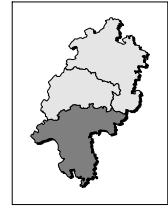


REGIONALVERSAMMLUNG SÜDHESSEN

Regierungspräsidium Darmstadt

- Geschäftsstelle -



Drucksache für die Regionalversammlung Südhessen

Nr.: VIII / 23.1

Az. III 31.1 - 93 b 10/01	Sitzungstag : 22.06.2012 (HPA) 29.06.2012 (RVS)	Tagesordnungspunkt :	Anlagen : -1-
---------------------------	---	----------------------	------------------

Antrag der Stadt Langen auf Zulassung einer Abweichung vom Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 zugunsten eines Sondergebietes „Nahversorgungs- und Fachmarktzentrum Pittlerstraße“, Stadt Langen

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Mit freundlichen Grüßen

Johannes Baron
Regierungspräsident

Durchführung des § 12 des Hessischen Landesplanungsgesetzes (HLPG)

Antrag der Stadt Langen auf Zulassung einer Abweichung vom Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) zugunsten eines Sondergebietes „Nahversorgung und Fachmarktzentrum Pittlerstraße“

Schreiben der Stadt Langen vom 12. April 2012

Entscheidung

I

Gemäß § 12 Abs. 3 HLPG wird die Abweichung von den Zielen des RPS/RegFNP 2010 für die Fläche des beantragten Sondergebietes „Nahversorgung und Fachmarktzentrum Pittlerstraße“ in Langen mit folgenden Maßgaben zugelassen:

1. Die maximal zulässige Verkaufsfläche (VK) wird auf 12.250 m² VK festgesetzt. Grundlage für die Sortimente ist die Sortimentsliste des RPS/RegFNP 2010. Zulässig sind im Einzelnen:
 - ein Bau- und Gartenmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 8.650 m²
 - ein Lebensmittel-Discounter mit einer Verkaufsfläche von max. 1.000 m²
 - ein Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 650 m²
 - drei Fachmärkte mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten mit einer Verkaufsfläche von jeweils max. 650 m² und einer Gesamtverkaufsfläche von max. 1.950 m²
2. Der Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente an der Gesamtverkaufsfläche des Bau- und Gartenmarktes darf maximal 800 m² VK betragen.
3. In den drei Fachmärkten sind zentrenrelevante Randsortimente nicht zulässig.

II

Die als Anlage beigefügte Kartenskizze ist Bestandteil dieses Bescheides.

Begründung

I

Mit Schreiben vom 12. April 2012 hat die Stadt Langen 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 Sondergebiet „Nahversorgung und Fachmarktzentrum Pittlerstraße“, Landkreis Offenbach beantragt. Gleichzeitig hat die Stadt die Abweichung von den Zielsetzungen des Landesentwicklungsplans (LEP) gemäß § 8 Abs. 2 HLPG beantragt. Das geplante Vorhaben soll eine Gesamtverkaufsfläche von 12.250 m² haben, für den ruhenden Verkehr sind rund 430 Stellplätze vorgesehen. Die beantragte Gesamtverkaufsfläche verteilt sich auf die einzelnen Sortimente bzw. Einzelhandelsbetriebe wie folgt:

- Bau- und Gartenmarkt 8.650 m² VK

(davon Baumarkt 5.500 m², Gartencenter 1.800 m², Freiverkauf 1.350 m²)

- Lebensmittel-Discounter 1.000 m² VK
- Getränkemarkt 650 m² VK
- drei Fachmärkte mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten 1.950 m² VK

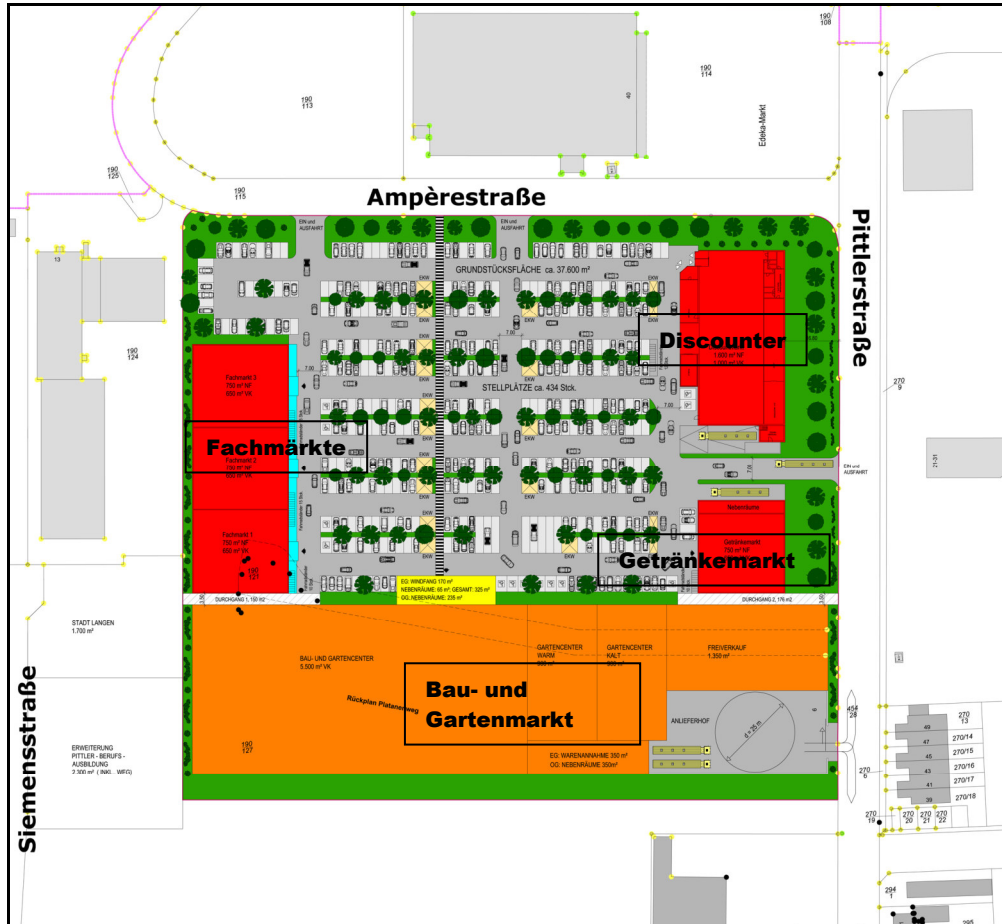


Abb. 1: Geplantes Nahversorgungs- und Fachmarktzentrum Pittlerstraße

Bei den geplanten Märkten handelt es sich nur zum Teil um Neuansiedlungen. Der Profi-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 Toom Bau- und Gartenmarkt handelt es sich um die Verlagerung des derzeit im Gewerbegebiet Egelsbach ansässigen Toom-Baumarktes. Der bestehende Toom-Baumarkt in der benachbarten Gemeinde Egelsbach weist eine Verkaufsfläche von ca. 3.600 m² auf. Im Zuge der Verlagerung und Erweiterung wird sich die Verkaufsfläche in der Summe um ca. 5.000 m² erhöhen.

Die Fläche des geplanten Nahversorgungs- und Fachmarktzentums liegt westlich der S-Bahn-Trasse innerhalb des Gewerbegebietes Neurott im Bereich des ehemaligen Geländes der Pittler Maschinenwerke AG. Die ca. 3,8 ha große Fläche ist brachgefallen und wird seit 2005 nicht mehr genutzt. Westlich und östlich des geplanten Einzelhandelsstandortes grenzen gewerbliche Nutzungen an, nördlich des geplanten Vorhabens befindet sich ein Edeka-Lebensmittelmart, südlich grenzen ungenutzte Flächen sowie ein Aldi-Markt an. In unmittelbarer Nähe des geplanten Einzelhandelsstandortes befinden sich die Wohngebiete Dieselstraße/Siemensstraße und Am weißen Stein/Triftstraße. In einem Radius von

500 - 1.000 m liegen die Wohngebiete Neurott (westlich der B 486) sowie Linden und Oberlinden (südlich der Mörfelder Landstraße/westlich der Bahnlinie). Das Plangebiet liegt innerhalb des seit April 2005 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbe- und Wohngebiet westlich der Pittlerstraße“ und ist als Gewerbegebiet festgesetzt. Eine Änderung des Bebauungsplanes zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den geplanten Einzelhandelsstandort ist von der Stadt Langen beschlossen.

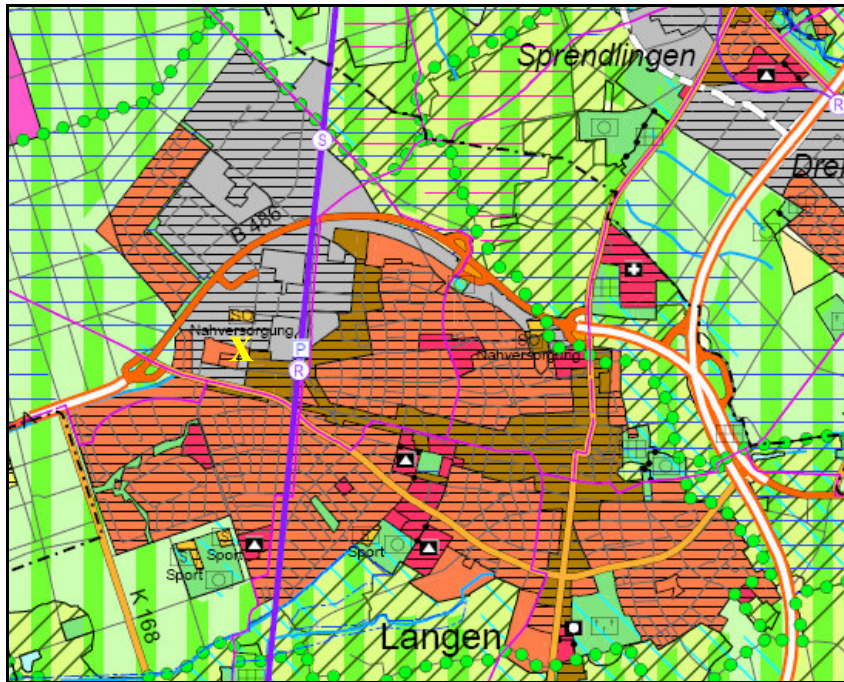


Abb. 2: Lage (x) des geplanten Vorhabens im Stadtgebiet und Darstellung im RPS/RegFNP 2010

Das Plangebiet wird über die Mörfelder Landstraße erschlossen und weist damit eine direkte Anbindung an die B 486 auf. Der Planstandort ist sehr gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden: der Bahnhof Langen mit dem S-Bahn-Haltepunkt der Linien S 3/S 4 ist in ca. 300 m Entfernung fußläufig zu erreichen, die Bushaltestellen „Am weißen Stein“ und „Monzastraße“ grenzen im Süden und Norden direkt an das Pittlerareal an.

Für die regionalplanerische Beurteilung des geplanten Vorhabens sind die regionalplanerischen Zielaussagen sowie die flächennutzungsplanbezogenen Darstellungen des RPS/RegFNP 2010 zugrunde zu legen. Das geplante Sondergebiet ist im RPS/RegFNP 2010 überwiegend als gewerbliche Baufläche, Bestand dargestellt, im Süden ist eine ca. 0,5 ha große Wohnbaufläche, geplant betroffen. Dies beinhaltet gleichzeitig auch die regionalplanerische Ausweisung eines Vorranggebietes Industrie und Gewerbe, Bestand bzw. in einer kleinen Teilfläche Vorranggebiet Siedlung, geplant. Im RPS/RegFNP 2010 grenzen an das Plangebietes neben gewerblichen Bauflächen gemischte Bauflächen Bestand, Wohnbauflächen Bestand und geplant sowie im Norden ein Sondergebiet Nahversorgung (Edeka-Markt) an. In der Beikarte 2 - Regionaler Einzelhandel des RPS/RegFNP 2010 werden für das Plangebiet keine Aussagen getroffen. Für die Stadt Langen wird in der Beikarte 2 lediglich ein Versorgungskern/zentraler Versorgungsbereich entlang der Bahnstraße/Fahrgasse/südlich Lutherplatz dargestellt. Ein Ergänzungsstandort oder sonstiger Einzelhandelsstandort, Bestand ist in Langen nicht dargestellt. Die Stadt Langen

hatte aber bereits im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des RPS/RegFNP 2010 beantragt, für das geplante Einzelhandelsvorhaben eine entsprechende Darstellung aufzunehmen. Da zum damaligen Zeitpunkt die Planung noch nicht hinreichend konkret war, hat der Regionalverband Frankfurt/Rhein/Main die Planungsabsicht nicht in den RPS/RegFNP 2010 aufgenommen.

Grundsätzlich kommt die Stadt Langen als Mittelzentrum für die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsvorhaben in Frage. Jedoch widerspricht die Lage des geplanten Vorhabens innerhalb der im RPS/RegFNP 2010 dargestellten gewerblichen Baufläche und des gleichzeitig ausgewiesenen regionalplanerischen Vorranggebietes für Industrie und Gewerbe regionalplanerischen Zielsetzungen. Danach

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

Das geplante Sondergebiet „Nahversorgungs- und Fachmarktzentrum Pittlerstraße“ 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 Vorhaben 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 § 8 HLPg hat die Regionalversammlung Südhessen hierzu eine Stellungnahme abzugeben. Das Hessische Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung (HMWVL), oberste Landesplanungsbehörde, entscheidet über die Zulassung der Abweichung vom LEP gemäß § 8 Abs. 8 HLPg.

Die Realisierung eines Fachmarktzentrums am Standort Pittlerstraße wird seit 2009 intensiv diskutiert. So war ursprünglich ein Fachmarktzentrum mit einer Verkaufsfläche von rund 18.000 m² geplant, das auch innenstadtrelevante Sortimente (Elektronik) in erheblichem Umfang beinhaltete. Diese Planung, die auch im Widerspruch zum kommunalen Einzelhandelskonzept der Stadt Langen stand, wurde zugunsten der jetzt vorgesehenen Variante aufgegeben. Die aktuelle Planung, die weitgehend auf innenstadtrelevante Sortimente verzichtet, kann als verträgliche Lösung an diesem Standort gelten. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum RPS/RegFNP 2010 hat die Stadt Langen bereits 2009 beantragt, die Fläche als Einzelhandelsstandort in den RPS/RegFNP 2010 aufzunehmen. Seitens des ehem. Planungsverbandes Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main wurde eine flächen-

nutzungsplanbezogene Darstellung im RPS/RegFNP 2010 sowie eine Darstellung als Ergänzungsstandort in der Beikarte 2 aufgrund der zum damaligen Zeitpunkt noch nicht konkreten Planung abgelehnt. Für die inzwischen konkretisierte Planung i.S.d. Abweichungsantrags stellt der Regionalverband FrankfurtRheinMain die Änderung der flächen-nutzungsplanbezogenen Darstellungen des RegFNP in Aussicht.

Zur Beurteilung des Vorhabens wurde die „Verträglichkeitsuntersuchung für die Entwicklung eines Nahversorgungs- und Fachmarktzentrums Pittlerstraße“ vom Planungsbüro Fischer (Stand April 2012) vorgelegt. Wie bereits das 2007 von der CIMA GmbH München erstellte „Einzelhandels-Zentrenkonzept für die Stadt Langen“ kommt auch die Verträglichkeitsuntersuchung zu dem Ergebnis, dass im Bereich der Stadt Langen in einzelnen Sortimenten Versorgungsdefizite bestehen. Als ein Indikator für diese Versorgungsdefizite kann die Einzelhandelszentralität gelten. Die Zentralitätskennziffer liegt im Jahr 2011 bei einem Wert von 56,6 und ist damit gegenüber dem Jahr 2006 mit einem Wert von 61,3 deutlich gesunken. Im Vergleich zu dem benachbarten Mittelzentrum Dreieich, das 2010 einen Wert von 129,5 aufweist und dem südlich angrenzenden Grundzentrum Egelsbach mit einer Zentralitätskennziffer von 200,3 wird deutlich, dass aus dem rund 36.000 Einwohner zählenden Mittelzentrum Langen erheblich Kaufkraft an die umliegenden Städte und Gemeinden, insbesondere an die Städte Frankfurt, Darmstadt und Dreieich abfließt. Anhand des 2007 von der CIMA erstellten Zentrenkonzeptes wird auch deutlich, dass in Langen der Angebotsschwerpunkt mit mehr als 50 % der Gesamtverkaufsfläche auf dem Nahversorgungssortiment liegt. Die Nahversorgung konzentriert sich räumlich weitgehend auf den zentralen Versorgungsbereich und die Nahversorgungszentren im Norden und Süden des Stadtgebietes. Seit 2007 haben sich jedoch negative Veränderungen im Bereich der Nahversorgung in einer Größenordnung von 1.600 m² VK ergeben: von Schließungen betroffen waren der Rewe-Markt in der Bahnhofstraße sowie ein Getränkemarkt in der südlichen Ringstraße; im Stadtteil Oberlinden ist seit der Schließung des Treff-3000-Discounters kein Lebensmittelversorger mehr ansässig. Hervorzuheben ist, dass in Langen die nicht-integrierten Lagen als Einzelhandelsstandorte nahezu bedeutungslos sind. Mit Ausnahme der Nahversorgungssortimente werden zentrenrelevante Sortimente ausschließlich innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Bahnstraße/Fahrgasse/Lutherplatz angeboten. Hier werden auch nicht-innenstadtrelevante Baumarktsortimente in einer Größenordnung von 365 m² VK angeboten. Das Fachgeschäft „Eisenwaren am Lutherplatz“ steht jedoch kurz vor der Schließung, so dass ca. 240 m² Verkaufsfläche im Baumarktsortiment zukünftig wegfallen werden und dieses Sortiment in Langen nahezu vollständig fehlen wird.

Die Stadt Langen stützt sich bei ihrer Argumentation für das geplante Nahversorgungs- und Fachmarktzentrum Pittlerstraße auf die Ergebnisse des CIMA-Zentrenkonzeptes und der Verträglichkeitsuntersuchung. Untersucht wurden neben der Stadt Langen (Zone I) die Kommunen Mörfelden-Walldorf, Erzhausen und Egelsbach (Zone II) sowie die Nachbarstadt Dreieich. Zu Grunde gelegt wurde eine Umsatzerwartung von 15,8 Mio. Euro. Davon entfallen 10,3 Mio. Euro auf den geplanten Bau- und Gartenmarkt, der Umsatz des Lebensmittel-Discounters und des Getränkemarktes wird mit 5,5 Mio. Euro prognostiziert. Für den geplanten Bau- und Gartenmarkt wird die Annahme getroffen, dass der überwiegende Anteil des Umsatzes (7,7 Mio. Euro, rund 75 %) aus Langen stammen wird. Da in Langen ein Bau- und Gartenmarkt fehlt, fließt diese sortimentspezifische Kaufkraft derzeit in die umliegenden Baumärkte, insbesondere in die Standorte in Dreieich (OBI-Baumarkt) und Egelsbach (Toom-Baumarkt). Mit dem geplanten Discounter und dem Getränkemarkt soll die Nahversorgungssituation in den westlichen Stadtteilen Neurott und Oberlinden mit zusammen 8.800 Einwohnern gestärkt werden. Auch hier ist davon auszugehen, dass

der mit 90 % weitaus größte Planumsatz aus dem Bereich der Stadt Langen (Zone I) kommen wird.

Die Verträglichkeitsuntersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass bezüglich des geplanten Discounters und des Getränkemarktes Umsatzumverteilungen aus den benachbarten Kommunen nicht zu erwarten sind, da die Lebensmittelmärkte am Standort Pittlerstraße vorrangig Nahversorgungsfunktionen insbesondere für die Stadtteile Neurott, Linden und Oberlinden übernehmen. Durch den geplanten Discounter und die Verlagerung des Getränkemarktes sind auch im Bereich der Stadt Langen keine kritischen Umsatzumverteilungsquoten zu erwarten. Gemäß den Ergebnissen der Verträglichkeitsuntersuchung werden Werte zwischen 3 und 5 % erreicht.

Durch den geplanten Bau- und Gartenmarkt werden - mit Ausnahme des Standortes Egelsbach - ebenfalls keine negativen Auswirkungen erwartet. Innerhalb des Untersuchungsraumes befinden sich der OBI-Bau- und Gartenmarkt in Dreieich-Sprendlingen, das Floraland Gartencenter in Dreieichenhain, die Gärtnerei Welter in Langen, ein B1-Garten-Discountmarkt in Egelsbach sowie der Toom-Baumarkt in Egelsbach. In Mörfelden-Walldorf und Erzhausen sind keine Bau- und Gartenmärkte ansässig. Für die Standorte in Dreieich und Langen werden Umsatzumverlagerungsquoten von weniger als 10 % prognostiziert, so dass negative Auswirkungen nicht zu befürchten sind. Dies betrifft auch die geplanten innenstadtrelevanten Sortimente, die auf maximal 800 m² VK begrenzt werden und damit unterhalb der Schwelle der Raumbedeutsamkeit liegen. Die Standorte der betroffenen Bau- und Gartenmärkte liegen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche; sie sind überwiegend dezentralen Gewerbestandorten zuzuordnen. Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche können damit ausgeschlossen werden. Bedingt durch die geplante Verlagerung des Toom-Baumarktes wird die Kaufkraftumverteilung bei den Sortimenten des Bau- und Gartenmarktes insbesondere zu Lasten der Gemeinde Egelsbach gehen. Dies betrifft neben dem bestehenden Toom-Baumarkt, der geschlossen werden soll, auch den B1-Gartendiscounter. Die Umsatzumverlagerungsquote wird in der Verträglichkeitsuntersuchung mit 20 % angegeben. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass auch in Egelsbach zentrale Versorgungsbereiche nicht betroffen sind und der dezentrale Einzelhandelsstandort im Gewerbegebiet des Grundzentrums Egelsbach aus regionalplanerischer Sicht eine Fehlentwicklung darstellt. Das Gebiet in Egelsbach ist in dem seit 1990 rechtskräftigen Bebauungsplan „Hötzelsbeine“ als Gewerbegebiet festgesetzt, im RPS/RegFNP 2010 entsprechend als gewerbliche Baufläche. Die Fläche des zu verlagern den Toom-Baumarktes wird zudem von einem in der Beikarte 2 des RPS/RegFNP 2010 ausgewiesenen „Sonstiger Einzelhandelsstandort, Bestand“ überlagert. Eine Ausweitung der Einzelhandelsnutzung soll an diesen Standorten ausgeschlossen werden.

Die drei geplanten Fachmärkte mit nicht-innenstadtrelevanten Sortimenten wurden in der Verträglichkeitsuntersuchung nicht näher betrachtet. Grund hierfür ist, dass durch die Einschränkung auf nicht-innenstadtrelevante Sortimente keine Konkurrenz mit zentralen Innenstadtlagen gesehen wird und die jeweiligen Fachmärkte mit einer maximalen Verkaufsfläche von 650 m² als kleinflächig zu beurteilen sind.

Die Stadt Langen führt zusammenfassend als Begründung für das geplante Vorhaben Folgendes an:

- Die Stadt Langen beabsichtigt mit dem geplanten Nahversorgungs- und Fachmarktzentrum Pittlerstraße“ der äußerst geringen Kaufkraftbindung entgegenzuwirken, das vorhandene Einzelhandelsangebot zu erweitern und weiterzuentwickeln und ihre mittelzentrale Funktion zu festigen.

- Mit der Erschließung des Pittlergeländes soll eine sinnvolle Nutzung des seit Jahren brachliegenden Areals erreicht und eine städtebauliche Neuordnung im Sinne des Stadtumbaus in Langen eingeleitet werden.
- Die geplanten Nahversorgungssortimente sollen zur Sicherung und Entwicklung Versorgungssituation der westlich der Bahnlinie gelegenen Stadtteile beitragen.
- Mit der Entwicklung eines attraktiven Einzelhandelsstandortes in unmittelbarer Bahnhofsnähe soll auch der zentrale Versorgungsbereich Bahnstraße gestärkt werden.
- Unter Bezug auf die Verträglichkeitsuntersuchung sind keine negativen städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur der Städte und Gemeinden im Einzugsbereich des geplanten Vorhabens zu erwarten. Das geplante Vorhaben steht zudem im Einklang mit dem städtischen Einzelhandels-Zentrenkonzept.
- Der Standort kann über das bestehende Straßennetz erschlossen werden und weist mit dem Anschluss an das Regionalbahn-, S-Bahn- und Busnetz eine sehr gute ÖPNV-Anbindung auf.

II

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

Der **Regionalverband FrankfurtRheinMain (RV)** erhebt keine Bedenken gegen das Vorhaben. Der RV betrachtet das Planvorhaben für vertretbar, die Begründung sei nachvollziehbar. Der RV stellt die Einleitung eines entsprechenden Verfahrens zur Änderung der flächennutzungsplanbezogenen Darstellungen des RPS/RegFNP 2010 in Aussicht.

Die **Industrie- und Handelskammer Offenbach am Main (IHK)** erachtet die Argumentation und Auswirkungsanalyse als nachvollziehbar und betont, dass das geplante Vorhaben das Versorgungsdefizit in Langen reduziere. Die IHK erhebt keine Bedenken gegen das geplante Vorhaben.

Der **Kreisausschuss des Landkreises Offenbach** geht davon aus, dass bei Aufstellung des Bebauungsplanes eine detaillierte Betrachtung des erhöhten Verkehrsaufkommens erfolge. Ebenso sei ein Konzept für die Anlieferung der Betriebe erforderlich und die Immissionsrichtwerte sollten eingehalten werden.

Das **Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement** erhebt ebenfalls keine Bedenken gegen das geplante Einzelhandelsvorhaben. Hessen Mobil weist darauf hin, dass im Rahmen der anstehenden verkehrstechnischen Untersuchung eine Betrachtung des Knotens Bundesstraße B 486/Mörfelder Landstraße wünschenswert sei.

Der **Unternehmerverband Hessischer Einzelhandel Mitte-Süd** legt zur Beurteilung des Vorhabens das Regionale Einzelhandelskonzept (REHK), das ein integraler Bestandteil des RPS/RegFNP sei, zugrunde und kommt zu dem Ergebnis, dass das geplante Vorhaben nicht den Zielsetzungen des REHK entspreche. So stelle der geplante, im RPS/RegFNP 2010 als gewerbliche Baufläche ausgewiesene Standort keine integrierte Lage dar und es fehle eine enge räumliche und funktionale Verbindung zum zentralen Versorgungsbereich. Auch könne das Beeinträchtigungsverbot nicht vollumfänglich sichergestellt werden, zumal es sich bei dem Bau- und Gartenmarkt um eine Umsiedlung mit Auswirkungen auf Nachbargemeinden handele. Auch würden in der Stadt Maßnahmen zur Stärkung zentralörtlicher Versorgungsfunktionen - etwa im Bereich BID - durchgeführt und die ge-

planten zentrenrelevanten Sortimente seien nur im zentralen Versorgungsbereich zulässig. Der Einzelhandelsverband hält das geplante Vorhaben daher für nicht genehmigungsfähig.

Die **Stadt Mörfelden-Walldorf** vermisst spezifische Angaben zu Kaufkraftbewegungen und Umsatzumverteilungen bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten sowie den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten des Bau- und Gartenmarkts. In Mörfelden-Walldorf würden zwar keine großflächigen bau- und gartenmarktspezifischen Sortimente angeboten, es gebe aber ein kleinteiliges Angebot an bau- und gartenmarktspezifischen Sortimenten. Bezüglich der geplanten Fachmärkte mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten sowie der Randsortimente des Baumarkts sei sicherzustellen, dass sich diese an der restriktiveren Sortimentsliste des RPS/RegFNP 2010 orientieren und nicht an der Langener Liste, die sich von der des REHK und auch der Mörfelder Liste unterscheidet. Die Stadt Mörfelden-Walldorf bemängelt zudem, dass die Auswirkungen durch Mitnahmeeffekte im Bereich der Randsortimente nicht quantifiziert würden. Bezüglich der verkehrlichen Belange regt die Stadt Mörfelden-Walldorf an, diese bereits im Rahmen des Abweichungsverfahrens zu thematisieren.

Die **Stadt Dreieich** erhebt keine Bedenken zu dem geplanten Vorhaben, sofern sichergestellt sei, dass die beschriebenen Verkaufsflächen und Sortimente wie geplant umgesetzt würden. Auch sei sicherzustellen, dass die Auswirkungen auf die Einzelhandelsbetriebe in Dreieich nicht gravierender als in der Verträglichkeitsuntersuchung ausfielen.

Die **Gemeinde Egelsbach** befürchtet durch das geplante Vorhaben einen Verlust an Kaufkraft und, bedingt durch die Verlagerung des Toom-Baumarktes, einen Umsatzrückgang zu Lasten des B1-Gartendiscounters, der von Mitnahmeeffekten des angrenzenden Baumarktes profitiert. Die Gemeinde Egelsbach befürchtet durch die prognostizierte Umsatzverlagerungsquote von 20 % negative städtebauliche Auswirkungen und Leerstände im Gewerbegebiet Kurt-Schumacher-Ring sowie Umsatzeinbußen und rückläufige Gewerbesteuererinnahmen.

Das **Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt** weist auf die Lage des geplanten Vorhabens in der Wasserschutzzone III hin. Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht erfolgt der Hinweis, dass die Immissionsrichtwerte einzuhalten sind und der entsprechende Nachweis im Bauleitplanverfahren anhand eines Lärmgutachtens zu erbringen sei.

Die **Gemeinde Erzhausen** sowie das **Regierungspräsidium Darmstadt, Obere Naturschutzbehörde** und das **Dezernat Regionale Infrastruktur und Umwelt** haben keine Bedenken gegen das Vorhaben erhoben. Von der **Stadt Darmstadt** und der **Stadt Neu-Isenburg** liegen keine Stellungnahmen vor.

III

Die Abwägung der vorgetragenen Gesichtspunkte führt zur Zulassung der Abweichung für das geplante Sondergebiet „Nahversorgungs- und Fachmarktzentrum Pittlerstraße“ mit den oben genannten Maßgaben. Zur Begründung ist folgendes auszuführen:

Die Stadt Langen ist im RPS/RegFNP 2010 als Mittelzentrum ausgewiesen und kommt daher 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 ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche bzw. der Ergänzungsstandorte. Auch großflächige Einzelhandelsvorhaben mit nicht-innenstadtrelevanten Sortimenten sollen möglichst den zentralen Versorgungsbereichen zugeordnet werden. Stehen hier keine geeigneten Flächen zur Verfügung, sind diese Vorhaben in die in der Beikarte 2 ausgewiesenen Ergänzungsstandorte zu lenken (Kapitel 3.4.3-5 des RPS/RegFNP 2010). Für das geplante Nahversorgungs- und Fachmarktzentrum Pittlerstraße wird eine Grundstücksfläche von 3,8 ha benötigt, die innerhalb des in der Beikarte 2 dargestellten zentralen Versorgungsbereichs nicht zur Verfügung steht. Für das geplante Einzelhandelsvorhaben, das mit Ausnahme des geplanten Discounters und des zu verlagernden Getränkemarktes die Realisierung von Märkten mit nicht-innenstadtrelevanten Sortimente vorsieht, käme daher die Ansiedlung innerhalb eines in der Beikarte 2 dargestellten Ergänzungsstandortes in Frage. Für die Stadt Langen wurde jedoch im RPS/RegFNP 2010 kein Ergänzungsstandort ausgewiesen, da bislang weder ein hoher Einzelhandelsbestand außerhalb der zentralen Lagen vorhanden ist, noch das geplante Vorhaben zum Zeitpunkt der Aufstellung des RPS/RegFNP 2010 hinreichend konkret war. Dies stimmt mit der Einschätzung des Einzelhandelsverbandes, dass keine Übereinstimmung mit dem REHK vorliegt, überein. Jedoch kommt der Standort bezüglich Lage, Flächengröße und verkehrlicher Anbindung für die geplanten Sortimente in Betracht. Gemäß der Begründung zum Kapitel 3.4.3 des RPS/RegFNP 2010 können Einzelhandelsvorhaben wie Bau- und Gartenmärkte oder Möbelhäuser nicht immer in den zentralen Versorgungsbereichen realisiert werden, so dass in diesen Fällen regelmäßig Flächen außerhalb der zentralen Lagen in Anspruch genommen werden müssen. Der Einwand des Einzelhandelsverbandes, dass das geplante Vorhaben nicht in einem integrierten Standort liege, wird zur Kenntnis genommen. Die Einschätzung, dass der Standort für die geplanten Einzelhandelsnutzungen - im Sinne eines Ergänzungsstandortes - positiv zu bewerten ist, wird jedoch beibehalten. Zu dem Hinweis des Einzelhandelsverbandes, dass der Standort keine enge räumliche und funktionale Verbindung zum zentralen Versorgungsbereich aufweise, ist auszuführen, dass dies für die dort geplanten nicht-innenstadtrelevanten Sortimente im RPS/RegFNP 2010 nicht gefordert wird. Bezüglich der Lage und der geplanten Sortimente ist das Pittlergelände auch nicht dem zentralen Versorgungsbereich zuzuordnen, sondern im Sinne eines Ergänzungsstandortes zu beurteilen.

Der Bereich Pittlerstraße wird bereits seit 2009 als möglicher Standort für ein Fachmarktzentrum diskutiert. Grundsätzlich wurde die Lage des brachgefallenen Geländes für Einzelhandelsnutzungen positiv beurteilt: Zwar handelt es sich um einen gewerblichen Standort außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches, der gesamte Bereich ist jedoch Bestandteil des Stadtumbaugebietes Gewerbe und grenzt an vorhandene und geplante Wohnnutzungen an. Das Pittlergelände liegt zudem in räumlicher Nähe des zentralen Versorgungsbereichs, der am Bahnhof Langen beginnt. In unmittelbarer Nähe des Bahnhofs Langen gelegen, ist der geplante Standort hervorragend an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Vor dem Hintergrund der Anstrengungen der Stadt Langen städtebauliche Lösungen für brachgefallene und ungenutzte gewerbliche Flächen zu finden, stellt das geplante Einzelhandelsvorhaben eine wichtige Maßnahme der Stadtentwicklung dar. Der geplante Standort wurde ebenfalls in eine 2009 überarbeitete Fassung des CIMA Einzelhandels-Zentrenkonzepts für die Stadt Langen als Nahversorgungs- und Ergänzungsstandort Fachmarkt aufgenommen. Die jetzt vorgelegte Planung stimmt mit den Entwicklungsvorstellungen des Langener Zentrenkonzepts überein: Danach kommt der Standort Pittlerstraße für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht-innenstadt-

relevanten Sortimenten, Nahversorgungsmärkten und nicht-innenstadtrelevanten Fachmärkten mit großem Flächenbedarf, wie z.B. ein Baumarkt, in Frage. Gegen dieses Konzept werden auch seitens des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain keine Bedenken erhoben. Der Regionalverband stellt eine erforderliche Änderung der flächennutzungsplanbezogenen Darstellungen des RPS/RegFNP 2010 für eine Sondergebietsdarstellung in Aussicht.

Gemäß der vorgelegten Verträglichkeitsuntersuchung hat die Stadt Langen erhebliche Kaufkraftabflüsse hinzunehmen. Mit einer Zentralitätskennziffer von 56,6 (Stand 2011), die gegenüber dem Jahr 2006 um nahezu 5 Punkte gesunken ist, liegt die Stadt Langen deutlich unter dem mittleren Indexwert von 100. Es ist daher nachvollziehbar, dass die Stadt Langen mit dem geplanten Nahversorgungs- und Fachmarktzentrum Kaufkraft in der Stadt binden und eine Stärkung ihrer mittelzentralen Funktion erreichen will. Insbesondere mit den geplanten Nahversorgungssortimenten und dem geplanten Bau- und Gartenmarkt soll diese spezifische Kaufkraft in Langen gebunden werden. Wie in der Verträglichkeitsuntersuchung ausgeführt, werden 75 % des Baumarktumsatzes aus der Stadt Langen kommen, bei den Nahversorgungssortimenten sind es sogar 90 %. Dieser Wert verdeutlicht, dass nahezu der gesamte nahversorgungsrelevante Umsatz am Standort Pittlerstraße aus Langen selbst generiert wird und die Nahversorgungsstandorte in den Nachbarkommunen von dem geplanten Discounter und Getränkemarkt nicht betroffen sind. Der Forderung der Stadt Mörfelden-Walldorf, Kaufkraftbewegungen und Umsatzverteilungen bezogen auf die Nahversorgungsstandorte der Nachbarkommunen darzustellen, wird daher nicht gefolgt. In Langen selbst liegen die Umsatzverlagerungsquoten der anderen Nahversorgungsstandorte bei 3-5% und damit deutlich unterhalb der Erheblichkeitsschwelle von 10 %. Bezüglich des Bau- und Gartenmarktes liegen mit Ausnahme des Gewerbestandortes in Egelsbach sowohl in Langen als auch in den benachbarten Kommunen Dreieich und Mörfelden Walldorf die Umsatzverlagerungsquoten für die nicht-innenstadtrelevanten Sortimente unterhalb der als problematisch zu beurteilenden 10 %-Schwelle. Durch die Maßgaben der Abweichungszulassung kann zudem sichergestellt werden, dass neben dem Discounter und dem Getränkemarkt ausschließlich Märkte mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten realisiert werden können. Für den Bau- und Gartenmarkt wird zudem verbindlich festgesetzt, dass die Randsortimente – gemäß der regionalplanerischen Vorgabe des Kapitels 3.4.3 – maximal 800 m² VK betragen dürfen. Grundlage für die Sortimentsstruktur ist die Sortimentsliste des RPS/RegFNP 2010. Die Forderung der Stadt Mörfelden-Walldorf, dass sich die nicht-zentrenrelevanten Sortimente der geplanten Fachmärkte an der Sortimentsliste des RPS/RegFNP 2010 zu orientieren haben, wird durch die Maßgabe 1 sichergestellt. Mit der maximal zulässigen Größenordnung von 800 m² ist zudem anzunehmen, dass keine negativen Auswirkungen auf das innerstädtische Angebot zu erwarten sind. Die Kritik der Stadt Mörfelden-Walldorf, dass Auswirkungen durch Mitnahmeeffekte im Bereich der Randsortimente nicht quantifiziert wurden, kann nicht nachvollzogen werden. Die prognostizierten Streuumsätze der Randsortimente werden maximal 0,5 Mio. Euro betragen und gehen zu Lasten einer Vielzahl von Standorten. Laut Auskunft des Gutachters der Verträglichkeitsuntersuchung ist eine kleinräumige Differenzierung dieser Effekte nicht möglich und liegt deutlich unterhalb einer Grenze von 0,5 %. Auch die Forderung der Stadt Dreieich sicherzustellen, dass Verkaufsflächen und Sortimente wie geplant umgesetzt werden, wird durch die getroffenen Maßgaben ebenfalls gewährleistet.

Der Anmerkung des Einzelhandelsverbandes, dass die geplanten zentrenrelevanten Sortimente nur im zentralen Versorgungsbereich zulässig seien, wird nicht gefolgt. Bezüglich der geplanten Randsortimente des Bau- und Gartenmarkts wird die regionalplanerische

Zielsetzung des Kapitels 3.4.3 zugrunde gelegt, wonach diese auf maximal 800 m² VK zu begrenzen sind. Für die zusätzlich geplanten drei Fachmärkte werden keine Randsortimente zugelassen, so dass für das gesamte Sondergebiet die Größenordnung von 800 m² VK für zentrenrelevante Randsortimente nicht überschritten wird. Die geplanten Nahversorgungssortimente orientieren sich an dem 8.800 Einwohner zählenden Versorgungsbereich der Stadtteile Linden, Oberlinden und Neurott und dienen der Stärkung und Entwicklung der Nahversorgungsfunktion dieser Stadtteile.

Die Gemeinde Egelsbach und der Einzelhandelsverband thematisieren die Umverteilungseffekte am Standort Egelsbach. Durch die Verlagerung des im Gewerbegebiet Egelsbach ansässigen Toom-Baumarktes werden Umsatzverlagerungen für Baumarkt- und Gartensortimente von 20 % erwartet. Diese Umsatzverlagerungen betreffen jedoch nicht den zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde Egelsbach sondern beschränken sich auf die dezentralen Standorte im Gewerbegebiet. Die Einzelhandelsagglomeration im Bereich Kurt-Schumacher-Ring mit z.T. großflächigen Einzelhandelsmärkten stellt im Grundzentrum Egelsbach aus regionalplanerischer Sicht eine Fehlentwicklung dar. Entsprechend wird der Standort in der Beikarte 2 des RPS/RegFNP 2010 auch als sonstiger Einzelhandelsstandort, Bestand dargestellt, an dem Erweiterungen von Einzelhandelsnutzungen nicht mehr zugelassen werden sollen. Bei der Einzelhandelsagglomeration im Gewerbegebiet Kurt-Schumacher-Straße handelt es sich mithin um keinen schützenswerten Versorgungsbereich. Für den Bereich des Toom-Baumarktes und des angrenzenden B1-Gartendiscounters liegt zudem der rechtskräftige Bebauungsplan „Hötzelsbeine“ vor, der gewerbliche Nutzungen festsetzt. Gemäß den regionalplanerischen Zielsetzungen kommt dem Grundzentrum Egelsbach keine überörtliche Versorgungsfunktion hinsichtlich der betroffenen Sortimente zu. Negative städtebauliche Auswirkungen bzw. Beeinträchtigungen der Versorgung, wie vom Einzelhandelsverband und der Gemeinde Egelsbach befürchtet, sind daher nicht zu erwarten.

Die vom Landkreis Offenbach, von Hessen Mobil und von der Stadt Mörfelden-Walldorf angesprochenen verkehrlichen Belange sowie die Anlieferung der Betriebe werden im Rahmen des anstehenden Bebauungsplanverfahrens behandelt. Das Büro Mörner und Jünger erstellt derzeit die „Verkehrsuntersuchung Nahversorgungs- und Fachmarktzentrum Pittlerstraße“, in dem die Auswirkungen des geplanten Einzelhandelsvorhabens auf die umliegenden Straßen und die B 486 untersucht werden. Der Hinweis des Landkreises Offenbach und des Regierungspräsidiums Darmstadt auf Einhaltung der Immissionsrichtwerte wird zur Kenntnis genommen. Die Belange des Immissionsschutzes sind Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Mit Realisierung des geplanten Nahversorgungs- und Fachmarktzentums Pittlerstraße wird eine im RPS/RegFNP 2010 dargestellte gewerbliche Baufläche, die gleichzeitig auch ein regionalplanerisches Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe beinhaltet, in Anspruch genommen. Ein Ersatz für die in Anspruch genommene gewerbliche Fläche wird nicht in Aussicht gestellt. Die Stadt Langen verfügt jedoch innerhalb der Gewerbegebiete westlich und östlich der Bahnlinie über ausreichende Flächenreserven im Bestand, für die auch mittelfristig eine gewerbliche Nutzung nicht erkennbar ist. Mit dem „Stadtumbau Gewerbe“ reagiert die Stadt Langen auf die geänderten gewerblich-industriellen Rahmenbedingungen und beabsichtigt gewerbliche Flächen in Wohn- und Mischgebiete umzunutzen. Das geplante Einzelhandelsvorhaben im Bereich Pittlerstraße stellt auch aus Sicht einer nachhaltigen Stadtentwicklung und Bodennutzung eine nachvollziehbare Planung dar.

Da die Abweichung für das geplante Sondergebiet Klinik unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist, kann die Abweichung von den Zielen des RPS zugelassen werden.

Durch die Zulassung der Abweichung werden Erlaubnisse, Bewilligungen oder sonstige Entscheidungen, die nach anderen Rechtsvorschriften erforderlich sind, nicht ersetzt.

Die Zulassung der Abweichung steht unter dem Vorbehalt des § 12 Abs. 4 HLPG.

Anlage: Kartenskizze

III 31.2
Herr Ortmüller

Juni 2012
Tel.: 128933