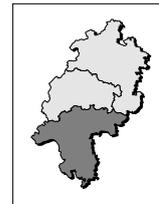


# REGIONALVERSAMMLUNG SÜDHESSEN

## Regierungspräsidium Darmstadt



- Geschäftsstelle -

Drucksache für die Regionalversammlung Süd Hessen

Nr.: VIII / 95.0

Az. III 31.1 - 93 b 10/01	Sitzungstag: 18.07.2014 (RVS)	Tagesordnungspunkt : - -	Anlagen : -1-
---------------------------	----------------------------------	-----------------------------	------------------

**Abweichung von den regionalplanerischen Festlegungen des Regionalplans Süd Hessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 (RPS/RegFNP) zugunsten des „Wohngebiets Liebigstraße mit Quartierszentrum“ der Stadt Langen**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit gebe ich Ihnen von der Einleitung des Abweichungsverfahrens Kenntnis.  
Mit Schreiben vom Juli 2014 werden die zu beteiligenden Stellen um Stellungnahme gebeten.

Mit freundlichen Grüßen

**gez. Lindscheid**  
Regierungspräsidentin



DER MAGISTRAT • Postfach 1640 • 63206 Langen (Hessen)

Unser Zeichen: FD 13-621.41

Regierungspräsidium Darmstadt  
Dezernat III 31.2  
- Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung -  
Wilhelminenstr. 1-3  
64283 Darmstadt

Ihre Gesprächspartnerin: Sylvia Michalski  
Zimmer: 336

Telefon: 06103 203-622  
Zentrale: 06103 203-0  
Telefax: 06103 203-49622  
E-Mail: [smichalski@langen.de](mailto:smichalski@langen.de)  
Internet: [www.langen.de](http://www.langen.de)

Datum: 2014-06-13

**Stadt Langen – Wohngebiet Liebigstraße mit Quartierszentrum  
hier: Antrag auf Zielabweichung vom Regionalplan Südhessen/Regionalen  
Flächennutzungsplan 2010 gemäß § 12 Abs. 2 HPLG**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Langen hat am 16.05.2013 den städtebaulichen Rahmenplan „Wohngebiet Liebigstraße“ als Grundlage zur weiteren Gebietsentwicklung beschlossen. Ziel des Rahmenplanes ist es ein, qualitätsvolles Wohngebiet mit einem Quartierszentrum als Entree zu diesem neuen Wohngebiet und als Ergänzung bzw. Erweiterung der Innenstadt zu entwickeln.

Der Regionalplan Südhessen/Regionale Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) stellt für den Standort des neuen Wohngebietes mit Quartierszentrum ein „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Bestand und Planung“ dar. Die Ausweisung eines Wohngebietes mit Einzelhandelsnutzungen entspricht somit nicht den Zielen des RPS/RegFNP 2010 in diesem Bereich.

Daraus ergeben sich folgende Abweichungen von den Zielen des RPS/RegFNP 2010:

- A. Ausweisung eines Wohngebietes innerhalb eines „Vorranggebietes Industrie und Gewerbe“ (Umwidmung von „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe“ in „Vorranggebiet Siedlung“) und
- B. Ausweisung eines Einzelhandelsstandortes für eine Verkaufsfläche von 12.000 qm innerhalb eines „Vorranggebietes Industrie und Gewerbe“.

Auf Grundlage des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Langen wurde der Magistrat der Stadt Langen beauftragt, den erforderlichen Antrag zur Einleitung eines Zielabweichungsverfahrens von den Darstellungen und Zielen des RPS/RegFNP 2010 beim

Seite 1 von 2

**Hausanschrift:**  
Südliche Ringstraße 80  
63225 Langen (Hessen)

**Bürgerbüro:**  
Montag bis Freitag:  
08:00 - 12:00 Uhr  
Dienstag und Donnerstag:  
14:00 - 18:00 Uhr

**Alle anderen Bereiche:**  
nach Terminvereinbarung

**Sparkasse Langen-Seligenstadt**  
Konto-Nr.: 026000463  
BLZ: 506 521 24  
IBAN DE66 5065 2124 0026 0004 63  
BIC HELADEF1SLS

**Volksbank Dreieich eG**  
Konto-Nr.: 54402  
BLZ: 505 922 00  
IBAN DE07 5059 2200 0000 0544 02  
BIC GENODE51DRE

**Postbank Frankfurt am Main**  
Konto-Nr.: 6264-604  
BLZ: 500 100 60  
IBAN DE61 5001 0060 0006 2646 04  
BIC PBNKDEFF

Regierungspräsidium Darmstadt zu stellen, um den beschlossenen städtebaulichen Rahmenplan „Wohngebiet Liebigstraße“ umsetzen zu können.

Mit den beigefügten Unterlagen beantragt die Stadt Langen die Abweichung von den Zielen des Regionalplanes Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplanes 2010.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Simon Valerius

Anlagen

Stadtverordnetenbeschluss zur Einleitung des Abweichungsverfahrens von den Zielen des Regionalplanes Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 vom 16.05.2013

Antrag auf Zielabweichung vom Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 gemäß § 12 Abs. 2 HLPG (30-fach)



## Wohngebiet Liebigstraße mit Quartierszentrum



### Antrag auf Zielabweichung vom Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 gemäß § 12 Abs. 2 HLPG

#### Zusammenfassung

13. Juni 2014



## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Abweichungsantrag</b>	<b>3</b>
<b>2. Begründung des Abweichungsantrages</b>	<b>6</b>
2.1 Anlass des Antrages und Beschreibung des Vorhabens	6
2.2 Räumliche und funktionale Einordnung des Plangebietes	6
2.3 Überprüfung des Vorhabens hinsichtlich der Zielaussagen des Regionalplanes Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplanes 2010	6
2.3.1 Ausweisung eines Wohngebietes	7
2.3.2 Ausweisung eines Einzelhandelsstandortes innerhalb eines „Vorranggebietes Industrie und Gewerbe“	7
<b>3. Fazit</b>	<b>10</b>



## 1. Abweichungsantrag

Die Stadt Langen beantragt hiermit die Abweichung von den Zielen des Regionalplanes Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplanes 2010.

Folgende Abweichungstatbestände sind betroffen:

- A. Ausweisung eines Wohngebietes innerhalb eines „Vorranggebietes Industrie und Gewerbe“ (Umwidmung von „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe“ in „Vorranggebiet Siedlung“) und
- B. Ausweisung eines Einzelhandelsstandortes für eine Verkaufsfläche von 12.000 qm innerhalb eines „Vorranggebietes Industrie und Gewerbe“.

Im Norden der Stadt Langen, entlang der Liebigstraße und der B 486 (Nordumgehung), soll ein Wohngebiet mit einem Quartierszentrum entstehen. Neben der Wohnbebauung sollen im Quartierszentrum Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe angesiedelt werden.

Mit der geplanten Wohnnutzung und dem Einzelhandelsstandort weicht die Stadt Langen von folgenden **Zielen** des Regionalplanes Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 (RPS/RegFNP 2010) ab:

### Zu Punkt A:

- Z3.4.2-5: In den ausgewiesenen „Vorranggebieten Industrie und Gewerbe“ hat die Industrie- und Gewerbeentwicklung Vorrang gegenüber anderen Raumnutzungsansprüchen.
- Z3.4.1-4: Bei der Inanspruchnahme von Flächen für Wohnsiedlungszwecke stellen die dem maximalen Bedarf der Städte und Gemeinden entsprechende Flächenwerte der Tabelle 1 die Obergrenze dar. Auf diese Flächenwerte sind erkennbare größere Reserven im Bestand, wie z. B. freiwerdende Militärflächen, anzurechnen. Der Bedarf ist vorrangig im zentralen Ortsteil innerhalb der „Vorranggebiete Siedlung, Bestand“ sowie in den ausgewiesenen „Vorranggebieten Siedlung, Planung“ zu decken. Eine Eigenentwicklung ist aber auch in nichtzentralen Ortsteilen möglich.
- Z3.4.1-3: Die bauleitplanerische Ausweisung von Wohnbau-, gemischten Bauflächen und Sonderbauflächen sowie dazugehörigen kleineren gewerblichen Bauflächen hat innerhalb der in der Karte ausgewiesenen „Vorranggebiete Siedlung, Bestand und Planung“ stattzufinden. Die „Vorranggebiete Siedlung, Bestand und Planung“ beinhalten Kleingartenanlagen, Grünflächen, Verkehrsflächen und Flächen für sonstige Infrastruktureinrichtungen (u. a.). Diese Flächen werden nicht auf den maximalen Bedarf an Wohnsiedlungsfläche der Tabelle 1 angerechnet. Im Geltungsbereich des RegFNP für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main stellt die Darstellung von Wohnbau- und gemischten Bauflächen, Sonderbauflächen, Grünflächen, innerörtlicher Flächen für Ver- und Entsorgung, Gemeinbedarfsflächen sowie Flächen für Verkehrsanlagen zugleich das „Vorranggebiet Siedlung, Bestand und Planung“, dar.

Im Plangebiet sollen Wohngebäude in Form von Geschosswohnungen, Reihen-, Doppel- und Einzelhäuser mit insgesamt 1.200 Wohneinheiten realisiert werden.

### Zu Punkt B:

- Z3.4.3-3: In den „Vorranggebieten Industrie und Gewerbe“ (Bestand und Planung) widerspricht auch die Ansiedlung von nicht großflächigen zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben den Zielen der Raumordnung. Die Einrichtung von Verkaufsflächen in diesen Gebieten ist nur für die Selbstvermarktung der in diesen Gebieten produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt und zu keinen negativen Auswirkungen führt. (...)

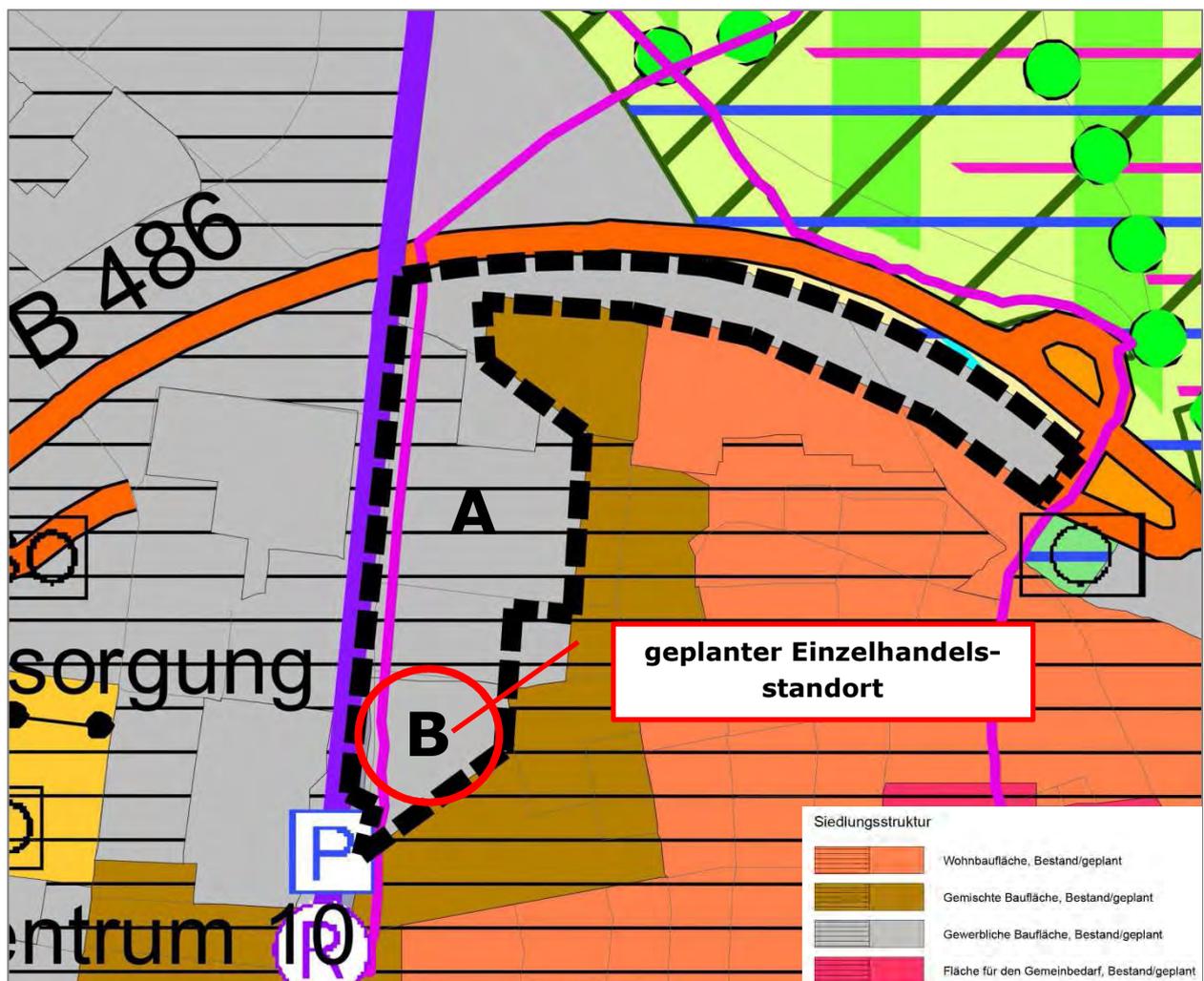


- Z3.4.3-4: Regional bedeutsame großflächige Einzelhandelsvorhaben mit zentrenrelevanten Sortimenten sind nur in den – für die Mittel- und Oberzentren in Abbildung 5 [im RPS/RegFNP 2010] gebiets-scharf dargestellten – zentralen Versorgungsbereichen innerhalb der „Vorranggebiete Siedlung“ anzusiedeln.

Im Süden des Plangebietes sollen auf einer Brache Einzelhandelsbetriebe mit folgenden Verkaufsflächen realisiert werden:

Nahrungs- und Genussmittel	3.500 qm Verkaufsfläche
Drogeriewaren	1.200 qm Verkaufsfläche
Bekleidung	3.000 qm Verkaufsfläche
Schuhe	800 qm Verkaufsfläche
Elektro	1.800 qm Verkaufsfläche
Spielwaren	400 qm Verkaufsfläche
Sportartikel	150 qm Verkaufsfläche
Haushaltswaren, Glas, Porzellan	600 qm Verkaufsfläche
kleinere Ladeneinheiten	550 qm Verkaufsfläche
Gesamt	12.000 qm Verkaufsfläche

**Abbildung 1: Von der Umwidmung betroffenes Gebiet und Einzelhandelsstandort**



Quelle: RPS/RegFNP 2010 (Stand 31.12.2013), eigene Darstellung



Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 sind ein Teil des geplanten Wohngebietes und des Einzelhandelsstandortes als „Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe“ dargestellt. Geplant ist ein Wohngebiet mit angeschlossenem Quartierszentrum, das Wohnen und Einzelhandel vereint. Deshalb beabsichtigt die Stadt Langen die Umwidmung des „Vorranggebietes Industrie und Gewerbe“ in ein „Vorranggebiet Siedlung“.



## **2. Begründung des Abweichungsantrages**

### **2.1 Anlass des Antrages und Beschreibung des Vorhabens**

Die Entwicklung des „Wohngebietes Liebigstraße mit Quartierszentrum“ ist eine von der Stadt angestrebte Maßnahme zur räumlichen Neuordnung des Stadtgebietes sowie zur Inwertsetzung brachgefallener Flächen entlang der Liebigstraße durch Umwidmung von Gewerbe- in Siedlungsflächen (Beschluss der Stadtverordnetenversammlung (StVV) vom 16.05.2013). Es besteht ein großer Wohnraumbedarf in der Stadt Langen und der gesamten Region. Durch die geplante Umwidmung kann die Stadt Langen diesem Bedarf gerecht werden – ohne Neuausweisung entsprechender Flächen im Außenbereich. Der vorgesehene Standort bietet günstige Voraussetzungen in Bezug auf die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) sowie eine integrierte Lage innerhalb des Stadtgebietes. Insgesamt sollen dort etwa 1.200 Wohneinheiten realisiert werden. Im Süden des Plangebietes ist auf einer Fläche von 1,8 ha ein dazugehöriges Quartierszentrum mit Einzelhandel und Dienstleistung vorgesehen, das zum einen der Versorgung des neuen Wohngebietes dienen soll und zum anderen Möglichkeiten bietet, an diesem zentral gelegenen Bereich Verkaufsflichengrößen in Langen zu etablieren, die im bestehenden zentralen Versorgungsbereich nicht realisierbar, aber dringend notwendig sind. Für die Nahversorgung sind rund 5.250 qm vorgesehen, innenstadtrelevante Sortimente sollen auf 6.750 qm realisiert werden (insgesamt 12.000 qm Verkaufsfläche). Das geplante Quartierszentrum schließt direkt an den bestehenden zentralen Versorgungsbereich an und stellt damit eine sinnvolle Erweiterung der Innenstadt dar. Die Erweiterung des zentralen Versorgungsbereiches wurde von der Stadtverordnetenversammlung im Dezember 2013 beschlossen.

### **2.2 Räumliche und funktionale Einordnung des Plangebietes**

Mit dem Vorhaben entlang der Liebigstraße entsteht im Nordwesten der Innenstadt Langens ein qualitativvolles Wohngebiet mit angeschlossenen Quartierszentrum. Das gesamte Plangebiet weist eine Größe von ca. 28 ha auf und wird begrenzt durch die westlich liegende, in Nord-Süd-Richtung führende, Bahnlinie und die nördlich verlaufende Nordumgehung (B 486). Östlich grenzt es an die zentralen Misch- und Wohngebiete der Stadt Langen an.

Verkehrlich prägend für das Gebiet sind seine unmittelbare Nähe zum Bahnhof (südwestlich gelegen mit Regionalbahn- und S-Bahn-Halt) sowie seine gute Anbindung an das überörtliche Straßennetz.

### **2.3 Überprüfung des Vorhabens hinsichtlich der Zielaussagen des Regionalplanes Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplanes 2010**

Das Vorhaben „Wohngebiet Liebigstraße mit Quartierszentrum“ steht teilweise im Widerspruch zu den Zielen des RPS/RegFNP 2010, weshalb vorliegender Abweichungsantrag gestellt wird. Hierbei ist insbesondere die Lage der vorgesehenen Nutzung – Wohngebiet und Einzelhandelsstandort – innerhalb eines „Vorranggebietes Industrie und Gewerbe, Bestand und Planung“ anzusprechen. Nachfolgend werden die einzelnen Ziele des RPS/RegFNP 2010 angesprochen und die sich aus der Planung ergebenden Zielkonflikte dargestellt. Auf der Grundlage einer Wohnraumversorgungsanalyse, einer Flächenbilanz Gewerbe/Wohnen sowie einer umfangreichen Verträglichkeitsuntersuchung (Markt-, Standort- und Wirkungsanalyse) wird der Nachweis geführt, dass die Voraussetzungen für die Zulassung einer Zielabweichung durch das Vorhaben erfüllt werden. Da das Vorhaben in siedlungsintegrierter Lage auf brachgefallenen Gewerbeflächen realisiert werden soll, werden keine der im Regionalplan für den Außenbereich festgelegten Ziele tangiert. Die Überprüfung hinsichtlich möglicher Zielkonflikte beschränkt sich daher auf die Tatbestände „Ausweisung eines Wohngebietes“ sowie „Ausweisung eines Einzelhandelsstandortes“ innerhalb eines „Vorranggebietes Industrie und Gewerbe“.



## 2.3.1 Ausweisung eines Wohngebietes

Vorgesehen ist die Umwidmung von Flächen in einem „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe“ in „Vorranggebiet Siedlung“. Die geplante Umwidmung steht damit im Widerspruch zu den benannten regionalplanerischen Zielsetzungen Z3.4.2-5, Z3.4.1-3 und Z3.4.1-4:

Die Ausweisung von Wohnbauflächen innerhalb der „Vorranggebiete Industrie und Gewerbe“ stellt einen wesentlichen regionalplanerischen Zielkonflikt der vorliegenden Planung dar. Obengenanntes Ziel Z.3.4.2-5 dient der Sicherung ausreichender Industrie- und Gewerbeflächen in der Region, wobei insbesondere die grundsätzliche Flächenverfügbarkeit sowie der Schutz der Betriebe vor immissionsempfindlichen konkurrierenden Nutzungen eine Rolle spielt. Die anvisierte städtebauliche Neuordnung durch Umwidmung – Wohnen östlich der Bahnlinie, gewerbliche Entwicklung vor allem westlich der Bahnlinie – zielt darauf, durch die vorgesehene stärkere Funktionstrennung zwischen Wohnen und Gewerbe künftig Nutzungskonflikte zu vermeiden und Planungssicherheit für Gewerbebetriebe zu schaffen. In Bezug auf die Flächenverfügbarkeit bleibt anzumerken, dass die Flächen entlang der Liebigstraße jahrzehntelang für eine mögliche gewerbliche Entwicklung vorgehalten wurden. Die Lage östlich der Bahn, abseits des eigentlichen Wirtschaftszentrums, wurde von gewerblichen Flächennachfragern jedoch stets als Hemmnis für eine Gewerbeentwicklung angesehen. Somit waren sie zwar verfügbar, für eine gewerbliche Entwicklung jedoch nicht geeignet. Außerdem befinden sich westlich der Bahnlinie im Wirtschaftszentrum Neurott – unter Beachtung des geringeren Flächenbedarfes dienstleistungsorientierter Unternehmen – noch ausreichende freie Gewerbeflächen – sowie im wirksamen Flächennutzungsplan ebenfalls noch ausreichend ausgewiesene gewerbliche Bauflächenpotenziale. Zudem stellen gewerbliche Altstandorte entlang der B 486 ein bedeutendes und von der Lage her deutlich attraktiveres Flächenpotenzial für die gewerbliche Entwicklung dar (Flächenrevitalisierung).

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die geplante Umwidmung von „Vorranggebieten Industrie und Gewerbe“ städtebaulich und siedlungsstrukturell sinnvoll ist und dass die negativen Auswirkungen auf das verfügbare Angebot an Gewerbeflächen aufgrund vergleichbarer Flächenangebote im eigentlichen Wirtschaftszentrum Neurott von geringer Bedeutung sind bzw. sich durch Flächenrevitalisierungen kompensieren lassen.

Zwar überschreitet die Stadt Langen die Obergrenzen des Bedarfes für die Inanspruchnahme von Flächen für Wohnsiedlungszwecke um 12 ha, aber aufgrund der integrierten Lage, dem nachgewiesenen lokalen Bedarf (vgl. Wohnbedarfsanalyse Langen, 2011) und dem zusätzlichen regionalen Bedarf an Wohnsiedlungsflächen, bedient das neue Wohngebiet die städtische und regionale Nachfrage nach Wohnbauflächen und erfüllt dabei alle vom Regionalverband FrankfurtRheinMain geforderten Kriterien, die solche Flächen aufweisen sollen.

Das regionalplanerische Ziel Z3.4.1-9 „Im Rahmen der Bauleitplanung sind für die verschiedenen Siedlungstypen die nachfolgenden Dichtevorgaben, bezogen auf Bruttowohnbauland, einzuhalten: [...] im Einzugsbereich vorhandener oder geplanter S- und U-Bahn-Haltepunkte 45 bis 60 Wohneinheiten je ha“ wurde – auf Grundlage der Rahmenplanung Wohngebiet Liebigstraße – geprüft. Die Prüfung ergab, dass die vorgegebenen Dichtewerte von 45 bis 60 Wohneinheiten je Hektar eingehalten werden. Mit entsprechenden Festsetzungen in den Bebauungsplänen wird sichergestellt, dass die Dichtevorgaben nicht überschritten werden.

## 2.3.2 Ausweisung eines Einzelhandelsstandortes innerhalb eines „Vorranggebietes Industrie und Gewerbe“

Die geplante Einzelhandelsfläche mit insgesamt 12.000 qm Verkaufsfläche im Süden des Plangebietes liegt vollständig innerhalb des im RPS/RegFNP 2010 dargestellten Bereiches „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe“ und steht damit im Widerspruch zu den benannten regionalplanerischen Zielsetzungen Z3.4.3-3 und Z3.4.3-4:

Der Vorhabenstandort liegt gemäß Darstellung des RPS/RegFNP 2010 in einem „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe“. Insoweit spricht das Ziel Z.3.4.3-3 aus raumordnerischer Sicht formal gegen die Zulässigkeit der benötigten Bauleitplanung für das innerstädtische Quar-



tierszentrum. Bei dem Vorhabenstandort handelt es sich um eine innerstädtische Brachfläche direkt im Anschluss an den „Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt“. Die Stadt möchte den durch erhebliche Funktionsverluste und einem stetigen Rückgang des Verkaufsflächenangebotes geprägten „Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt“ nachhaltig stärken und ausbauen. Dazu eignet sich das Plangebiet – aufgrund der räumlichen Nähe zum vorhandenen, unmittelbar angrenzenden zentralen Versorgungsbereich – hervorragend. Das geplante Quartierszentrum wird den bereits erkennbaren Trading-down-Tendenzen, die sich, wenn nichts unternommen wird, in Zukunft noch verstärken werden, nachhaltig entgegenwirken.

Darüber hinaus wird die Stadt Langen auch künftig in ausreichendem Umfang gewerbliche Flächen vorhalten, die den heutigen Standortanforderungen gewerblicher Nachfrage entsprechen. So will die Stadt Langen auf einem rund 5 ha großen Areal westlich des Bahnhofes einen neuen Technologiepark entwickeln. Zudem sind die Gewerbeflächen „Monzapark Nord“ mit ebenfalls 5 ha in absehbarer Zeit vermarktungsfähig. Flächenengpässe für gewerbliche Nutzungen sind daher kurz- bis mittelfristig nicht zu erwarten. Zudem ist festzuhalten, dass in den vergangenen Jahren die Nachfrage nach Gewerbeflächen in der Stadt Langen deutlich abgenommen hat und ein weiterer Flächenbedarf somit in geringem Umfang gegeben ist. Nicht zuletzt ist auch zu berücksichtigen, dass der Standort des geplanten neuen Quartierszentrums aufgrund der umgebenden Wohnbebauung für emissionsträchtige gewerbliche Nutzungen nur stark eingeschränkt geeignet ist und sich zudem die verkehrliche Erreichbarkeit für den Schwerlastverkehr schwierig gestaltet. Unter Berücksichtigung der verschiedenen o. g. Aspekte sind die Voraussetzungen gemäß § 12 Abs. 3 HLPG erfüllt, eine Abweichung von dem der vorliegenden Planung entgegenstehenden Ziel Z3.4.3-3 des RPS/RegFNP 2010 im Rahmen eines entsprechenden Verfahrens zuzulassen.

Der Planstandort schließt unmittelbar an den vorhandenen „Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Langen“ an, liegt jedoch derzeit noch außerhalb davon. In dem im Auftrag der Stadt Langen fortgeschriebenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept ist, um den von erheblichen Funktionsverlusten betroffenen zentralen Versorgungsbereich zu stärken, eine Erweiterung des zentralen Versorgungsbereiches um das Projektareal vorgesehen. Diese Erweiterung des zentralen Versorgungsbereiches wurde von der Stadtverordnetenversammlung Anfang Dezember 2013 bereits beschlossen. Ein weiteres Ziel ist es, den Regionalen Flächennutzungsplan entsprechend anzupassen. Nach der Erweiterung des zentralen Versorgungsbereiches werden die Flächen des geplanten neuen Quartiers vollumfänglich im erweiterten „Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt“ liegen. Insofern wird künftig auch dieses Ziel erfüllt. Aus regionalplanerischer Sicht ist noch davon auszugehen, dass mit dem Vorhaben „Quartierszentrum Liebigstraße“ von dem Ziel Z3.4.3-4 abgewichen wird.

Die Einhaltung der nachfolgenden regionalplanerischen Zielsetzungen wurde im Rahmen einer Verträglichkeitsanalyse (Markt-, Standort- und Wirkungsanalyse) untersucht. Im Folgenden werden die wichtigsten Erkenntnisse aus dieser Analyse in Bezug auf die regionalplanerischen Ziele kurz zusammengefasst:

- Z3.4.3-2: Die Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben ist grundsätzlich nur in den Ober- und Mittelzentren zulässig. Dabei ist die Verkaufsfläche von Einzelhandelsgroßprojekten so zu bemessen, dass der angestrebte Einzugsbereich des Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde nicht wesentlich überschreitet.

Die Stadt Langen ist gemäß des Landesentwicklungsplanes Hessen (LEP Hessen) und des Regionalplanes Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 als Mittelzentrum ausgewiesen. Diese sind grundsätzlich als Standorte für großflächige Einzelhandelsvorhaben vorgesehen (Zentralitätsgebot erfüllt). Die Städte Langen, Dreieich und Neu-Isenburg haben einen gemeinsamen Verflechtungsbereich, zu dem auch die Gemeinde Egelsbach zählt. Der zentralörtliche Verflechtungsbereich von Langen wird durch das Vorhaben nicht wesentlich überschritten. In der Verträglichkeitsanalyse wird belegt, dass das Vorhaben „Quartierszentrum Liebigstraße“ sich



nach seiner Größe und seinem Einzugsbereich in das Versorgungssystem im Einzugsgebiet einfügt (Kongruenzgebot erfüllt).

- Z3.4.3-2: Großflächige Einzelhandelsvorhaben müssen eine enge räumliche und funktionale Verbindung zu bestehenden Siedlungsgebieten aufweisen. Sie sind unter besonderer Berücksichtigung ihrer Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie der Umweltverträglichkeit auch in Hinblick auf die Ziele der Verkehrsvermeidung und -verlagerung in bestehende Siedlungsgebiete unter Erreichbarkeit mit einem für Größe und Einzugsbereich des Einzelhandelsvorhabens angemessenen ÖPNV zu integrieren.

Der Vorhabenstandort erfüllt vollumfänglich die in den Erläuterungen genannten städtebaulichen Kriterien. Er steht in direktem Bezug zu einem zusammenhängenden Wohnsiedlungsgebiet mit einer bereits vorhandenen hohen Einwohnerdichte. Durch die Entwicklungsmaßnahme „Wohngebiet Liebigstraße mit Quartierszentrum“ werden künftig ca. 1.200 Wohneinheiten für rund 2.500 Menschen hinzukommen. Der Vorhabenstandort schließt zudem unmittelbar an den auch im Regionalen Flächennutzungsplan 2010, Beikarte 2, definierten zentralen Versorgungsbereich der Stadt Langen an und ist ideal an den überörtlichen und innerstädtischen öffentlichen Nahverkehr angeschlossen (Lage direkt am Bahnhof), sodass die Erreichbarkeit des Standortes auch für nicht-motorisierte Bevölkerungsgruppen möglich ist. Der Verkehrsvermeidung wird damit – soweit planerisch möglich – Rechnung getragen (städtebauliches Integrationsgebot erfüllt)

- Z3.4.3-2: Von großflächigen Einzelhandelsvorhaben dürfen nach Art, Lage und Größe keine schädlichen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit von integrierten Geschäftszentren (zentralen Versorgungsbereichen) in der Gemeinde und in anderen Gemeinden sowie auf die verbrauchernahe Versorgung in der Gemeinde zu erwarten sein. Dies gilt insbesondere für solche Orte, in denen Maßnahmen zur Stärkung oder Beibehaltung zentralörtlicher Versorgungsfunktionen durchgeführt wurden oder vorgesehen sind, zum Beispiel städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen, Stadt- und Dorferneuerungsmaßnahmen oder Maßnahmen nach dem Gesetz zur Förderung von innerstädtischen Geschäftsquartieren – INGE.

Das Gutachten „Markt-, Standort- und Wirkungsanalyse – Neues Quartierszentrum Liebigstraße“ vom 9. April 2014 kommt zum Ergebnis, dass – über alle betrachteten Sortimente – keine schädlichen Auswirkungen durch das neue Quartierszentrum auf die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche und weitere bedeutende Standorte im Untersuchungsgebiet zu erwarten sind.



### 3. Fazit

Die Entwicklung des „Wohngebietes Liebigstraße mit Quartierszentrum“ ist eine von der Stadt Langen angestrebte Maßnahme zur räumlichen Neuordnung des Stadtgebietes sowie zur Inwertsetzung brachgefallener Flächen entlang der Liebigstraße durch Umwidmung.

Das „Wohngebiet Liebigstraße“ soll als klimaneutrale Wohnsiedlung mit Vorbildfunktion errichtet werden. Ziel ist es, ein qualitativvolles Wohngebiet mit einer attraktiven Mischung aus Geschosswohnungsbau, Reihen-, Doppel- und Einzelhäusern überwiegend in Passivhausstandard zu entwickeln. Eine so geplante „Solarsiedlung“ mit weitestgehend nach Süden ausgerichteten Gebäuden trägt erheblich zu einer Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes bei. Die Merkmale der städtebaulichen Konzeption sind Nachhaltigkeit, Homogenität, Familienfreundlichkeit und hohe Aufenthaltsqualität. In das an das Wohngebiet angeschlossene Quartierszentrum werden neben den Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen Wohnungen in den oberen Geschossen sowie ein Quartiersplatz realisiert. Ein besonderes Augenmerk liegt auf der qualitativvollen Architektur der Gebäude im ganzen Gebiet sowie auf der Gestaltung des Quartiersplatzes, der eine hohe Aufenthaltsqualität aufweisen soll. Die Sicherstellung der Qualitätsansprüche der Stadt Langen an Architektur und Gestaltung des Gebietes soll mit der Durchführung von Wettbewerben gewährleistet werden.

Von Seiten der Stadt Langen ist beabsichtigt, durch Aufstellung mehrerer Bebauungspläne die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines Wohngebietes sowie eines Quartierszentrums als Erweiterung des zentralen Versorgungsbereiches zu schaffen. In dem neuen „Wohngebiet Liebigstraße mit Quartierszentrum“ sollen rund 1.200 Wohneinheiten für bis zu 2.500 Menschen realisiert werden. Innerhalb des Quartierszentrums sollen auf einer Verkaufsfläche von insgesamt 5.250 qm nahversorgungsrelevante Sortimente sowie auf einer Fläche von 6.750 qm innenstadtrelevante Sortimente angeboten werden.

Im Rahmen einer Verträglichkeitsuntersuchung wurden die ökonomischen, städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Quartierszentrums dezidiert untersucht. Die Prüfung durch die Gutachter der bulwiengesa AG führte zum Ergebnis, dass nur unwesentliche Auswirkungen von dem Vorhaben zu erwarten sind. Insbesondere für die Innenstädte im Untersuchungsraum werden keine Gefährdungen festgestellt.

Aufgrund der städtebaulich integrierten Lage – direkt am Bahnhof und direkt im Anschluss an den zentralen Versorgungsbereich – eignet sich der Standort hervorragend für das Vorhaben. Die geplante Umwidmung von „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe“ in „Vorranggebiet Siedlung“ führt zu keiner Verschlechterung des Gewerbeflächenangebotes in der Stadt Langen, da im Wirtschaftszentrum Neurott, westlich der Bahnlinie, ausreichende Flächenpotenziale zur Verfügung stehen.

Aufgrund der Ausführungen des vorliegenden Antrages wird im Sinne der Antragstellerin Stadt Langen um eine positive Entscheidung gebeten.



**Drucksachen Nr.:**  
**86-4/XVII/13**  
**Tag der Ausgabe:**

**Unser Zeichen:**  
FD 13-023.22; 025.2; 022.31  
**Datum:**  
13.03.2013

## **Wohngebiet Liebigstraße**

### **ANTRAG**

<b>Gremium</b>	<b>Datum</b>	<b>Beratungszweck</b>
Magistrat	25.03.2013	Beschlussvorbereitung
Zur Beratung vorgesehene Vorlagen (Freigabe nach Magistrat)	26.03.2013	
Ausschuss für Umwelt, Bau und Verkehr	17.04.2013	Beschlussempfehlung
Stadtverordnetenversammlung	16.05.2013	Beschlussfassung

### **Antrag:**

1. Der städtebauliche Rahmenplan (Baufrösche Architekten und Stadtplaner GmbH) wird als Grundlage zur weiteren Gebietsentwicklung beschlossen. (Anlage 1)
2. Das Planungskonzept für den ersten Geltungsbereich im südlichen Teil der Liebigstraße – Einzelhandel und Wohnen – wird beschlossen. (Anlage 2)
3. Die Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 2/IV im Bereich des 1. Bauabschnittes wird vorbereitet. Gleichzeitig wird mit den Stadtwerken als Eigentümer der betroffenen Grundstücke ein städtebaulicher Vertrag ausgearbeitet, in dem Regelungen zur Bindung an den städtebaulichen Rahmenplan, zur Kostenübernahme und zur einvernehmlichen baulichen Umsetzung getroffen werden.
4. Das notwendige Zielabweichungsverfahren zur Änderung der festgesetzten Nutzungen wird beim Regierungspräsidium Darmstadt beantragt.

Ebenso wird ein Verfahren zur Änderung des Zentralen Versorgungsbereiches Bahnstraße beim Regionalverband eingeleitet, dass im Zusammenhang mit der geplanten Nutzungsänderung entlang der Liebigstraße steht.

**Begründung:**Zu Punkt 1 und 2: Städtebauliches Konzept

## Qualitäten und Chancen

Das Plangebiet ist Teil des Stadtumbaugebietes „Gewerbe“, die Stadtverordnetenversammlung hat am 14.05.2009 das „Gebietsbezogene Integrierte Handlungskonzept“ für diesen Bereich beschlossen (Drucksache 377-2/XVI/09). Das Handlungskonzept schlägt die Umnutzung der Brachflächen entlang der Liebigstraße zu Wohnbauflächen vor, das vorliegende städtebauliche Konzept ist die planerische Umsetzung.

Das Gebiet soll zu einem qualitätvollen Wohngebiet entwickelt werden, deshalb wurde im Frühjahr 2012 unter Beteiligung von vier eingeladenen Planungsbüros ein Ideenwettbewerb durchgeführt.

Ein Auswahlgremium aus Experten der Verwaltung und Fachberatern wählte aus den eingereichten Entwürfen das Planungskonzept des Büros Baufrösche, Kassel, zur Weiterbearbeitung aus. Überzeugt hat das Konzept durch eine einfache, klar ablesbare Grundstruktur, die in der Weiterplanung vielfältig differenzierbar und wirtschaftlich umsetzbar ist.

Im Rahmen der Vertiefung des ausgewählten Entwurfes wurde der Bereich um den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12 „Am Schnainweg“ erweitert. Der seit 2005 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 12 wurde noch nicht umgelegt und eine Neuplanung im Zusammenhang mit dem neuen Wohngebiet an der Liebigstraße erscheint deshalb naheliegend.

Somit entsteht hier ein in sich schlüssiges Gesamtkonzept für eine Bebauung bis zur Nordumgehung (Bebaubare Gesamtfläche: ca. 21 ha mit 2.500 Einwohnern).

Im Süden des ersten Bauabschnittes wird, in Erweiterung des Zentralen Versorgungsbereichs Bahnstraße, eine Fläche für Einzelhandel und Dienstleistungen ausgewiesen, die zur Versorgung des neuen Wohngebietes dient. Gleichzeitig bietet dieser zentral gelegene Bereich die Möglichkeit, die von den führenden Einzelhandelsunternehmen geforderten Verkaufsflächengrößen (für Textilien, Schuhe u.ä.) in Langen zu etablieren und so dem dramatischen Kaufkraftabfluss aus Langen entgegen zu wirken. Daran anschließend entwickelt sich das neue Wohnquartier, das in seiner städtebaulichen Konzeption die ökologischen, ökonomischen und sozialen Entwicklungsinteressen der Stadt Langen berücksichtigt. So wurde die Bedarfsanalyse aus dem IWU-Gutachten bei der Planung zugrunde gelegt und die Ergebnisse aus Verkehrs- und Lärmgutachten berücksichtigt. Durch die modulare und abschnittsweise Entwicklungsmöglichkeit in kleinen Einheiten ist die Gesamtkonzeption gut vermarktungsfähig und kann flexibel auf aktuelle Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt reagieren. Das neue Quartier befindet sich in einer Konkurrenzsituation zu anderen Standorten in der Metropolregion Rhein-Main und bekommt durch die Lagegunst (geringer Fluglärm, exzellente Verkehrsanbindung und -vernetzung im Rhein-Main-Gebiet, attraktiver Landschaftsraum) und die konsequent ökologische, familienfreundliche und verkehrsberuhigte Konzeption ein wichtiges Alleinstellungsmerkmal.



## Kosten und Risiken

Das städtebauliche Konzept besteht durch eine effiziente Erschließung mit geringem Anteil an öffentlichen Straßen und Plätzen, wodurch die durch die Stadt zu tragenden Unterhaltskosten reduziert werden. Somit wurde schon auf Ebene des Entwurfs auf Aspekte der Wirtschaftlichkeit und marktgerechten Umsetzbarkeit besonderen Wert gelegt.

Die im Rahmen der Baulandentwicklung entstehenden Erschließungskosten sowie Folgekosten für Bildungseinrichtungen und Infrastrukturmaßnahmen werden durch die konsequente Anwendung von städtebaulichen Verträgen an die privaten Investoren weitergeleitet. Gegenstände der zu schließenden städtebaulichen Verträge sind das städtebauliche Bau- und Nutzungskonzept, die Quantität und Qualität der Erschließungsleistungen, die Übernahme von Folgekosten sowie das im Gegenzug von der Kommune zu schaffende Planungsrecht. Somit kommt der bei dem Grundstückseigentümer entstehende Planungsgewinn durch Änderung des Baurechts der Allgemeinheit durch die Entlastung des städtischen Haushaltes von Erschließungs- und Folgekosten zugute. Durch die phasenweise Realisierung des Gebietes und die Bindung der städtebaulichen Verträge an die Rechtskraft der Bebauungspläne bleibt die Steuerungsmöglichkeit des Magistrats jederzeit erhalten und eventuelle Vorleistungen und Risiken der Stadt beschränken sich auf ein absolutes Mindestmaß.

## Zeithorizont und Umsetzungsstrategie

Der vorliegende Rahmenplan „Wohngebiet Liebigstraße“ soll abschnittsweise, beginnend mit dem Stadtwerkegelände im Süden, in vier Teilbebauungsplänen entwickelt werden. Durch dieses Vorgehen und durch das anpassungsfähige Cluster des Rahmenplanes kann sehr flexibel auf die Erfordernisse des Immobilienmarktes reagiert werden. Die Umsetzung des ersten Geltungsbereiches ist bis 2017 anvisiert. Um eine koordinierte Vorgehensweise und die Sicherstellung der Qualität bei der sukzessiven Umsetzung der Maßnahme zu gewährleisten, soll eine Projektgemeinschaft aus Verwaltung und Geschäftsführung der Stadtwerke gebildet werden, wobei die Federführung beim Fachdienst Planen, Bauen, Umwelt liegt. Die Projektgemeinschaft informiert in regelmäßigen Abständen den Magistrat und den UBV über die Fortentwicklung des Projektes.

## Zu Punkt 3: Änderung des Bebauungsplanes/Städtebaulicher Vertrag

Der Bebauungsplan Nr. 2//IV „Gewerbegebiet östlich der Bahnlinie“ muss zur Umsetzung des Planungskonzeptes geändert werden. Die folgenden Festsetzungen im noch aufzustellenden Bebauungsplan entsprechen den Vorgaben aus dem städtebaulichen Rahmenplan Liebigstraße:

Im Süden werden Flächen für Einzelhandel, Gastronomie und anderen Dienstleistungen (evtl. Hotel) als Erweiterung des Zentralen Versorgungsbereiches Bahnstraße festgesetzt. Ein attraktiver Stadtplatz führt in das neu geplante Wohnviertel. Aufgrund der vorgesehenen Nutzungen, der baulichen Strukturen sowie der Nutzung des Raumes wird dieser Stadtplatz urbane Qualitäten ausstrahlen.

Der nördlich davon gelegene Bereich wird als Allgemeines Wohngebiet (WA-Gebiet) ausgewiesen. Entlang der Liebigstraße ist eine Bebauung geplant, die trotz der hohen Lärmimmissionswerte durch die Bahn ein hochwertiges, ruhiges Wohnen zulässt. Parken erfolgt im Sockelgeschoss; darüber liegende verglaste Loggien und Schallschutzgrundrisse ermöglichen eine hohe Wohnqualität. Diese Lärmschutzbebauung ist auch die Voraussetzung für das dahinter liegende ruhige Wohnquartier. Merkmale der Planung sind Nachhaltigkeit, Homogenität, Familienfreundlichkeit und hohe Aufenthaltsqualität und dienen als Alleinstellungsmerkmal des Neubaugebietes.

In einem städtebaulichen Vertrag mit den Stadtwerken als Eigentümer der Grundstücke werden Festsetzungen zur Übernahme der Planungs-, Erschließungs- und Folgekosten festgelegt. Grundlage dieses Vertrages ist ein mit der Stadt abgestimmtes Planungs- und



Freiflächenkonzept sowie die einvernehmliche bauliche Umsetzung. Dieser städtebauliche Vertrag wird Teil des Bebauungsplanverfahrens und muss bei unmittelbarer Veräußerung durch die Stadtwerke an einen Dritten weitergereicht werden.

Zu Punkt 4: Einleitung eines Zielabweichungsverfahrens vom Regionalplan Südhessen und Einleitung des Änderungsverfahrens zum Regionalen Flächennutzungsplanes

Der Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP) weist zurzeit für das Gebiete östlich der Liebigstraße Gewerbeflächen, Zuwachs, aus. Deshalb sind ein Zielabweichungsverfahren und ein Änderungsverfahren notwendig.

Darin muss erläutert werden, warum die Gewerbenutzung in eine Wohnnutzung umgeändert wird und warum der Zentrale Versorgungsbereich Bahnstraße geändert werden soll. Eine Überarbeitung und Vertiefung des bereits vorhandenen Einzelhandelsgutachtens ist unbedingt erforderlich.

Diese Vorlage ist mit der Geschäftsführung der Stadtwerke Langen GmbH abgestimmt.

Braun, Camillo

SB	Seeger, Ute
FDL	Braun, Camillo
FBL	Weise, Carsten
DEZ	Schneider, Klaus-Dieter
Auftragsnummer:	Buchungsstelle:





**Planungsverfahren "Wohngebiet Liebigstraße"**

Variante Einzelhandel- und Dienstleistungszentrum + Bestand

Anlage 2

**12. Wohngebiet Liebigstraße  
BE: Stv. Bicknase**

**Ds.Nr.: 86-4/XVII/13**

Nach Wortmeldungen ergeht folgende

Beschlussfassung:

1. Der städtebauliche Rahmenplan (Baufrösche Architekten und Stadtplaner GmbH) wird als Grundlage zur weiteren Gebietsentwicklung beschlossen.
2. Das Planungskonzept für den ersten Geltungsbereich im südlichen Teil der Liebigstraße – Einzelhandel und Wohnen – wird beschlossen.
3. Die Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 2/IV im Bereich des 1. Bauabschnittes wird vorbereitet. Gleichzeitig wird mit den Stadtwerken als Eigentümer der betroffenen Grundstücke ein städtebaulicher Vertrag ausgearbeitet, in dem Regelungen zur Bindung an den städtebaulichen Rahmenplan, zur Kostenübernahme und zur einvernehmlichen baulichen Umsetzung getroffen werden.
4. Das notwendige Zielabweichungsverfahren zur Änderung der festgesetzten Nutzungen wird beim Regierungspräsidium Darmstadt beantragt.

Ebenso wird ein Verfahren zur Änderung des Zentralen Versorgungsbereiches Bahnstraße beim Regionalverband eingeleitet, dass im Zusammenhang mit der geplanten Nutzungsänderung entlang der Liebigstraße steht.

	Ja	Nein	Enth.
Abstimmung:	35	5	-
davon:			
CDU:	11	-	-
SPD:	11	-	-
Bündnis 90 / Die Grünen:	11	-	-
FWG-NEV:	-	4	-
FDP:	-	1	-
UWFB:	1	-	-
Die Linke:	1	-	-

Damit ist die Drucksache mehrheitlich angenommen.