

STADT LANGEN – DER MAGISTRAT
FACHDIENST 13
BAUWESEN, STADT- UND UMWELTPLANUNG

Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 42/ A-C „Unbeplanter
Innenbereich westlich der Bahntrasse“

(Stand 26.05.2009)

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. Planungsanlass und Geltungsbereich	3
1.1. Planungserfordernis und Zielsetzung	3
1.2. Lage und Grenzen des räumliches Geltungsbereiches	4
2. Planerische und rechtliche Grundlagen	5
2.1 Städtebauliche Bestandssituation	5
2.1.1 Stadträumliche Einbindung des Plangebietes	
2.1.2 Plangebiet	
2.2 Bestehendes Planungsrecht	8
2.3 Übergeordnete planungsrechtliche Grundlagen	8
2.3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung	
2.3.2 Flächennutzungsplan	
2.3.3 Landschaftsplan	
2.4 Sonstige Planungen der Stadt Langen	9
2.4.1 Stadtumbau in Langen/ Gesamtstädtisches Integriertes Handlungskonzept für den Stadtumbau in Langen	
2.4.2 Einzelhandels-Zentrenkonzept für die Stadt Langen	
3. Inhalte des Bebauungsplanes	12
3.1 Wortlaut der Festsetzungen	12
3.2 Rechtliche Grundlagen	15
3.3 Begründung der Festsetzungen	15
3.3.1 Unzulässigkeit von innenstadtrelevanten Sortimenten (Festsetzung Nr. 1)	15
3.3.2 Zulässigkeit und Unzulässigkeit von nahversorgungs- relevanten Sortimenten (Festsetzungen Nr. 4 und 6)	16
3.3.3 Zulässigkeit von innenstadtrelevanten Sortimenten als Randsortimente (Festsetzung Nr. 4)	17
3.3.4 Zulässigkeit von anderen als innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten	17
3.3.5 Unzulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben (Festsetzung Nr. 2)	18
3.3.6 Ausnahmsweise Zulässigkeit von betrieblichen Sonderformen des Einzelhandels (Festsetzung Nr. 3)	18
3.3.7 Bestandschutz im Einzelfall (Festsetzung Nr. 5)	18
3.4 Abwägung	18
3.5 Erschließung	20
4. Umweltbericht	20
5. Kosten	20

1. Planungsanlass und Geltungsbereich

1.1 Planungserfordernis und Zielsetzung

Eine der zentralen Aufgaben der Stadtentwicklung von Langen ist die Sicherstellung und Weiterentwicklung einer nachhaltigen Versorgungsstruktur des Einzelhandels. Die städtebaulichen Strukturen in Langen zeichnen sich durch gewachsene Versorgungszentren aus, bestehend aus der Innenstadt als zentraler Versorgungsbereich mit einem vielfältigen Angebot des periodischen und a-periodischen Bedarfs sowie drei städtebaulich integrierten Nahversorgungszentren für den täglichen Bedarf. Der zentrale Versorgungsbereich trägt erheblich zur Attraktivität und Belebung der Innenstadt bei, die Nahversorgungszentren ermöglichen eine wohnungsnahe Versorgung in fußläufiger Entfernung.

In den letzten Jahren ist im Einzelhandel eine Entwicklung eingetreten, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung einer verbrauchernahen Versorgung geführt hat und diese in ihrem Bestand soweit gefährdet, dass ein vielfältiges Warenangebot an städtebaulich integrierten und für die nicht motorisierte Bevölkerung gut erreichbaren Standorten nicht mehr gewährleistet ist. Zur Sicherstellung einer verbrauchernahen Versorgung ist eine Steuerung durch die Bauleitplanung erforderlich, die die bestehenden Versorgungsstrukturen schützt und die zukünftige Entwicklung des Einzelhandels in diese gewachsenen Strukturen einbindet.

Die Stadtverordnetenversammlung hat deshalb in ihrer Sitzung am 12.10.2006 zur Sicherung und Stärkung der Versorgungsstandorte in Langen die Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 42 beschlossen. Gleichzeitig wurde mit Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 42 der Beschluss gefasst, ein Einzelhandels- Zentrenkonzept für Langen zu erarbeiten, das auf Grundlage der Versorgungsstrukturen konzeptionelle Aussagen zur Weiterentwicklung des Einzelhandels sowie zur Verträglichkeit zusätzlicher Einzelhandelsansiedlungen in Langen trifft.

Weil Handlungsdruck im westlichen Stadtgebiet von Langen besteht, hat die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 25.10.2007 die Aufstellung des Teilbebauungsplanes Nr. 42/ A-C beschlossen. Dabei wird von den neuen gesetzlichen Regelungen des § 9 Abs. 2a Baugesetzbuch (BauGB) Gebrauch gemacht, die seit dem 21.12.2006 gelten. Der Gesetzgeber hat dieses neue Planungsinstrument zum effektiven Schutz zentraler Versorgungsbereiche für Bereiche innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile gem. § 34 BauGB entwickelt.

Der Bebauungsplan Nr. 42/ A-C umfasst alle Bereiche innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile im westlichen Stadtgebiet, die durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind und die aufgrund ihrer Lage sowie den Umnutzungspotentialen geeignet sind zur Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen, die nicht primär der Nahversorgung dienen, sondern aufgrund ihrer Größe und der Art ihres Sortimentes einen Einzugsbereich haben, der vor allem auf eine motorisierte Kundschaft gerichtet ist. Es ist zu befürchten, dass sich hier Einzelhandelsnutzungen ansiedeln, die das im westlichen Teil von Langen befindliche Nahversorgungszentrum Oberlinden in seinem Bestand gefährden und auch einen wesentlichen negativen Einfluss auf die Innenstadt als zentralen Versorgungsbereich haben. Es soll deshalb ein Bebauungsplan aufgestellt werden, der die gewachsene verbrauchernahe Einzelhandelszentrenstruktur sichert und nur die Einzelhandelsformen zulässt, die zu einer Ergänzung und Weiterentwicklung der verbrauchernahen Versorgung führen.

Im Anschluss an die Aufstellung des Teilbebauungsplanes Nr. 42/ A-C hat die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 06.12.2007 die Aufstellung des Teilbebauungsplanes Nr. 42/ D-E beschlossen. Dieser umfasst die durch Bebauungspläne festgesetzten Gewerbegebiete im westlichen Stadtgebiet von Langen, die sich in Nachbarschaft zum Geltungsbereich des Teilbebauungsplanes Nr. 42/ A-C befinden. Hierbei handelt es sich um die planerische Änderung von bereits festgesetzten Baugebieten gem. BauNVO.

Südlich des Teilbebauungsplanes Nr. 42/ A-C wird die Aufstellung eines weiteren Teilbebauungsplanes vorbereitet. Dieser Teilbebauungsplan Nr. 42/ F wird Misch- und Wohngebiete im südlichen Bereich der Mörfelder Landstraße einschließen, in dem ebenfalls eine Bauleitplanung zur Sicherung und Stärkung der zentralen Versorgungsstrukturen erforderlich ist.

Im Rahmen der Erstellung des gebietsbezogenen integrierten Handlungskonzeptes für das Stadtumbaugebiet „Ungenutzte Flächen und älteres Gewerbe im nordwestlichen Stadtgebiet“ ist eine neue Entwicklungsplanung für das über 100 ha große Areal aufgezeigt worden. Die Stadtverordnetenversammlung vom 14.05.2009 hat das Konzept als Entwicklungskonzept gem. § 171b Abs. 2 BauGB beschlossen.

Infolge des Stadtumbaus wird es möglich, die Nahversorgungsstruktur für das westliche Stadtgebiet weiterzuentwickeln. Danach soll auf dem ehemaligen Pittlergelände, das sich westlich der Pittlerstraße befindet, das Nahversorgungszentrum Pittlerstraße entstehen. Zudem soll an dem Standort ein Ergänzungszentrum Fachmarkt entstehen. Der Teilbebauungsplan Nr. 42/A-C soll künftig dazu dienen, das neue Nahversorgungszentrum Pittlerstraße in seiner Entwicklung zu sichern und das Einkaufszentrum Oberlinden in seiner Funktion für die Nahversorgung (künftig Nebenzentrum Oberlinden) zu erhalten, indem innerhalb des Geltungsbereiches bestimmte Einzelhandelsnutzungen zulässig, nicht zulässig oder ausnahmsweise zulässig sind.

1.2 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 42/ A-C befindet sich innerhalb des westlich der Bahntrasse gelegenen Gewerbeareals im Bereich zwischen der Bundesstraße B486 im Westen und Nordwesten, der Bahntrasse im Osten sowie der Mörfelder Landstraße im Süden. Er umfasst den unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB, der in seiner Eigenart dem Baugebietstypus von Gewerbe- und von Mischgebieten gem. BauNVO entspricht.

Der Geltungsbereich besteht aus zwei räumlich von einander getrennten Teilbereichen, die sich aber in enger Nachbarschaft befinden.

Der Teilbereich mit den Bezeichnungen A und C wird begrenzt von der Mörfelder Landstraße, von Flurstücksgrenzen der Flurstücke 168/2, 166/3, 165/2, 165/9 der Flur 24, Gemarkung Langen, der Triftstraße, der Pittlerstraße, der Monzastraße, von Flurstücksgrenzen der Flurstücke 583/1, 585/1 und 587/1 der Flur 24, Gemarkung Langen, der Verlängerung der östlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 587/1 der Flur 24 der Gemarkung Langen bis zur nördlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 304/4 der Flur 24, Gemarkung Langen, von Flurstücksgrenzen der Flurstücke 304/4 und 304/5 der Flur 24, Gemarkung Langen sowie der Nassoviastraße.

Innerhalb des Teilbereiches mit den Bezeichnungen A und C liegen die Flurstücke 165/2, 165/9, 166/3, 168/2, 191/4, 191/5, 191/6, 192/2, 193/4, 194/3, 195/2, 196/3, 266/5,

270/13, 270/14, 270/15, 270/16, 270/17, 270/18, 270/19, 270/20, 270/21, 270/22, 270/23, 270/24, 270/25, 270/26, 270/27, 270/28, 270/29, 270/30, 270/31, 270/32, 270/33, 270/34, 270/35, 270/36, 270/37, 270/38, 270/39, 270/40, 270/41, 270/43, 294/1, 295/1, 296/1, 297/1, 298/1, 299/1, 300/3, 300/4, 301/3, 302/1, 304/4, 304/5, 305/1, 305/3, 306/3, 306/4, 306/5, 307/1, 307/2, 307/3 308/2, 308/6, 308/7, 308/8, 308/10, 308/11, 309/3, 310/1, 310/2, 310/3, 311/1, 311/2, 311/3, 321/7, 322/7, 322/4, 322/5, 322/12, 322/13, 322/14, 329/4, 330/1, 330/3, 335/3, 335/4, 335/5, 340/2, 340/3, 341/2, 341/4, 343/8, 343/9, 343/15, 343/16, 345/8, 345/9, 345/10, 346/1, 347/2, 347/6, 347/7, 349/7, 349/8, 349/9, 354/2, 354/3, 355/2, 355/4, 358/3, 358/5, 358/6, 362/6, 362/7, 362/9, 362/10, 454/16, 454/19, 454/20 teilweise, 454/24 teilweise, 454/27, 454/ 28 teilweise, 455/1, 491/1 teilweise, 583/1, 585/1, 587/1, 591/3 der Flur 24, Gemarkung Langen.

Der Teilbereich mit der Bezeichnung B wird begrenzt von der Bundesstraße B 486, von Flurstücksgrenzen der Flurstücke 598/8, 598/6, 538/14 der Flur 23, Gemarkung Langen, der Flurstücke 23/4, 23/5, 23/6 der Flur 24, Gemarkung Langen und des Flurstücks 538/7, Flur 23, Gemarkung Langen, der Raiffeisenstraße, der Pittlerstraße, von Flurstücksgrenzen des Flurstücks 548/1, Flur 23, Gemarkung Langen und des Flurstücks 190/14, Flur 24, Gemarkung Langen sowie von einer nach Westen verlängerten Linie der Flurstücksgrenze des Flurstücks 548/1, Flur 23, Gemarkung Langen und einer nach Norden verlängerten Linie der Flurstücksgrenze des Flurstücks 190/124, Flur 24, Gemarkung Langen bis zum Schnittpunkt der beiden Linien. Der südliche Teil der Amperestraße liegt nicht im Geltungsbereich des Teilbereiches B.

Innerhalb des Teilbereiches B liegen die Flurstücke 538/3, 538/5, 538/7, 538/8, 538/9, 538/10, 538/11, 538/12, 538/14, 539, 540, 541, 542/1, 543/4, 543/5, 544, 545/1, 545/2, 546/2, 546/3, 546/4, 546/5/ 547/7, 547/9 teilweise, 548/1, 549/2, 550, 552/5, 552/7, 552/8, 552/9, 557/3, 557/4, 557/5, 557/7 teilweise, 558/1 teilweise, 558/4, 558/5, 598/6, 598/8 der Flur 23, Gemarkung Langen sowie die Flurstücke 23/4, 23/5, 23/6, 190/14 der Flur 24, Gemarkung Langen.

Der Geltungsbereich ist zum Geltungsbereich des am 02.11.2007 bekanntgemachten Aufstellungsbeschlusses des Teilbebauungsplanes Nr. 42/ A-C erweitert worden, im Westen um das Flurstück 165/2 der Flur 24, Gemarkung Langen, im Osten um den Bereich, der einem Mischgebiet gemäß der Typisierung der BauNVO entspricht und sich entlang der Straße „Am Weißen Stein“, der Triftstraße und der Mörfelder Landstraße erstreckt.

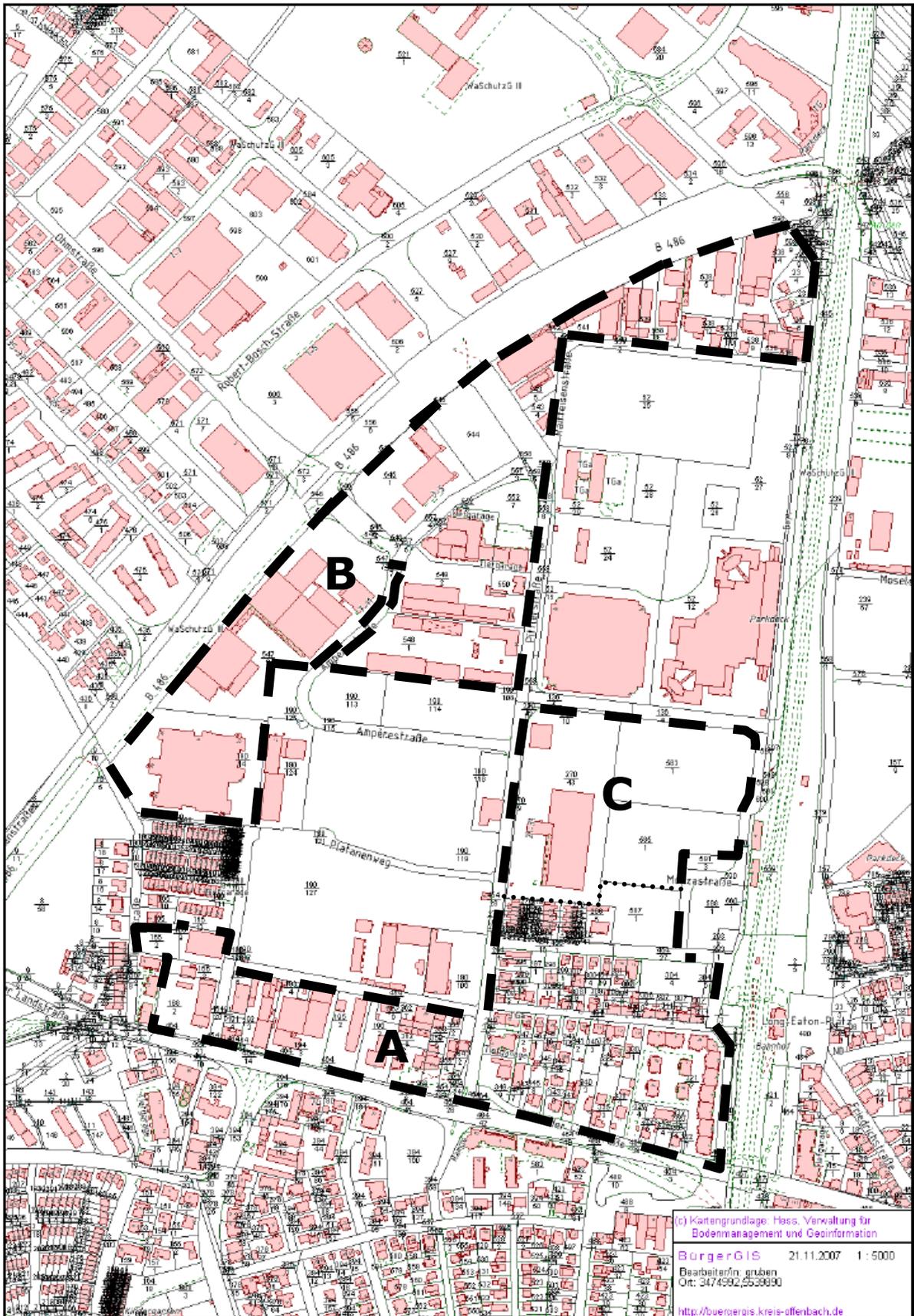


Abbildung 1: Übersicht der Teilbereiche des Bebauungsplanes Nr. 42/A-C

2. Planerische und rechtliche Grundlagen

2.1 Städtebauliche Bestandssituation

2.1.1 Stadträumliche Einbindung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 42/A-C befindet sich im westlichen Stadtgebiet von Langen in einem Areal, das durch Verkehrsstrassen zum umgebenden Stadtgebiet eindeutig abgegrenzt ist: im Osten durch die Bahntrasse, im Süden durch die Mörfelder Landstraße, die Hauptverkehrsstraße und die westliche Ausfallstraße von Langen ist, und im Westen und Norden durch die B486, der nördlichen Umgehungsstraße von Langen.

Der nördliche Teil des Areals wird durch Gewerbegebiete geprägt, wobei größere freigelegte Gewerbeflächen insbesondere an der Pittlerstraße das Bild bestimmen. Entlang der Mörfelder Landstraße erstreckt sich ein Gebiet mit einer heterogenen Nutzungsstruktur aus Wohn- und Gewerbenutzungen.

Das Areal ist heute in großen Teilen unter- bzw. ungenutzt. Es bestehen große freigelegte Gewerbeflächen beiderseits der Pittlerstraße. Die Umstrukturierung des Areals hat planerisch bereits begonnen und wird in kommenden Jahren eine der bestimmenden Planungsaufgaben in Langen sein (s. unter Punkt 2.4.1). Durch den in 2005 beschlossenen und rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2 VI wurde das Planungsrecht zur Umwandlung brachgefallener Gewerbeflächen in Wohngebiete geschaffen. Die Festsetzungen dieses Planes betreffen einen Bereich, der nördlich der Triftstraße liegt, hier sind Wohngebiete in einer Größe von insgesamt ca. 2,6 ha und Mischgebiete von ca. 3,7 ha vorgesehen.

Einzelhandel ist in diesem Bereich vorhanden bzw. als Vorhaben geplant. Für die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandel an der Pittlerstraße wird derzeit Planungsrecht durch den Bebauungsplan Nr. 2 VI/ 1. Änderung geschaffen. Das Sondergebiet für einen großflächigen Lebensmittelhandel ist geplant, weil die bestehenden Kaufkraftabflüsse im Einzelhandel in Langen zu einem Teil auf das Fehlen im Marktsegment eines großflächigen Lebensmittelmarktes zurückzuführen sind. Zur Abwägung des Bebauungsplanes wurde das „Gutachten zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Langen, Pittler-Gelände“ erstellt. Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes zu keiner Gefährdung der Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche führt, auch insbesondere nicht des Nahversorgungszentrums Oberlinden, sondern im Gegensatz zusätzliche Kaufkraft in Langen binden wird.

An der Pittlerstraße liegt zudem weiter südlich ein Discount-Markt und im Norden ein kleinerer Getränkemarkt. Der Discount-Markt ist planungsrechtlich durch den Bebauungsplan VI, der Getränkemarkt durch den Bebauungsplan V gesichert.

Infolge des Stadtumbaus soll an der Pittlerstraße das Nahversorgungszentrum Pittlerstraße mit Ergänzungszentrum Fachmärkte zwischen dem o.g. großflächigen Lebensmittelhandel und dem bestehenden Discount-Markt entstehen. Aufgrund seiner Lage wird das neue Nahversorgungszentrum ein optimales Nahversorgungsangebot in fußläufiger Entfernung für die Stadtteile Neurott, Oberlinden und Linden sicherstellen.

Die Nahversorgung im Stadtteil Neurott ist völlig unzureichend. Mit dem Nahversorgungszentrum „Pittlerstraße“ besteht die Möglichkeit, in Nachbarschaft eine angemessene

sene Nahversorgung bereitzustellen. Der Nahversorgungsbedarf in Neurott ist durch die Vermietung der Wohnungen der ehemaligen Housing Area Neurott und deren geplanten baulichen Nachverdichtung gestiegen bzw. wird steigen. Gleichzeitig kann für die Stadtteile Oberlinden und Linden das Nahversorgungsangebot neben dem bestehenden Einkaufszentrum Oberlinden ausgebaut werden und damit für die Nahversorgung räumliche Entwicklungsmöglichkeiten anbieten, die im bestehenden Einkaufszentrum Oberlinden nicht zur Verfügung stehen. Das Einkaufszentrum Oberlinden wird weiterhin seine Funktion als Nahversorger (künftig Nebenzentrum Oberlinden) ausüben.

Zusätzlich soll neben dem Nahversorgungszentrum Pittlerstraße ein Ergänzungszentrum Fachmärkte entwickelt werden, in dem Fachmärkte, die aufgrund ihrer Sortimente keine Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich in der Langener Innenstadt haben, angesiedelt werden können.

Der o.g. Bebauungsplan Nr. 2 VI/ 1. Änderung muss entsprechend überarbeitet werden, um Planungsrecht für das Nahversorgungszentrum Pittlerstraße und das Ergänzungszentrum Fachmärkte zu gewährleisten.

2.1.2 Plangebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 42/A-C setzt sich aus zwei räumlich getrennt liegenden Teilbereichen zusammen. Die Einteilung wird dadurch bestimmt, dass der Bebauungsplan Nr. 42/A-C nur Bereiche umfasst, die nicht durch einen Bebauungsplan überplant sind, sondern im nicht beplanten Innenbereich nach 34 BauGB liegen.

Gemäß der vorhandenen Nutzungsstruktur lässt sich das Plangebiet ebenfalls in zwei Teilbereiche unterteilen. In den Teilbereich A und einen weiteren Teilbereich. Da dieser Teilbereich auf die beiden Teilbereiche des Geltungsbereiches verteilt ist, trägt er die Bezeichnungen B und C.

Teilbereich A

Der Teilbereich A schließt nördlich an die Mörfelder Landstraße an. Er besteht aus Gewerbe- und Wohnnutzungen, wobei die Verteilung unterschiedlich ausgeprägt ist. Westlich der Pittlerstraße zwischen Mörfelder Landstraße und Triftstraße dominieren Gewerbebetriebe das Bild, immer wieder unterbrochen durch einzelne Wohngebäude. Östlich der Pittlerstraße zwischen Mörfelder Landstraße bis beiderseitig der Straße „Am Weißen Stein“ erstreckt sich ein Gebiet, das durch die Wohnbebauung bestimmt wird, in dem aber auch mehrere Gewerbebetriebe vorhanden sind.

Das Areal westlich der Pittlerstraße macht einen ungeordneten Eindruck. Die Bebauung ist kleinteilig und heterogen. Die Gewerbebetriebe bestehen hier zumeist aus Zweckbauten in unterschiedlicher Größe und uneinheitlichem Bauzustand. Brach gefallene Flächen sowie Schilder, die Gewerbebauten zur Vermietung anbieten, zeugen von dem hohen Veränderungspotential.

Östlich der Pittlerstraße wird das Areal durch die Wohnbebauung aus Einzelhäusern geprägt und mehreren Gewerbebetrieben, die fast ausschließlich im Hinterhof liegen. Zur Bahntrasse liegt an der Nassoviastraße eine geschlossene und mehrgeschossige Wohnbebauung. Durch die Wohnbebauung ergibt sich ein städtebaulich geordneter

Eindruck. Es sind zwei größere Brachflächen und eine untergenutzte Fläche vorhanden, die Veränderungspotential anzeigen.

Einzelhandel ist in sehr unterschiedlicher Form vorhanden. Im Areal westlich der Pittlerstraße befindet sich ein Tankstellenshop und ein größerer Getränkemarkt, sowie ein Autohandel und ein Autoersatzteilhandel. Östlich der Pittlerstraße gibt es nur einen kleineren Abholmarkt für Getränke und einen kleineren Autohandel.

Teilbereiche B und C

Die beiden Teilbereiche B und C sind Teile eines größeren Gewerbegebietes. Im Teilbereich B befinden sich südwestlich und westlich der Pittlerstraße größere Gewerbebetriebe. Nordöstlich der Pittlerstraße, entlang der Raiffeisenstraße, erstreckt sich ein heterogeneres Gebiet, das aus größeren und kleineren Gewerbebetrieben besteht sowie aus einzelnen Wohngebäuden, die sich hier in einer Art Insellage befinden. Der Teilbereich C wird durch die großen Brachflächen geprägt. Zudem steht hier ein nicht mehr genutztes Warenumschlagslager.

Einzelhandel ist nicht vorhanden. An der Raiffeisenstraße liegen aber zwei Handwerksbetriebe mit Handwerkshandel (Fliesen- und Fensterhandel), also mit Direktverkauf vor Ort.

2.2 Bestehendes Planungsrecht

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 42/A-C ist planungsrechtlich als unbeplanter Innenbereich nach § 34 BauGB zu bewerten.

Da es sich bei dem Bebauungsplan Nr. 42/ A-C um einen Bebauungsplan zur Sicherung zentraler Versorgungsbereiche gem. § 9 Abs. 2 BauGB handelt, wird auch künftig weiterhin die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB bewertet. Die nach § 34 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB zulässigen Vorhaben werden künftig aber durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 42/ A-C beschränkt.

2.3 Übergeordnete planungsrechtliche Grundlagen

2.3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Im Regionalplan Südhessen 2000 liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 42/A-C innerhalb der festgelegten Industrie- und Gewerbeflächen Bestand. In Bezug zum Einzelhandel macht der Regionalplan ausschließlich Aussagen zu den Voraussetzungen der Ansiedlung des großflächigen Einzelhandels. Da der Bebauungsplan Nr. 42/A-C großflächigen Einzelhandel ausschließt, entfällt die Beachtung diesbezüglicher Planungsgrundsätze des Regionalplanes.

Der Bebauungsplan Nr. 42/A-C widerspricht somit nicht dem Anpassungsgebot gem. § 1 Abs. 4 BauGB.

2.3.2 Flächennutzungsplan

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan stellt die Flächen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 42/A-C als gewerbliche Baufläche mit den Bezeichnungen „bebautes Gebiet“ bzw. „Brache/ Ödland“, Mischbauflächen mit den Bezeichnungen „be-

bautes Gebiet“ bzw. „Brache/ Ödland“ sowie für einen kleineren Bereich als Wohnbaufläche mit der Bezeichnung „bebautes Gebiet“ dar.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 42/A-C zu den Einzelhandelsnutzungen lassen sich aus den Darstellungen des Flächenutzungsplanes im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB entwickeln.

2.3.3 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan des Umlandverbandes Frankfurt ist durch den Bebauungsplan Nr. 42/A-C aufgrund seiner Eigenart als Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 2 BauGB nicht betroffen, d.h. er kann durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 42/ A-C nicht berührt werden.

2.4 Sonstige Planungen der Stadt Langen

2.4.1 Stadtumbau in Langen

Seit November 2005 ist die Stadt Langen in das Förderprogramm „Stadtumbau in Hessen“ aufgenommen. Grundlage für die Aufnahme in das Förderprogramm des Landes Hessen war die Bewerbung vom Juli 2005, in der für das städtebauliche Entwicklungskonzept neben der „Neunutzung der älteren Gewerbebrachen in städtebaulich zentraler Lage“ und dem „Entwickeln von qualitätsvollen durchgrüneten Wohngebieten“ insbesondere die Vision „Mitte“, Aufwerten der Versorgungszone(n)“ und die „Qualitätssicherung und Funktionsentwicklung zur Versorgung der Bürger“ als Zielsetzung aufgeführt wird.

Die Zielsetzung im Teilgebiet Versorgung wurde wie folgt begründet: „Das Absinken und Ausdünnen der Versorgungszone(n) und die absehbar mangelnde Versorgung der Bewohnerschaft gefährden die Zentralität Langens. Wichtig ist der Erhalt der verbrauchernahen Versorgung auch für die in ihrer Mobilität eingeschränkten Bevölkerungsgruppen.“

„Die Geschäftszone Bahnstraße, zentraler Versorgungsstandort für Langen ... bedarf dringend einer Neustrukturierung, die alle Aspekte umfasst ... Ziel der Neuordnung ist das Stabilisieren und Aufwerten der Geschäftszone...“

„Im Bezug auf das Einkaufszentrum der Wohnviertel Linden/ Oberlinden soll die Modernisierung unterstützt werden... Damit kann das lokale Zentrum für ca. 5.500 Einwohner im Einzugsbereich erhalten werden. Dies ist unabdingbar gerade angesichts des kommenden Anstiegs der älteren und weniger mobilen Bürger.“

Am 06.12.2007 hat die Stadtverordnetenversammlung das „gesamtstädtische integrierte Handlungskonzept für den Stadtumbau in Langen“ beschlossen. Gleichzeitig stimmte die Stadtverordnetenversammlung für die „Stadtmitte/ Geschäftsstraße Bahnstraße“ als einem der beiden Stadtumbauschwerpunktgebiete.

Als Problemschwerpunkt nennt das Handlungskonzept die Gefährdung der Zentralität mit einer daraus folgenden mangelnden Versorgung der Bewohnerschaft. Deshalb ist eine verbrauchernahe Versorgung unter Berücksichtigung einer niedrigen Mobilität sicherzustellen. Das Nahversorgungszentrum Oberlinden soll als wohnungnahe Versorgung erhalten, die Gebäude modernisiert und das Umfeld aufgewertet werden.

Für das Stadtumbau-Schwerpunktgebiet „Stadtmitte/ Geschäftsstraße Bahnstraße“ sieht das Handlungskonzept ein Maßnahmenbündel vor: die Geschäftsstraße Bahnstraße als Stadtzentrum entwickeln, Aufenthaltsqualität schaffen, Beratung und Anreizförderung, Modelprojekte im Ladenumbau bzw. -ausbau sowie das Aufwerten des öffentlichen Raumes.

Parallel zur Erarbeitung des integrierten Handlungskonzeptes hat die Stadt Langen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 42 für das gesamte Stadtgebiet am 12.10.2006 beschlossen, um ordnend auf die weitere Entwicklung des Einzelhandels einzuwirken und die zentralen Versorgungsstandorte zu stärken. Der Teilbebauungsplan Nr. 42/A-C betrifft den sensiblen Bereich des westlichen Stadtgebietes von Langen. Damit soll verhindert werden, dass Entwicklungen eintreten, die die geplanten Maßnahmen zur nachhaltigen Stadterneuerung und Stadtentwicklung im Stadtumbau gefährden und damit konterkarieren würden.

Das gebietsbezogene integrierte Handlungskonzept für das Stadtumbaugebiet „Ungenutzte Flächen und älteres Gewerbe im nordwestlichen Stadtgebiet“, das von der Stadtverordnetenversammlung vom 14.05.2009 beschlossen wurde, sieht ein neues Nahversorgungszentrum sowie ein Ergänzungszentrum Fachmärkte westlich der Pittlerstraße zwischen Neurott und Oberlinden/ Linden vor.

Diese neue Stadtentwicklungsplanung soll im Teilbebauungsplan Nr. 42/ A-C berücksichtigt werden, indem die Festsetzungen zur Zulässigkeit, Nichtzulässigkeit und ausnahmsweisen Zulässigkeit die Entwicklung des Nahversorgungszentrum Pittlerstraße und den Bestand des Einkaufszentrums Oberlinden in seiner Funktion als Nahversorger (künftig Nebenzentrum Oberlinden) sichern sollen.

2.4.2 Einzelhandels-Zentrenkonzept für die Stadt Langen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 42 hat die Stadtverordnetenversammlung als Basis für die erforderlichen Festsetzungen die Erarbeitung eines Konzeptes für die Entwicklung der Versorgungszentren beschlossen. Am 25.10.2007 hat die Stadtverordnetenversammlung das „Einzelhandels-Zentrenkonzept für die Stadt Langen“ vom September 2007, das von der CIMA GmbH erstellt wurde, als „Grundlage/Leitlinie für die weitere Einzelhandelsentwicklung der Stadt Langen“ beschlossen.

Das Einzelhandels-Zentrenkonzept umfasst eine detaillierte Bestands- und Problemanalyse, eine Bedarfsanalyse sowie Befragungsergebnisse des Einzelhandels, auf deren Grundlage Umsetzungsempfehlungen für das Zentrenkonzept abgeleitet werden. Die Umsetzungsempfehlungen sollen zur Stärkung der Zentren, insbesondere der Innenstadt als zentralem Versorgungsbereich führen, sie spannen einen weiten Bogen von Empfehlungen für den Einzelhandel bis zu städtebaulichen Empfehlungen, die den Erlebnischarakter des öffentlichen Raumes und insbesondere dessen Aufenthaltsqualität erhöhen. Die Empfehlungen des Einzelhandels-Zentrenkonzeptes werden in den weiteren Planungen der städtebaulichen Maßnahme des Stadtumbaus in Langen berücksichtigt werden.

Die Stadtverordnetenversammlung hat in der o. g. Sitzung zudem beschlossen: „Das Einzelhandels-Zentrenkonzept soll die Grundlage für die Steuerung und Genehmigung aller Einzelhandelsvorhaben sein. Das Konzept soll die Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches sowie die Versorgungsfunktion der Nahversorgungszentren an den ausgewiesenen Standorten sicherstellen. Ausgehend vom Einzelhandels-Zentrenkonzept soll Planungsrecht für die Ansiedlung zusätzlicher Nahversorgungsmärkte künftig nur geschaffen

werden, wenn sie hauptsächlich der Erhaltung und Verbesserung der Nahversorgungsstrukturen im Stadtgebiet dienen. Gewerbliche Flächen, in denen Einzelhandel grundsätzlich zulässig ist, sind in Anlehnung an das Zentrenkonzept bezüglich ihrer planungsrechtlichen Festsetzungen zu überprüfen. Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sind in Gebieten, die für Einzelhandelsansiedlungen in Frage kommen, neue Bebauungspläne aufzustellen oder vorhandene Bebauungspläne entsprechend zu ändern. Das gesamtstädtische Einzelhandels-Zentrenkonzept ist bedarfsorientiert fortzuschreiben und zu aktualisieren.“

Gem. Einzelhandels-Zentrenkonzept sind auf Basis von drei Standortkategorien die Innenstadt als zentraler Versorgungsbereich (Kategorie ZV), die drei Nahversorgungszentren Oberlinden, Winkelwiese sowie Darmstädter Straße/ Südliche Ringstraße (Kategorie NVZ) und das Sondergebiet Pittlerstraße (Kategorie SO) damit festgelegt.

Die einzelnen Standorte der Zentren sind räumlich exakt bestimmt. Die Abgrenzung der Langener Innenstadt als zentraler Versorgungsbereich ist aus der folgenden Karte zu entnehmen. Das Nahversorgungszentrum Oberlinden (NVZ 1) umfasst den Bereich Farnweg 75-85 und Anemonenweg 113-115. Beide Standorte bieten Entwicklungsmöglichkeiten für weitere Ansiedlungen von Einzelhandel.

Als Umsetzungshilfe zur Standortpolitik empfiehlt das Einzelhandels-Zentrenkonzept „durch die Anwendung der rechtlich zulässigen Möglichkeiten im Rahmen der Bauleitplanung ... die Entwicklung des Einzelhandels aus städtebaulicher Sicht aktiv (zu) steuern.“ Es weist dabei daraufhin, dass neben der Steuerung des großflächigen Einzelhandels eine Steuerung unterhalb der Grenze zur Großflächigkeit durch generellen Ausschluss oder dem Ausschluss bestimmter Arten des Einzelhandels erfolgen kann.

Die Festsetzungen in den betreffenden Bebauungsplänen erfolgt auf Grundlage der vorliegenden Festlegung des Zentrenkonzeptes mit den drei Standortkategorien und einer ortsspezifischen Liste zentrenverträglicher Branchen. In ortsspezifischen Zusammenstellungen für Langen führt das Einzelhandels-Zentrenkonzept dazu Listen zu den innenstadtrelevanten Branchen sowie zu den nahversorgungsrelevanten Branchen auf. Die Listen zeigen auf, welche Branchen des Einzelhandels die Versorgungsfunktion in der Innenstadt als zentralen Versorgungsbereich und in den Nahversorgungszentren bestimmen.

Durch Berücksichtigung dieser Sortimentslisten der innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Branchen kann in der Bauleitplanung eine räumliche Steuerung des Einzelhandels sichergestellt werden, die die Innenstadt als zentralen Versorgungsbereich und die Nahversorgungsbereiche und damit die Zentrenstruktur in Langen effektiv schützt.

Aufgrund der neuen Stadtentwicklungsplanung im Stadtumbaugebiet „Ungenutzte Flächen und älteres Gewerbe im nordwestlichen Stadtgebiet“ wird das Einzelhandels-Zentrenkonzept derzeit parallel überarbeitet, um das neue Nahversorgungszentrum Pittlerstraße (NVZ3) und das neue Ergänzungszentrum Fachmärkte in die Einzelhandelszentrenstruktur in Langen einzubinden.

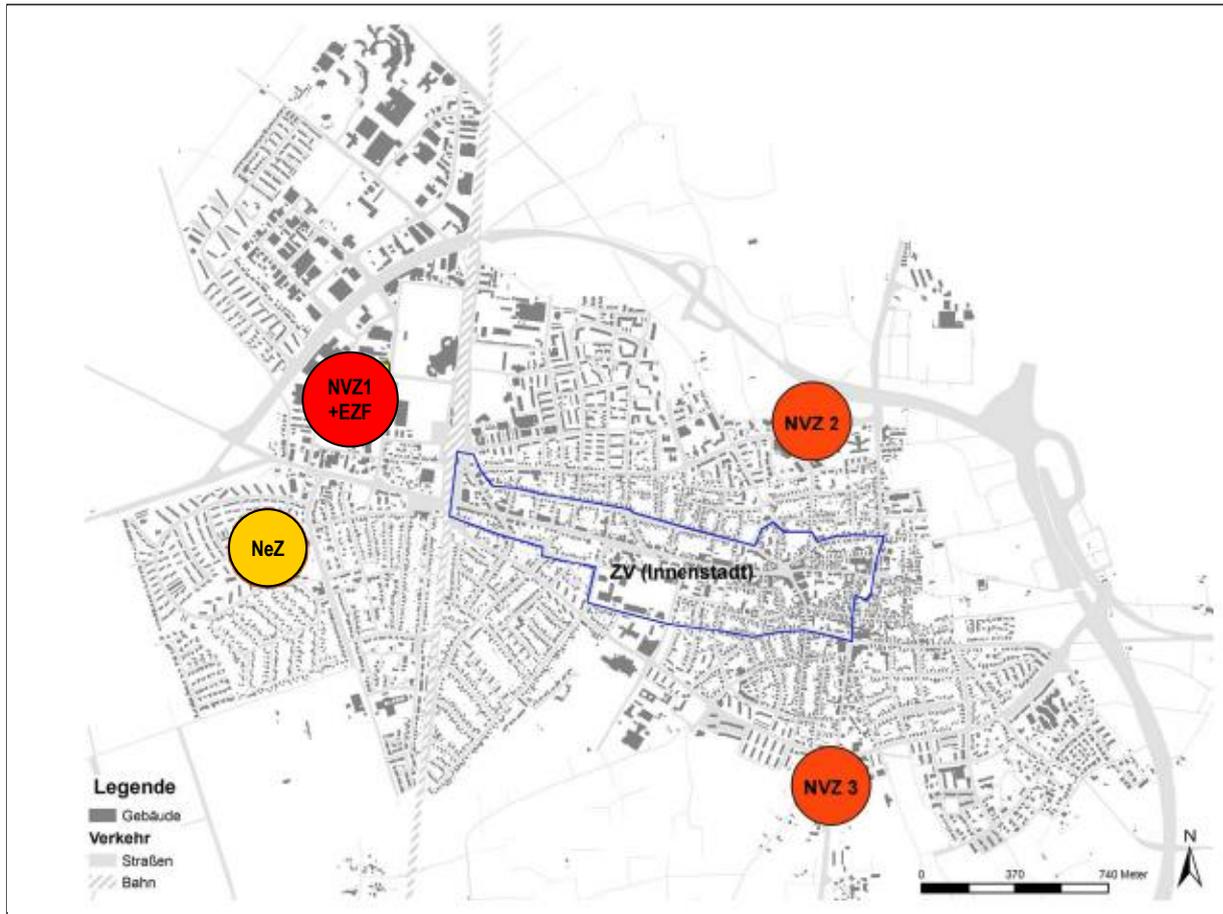


Abbildung 2: Überarbeitetes räumliches Zentrenkonzept Stadt Langen (Quelle: CIMA Stadtmarketing GmbH, Einzelhandels-Zentrenkonzept für die Stadt Langen, 2007 ergänzt durch das neue Nahversorgungszentrum Pittlerstraße/NVZ1 mit Ergänzungszentrum Fachmarkt (EZF) sowie dem Nebenzentrum Oberlinden (NeZ))

3. Inhalte des Bebauungsplanes

3.1. Wortlaut der Festsetzungen

für alle Teilbereiche des Bebauungsplanes

1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Einzelhandelsbetriebe sowie sonstige Handelsbetriebe, die Güter an den Endverbraucher verkaufen, mit den folgenden, innenstadtrelevanten Sortimenten unzulässig:
 - Bekleidung, Wäsche
 - Heimtextilien (Handtücher, Bettwäsche)
 - Schuhe
 - Lederwaren, Pelze, Reisegepäck
 - Bücher

- Papierwaren, Schreibwaren
 - Spielwaren
 - Fahrräder und Zubehör
 - Hausrat, Glas-Porzellan-Keramik
 - Antiquitäten, Kunstgegenstände
 - Möbel, Kleinmöbel, Wohnaccessoires
 - Tapeten, Bodenbeläge, Teppiche, Raumausstattung
 - Haushaltselektronik (weiße Ware), Beleuchtung, Unterhaltungselektronik
 - Computer und Computerbedarf
 - Geschenkartikel
 - Sportartikel
 - Musikinstrumente
 - Foto, Optik
 - Uhren und Schmuck
 - Parfümeriewaren
 - Kurz- und Strickwaren, Handarbeitsartikel, Stoffe
 - Kaffee und Tee, Weine und Spirituosen
 - Tabakwaren, Raucherartikel
 - Zooartikel, Tiernahrung
 - Kinder- und Babyartikel
2. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO unzulässig.
3. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Verkaufsflächen in vor Ort ansässigen Handwerks-, weiterverarbeitenden oder produzierenden Betrieben, wenn die Verkaufsflächen in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang stehen und wenn diese Verkaufsflächen einen eindeutig untergeordneten Teil der durch die Betriebsgebäude überbauten Flächen einnehmen, ausnahmsweise zulässig mit den folgenden innenstadtrelevanten Sortimenten:
- Bekleidung, Wäsche
 - Heimtextilien (Handtücher, Bettwäsche)
 - Schuhe
 - Lederwaren, Pelze, Reisegepäck
 - Bücher
 - Papierwaren, Schreibwaren
 - Spielwaren

- Fahrräder und Zubehör
- Hausrat, Glas-Porzellan-Keramik
- Antiquitäten, Kunstgegenstände
- Möbel, Kleinmöbel, Wohnaccessoires
- Tapeten, Bodenbeläge, Teppiche, Raumausstattung
- Haushaltselektronik (weiße Ware), Beleuchtung, Unterhaltungselektronik
- Computer und Computerbedarf
- Geschenkartikel
- Sportartikel
- Musikinstrumente
- Foto, Optik
- Uhren und Schmuck
- Parfümeriewaren
- Kurz- und Strickwaren, Handarbeitsartikel, Stoffe
- Kaffee und Tee, Weine und Spirituosen
- Tabakwaren, Raucherartikel
- Zooartikel, Tiernahrung
- Kinder- und Babyartikel

sowie mit den folgenden nahversorgungsrelevanten Sortimenten:

- Drogeriewaren, Körperpflege-Artikel, Reinigungsmittel
- Apotheken, Reformwaren, Naturkost
- Zeitschriften
- Blumen und Kleinpflanzen
- Nahrungs- und Genussmittel, Getränke

für den mit A gekennzeichneten Teilbereich des Bebauungsplanes

4. In dem mit A gekennzeichneten Teilbereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Einzelhandelsbetriebe sowie sonstige Handelsbetriebe, die Güter an den Endverbraucher verkaufen, mit den folgenden nahversorgungsrelevanten Sortimenten ausschließlich als Nachbarschaftsläden (Convenience-Stores) oder Fachgeschäfte bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 400 m² zulässig:
- Drogeriewaren, Körperpflege-Artikel, Reinigungsmittel
 - Apotheken, Reformwaren, Naturkost
 - Zeitschriften
 - Blumen und Kleinpflanzen

- Nahrungs- und Genussmittel, Getränke

Diese Einzelhandelsbetriebe dürfen innenstadtrelevante Sortimente gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 1 als Randsortimente auf einer untergeordneten Verkaufsfläche von maximal 10 % der Verkaufsfläche führen.

5. Auf der mit a1 bezeichneten Fläche im Teilbereich A ist ein Getränkemarkt bis zu einer Verkaufsfläche von 700m² zulässig.

für die mit B und C gekennzeichneten Teilbereiche des Bebauungsplanes

6. In den mit B und C gekennzeichneten Teilbereichen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Einzelhandelsbetriebe sowie sonstige Handelsbetriebe, die Güter an den Endverbraucher verkaufen, mit den folgenden nahversorgungsrelevanten Sortimenten unzulässig:

- Drogeriewaren, Körperpflege-Artikel, Reinigungsmittel
- Apotheken, Reformwaren, Naturkost
- Zeitschriften
- Blumen und Kleinpflanzen
- Nahrungs- und Genussmittel, Getränke

3.2. Rechtliche Grundlagen der Festsetzungen

Mit der letzten Rechtsnovelle 2006 zum BauGB hat der Gesetzgeber den Gemeinden zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche ein neues Planungsinstrument zur Hand gegeben. Der Bebauungsplan Nr. 42/A-C beruht auf dem entsprechenden § 9 Abs. 2a BauGB. Danach kann für im Zusammenhang bebauter Ortteile gem. § 34 BauGB festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen baulichen Nutzungen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können. Die Festsetzungen können für Teile des räumlichen Geltungsbereiches wie im Falle des Bebauungsplanes Nr. 42/A-C unterschiedlich getroffen werden.

Die Festsetzungen sollen bezogen sein auf ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, das Aussagen über die zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde oder eines Gemeindeteils enthält, und dessen Aussagen berücksichtigen. Die im Bebauungsplan Nr. 42/A-C getroffenen Festsetzungen folgen den Aussagen des am 25.10.2007 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossenen „Einzelhandels-Zentrenkonzept für die Stadt Langen“.

3.3. Begründung der Festsetzungen

Ziel der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 42/A-C ist die Sicherung der zentralen Versorgungsbereiche in Langen, hier insbesondere der Innenstadt als zentralen Versorgungsbereich und der Nahversorgungszentren Oberlinden und Pittlerstraße. Durch die

Festsetzungen soll die Zulässigkeit und Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben räumlich gesteuert werden. Dazu wird die Zulässigkeit, ausnahmsweise Zulässigkeit und Unzulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in Abhängigkeit von innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten bestimmt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 42/A-C beruhen auf im Einzelhandels-Zentrenkonzept aufgeführten Sortimentslisten. Diese festgesetzten innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Sortimentslisten sind für Langen spezifisch.

3.3.1. Unzulässigkeit von innenstadtrelevanten Sortimenten (Festsetzung Nr. 1)

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollen Einzelhandelsbetriebe mit den innenstadtrelevanten Sortimenten unzulässig sein, die das Angebot der Innenstadt als zentralen Versorgungsbereich auszeichnen. „Kennzeichnend für innenstadtrelevante Branchen und Bedarfsbereiche ist insbesondere ihre über die tägliche Bedarfsdeckung hinausgehende Versorgungsfunktion.“ (Einzelhandels-Zentrenkonzept für die Stadt Langen - Untersuchungsbericht, 10.09.2007, Seite 61) „Alle für die Innenstadt wesentlichen Sortimentsbereiche haben ihren Schwerpunkt in der Innenstadt...Dies stellt eine wesentliche Stärke des Einzelhandelsstandortes Langen dar.“ (Einzelhandels-Zentrenkonzept für die Stadt Langen - Untersuchungsbericht, 10.09.2007, Seite 16)

Mit dem Ausschluss von innenstadtrelevanten Branchen im Geltungsbereich ist eine räumliche Zuordnung verbunden, die dazu führen soll, dass sich entsprechende Einzelhandelsbetriebe zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches künftig in der Innenstadt ansiedeln.

3.3.2. Zulässigkeit und Unzulässigkeit von nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Festsetzung Nr. 4 und 6)

Zur Sicherung der Nahversorgungszentren Oberlinden und Pittlerstraße werden im Geltungsbereich differenzierte Festsetzungen getroffen, dabei wird unterschieden zwischen dem Teilbereich A sowie den Teilbereichen B und C.

Im Teilbereich A sollen Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten, die den Bestand bzw. die Entwicklung der Nahversorgungszentren Oberlinden und Pittlerstraße gefährden, unzulässig sein. Dies ist der Fall bei größeren Einzelhandelsbetrieben, deren Verkaufsflächen bis an die Schwelle zur Großflächigkeit im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO reichen.

Ziel ist es aber nicht, Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten völlig auszuschließen. Da der Teilbereich A einen hohen Anteil an Wohnnutzungen aufweist, zudem direkt an die Wohngebiete Linden und Oberlinden angrenzt und die fußläufige Verbindung zum S-Bahnhof Langen darstellt, sollen zur Komplettierung der Nahversorgung eine wohnungsnaher Versorgung durch bestimmte Betriebsformen des Einzelhandels zulässig sein. Die auch künftig im Teilbereich A erlaubten Nachbarschaftsläden (Convenience-Stores) und Fachgeschäfte zeichnen sich dadurch aus, dass sie der wohnungsnahen Versorgung dienen, ohne aufgrund ihrer Größe und ihrer Angebotsform einen bestandsgefährdenden Einfluss auf zentrale Versorgungsbereiche auszuüben.

Gemäß der anerkannten Definitionen von Einzelhandelsformen des Katalogs E des Institutes für Handelsforschung an der Universität zu Köln handelt es sich bei einem Nachbarschaftsladen (Convenience-Store) um einen „kleinflächigen Einzelhandelsbetrieb, der ein begrenztes Sortiment an Waren des täglichen Bedarfs sowie Dienstleistungen bis hin zu einer kleineren Gastronomie zu einem eher hohen Preisniveau anbietet. Convenience-Stores zeichnen sich durch einen wohnungsnahen oder frequenzintensiven Standort aus.“ (Institut für Handelsforschung an der Universität zu Köln, Katalog E – Definitionen zu Handel und Distribution, 5. Aufl., Köln 2006, Seite 44) Bei dem im Teilbereich A ansässigen Tankstellenshop handelt es sich um einen Nachbarschaftsladen (Convenience-Store). Ein Kiosk beispielsweise fällt auch unter diese Kategorie.

Bei einem Fachgeschäft handelt es sich um ein „Einzelhandelsbetrieb, der ein branchenspezifisches oder bedarfsgruppenorientiertes Sortiment in großer Auswahl und in unterschiedlichen Qualitäten und Preislagen mit ergänzenden Dienstleistungen anbietet.“ (Institut für Handelsforschung an der Universität zu Köln, Katalog E – Definitionen zu Handel und Distribution, 5. Aufl., Köln 2006, Seite 48) In Bezug auf die festgesetzten nahversorgungsrelevanten Nutzungen kommen beispielsweise Bäckerei-, Metzgerei- oder Obst- und Gemüseläden, aber auch Apotheken oder Blumenläden in Betracht.

Die Begrenzung von einer maximalen Verkaufsfläche bis 400 m² dient der Differenzierung zu großflächigeren Betriebsformen des Einzelhandels, die im Falle der nahversorgungsrelevanten Sortimente im Geltungsbereich des Bebauungsplanes aus den oben beschriebenen Gründen unzulässig sein sollen. Die Größe einer Verkaufsfläche von 400 m² wird zur Abgrenzung von Fachgeschäften, insbesondere Lebensmittel-Fachgeschäften, zu den größeren Betriebsformen Supermärkte, Lebensmittel-Discounter und SB-Warenhäuser und Verbrauchermärkte genutzt. (Zum Beispiel kann auf die Studie verwiesen werden: Freistaat Sachsen, BBE Unternehmensberatung – Nahversorgung im Freistaat Sachsen, Leipzig 2007; hier: Begriffsbestimmung „Nahversorgung“, Seite 12)

In den Teilbereichen B und C sind Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten unabhängig von Betriebsform und Verkaufsgröße unzulässig. Bei den beiden Teilbereichen handelt es sich um Bereiche, die in Ihrer Eigenart im Sinne des § 34 Abs. 2 BauGB Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO entsprechen. Die Erforderlichkeit einer wohnungsnahen Versorgung ist nicht gegeben.

3.3.3. Zulässigkeit von innenstadtrelevanten Sortimenten als Randsortimente (Festsetzung Nr. 4)

Die im Teilbereich A zulässigen Nachbarschaftsläden (Convenience-Stores) oder Fachgeschäfte bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 400 m² können zur Ergänzung ihrer Sortimente innenstadtrelevante Sortimente als Randsortimente anbieten, wenn diese im Umfang zu den Hauptsortimenten eindeutig untergeordnet sind.

Als Randsortimente haben sie keine negativen Auswirkungen auf die Innenstadt als zentralen Versorgungsbereich. Um die eindeutige Unterordnung unter die Hauptsortimente zu gewährleisten, wird eine Obergrenze von 10% in der textlichen Festsetzung getroffen.

3.3.4. Zulässigkeit von anderen als innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden Einzelhandelsbetriebe mit innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ausgeschlossen bzw. sind ausschließlich als bestimmte Betriebsformen bis zu einer bestimmten Verkaufsfläche zulässig.

Unabhängig davon, bleiben Einzelhandelsbetriebe mit anderen als innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zulässig, wobei sich ihre Zulässigkeit im Einzelfall weiterhin nach § 34 BauGB richtet.

Das Einzelhandels-Zentrenkonzept führt beispielhaft dazu folgende, für Langen nicht innenstadtrelevante, Sortimente auf:

- Farben, Lacke
- Campingartikel
- Badeeinrichtungen, Installationsmaterial, Sanitärerzeugnisse
- Gartenartikel, Gartenbedarf, Pflanzen
- Baumarktartikel, Bauelemente, Baustoffe
- Werkzeuge, Eisenwaren
- Autozubehör, -teile, -reifen
- Boote und Zubehör

Das Einzelhandelskonzept führt aus, dass es sich hierbei um Waren handelt, „die nicht oder nur schwer zu Fuß abtransportiert werden können (sog. Autotransportwaren). Ferner ist den Anbietern gemeinsam, dass sie einen sehr großen Flächenbedarf haben und aus diesem Grund in der Innenstadt nicht oder nicht mehr angesiedelt werden können.“ (Einzelhandels-Zentrenkonzept für die Stadt Langen - Untersuchungsbericht, 10.09.2007, Seite 63)

3.3.5. Unzulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben (Festsetzung Nr. 2)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind großflächige Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Die Festsetzung ist notwendig, da der im Verfahren befindliche Bebauungsplan Nr. VI/ 1. Änderung die Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ trifft.

Im nicht beplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB ist für die Zulässigkeit von Vorhaben die Eigenart der näheren Umgebung maßgeblich. Durch die Festsetzung der Unzulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben soll ausgeschlossen werden, dass ein realisierter großflächiger Einzelhandel im o. g. Bereich Auswirkungen auf das Genehmigungsverfahren für Einzelhandelsbetriebe haben kann.

3.3.6. Ausnahmsweise Zulässigkeit von betrieblichen Sonderformen des Einzelhandels (Festsetzung Nr. 3)

Ausnahmsweise soll eine Sonderform von Einzelhandel zulässig sein. Dabei handelt es sich nicht um eigentliche Einzelhandelsbetriebe, sondern um Handwerks-, weiterverarbeitende oder produzierende Betriebe, denen es ermöglicht werden soll, Produkte im Werkverkauf vor Ort weiterverkaufen zu können. Die Verkaufsflächen müssen dabei in

einem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit den Handwerks-, weiterverarbeitenden oder produzierenden Betrieben vor Ort stehen und eindeutig räumlich der Hauptnutzung untergeordnet sein.

Im Geltungsbereich gibt es bereits Betriebe, die unter diese Festsetzung fallen. Im Teilbereich B sind beispielsweise zwei Handwerksbetriebe mit Werkverkauf vor Ort (Fliesen- und Fensterhandel) ansässig.

3.3.7. Bestandschutz im Einzelfall (Festsetzung Nr. 5)

In einem Fall soll ein bestehender Getränkemarkt planungsrechtlich gesichert werden. Entsprechend sieht die textliche Festsetzung die Zulässigkeit eines Getränkemarktes mit einer Verkaufsfläche bis maximal 700 m² auf der bezeichneten Fläche vor.

Der Getränkemarkt ist Bestandteil des vorhandenen Einzelhandelsangebotes. Die Nutzungsart soll deshalb auch zukünftig weiterhin zulässig sein.

3.4. Abwägung

Der Bebauungsplan trifft ausschließlich Festsetzungen gem. § 9 Abs. 2a BauGB und dient damit dem Belang der Erhaltung zentraler Versorgungsbereiche gem. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB. Dieser Belang wurde ausdrücklich mit der Rechtsnovelle in den Katalog der Planungsleitlinien des § 1 Abs. 6 BauGB aufgenommen. Dadurch wird vom Gesetzgeber die Wichtigkeit von funktionierenden Versorgungszentren für die Stadtentwicklung aufgezeigt. Ohne Steuerung durch die Bauleitplanung ist der Erhalt der Versorgungsbereiche in Langen nicht zu gewähren, es bedarf deshalb einer planerischen Feinsteuerung, die die Entwicklung des Einzelhandels räumlich bestimmt. Ziel ist dabei der Erhalt der Innenstadt als zentraler Versorgungsbereich und der Sicherung einer wohnungsnahen Nahversorgung mit Konzentration an den drei zentralen Nahversorgungszentren. Die Bauleitplanung folgt dabei der Stadtentwicklungsplanung von Langen, die sich im „Gesamtstädtischen integrierten Handlungskonzept für den Stadtbau in Langen“ und dem „Einzelhandels-Zentrenkonzept für die Stadt Langen“ niederschlägt.

Die Belange des Einzelhandels werden durch den Bebauungsplan insoweit beeinflusst, als eine freie Standortwahl eingeschränkt wird. Die Einschränkung hat aber allein einen räumlichen Bezug, d.h. der allgemeine wirtschaftliche Wettbewerb im Einzelhandel wird nicht eingeschränkt, sondern in bestimmten Fällen stadträumlich auf die Versorgungsbereiche gebündelt, um deren Erhalt zu sichern. In der Abwägung muss deshalb der Belang der freien Standortwahl als untergeordnet angesehen werden.

Die Belange des bestehenden Einzelhandels werden durch den Bebauungsplan berücksichtigt. Die jetzt eingeleiteten Bauleitplanverfahren zur Sicherung der Nahversorgungsstandorte treffen auf eine Bestandssituation im Einzelhandel. Der Bestand im Einzelhandel soll in den Bebauungsplänen soweit wie möglich planungsrechtlich gesichert werden. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 42/A-C ist dies der Fall.

Der Einzelhandel unterliegt einem ständigen Wandel. In den zurückliegenden Jahrzehnten hat die Stadt Langen erfolgreich den Innenstadtbereich in seiner Funktion als zentralen Versorgungsbereich dadurch erhalten und stabilisieren können, indem die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe am Stadtrand verhindert werden konnte.

In den letzten Jahren hat eine neue Entwicklung im Einzelhandel eingesetzt. Einzelhandelsbetriebe, die zumeist eine Verkaufsfläche an der Schwelle zur Großflächigkeit im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO haben, lassen sich an zumeist verkehrsgünstigen Lagen nieder und zielen auf einen Käuferkreis über die nähere fußläufige Umgebung hinaus. Dazu ist der Käuferkreis zur Tätigkeit seines Einkaufes vornehmlich auf ein Auto angewiesen. Diese Form des autoaffinen Einzelhandels zeigt dieselben oder ähnliche Folgen auf, die auch mit dem großflächigen Einzelhandel verbunden sind. Sie bedrohen die gewachsenen städtischen Einzelhandelsstrukturen, im Besonderen die zentralen Versorgungsbereiche. In kleineren Städten wie Langen ist dies zumeist die Innenstadt als zentraler Versorgungsbereich und Nahversorgungszentren, die eine Nahversorgung in fußläufiger Entfernung sicherstellen.

Die Funktion der Innenstadt als zentraler Versorgungsbereich kennzeichnet die europäische Stadtstruktur. Wird diese Funktion erheblich geschwächt oder fällt ganz aus, kommt es zu vielfältigen negativen Folgen in der Stadtentwicklung, die zur Verödung der Innenstadt und dem Entstehen sozialer Brennpunkte führen können.

Ein weiteres Zeichen funktionierender Stadtstrukturen ist eine Nahversorgung in fußläufiger Entfernung, sodass alle Bevölkerungsgruppen in der Lage sind, auf ein breites Angebot im Einzelhandel zurückgreifen zu können. In diesem Zusammenhang ist auch auf den Planungsgrundsatz „Die Stadt der kurzen Wege“ zu verweisen, mit dem angezeigt wird, dass die Stadt ein enges Nutzungsgeflecht aus vielfältigen Nutzungen und Angeboten sein soll.

Die Stadt Langen sieht in ihrer Stadtentwicklungsplanung die Sicherung und die Stärkung der Innenstadt als zentralen Versorgungsbereich und der Nahversorgungszentren als eine der Hauptaufgaben an. In diesem Kontext ist auch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 42/A-C und weiterer Bebauungspläne zu sehen, mit denen die Stadtentwicklung im Einzelhandel entsprechend gesichert werden soll.

Dabei geht es nicht um die Verhinderung des Einzelhandels, sondern allein um die Steuerung der räumlichen Entwicklung, d.h. der Entwicklungsmöglichkeit des Einzelhandels an dafür geeigneten Standorten bei gleichzeitiger Einschränkung an den übrigen Standorten.

3.5. Erschließung

Der Bebauungsplan Nr. 42/A-C ist ein einfacher Bebauungsplan, der keine Festsetzungen zur Erschließung trifft, d.h. die Erschließung im Geltungsbereich ist vom Bebauungsplan nicht betroffen.

4. Umweltbericht

Da der Bebauungsplan Nr. 42/A-C lediglich Festsetzungen des § 9 Abs. 2a BauGB trifft, ist gem. § 13 Abs. 3 BauGB die Umweltprüfung nach § 2 BauGB und der Umweltbericht nach § 2a BauGB nicht anzuwenden.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Umweltschutzgüter durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes.

5. Kosten

Es werden durch den Bebauungsplan Nr. 42/A-C keine Kosten über die Bearbeitung des Bebauungsplanverfahrens hinaus verursacht.