

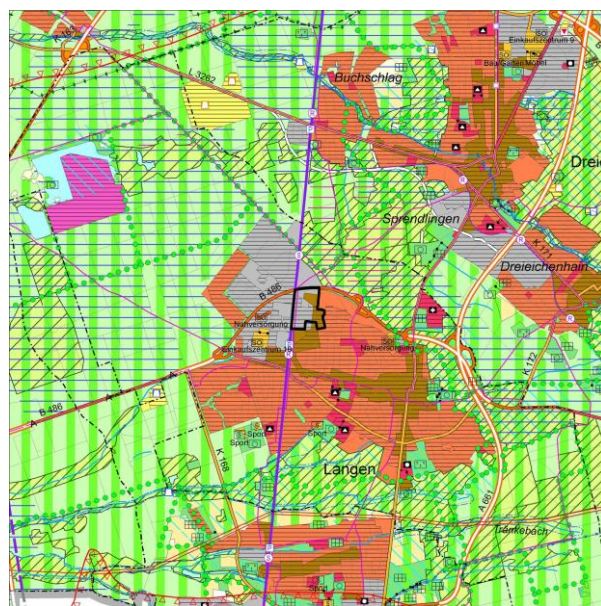
Änderung des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010

4. Änderung Stadt Langen, Stadtteil Langen

Gebiet: Wohngebiet Liebigstraße 2. Teilabschnitt

Genehmigte Änderungsunterlagen mit Bekanntmachung und Zusammenfassender Erklärung

Lage



 Grenze des Änderungsbereiches
(ohne Maßstab)

Öffentliche Bekanntmachung des Regionalverbandes Frankfurt RheinMain

Änderung des Regionalplanes Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplanes 2010

Genehmigungsbekanntmachung

Aufgrund der §§ 2 Abs. 1 und 205 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 8 Abs. 1 des Gesetzes über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main hat die Verbandskammer des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain in ihrer Sitzung am 12. September 2018 die

4. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Langen**, Stadtteil Langen Gebiet: „Wohngebiet Liebigstraße 2. Teilabschnitt“ und die

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Gemeinde Niederdorfelden**, Ortsteil Niederdorfelden Gebiet: „Im Bachgange“ beschlossen.

Der Regionalplan Südhessen/Regionale Flächennutzungsplan 2010 für diese Teilflächen wurde vom Regierungspräsidium Darmstadt gemäß § 6 Abs. 1 BauGB durch Bescheide vom 30. Januar 2019 (Az. III 31.2-61d 02/01 – 566) und vom 6. Februar 2019 (Az. III 31.2-61d 02/01 –14-) genehmigt.

Der genehmigte Regionalplan Südhessen/Regionale Flächennutzungsplan 2010 kann, mit Begründung und zusammenfassender Erklärung beim Regionalverband FrankfurtRheinMain, Poststraße 16, 60329 Frankfurt am Main, gemäß § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB während der allgemeinen Dienststunden eingesehen werden. Über seinen Inhalt wird Auskunft erteilt.

Mit dieser Bekanntmachung wird der Regionalplan Südhessen/Regionale Flächennutzungsplan 2010 für diese Teilflächen rechtswirksam.

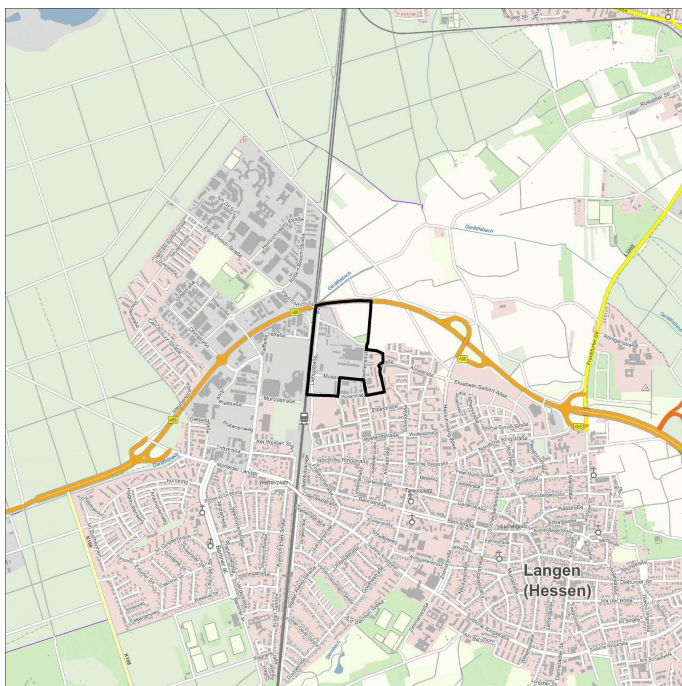
Gemäß § 215 Abs. 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gemäß § 215 Abs. 1 BauGB unbeachtlich werden, wenn sie nicht innerhalb von einem Jahr seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber dem Regionalverband Frankfurt RheinMain unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhaltes geltend gemacht worden sind.

Frankfurt am Main, den 22. März 2019

Regionalverband FrankfurtRheinMain
gez. Thomas Horn
Verbandsdirektor

Änderungsunterlagen

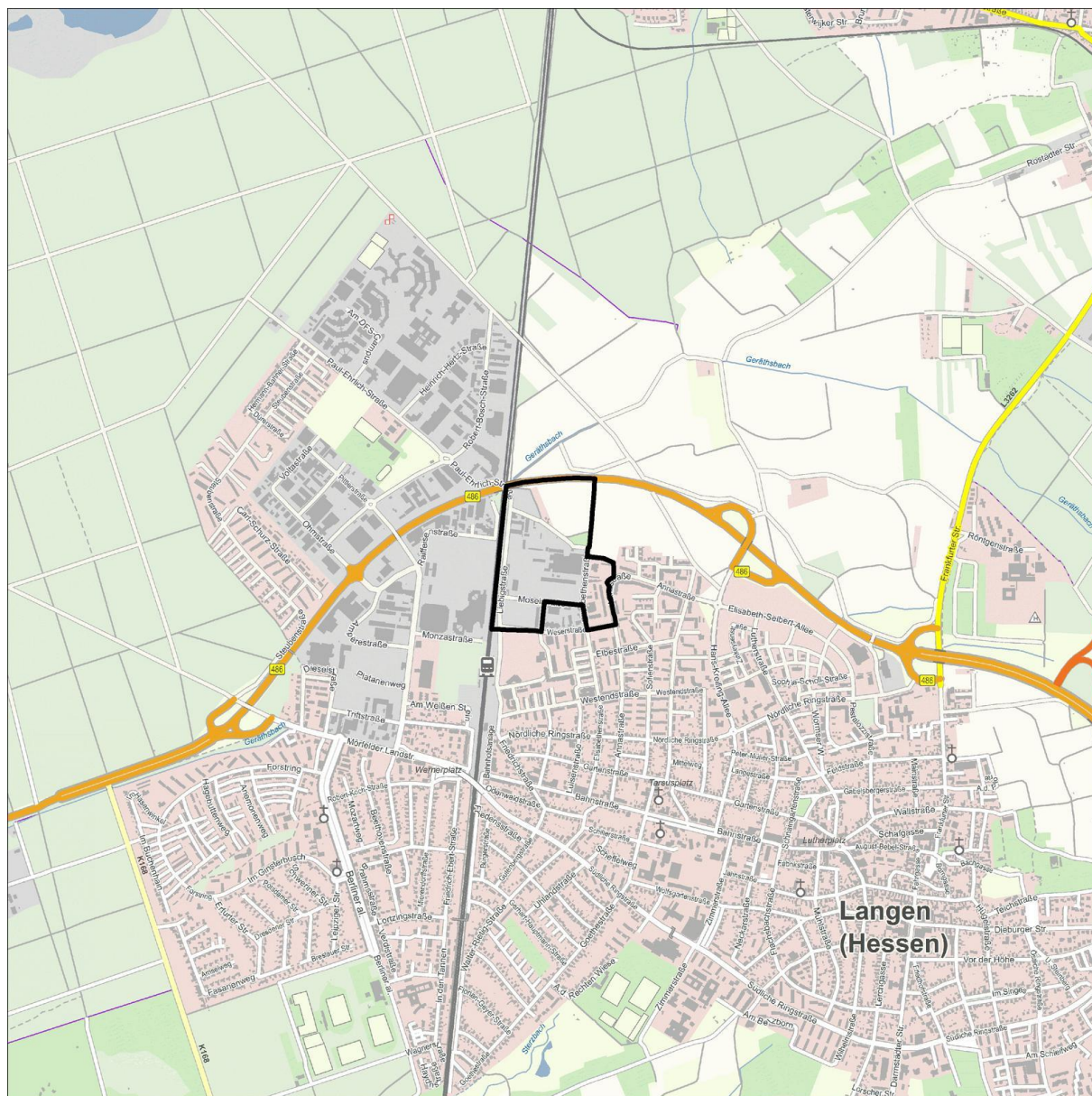
4. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Langen**, Stadtteil Langen Gebiet: "Wohngebiet Liebigstraße 2. Teilabschnitt"



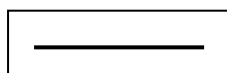
INHALTSVERZEICHNIS

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

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

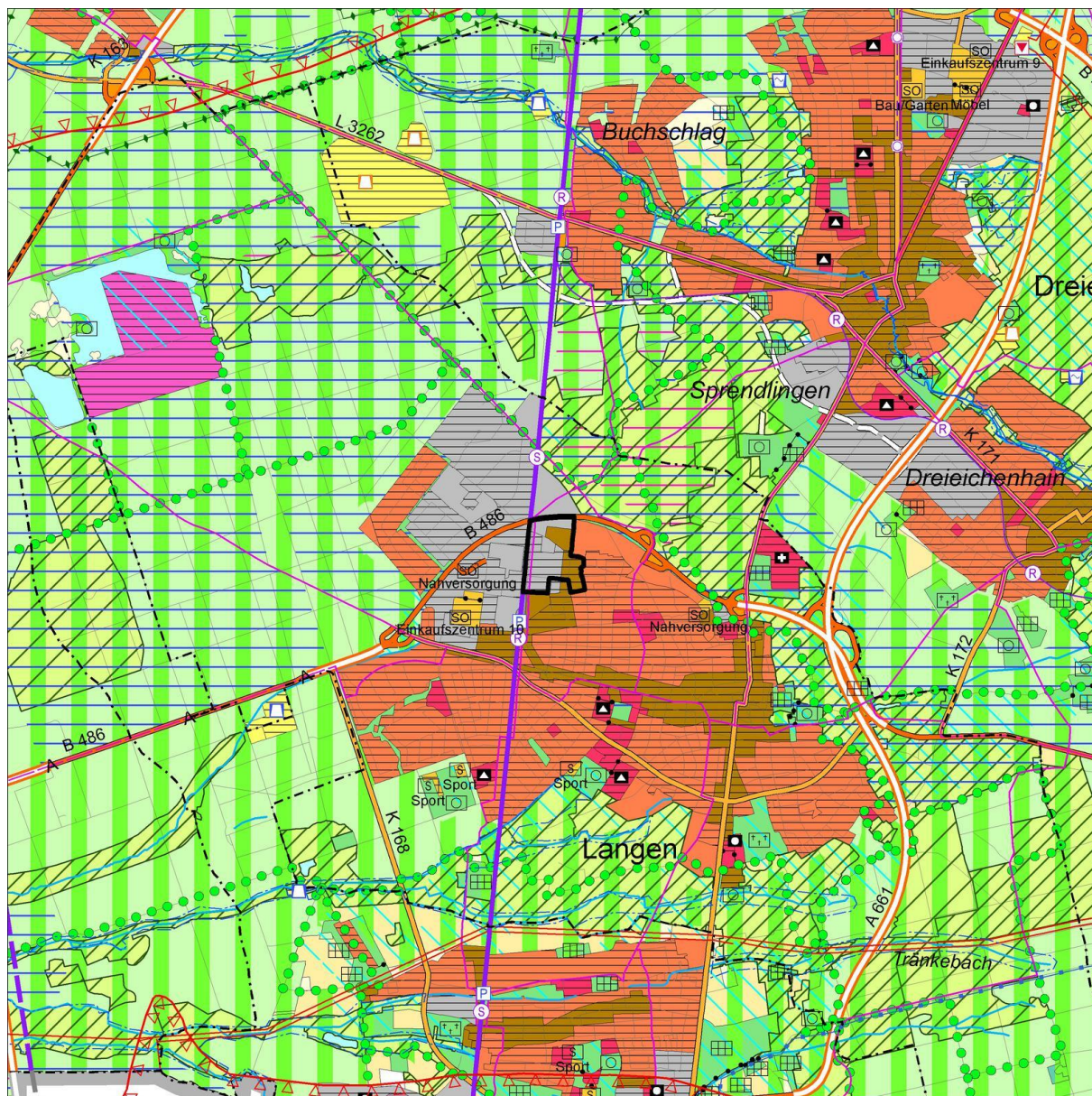


Ohne Maßstab

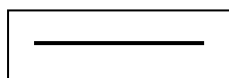


Grenze des Änderungsbereiches

Darstellung der Flächen im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan
2010, Planstand 31.12.2016

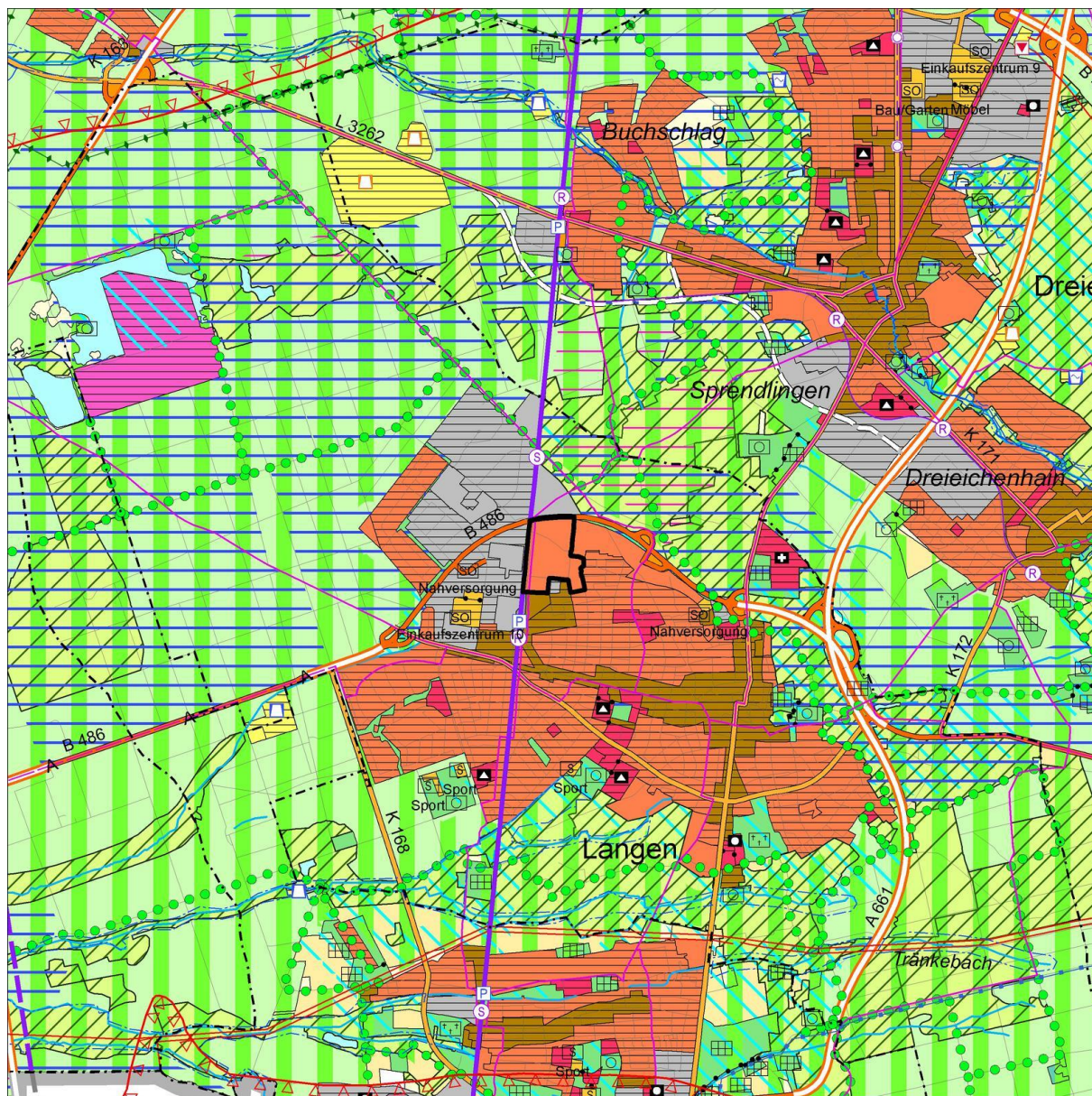


M. 1 : 50 000

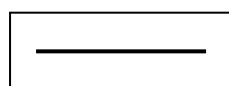


Grenze des Änderungsbereiches

Vorgesehene Änderung



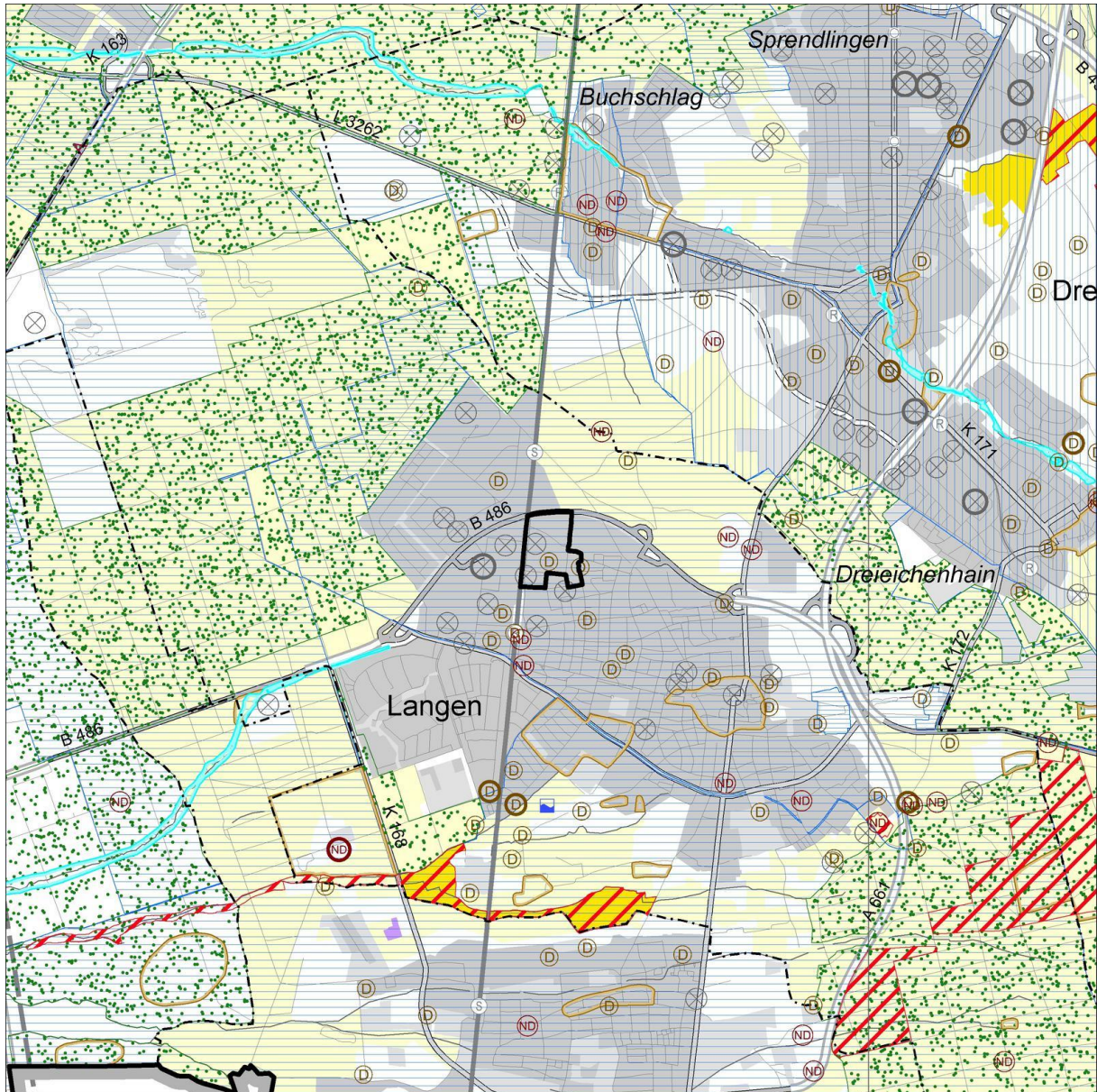
M. 1 : 50 000



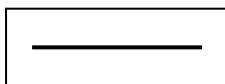
Grenze des Änderungsbereiches

"Gewerbliche Baufläche, geplant" (ca. 3,9 ha), "Gewerbliche Baufläche, Bestand" (ca. 8,7 ha), "Gemischte Baufläche, geplant" (ca. 2,6 ha) und "Gemischte Baufläche, Bestand" (ca. 3,7 ha) in "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 18,9 ha)

Anpassung der Beikarte 1: Vermerke, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

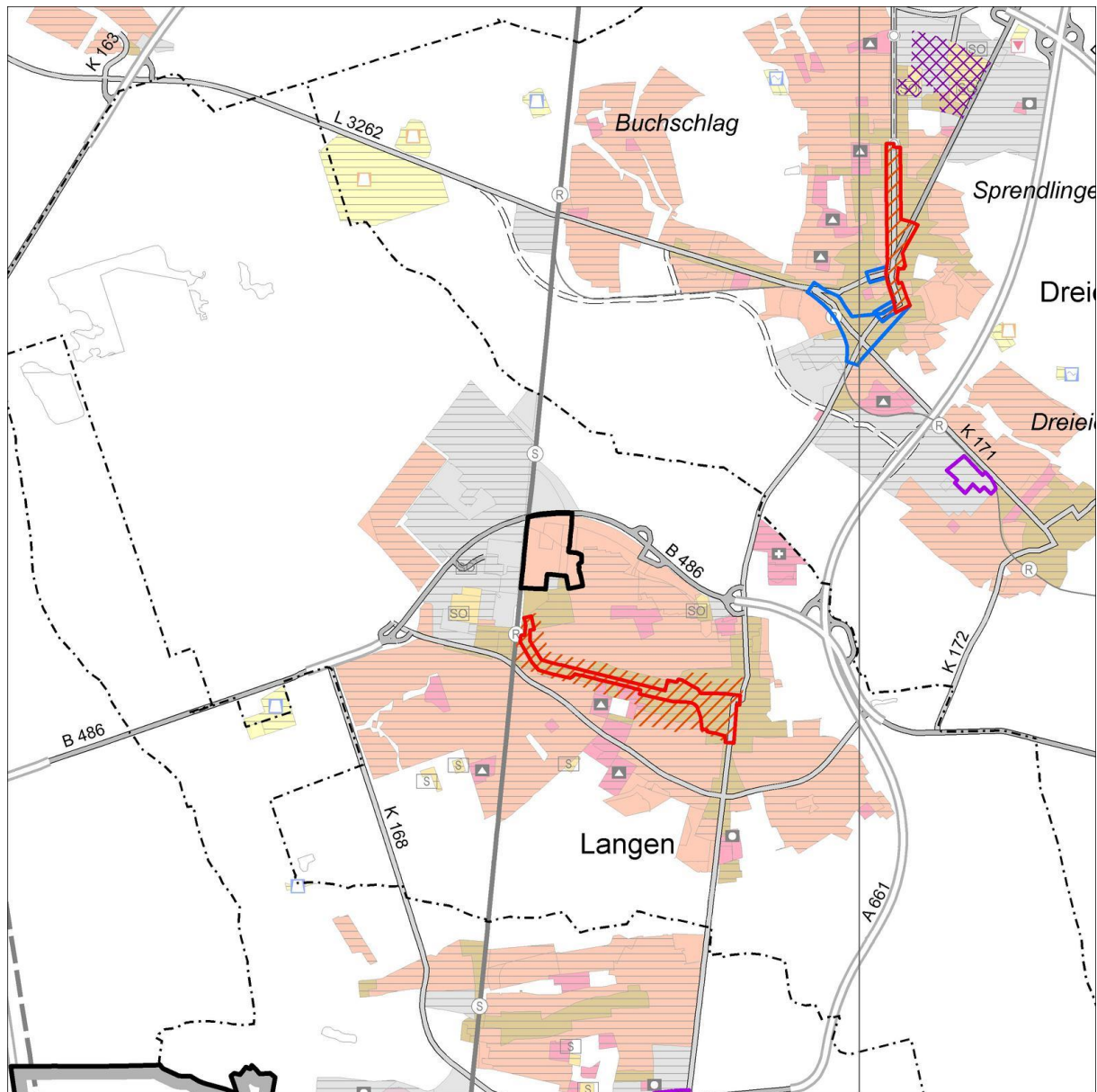


M. 1 : 50 000

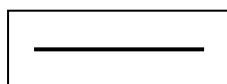


Grenze des Änderungsbereiches

Anpassung der Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel



M. 1 : 50 000



Grenze des Änderungsbereiches

Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Hauptkarte

Siedlungsstruktur

	Wohnbaufläche, Bestand/geplant
	Gemischte Baufläche, Bestand/geplant
	Gewerbliche Baufläche, Bestand/geplant
	Fläche für den Gemeinbedarf, Bestand/geplant
	Sicherheit und Ordnung
	Krankenhaus
	Weiterführende Schule
	Kultur
	Sonderbaufläche, Bestand/geplant (textl. Zweckbestimmung)
	Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil (textl. Zweckbestimmung)
	Sonderbaufläche mit gewerblichem Charakter (textl. Zweckbestimmung)
	Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel (ggf. nähere Zweckbestimmung)*
	Siedlungsbeschränkungsgebiet
	Vorranggebiet Bund
	Grünfläche (ohne Symbol: Parkanlage)
	Sportanlage, Freibad, Festplatz, Grillplatz, Jugendzelltanzplatz, größerer Spielplatz, Kleintierzucht, Hundedressur, Tiergehege
	Wohnungsferne Gärten
	Friedhof

Verkehr

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

Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung

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

Rechtsgrundlage

§ 9 Abs.4 Nr.2 HLP

§ 5 Abs.2 Nr.1 BauGB

s.o.

s.o.

§ 5 Abs.2 Nr.2 BauGB

s.o.

s.o.

s.o.

§ 5 Abs.2 Nr.1 BauGB

s.o.

s.o.

s.o.

§ 9 Abs.4 Nr.2 HLP i.V.m.
§ 6 Abs.3 Satz 2 HLP

§ 6 Abs.3 Nr.1 HLP

§ 5 Abs.2 Nr.5 BauGB

s.o.

s.o.

s.o.

s.o.

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

Land- und Forstwirtschaft

	Vorranggebiet für Landwirtschaft
	Fläche für die Landbewirtschaftung
	Wald, Bestand/Zuwachs

Natur und Landschaft

	Vorranggebiet für Natur und Landschaft
	Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft
	Ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
	Vorranggebiet für Regionalparkkorridor
	Vorranggebiet Regionaler Grünzug
	Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen
	Still- und Fließgewässer
	Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz
	Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz
	Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz

Rohstoffsicherung

	Vorbehaltsgebiet oberflächennaher Lagerstätten
	Vorranggebiet für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten, Bestand/geplant
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Kennzeichnung aus Genehmigungsbescheid

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

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

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

Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

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

Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel (siehe auch Hauptkarte)

	Versorgungskern	§ 9 Abs.4 Nr.2 HLPG § 5 Abs.2 BauGB
	Zentraler Versorgungsbereich	s.o.
	Ergänzungsstandort	s.o.
	Sonstiger Einzelhandelsstandort, Bestand	s.o.
	von der Genehmigung ausgenommen	Genehmigungsbescheid (27.06.2011)

* Zulässige großflächige Sortimente innerhalb der "Sondergebiete Einkaufszentrum" (nummeriert)

- 1 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe, Sportgeräte, Bau- und Gartenmarkt
- 2 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Bekleidung, Schuhe, Haus- und Heimtextilien, Gardinen, Baumarkt
- 3 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe, Haus- und Heimtextilien, Gardinen
- 4 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Baumarkt, Büroorganisation, Bekleidung, Schuhe
- 5 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Möbel, Teppiche, Bekleidung, Schuhe, Sportgeräte, Baumarkt
- 6 Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Möbel, Küchen, Bekleidung, Schuhe, Zooartikel, Tiernahrung
- 7 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe, Baumarkt
- 8 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Möbel, Küchen, Teppiche, Zooartikel, Tiernahrung, Bekleidung, Schuhe
- 9 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe
- 10 Bau- und Gartenmarkt, Nahrungs- und Genussmittel
- 11 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Baumarkt, Gartenmarkt
- 12 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke

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

Örtliche Hauptverkehrsstraßen:

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

Örtliche Schienenhauptverkehrsstrecken:

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

Begründung

zur **4. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die **Stadt Langen**, Stadtteil Langen
Gebiet: "Wohngebiet Liebigstraße 2. Teilabschnitt"

A: Erläuterung der Planung

A 1. Formelle Gründe für die Durchführung des Änderungsverfahrens

Das Verfahren zur Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 (RPS/RegFNP 2010) wird gemäß den §§ 2 Abs. 1 und 205 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 8 Abs. 1 Nr. 1 des Gesetzes über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main (MetropolG) durchgeführt. Der RPS/RegFNP 2010 stellt gemäß § 5 BauGB für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main im Sinne des § 2 MetropolG die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung dar und legt gemäß § 5 HLPg (Hessisches Landesplanungsgesetz) in Verbindung mit § 9 HLPg Erfordernisse der Raumordnung fest.

Aus den im Folgenden dargelegten Gründen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ist es erforderlich, die Planaussagen im Gebiet "Wohngebiet Liebigstraße 2. Teilabschnitt" in der Stadt Langen zu überarbeiten.

A 2. Geltungsbereich der Änderung

Der Geltungsbereich der Änderung hat eine Gesamtfläche von ca. 18,9 ha.

Das Gebiet befindet sich im Stadtzentrum von Langen nordöstlich des Bahnhofs. Die Fläche grenzt im Norden an die Nordumgehung B 486, im Westen an die Verlängerung der Elisabethenstraße und die Annastraße, im Süden an die Weserstraße und im Westen an die Trasse der Main-Neckar-Bahn.

Die Abgrenzung kann den vorgelegten Planzeichnungen entnommen werden.

A 3. Anlass und Inhalt der Änderung

Die Stadt Langen beabsichtigt im Zuge des Stadtumbaus gewerbliche Flächen sowie noch nicht genutzte gewerbliche Flächenpotenziale zugunsten eines Wohngebietes mit Quartierszentrum umzuwidmen. Mit dem Stadtumbau ist beabsichtigt, die Raumnutzungen Gewerbe, Wohnen und Handel/Dienstleistungen im bestehenden Stadtgebiet neu zu ordnen. Ziel ist es, Nutzungskonflikte zu minimieren, innerstädtische Brachflächen zu nutzen und Flächenangebote für den Handel bereitzustellen, die bislang in der Stadt fehlen. Insgesamt sollen im Plangebiet etwa 1.200 Wohneinheiten realisiert werden. Im Süden des Plangebiets ist ein Quartierszentrum mit Einzelhandel und Dienstleistungen vorgesehen.

Mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Langen vom 16.05.2013 wurde ein städtebauliches Konzept (sog. Rahmenplan) als Grundlage für die weitere Gebietsentwicklung beschlossen, aus dem mehrere Teilbebauungspläne abgeleitet werden. Geplant waren Festsetzungen von Wohngebieten, öffentlichen Grünflächen, Mischgebieten sowie eines Kerngebiets für das Quartierszentrum im Süden. Da die Festsetzungen teilweise vom RPS/RegFNP 2010 abweichen, werden Änderungsverfahren notwendig. Ein erster entsprechender Stadtverordnetenbeschluss der Stadt Langen zur Änderung des RPS/RegFNP 2010 für den Bereich des Quartierszentrums wurde am 04.12.2014 getroffen.

Im Jahr 2015/2016 wurde diese 3. RegFNP-Änderung der Stadt Langen „Quartierszentrum Liebigstraße und Wohngebiet Liebigstraße“ als erster Teilabschnitt durchgeführt. In dem Änderungsverfahren wurde der südliche Teil des Gesamtgebietes von gewerblicher Baufläche in gemischte Baufläche geändert. Dort ist geplant das Quartierszentrum zu errichten. Im Norden der Gesamtläche wurde außerdem eine gewerbliche Baufläche in Wohnbaufläche umgewandelt. Die RegFNP-Änderung wurde am 03.10.2016 vom Regierungspräsidium Darmstadt genehmigt. Ein entsprechender Bebauungsplan Nr. 45.I "Quartierszentrum Liebigstraße", in dem ein Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel festgesetzt wurde, war im Januar 2017 in der Offenlage.

Bei der nun vorliegenden 4. RegFNP-Änderung handelt es sich um Flächen, die für die Neuordnung zum damaligen Zeitpunkt noch nicht zur Verfügung standen. Noch vereinzelt ansässige Gewerbebetriebe wie das Betonschwellenwerk, für das die Betriebsaufgabe für 2017 vorgesehen ist, und die Fläche des städtischen Bauhofs, der an die Darmstädter Straße verlegt werden soll, behinderten eine Entwicklung. Mit der vorliegenden Änderung werden die Voraussetzungen für die Umsetzung des zweiten Entwicklungsabschnittes eingeleitet. Nach Betriebsaufgabe und Verlegung der Gewerbebetriebe soll nun die Änderung der Gewerblichen Baufläche nördlich des Quartierszentrums bis zur Nordumgehung hin zu einer Wohnbaufläche umgesetzt werden.

Die vorliegende Änderung des RPS/RegFNP 2010 umfasst eine Fläche vom Quartierszentrum im Süden bis zur Nordumgehung B 486 im Norden.

Für das Gebiet ist ausschließlich die Ausweisung von Wohnbauflächen vorgesehen.

Damit die Planung des zweiten Entwicklungsabschnittes als aus dem RPS/RegFNP 2010 entwickelt angesehen werden kann, ist es erforderlich, die bisherigen Planaussagen wie folgt zu ändern:

"Gewerbliche Baufläche, geplant" (ca. 3,9 ha), "Gewerbliche Baufläche, Bestand" (ca. 8,7 ha), "Gemischte Baufläche, geplant" (ca. 2,6 ha) und "Gemischte Baufläche, Bestand" (ca. 3,7 ha) in "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 18,9 ha)

Der Kartenhintergrund in den Beikarten 1 und 2 des RPS/RegFNP 2010 wird - soweit erforderlich - an diese Änderung der Hauptkarte angepasst.

A 4. Regionalplanerische Aspekte

Das geplante Wohngebiet weicht von dem im RPS/RegFNP 2010 ausgewiesenen "Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Bestand und geplant" ab, in dem gemäß Ziel Z 3.4.2-5 die Industrie- und Gewerbenutzung Vorrang gegenüber anderen Raumnutzungsansprüchen hat.

Die geplanten Wohnbauflächen 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.

Die Stadt Langen hat daher mit Schreiben vom 13. Juni 2014 einen Antrag auf Zulassung einer Abweichung vom RPS/RegFNP 2010 zugunsten eines "Wohngebietes Liebigstraße mit Quartierszentrum" gestellt. Gemäß § 8 Abs. 1 HLPG wurde die Abweichung von den Zielen des RPS/RegFNP 2010 mit Abweichungsentscheidung der Regionalversammlung vom 17.10.2014 wie folgt zugelassen: "Die Abwägung der vorgetragenen Gesichtspunkte führt zur Zulassung der Wohngebietsfläche, gegen die keine relevanten Bedenken vorgebracht wurden."

A 5. Verkehrsplanerische Aspekte

Die Entwicklung des gesamten Wohngebietes "Liebigstraße" soll in mehreren Bauphasen erfolgen. Ein Gutachten von 2012 (Stadtumbau Gewerbe, Planungsverfahren "Wohngebiet Liebigstraße", Büro von Mörner + Jünger) hat auf Grundlage des städtebaulichen Rahmenplans die verkehrlichen Auswirkungen auf das umliegende Straßennetz geprüft. Zudem erfolgte für diverse Knotenpunkte ein entsprechender Leistungsfähigkeitsnachweis. Darüber hinausgehende Prüfungen von weiteren Knotenpunkten haben im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplanes zu erfolgen. Inhaltlich wurde die gegenwärtige Verkehrsbelastung (Analyse 2012) des angrenzenden Straßennetzes untersucht und in einer Prognose die verkehrliche Entwicklung bis 2025 skizziert. Das Gebiet dieser RegFNP-Änderung mit der Zielnutzung Wohnen ist in diesem Verkehrsgutachten zum Rahmenplan berücksichtigt.

Der stufenweise Ausbau des Wohngebietes "Liebigstraße" erfordert die Aufstellung entsprechender Bebauungspläne im nachgeordneten verbindlichen Bauleitplanverfahren. Die Überprüfung und Abwägung aller verkehrlicher Belange sind auf dieser Ebene detailliert zu untersuchen.

Die Ergebnisse der o.g. Verkehrsuntersuchung zeigen auf, dass die geplanten Flächenentwicklungen im Langener Norden aus verkehrlicher Sicht verträglich sind. Die auftretenden Mehrbelastungen im Straßennetz können auch bei Realisierung der differenzierten Planungskonzepte leistungsfähig abgewickelt werden.

Die Anbindung des Wohngebietes "Liebigstraße" erfolgt über zwei bestehende Anbindungen von der Liebigstraße aus. Zusätzlich ist eine Erschließungsstraße (Planstraße) zur Hans-Kreiling-Allee vorgesehen, die an die Auffahrt zur Nordumgehung (B 486) angeschlossen wird. Diese zusätzliche Verbindung ist einerseits aus Gründen der Erschließungsqualität und der Erreichbarkeit des Wohngebietes "Liebigstraße" erforderlich, andererseits um sicherzustellen, dass die Belastungszuwächse in dem vorhandenen Wohngebiet "Nordend" unkritisch bleiben.

Das gesamte Entwicklungsgebiet "Liebigstraße" ist direkt an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden. Die Erschließung erfolgt mit den Regionalbahnlinien RB 60/RE 60 (Mannheim - Darmstadt - Frankfurt) und den S-Bahn-Linien S 3/S 4 (Darmstadt - Langen - Frankfurt - Kronberg/Bad Soden) über den Bahnhof Langen. Der Änderungsbereich wird über die Haltestelle "Weserstraße" mit der Buslinie OF 72 (Neurott - Bahnhof - Lutherplatz) und der Buslinie 663 (Mörfelden - Langen - Neu-Isenburg) erschlossen. Beide Buslinien sind mit dem Bahnhof Langen verknüpft und bieten daher eine direkte Anbindung an den schienengebundenen ÖPNV.

Entlang der Liebigstraße ist im RPS/RegFNP 2010 eine "Überörtliche Fahrradrouten, Bestand" dargestellt. Die Funktionalität des Fahrradroutennetzes ist im künftigen konkreten Verkehrskonzept im Rahmen des Bebauungsplanes weiterhin zu gewährleisten. Ferner wird derzeit in einer vom Regionalverband FrankfurtRheinMain beauftragten Machbarkeitsstudie ein Radschnellweg zwischen Frankfurt - Langen - Darmstadt geprüft. Zwei favorisierte Trassenverläufe tangieren das Plangebiet "Liebigstraße". Eine mögliche Trassenvariante ist im Korridor Bahnstrecke/Liebigstraße vorgesehen, eine weitere Alternative entlang der Hans-Kreiling-Allee östlich des Entwicklungsgebietes.

A 6. Landschaftsplanerische Aspekte

Das Gebiet wurde im Landschaftsplan des früheren Umlandverbandes Frankfurt (2000) (Karte 24: "Entwicklungskarte") als Siedlungsfläche gemäß geltendem Flächennutzungsplan dargestellt und als Maßnahme wurde die Erhöhung der Durchgrünung innerhalb von Siedlungs-

flächen vorgesehen. Aktuell sind Teile des Gebiets durch Brachflächen, die nach dem Abbruch und Rückbau der früheren Bebauung entstanden sind, und durch die gewerbliche Überbauung geprägt.

Die notwendigen naturschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sollen vorrangig durch geeignete Festsetzungen in den Bauflächen sowie in den neu zu gestaltenden Grünflächen des Bebauungsplanes umgesetzt werden. Für die Kompensation der geplanten Eingriffe, die nicht in den Bauflächen selbst untergebracht werden können, weist der RPS/RegFNP 2010 die Ökologisch bedeutsame Flächennutzung aus. Abgeleitet aus dem Biotopverbundsystem der kommunalen Landschaftspläne sind dies Gebiete, die wegen ihres Zustandes, ihrer Lage oder wegen ihrer natürlichen Entwicklungsmöglichkeiten für künftige Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonders geeignet sind. Eine Konkretisierung der Einzelflächen sowie eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Hierfür bietet der Landschaftsplan und die landschaftsplanerischen Gutachten detaillierte Maßnahmenplanungen. Neben dem Biotopverbundsystem bietet auch die Realisierung des Regionalparks Möglichkeiten zur Kompensation.

Die landschaftsplanerischen Belange bezüglich der Umweltfaktoren Boden, Grundwasser, Klima und Artenschutz sind in Teil B Umweltbericht behandelt.

A 7. Erklärung zur Berücksichtigung der Umweltbelange

Durch die im Änderungsgebiet geplante Umnutzung bestehender Gewerbeflächen und Inanspruchnahme bisher unversiegelter Flächen im nördlichen Teilbereich ist mit Umweltauswirkungen zu rechnen wie Verlust von Böden mit mittlerer bis hoher Gesamtbewertung der Bodenfunktionen, Verlust von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen, Verlust eines Bodendenkmals, teilweiser Verlust des kulturhistorischen Landschaftselementes "Langener Obstwiesen".

Diese können im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch geeignete Festsetzungen (siehe B 2.3) minimiert, jedoch nicht vermieden werden.

Durch die geplante bauliche Nutzung gehen im nördlichen Teilbereich natürliche Böden dauerhaft verloren oder werden beeinträchtigt. Dieser Verlust ist nicht ausgleichbar und ist auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung so weit wie möglich zu minimieren.

Von der Planung sind europarechtlich besonders und streng geschützte Arten betroffen. Im Zuge der Umsetzung der Planung sind Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) erforderlich und in geeigneten Bereichen umzusetzen, hier insbesondere Schaffung von Ersatzlebensräumen für Gartenrotschwanz und Zauneidechse sowie Berücksichtigung des Dreiblättrigen Ehrenpreis und des Trespen-Federschwingels.

Im südlichen Teilbereich werden bereits anthropogen überformte Böden des Gewerbegebietes baulich überplant. Hier und in unmittelbarer Umgebung sind Altflächen bekannt (siehe B 2.1). Diese sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung entsprechend zu berücksichtigen.

Die in dieser Teilfläche vorhandenen Bodendenkmäler sind im weiteren Verfahren in Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie zu beachten, ggf. sind Schutzmaßnahmen erforderlich.

Aufgrund der Lage des gesamten Änderungsgebietes in der Zone III des Wasserschutzgebiets der Stadtwerke Langen, festgesetzt mit der Verordnung vom 5. November 1979 (StAnz. 48/79 S. 2273) sowie in der Zone III B des Wasserschutzgebiets für die Wassergewinnungsanlagen der Stadtwerke Neu-Isenburg, festgesetzt mit der Verordnung vom 20. April 1989 (StAnz. 22/89 S. 1214) sind die für das Schutzgebiet geltenden Ge- und Verbote der Festsetzungsverordnung einzuhalten. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist sicherzustellen, dass eine fachgerechte Entwässerung erfolgt.

Der westliche und nördliche Randbereich des Plangebietes ist von Schienen- bzw. Straßenverkehrslärm belastet. Entsprechend dem städtebaulichen Konzept sind passive Schutzmaßnahmen am West- und Nordrand des Gebietes vorgesehen. Im Jahr 2012 wurde im Zuge der Rahmenplanung eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, die zu dem Schluss kommt, dass durch die abschirmende Wirkung der riegelförmig angeordneten Randbebauung und ergänzender Schallschutzmaßnahmen ein gesundes Wohnen möglich sei. Im weiteren Verfahren sind daher entsprechende Gebäudeanordnungen und Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

Mögliche Auswirkungen der Erschütterungen, die bedingt durch die vorbeiführende Bahntrasse auftreten, sind im Rahmen des nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsprozesses zu behandeln.

Die Anfälligkeit der durch die Planung ermöglichten Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen ist nach § 2 Abs.4 BauGB und § 39 Abs. 3 UVPG vertieft im nachfolgenden Planungs- und Zulassungsprozess zu behandeln. Auf der Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung wird lediglich die Anfälligkeit bewertet, die sich aus der Darstellung der Art der Bodennutzung in den Grundzügen gemäß § 5 Abs.1 BauGB ergibt. Es besteht ein Risiko insbesondere für die menschliche Gesundheit durch Unfälle auf der Bahntrasse Frankfurt-Darmstadt und auf der Bundesstraße 486. Die Wahrscheinlichkeit für einen solchen schwerwiegenden Unfall wird als gering eingestuft.

A 8. Darlegung der planerischen Erwägungen

Die vorliegende Änderung des RPS/RegFNP 2010 ist eingebettet in eine strategische Neuausrichtung der Stadtentwicklung in Langen. Im Rahmen dieser gesamtstädtischen Entwicklung ist vorgesehen, in den Flächen westlich der Bahnlinie Frankfurt - Darmstadt - Mannheim gewerbliche Nutzungen zu konzentrieren, während der östlich der Bahnlinie gelegene Bereich ("Liebigstraße") vorrangig Wohn-, Handels- und Dienstleistungsnutzungen vorbehalten bleiben soll. Auslöser hierfür 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.

Langfristig ist vorgesehen, die gewerblich genutzten Bereiche östlich der Bahn und die als Bauflächen ausgewiesenen, bislang unbebauten Flächen südlich der Nordumgehung für Wohnzwecke umzunutzen. Die anstehende Betriebsaufgabe des Standorts des Beton-schwellenwerks (RAIL.ONE GmbH) im Jahr 2017 eröffnet die Chance für diese Neuausrichtung der Langener Stadtentwicklung. Insgesamt sollen langfristig auf 28 ha Gesamtfläche rund 1.200 Wohneinheiten für 2.500 - 3.000 Einwohner entstehen. Dies ist auch im regionalen Vergleich ein bedeutendes Wohnungsbauprojekt. Durch die zentrale Lage von Langen im Rhein-Main-Gebiet, die gute Verkehrsanbindung nach Frankfurt und Darmstadt sowie die Lage der Stadt außerhalb des Siedlungsbeschränkungsgebiets ist der Standort gut geeignet, einen Beitrag zur Deckung des lokalen und regionalen Bedarfs an Wohnbauflächen zu leisten. Aufgrund der zentralen Lage in der Stadt sind die wichtigen Infrastruktureinrichtungen gut erreichbar. Die Nähe zum Bahnhof unterstützt die Eignung als Wohnstandort für Pendler.

Durch die beabsichtigten Flächenumwidmungen werden im RPS/RegFNP 2010 langfristig rund 21 ha Gewerbliche Bauflächen (12 ha "Gewerbliche Baufläche, geplant" sowie 9 ha "Gewerbliche Baufläche, Bestand") entfallen. Dem stehen gewerbliche Flächenpotentiale im Bereich "Neurott" (westlich der Bahn) sowie im Norden von Langen ("Kirchschnesse" und "Reiterhof", jeweils östlich und westlich der Bahnlinie gelegen) in einer Größenordnung von 34 ha gegenüber. Die Flächenbilanz zeigt, dass trotz der Umstrukturierungsmaßnahmen weiterhin ausreichend Gewerbeflächen verfügbar sind. Die Stadt hat sich darüber hinaus im Rahmen des Stadtumbaus ("Stadtumbau Gewerbe - Gebietsbezogenes integriertes Handlungskonzept" 2009) mit der Gewerbefächensituation auseinandergesetzt und aufgezeigt,

dass im Gewerbegebiet Neurott innerhalb des Bestands weitere Flächen durch Flächenrecycling mobilisiert werden können.

Als Vorbereitung auf die Planverfahren wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Langen ein Rahmenplan für die Entwicklung des Wohngebietes östlich der Bahnlinie beschlossen (Beschluss StVV 16.05.2013, "Wohngebiet Liebigstraße"). Dieser Rahmenplan bildet nunmehr die Grundlage für die bauleitplanerische Entwicklung. Des Weiteren liegt für das Gebiet ein städtebaulicher Entwurf als Bau- und Nutzungskonzept vor. Aufgrund der Belastung durch Verkehrslärmimmissionen wurde das städtebauliche Konzept hinsichtlich der Belange des Lärmschutzes (Lärmschutzwand, riegelförmige Randbebauung) optimiert. Dieses Konzept liegt nun der Planung zugrunde.

Die Stadt Langen entwickelt das Gebiet in mehreren Bauabschnitten, da einige Flächen für die Neuordnung erst jetzt zur Verfügung stehen. Mit der 3. RegFNP-Änderung der Stadt Langen im Jahr 2015/2016 wurden die Voraussetzungen für die Umsetzung des ersten Entwicklungsabschnittes nördlich der B 486 und des Quartierszentrum eingeleitet. Mit der vorliegenden 4. Änderung soll jetzt in einem weiteren Abschnitt die Änderung der Gewerblichen Baufläche nördlich des Quartierszentrums hin zu einer Wohnbaufläche erfolgen.

Das Quartierszentrum "Liebigstraße" wird die Grundversorgung für die umliegenden bestehenden und geplanten Wohnquartiere übernehmen.

Flächenausgleich

Da es sich um eine Wiedernutzbarmachung von Gewerbebrachen und damit um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, ist kein Flächenausgleich erforderlich.

A 9. Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch, Baunutzungsverordnung, Planzeichenverordnung, Hessisches Landesplanungsgesetz und das Gesetz über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main bilden neben weiteren Fachgesetzen in der jeweils gültigen Fassung zum Zeitpunkt der Beschlussfassung die Rechtsgrundlagen der Planung.

B: Umweltbericht

B 1. Einleitung

B 1.1 Inhalt und wichtigste Ziele der Änderung

Die Stadt Langen beabsichtigt im Zuge des Stadtumbaus die Raumnutzungen Gewerbe, Wohnen und Handel/Dienstleistungen im bestehenden Stadtgebiet neu zu ordnen. Ziel ist es, Nutzungskonflikte zu minimieren, innerstädtische Brachflächen zu nutzen und Flächenangebote für den Handel bereitzustellen, die bislang in der Stadt fehlen. Hierbei sollen im Bereich "Liebigstraße" gewerbliche Flächen sowie noch nicht genutzte gewerbliche Flächenpotenziale zugunsten eines Wohngebietes mit Quartierszentrum umgewidmet werden. Bereits im Jahr 2015/2016 wurde mit der 3. RegFNP-Änderung der Stadt Langen „Quartierszentrum Liebigstraße und Wohngebiet Liebigstraße“ die Umwandlung eines ersten Teilabschnittes vorbereitet.

Bei der hier vorliegenden 4. RegFNP-Änderung handelt es sich um Flächen, die für die Neuordnung zum damaligen Zeitpunkt noch nicht zur Verfügung standen, da noch vereinzelt ansässige Gewerbebetriebe eine entsprechende Entwicklung behinderten. Mit dem Änderungsverfahren werden die planerischen Voraussetzungen für die Umsetzung des zweiten Entwicklungsabschnittes geschaffen.

Der Geltungsbereich der Änderung hat eine Gesamtfläche von ca. 18,9 ha und befindet sich im Stadtzentrum von Langen nordöstlich des Bahnhofs. Mit dem Änderungsverfahren werden "Gewerbliche Baufläche, geplant", "Gewerbliche Baufläche, Bestand", "Gemischte Baufläche, geplant" und "Gemischte Baufläche, Bestand" geändert in "Wohnbaufläche, geplant".

B 1.2 Umweltschutzziele der Fachgesetze und Fachpläne

Im Umweltbericht sind die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes darzustellen, die für die Planänderung von Bedeutung sind. Diese werden nachfolgend aufgeführt.

Zur Berücksichtigung der Umweltschutzziele wurden Prüfkriterien für die Umweltprüfung des RegFNP abgeleitet, die auch in der vorliegenden RegFNP-Änderung angewendet werden. Die Prüfkriterien und die entsprechende Methodik der Umweltprüfung sind im Kapitel 3.1.1 (Umweltprüfung allgemein) des Umweltberichts zum RPS/RegFNP 2010 erläutert.

Dabei ist grundsätzlich zu berücksichtigen, dass auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die Einhaltung bestimmter Umweltschutzziele - wie z.B. von Grenzwerten beim Immissionsschutz - im Regelfall noch nicht genau geprüft werden kann, da in diesem Planungsstadium meist noch keine detaillierten Angaben zur späteren Nutzung vorliegen.

Wie die genannten Ziele im konkreten Fall der vorliegenden Planänderung berücksichtigt werden, ist in Kapitel B 2. Umweltauswirkungen und den diesem zu Grunde liegenden Datenblättern zur Umweltprüfung erläutert (siehe auch Kap. B 3.1 Prüfverfahren).

Die folgenden Ziele von Fachgesetzen und Fachplänen sind zu beachten:

BImSchG § 1, BNatSchG § 1 Abs. 1 + 5, BBodSchG § 1, HAItlBodSchG § 1, WHG § 6 Abs. 1 Nr. 1, WHG § 6 Abs. 1 Nr. 4, HDSchG § 1, BauGB § 1 Abs. 6, Landschaftsplan, Flächenausgleichsrichtlinie des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain

Sie lauten:

BImSchG: Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge
(Bundes- Immissionsschutzgesetz)

§ 1 Zweck des Gesetzes

(1) Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

BNatSchG: Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege

Die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege ergeben sich aus § 1 des Bundesnaturschutzgesetzes vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542). Sie lauten auszugsweise:

"(1) Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass

1. die biologische Vielfalt,
 2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
 3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).
- (5) Großflächige, weitgehend unzerschnittene Landschaftsräume sind vor weiterer Zerschneidung zu bewahren. Die erneute Inanspruchnahme bereits bebauter Flächen sowie die Bebauung unbebauter Flächen im beplanten und unbeplanten Innenbereich, soweit sie nicht für Grünflächen vorgesehen sind, hat Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich. Verkehrswege, Energieleitungen und ähnliche Vorhaben sollen landschaftsgerecht geführt, gestaltet und so gebündelt werden, dass die Zerschneidung und die Inanspruchnahme der Landschaft sowie Beeinträchtigungen des Naturhaushalts vermieden oder so gering wie möglich gehalten werden. ..."

BBodSchG: Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten

§ 1 Zweck und Grundsätze des Gesetzes

Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

HAAltBodSchG: Hessisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes und zur Altlastensanierung (Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz) vom 28. Sept. 2007

§ 1 Ziele des Bodenschutzes

Die Funktionen des Bodens sind auf der Grundlage des Bundes-Bodenschutzgesetzes vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), dieses Gesetzes sowie der aufgrund dieser Gesetze erlassenen Rechtsverordnungen nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Dies beinhaltet insbesondere

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

WHG: Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) - Wasserhaushaltsgesetz

§ 6 Allgemeine Grundsätze der Gewässerbewirtschaftung

(1) Nr. 1: Die Gewässer sind nachhaltig zu bewirtschaften, insbesondere mit dem Ziel, ihre Funktions- und Leistungsfähigkeit als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum

für Tiere und Pflanzen zu erhalten und zu verbessern, insbesondere durch Schutz vor nachhaltigen Veränderungen von Gewässereigenschaften.

WHG: Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) - Wasserhaushaltsgesetz

§ 6 Allgemeine Grundsätze der Gewässerbewirtschaftung

(1) Nr. 4: Die Gewässer sind nachhaltig zu bewirtschaften, insbesondere mit dem Ziel, bestehende oder künftige Nutzungsmöglichkeiten insbesondere für die öffentliche Wasserversorgung zu erhalten oder zu schaffen.

HDSchG: Hessisches Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler

§ 1 Aufgabe des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

(1) Es ist Aufgabe von Denkmalschutz und Denkmalpflege, die Kulturdenkmäler als Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte und Entwicklung nach Maßgabe dieses Gesetzes zu schützen und zu erhalten sowie darauf hinzuwirken, dass sie in die städtebauliche Entwicklung, Raumordnung und den Erhalt der historisch gewachsenen Kulturlandschaft einbezogen werden.

BauGB: Baugesetzbuch

§ 1 Abs. 6

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung, ...
5. die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, ...
7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere
 - a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
 - b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
 - c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
 - d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
 - e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
 - f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
 - g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
 - h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
 - i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,
 - j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i.

Landschaftsplan:

Zu den Aussagen des Landschaftsplanes wird auf Kapitel A 6 verwiesen.

Flächenausgleichsrichtlinie des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain:

Die Flächenausgleichsrichtlinie soll einen nachhaltigen Umgang mit dem Schutzgut Boden dauerhaft gewährleisten und den Flächenverbrauch im Gebiet des Regionalverbandes angemessen steuern (Beschluss III-2015-26 der Verbandskammer vom 29.04.2015 zu Drucksache III-2015-26).

B 2. Umweltauswirkungen der Änderung

B 2.1 Bestandsaufnahme

Das Änderungsgebiet liegt im Norden der Stadt Langen. Es wird am westlichen Rand begrenzt von der Bahnlinie Frankfurt-Darmstadt, am nördlichen Rand von der B 486 (Nordumgehung) mit einem breiten Gehölzstreifen. Abgesehen von einem Lagerplatz im Nordwesten besteht der nördliche Teil des Änderungsgebietes aus nebeneinander liegenden Streifen von landwirtschaftlichen und als Freizeitgärten genutzten Grundstücken. Südlich davon schließen sich gewerblich genutzte Flächen, der städtische Bauhof/Wertstoffhof sowie das Gleisschwellenwerk Rail.One GmbH mit seinen Verarbeitungs- und Verladeeinrichtungen an. Im Osten und Südosten bestehen bereits Wohnbebauung sowie die Gebäude und Außenanlagen des "Internationalen Bundes", im Südwesten befindet sich eine Brachfläche und entlang der Liebigstraße ein weiterer Lagerplatz. Der im Süden gelegene Gebäudekomplex der Stadtwerke Langen ist nicht Bestandteil des Änderungsgebietes.

Folgende schutzgutbezogenen Umweltbelange sind relevant:

Boden und Fläche:

- Altstandort (altlastenverdächtig - Abschleppunternehmen Fieres), ALTIS-Nr. 438.006.000-001.139, schädliche Bodenveränderung (Verdacht - UWB-Kanal Raiffeisenstraße/Pittlerstraße), ALTIS-Nr. 438.006.000-001.459 im Plangebiet sowie eine Altlast in der Sanierung (Voigt & Haeffner, ALTIS-Nr. 438.006.000-001.006) und eine teilsanierte Altlast (Monza Fensterbau, ALTIS-Nr. 438.006.000-001.002) in unmittelbarer Umgebung
- Vorkommen von Parabraunerden aus Hochflutsanden sowie Pseudogleye und Gley-Pseudogleye aus Hochflutsanden und einem Streifen Hortisol aus durchmischten Terrassensedimenten nördlich der verlängerten Liebigstraße; diese sind gering bzw. nicht versiegt und z.T. anthropogen überformt
- mittlere bis teilweise hohe Gesamtbewertung der Bodenfunktionen (Nassstandort mit sehr hohem Biotopentwicklungspotenzial) im nördlichen Teil des Plangebietes
- Phrysol aus umgelagerten Terrassensedimenten und technogenem Material im restlichen Bereich der Planfläche; hier liegt keine Bewertung der Bodenfunktionen vor

Wasser:

- Lage der kompletten Planfläche in der Zone III des Wasserschutzgebiets der Stadtwerke Langen, festgesetzt mit der Verordnung vom 5. November 1979 (StAnz. 48/79 S. 2273) sowie in der Zone III B des Wasserschutzgebiets für die Wassergewinnungsanlagen der Stadtwerke Neu-Isenburg, festgesetzt mit der Verordnung vom 20. April 1989 (StAnz. 22/89 S. 1214)
- hohe Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers im gesamten Plangebiet (Porenleiter bzw. Porenleiter mit Flurabstand ≤ 2 m)
- Gebiet mit hoher Grundwasserneubildung im Norden des Änderungsgebietes

Luft und Klima:

- derzeit landwirtschaftlich und als Gärten genutzte Flächen im Nordosten des Gebietes sind als klimawirksame Flächen mit sehr hoher Bedeutung für den Kaltlufthaushalt klassifiziert
- hohe bis sehr hohe Wärmebelastung auf der gesamten Planfläche

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt:

- Nachweis von Fledermäusen (Zwergfledermaus, Mückenfledermaus, Rauhaufledermaus, Großer und Kleiner Abendsegler, Großes Mausohr, Breitflügelfledermaus); Vorhandensein von Quartieren im Nordteil des Plangebietes, insbesondere im Bereich der Bahnunterführung der Nordumgehung und in altem Baumbestand der Gärten, nicht auszuschließen
- zu erwartende bzw. nachgewiesene Säugetierarten: Eichhörnchen, Waldspitzmaus, West-Igel, jedoch keine Hinweise auf Vorkommen besonders geschützter Schläfer (Siebenschläfer, Gartenschläfer)
- Nachweis von 46 Vogelarten im Untersuchungsgebiet, davon 36 Brutvögel, hiervon wiederum fünf mit ungünstigem/unzureichendem Erhaltungszustand in Hessen (Haussperling, Feldsperling, Girlitz, Goldammer, Klappergrasmücke) sowie die Rote-Liste-Art Gartenrotschwanz
- Nachweis folgender streng geschützter Vogelarten als Gäste oder Überflieger: Grünspecht, Mäusebussard, Schwarzmilan, Turmfalke, Baumfalke, Bluthänfling, Stieglitz
- Nachweis von Zauneidechsen (streng geschützt) und Blindschleichen in den Randbereichen der Gehölze und Gärten, Zauneidechsen auch in den Randbereichen entlang der Bahnlinie
- vereinzelte Vorkommen von Amphibien (Erdkröte, Teich- und Bergmolch, Teichfrosch) im Bereich von Gartenteichen
- Beobachtung besonders geschützter Schmetterlingsarten (Kleiner Heufalter, Kleiner Feuerfalter, Hauhechel-Bläuling) sowie weiterer ubiquitärer Falter (Weißling, Admiral, Gemeiner Bläuling, Kleines Wiesenvögelchen, Goldene Acht)
- Beobachtung von Hornissen, deren Nester werden in Gartenhütten und Baumhöhlen vermutet
- vereinzeltes Auftreten anspruchsloser Libellenarten
- Vorkommen von Ameisenlöwen, Blauflügeliger Ödlandschrecke
- mögliches Vorkommen streng geschützter Käferarten (z.B. Rosenkäfer) in Höhlen alter Obst- bzw. Laubbäume; Nachweis erst bei Baumfällungen möglich
- Nachweis von 235 Pflanzensippen, wobei es sich in erster Linie um typische Vertreter ausdauernder und kurzlebiger Ruderalfluren, frischer Gehölze sowie extensiv genutzter Ackerflächen mit einem vergleichsweise hohen Anteil an Neophyten handelt
- Vorkommen des Dreiblättrigen Ehrenpreis und Trespen-Federschwingels (gefährdet), gewöhnliche Eselsdistel und Kleiner Klappertopf (Vorwarnliste Hessen) im nördlichen und nordwestlichen Teil des Plangebietes

Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung:

- Straßen- und Schienenverkehrslärm zwischen 55 und 75 dB tagsüber
- Erschütterungen bedingt durch die vorbeiführende Bahntrasse
- Explosions-, Brand- und Vergiftungsrisiko bei Unfällen auf der angrenzenden Bahntrasse und der Bundesstraße B 486 (dies gilt ebenso für die Schutzgüter Boden, Wasser, Tiere/Pflanzen/biologische Vielfalt)
- Lärm- und Staubemissionen aus dem Gleisschwellenwerk Rail.One während der restlichen Betriebsdauer des Werkes

Landschaft:

- das Landschaftsbild ist städtisch geprägt, wenig vielfältig und ohne raumbildende Strukturen
- da das Änderungsgebiet zum größten Teil bebaut und im Bereich des Betonschwellenwerks und des Bauhofs nicht frei zugänglich ist, kann es für Naherholung nicht genutzt werden

Kultur- und Sachgüter:

- Hinweise auf Bodendenkmäler (vorgeschichtliche Siedlung sowie eine mittelalterliche/neuzeitliche Befestigungsanlage)

- Kulturhistorisches Landschaftselement "Langener Obstwiesen"
- Verlauf der Regionalen Radroute entlang der Liebigstraße

B 2.2 Prognose und Bewertung

Auswirkungen der bisherigen Planung

Im südlichen und östlichen Teilbereich der Planfläche entspricht die aktuelle Nutzung überwiegend der bisherigen Plandarstellung "Gewerbliche Baufläche, Bestand" bzw. "geplant" und "Gemischte Baufläche, Bestand". Auf der gewerblichen Baufläche befindet sich neben einigen kleineren Gewerbebetrieben und dem städtischen Wertstoffhof das Gleisschwellenwerk Rail.One mit großen Hallenbauten und Verladeeinrichtungen. Auf der südöstlich gelegenen Mischbaufläche wurden Wohnhäuser und Gebäude des "Internationalen Bundes" errichtet. Erhebliche Umweltauswirkungen entstehen daher in diesem bereits bebauten Bereich nicht.

Im Südwesten des Änderungsgebietes wurde die derzeitige Planaussage "gewerbliche Baufläche" auf einer ca. 1,7 ha großen Fläche nicht umgesetzt. Dort befinden sich ein Lagerplatz und eine Brachfläche. Hier sind bei einer Umsetzung der bisherigen Planung Umweltauswirkungen insbesondere durch Versiegelung und Überbauung zu erwarten.

Im Teilgebiet nördlich der verlängerten Liebigstraße wurde die bisherige Planung "Gewerbliche Baufläche" bzw. "Gemischte Baufläche" bisher ebenfalls nicht umgesetzt. Abgesehen von einem Lagerplatz im Nordwesten wird dieses Gebiet landwirtschaftlich und als Freizeitgärten genutzt. Hier sind bei einer Umsetzung der bisherigen Planung Umweltauswirkungen insbesondere durch Versiegelung und Überbauung zu erwarten.

Die Umweltauswirkungen und die daraus entstehenden Konflikte werden detailliert im folgenden Kapitel "Auswirkungen der Planänderungen" behandelt.

Auswirkungen der Planänderung

Die vorgesehene Planänderung von "Gewerbliche Baufläche, Bestand/geplant" bzw. "Gemischte Baufläche, Bestand/geplant" in "Wohnbaufläche, geplant" ist hinsichtlich der Umweltauswirkungen auf Boden, Grundwasser, Luft, Klima, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Landschaft, Kultur- und Sachgüter vergleichbar mit der bisherigen Planung.

Folgende Auswirkungen sind für das Änderungsgebiet zu erwarten:

- dauerhafter Verlust des natürlichen Bodens und seiner natürlichen Bodenfunktionen (Lebensraumfunktion, Speicher-, Puffer- und Filterfunktion) durch Versiegelung, Umlagerung, Verdichtung, Vegetationsänderung, Schadstoffeintrag

- dauerhafter Verlust bisher unversiegelter Flächen

Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BBodSchG dar.

- Reduzierung der Grundwasserneubildung

- mögliche Grundwasserverschmutzung

Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des WHG dar.

- Verlust von kaltluftproduzierenden Flächen

- evtl. Einschränkung von Kalt- und Frischluftabflussbahnen, dadurch Verringerung der Durchlüftung der südlich und östlich angrenzenden Siedlungsgebiete

Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BImSchG dar.

- Verlust von Teil-Lebensräumen für einige Arten sowie Vegetationsflächen- und Funktionsverluste

- Funktionsbeeinträchtigung für folgende naturschutzfachlich relevante Artenvorkommen: Gartenrotschwanz, Zauneidechse, Fledermäuse

- Verlust und Veränderung von Lebensräumen für Flora und Fauna (Vegetationsflächen- und Funktionsverluste)

- Verlust von wertvollen Biotopen - u.a. alten Obstbäumen sowie geschützten Pflanzenarten - und Lebensräumen für dort vorkommende Arten, wovon auch streng geschützte Arten betroffen sind (Gartenrotschwanz, Zauneidechse, Fledermäuse)

Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BNatSchG dar.

- sichtbare Veränderung des Landschaftsbildes

- Verlust des kulturhistorischen Landschaftselementes "Langener Obstwiesen"

Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BauGB, des HDSchG und des Landschaftsplanes dar.

- ggfs. Beeinträchtigung erschütterungssensibler Nutzungen im Plangebiet

- Explosions-, Brand- und Vergiftungsrisiko für gewerbliche bzw. Mischnutzung bei Unfällen auf der angrenzenden Bahntrasse und der Bundesstraße B 486

Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BImSchG und des BauGB dar.

Durch die besseren Durchgrünungs- und Gestaltungsmöglichkeiten in einer Wohnbaufläche ist jedoch davon auszugehen, dass die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt und Landschaft gegenüber der bisherigen Planung vermindert werden können. Die umweltbezogenen Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit durch den Straßen- und Schienenverkehrslärm sowie Erschütterungen sind in einer Wohnbaufläche jedoch als erheblicher einzustufen als in einer gewerblichen Baufläche. Auch die Umweltauswirkungen von Unfällen auf der Bahntrasse oder der Bundesstraße B 486 können durch die Planänderung erheblicher ausfallen als bei Nichtdurchführung der Planung.

Aussagen zu zusätzlichen oder anderen erheblichen Umweltauswirkungen (aus Anlage 1 Punkt 2. b) BauGB), Aktualisierungen und Vertiefungen sowie Aussagen zum möglichen Ausgleich erfolgen im Rahmen nachfolgender Planungs- und Genehmigungsverfahren, insbesondere im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.

FFH-Verträglichkeitsprüfung

Gemäß § 34 Bundesnaturschutzgesetz sind Projekte vor ihrer Zulassung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen von Natura 2000-Gebieten zu überprüfen. In den maßgeblichen Gesetzen ist festgelegt, dass Flächennutzungspläne zu den zu prüfenden Projekten bzw. Plänen zählen. Im Scoping-Verfahren zum RPS/RegFNP 2010 wurde festgelegt, dass geplante Bauflächen innerhalb eines 1000 m-Radius um Natura 2000-Gebiete einer FFH-Vorprüfung zu unterziehen sind, geplante Grünflächen (bis auf Sport) in einem 200 m-Radius. Die Prüfung ergab keine derart betroffenen Flächen innerhalb dieser Abstandsbereiche.

B 2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Die durch die Planung zu erwartenden Umweltauswirkungen im Bereich Boden, Grundwasser, Kleinklima, Flora und Fauna, Landschaftsbild und Erholung sind durch entsprechende Festsetzungen und Maßnahmen im Rahmen der konkretisierenden Planung weitgehend zu minimieren bzw. auszugleichen, so dass keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen durch die vorgesehene Änderung entstehen.

Boden und Fläche:

Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens und seiner natürlichen Funktionen sind gemäß Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes zu kompensieren. Der Regionale Flächennutzungsplan kann hierfür lediglich eine Rahmensetzung treffen - z.B. über die Darstellung der „Ökologisch bedeutsamen Flächennutzung“. Die konkrete Planung und Durchführung der Kompensationsmaßnahmen selbst ist im Zuge der Bauleitplanung bzw. der Fachplanung zu leisten. Dafür geeignet sind insbesondere Böden mit geringem Funktionserfüllungsgrad, wobei zwischen Eingriff und Ausgleich kein räumlicher Zusammenhang bestehen muss. Zu den bevorzugten Maßnahmen zählen z.B. Entsiegelung, Rekultivierung von Abbaustätten, Altablagerungen usw., Abtrag von Aufschüttungen, Verfüllungen usw., Schadstoffbeseitigung, Bodenreinigung, Oberbodenauftrag, Bodenlockerung, erosionsmindernde Maßnahmen, Wiedervernässung ehemals nasser oder feuchter Standorte oder Aufwertung ackerbaulich bewirtschafteter Fläche durch Extensivierung. (s. *Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (2011): Bodenschutz in der Bauleitplanung - Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen*)

Aufgrund der Vorhabensgröße wird die Durchführung einer bodenkundlichen Baubegleitung empfohlen. (s. *Bundesverband Boden (2013): Bodenkundliche Baubegleitung - Leitfaden für die Praxis. BVB-Merkblatt 2. Erich Schmidt Verlag*)

- Identifizierung und Sicherung wertvoller, empfindlicher und / oder nicht benötigter Bodenflächen während der Bauphase
- Wiederherstellung baulich temporär genutzter Bodenflächen
- Fachgerechte Verwertung von Bodenaushub (getrennte Lagerung von Ober- und Unterboden, Vermeidung von Vernässung und Verdichtung, Wiedereinbau)
- Vermeidung stofflicher Belastungen des Bodens und des Grundwassers bei den Bauausführungen
- Minimierung der Neuversiegelung, Entsiegelung bereits versiegelter Flächen
- Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche
- Festsetzungen zur Wasserdurchlässigkeit von Grundstücksteilen und Einsatz wasserdurchlässiger Baustoffe oder Bauteile oder entsprechender Bauverfahren, soweit dies aus wasserrechtlicher Sicht zulässig ist
- Festsetzungen zum flächensparenden Bauen (z.B. flächensparende Haustypen, Minimierung der Erschließungsflächen, verdichtete Bauweise)

Für die festgestellten Altlasten (Bodenkontaminationen) besteht eine Kennzeichnungspflicht im Bebauungsplan (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB) und im Flächennutzungsplan (§ 5 Abs. 3 Nr. 3

BauGB) als „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“). Die Kennzeichnung ist in der Beikarte 1 des RPS/RegFNP 2010 enthalten.

Wasser:

- Die Schutzverordnung des Trinkwasserschutzgebietes ist im Rahmen der weiteren Planung zu berücksichtigen, so dass keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.
- die „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung“ (Stand: Juli 2014) sind zu berücksichtigen (die Arbeitshilfe kann unter www.rp-darmstadt.hessen.de > Umwelt > Gewässer- und Bodenschutz > Vorschriften & Merkblätter"abgerufen werden)
- Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung, Rückführung von Niederschlagswasser in den Wasserkreislauf und Retention von Niederschlagswassers durch Dachbegrünung und Grünflächen, soweit dies unter Berücksichtigung der Grundwasserempfindlichkeit wasserrechtlich zulässig und sinnvoll ist

Luft und Klima:

- Fassaden- und Dachbegrünungen
- Begrenzung der zulässigen Bauhöhe und Dichte sowie Gebäudeausrichtung parallel zu Luftabflussbahnen

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt:

- Baufeldfreimachung sowie Rodungen von Gebüsch und Bäumen außerhalb der Brut- und Setzzeiten von Vögeln (01.10-28/29.02)
- Bei Eingriffen in den Baumbestand vorherige Prüfung vorhandener Höhlen und Spalten auf einen Besatz von Vögeln und Fledermäusen durch Fachpersonal (ggf. Absprache von Schutzmaßnahmen mit der UNB)
- Zu erhaltende Grünbereiche sind durch Einzäunung klar vom Baufeld zu trennen und zu schützen
- Anbringen von Nisthöhlen/Nisthilfen insbesondere für den Gartenrotschwanz und Fledermauskästen als CEF-Maßnahmen in geeigneten, benachbarten Baumbereichen vor Beginn des Eingriffes, und/oder Anlage von Obstwiesen für den Gartenrotschwanz
- Erhalt/ Neuanlage linearer Gehölzstrukturen im Baugebiet für Fledermäuse, die diese zu den Nahrungsgebieten außerhalb des Baugebietes leiten können
- Abriss von Hütten und Gebäuden außerhalb der Brut- und Setzzeiten (01.10-28/29.02), vorhergehende Überprüfung auf Besatz mit gebäudebrütenden Fledermäusen durch Fachpersonal (ggf. Absprache mit der UNB und Einleitung von Schutzmaßnahmen)
- Erhalt bestehender alter Baumbestände, Neupflanzungen nur mit einheimischen und standortgerechten Arten
- Herrichtung von Zauneidechsenersatzlebensräumen als CEF-Maßnahmen (mehrere 100 qm Flächengröße) vor Beginn des Eingriffs, z.B. durch Anlage sandiger oder steiniger vegetationsarmer Böschungen oder Flächen mit entsprechenden Brut- und Versteckmöglichkeiten sowie Nahrungshabitaten
- Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtung (LED-Leuchten, Natrium-Dampfdruck-Lampen), die nicht nach oben abstrahlen und keine Lockfalle für Insekten darstellen
- Einplanen/ Anbringen künstlicher Nisthilfen und Quartiere für im Rückgang befindliche oder gefährdete Gebäudebrüter (Mehlschwalbe, Mauersegler, Haussperling und/oder Fledermäuse) an Neubauten oder bei Sanierung von Bestandsgebäuden
- Berücksichtigung der Vorkommen vom Dreiblättrigen Ehrenpreis (*Veronica triphyllos*) und dem Trespen-Federschwingel (*Vulpia bromoides*) bei der Ausweisung von Baufenstern bzw. Grünflächen
- Absammeln der Samen des Dreiblättrigen Ehrenpreis und Ausbringung an geeigneter Stelle im Umfeld von Langen zum lokalen Erhalt des Vorkommens (ggf. in Absprache mit der UNB)
- Festsetzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung sowie Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigem Bewuchs

- Festsetzung von Vegetationsflächen
- Gehölzpflanzungen zur Eingrünung
- Begrünung der Grundstücksfreiflächen und Straßen

Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung:

Passive Lärmschutzmaßnahmen für die von Schienen- und Straßenverkehrslärm betroffenen Bereiche:

- Garagen mit aufgesetzter Lärmschutzwand am Westrand des Plangebietes entlang der Bahnstrecke
- riegelförmige Bebauung mit minimierten Gebäudelücken am West- und Nordrand des Plangebietes
- keine für die Belüftung schutzbedürftiger Aufenthaltsräume vorgesehenen Fenster entlang der Liebigstraße (Westfassaden der Gebäude) und der Nordumgehung (Nordfassaden der Gebäude)
- Einbau schalldämmender Lüftungseinrichtungen für Schlaf- und Kinderzimmer ab dem 1. OG im gesamten Plangebiet
- ggfs. temporäre Lärmschutzmaßnahmen für Gebäude mit freier Sicht auf das Gleisschwellenwerk Rail.One während dessen restlicher Betriebszeit
- ggfs. angepasste Lärmschutzmaßnahmen, wenn die geplante Bebauung abschnittsweise errichtet werden sollte

Landschaft:

- Gestaltungsvorgaben zur Einbindung in die Umgebungsnutzung
- farbliche Gestaltung der Gebäude
- Ergänzung /Verbesserung des Wegenetzes
- Schaffung und Gestaltung von Flächen für die Naherholung im Plangebiet

Kultur- und Sachgüter:

- Die vorhandenen Bodendenkmäler sind bei der weiteren Planung und Bauausführung in Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie zu berücksichtigen, ggf. sind Schutzmaßnahmen erforderlich.

Um sicherzustellen, dass keine Bodendenkmäler beeinträchtigt und/oder zerstört werden, ist im Bebauungsplan auf das Erfordernis hinzuweisen, dass bei Erdarbeiten ggf. auftretende Bodenfunde unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden und Funde und Fundstellen in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen sind.

B 2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Bei dem vorliegenden Änderungsverfahren handelt es sich um eine Nachnutzung bisheriger Gewerbeflächen und Umwidmungen von geplanten Bauflächen im Rahmen eines groß angelegten Stadtumbauprojektes im Innenbereich von Langen.

An dem gewählten Standort kann ohne Neuausweisung von Flächen im Außenbereich ein Beitrag zur Deckung des lokalen und regionalen Bedarfes an Wohnraum geleistet werden. Darüber hinaus ist der Standort aufgrund der städtebaulich integrierten Lage in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof und mit direktem Anschluss an den zentralen Versorgungsbereich gut für ein solches Vorhaben geeignet. Alternative Planungsmöglichkeiten wurden deshalb nicht untersucht.

B 3. Zusätzliche Angaben

B 3.1 Prüfverfahren

Das für die vorliegende Planänderung verwendete Verfahren zur Umweltprüfung ist hinsichtlich Umfang, Detaillierungsgrad und Methodik weitgehend identisch mit dem Prüfverfahren zum Umweltbericht des RPS/RegFNP 2010. In der Planänderung kommen insbesondere die darin unter 3.1.1 und 3.1.2 beschriebenen Teilverfahren zur Prüfung von Einzelflächen (Einzelprüfung) und zur Vorprüfung der Natura 2000- bzw. FFH-Verträglichkeit zur Anwendung. Das Verfahren wurde ergänzt um Aussagen zu den Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen) und um eine Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j BauGB.

Für die Einzelprüfung wird ein GIS-basiertes Abfrage-, Dokumentations- und Erstbewertungsinstrumentarium verwendet, mit dem alle relevanten Umweltbelange automatisiert ermittelt werden können.

Anhand von über 50 Umweltthemen werden dabei die Auswirkungen der Planänderung auf sieben verschiedene Schutzgüter (Boden und Fläche, Wasser, Luft und Klima, Tiere und Pflanzen/Biologische Vielfalt, Landschaft / landschaftsbezogene Erholung, Gesundheit des Menschen/Bevölkerung, Kultur- und Sachgüter) sowie Wechselwirkungen zwischen diesen analysiert. Zu den Umweltthemen zählen sowohl meist gebietsbezogene Angaben zu hohen Umweltqualitäten, die negativ oder positiv beeinflusst werden können als auch vorhandene Vorbelastungen, die die Planung selbst beeinträchtigen können. Ein Teil der Umweltthemen ist zusätzlich mit rechtlichen Bindungen belegt, die sich für bestimmte Planungen als Restriktion erweisen können (z.B. naturschutzrechtliche Schutzgebiete). Für einzelne Umweltthemen wurden so genannte 'Erheblichkeitsschwellen' definiert, bei deren Überschreiten mit voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen ist. Die Ergebnisse der automatisierten Umweltprüfung werden in einem 'Datenblatt zur Umweltprüfung' dargestellt. Sie sind die Grundlage für die weiter eingrenzende, verbalargumentative Bewertung in Kapitel B 2 des Umweltberichts.

Das Datenblatt kann beim Regionalverband FrankfurtRheinMain eingesehen werden.

Die Prüfung der FFH-Verträglichkeit wird auf den ersten Prüfschritt (FFH-Vorprüfung oder -Prognose) begrenzt. In der FFH-Vorprüfung erfolgt eine überschlägige Bewertung, ob erhebliche Beeinträchtigungen der für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile eines Natura-2000 Gebietes durch die Planung offensichtlich ausgeschlossen werden können.

Die Vorprüfung ist auf die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ausgerichtet. Diese gibt nur die Grundzüge der angestrebten Flächennutzung wieder. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist im Regelfall eine weitere Vorprüfung ausgehend von Wirkfaktoren der dann konkretisierten Planung durchzuführen.

Bei der Zusammenstellung der Angaben sind folgende Schwierigkeiten aufgetreten:

Einzelne Umweltbelange können wegen zu kleinmaßstäblicher Datengrundlagen und mangels Kenntnis der im Einzelnen geplanten Vorhaben nur in sehr allgemeiner Form behandelt werden. Dies betrifft Aussagen

- zur Art und Menge der erzeugten Abfälle, ihrer Beseitigung und Verwertung,
- zu den Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima sowie deren Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels,
- zu den eingesetzten Techniken und Stoffen und
- zu den Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch schwere Unfälle oder Katastrophen durch die im Bereich der gewerblichen Baufläche möglichen Vorhaben.

Diese Aspekte können erst im Rahmen der weiteren Konkretisierung der Vorhaben im Plangebiet im Rahmen der nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsverfahren genauer benannt werden.

B 3.2 Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Das Konzept zum Monitoring ist Bestandteil des Umweltberichtes des RPS/RegFNP 2010. Die Bauämter der Gemeinden werden gebeten, jährlich zu der Umsetzung der RPS/RegFNP-Änderung, insbesondere bei wesentlichen Abweichungen zur Beschlusslage oder erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu berichten. Der Regionalverband FrankfurtRheinMain behält sich vor, fallweise aufgrund solcher Berichte die betroffenen Träger öffentlicher Belange anzuhören.

B 3.3 Zusammenfassung

Die Entwicklung des zweiten Teilabschnittes des "Wohngebietes Liebigstraße" ist eine von der Stadt Langen im Rahmen des Stadtumbaus angestrebte Maßnahme zur räumlichen Neuordnung des Stadtgebietes. Hierbei werden im zentralen westlichen Bereich bisher als gewerbliche Bauflächen genutzte Bereiche zu Wohnbauflächen umgewandelt, da die dort ansässigen Betriebe die Produktion einstellen bzw. an andere Standorte verlagert werden. Im Norden zwischen Bahnlinie und B 486 wird ein bisher überwiegend landwirtschaftlich und als Freizeitgärten genutzter Bereich ebenfalls zu Wohnbaufläche statt bisher gewerbliche bzw. gemischte Baufläche umgewidmet. Somit kann die Stadt Langen dem bestehenden großen Wohnraumbedarf gerecht werden, ohne dass zusätzliche Neuausweisungen von Bauflächen im RPS/RegFNP 2010 erforderlich werden.

Die Umweltauswirkungen der geänderten Planung gleichen weitgehend denen der bisherigen Planung, wobei bezüglich des Schutzgutes "Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt" durch einen voraussichtlich geringeren Versiegelungsgrad und höhere Durchgrünung von geringeren Beeinträchtigungen durch die künftige Planung auszugehen ist. Hinsichtlich des Schutzgutes "Mensch und seine Gesundheit" ergibt sich aufgrund der größeren Empfindlichkeit gegenüber dem vorhandenen Straßen- und Schienenverkehrslärm eine leichte Verschlechterung der Umweltauswirkungen im Vergleich zur bisherigen Planung.

B 3.4 Referenzliste der verwendeten Quellen

Für den Umweltbericht wurden die Quellen Nr. [3], [4], [5] und [6] des Quellenverzeichnisses auf Seite 27 verwendet.

Quellenverzeichnis

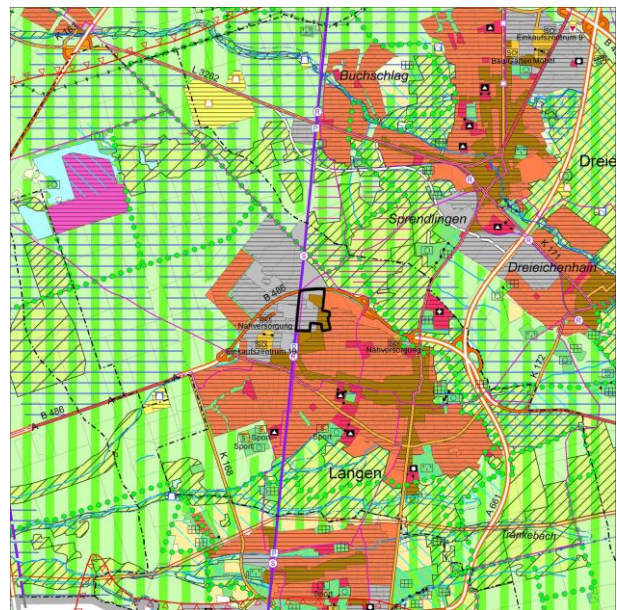
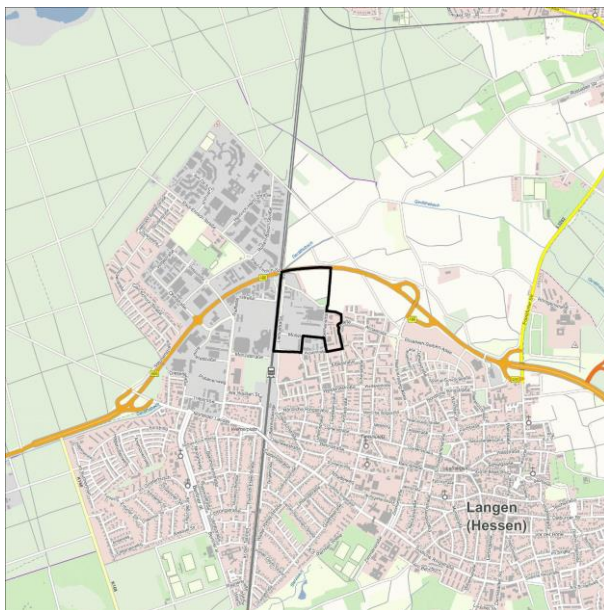
- [1] Freischlad + Holz und Herwarth + Holz (Darmstadt und Berlin, 2009): Langen - Stadtumbau „Gewerbe“
- [2] RI Institut für Raumforschung & Immobilienwirtschaft (2012): Machbarkeits- und Umsetzungsstudie für die Entwicklung des Wohngebiets Liebigstraße für die Stadt Langen
- [3] Planungsbüro von Mörner + Jünger (Darmstadt, 2012): Stadt Langen „Stadtumbau Gewerbe“ Planungsverfahren „Wohngebiet Liebigstraße“ Verkehrsuntersuchung
- [4] Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH (Darmstadt, 2012): Schalltechnische Untersuchung Stadtumbau „Gewerbe“ Rahmenplanung „Wohngebiet Liebigstraße“ Stadt Langen
- [5] Götte Landschaftsarchitekten GmbH (Frankfurt, 2012): Bebauungsplan Nr. 45 „Wohngebiet Liebigstraße“ Artenschutzrechtliche Sondierung
- [6] Götte Landschaftsarchitekten GmbH (Frankfurt, 2015): Nördlicher Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 45 „Wohngebiet Liebigstraße“ Stadt Langen, Artenschutzrechtliche Bestandserfassung zu Flora, Fauna und zu Biotopen

Änderung des Regionalplans Südhausen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010

4. Änderung Stadt Langen, Stadtteil Langen Gebiet: Wohngebiet Liebigstraße 2. Teilabschnitt

Zusammenfassende Erklärung gem. § 6a BauGB – Internetfassung –

Lage im Verbandsgebiet:



 Grenze des Änderungsbereiches
(ohne Maßstab)

Beschlussübersicht Verbandskammer

Aufstellungsbeschluss:	14.06.2017
Frühzeitige Beteiligung:	01.08.2017 bis 07.09.2017
Auslegungsbeschluss:	07.03.2018
Öffentliche Auslegung:	27.03.2018 bis 25.04.2018
Abschließender Beschluss:	12.09.2018
Bekanntmachung Staatsanzeiger:	01.04.2019

1. Inhalt und wichtige Ziele der Planänderung

Die Stadt Langen beabsichtigt im Zuge des Stadtumbaus die Raumnutzungen Gewerbe, Wohnen und Handel/Dienstleistungen im bestehenden Stadtgebiet neu zu ordnen. Ziel ist es, Nutzungskonflikte zu minimieren, innerstädtische Brachflächen zu nutzen und Flächenangebote für den Handel bereitzustellen, die bislang in der Stadt fehlen. Hierbei sollen im Bereich "Liebigstraße" gewerbliche Flächen sowie noch nicht genutzte gewerbliche Flächenpotenziale zugunsten eines Wohngebietes mit Quartierszentrum umgewidmet werden. Bereits im Jahr 2015/2016 wurde mit der 3. RegFNP-Änderung der Stadt Langen

„Quartierszentrum Liebigstraße und Wohngebiet Liebigstraße“ die Umwandlung eines ersten Teilabschnittes vorbereitet.

Bei der hier vorliegenden 4. RegFNP-Änderung handelt es sich um Flächen, die für die Neuordnung zum damaligen Zeitpunkt noch nicht zur Verfügung standen, da noch vereinzelt ansässige Gewerbebetriebe eine entsprechende Entwicklung behinderten. Mit dem Änderungsverfahren werden die planerischen Voraussetzungen für die Umsetzung des zweiten Entwicklungsabschnittes geschaffen.

Der Geltungsbereich der Änderung hat eine Gesamtfläche von ca. 18,9 ha und befindet sich im Stadtzentrum von Langen nordöstlich des Bahnhofs. Mit dem Änderungsverfahren werden "Gewerbliche Baufläche, geplant", "Gewerbliche Baufläche, Bestand", "Gemischte Baufläche, geplant" und "Gemischte Baufläche, Bestand" geändert in "Wohnbaufläche, geplant".

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Das Änderungsgebiet liegt im Norden der Stadt Langen. Es wird am westlichen Rand begrenzt von der Bahnlinie Frankfurt-Darmstadt, am nördlichen Rand von der B 486 (Nordumgehung) mit einem breiten Gehölzstreifen. Abgesehen von einem Lagerplatz im Nordwesten besteht der nördliche Teil des Änderungsgebietes aus nebeneinander liegenden Streifen von landwirtschaftlichen und als Freizeitgärten genutzten Grundstücken. Südlich davon schließen sich gewerblich genutzte Flächen, der städtische Bauhof/Wertstoffhof sowie das Gleisschwellenwerk Rail.One GmbH mit seinen Verarbeitungs- und Verladeeinrichtungen an. Im Osten und Südosten bestehen bereits Wohnbebauung sowie die Gebäude und Außenanlagen des "Internationalen Bundes", im Südwesten befindet sich eine Brachfläche und entlang der Liebigstraße ein weiterer Lagerplatz. Der im Süden gelegene Gebäudekomplex der Stadtwerke Langen ist nicht Bestandteil des Änderungsgebietes.

Die Umweltauswirkungen der geänderten Planung (Wohnbaufläche) gleichen weitgehend denen der bisherigen Planung (gewerbliche Baufläche), wobei bezüglich des Schutzgutes "Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt" durch einen voraussichtlich geringeren Versiegelungsgrad und höhere Durchgrünung von geringeren Beeinträchtigungen durch die künftige Planung auszugehen ist. Hinsichtlich des Schutzgutes "Mensch und seine Gesundheit" ergibt sich aufgrund der größeren Empfindlichkeit gegenüber dem vorhandenen Straßen- und Schienenverkehrslärm eine leichte Verschlechterung der Umweltauswirkungen im Vergleich zur bisherigen Planung.

Gemäß § 34 Bundesnaturschutzgesetz sind Projekte vor ihrer Zulassung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen von Natura 2000-Gebieten zu überprüfen. In den maßgeblichen Gesetzen ist festgelegt, dass Flächennutzungspläne zu den zu prüfenden Projekten bzw. Plänen zählen. Im Scoping-Verfahren zum RPS/RegFNP 2010 wurde festgelegt, dass geplante Bauflächen innerhalb eines 1000 m-Radius um Natura 2000-Gebiete einer FFH-Vorprüfung zu unterziehen sind, geplante Grünflächen (bis auf Sport) in einem 200 m-Radius. Die Prüfung ergab keine derart betroffenen Flächen innerhalb dieser Abstandsbereiche.

3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

3.1 Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 (1) und 4 (1) BauGB

Die Einleitung des Verfahrens wurde am 24.07.2017 im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 30/17 bekannt gemacht. Die betroffene Stadt/Gemeinde, die benachbarten Kommunen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 28.07.2017 beteiligt.

Von den benachbarten Kommunen, mit denen die Änderung abgestimmt wurde, haben Stellungnahmen abgegeben:

Magistrat der Stadt Dreieich, Planung und Bau / Stadt- und Verkehrsplanung

Von den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange haben Stellungnahmen abgegeben:

Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung
DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung Frankfurt
Deutscher Wetterdienst, Referat Liegenschaftsmanagement
DFS Deutsche Flugsicherung GmbH
Forstamt Langen, Hessen-Forst
Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main
Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement
Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie
IHK Offenbach am Main
Kreisausschuss des Hochtaunuskreises, Fachbereich Ländlicher Raum
Kreisausschuss des Hochtaunuskreises, Fachbereich: Umwelt, Naturschutz
Kreisausschuss des Kreises Offenbach, Fachdienst 64
Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat III 31.2

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB fand vom 30.10.2017 bis 28.11.2017 im Rahmen einer Bürgersprechstunde statt. Für die beabsichtigte Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 haben sich daraus keine entgegenstehenden Gesichtspunkte ergeben.

Die Stellungnahmen der Nachbarstadt Dreieich sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange betreffen schwerpunktmäßig Aspekte, die auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten und abzuarbeiten sind. Dies betrifft z.B. konkrete verkehrliche Auswirkungen an bestimmten Knotenpunkten oder die Festsetzung von konkreten naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen, CEF-Maßnahmen oder passiven Lärmschutzmaßnahmen.

Auf Hinweis des Regierungspräsidiums Darmstadt Dezernat III 31.2 und des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie wurden Angaben zu den betroffenen Wasserschutzgebieten korrigiert und weitere Hinweise zur Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange in den Umweltbericht zum Änderungsverfahren aufgenommen.

Die IHK Offenbach am Main und die Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main bemängeln, dass durch diese großflächige Umnutzung einer Gewerbefläche in ein Wohngebiet kleinere bestehende Gewerbebetriebe betroffen seien und abermals ein Nettoverlust an Gewerbeflächen in Langen und in der Metropolregion Frankfurt-Rhein-Main zu verzeichnen sei. Im Rahmen des Stadtumbaukonzeptes der Stadt Langen wird ein Verlagerungsmanagement für ansässige Betriebe durch die Stadt betrieben. Das RegFNP-Änderungsverfahren hat hierauf keine steuernde Wirkung. Durch die Flächenumwidmung dieser Änderung werden zwar 21 ha gewerbliche Bauflächen entfallen. Dem stehen jedoch weitere gewerbliche Flächenpotenziale von 34 ha im Stadtgebiet gegenüber, was von Stadt und Regionalverband als ausreichend angesehen wird.

3.2 Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 (2) und 4 (2) BauGB

Die öffentliche Auslegung wurde am 19.03.2018 im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 12/18 bekannt gemacht. Sie fand vom 27.03.2018 bis 25.04.2018 statt. Die benachbarten Kommunen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 23.03.2018 beteiligt.

Von den benachbarten Kommunen, mit denen die Änderung abgestimmt wurde, haben Stellungnahmen abgegeben:

Magistrat der Stadt Dreieich, Planung und Bau / Stadt- und Verkehrsplanung

Von den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange haben Stellungnahmen abgegeben:

Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung

DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung Frankfurt

Deutscher Wetterdienst

DFS Deutsche Flugsicherung GmbH

Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main

Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement

IHK Offenbach am Main

Kreisausschuss des Hochtaunuskreises, Fachbereich Ländlicher Raum

Kreisausschuss des Hochtaunuskreises, Fachbereich: Umwelt, Naturschutz

Von Bürgern bzw. Privaten wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

Die erneut vorgebrachten Stellungnahmen der Nachbarstadt Dreieich sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange betreffen schwerpunktmäßig Aspekte, die auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten und abzuarbeiten sind. Dies betrifft z.B. konkrete verkehrliche Auswirkungen an bestimmten Knotenpunkten einschließlich der dafür erforderlichen vertraglichen und finanziellen Regelungen oder die Festsetzung von konkreten naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen, CEF-Maßnahmen, passiven Lärmschutzmaßnahmen oder Anpassungen an den Klimawandel.

Auch die IHK Offenbach am Main und die Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main wiederholen ihre Kritik an der Umnutzung der Gewerbeflächen, die wie oben aufgeführt abgewogen wird.

4. Abwägung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Bei dem vorliegenden Änderungsverfahren handelt es sich um eine Nachnutzung bisheriger Gewerbeflächen und Umwidmungen von geplanten Bauflächen im Rahmen eines groß angelegten Stadtumbauprojektes im Innenbereich von Langen.

An dem gewählten Standort kann ohne Neuausweisung von Flächen im Außenbereich ein Beitrag zur Deckung des lokalen und regionalen Bedarfes an Wohnraum geleistet werden. Darüber hinaus ist der Standort aufgrund der städtebaulich integrierten Lage in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof und mit direktem Anschluss an den zentralen Versorgungsbereich gut für ein solches Vorhaben geeignet. Alternative Planungsmöglichkeiten wurden deshalb nicht untersucht.