² sind sie als nicht großflächig zu beurteilen. Der geplante Lebensmittel-Discounter und der Getränkemarkt ergänzen den bestehenden Edeka-Markt im nördlichen Änderungsbereich und den bestehenden ALDI-Markt südlich des Änderungsbereichs. Die Märkte dienen der Versorgung der westlichen Stadtteile Neurott, Linden und Oberlinden, in denen keine ausreichenden Versorgungsangebote vorhanden sind.

Bei den geplanten Märkten handelt es sich nur zum Teil um Neuansiedlungen. Der Getränkemarkt befindet sich mit gleicher Verkaufsfläche derzeit weiter nördlich in der Pittlerstraße 45 und soll an den geplanten neuen Nahversorgungs- und Fachmarktstandort verlagert werden. Bei dem geplanten Bau- und Gartenmarkt handelt es sich um die Verlagerung eines Betriebes aus Egelsbach. Im Zuge der Verlagerung wird sich die Verkaufsfläche erhöhen.

Der Bebauungsplan Nr. 2 VI, 1. Änderung "Nahversorgungs- und Fachmarktzentrum Pittlerstraße" ist gegenwärtig im Aufstellungsverfahren. Im Bebauungsplan sind Sondergebiete und Gewerbegebiete festgesetzt, die aus den bisherigen Darstellungen im RPS/RegFNP 2010 nicht zu entwickeln sind. Der RPS/RegFNP 2010 wird daher im Parallelverfahren geändert.

Die im südlichen Bereich im RPS/RegFNP 2010 festgesetzten Wohnbauflächen, werden an die Gesamtkonzeption des Bebauungsplanes angepasst und in "Gewerbliche Baufläche, Planung" umgewidmet.

Eine Darstellung der verschiedenen im Bebauungsplan der Stadt Langen vorgesehenen Sondergebiete ist wegen der erforderlichen Symbole und der näheren Zweckbestimmungen im Maßstab 1:50.000 des RPS/RegFNP 2010 kartografisch nicht möglich. Daher werden die Sondergebiete in einer einzigen Darstellung als "Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel - Einkaufszentrum 10" zusammengefasst. Zulässig sind dort folgende großflächige Sortimente: Bau- und Gartenmarkt, Nahrungs- und Genussmittel (Index 10). Auch der bestehende Markt im nördlichen Bereich des Änderungsbereiches wird in diese Kategorie mit einbezogen.

Die Darstellung als Einkaufszentrum mit Index dient gemäß Kapitel 3.4.3 des RPS/RegFNP 2010 (S. 45) der planerischen Sicherung gewachsener Ansammlungen solcher Betriebe verschiedener Größenordnungen (zum Beispiel Einzelhandelsagglomerationen, Fachmarktzentren, gegebenenfalls ergänzt durch Lebensmittelvollversorger, Discounter, Getränkemarkte). Auch Agglomerationen von Fachmärkten und ergänzenden Einzelhandelsnutzungen werden als SO Einkaufszentrum mit Indexierung dargestellt. Im Index werden die strukturprägenden Hauptsortimente als nähere Zweckbestimmung dargestellt. Hierdurch soll der Bestand in seiner Struktur gesichert und die Versorgungskerne und zentralen Versorgungsbereiche langfristig erhalten und entwickelt werden.

Im Fall "Langen - Pittler" sollen bestehende Einzelhandelsnutzungen (E aktiv Markt Erkan, Profi Getränke Shop, ALDI) um weitere Einzelhandelsnutzungen ergänzt werden, so dass

sie zukünftig eine Einzelhandelsagglomeration bilden werden. Die Abweichungszulassung und der Bebauungsplan erlauben als großflächige Betriebe allein den Bau- und Gartenmarkt sowie den Lebensmittel-Discounter (Lidl) und den bestehenden Edeka-Markt. Der Getränkemarkt sowie die drei Fachmärkte sind nicht großflächig i.S.d. § 11 (3) BauNVO und werden aus diesem Grund nicht in die Sortimentsdarstellung übernommen.

Auf eine Darstellung als Ergänzungsstandort in der Beikarte 2 - Regionaler Einzelhandel wird verzichtet. Innerhalb eines Ergänzungsstandortes sind grundsätzlich alle nicht zentrenrelevanten großflächigen Einzelhandelsbetriebe zulässig. Damit wären deutlich mehr Vorhaben möglich, als durch das Zielabweichungsverfahren zugelassen werden. Die Unschädlichkeit der durch eine solche Ausweisung ermöglichten Betriebe ist gutachterlich nicht untersucht.

Zur Beurteilung des Vorhabens wurde die "Verträglichkeitsuntersuchung für die Entwicklung eines Nahversorgungs- und Fachmarktzentums Pittlerstraße" vom Planungsbüro Fischer (Stand April 2012) und das von der CIMA GmbH München (2007) erstellte "Einzelhandels-Zentrenkonzept für die Stadt Langen" vorgelegt.

Die Verträglichkeitsuntersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass Umsatzverteilungen aus den benachbarten Kommunen durch den geplanten Discounter und Getränkemarkt nicht zu erwarten sind, da die Märkte vorrangig Nahversorgungsfunktionen übernehmen.

Durch den geplanten Bau- und Gartenmarkt werden - mit Ausnahme des Standortes Egelsbach - ebenfalls keine negativen Auswirkungen erwartet. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass auch in Egelsbach zentrale Versorgungsbereiche nicht betroffen sind und der dezentrale Einzelhandelsstandort im Gewerbegebiet des Grundzentrums Egelsbach aus Sicht der überörtlichen Planungsebene eine Fehlentwicklung darstellt.

Für das Vorhaben wurde ein Abweichungsverfahren durchgeführt, die entsprechenden Abweichungen von den Zielen des RPS/RegFNP 2010 für das "Nahversorgungs- und Fachmarktzentrum an der Pittlerstraße" wurden zugelassen.

Da die aktuelle Planung weitgehend auf innenstadtrelevante Sortimente verzichtet, wird sie als verträgliche Lösung an diesem Standort betrachtet. Seitens der Stadt Langen ist keine Rücknahme geplanter Bauflächen an anderer Stelle erforderlich (Flächenkompensation), da es sich um eine Umstrukturierungsfläche innerhalb des Siedlungsbestandes handelt und keine bisher unversiegelten Freiflächen am Ortsrand in Anspruch genommen werden.

B: Umweltbericht

B 1. Einleitung

B 1.1 Inhalt und wichtigste Ziele der Änderung

Für das Gebiet "Nahversorgungs- und Fachmarktzentrum Pittlerstraße" befindet sich ein Bebauungsplan im Aufstellungsverfahren (Bebauungsplan Nr. 2 VI, 1. Änderung).

Mit dem geplanten Vorhaben soll eine städtebauliche Neuordnung im Sinne des Stadtbaus in Langen eingeleitet und das seit Jahren brachliegende Areal des Pittlergeländes einer neuen Nutzung zugeführt werden. Vorgesehen ist die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Nahversorgungs- und Fachmarktzentrums zu schaffen.

Der Änderungsbereich liegt westlich der S-Bahn-Trasse innerhalb des Gewerbegebietes Neurott und umfasst eine ca. 6,9 ha große Fläche. Damit er als aus dem RPS/RegFNP 2010 entwickelt angesehen werden kann, ist es erforderlich, die bisherigen Darstellungen "Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel, geplant" (ca. 0,8 ha), "Gewerbliche Baufläche, Bestand" (ca. 3,0 ha), "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 2,3 ha) und "Wohnbaufläche, Bestand" (ca. 0,8) ha in "Sondergebiet Einkauf - Einkaufszentrum 10, geplant" (ca. 5,0 ha) und "Gewerbliche Baufläche, geplant" (ca. 1,9 ha) zu ändern.

B 1.2 Umweltschutzziele der Fachgesetze und Fachpläne

Die folgenden Ziele von Fachgesetzen und Fachplänen sind zu beachten:

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

Sie lauten:

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.

HAItIBodSchG: Hessisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes und zur Altlastensanierung (Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz) vom 28. Sept. 2007
§ 1 Ziele des Bodenschutzes

Die Funktionen des Bodens sind auf der Grundlage des Bundes-Bodenschutzgesetzes vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Dezember 2004 (BGBl. I S. 3214), dieses Gesetzes sowie der aufgrund dieser Gesetze erlassenen Rechtsverordnungen nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Dies beinhaltet insbesondere

1. die Vorsorge gegen das Entstehen schadstoffbedingter schädlicher Bodenveränderungen,
2. den Schutz der Böden vor Erosion, Verdichtung und vor anderen nachteiligen Einwirkungen auf die Bodenstruktur,
3. einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden, unter anderem durch Begrenzung der Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß,
4. die Sanierung von schädlichen Bodenveränderungen und Altlasten sowie hierdurch verursachten Gewässerverunreinigungen.

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.

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. ..."

B 2. Umweltauswirkungen der Änderung

B 2.1 Bestandsaufnahme

Bei dem Plangebiet handelt es um eine Gewerbebrache innerhalb des geschlossenen Siedlungskörpers, die von ruderalem Grünland und Sukzessionsflächen geprägt wird. Gehölzaufwuchs ist bereits vorhanden, da die Brache schon seit mehreren Jahren andauert. Die angrenzende Nutzung ist fast durchgehend durch gewerbliche Nutzungen geprägt. Das Gebiet liegt im Trinkwasserschutzgebiet der Zone III. Weitere Schutzgebiete sind nicht ausgewiesen.

Der Bereich weist eine hohe Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers auf.

Das Regierungspräsidium Darmstadt hat den Hinweis gegeben, dass die Bodensanierungsmaßnahmen auf dem Gelände inzwischen abgeschlossen sind.

Durch die frühere Nutzung als Gewerbebestandort ist der natürliche Boden nicht mehr vorhanden und wurde mehrfach anthropogen überformt.

Im Frühjahr 2012 fanden auf dem Gelände Untersuchungen zu vorkommenden Fauna und Flora statt. Kartiert wurden Vögel, Reptilien, Amphibien und Fledermäuse. Nachgewiesen wurden 18 Vogelarten, darunter keine streng geschützten Arten. Nachweise für Reptilien und

Amphibien gelangen nicht. Quartiere für Fledermäuse fehlen ebenfalls. Vorkommen von seltenen oder geschützten Pflanzenarten konnten nicht festgestellt werden.

B 2.2 Prognose und Bewertung

Auswirkungen der bisherigen Planung

Durch die bisher geplante Nutzung als Gewerbe- bzw. Wohnstandort gehen Lebensräume von Arten verloren. Der Boden wird zu großen Anteilen versiegelt. Lärmemissionen vom Gewerbegebiet auf die angrenzende Wohnbebauung sind zu erwarten.

Auswirkungen der Planänderung

Die geplante Nutzung wird dazu führen, dass in diesem Bereich großflächig Versiegelungen stattfinden. Dies geschieht aber auf bereits anthropogen überformten Böden. Lebensräume für Tiere und Pflanzen gehen verloren. Durch das größere Verkehrsaufkommen ist im Umfeld des Fachmarktzentrums mit einer erhöhten Lärmbelastung zu rechnen. Dies betrifft aber nur in geringem Ausmaß die Wohnbevölkerung, da angrenzend überwiegend gewerbliche Nutzung vorhanden ist.

FFH-Verträglichkeitsprüfung

Gemäß § 34 Bundesnaturschutzgesetz sind Pläne und Projekte vor ihrer Zulassung auf ihre Verträglichkeit mit den Entwicklungs- und Erhaltungszielen von Natura 2000-Gebieten zu prüfen. In den maßgeblichen Gesetzen ist festgelegt, dass Flächennutzungspläne zu den zu prüfenden Plänen zählen. Natura 2000-Gebiete sind Gebiete nach der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie oder der Europäischen Vogelschutzrichtlinie.

Im Scoping-Verfahren zum RPS/RegFNP 2010 des Regionalverbandes wurde festgelegt, dass geplante Bauflächen innerhalb eines 1000 m-Radius um FFH-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

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sollten Festsetzungen getroffen werden, die den o.g. Umweltauswirkungen entgegen wirken. Das sind z.B.:

- Begrünung von Grundstücksfreiflächen und Straßenrändern
- Minimierung der Flächenversiegelung durch möglichst umfangreiche Maßnahmen zur Rückführung des Niederschlagswassers in den Wasserkreislauf an den Ort der Entstehung
- Festsetzung von Maßnahmenflächen für Naturschutz und Landschaftspflege
- Maßnahmen zum aktiven und passiven Schallschutz

B 2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Eine andere Planungsmöglichkeit wird nicht Erwägung gezogen, da eine Verdichtung von Bebauung in den Innenbereichen einer Zersiedelung der Außenbereiche vorzuziehen ist.

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.

3.3 Zusammenfassung

Aufgrund des überschaubaren Verfahrens ist eine Zusammenfassung entbehrlich.

B 3.4 Datenblatt PlanUP

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