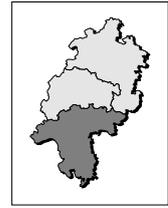


REGIONALVERSAMMLUNG SÜDHESSEN

Regierungspräsidium Darmstadt

- Geschäftsstelle -



Drucksache für die Regionalversammlung Südhessen

Nr.: VIII / 95.1

Az. III 31.1 - 93 b 10/01	Sitzungstag: 10.10.2014 (HPA) 17.10.2014 (RVS)	Tagesordnungspunkt: - 4 - - 4 -	Anlagen: -1-
---------------------------	--	---------------------------------------	-----------------

Abweichung von den regionalplanerischen Festlegungen des Regionalplans Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) zugunsten eines „Wohngebietes Liebigstraße mit Quartierszentrum“

Sehr geehrte Damen und Herren,

den folgenden Beschluss empfehle ich Ihnen:

Dem beabsichtigten Abschluss des Abweichungsverfahrens entsprechend der Vorlage der Oberen Landesplanungsbehörde wird zugestimmt.

Mit freundlichen Grüßen

Lindscheid

Regierungspräsidentin

Durchführung des § 8 des Hessischen Landesplanungsgesetzes (HLPG)

Antrag der Stadt Langen auf Zulassung einer Abweichung vom Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) zugunsten eines „Wohngebietes Liebigstraße mit Quartierszentrum“

Schreiben der Stadt Langen vom 13. Juni 2014

Entscheidung

I

Gemäß § 8 Abs. 1 HLPG wird die Abweichung von den Zielen des RPS/RegFNP 2010 für die Fläche des beantragten „Wohngebietes Liebigstraße mit Quartierszentrum“ in Langen wie folgt zugelassen:

a) Wohngebiet Liebigstraße

Für das beantragte Wohngebiet (19,5 ha) wird die Abweichung von den Zielen des RPS/RegFNP 2010 zugelassen. Eine Überschreitung des in Kapitel 3.4.1-9 „Siedlungsgebiete“ festgelegten oberen Dichtewertes von 60 Wohneinheiten je ha für den Siedlungstyp im Einzugsbereich vorhandener oder geplanter S- und U-Bahn-Haltepunkte ist zulässig. Die Überschreitung des in Tabelle 1 festgelegten maximalen Bedarfs an Wohnsiedlungsfläche von 32 ha um 19 ha ist zulässig.

b) Quartierszentrum

Für das beantragte Quartierszentrum (1,8 ha) wird die Abweichung von den Zielen des RPS/RegFNP 2010 mit folgenden Maßgaben zugelassen:

1. Zulässig sind Nutzungen, die einem Kerngebiet i.S.d. Baunutzungsverordnung entsprechen.
2. Die maximal zulässige Verkaufsfläche der im Quartierszentrum geplanten Einzelhandelnutzungen wird auf 12.000 m² festgesetzt. Zulässig sind im Einzelnen:

Nahrungs- und Genussmittel	3.500 m ² VK
Drogeriewaren	1.200 m ² VK
Bekleidung	3.000 m ² VK
Schuhe	800 m ² VK
Elektrowaren	1.800 m ² VK
Spielwaren	400 m ² VK
Sportartikel	150 m ² VK
Haushaltswaren, Glas, Porzellan	600 m ² VK
Kleinere Ladeneinheiten (z.B. Zeitungen, Schreibwaren, Tabakwaren)	550 m ² VK

II

Die als Anlage beigefügte Kartenskizze ist Bestandteil dieses Bescheides.

Begründung

I

Mit Schreiben vom 13. Juni 2014 hat die Stadt Langen, Landkreis Offenbach, die Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010 - StAnz. 42/2011 vom 17. Oktober 2011) für das geplante „Wohngebiet Liebigstraße mit Quartierszentrum“ beantragt. Gleichzeitig hat die Stadt die Abweichung von den Zielsetzungen des Landesentwicklungsplans (LEP) gemäß § 4 HLPG für das geplante Quartierszentrum beantragt.

Die Stadt Langen beabsichtigt im Zuge des Stadtumbaus gewerbliche Flächen sowie noch nicht genutzte gewerbliche Flächenpotentiale zugunsten eines Wohngebietes mit Quartierszentrum umzuwidmen. Mit dem Stadtumbau ist beabsichtigt, die Raumnutzungen Gewerbe, Wohnen und Handel/Dienstleistungen im bestehenden Stadtgebiet neu zu ordnen (s. Abb. 1). Ziel ist es, Konflikte zwischen einzelnen Nutzungen – etwa in Gemengelagen – zu minimieren, innerstädtische Brachflächen zu nutzen und Flächenangebote für Handelsformen bereitzustellen, die bislang in der Stadt fehlen. Im Vordergrund steht dabei die Überlegung, die Bereiche Gewerbe und Wohnen räumlich zu trennen: in den Flächen westlich der Bahnlinie Frankfurt – Darmstadt – Mannheim haben gewerbliche Nutzungen Priorität, während der östlich der Bahnlinie gelegene Bereich vorrangig Wohn- und Handels-/Dienstleistungsnutzungen vorbehalten bleiben soll.

Abbildung 1: Bausteine des Stadtumbaus



Quelle: Stadt Langen

Insbesondere die östlich der Bahn gelegenen Flächen weisen Gemengelagen auf, die durch die unmittelbare Nähe gewerblich-industrieller Nutzungen (z.B. Bahnschwellenwerk Rail.One) zu Wohngebieten erhebliches Konfliktpotential beinhalten. Durch die Aufgabe des Rail.One-Bahnschwellenwerks 2017 und die geplante Verlagerung des städtischen Bauhofs besteht für die Stadt Langen die Chance, den östlich der Bahn gelegenen, bislang gewerblich strukturierten Bereich in ein Wohngebiet mit Quartierszentrum umzuwidmen. In die Planung einbezogen werden auch die südlich der Nordumgehung gelegenen gewerblichen Flächenpotentiale, die ebenfalls einer Wohnnutzung zugeführt werden sollen.

Das von der Stadt Langen geplante „Wohngebiet Liebigstraße mit Quartierszentrum“ umfasst ein Areal mit einer Gesamtfläche von 28 ha (s. Abb. 2). Gemäß dem Rahmenplan „Wohngebiet Liebigstraße“ sollen rund 1.200 Wohneinheiten für 2.500 bis 3.000 Einwohner realisiert werden. Im Norden, zwischen Wohngebiet und Nordumgehung, ist die Anlage eines Bürgerparks vorgesehen, in dem Freizeit- und Erholungseinrichtungen für das gesamte Quartier angeboten werden sollen.

Abbildung 2: Städtebaulicher Rahmenplan



Quelle: Baufrösche, Stadt Langen

Im Süden des Plangebietes, in unmittelbarer Nähe des Bahnhofs, ist ein Quartierszentrum mit Einzelhandelsnutzungen und Dienstleistungseinrichtungen vorgesehen. Auf einer Fläche von 1,8 ha soll ein Einkaufszentrum mit einer Verkaufsfläche von 12.000 m² realisiert werden. Die beantragte Gesamtverkaufsfläche verteilt sich auf die einzelnen Sortimente wie folgt:

Nahrungs- und Genussmittel	3.500 m ² VK
Drogeriewaren	1.200 m ² VK
Bekleidung	3.000 m ² VK
Schuhe	800 m ² VK
Elektrowaren	1.800 m ² VK
Spielwaren	400 m ² VK
Sportartikel	150 m ² VK
Haushaltswaren, Glas, Porzellan	600 m ² VK
Kleinere Ladeneinheiten	550 m ² VK
	<hr/>
	12.000 m ² VK

Die Fläche des geplanten Wohngebietes mit Quartierszentrum liegt östlich der Bahntrasse und wird im Norden von der Nordumgehung (B 486) begrenzt. Östlich grenzen Wohn- und Mischgebiete an, im Süden wird das Plangebiet von Parkplatzflächen am Bahnhof sowie von dem Areal der Stadtwerke begrenzt. Innerhalb des Plangebietes befinden sich unterschiedliche Nutzungen: Der südliche Teil wird von Brachflächen geprägt, an die sich nördlich gewerblich genutzte Flächen anschließen. Die größte Fläche nimmt hier das Betriebsgelände der Fa. Rail.One ein, der Bauhof der Stadt Langen sowie kleinteilige gewerbliche Nutzungen schließen sich nördlich an. Der Norden des Plangebietes weist neben landwirtschaftlich genutzten Flächen Kleingärten mit Hütten und Lauben auf sowie Gehölzstreifen und Hecken (s. Abb. 3).

Abbildung 3: Luftbild



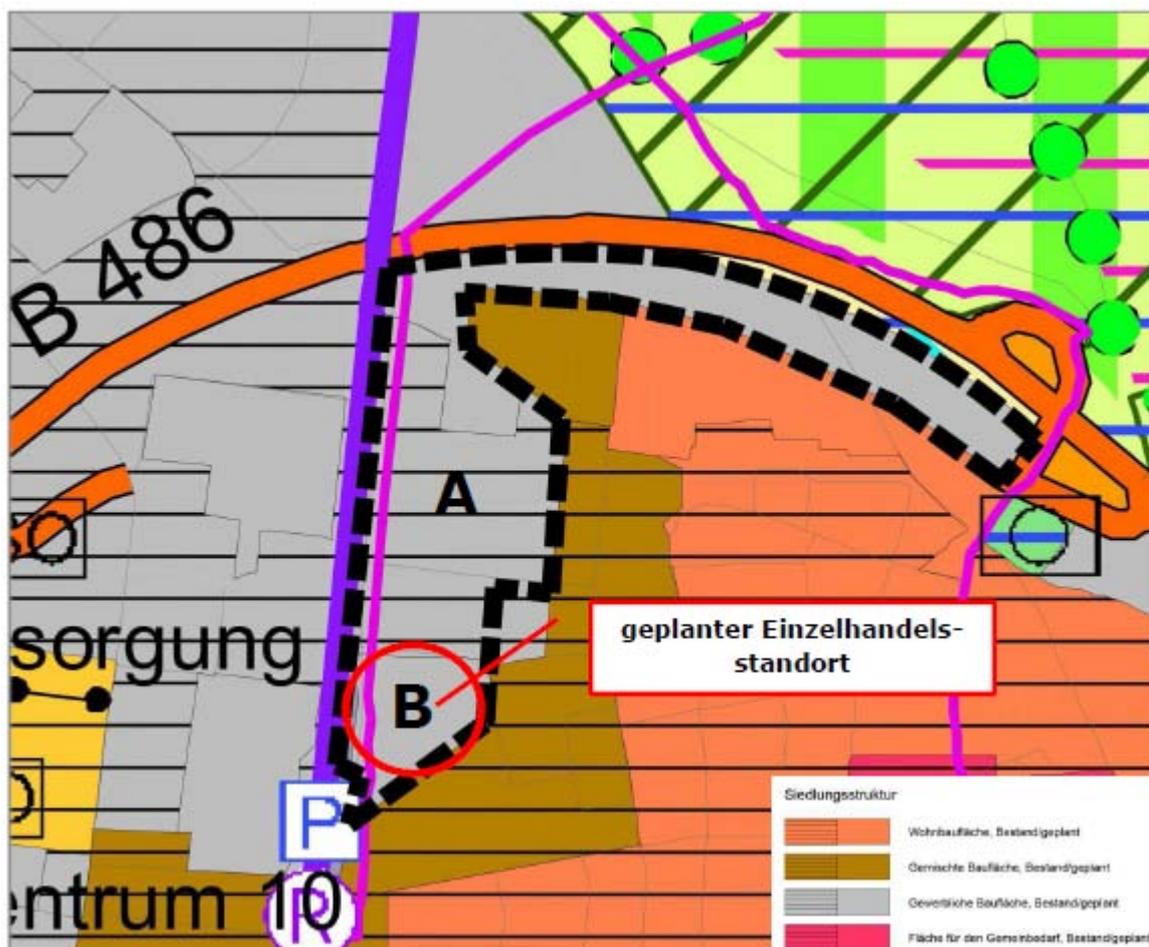
Quelle: Stadt Langen

Das Plangebiet wird von zwei rechtskräftigen Bebauungsplänen überdeckt: Für den Bereich der gewerblichen Nutzungen besteht der Bebauungsplan Nr. 2/IV „Gewerbegebiet östlich der Bahnlinie“, der seit 2006 rechtsverbindlich ist und überwiegend Gewerbe- und Mischgebiete festsetzt. Der nördliche Teilbereich wird von dem seit 2005 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 12 „Am Schnainweg“ überplant, der ebenfalls Gewerbe- und Mischgebietsfestsetzungen enthält. Erschließungs- und Umlegungsmaßnahmen wurden hier bislang noch nicht durchgeführt.

Für das gesamte Plangebiet wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes bzw. mehrerer Teilbebauungspläne erforderlich, die aus dem städtebaulichen Rahmenplan abgeleitet werden. Geplant sind Festsetzungen von Wohngebieten, öffentlichen Grünflächen, Mischgebieten sowie einer Kerngebietsfestsetzung für das Quartierszentrum im Süden.

Der RPS/RegFNP 2010 trifft für das Plangebiet folgende Darstellungen (s. Abb. 4):

- gewerbliche Baufläche, Bestand und geplant
- gemischte Baufläche, Bestand und geplant
- Wohnbaufläche, geplant
- überörtliche Fahrradroute, Bestand
- **Abbildung 4: Darstellung im RPS/RegFNP 2010, beantragte Abweichungsfläche**



Quelle: RPS/RegFNP 2010, Stadt Langen

Bezüglich der flächennutzungsplanbezogenen Darstellungen des RPS/RegFNP 2010 wird daher eine entsprechende RegFNP-Änderung im Bereich der gewerblichen und gemischten Bauflächen erforderlich.

Für die regionalplanerische Beurteilung des Vorhabens ist zunächst von Bedeutung, dass von der 28 ha großen Gesamtfläche des Plangebietes ein ca. 7 ha großer Bereich im RPS/RegFNP 2010 als gemischte Baufläche und als Wohnbaufläche dargestellt ist. Diese Flächen sind gemäß Kapitel 3.4.1 des RPS/RegFNP 2010 zugleich Siedlungsgebiete im Sinne des Regionalplans Südhessen, so dass hier bezüglich der geplanten Wohnbebauung keine Abweichung von regionalplanerischen Zielen vorliegt.

Der weitaus größere, 21 ha umfassende Planbereich liegt jedoch innerhalb der im RPS/RegFNP 2010 dargestellten gewerblichen Baufläche, Bestand und geplant, die gleichzeitig das regionalplanerische Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe, Bestand und geplant beinhaltet. Neben den gemischten und Wohnbauflächen grenzen im Norden eine Bundesfernstraße, zwei- oder dreistreifig, Bestand und im Westen eine Schienenfernverkehrsstrecke, Bestand an. Im Süden grenzt das Plangebiet zusätzlich an den im Bereich des Bahnhofs dargestellten P+R-Platz an (s. Abb. 4).

Für die regionalplanerische Beurteilung des geplanten Vorhabens ist entscheidend, dass die in Abbildung 4 markierte, 21 ha große Fläche innerhalb des regionalplanerischen Vorranggebietes für Industrie und Gewerbe, Bestand und geplant liegt. Gemäß Kapitel 3.4.2 „Gewerbliche Bauflächen“ des RPS/RegFNP 2010 hat in den ausgewiesenen Vorranggebieten für Industrie und Gewerbe die Industrie- und Gewerbeentwicklung Vorrang gegenüber anderen Raumnutzungsansprüchen. Die geplante Nutzung dieser Fläche für ein Wohngebiet steht daher im Widerspruch zu den Zielsetzungen des Kapitels 3.4.2 und stellt eine Abweichung von den regionalplanerischen Zielen des RPS/RegFNP 2010 dar. Mit dem geplanten Wohngebiet wird der in Tabelle 1 des RPS/RegFNP 2010 festgesetzte maximale Bedarf an Wohnsiedlungsfläche für die Stadt Langen in Höhe von 32 ha überschritten. Gemäß Kapitel 3.4.1-4 des RPS/RegFNP 2010 beinhaltet dieser Bedarfswert im Bereich des RegFNP die kartenmäßig dargestellten (geplanten) Wohnbauflächen zu 100 % und die gemischten Bauflächen zu 50 %. Durch die geplante Umwandlung eines Vorranggebietes Industrie und Gewerbe in ein Vorranggebiet Siedlung können - abzüglich der Fläche des Quartierszentrums - auf einer Fläche von 19 ha neue Wohnbauflächen entstehen. Das bedeutet, dass sich das Wohnbauflächenpotential der Stadt Langen um 19 ha auf 51 ha erhöht. Vor dem Hintergrund des Ziels 3.4.1-4, wonach die Flächenwerte der Tabelle 1 die Obergrenze für die Inanspruchnahme von Flächen für Wohnsiedlungszwecke darstellen, liegt bezüglich der Erhöhung des Flächenwertes für Wohnsiedlungszwecke ebenfalls eine Abweichung von den regionalplanerischen Zielen des RPS/RegFNP 2010 vor.

Das im Süden des Plangebietes vorgesehene Quartierszentrum mit Einzelhandelsnutzungen in einer Größenordnung von 12.000 m² VK widerspricht ebenfalls regionalplanerischen Zielsetzungen. Zwar kommt die Stadt Langen als Mittelzentrum (35.600 Einwohner) grundsätzlich für die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe in Frage. Jedoch widerspricht die Lage des geplanten Vorhabens innerhalb des Vorranggebietes für Industrie und Gewerbe regionalplanerischen Zielsetzungen. Danach

- hat die bauleitplanerische Ausweisung von Sonderbauflächen innerhalb der Vorranggebiete Siedlung, Bestand und Planung stattzufinden (Z 3.4.1-3),
- hat die Industrie- und Gewerbeentwicklung in den ausgewiesenen Vorranggebieten Industrie und Gewerbe Vorrang gegenüber anderen Raumnutzungsansprüchen (Z 3.4.2-5),
- widerspricht auch die Ansiedlung von nicht-großflächigen zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben in den Vorranggebieten Industrie und Gewerbe den Zielen der Raumordnung (Z 3.4.3-3),
- sind regional bedeutsame großflächige Einzelhandelsvorhaben mit zentrenrelevanten Sortimenten nur in den in der Beikarte 2 gebiets-scharf dargestellten zentralen Versorgungsbereichen anzusiedeln (Z 3.4.3-4).

Das geplante „Wohngebiet Liebigstraße mit Quartierszentrum“ stellt daher eine Abweichung von den Zielen der Raumordnung und Landesplanung dar.

Gemäß Kapitel 4.1.2 des LEP sind Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung nach § 11 Abs. 3 BauNVO nur in den im Regionalplan ausgewiesenen Siedlungsbereichen zulässig. Das geplante Quartierszentrum stellt daher auch eine Abweichung von den Zielsetzungen des LEP dar. Vor dem Hintergrund des Urteils des Verwaltungsgerichtshofes Hessen (VGH) vom 01.02.2006 (Az.: 4 UE 2480/06) zum Abweichungsverfahren im Bereich der Stadt Erbach steht die bauleitplanerische Ausweisung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel dieser Zielvorgabe des Landesentwicklungsplanes entgegen. Der VGH weist in seinem Urteil ausdrücklich darauf hin, dass in solchen Fällen auch eine Abweichung vom LEP beantragt und eine LEP-Abweichungszulassung genehmigt werden muss. Gemäß § 4 HLPG hat die Regionalversammlung Südhessen hierzu eine Stellungnahme abzugeben. Das Hessische Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Landesentwicklung (HMWEVL), oberste Landesplanungsbehörde, entscheidet über die Zulassung der Abweichung vom LEP gemäß § 4 Abs. 9 HLPG.

Wie bereits ausgeführt, folgt die Umnutzung des gewerblich geprägten bzw. für eine gewerbliche Nutzung vorgesehenen Bereichs östlich der Bahnlinie den Leitvorstellungen des Stadtumbaus. Auslöser für den Stadtumbauprozess in Langen war die Aufnahme der Stadt in das Bund-Länder-Programm „Stadtumbau in Hessen“ Ende 2005. Die Stadt Langen hat daraufhin umfangreiche Analysen für die Bereiche „Gewerbe“ und „Geschäftszone Bahnstraße“ erstellt, zusätzlich wurde 2007 ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gesamtstadt erarbeitet, das 2013 fortgeschrieben wurde.

Ziel des Stadtumbaus ist es, eine Neuordnung von gewerblichen Nutzungen einerseits und Wohnnutzungen andererseits herbeizuführen. Ausgelöst durch den wirtschaftlichen Strukturwandel der vergangenen Jahrzehnte prägen im Gewerbegebiet Neurott ausge dehnte Gewerbebrachen das Erscheinungsbild. Auch im Bereich des Bahnhofs auf der östlichen Seite der Bahnlinie befinden sich große Gewerbebrachen. Durch die Aufgabe des Rail.One-Bahnschwellenwerks im Jahr 2017 besteht zudem die Gefahr einer weiteren großen gewerblichen Flächenbrache, die den negativen Eindruck des Entwicklungsstillstands an diesem zentralen Standort weiter verstärken würde. Mit der Einleitung der Planungen für das Wohnquartier Liebigstraße setzt die Stadt Langen die Empfehlungen des Stadtumbauprozesses um, nämlich:

- Neuordnung des Stadtgebietes in einen gewerblich geprägten Bereich westlich der Bahnlinie und einen durch Wohnen und Handel geprägten Bereich östlich der Bahn,
- Flächenrecycling innerhalb des Gewerbegebietes Neurott,
- Innenentwicklung durch die Nutzung innerstädtischer Brachflächen,
- Vermeidung von Gemengelagen und den daraus resultierenden Konflikten zwischen Wohnen und Gewerbe.

Die von der Stadt Langen erstellte Flächenbilanz Gewerbe/Wohnen zeigt auf, dass trotz der Umstrukturierungsmaßnahmen weiterhin ausreichende Gewerbeflächen verfügbar sind. Durch die Umwidmung der Fläche zu einem Wohngebiet mit Quartierszentrum entfallen 12 ha gewerbliche Potentialflächen sowie 9 ha Bestandsflächen. Dem stehen gewerbliche Flächenpotentiale im Bereich Neurott (westlich der Bahn) sowie im Norden von Langen („Kirchsneise“ und „Reiterhof“, jeweils östlich und westlich der Bahnlinie gelegen) in einer Größenordnung von 34 ha gegenüber. Zudem können im Gewerbegebiet Neurott innerhalb des Bestands rund 22 ha gewerblich nutzbare Flächen mittels Flächenrecycling mobilisiert werden. Auch nimmt der Bedarf an Flächen für den produzierenden Sektor ab bei gleichzeitig verstärkter Nachfrage nach Standorten für Dienstleistungsunternehmen. Die verstärkte Nachfrage nach kleineren Gewerbeflächen ist ein zusätzlicher Indikator für diese Entwicklung.

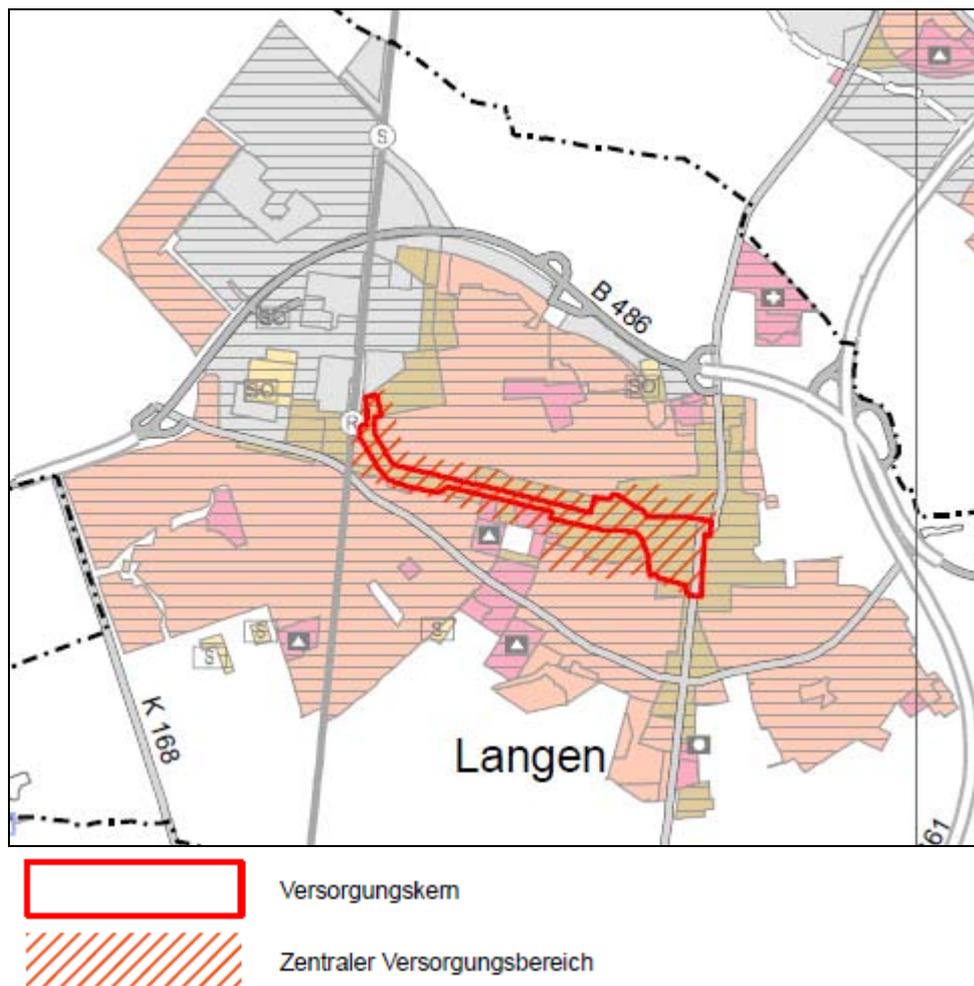
Trotz der Umwidmung bestehender und potentieller gewerblicher Bauflächen in einer Größenordnung von 21 ha befürchtet die Stadt Langen auch langfristig keine Engpässe an gewerblichen Bauflächen. Die Stadt sieht vielmehr einen dringenden Bedarf an Wohnbauflächen – sowohl in der Stadt Langen als auch im Rhein-Main-Gebiet. Die Frage der Aktivierung von Wohnbauflächen wird intensiv diskutiert, inzwischen wurde hierzu auch ein „Runder Tisch Wohnen“ beim Regionalverband FrankfurtRheinMain eingerichtet, um Handlungsstrategien zur Behebung des Wohnraummangels zu entwickeln.

Die Stadt Langen bewertet die geplante Wohnbaufläche hinsichtlich verschiedener Faktoren als positiv:

- Umnutzung brachgefallener Flächen im innerstädtischen Bereich,
- Verzicht auf Neuausweisung von Flächen im Außenbereich,
- verdichtete Wohnbebauung und Schaffung von Grünstrukturen,
- Nähe zum Bahnhof und zu städtischen ÖPNV-Angeboten,
- Nutzung vorhandener Infrastruktureinrichtungen und Nähe zur Innenstadt.

Das im Süden des Vorhabengebietes geplante Quartierszentrum mit 12.000 m² VK Einzelhandelsnutzungen ist ebenfalls Bestandteil des Stadumbaues Langen und resultiert aus der Analyse des „Geschäftsbereichs Bahnstraße“. Ein wesentliches Ergebnis dieser Analyse ist, dass der zentrale Versorgungsbereich der Stadt Langen, der im wesentlichen bandförmig die Bahnstraße und den Lutherplatz bis zur Wassergasse umfasst (s. Abb. 5), gravierende strukturelle Schwächen aufweist: zu kleine Verkaufsflächen, unzureichende Flächenpotentiale für Entwicklungsmöglichkeiten, insgesamt zu geringe Verkaufsflächen im zentralen Versorgungsbereich.

Abbildung 5: Zentraler Versorgungsbereich/Versorgungskern



Quelle: RPS/RegFNP 2010, Beikarte 2

Diese Einschätzung stimmt mit den Ergebnissen des 2007 erstmals erstellten und 2013 fortgeschriebenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Langen (CIMA 2007, Markt und Standort 2013) überein. Danach verfügt der zentrale Versorgungsbereich über eine Verkaufsfläche von ca. 13.670 m² (Stand 2013) mit 106 Einzelhandelsanbietern (Gesamtstadt: 28.275 m² mit 156 Einzelhandelsbetrieben, demnächst mit Toom Baumarkt 36.900 m²). Die Verkaufsfläche in der Innenstadt ist seit 2007 um 2.000 m² zurückgegangen, durch die Schließung des Kaufhauses Hill Ende 2013 hat sich die Verkaufsfläche im Bereich Bahnstraße um weitere 1.000 m² verringert. Die Gesamtverkaufsfläche der Stadt Langen ist im Vergleich mit anderen Mittelzentren als gering einzuschätzen: so beträgt die Verkaufsfläche in der Stadt Dreieich 109.000 m², die Fachmarkttagglomeration in Egelsbach verfügt über 25 Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von 43.600 m² und das Isenburg-Zentrum im Mittelzentrum Neu-Isenburg weist nach dem Umbau im Jahr 2011 eine Verkaufsfläche von 44.000 m² auf.

Mit Ausnahme des im Bau befindlichen Toom Bau- und Gartenmarktes (Abweichungszulassung 2012) sowie einzelner Nahversorgungsmärkte (Aldi, Edeka) im Gewerbegebiet Neurott hat die Stadt Langen bislang keine großflächigen Einzelhandelseinrichtungen an nicht integrierten Standorten zugelassen. In der Innenstadt ist das seit 1966 ansässige Kaufhaus Braun mit einer Verkaufsfläche von 4.000 m² größter Anbieter innenstadtrelevanter Sortimente. Weitere Ankerbetriebe in der Innenstadt sind der am Bahnhof gele-

gene Rewe, Tegut im Osten der Innenstadt sowie im Bereich der Bahnstraße Quick-Schuh, NKD, Takko (beides Textilmärkte) und Rossmann (Drogerie). Insgesamt wird der Innenstadtbereich jedoch durch kleinteilige Anbieter und eine geringe Anzahl von Filialisten geprägt. Die Nahversorgungsstandorte Winkelwiese (Aldi, Rewe, Rossmann) und Darmstädter Straße (Rewe, Lidl) dienen der Versorgung der Wohnstandorte im östlichen Stadtgebiet, westlich der Bahnlinie übernimmt der Standort Pittlerstraße (Edeka, Aldi) im Gewerbegebiet Neurott Versorgungsfunktion für die westlichen Wohngebiete. Insgesamt ist festzuhalten, dass in Langen die nicht-integrierten Lagen als Einzelhandelsstandorte nahezu bedeutungslos sind.

Zur Beurteilung der geplanten Einzelhandelsnutzungen im Quartierszentrum wurde die „Markt-, Standort- und Wirkungsanalyse“ der Bulwiengesa AG vom April 2014 (nachfolgend: Verträglichkeitsuntersuchung) vorgelegt. Wie bereits das 2007 erstellte und 2013 fortgeschriebene „Einzelhandels-Zentrenkonzept für die Stadt Langen“ kommt auch die Markt-, Standort- und Wirkungsanalyse zu dem Ergebnis, dass im Bereich der Stadt Langen in nahezu allen Sortimenten Versorgungsdefizite bestehen. Als ein Indikator für diese Versorgungsdefizite kann die Einzelhandelszentralität gelten. Die Zentralitätskennziffer beträgt 46,1 (2013) und liegt damit deutlich unter den Werten des benachbarten Mittelzentrums Dreieich (129,5) und des südlich angrenzenden Grundzentrums Egelsbach, das eine Zentralitätskennziffer von 200,3 aufweist. Dies verdeutlicht, dass aus dem rund 36.000 Einwohner zählenden Mittelzentrum Langen erheblich Kaufkraft an die umliegenden Städte und Gemeinden abfließt. Auch die Kaufkraftbindung ist in Langen niedrig. Bezogen auf die einzelnen Sortimente des geplanten Quartierszentrums stellt sich die Situation wie folgt dar:

Kaufkraftbindung und Zentralität nach Warengruppen

Warengruppe	Zentralitätsmaß	Kaufkraftbindung in %
Nahrungs- u. Genussmittel	69,7	66,4
Drogerie, Körperpflege	67,2	66,2
Bekleidung, Accessoires	51,2	44,2
Schuhe	34,5	31,7
Elektro, Photo, Computer, Telekommunikation	15,7	14,6
Sportartwaren	36,0	31,0
Spielwaren	21,3	15,0
Glas, Porzellan, Keramik (GPK), Haushaltswaren	63,5	52,4

Quelle: Bulwiengesa 2014

Aus diesen Zahlen leitet die Stadt Langen einen zusätzlichen Flächenbedarf für alle genannten Warengruppen ab. Gemäß dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Langen (2013) wird der zusätzliche Bedarf mit rund 22.000 m² beziffert, ohne Berücksichtigung von Möbel-, Baumarkt- und Tiernahrungssortimenten (zusätzlich 20.000 m²). Für alle innenstadtrelevanten Warengruppen besteht ein zusätzlicher Flächenbedarf von mehr als 1.000 m² VK, besonders hoch ist der Flächenbedarf für die Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel (4.500 m²), Bekleidung (6.500 m²) und Elektrowaren (4.500 m²).

Die Ergebnisse des Zentren- und Einzelhandelskonzeptes bilden die Grundlage für die Flächen- und Sortimentskonzeption des geplanten Quartierszentrums. Die Stadt Langen sieht in den geplanten 12.000 m² Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Sortimente einen

wesentlichen Baustein zur Stärkung des Langener Einzelhandels, der Innenstadt und der Verbesserung der Angebotsstruktur.

Die Stadt Langen stützt sich bei ihrer Argumentation für das geplante Quartierszentrum auf die Ergebnisse des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes und Verträglichkeitsuntersuchung. Untersucht wurde ein Einzugsgebiet, das neben der Stadt Langen (Zone I) die Kommunen Egelsbach (Zone II) und Erzhausen (Zone II) einbezieht. Darüberhinaus wurde ein Untersuchungsraum abgegrenzt, der die Mittelzentren Neu-Isenburg, Dreieich und Mörfelden-Walldorf umfasst. Bezüglich der Warengruppen des mittel- und langfristigen Bedarfs wurden zudem weitere Einzellagen in die Betrachtung einbezogen (Weiterstadt/ Loop5, Darmstadt, Frankfurt, Offenbach). Zu Grunde gelegt wurde eine Umsatzerwartung von 41,6 Mio. Euro. Davon entfallen ca. 22 Mio. Euro auf nahversorgungsrelevante Sortimente und knapp 20 Mio. Euro auf Sortimente des mittel- und langfristigen Bedarfs. Die Verträglichkeitsuntersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass der überwiegende Anteil des Umsatzes aus Langen stammen wird. Für die nahversorgungsrelevanten Sortimente wird prognostiziert, dass 94 % des Umsatzes im Stadtgebiet Langen generiert wird, für die Warengruppen des mittel- und langfristigen Bedarfs liegt dieser Wert zwischen 68 % und knapp 86 %.

Von dem geplanten Vorhaben sind insbesondere in Langen Umsatzverlagerungen und somit Auswirkungen auf den Einzelhandel zu erwarten. Für die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel wird eine Umsatzverlagerungsquote von 10,2 % prognostiziert. Kaum betroffen (2,8 % - 4,8 %) sind die Nahversorgungsstandorte der Wohnviertel, während der Rewe-Markt am Bahnhof, der in unmittelbarer Nähe des Quartierszentrums liegt, existentiell betroffen sein wird. Hier besteht aber die Möglichkeit der Verlagerung des Marktes in das Quartierszentrum. Eine Umsatzverlagerung von 10,2 % wird für den Fachmarktstandort in Egelsbach erwartet. Der zentrale Versorgungsbereich von Egelsbach ist jedoch nicht betroffen, so dass die Umsatzverlagerungen an dem nicht integrierten Fachmarktstandort im Gewerbegebiet von Egelsbach unberücksichtigt bleiben können. Für den übrigen Untersuchungsraum liegen die Umsatzverteilungsquoten unter 10 %. Dies gilt gleichermaßen für die Warengruppe Drogerie, Körperpflege, für die auch in Langen keine Umsatzverlagerungsquoten von mehr als 10 % prognostiziert werden.

Für die Warengruppen Bekleidung, Schuhe, Elektrowaren und GPK/Haushaltswaren werden für das Stadtgebiet Langen Umsatzverteilungsquoten von weniger als 10 % erwartet. Für die übrigen Sortimentsgruppen Spielwaren und Sportartikel (Hartwaren, also ohne Sportbekleidung und -schuhe) werden Umsatzverteilungen von 12,1 % bzw. 11,3 % erwartet. Diese Verlagerungsquoten liegen zwar über der 10 %-Marke, es ist jedoch zu berücksichtigen, dass aufgrund des geringen Angebotes in diesen Warenssegmenten in Langen hohe Umsatzleistungen generiert werden, so dass eine ausreichende Umsatzbasis für die verbleibenden Anbieter gegeben ist. Hohe Umsatzverteilungsquoten hat jedoch die Fachmarkttagglomeration in Egelsbach hinzunehmen: Bekleidung 15,1 %, Schuhe 21,2 %, Elektrowaren 15,8 %, Spielwaren 24,2 % und GPK/Haushaltswaren 17,6 % (die Warengruppe Sportartikel fehlt in Egelsbach). Wie bereits ausgeführt, ist von den Umsatzverlusten der zentrale Versorgungsbereich von Egelsbach nicht betroffen. Die Entwicklung der Einzelhandelsagglomeration im Gewerbegebiet des Grundzentrums Egelsbach mit einem breiten Angebot an innenstadtrelevanten Sortimenten stellt aus regionalplanerischer Sicht eine Fehlentwicklung dar. Da für das integrierte Geschäftszentrum von Egelsbach keine schädlichen Auswirkungen prognostiziert werden, können die Umsatzeffekte des geplanten Quartierszentrums auf die Fachmarkttagglomeration in Egelsbach unberücksichtigt bleiben.

Für den übrigen Untersuchungsraum werden in allen Warengruppen des mittel- und langfristigen Bedarfs keine Umsatzverlagerung von mehr als 5,4 % erreicht. Der mit 5,4 % höchste Wert betrifft das Sortiment Elektrowaren am Standort Isenburg-Zentrum in Neu-Isenburg.

Zusammenfassend führt die Stadt Langen als Begründung für das Vorhaben „Wohngebiet Liebigstraße mit Quartierszentrum“ Folgendes an:

- Schaffung eines qualitativ hochwertigen Wohnstandortes mit hohem Grünflächenanteil als Beitrag zur Deckung des lokalen und regionalen Bedarfs an Wohnbauflächen,
- nachhaltige Nutzung von brachgefallenen und zukünftig aufzugebenden Gewerbeflächen im Sinne eines umfassenden Stadtumbauprojektes im Innenbereich von Langen,
- mit dem Quartierszentrum soll der Einzelhandelsstandort Langen gestärkt, der geringen Kaufkraftbindung entgegengewirkt und die Zentralität angehoben werden,
- Erweiterung des an das Vorhaben angrenzenden zentralen Versorgungsbereichs mit dem Ziel, den zentralen Versorgungsbereich Bahnstraße zu stärken und eine Attraktivitätssteigerung des Einzelhandelsstandortes Langen zu erreichen,
- Umsetzung der Ziele des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sowie des Stadtumbaukonzeptes,
- sehr gute ÖPNV-Anbindung des Areals an das Regionalbahn-, S-Bahn- und Busnetz.

II

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Gebietskörperschaften wurden folgende Anregungen und Bedenken vorgebracht:

Der **Regionalverband FrankfurtRheinMain (RV)** sieht das geplante Vorhaben aus städtebaulicher und siedlungsstruktureller Sicht als sinnvoll an. Hervorzuheben sei die geplante Inwertsetzung brachgefallener Gewerbeflächen, die Anbindung an den schienengebundenen ÖPNV mit den Bahnhöfen Langen und Flugsicherung sowie die Schaffung von Wohnraum innerhalb des städtischen Innenbereichs. Der RV stimmt auch den Aussagen in der Antragsbegründung bezüglich der weiterhin vorhandenen Gewerbeflächenpotentiale zu. Das geplante Quartierszentrum wird vom RV ebenfalls positiv beurteilt. In seiner Stellungnahme legt der RV dar, dass der zentrale Versorgungsbereich der Stadt Langen – wie er in der Beikarte 2 des RPS/RegFNP 2010 als Planaussage enthalten ist – in Teilbereichen nicht mehr die Anforderungen eines zentralen Versorgungsbereichs erfüllt. Der RV hält daher das geplante Quartierszentrum für geeignet, einen neuen städtebaulich integrierten Einzelhandelsschwerpunkt zu schaffen. Zwar sei die geplante Verkaufsfläche des Quartierszentrums mit 12.000 m² hoch, sie liege aber im Rahmen der prognostizierten Bedarfe des städtischen Einzelhandelskonzeptes von 2013. Auch die in der Verträglichkeitsuntersuchung prognostizierten Umsatzverteilungseffekte seien z.T. zwar erheblich, sie seien aber als Zeichen der aktuellen Versorgungsdefizite im zentralen Versorgungsbereich zu bewerten. Der RV betrachtet die prognostizierte Schließung des Rewe-Marktes am Bahnhof ebenfalls als unbedenklich, da die Versorgungsfunktion durch den geplanten Vollversorger im Quartierszentrum übernommen werden könne. Wichtig sei jedoch die Realisierung der Supermarktplanung in der oberen Bahnstraße (Tegut), die trotz des geplanten Quartierszentrums von der Stadt weiter betrieben werden solle. Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche außerhalb Langens sieht der RV nicht, auch sei der Untersuchungsraum nachvollziehbar abgegrenzt. Abschließend kommt der RV zu dem Ergebnis, dass die städtebauliche Entwicklungsabsicht der Stadt Langen zu befürworten sei.

Das **Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement** stimmt der Abweichung zu. Planungen von Hessen Mobil würden durch die beantragte Abweichung nicht tangiert, die vorgesehene Anbindung der Planstraße an die B 486 sei aber im weiteren Verfahren mit Hessen Mobil abzustimmen. Hessen Mobil weist darauf hin, dass die bislang vorgelegten Verkehrsberechnungen pauschal seien und die Leistungsfähigkeit der von der Planung betroffenen Knotenpunkte überprüft werden sollten. Dies und die Möglichkeit weiterer Entwicklungen (Monza Park, Woolworth-Areal) bleibe weiteren Untersuchungen vorbehalten.

Der **Handelsverband Hessen-Süd** befürchtet durch die geplante Verkaufsfläche des Quartierszentrums von 12.000 m² schädliche Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel in Langen und weiterer bedeutsamer Standorte im Untersuchungsbereich. Die Aussagen der Verträglichkeitsuntersuchung, dass keine negativen Auswirkungen zu erwarten seien, würden nicht geteilt und seien durch die Umverteilungsquoten auch nicht belegt. Auch sei die Abgrenzung des Einzugsbereiches problematisch, da die im Umfeld befindlichen großen Zentren nicht berücksichtigt würden. Der Handelsverband empfiehlt daher, die geplante Verkaufsfläche des Quartierszentrums um 50 % zu reduzieren.

Die **Industrie- und Handelskammer Offenbach am Main (IHK)** steht dem Abweichungsantrag zwar nicht grundsätzlich ablehnend gegenüber und erachtet die geplante Trennung von Wohnen und Gewerbe als nachvollziehbar, sie übt jedoch Kritik an der aktuellen Konzeption. So sei bezüglich des Verlustes von Gewerbeflächenpotentialen schlüssig nachzuweisen, dass an anderer Stelle ausreichende Gewerbeflächen vorhanden seien. Dies solle mittels eines Gewerbeflächenkonzepts belegt werden. Die IHK betrachtet die geplante Fläche des Quartierszentrums als solitären Standort, der keine Erweiterung des zentralen Versorgungsbereichs darstelle. Das Kaufhaus Braun liege 500 m von dem geplanten Quartierszentrum entfernt, so dass eine Verbindung beider Standorte nicht möglich sei. Die IHK befürchtet weiter, dass das Quartierszentrum allein durch seine Flächen-größe eine erhebliche Anziehungskraft haben werde und damit den derzeitigen Einzelhandelsstandort gefährde. Durch die geplante Kerngebietsfestsetzung im Bebauungsplan und die Erweiterung des zentralen Versorgungsbereiches sei zudem zu befürchten, dass weitere Einzelhandelsflächen an diesem Standort realisiert werden können. Die IHK zweifelt zudem an der Sinnhaftigkeit, die Gemeinden Erzhausen und Egelsbach dem Einzugsgebiet des Mittelzentrums Langen zuzuordnen. Durch die Fachmarkttagglomeration in Egelsbach und die Nähe des Oberzentrums Darmstadt würde von beiden Gemeinden wenig Kaufkraft in die Stadt Langen fließen. Die Umsatzumverteilungen seien daher eher höher anzusetzen als in der Verträglichkeitsuntersuchung genannt. Durch den Wettbewerb mit großen Zentren und den Internethandel werde sich - so die IHK - die Situation für den Langener Einzelhandel weiter verschärfen. Trotzdem werde das Ziel der Stadt, eine höhere Kaufkraftbindung zu erreichen, von der IHK nicht als tragfähige Argumentation akzeptiert. Dies sei zwar in Bezug auf nahversorgungsrelevante Sortimente wünschenswert, bei Waren des längerfristigen Bedarfs aber aus Kundensicht nicht immer notwendig. Die IHK hält daher ein Nahversorgungszentrum mit deutlich reduzierten Verkaufsflächen insbesondere in den Bereichen Bekleidung, Schuhe, Spielwaren und Haushaltswaren für sinnvoll. Weiter sollte die Wirtschaftlichkeit des geplanten Standorts untersucht, mögliche weitere Verkaufsflächen planerisch begrenzt und die Anforderungen der Stadt an die bauliche Qualität des Quartierszentrums klar definiert werden.

Der **Kreisausschuss des Landkreises Offenbach** äußert keine Bedenken zu dem geplanten Vorhaben. Der Kreis Offenbach weist darauf hin, dass das Plangebiet in der Wasserschutzgebietszone III der Stadtwerke Langen liege und regt an, vor Ausweisung der Wohnbe-

bauung die technischen und baulichen Voraussetzungen für ein gesundes Wohnen zu prüfen.

Die Stadt **Mörfelden-Walldorf** verweist auf ihr Einzelhandelskonzept und das integrierte Handlungskonzept und bittet diese zu berücksichtigen. Weiter sollte sichergestellt werden, dass sich die Sortimentsliste des geplanten Vorhabens am REHK orientiert und sich keine gravierenden Kaufkraftabflüsse in Mörfelden-Walldorf ergeben. Aus verkehrlicher Sicht weist die Stadt Mörfelden-Walldorf darauf hin, dass in einem Verkehrsgutachten eine Prognose bezüglich der Mehrverkehre durch den Standort Pittlerstraße und das geplante Quartierszentrum erfolgen sollte. Die Stadt regt an, die überörtliche Verkehrssituation insbesondere auf der B 468 zwischen Mörfelden-Walldorf und Langen bereits im Rahmen des Abweichungsverfahrens zu thematisieren.

Die Stadt **Neu-Isenburg** sieht die Auswirkungen des geplanten Quartierszentrums auf den Einzelhandel in Neu-Isenburg als nicht ausreichend betrachtet, so dass eine Stellungnahme derzeit nicht abgegeben werden könne. Es sei daher im weiteren Verfahren zu prüfen, ob negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Neu-Isenburg zu erwarten sind.

Die Städte **Dreieich** und **Rödermark** haben keine Bedenken und Anregungen vorgebracht.

Das **Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt** weist auf die Lage des geplanten Vorhabens in der Wasserschutzzone III und IIIB (teilweise) hin und dass sich innerhalb des Plangebietes eine Vielzahl von Altlasten und Altstandorten befinden. Aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes werde die Revitalisierung der Industriebrachen begrüßt. Bei der Flächenaufteilung seien die Anforderungen des vorsorgenden Bodenschutzes möglichst frühzeitig zu berücksichtigen. Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht erfolgt der Hinweis, dass die Wohnquartiere ausreichend gegen gewerblichen Lärm sowie Bahn- und Straßenverkehrslärm zu schützen sind und dies im Bauleitplanverfahren nachzuweisen ist.

Das **Regierungspräsidium Darmstadt, Obere Naturschutzbehörde**, das **Dezernat Regionalplanung** und das **Dezernat Straßen- und Schienenverkehr** haben keine Bedenken gegen das Vorhaben erhoben.

Von der **Stadt Darmstadt**, der **Stadt Dietzenbach**, der **Gemeinde Egelsbach** und der **Gemeinde Erzhausen** liegen keine Stellungnahmen vor.

III

Eine Abweichungszulassung ist erforderlich, da das geplante Wohngebiet mit Quartierszentrum im Widerspruch zu dem im RPS/RegFNP 2010 ausgewiesenen Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Bestand und geplant steht. Gleichzeitig steht dem geplanten Vorhaben das Ziel Z 3.4.2-5 entgegen, wonach in den ausgewiesenen Vorranggebieten Industrie und Gewerbe die Industrie- und Gewerbenutzung Vorrang gegenüber anderen Raumnutzungsansprüchen hat.

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

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

Gemäß § 8 HLPG kann eine Abweichung vom Regionalplan zugelassen werden, wenn sie unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Im Rahmen der Ermessensausübung werden die maßgeblichen Ziele des RPS/RegFNP 2010, die Antragsbegründung sowie die im Rahmen des Verfahrens eingegangenen Anregungen und Bedenken in die Abwägung eingestellt.

Die Abwägung der vorgetragenen Gesichtspunkte führt zur Zulassung der Wohngebietsfläche, gegen die keine relevanten Bedenken vorgebracht wurden. Die Zulassung des Quartierszentrums mit den geplanten Einzelhandelsnutzungen erfolgt mit Maßgaben. Zur Begründung ist Folgendes auszuführen:

Die geplante Umnutzung von gewerblichen Brachflächen, potentiellen gewerblichen Bauflächen und zukünftig aus der Nutzung fallenden Gewerbestandorten in ein verdichtetes Wohnquartier wird aus regionalplanerischer Sicht befürwortet. Die im Zuge des Stadtbbaus formulierten Zielvorstellungen der Stadt Langen – nämlich die Neuordnung von Gewerbe-, Wohn- und Mischbauflächen – sind regionalplanerisch nachvollziehbar. Diese Zielsetzung, die mit dem geplanten Wohngebiet Liebigstraße mit Quartierszentrum umgesetzt werden soll, entspricht auch den regionalplanerischen Grundsätzen des Kapitels 3.4 Siedlungsstruktur, wonach

- bei der weiteren Siedlungsentwicklung mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen ist,
- vor der Ausweisung neuer Flächen Baulandreserven im Innenbereich mobilisiert und brachliegende (Gewerbe-)Flächen wieder verwendet werden sollen,
- eine hohe bauliche Dichte anzustreben ist,
- durch Orientierung der Wohnsiedlungsentwicklung an den Achsen des Schienenverkehrs eine verstärkte Inanspruchnahme des ÖPNV unterstützt wird.

Die dynamische Bevölkerungsentwicklung im Rhein-Main-Gebiet hat einen hohen Wohnungsbedarf zur Folge, der insbesondere in den Ballungszentren zu einer Verknappung des Wohnungsangebots geführt hat. So müssten allein in der Stadt Frankfurt am Main jährlich 3.300 Wohnungen neu gebaut werden, um den Bedarf bis 2020 auch nur annähernd zu decken (Quelle: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, Wohnungsmarktbericht vdpResearch). Das geplante Wohngebiet Liebigstraße, in dem rund 1.200 Wohneinheiten für 2.500 - 3.000 Einwohner entstehen sollen, stellt daher auch im regionalen Maßstab ein bedeutendes Wohnungsbauprojekt dar. Die Aufgabe von gewerblichen Bauflächen und Flächenpotentialen zugunsten des Wohngebietes Liebigstraße kann daher auch aus regionalplanerischer Sicht akzeptiert werden. Die Stadt Langen hat in ihrer Begründung des Abweichungsantrages schlüssig dargelegt, dass weiterhin gewerbliche Flächenpotentiale in einer Größenordnung von 34 ha kurz- und mittelfristig verfügbar sind und dass bei Bedarf mittels Flächenrecycling weitere 22 ha mobilisiert werden können. Den Bedenken der IHK bezüglich des Verlusts an Gewerbeflächen und der Forderung nach einem Gewerbeflächenkonzept wird daher nicht gefolgt. Die Stadt Langen hat sich bereits 2009 detailliert mit der Gewerbeflächensituation westlich der Bahn auseinander-

gesetzt („Stadtumbau Gewerbe - Gebietsbezogenes integriertes Handlungskonzept“ 2009) und die möglichen gewerblichen Entwicklungsflächen aufgezeigt.

Gemäß RPS/RegFNP 2010, Kapitel 3.4.1-9 ist im Einzugsbereich vorhandener oder geplanter S- und U-Bahn-Haltepunkte ein Siedlungsdichtewert von 45 – 60 Wohneinheiten je ha einzuhalten. Während für die Unterschreitung des Dichtewertes Ausnahmeregelungen gelten, stellt der obere Dichtewert eine Grenze dar, die im Rahmen der Bauleitplanung zwingend einzuhalten ist (s. Urteil des Hessischen VGH vom 20. März 2014, 4 C 448/12.N). Eine verdichtete Bauweise ist regionalplanerisch wünschenswert und entspricht auch der bauleitplanerischen Zielsetzung des § 1a BauGB mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Für das geplante Wohngebiet Liebigstraße wird daher auch die Abweichung von dem oberen Dichtewert von 60 Wohneinheiten je ha zugelassen.

Die Stadt Langen ist im RPS/RegFNP 2010 als Mittelzentrum ausgewiesen und kommt als Standort für großflächige Einzelhandelsvorhaben grundsätzlich in Frage. Regionalplanerisches Ziel ist die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben innerhalb der in der Beikarte 2 des RPS/RegFNP 2010 ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche bzw. der Ergänzungsstandorte. Die Einzelhandelsstruktur der Stadt Langen wird von kleinflächigen Betrieben geprägt, die insbesondere im zentralen Versorgungsbereich Bahnstraße ansässig sind. 83 % aller Einzelhandelsbetriebe in Langen weisen Verkaufsflächen von weniger als 200 m² auf, im Bereich des zentralen Versorgungsbereichs sind nur das Kaufhaus Braun und der Tegut-Vollversorger großflächig. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Langen kommt zu dem Ergebnis, dass kaum Flächenpotentiale für Einzelhandelsnutzungen im zentralen Versorgungsbereich verfügbar sind und mit Ausnahme des Kaufhaus Braun starke Leitbetriebe fehlen. Die Intention der Stadt Langen, mit der Realisierung des Quartierszentrums die Einzelhandelsstruktur zu stärken, ist auch bezüglich der mittelzentralen Funktion der Stadt nachvollziehbar und entspricht den Empfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes. Auch die geplanten Verkaufsflächen für die einzelnen Sortimentsgruppen stehen im Einklang mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept und halten das im RPS/RegFNP 2010 geforderte Kongruenzgebot (Z 3.4.3-2) ein. Mit den geplanten 12.000 m² Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente (davon rund 5.000 m² Sortimente des täglichen Bedarfs) bleibt die Planung deutlich unter dem im Einzelhandels- und Zentrenkonzept genannten Flächenbedarf von 22.000m² für die im Quartierszentrum geplanten Warengruppen.

Mit Realisierung des Quartierszentrums sind für den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Langen in einzelnen Sortimentsgruppen Umsatzverlagerungen von 10-12 % zu erwarten. Diese Werte liegen zwar über der als problematisch zu beurteilenden 10 %-Schwelle, sie sind jedoch vor dem Hintergrund des für ein Mittelzentrum unterdurchschnittlichen Einzelhandelsbesatzes und der z.T. sehr geringen Kaufkraftbindung einzelner Warengruppen zu interpretieren. Da aufgrund des geringen Angebotes einzelner Warengruppen hohe Umsatzeleistungen generiert werden, kann der Einschätzung der Verträglichkeitsuntersuchung gefolgt werden, dass negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich in Langen nicht zu erwarten sind. Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen beruhen vielmehr auf wettbewerblichen Effekten, zumal das geplante Quartierszentrum in zentraler Lage entstehen soll und an den im RPS/RegFNP 2010 ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereich angrenzt. Den Bedenken der IHK bezüglich des Standortes des Quartierszentrums kann daher nicht gefolgt werden. Zwischen dem Kaufhaus Braun und dem geplanten Quartierszentrum befinden sich weitere Einzelhandelsnutzungen (gemäß Erhebung im Einzelhandels- und Zentrenkonzept 22 Ladeneinheiten) und Gastronomiebetriebe, so dass die von der IHK getroffene Aussage, dass eine Verbindung beider

Standorte nicht möglich sei, nicht nachvollziehbar ist. Die Annahme der IHK, dass das geplante Quartierszentrum eine erhebliche Anziehungskraft haben werde, ist zwar zutreffend, bedeutet aber nicht gleichzeitig die existentielle Gefährdung des Einzelhandelsstandortes Langen. Aufbauend auf dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept wird in der Verträglichkeitsuntersuchung schlüssig dargelegt, dass für die Stadt Langen innenstadt-relevante Sortimente in der geplanten Größenordnung von 12.000 m² VK verträglich sind und zu einer Aufwertung des mittelzentralen Einzelhandelsstandortes beitragen. Den Forderungen der IHK und des Handelsverbandes Hessen-Süd nach Reduzierung der Verkaufsflächen wird daher nicht gefolgt.

Die Kritik der IHK bezüglich der Einbeziehung der Gemeinden Erzhausen und Egelsbach in das Einzugsgebiet der Stadt Langen ist nicht nachvollziehbar. Als Mittelzentrum im Verdichtungsraum übernimmt die Stadt Langen u.a. auch Versorgungsfunktion für Waren des mittel- und langfristigen Bedarfs - auch für die im Verflechtungsbereich liegenden Grundzentren Egelsbach und Erzhausen, was eine Einbeziehung in den Untersuchungsraum plausibel erscheinen lässt. Die für das Quartierszentrum prognostizierten Umsatzquoten aus den Gemeinden Egelsbach und Erzhausen (also die Umsätze, die dem Mittelzentrum Langen zusätzlich aus Egelsbach und Erzhausen zufließen), sind nachvollziehbar. Zu berücksichtigen ist hier, dass bereits das Kaufhaus Braun mit seinem höherwertigen Angebot Kaufkraft aus dem Umland bindet und eine Attraktivitätssteigerung des Langener Einzelhandels durch das Quartierszentrum sehr wahrscheinlich ist. Die in der Verträglichkeitsuntersuchung genannten Umsatzumverteilungsquoten sind daher nachvollziehbar, die Kritik der IHK und des Einzelhandelsverbandes Hessen-Süd an den Zahlen der Verträglichkeitsuntersuchung wird nicht geteilt. Die Aussage des Einzelhandelsverbandes Hessen-Süd, dass für weitere bedeutsame Standorte im Untersuchungsraum schädliche Auswirkungen zu erwarten sind, wird zur Kenntnis genommen. Sofern sich der Einzelhandelsverband in seiner Aussage auf die Fachmarkttagglomeration in Egelsbach bezieht, trifft dies auch zu. Da es sich bei der Fachmarkttagglomeration im Gewerbegebiet Egelsbach um einen nicht-integrierten Standort handelt und dem Grundzentrum Egelsbach keine überörtliche Versorgungsfunktion hinsichtlich der betroffenen Sortimente zukommt, sind die prognostizierten Umsatzverlagerungen nicht zu berücksichtigen. Für das Isenburg-Zentrum sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Die von der Stadt Neu-Isenburg geforderte Prüfung wurde in der Verträglichkeitsuntersuchung in ausreichendem Maße vorgenommen.

Die Auffassung der IHK, dass eine höhere Kaufkraftbindung bei Standorten mit z.T. hohen Kaufkraftabflüssen nicht immer notwendig sei, wird zur Kenntnis genommen aber nicht geteilt. Sowohl die Zentralitätskennziffer als auch die Kaufkraftbindungsquote ist in Langen kontinuierlich gesunken. Auch vor dem Hintergrund eines möglichen Trading-Down-Effektes - in Langen stehen Ende 2013 mehr als 20 Läden leer - ist die Intention, Kaufkraft in die Innenstadt von Langen zurückzuholen, nachvollziehbar und berechtigt. Die gleichzeitige Attraktivitätssteigerung von Fachmarkttagglomerationen an nicht integrierten Standorten und der ständig wachsende Internethandel macht deutlich, dass Handlungsdruck hinsichtlich der Stabilisierung von innerstädtischen Einkaufslagen besteht.

Die Befürchtung der IHK, dass durch die geplante Kerngebietsfestsetzung und die Erweiterung des zentralen Versorgungsbereichs weitere Einzelhandelsflächen im Bereich des Quartierszentrums entstehen können, wird nicht geteilt. Um der gemäß BauGB vorgeschriebenen Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung zu entsprechen, sind im Bebauungsplan Sortimente und Verkaufsflächen gemäß den Maßgaben der Abweichungszulassung verbindlich festzusetzen. Im Übrigen wird mit der Ab-

weichungszulassung keine planerische Erweiterung des zentralen Versorgungsbereichs der Beikarte 2 vorgenommen. Mit der Abweichungszulassung wird lediglich eine Ausnahme von den regionalplanerischen Zielen des Kapitels Einzelhandel und der Festlegungen in der Beikarte 2 zugelassen.

Die von der IHK zusätzlich geforderte Untersuchung zur Wirtschaftlichkeit des Standorts, Begrenzung weiterer Verkaufsflächen und Definition der baulichen Qualität des Quartierszentrums werden zur Kenntnis genommen. Sowohl eine Prüfung der Wirtschaftlichkeit des Standortes als auch die Definition städtebaulicher Qualitäten von Bauwerken sind nicht Gegenstand der regionalplanerischen Prüfung im Abweichungsverfahren. Bezüglich der Begrenzung weiterer Verkaufsflächen ist festzustellen, dass im Plangebiet über die in der Abweichungszulassung festgelegten Verkaufsflächen keine weiteren Einzelhandelsnutzungen zulässig sind.

Die Bitte der Stadt Mörfelden-Walldorf, ihr Einzelhandelskonzept und das integrierte Handlungskonzept zu berücksichtigen, wird zur Kenntnis genommen. Da von dem geplanten Quartierszentrum in Langen keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Mörfelden-Walldorf zu erwarten sind, erübrigt sich aber eine Berücksichtigung der genannten Konzepte in dem von der Stadt Langen beantragten Abweichungsverfahren.

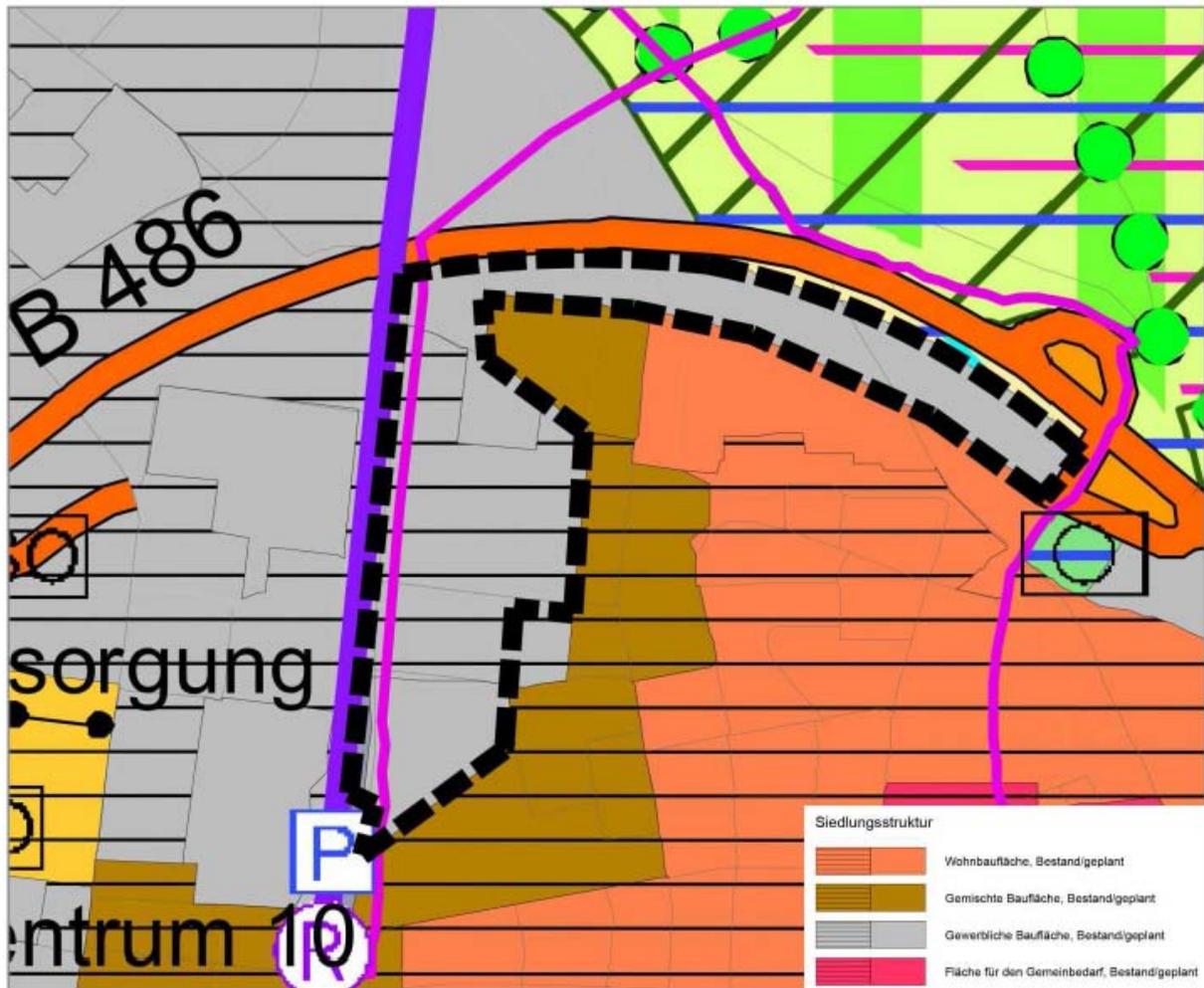
Die von Hessen Mobil und von der Stadt Mörfelden-Walldorf angesprochenen verkehrlichen Belange werden im Rahmen der anstehenden Bebauungsplanverfahren behandelt. Bislang liegt die vom Büro Mörner + Jünger 2012 erarbeitete Verkehrsuntersuchung vor, die auf der Rahmenplanung „Wohngebiet Liebigstraße“ und der Planungen im Bereich Pittlerstraße/Gewerbegebiet Neurott basiert. Die in der Stellungnahme von Hessen Mobil thematisierten verkehrlichen Belange sind daher auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu behandeln. Die zusätzlich erforderlichen Verkehrsgutachten sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu erstellen.

Die vom Kreisausschuss des Kreises Offenbach und vom Regierungspräsidium Darmstadt vorgetragene Hinweis zur Wasserschutzgebietszone III, zu immissionsschutzrechtlichen Belangen sowie zur Altlastensituation im Plangebiet werden zur Kenntnis genommen. Die genannten Belange sind Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung.

Durch die Zulassung der Abweichung werden Erlaubnisse, Bewilligungen oder sonstige Entscheidungen, die nach anderen Rechtsvorschriften erforderlich sind, nicht ersetzt. Die Entscheidung über den Abweichungsantrag ergeht unter dem Vorbehalt des § 8 Abs. 4 HLPg.

Anlage: Kartenskizze

Anlage 1



Fläche, für die die Abweichung zugelassen wird

--- Grenze des Geltungsbereichs der Abweichungszulassung