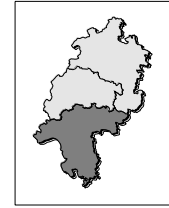


# REGIONALVERSAMMLUNG SÜDHESSEN

## Regierungspräsidium Darmstadt



- Geschäftsstelle -

<b>Drucksache</b>	<b>Nr.: IX /43.3</b>
<b>Beschluss der Regionalversammlung Südhessen zu den Drs. Nrn. IX / 43.0, 43.1 und 43.2</b>	<b>14. September 2018</b>

**Antrag der Städte Erlensee und Langenselbold auf Zielabweichung vom Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) gemäß § 8 Abs. 2 HLPG zugunsten der Erweiterung des gemeinsamen Gewerbegebiets Erlensee und Langenselbold**

**Vorlage der oberen Landesplanungsbehörde - Drs. Nrn. IX / 43.0, 43.1 und 43.2**

Die Abweichung vom Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 wird wie folgt zugelassen.

- I. Der Antrag der Stadt Langenselbold auf Zulassung einer Zielabweichung von Zielen der Raumordnung, insbesondere von den Zielen Z4.3-2 - Regionaler Grünzug - sowie Z10.1-10 - Vorranggebiet für Landwirtschaft - des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 zur bauleitplanerischen Darstellung bzw. Festsetzung der Flächen 2 und 3 (Abbildung 3) wird abgelehnt.
- II. Zur bauleitplanerischen Ausweisung der Fläche 1 (Abbildung 3) als gewerbliche Baufläche / Gewerbegebiet sowie der in Abbildung 6 dargestellten Erschließungsstraßen wird auf Antrag der Stadt Erlensee die Abweichung von den Zielen
  - Z3.4.2-4 - Ausweisung von Industrie- und Gewerbegebieten,
  - Z3.4.2-7 - Überschreitung des Tabellenwertes,
  - Z4.3-2 - Regionaler Grünzug - sowie
  - Z10.1-10 - Vorranggebiet für Landwirtschaft

des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 auf der Grundlage der Antragsunterlagen vom 14. August 2017 in der Fassung der Präzisierung vom 31. Januar 2018, zuletzt ergänzt am 28. Februar 2018, die Bestandteil der Abweichungszulassung sind, nach Maßgabe der unter Ziffer IV. aufgeführten Nebenbestimmungen sowie unter Berücksichtigung der unter V. aufgeführten Hinweise zugelassen.

III. Die Abweichungszulassung erlischt,

1. wenn die Fa. Lidl endgültig von der Ansiedlung eines Logistikzentrums in Erlensee Abstand nimmt;
2. wenn nicht spätestens bei der Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main der unwiderrufliche Umzug des Bienenzuchtbetriebes Imkerei Ullmann, Inhaber Agnieszka und Matthias Ullmann, Anne-Frank-Straße 50, 63526 Erlensee, durch eine alleine durch die Erteilung der Baugenehmigung bedingte und ansonsten jederzeit sofort vollstreckbare notarielle Verpflichtung zugunsten der Fa. Lidl rechtlich verbindlich gesichert ist. Im Falle der Aufhebung, anderweitigen Bedingtheit, Einschränkung oder Ungültigkeit der notariellen Verpflichtung erlischt auch die Abweichungszulassung. Für den Fall der tatsächlichen oder rechtlichen Umgehung dieser Regelung bleibt darüber hinaus der jederzeitige Widerruf der Abweichungsentscheidung durch die obere Landesplanungsbehörde vorbehalten.
3. am 31. Dezember 2019, es sei denn, dass die Stadt Erlensee durch eine entsprechende Bauleitplanung von der Abweichungszulassung Gebrauch gemacht hat.

IV. Die Zulassung der Abweichung wird mit den nachfolgenden Bedingungen erlassen:

1. Die Stadt Erlensee hat vor Genehmigung der Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main einen städtebaulichen Vertrag mit der Fa. Lidl vorzulegen, der folgende verbindliche Zusagen der Fa. Lidl enthält:
  - a) Die Gestaltung der Außenanlagen durch die Fa. Lidl erfolgt anhand des als Anlage 6 des präzisierten Antrags vom 31. Januar 2018 vorgelegten Nachhaltigkeitskonzeptes „Lebensräume“ der Fa. Lidl.
  - b) Für die derzeitigen Beschäftigten wird von der Fa. Lidl ein Shuttle-Service Alzenau - Erlensee - Alzenau angeboten. Die Fa. Lidl wird von dieser Verpflichtung befreit, wenn sie nachweist, dass nicht mindestens acht Mitarbeitende je Schicht ein entsprechendes Angebot dauerhaft nutzen wollen.
  - c) Die Dachfläche des zu errichtenden Zentrallagers wird zu mindestens 60 % zur Errichtung und zum Betrieb einer Photovoltaikanlage genutzt.
  - d) Derzeit nicht benötigte Flächen, die der Sicherung künftiger Erweiterungen dienen, werden von der Fa. Lidl zum Zwecke der landwirtschaftlichen Nutzung zum marktüblichen Pachtzins an Dritte verpachtet. Weist die Fa. Lidl nach, dass keine Interessenten vorhanden sind, sind diese Flächen zur Errichtung und zum Betrieb einer Photovoltaikanlage zu nutzen.
2. Der naturschutzrechtliche Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft hat außerhalb festgelegter Vorranggebiete für Landwirtschaft zu erfolgen. Soweit möglich, hat der Ausgleich durch den Erwerb von Ökopunkten bzw. die Bereitstellung von Ersatzmaßnahmen zu erfolgen.

3. Innerhalb der in Abbildung 9 grün gekennzeichneten Flächen 1 und 2 sowie der von der Stadt Erlensee im Abweichungsantrag angebotenen Kompensationsfläche sind – soweit dies gemäß § 1 Abs. 7 BauGB abwägungsfehlerfrei möglich ist – im Rahmen der Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main Flächen in einem Umfang von 23,1 ha als Ökologisch bedeutsame Flächennutzung darzustellen. Diese werden – soweit dies bei Abwägung der privaten und öffentlichen Interessen gegen- und untereinander möglich ist – im Rahmen der Fortschreibung des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 als Regionaler Grünzug festgelegt werden.
  4. Der im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans ermittelte Bedarf der Stadt Erlensee an Gewerbeflächen wird bei der Festlegung neuer Vorranggebiete Industrie und Gewerbe, geplant, um 4,1 ha gekürzt, das heißt, das Gewerbeflächenkontingent der Stadt Erlensee wird aufgrund der Überschreitung um 4,1 ha im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans entsprechend gekürzt
  5. Bei der Planung und Durchführung von CEF- Maßnahmen sind die Zerschneidungen der Freiflächen zu berücksichtigen. Die Planung hat frühzeitig und in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde beim Kreisausschuss des Main-Kinzig-Kreises zu erfolgen.
  6. Die Ausgestaltung des Knotenpunktes für den Anschluss an die Kreisstraße K854 sowie dessen Ausgestaltung sind zwischen der Stadt Erlensee, der Fa. Lidl und dem Main-Kinzig-Kreis sowie Hessen Mobil im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eng abzustimmen.
  7. Der Ausbauquerschnitt zwischen dem geplanten Anschluss an die K854 und Erlensee ist als vierspurige Straße beizubehalten.
  8. Die erschließungsbedingten Kosten (Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen) für den erforderlichen Knotenpunkt und die Anschlussstelle einschließlich aller damit im Zusammenhang stehender Kosten (Planung, Ablöse, Unter- und Erhaltung) hat die Stadt Erlensee zu tragen.
  9. Durch eine Verkehrssimulation ist nachzuweisen, dass die kritischen Knotenpunkte mit der Landesstraße L3445 leistungsfähig sind.
- V. Folgende Hinweise sollten im Rahmen der weiteren Bauleitplanung berücksichtigt werden:
- I. Es ist davon auszugehen, dass die derzeit nicht für Logistikzwecke genutzt, an das Vorhabensgebiet angrenzenden Flächen – soweit abwägungsfehlerfrei möglich – im künftigen Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan als Logistikstandort festgelegt werden.
  - II. Sofern der Stadt Erlensee Erkenntnisse über Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen bekannt sind oder werden, die eine Beeinträchtigung der baulichen Nutzung ergeben könnten, so hat sie die Art, das Ausmaß sowie das Gefährdungspotenzial aufzuklären sowie etwaige Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen festzulegen.
  - III. Dabei sind die Regelungen des Erlasses „Musterlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ (Staatsanzeiger 19/2002 Seite 1753) zu beachten.
  - IV. Werden bei der weiteren Planung Erkenntnisse über schädliche Bodenveränderungen gewonnen, sind diese dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, Dezernat IV/F 41 .1, mitzuteilen.

- V. Das Hessische Altlasten- und Bodenschutzgesetz - HAltBodSchG - gibt auf der Grundlage des Bundes-Bodenschutzgesetzes mit § 1 als öffentlich-rechtliche Ziele der Vorsorge folgendes vor:
- Die Vorsorge gegen das Entstehen schadstoffbedingter schädlicher Bodenveränderungen,
  - den Schutz der Böden vor Erosion, Verdichtung und vor anderen nachteiligen Einwirkungen auf die Bodenstruktur,
  - einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden, unter anderem durch Begrenzung der Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelung.
- VI. Im Rahmen der Bauleitplanung sind diese Vorgaben in ausreichendem Maße zu würdigen und abzuwägen. Auf die „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“ des Hessischen Umweltministeriums vom Februar 2011 und auf die Möglichkeit, über den Bodenviewer des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie weitere Informationen zu erhalten, wird verwiesen.
- VII. In dem im Rahmen der Bauleitplanung zu erstellenden Lärmgutachten sind Berechnungen zur Kontingentierung der zulässigen Emissionen nach DIN 45691 für die Gewerbegebietsflächen durchzuführen. Hierbei ist die Vorbelastung durch den Gewerbepark Erlensee und ggf. weitere Gewerbebetriebe zu berücksichtigen. Die berechneten Emissionskontingente sollen in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen werden.
- VIII. Für geplante Bauvorhaben im Bereich der freien Strecken der klassifizierten Straßen sind im Rahmen der Bauleitplanung die anbaurechtlichen Bestimmungen der geltenden Straßengesetze (FStrG, HStrG) einzuhalten. Dabei sind die gesetzlich geregelten Anbauverbote (Bauverbotszone, Baubeschränkungszone, Zufahrtsverbot, etc.) zwingend einzuhalten.
- IX. Im Rahmen der verbindlichen Bebauungsplanung sind neben den fachgesetzlichen Regelungen auch die verkehrlichen / betrieblichen Aspekte, wie freizuhaltende Sichtfelder, Bepflanzungen, Ableitung von Oberflächenwässern, Verkehrsemissionen, etc. abzuhandeln.

Für die Richtigkeit:

gez. Esther Hermansdorfer  
Schriftführerin

## Abbildungen

Abbildung 3: Geänderter Abweichungsantrag



Abbildung 6: Darstellung der beabsichtigten Planung



Abbildung 9: Ersatzfläche Regionaler Grünzug

