



Begründung

Bebauungsplan Nr. 29.1

„Quartierszentrum Obere Bahnstraße“

Inhaltsverzeichnis

I BAULEITPLANUNG

1 Einführung

- 1.1 Anlass und Planerfordernis
- 1.2 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

2 Rechtsgrundlagen und Verfahren

- 2.1 Rechtsgrundlagen
- 2.2 Verfahrensart

3 Übergeordnete Planungen

- 3.1 Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010
- 3.2 Landschaftsplan
- 3.3 Bebauungspläne
- 3.4 Sonstige Bindungen

4 Bestandssituation

- 4.1 Stadträumliche Einbindung
- 4.2 Nutzung, Bebauung und Grünstruktur
- 4.3 Erschließung
- 4.4 Eigentumsverhältnisse
- 4.5 Denkmäler

5 Planungskonzept

- 5.1 Ziele und Zwecke der Planung
- 5.2 Städtebauliches Konzept
- 5.3 Verkehr
 - 5.3.1 Erschließung
 - 5.3.2 Erschließung des Einzelhandels
 - 5.3.3 Ruhender Verkehr
 - 5.3.3 Öffentlicher Personennahverkehr
- 5.4 Technische Infrastruktur/Ver- und Entsorgung
 - 5.4.1 Trinkwasser/Löschwasser
 - 5.4.2 Abwasser/Niederschlagswasser
 - 5.4.3 Strom und Gas
 - 5.4.4 Abfallbeseitigung
- 5.5 Umweltbelange
 - 5.5.1 Schutzgebiete und -objekte nach Naturschutzrecht, Wasserschutzgebiete
 - 5.5.2 Artenschutz – Flora/Fauna/Biotope
 - 5.5.3 Immissionen/Emissionen
 - 5.5.4 Verschattung
 - 5.5.5 Boden/Grundwasser/Altlasten
 - 5.5.6 Kampfmittel
- 5.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 5.7 Einschätzung der möglichen Umweltauswirkungen

6 Weitere Fachplanungen und Gutachten

- 6.1 Stadtumbau
- 6.2 Einzelhandel

II FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA)

1.2 Kerngebiet (MK)

2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

2.1.1 Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl

2.2 Zahl der Vollgeschosse, Geschossflächenzahl (GFZ), Staffelgeschoss

2.2 Geschosshöhe

3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Baulinien und Baugrenzen

3.1 Bauweise

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen, Baulinien und Baugrenzen

4 Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports

5 Verkehrsflächen

6 Versorgungsflächen

7 Führung von Versorgungsleitungen

8 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

8.1 Artenschutz

9 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

10 Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

10.1 Schallschutz

10.1.1 Verkehrslärm - Lärmpegelbereiche

10.1.2 Gewerbelärm

10.2 Bauwerksabdichtung

11 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

11.1 Anpflanzflächen

11.2 Tiefgaragen- und Dachbegrünung

11.3 Straßenbegleitgrün

B AUFNAHME VON AUF LANDESRECHT BERUHENDEN REGELUNGEN IN DEN BEBAUUNGSPLAN

1 Gestaltung der baulichen Anlagen

1.1 Dach

1.1.1 Dachart

1.1.2 Dachaufbauten

1.2 Staffelgeschosse

2 Standflächen für Abfallbehältnisse und Einfriedungen

2.1 Einfriedungen

2.2 Standflächen für Abfallbehältnisse

3 Stellplätze

4 Werbeanlagen

5 Behandlung von Niederschlagswasser

C KENNZEICHNUNG VON FLÄCHEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

D HINWEISE

E PFLANZLISTE

III AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

1 Statistische Angaben

2 Bedarfe der Infrastruktur

3 Kosten und Finanzierung

IV VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS

1 Feststellung der UVP-Pflicht nach § 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

1.1 Einordnung gemäß Anlage 1 zum UVPG

2 Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß Anlage 2 zum UVPG

2.1 Merkmale des Vorhabens

2.1.1 Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft

2.1.2 Abfallerzeugung

2.1.3 Umweltverschmutzung und Belästigungen

2.1.4 Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien

2.1.5 Kumulative Wirkungen

2.2 Standort des Vorhabens

2.3 Merkmale der möglichen Auswirkungen

2.3.1 Das Ausmaß der Auswirkungen (geographisches Gebiet und betroffene Bevölkerung)

2.3.2 Grenzüberschreitende Auswirkungen

2.3.3 Schwere und Komplexität der Auswirkungen

2.3.4 Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen

2.3.5 Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen

2.4 Ergebniseinschätzung und Erläuterung der Gesamteinschätzung

2.5 Ergebnis der Vorprüfung

2.6 Anmerkung zum Verhältnis UVPG-VP und Umweltbelange im Bauleitplanverfahren

I BAULEITPLANUNG

1 Einführung

1.1 Anlass und Planerfordernis

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Langen hat am 05.03.2009 das integrierte Handlungskonzept für das Stadtumbaugebiet „Stadtmitte/Geschäftszone Bahnstraße“ beschlossen. In diesem wird empfohlen, einen Einkaufsschwerpunkt in der Bahnstraße anzusiedeln, um das lückenhafte Waren- und Branchenangebot in der Langener Innenstadt auszuweiten und zu komplettieren.

Bevorzugter Standort für diesen Einkaufsschwerpunkt ist der Bereich Bahnstraße 39-43. Die genannten Grundstücke sowie weitere Flächen im Blockinnenbereich sind im Eigentum der Stadt Langen. Zusammen weisen sie eine ausreichende Größe auf, um hier einen Einkaufsschwerpunkt zu errichten.

Da der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 29/A „Bahnstraße Abschnitt A für das Gebiet zwischen Lutherplatz, Heinrichstraße, Bahnstraße und Gartenstraße“ in diesem Bereich weder dem Bestand, noch den aktuellen Zielen der Stadtentwicklung entspricht, ist zur Umsetzung der o. g. Planung die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 29.1 „Quartierszentrum Obere Bahnstraße“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung einer großflächigen Einzelhandelsnutzung sowie weiterer Wohnnutzungen im Blockinneren geschaffen werden. Gleichzeitig soll der Gebäudebestand auf den Grundstücken an der Gartenstraße, Taunusstraße und Heinrichstraße mit seinen teilweise großen Gartenflächen weitestgehend gesichert werden.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplans Nr. 29 A, 1. Änderung „Einkaufsmagnet in der Bahnstraße“ (jetzt: Bebauungsplan Nr. 29.1 „Quartierszentrum Obere Bahnstraße“) wurde von der Stadtverordnetenversammlung bereits am 22.03.2012 gefasst.

1.2 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

Der ca. 2,3 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 29.1 „Quartierszentrum Obere Bahnstraße“ befindet sich im Zentrum der Stadt Langen. Er wird, wie aus dem Übersichtsplan ersichtlich, begrenzt:

- Im Norden durch die Gartenstraße,
- im Osten durch die Taunusstraße,
- im Süden durch die Bahnstraße,
- im Westen durch die Heinrichstraße.

Die genannten Verkehrsflächen wurden in den Plangeltungsbereich integriert.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen die folgenden Flurstücke:

Flur 2: 532/4, 532/3, 532/2, 533/7, 533/2, 533/5, 533/13, 533/1, 533/11, 533/9, 535/2, 536/3, 537/2, 537/3, 569/5, 569/1, 569/6, 570/1, 572/1, 573/1, 575/2, 575/3, 576/1, 577/1, 578/3, 578/2, 578/4, 579/3, 579/2, 579/4, 580/3, 580/2, 580/4, 581/1, 582/1, 582/2, 583/2, 583/6, 583/8, 583/4, 604/1 tlw., 613 tlw., 614, 620 und 621.

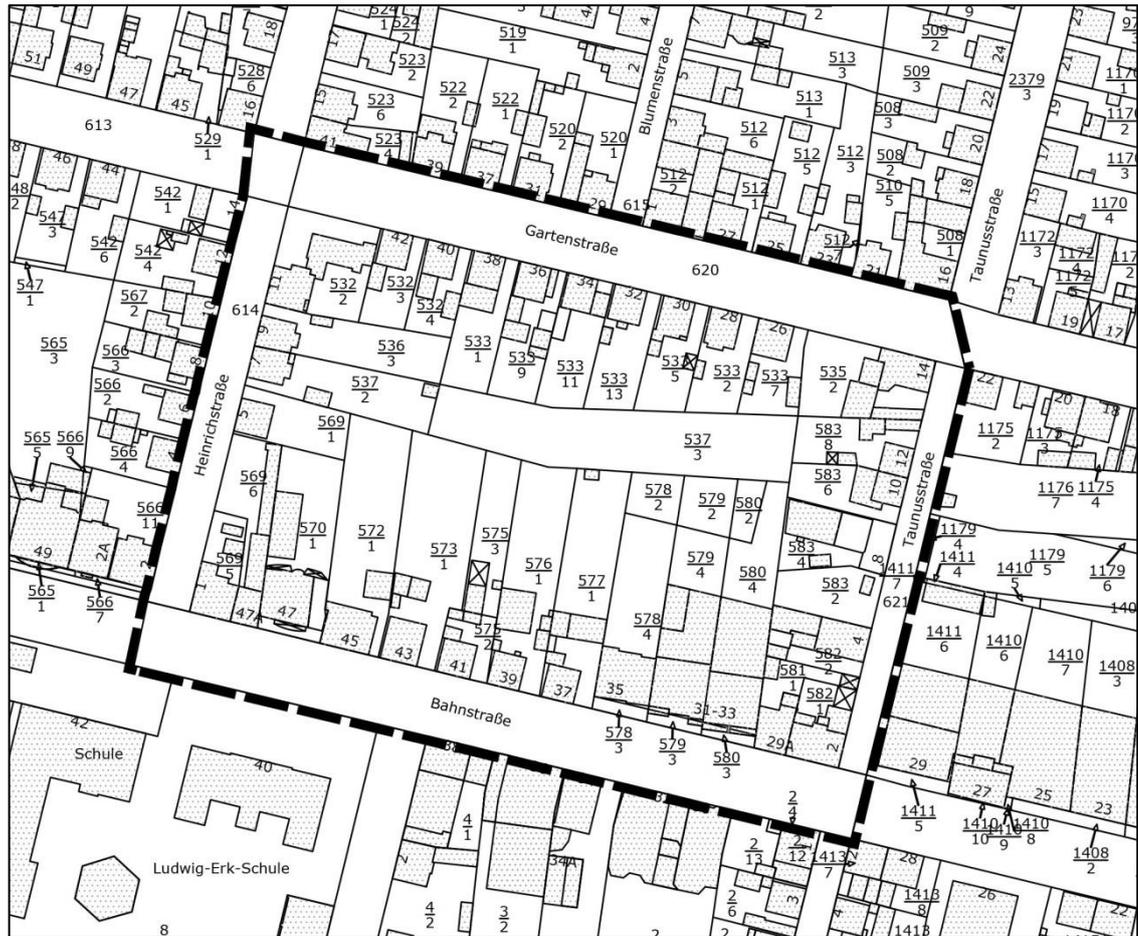


Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 29.1 „Quartierszentrum Obere Bahnstraße“

Für die genauen Grenzen ist die Planzeichnung im Maßstab 1:1000 verbindlich.

2 Rechtsgrundlagen und Verfahren

2.1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.10.2015 (BGBl. I S. 1722)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Hessische Bauordnung (HBO) i. d. F. vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 30.11.2015 (GVBl. I S. 457,495)

Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches i. d. F. vom 17.04.2007 (GVBl. I S. 259), zuletzt geändert durch Verordnung vom 25.11.2014 (GVBl. I S. 321)

Hessische Gemeindeordnung (HGO) i. d. F. vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2015 (GVBl. I S. 618)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 421 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGB-NatSchG) i. d. F. vom 20.12.2010 (GVBl. I S. 629), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GVBl. I S. 607)

Hessisches Wassergesetz (HWG) i. d. F. vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2015 (GVBl. I S. 338)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) i. d. F. vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 04.08.2016 (BGBl. I S. 1972)

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) i. d. F. vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 76 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i. d. F. vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 21.12.2015 (BGBl. I S. 2490)

2.2 Verfahrensart

Das Plangebiet liegt innerhalb der bebauten Ortslage von Langen. Der Bebauungsplan Nr. 29.1 „Quartierszentrum Obere Bahnstraße“ wird daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufgestellt. Er bereitet gemäß § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB eine andere Maßnahme der Innenentwicklung vor, wozu – wie in diesem Fall – die Änderung eines bestehenden Bebauungsplans zählt.

Der vorliegende Bauungsplan weist eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 qm auf. Der Plangeltungsbereich umfasst 22.706 qm (ca. 2,3 ha), davon sind 6.992 qm Verkehrsflächen. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO ist mit ca. 8.950 qm kleiner als 20.000 qm. Die Grundfläche ergibt sich aus der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) und der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche (zeichnerisch festgesetztes Baufenster).

Darüber hinaus wird durch die Planung keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen ebenfalls nicht. Damit liegen die in § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB genannten Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens vor.

Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB kann daher abgesehen werden. Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist nicht erforderlich.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB ebenfalls abgesehen werden. Im vorliegenden Fall wurde dennoch freiwillig eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt. Am 22.09.2015 fand eine förmliche Bürgerinformationsveranstaltung statt. Die Eigentümer der sich im Block befindlichen Grundstücke wurden allerdings bereits im Vorfeld am 21.05.2015 über das

geplante Projekt eines Einzelhandels mit Wohnen informiert. Bei einem Vororttermin am 23.07.2015 konnten sich die Grundstückseigentümer und weitere interessierte Bürger sowie die Presse, neben den bereits vorgestellten ersten Entwürfen, einen weiteren Eindruck über die geplante Bebauung machen. Um ein besseres Bild von den Maßen des Vorhabens zu erhalten, wurde bei diesem Termin die Bebauung in ihrer Kubatur und Höhe mit Hilfsmitteln temporär anschaulich dargestellt.

Die während der Eigentümerinformationsveranstaltung und dem Vororttermin vorgebrachten Anregungen und Bedenken wurden aufgenommen und soweit möglich in der Planung berücksichtigt. Die häufigsten Anmerkungen standen dabei insbesondere seitens der Eigentümer zu den Themen Architektur, Einzelhandel, Grünflächen und Verkehr im Vordergrund.

3 Übergeordnete Planungen

3.1 Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010

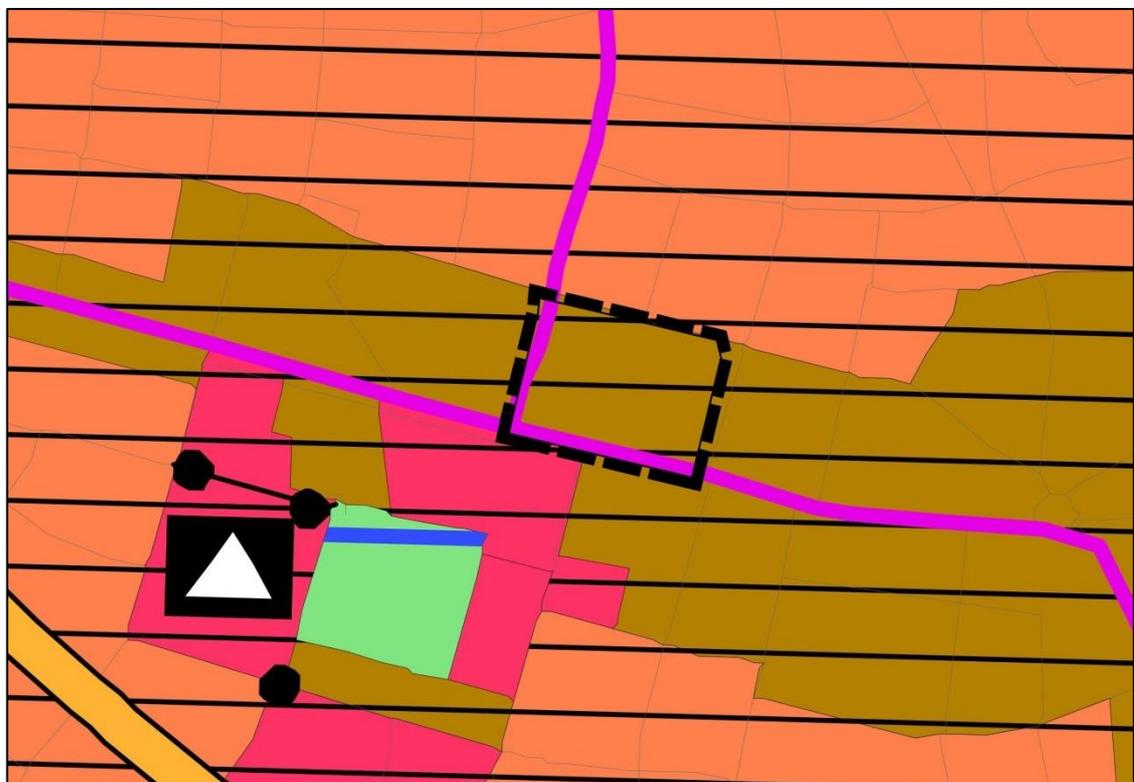


Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 mit Lage des Plangebiets

Regionalplanerische Inhalte

Langen ist ein Wohn- und Gewerbestandort und wird im Regionalplan Südhessen 2010 (RPS) als Mittelzentrum im Verdichtungsraum ausgewiesen. Da im Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP) die Darstellung gemischter Bauflächen für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main zugleich die Festlegung des „Vorranggebiets Siedlung“ des Regionalplans Südhessen darstellt, was wiederum Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen und Sonderbauflächen sowie dazugehörige kleinere gewerbliche Bauflächen beinhaltet, ist das Plangebiet auf regionalplanerischer Ebene an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB angepasst.

Unter Punkt 3.4.1-9 formuliert der Regionalplan Südhessen 2010 das Ziel, dass im Rahmen der Bauleitplanung für die verschiedenen Siedlungstypen die nachfolgenden Dichtevorgaben, bezogen auf Bruttowohnbauland, einzuhalten sind:

- Im ländlichen Siedlungstyp 25 bis 40 Wohneinheiten je ha,
- in verstädterter Besiedlung und ihrer Umgebung 35 bis 50 Wohneinheiten je ha,
- im Einzugsbereich vorhandener oder geplanter S- und U-Bahn-Haltepunkte 45 bis 60 Wohneinheiten je ha,
- im Großstadtbereich mindestens 60 Wohneinheiten je ha.

Die unteren Werte dürfen nur ausnahmsweise unterschritten werden. [...]

Die im Regionalplan angeführten Dichtevorgaben sind allgemein gefasst und untergliedert nach den verschiedenen Siedlungstypen. Das Ziel Z3.4.1-9 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 sagt aus, dass die Dichtewerte nicht in „Bebauungsplänen innerhalb verschiedener Siedlungstypen“, sondern „im Rahmen der Bauleitplanung für die verschiedenen Siedlungstypen“ einzuhalten sind. Dabei ist die Bestimmung des Siedlungstyps üblicherweise nicht über den Geltungsbereich eines einzelnen Bebauungsplans zu ermitteln, was bei reinen Neubauf Flächen größeren Ausmaßes eher möglich ist.

Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplans liegt, bezogen auf die o. g. Siedlungstypen, teilweise innerhalb einer verstädterten Besiedlung und ihrer Umgebung, teilweise im Einzugsbereich vorhandener oder geplanter S- und U-Bahn-Haltepunkte. Demnach sind im vorliegenden Fall die Dichtewerte, bezogen auf das Bruttowohnbauland, nicht von 35 bis 50 WE bzw. 45 bis 60 WE einzuhalten, sondern von 35 bis 60 WE je Hektar. Die aufgeführte breite Spanne der Wohneinheitenanzahl (35 bis 60) wird erfahrungsgemäß im vorliegenden Gebiet eingehalten.

Das ca. 2,3 ha große Plangebiet befindet sich im Innenbereich bzw. Innenstadtbereich und wird durch die bestehenden Nutzungen eines Allgemeinen Wohngebiets und eines Kerngebiets bestimmt. Die Überplanung des bestehenden Bebauungsplans soll den Bestand sichern und das Gebiet nachverdichten. Bei dem im nördlichen Teil des Plangebiets angeordneten Allgemeinen Wohngebiet wird die bestehende zweigeschossige Wohnbebauung durch entsprechende Festsetzungen gesichert. Im Blockinnenbereich soll zusätzlich eine überbaubare Fläche für ein einzelstehendes Wohnhaus die Wohnnutzung ergänzen. Auch diese Fläche liegt im Allgemeinen Wohngebiet. Die Festsetzung des Kerngebiets – überwiegend entlang der zentralen Einkaufsstraße – orientiert sich an der bestehenden sowie bisher zulässigen Bebauung. Die Fläche wird erweitert um ein im Blockinnenbereich liegendes Baufenster für die Realisierung eines Supermarkts. Im Kerngebiet sind wie bisher ab dem ersten Obergeschoss Wohnungen zulässig. Anstelle von Wohnungen sind aber auch andere Nutzungen möglich und, da wir uns im Innenstadtbereich befinden, auch wünschenswert.

Da es sich im vorliegenden Fall um die Überplanung von Bestandsbauten handelt und die Nachverdichtung nur einen sehr untergeordneten Anteil aufweist, kann weder im Allgemeinen Wohngebiet noch im Kerngebiet abschließend zahlenmäßig bestimmt werden, wie viele Wohneinheiten im Bestand vorhanden sind bzw. zukünftig entstehen werden. Somit würde im vorliegenden Fall eine Auflistung von Dichtewerten mit Maximal- und Minimalgrößen den Boden der Seriosität verlassen und damit auch den Sinn des eigentlichen Ziels der Regionalplanung verfehlen. Festzuhalten ist, dass das Gebiet großräumig betrachtet teilweise den vorhandenen Wohnformen und den Dichtewerten einer verstädterten Besiedlung und ihrer Umgebung entspricht und teilweise innerhalb des Einzugsbereichs vorhandener oder geplanter S- und U-Bahn-Haltepunkte liegt.

Der Hessische Verwaltungsgerichtshof hat sich mit Urteil vom 20. März 2014 (4. Senat, 4 C 448/12.N) mit den Dichtewerten in einem neu zu entwickelnden Wohngebiet befasst. Im vorliegenden Fall hat eine Gemeinde mit einem Bebauungsplan neben der Neuausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets auch Bestandsgebäude überplant. Bei der Berechnung der Dichtewerte wurden diese aber bereits seit längerer Zeit bebauten Bestandsbereiche vom Hessischen Verwaltungsgerichtshof jedoch in der Bewertung außen vor gelassen.

Flächennutzungsplaninhalte

Im Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP) ist das Plangebiet als „Gemischte Baufläche, Bestand“ dargestellt. Es grenzt an bestehende Wohnbau- und gemischte Bauflächen sowie an eine bestehende Fläche für den Gemeinbedarf. Zudem liegt eine bestehende überörtliche Fahrradrouten im Plangebiet.

Im Gegensatz zu dem geplanten Kerngebiet widerspricht die geplante Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets den Darstellungen des RegFNP 2010. Daher gilt hier die Planung nicht als aus dem RegFNP entwickelt.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, bevor dieser geändert oder ergänzt ist, solange die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Da es sich bei der Ausweisung des Allgemeinen Wohngebiets im nördlichen Teil des Plangebiets lediglich um die Sicherung der bestehenden Nutzung handelt, wird davon ausgegangen, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird.

Der Regionalplan Südhessen/Regionale Flächennutzungsplan 2010 ist daher gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung ggf. anzupassen.

3.2 Landschaftsplan

In der Entwicklungskarte zum Landschaftsplan UVF 2000 des ehemaligen Umlandverbands Frankfurt ist das Plangebiet wie folgt gekennzeichnet: Erhaltung der Durchgrünung innerhalb von Siedlungsflächen-Bestand und bebauter Bereich im Wohn-, Gewerbe- und Industriegebiet. Als Biotopvernetzungselemente sind einseitig entlang der Bahnstraße und der Gartenstraße Baumreihen dargestellt.

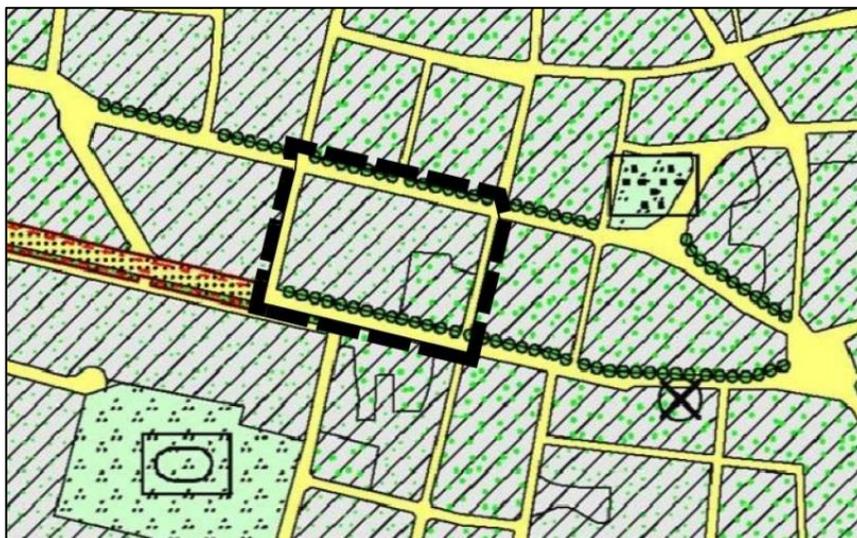


Abbildung 3: Auszug aus der Entwicklungskarte zum Landschaftsplan UVF 2000 des ehemaligen Umlandverbands Frankfurt

Damit betrifft der Bebauungsplan Nr. 29.1 weder umweltrelevante Vorhaben des Landschaftsplans zum Schutz des Naturhaushalts, noch berührt er den Erhalt und die Verbesserung der Freiräume für die Erholung und den Arten- und Biotopschutz.

3.3 Bebauungspläne

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 29.1 besteht Planungsrecht gemäß § 30 Abs. 1 BauGB auf Grundlage des Bebauungsplans Nr. 29/A „Bahnstraße Abschnitt A für das Gebiet zwischen Lutherplatz, Heinrichstraße, Bahnstraße und Gartenstraße“, der seit dem 01.08.1969 rechtsverbindlich ist.

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 29/A sind Kerngebiete mit einer fünfgeschossigen, geschlossenen Bebauung entlang der Bahnstraße und einer viergeschossigen, geschlossenen Bebauung entlang der Gartenstraße festgesetzt. In den Blockinnenbereichen sind öffentliche Parkflächen sowie Flächen für Stellplätze festgesetzt, während im Bereich der Bahnstraße ein eingeschossiger Anbau möglich ist. Des Weiteren ist im zu überplanenden Gebiet eine Straßenverkehrsfläche, die den Blockbereich in Nord-Süd-Richtung durchquert und damit eine Verlängerung der Zimmerstraße darstellt, festgesetzt.

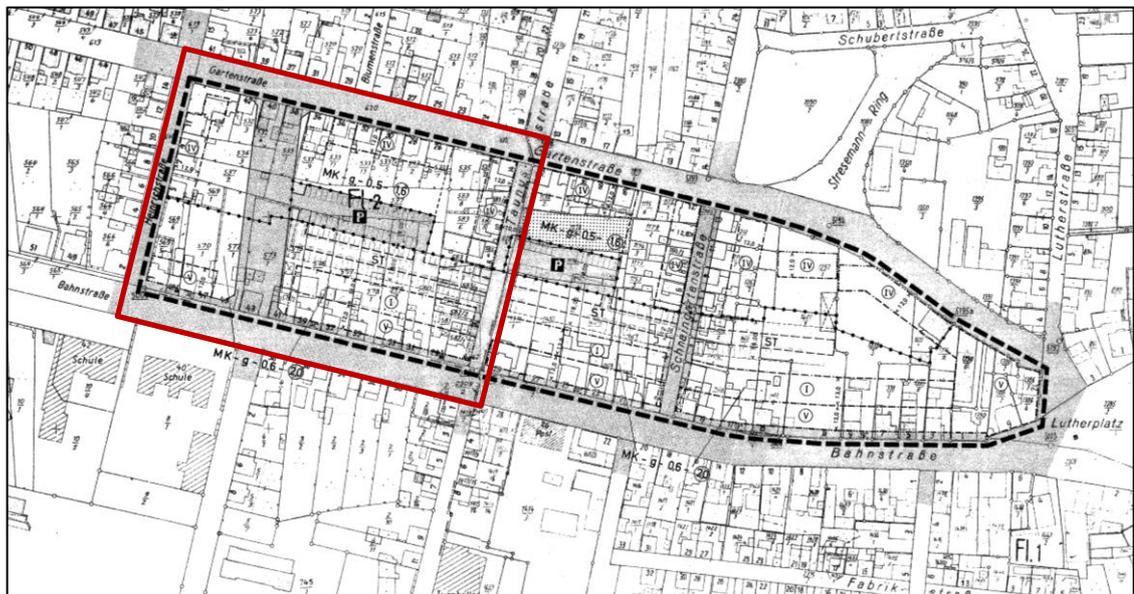


Abbildung 4: Bebauungsplan Nr. 29/A „Bahnstraße Abschnitt A für das Gebiet zwischen Lutherplatz, Heinrichstraße, Bahnstraße und Gartenstraße“ mit Darstellung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 29.1

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 29.1 wird der Bebauungsplan Nr. 29/A „Bahnstraße Abschnitt A für das Gebiet zwischen Lutherplatz, Heinrichstraße, Bahnstraße und Gartenstraße“ innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 29.1 unwirksam.

3.4 Sonstige Bindungen

Auf den Grundstücken 578/2, 579/2, 580/2, 578/4, 579/4, 580/4 und 583/2 sind Baulasten für Stellplätze und deren Zu- und Abfahrtsverkehr eingetragen.

4 Bestandssituation

4.1 Stadträumliche Einbindung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 29.1 befindet sich im Zentrum von Langen und somit im zentralen Versorgungsbereich der Stadt. Im Süden verläuft die Bahnstraße mit einer bis zu fünfgeschossigen Bebauung, im Norden sowie im Westen grenzen Wohngebiete mit überwiegend zweigeschossiger Bebauung an. Südwestlich des Plangebiets befindet sich die Ludwig-Erk-Schule und östlich grenzt ein Block an, der zur Bahnstraße hin eine bis zu fünfgeschossige Bebauung aufweist, während er zur Gartenstraße durch zweigeschossige Wohnbebauung begrenzt wird. In diesem Blockinnenbereich befindet sich auch ein öffentlicher sowie privater Parkplatz, der stark frequentiert wird.

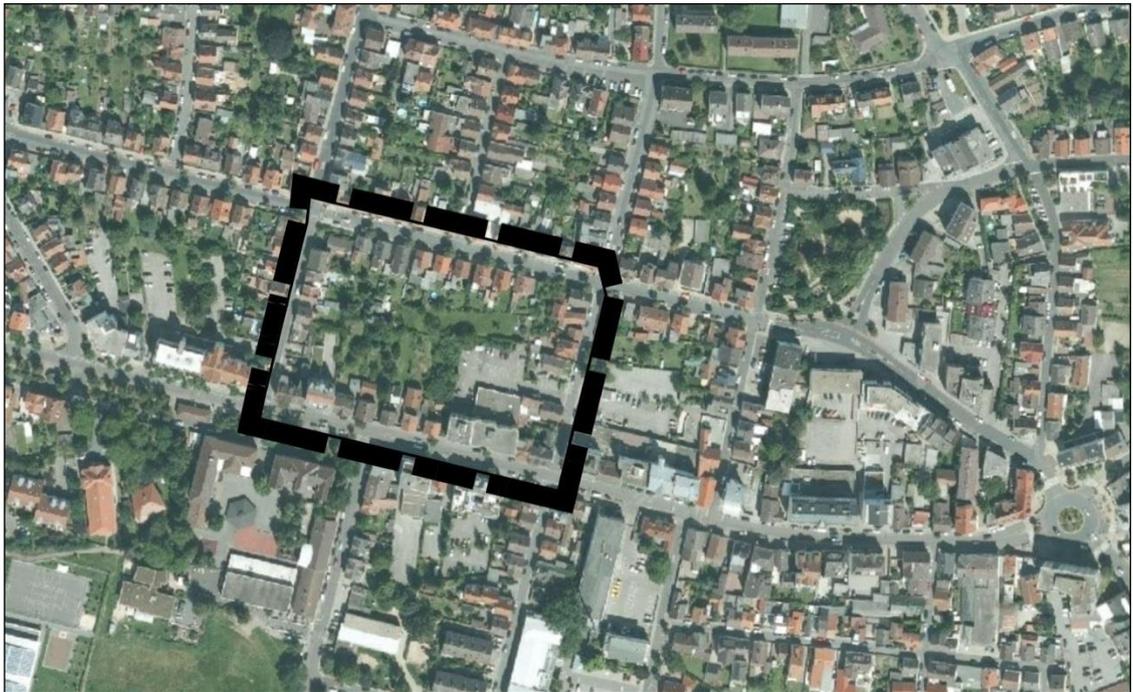


Abbildung 5: Luftbild von Plangebiet und Umgebung mit Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 29.1

4.2 Nutzung, Bebauung und Grünstruktur

Im Plangebiet sind zwei Arten von Nutzungen zu verzeichnen. Der zur Bahnstraße hingewandte Blockbereich ist geprägt von innerstädtischen Nutzungen mit Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben in den Erdgeschossen sowie Wohnungen in den oberen Geschossen. Neben den kerngebietstypischen Nutzungen finden sich entlang der Bahnstraße allerdings auch noch einzelne Wohngebäude. Die Bebauung an der Gartenstraße und an der Heinrichstraße und Taunusstraße dient überwiegend dem Wohnen. Hier sind zusätzlich noch einzelne erdgeschossige gewerbliche Nutzungen vorhanden. Der Blockinnenbereich ist überwiegend durch Hausgärten geprägt. Nur ein untergeordneter Teil des Innenbereichs wird als private Stellplatzfläche genutzt.

4.3 Erschließung

Die Erschließung der Geltungsbereichsfläche erfolgt über die Bahnstraße und die Gartenstraße sowie die Heinrichstraße und die Taunusstraße.

4.4 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich teilweise in städtischem, teilweise in privatem Eigentum. Die Stadt beabsichtigt, ihre hier liegenden Grundstücksflächen zu veräußern, um die Ansiedlung einer großflächigen Einzelhandelsnutzung sowie weiterer Wohnnutzungen ermöglichen zu können.

4.5 Denkmäler

Weder im Geltungsbereich des Bebauungsplans noch in seiner näheren Umgebung befinden sich eingetragene Baudenkmäler. Bodendenkmäler sind nicht bekannt.

5 Planungskonzept

5.1 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der angestrebten neuen Bebauung im Bereich der Bahnstraße 39-43 soll ein hochwertiger Nahversorger, der den heutigen Ansprüchen an Verkaufsfläche und Ausstattung entspricht, die bereits vorhandenen Ladengeschäfte in der Oberen Bahnstraße mit deren breit gestreuten Angeboten ergänzen. Dies trägt dazu bei, den Einzelhandelsstandort „Obere Bahnstraße“ nachhaltig zu stärken. Für das Vorhaben stehen die Grundstücke Bahnstraße 39-43, eine anteilige Stellplatzfläche sowie eine Grünfläche, sämtliche Flächen im Eigentum der Stadt Langen, zur Verfügung.

Gleichzeitig soll die Kerngebietsfläche entlang der Bahnstraße erhalten und die Wohnbebauung an der Gartenstraße und Heinrichstraße sowie Taunusstraße gesichert werden.

5.2 Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet ist städtebaulich in zwei Teilbereiche gegliedert.

Entlang der Bahnstraße sind bis zu fünfgeschossige Gebäude mit kerngebietstypischen Nutzungen vorgesehen. In den Erdgeschossen sind jetzt schon kleinere Ladengeschäfte für Einzelhandel und Dienstleistung zu finden. In den oberen Geschossen soll die Wohnnutzung auch weiterhin beibehalten werden. Neu geplant ist ein Wohn- und Geschäftshauskomplex im Bereich der Bahnstraße 39-43 mit großflächiger, erdgeschossiger Einzelhandelsnutzung, die sich bis in den Blockinnenbereich erstreckt. Zusätzlich ist geplant, die Fläche über dem neuen eingeschossigen Ladengeschäft zu nutzen, um Wohnungen und Büroflächen unterschiedlicher Größe in drei bis zu viergeschossigen Baukörpern anzubieten. Es ist vorgesehen, die erforderlichen Stellplätze für diesen Komplex in einer Tiefgarage unterzubringen. Ergänzt werden soll das Wohnangebot durch ein weiteres Wohnhaus im Blockinnenbereich, angrenzend an die Gartenflächen der Gartenstraßen-Grundstücke, für das die Stellplätze oberirdisch geplant sind und von Grünflächen umgeben sein soll.

Entlang der Gartenstraße sowie zum Teil der Heinrichstraße und der Taunusstraße soll die bestehende Wohnnutzung mit ihren überwiegend zweigeschossigen Gebäuden erhalten und in ihrem Bestand gesichert werden. Auch die einseitige Grenzbebauung sowie die straßenseitige Bauflucht sollen gesichert werden. Die vorherrschenden Dachformen, in der Gartenstraße das giebelständige Satteldach und im Bereich von Heinrichstraße und Taunusstraße das traufständige geneigte Dach, sollen in ihrer Form erhalten bleiben.

5.3 Verkehr

5.3.1 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets wird auch weiterhin über die Bahnstraße und die Gartenstraße sowie die Heinrichstraße und Taunusstraße erfolgen. Die bestehende überörtliche Fahrradroute wird auch in Zukunft in der Bahnstraße und Heinrichstraße geführt.

Die Erschließung des Baugebiets WA 2 erfolgt über die Taunusstraße. Zur Sicherung der vorhandenen und zukünftigen Erschließung wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und des Leitungsträgers festgesetzt.

5.3.2 Erschließung des Einzelhandels

Die vorliegende Verkehrsuntersuchung des Büros IMB-Plan, Frankfurt am Main, vom Dezember 2015 überprüfte die gesicherte verkehrliche Erschließung, die Qualität der Verkehrsabläufe im Kfz- wie im Liefer-/Güterverkehr und die künftige Situation des ruhenden Verkehrs. Die resultierenden und erforderlichen Maßnahmen sowie zu empfehlende verkehrsplanerische Schritte werden im Folgenden benannt und erläutert.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das gesamte Quartier um die Bahnstraße, Heinrichstraße, Taunusstraße und Gartenstraße. Für den überwiegenden Teil führt dies aufgrund der vorhandenen Bebauung zu keinen verkehrstechnisch relevanten Veränderungen. Das Plangebiet um die Bahnstraße 39-43 soll hingegen neu und in verdichteter Weise entwickelt werden. Vorgesehen sind neben einem Vollsortimenter (Einzelhandel) Flächen für Dienstleistung/Büro und Wohnen. Die verkehrliche Erschließung soll über die Bahnstraße erfolgen. Lediglich ein ergänzendes Wohngebäude im rückwärtigen Bereich wird über den hier vorhandenen Parkplatz und die Taunusstraße erreichbar sein. Die geplante Tiefgarage soll zusammen mit dem Anlieferbereich für den Vollsortimenter unmittelbar am Knotenpunkt Bahnstraße/Zimmerstraße (KP-1) angebunden werden.

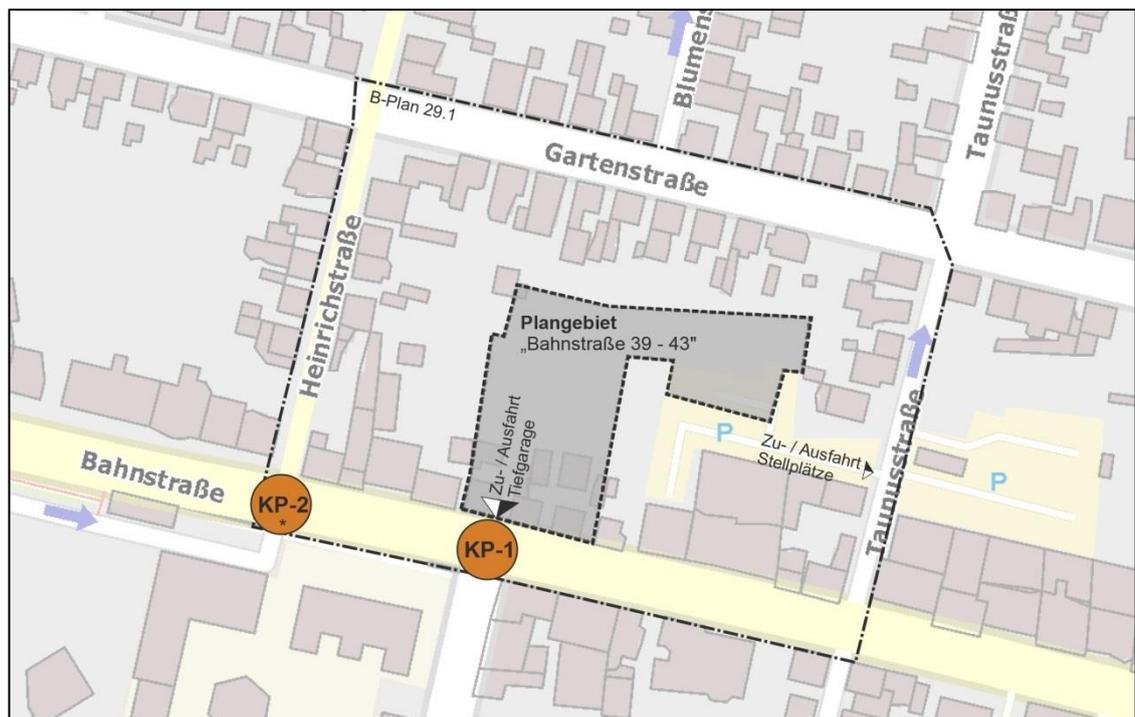


Abbildung 6: Knotenpunkte

Etwas östlich versetzt an der Grenze zur Bahnstraße 37 ist der Zugang zu den weiteren Nutzungen in den oberen Etagen geplant. Hier ist eine zusätzliche Lieferzone für kleinere Lieferfahrzeuge möglich und empfehlenswert.

Der Verkehrsuntersuchung liegt eine detaillierte Bestandsanalyse zugrunde. Aus vorhandenen Daten der letzten 10-12 Jahre zeichnete sich dabei eine in allen Abschnitten rückläufige Tendenz hinsichtlich der Verkehrsbelastungen ab. Das größte Fahrtenaufkommen wies zu jeder Zeit die Bahnstraße auf und hier insbesondere der Knotenpunkt „Bahnstraße/Zimmerstraße“ (KP-1). Für diese Einmündung – und künftigen Kreuzungsbereich durch Anschluss der Tiefgarage – wurden daher aktuelle Verkehrszahlen über eine 24-Stunden-Zählung erhoben sowie stellvertretend für das gesamte angrenzende Verkehrsnetz die Nachweise zu Leistungsfähigkeit, Kapazitätsreserven und die künftige Verkehrsqualität geführt. In die bemessungsrelevanten Prognose-Belastungen für das Jahr 2025 gingen die allgemeine Verkehrsentwicklung genauso ein wie das detailliert aus dem Gestaltungs- und Nutzungskonzept ermittelte Fahrtenaufkommen durch das Plangebiet einschließlich seiner zeitlichen wie räumlichen Verteilung im Netz.

Die Ergebnisse der Berechnungen und Nachweise zeigen, dass die Anbindung der Haupterschließung des Einzelhandels – die Zu-/Ausfahrt der Tiefgarage – an den Knotenpunkt „Bahnstraße/Zimmerstraße“ (KP-1) ohne weitere Maßnahmen nicht möglich ist. Sowohl aus Sicht der Verkehrsabläufe als auch der Verkehrssicherheit ist zumindest die Einrichtung eines Linksabbiegerstreifens erforderlich. Hierdurch können die benötigten Kapazitätsreserven geschaffen werden. Die Verkehrsqualität steigt damit künftig auf „ausreichend“ (Qualitätsstufe des Verkehrsablaufs [QSV] = D).

Die etwa 30 m westlich gelegene Fußgängerschutzanlage (FSA) an der Heinrichstraße greift regelhaft in die Verkehrsabläufe auf der Bahnstraße ein und unterbricht jeweils kurzzeitig die Hauptströme. Die nachgeordneten Verkehrsströme können dann verbessert ein und abfließen. Dies wirkt sich insgesamt positiv auf die Leistungsfähigkeit und die Kapazitätsreserven der angrenzenden Knotenpunkte aus. Im Zuge der Einrichtung eines Linksfahrstreifens ist eine Verschiebung dieser Fußgängerschutzanlage um einige Meter Richtung Westen erforderlich.

Da künftig durch das Planvorhaben auch östlich des KP-1 mit einem erhöhten Querungsbedarf zu rechnen ist, empfiehlt es sich, auch hier eine Fußgängerschutzanlage einzurichten. Gerade in den verkehrlichen Spitzenzeiten wirkt sich diese leistungsfähigkeitssteigernd und allgemein regelnd auf den geplanten Kreuzungsbereich aus.

Der aus verkehrsplanerischer Sicht zu empfehlende Knotenpunktausbau (Abbildung 7: Variante I) ist hier in skizzenhafter Form dargestellt.

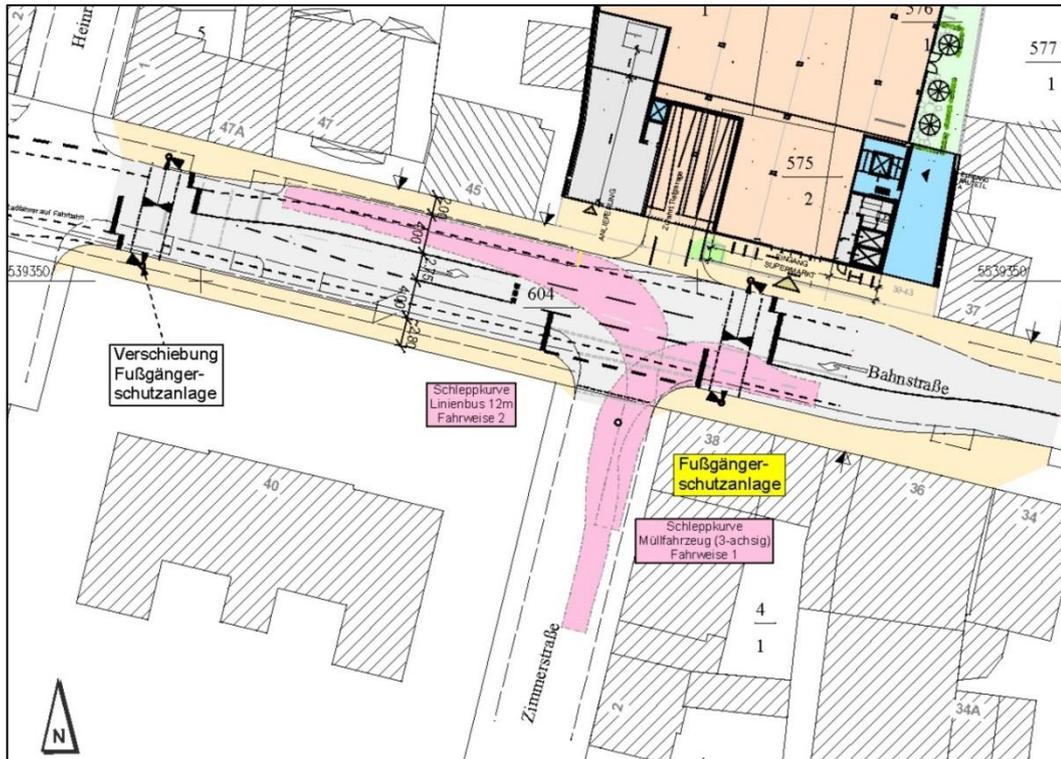


Abbildung 7: Knotenpunktausbau - Variante I

Alternativ hierzu wurde auf Basis der Variante I eine Gesamt-Signalisierung des Knotenpunktes skizziert und sowohl fahrdynamisch als auch verkehrstechnisch überprüft (Variante II). Hinsichtlich der Leistungsfähigkeit zeigen sich in den verkehrlichen Spitzenzeiten verbesserte „befriedigende“ Verkehrsabläufe ($QSV = C$).

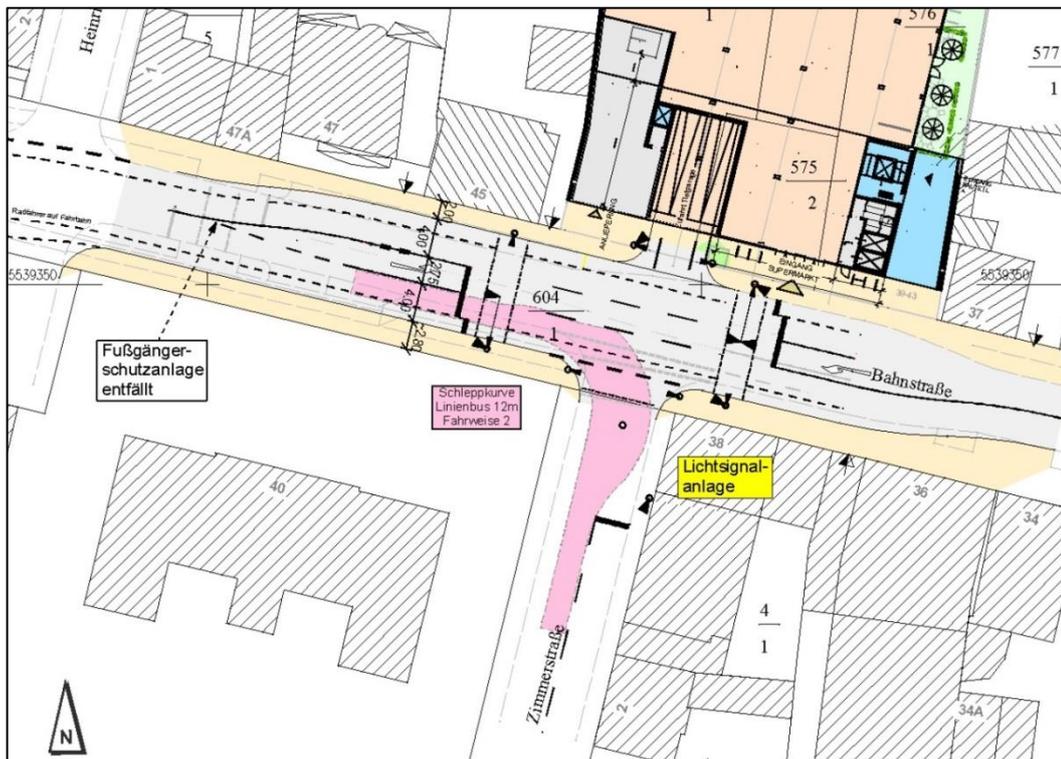


Abbildung 8: Knotenpunktausbau - Variante II

In den übrigen Zeiten ist jedoch zunehmend mit unnötigen Wartezeiten und Fahrtunterbrechungen zu rechnen. Während sich die Verkehrsabläufe ohne Signalisierung in Schwachlastzeiten auf „gut“ bis „sehr gut“ verbessern können, verbleiben diese bei einer Gesamt-Signalisierung je nach Schaltung und Umlauf bei „befriedigend“. Aus verkehrstechnischer Sicht ist daher die Umsetzung der Variante I zu empfehlen. Eine Erweiterung zu Variante II sollte bei den Planungen jedoch vorgesehen werden (Leerrohre, entsprechende Fahrbahnränder etc.), um künftig ggf. eine unerwartet hohe Verkehrszunahme oder derzeit nicht absehbare Entwicklungen abfangen zu können.

Die Bahnstraße stellt eine klassische innerstädtische „Hauptstraße“ dar, geprägt durch eine Mischung aus Handel, Gewerbe und Wohnen verbunden mit einem erhöhten Fußgänger- und Radverkehrsaufkommen sowie verstärktem ÖPNV. Diesen Belangen gilt bei den weiteren zunehmend detaillierten Planungen besondere Beachtung. In der vorliegenden Verkehrsuntersuchung geschah dies bereits über u. a. folgende verkehrsplanerische Empfehlungen:

Der westlich der Heinrichstraße vorhandene Radfahr-Schutzstreifen entlang der Bahnstraße sollte aufgegriffen und in östliche Richtung bis über den Knotenpunkt „Bahnstraße/Zimmerstraße“ (KP-1) verlängert werden. In gleicher Form kann der ebenfalls westlich vorhandene Radweg im Knotenpunktbereich „Bahnstraße/Heinrichstraße“ (KP-2) auf die Fahrbahn geführt und in einen Schutzstreifen umgewandelt werden.

Zusätzlich zur vorhandenen Fußgängerschutzanlage östlich der Heinrichstraße bietet die Einrichtung einer weiteren FSA östlich der Zimmerstraße ebenfalls eine verkehrssichere Quermöglichkeit für Fußgänger und Radfahrer.

Nicht zuletzt sieht bereits die Baulinie im Bebauungsplan ein Absetzen der Gebäudedekanten von der durchgehenden Fahrbahn und somit eine Erweiterung des Gehweg- und Auslagebereichs auf bis zu 5 m vor.

Zusammenfassend zeigen die Ergebnisse der vorliegenden Verkehrsuntersuchung, dass die verkehrliche Erschließung für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 29.1 „Quartierszentrum Obere Bahnstraße“ und die hier geplanten Vorhaben mit den benannten Maßnahmen auch bis zu einem Prognosehorizont 2025 gesichert ist.

5.3.3 Ruhender Verkehr

Die erforderlichen Stellplätze für Personenkraftfahrzeuge und Fahrräder sind auf den eigenen Grundstücken nachzuweisen. Für das Kerngebiet und das Baugebiet WA 2 wird abweichend von der Stellplatzsatzung der Stadt Langen ein Stellplatzschlüssel von einem Stellplatz pro Wohneinheit festgesetzt. Zusätzlich ist hier die Anordnung der Stellplätze direkt an der Grundstücksgrenze zulässig.

Die bestehenden öffentlichen Stellplätze in den Verkehrsflächen werden durch den Bebauungsplan nicht berührt.

Auf dem Parkplatz „Taunusstraße“ sind derzeit 50 Stellplätze ausgewiesen. Die auf den städtischen Flurstücken 578/2, 579/2 und 580/2 über eine Baulast gesicherten 15 Stellplätze sind in der Tiefgarage des Einzelhandelsobjekts herzustellen und dienen weiterhin als Stellplatznachweis.

Die übrigen 35 Stellplätze, die für die Bahnstraße 31, 33 und 35 benötigt werden, werden in derselben Anzahl wieder hergestellt. Für einen Teil der Stellplätze wird die Anfahrbarkeit über ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger im Baugebiet WA 2 gesichert. Die verkehrliche Erschließung erfolgt wie gehabt über die Taunusstraße.

5.3.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Für den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ergeben sich durch den Bebauungsplan keine baulichen Änderungen. Das Plangebiet ist durch die Bushaltestellen in der Bahnstraße sowie in der Gartenstraße, die sich jeweils in ca. 50 m Entfernung befinden, an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Hier verkehren die Buslinien 661 (Langen Bf., Dreieich, Offenbach), 99 (Langen Bf., Dreieich, Dietzenbach, Rodgau, Seligenstadt), OF-71 (Steinberg, Langen Bf., Linden) und 663 (Mörfelden, Langen Bf., Sprendlingen, Neu-Isenburg). Der Nahverkehrsplan 2016 befindet sich derzeit in der Beschlussfassung. Im Rahmen dessen wird das Stadtbuskonzept überarbeitet. Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass die Qualität der ÖPNV-Bedienung gleichwertig erhalten bleibt.

5.4 Technische Infrastruktur/Ver- und Entsorgung

5.4.1 Trinkwasser/Löschwasser

In den umgebenden Verkehrsflächen in der Bahnstraße, Heinrichstraße, Gartenstraße und Taunusstraße befinden sich Trinkwasserleitungen. Die Trinkwasserversorgung ist durch den Anschluss an die umgebenden Leitungen gesichert.

Die Wasserentnahmemenge zum Zwecke der Löschwasserversorgung ist bis zu einer Höhe von 96 cbm/h mit dem vorhandenen Netz sichergestellt. Darüber hinaus erforderliche Mengen müssen gegebenenfalls durch entsprechende Berechnungen nachgewiesen werden.

5.4.2 Abwasser/Niederschlagswasser

Die Abwasserentsorgung ist durch die bereits vorhandenen Kanäle und Abwassersammelleitungen in den umgebenden Verkehrsflächen gesichert.

Im Hydrogeologischen Gutachten des Büros Dr. Hug Geoconsult vom 15.12.2015 wird dargestellt, dass im Bereich des Neubauprojekts eine Versickerung des Niederschlagswassers, bezogen auf die vorliegenden Untergrund- und Grundwasserhältnisse im Untersuchungsbereich, dem Grunde nach möglich ist. Art und Umfang der Versickerungsmaßnahmen hängen aber maßgeblich von der Größe der verbleibenden Freiflächen und der anfallenden Niederschlagsmengen ab. Hier sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens noch entsprechende Untersuchungen und Betrachtungen vorzusehen. Vorsorglich wird deshalb von einer gedrosselten Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers in die Kanalisation ausgegangen.

Weitere Untersuchungen auf den Bestandsgrundstücken im Plangebiet wurden nicht durchgeführt.

Es gelten § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz, § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz sowie die Entwässerungssatzung der Stadt Langen. Da eine Versickerung wünschenswert ist und laut Wasserhaushaltsgesetz sowie Hessischem Wassergesetz gefordert wird, in Langen die Durchlässigkeit des Bodens aber sehr inhomogen ist, wurde bei der Festsetzung der Versickerung darauf hingewiesen, dass dann versickert werden kann, wenn dem keine wasserrechtlichen oder wasserwirtschaftlichen Belange entgegenstehen. Sollte eine Versickerung nachweislich (Bodengutachten) nicht möglich sein, kann das Niederschlagswasser gegebenenfalls gedrosselt, in Abstimmung mit den Kommunalen Betrieben Langen, in die Kanalisation eingeleitet werden.

Bei Einleitung des Niederschlagswassers in die Kanalisation kann für das Plangebiet nachzeitigem Sachstand durch die Schaffung von baulichen Überleitungsmaßnahmen auf dezentrale Regenrückhaltmaßnahmen, z. B. Bau eines Regenrückhaltebeckens, verzichtet werden.

5.4.3 Strom und Gas

Die Gasversorgung ist durch die bestehenden Leitungen in den angrenzenden Verkehrsflächen gesichert.

Die Stromversorgung der bestehenden Bebauung ist durch die Leitungen in den angrenzenden Verkehrsflächen gesichert. Die auf dem Grundstück Flur 2, Flurstück 585/2 befindliche Transformatorenstation ist derzeit zu über 80 % ausgelastet und kann für eine Versorgung von zusätzlicher Bebauung nicht herangezogen werden. Für diese Station besteht eine dingliche Sicherung.

Wird für die Versorgung des geplanten Wohn- und Geschäftshauses im Kerngebiet eine Transformatorenstation erforderlich, so ist hierfür durch den Bauherrn ein geeigneter Raum oder Platz entgeltfrei für die Dauer der Versorgung zur Verfügung zu stellen.

5.4.4 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung ist organisatorisch gesichert.

5.5 Umweltbelange

5.5.1 Schutzgebiete und -objekte nach Naturschutzrecht, Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt nicht in einem Schutzgebiet nach Naturschutzrecht. Es liegt im Wasserschutzgebiet Langen der Zone III (WSG-ID 483-001) der Brunnen C, D, E, F, G1 und G2 der Stadtwerke Langen. Die hierin geltenden Ge- und Verbote sind zu beachten.

5.5.2 Artenschutz – Flora/Fauna/Biotope

Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag des Büros PLANÖ, Biebertal-Fellinghausen, vom Oktober 2015 untersucht für den Eingriffsbereich (gelbe Umrandung), ob durch die geplante Nutzung geschützte Arten oder Biotope betroffen sind.



Abbildung 9: Untersuchungsgebiet und Eingriffsbereich

Gleichzeitig wurde für den Geltungsbereich des Bebauungsplans (weiße Umrandung) eine Potentialabschätzung der wahrscheinlich anzutreffenden Flora, Fauna und Biototypen durchgeführt. Nach faunistischen Erfassungen erfolgte für alle Tierarten die Bewertung des artenschutzrechtlichen Status, wobei für die Bereiche

in denen eine Potentialabschätzung durchgeführt wurde, das Worst-Case-Szenario angenommen wird.

Im Folgenden wird aus dem genannten Gutachten zitiert:

Farn- und Blütenpflanzen sowie Moose

In Hessen kommen vier Farn- und Blütenpflanzenarten und drei Moosarten vor, die im Anhang II bzw. IV der FFH-Richtlinie genannt werden. Zudem sind in Hessen Vorkommen von streng geschützten Farn- und Blütenpflanzen sowie Moosen (BArtSchV) möglich.

Aufgrund der geographischen Lage, der vorhandenen Habitatstrukturen und den artspezifischen ökologischen Ansprüchen sind im Geltungsraum das Vorkommen von Arnika, Frauenschuh, Sand-Silberscharte und Prächtiger Dünnpflanz sowie Grünes Besenmoos, Weißmoos und Kugel-Hornmoos sowie von streng geschützten Farn- und Blütenpflanzen sowie Moosen (BArtSchV) auszuschließen.

Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG (Entnahme sowie Beschädigen und Zerstören von Standorten) kann ausgeschlossen werden.

Lebensraumtypen gemäß Anhang I der FFH-Richtlinie und geschützte Biotope

In Hessen kommen 45 Lebensraumtypen vor, die gemäß Anhang I der FFH-Richtlinie geschützt sind. Zudem sind durch § 30 BNatSchG und § 13 HAGBNatSchG i. V. m. § 30 BNatSchG zahlreiche Biotoptypen pauschal vor erheblichen und nachhaltigen Eingriffen geschützt.

Aufgrund der geographischen Lage und den im Geltungsbereich vorhandenen Habitat- und Nutzungsstrukturen sind Vorkommen von Lebensraumtypen, die gemäß Anhang I der FFH-Richtlinie geschützt sind, sowie Biotoptypen nach § 30 BNatSchG und § 13 HAGBNatSchG i. V. m. § 30 BNatSchG auszuschließen.

Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 19 BNatSchG und § 30 BNatSchG kann ausgeschlossen werden.

Fauna

Insgesamt sind Auswirkungen auf die Tierwelt denkbar.

Aufgrund der geographischen Lage, der vorhandenen Habitatstrukturen und den artspezifischen ökologischen Ansprüchen sind im Geltungsbereich sowie dessen Umfeld Vorkommen sonstiger Säugetiere wie Biber, Feldhamster, Wildkatze, Haselmaus, Luchs und Wolf auszuschließen.

Auch das Vorkommen von relevanten Reptilienarten wie Schlingnatter, Sumpfschildkröte, Zauneidechse, Smaragdeidechse, Mauereidechse und Äskulapnatter sowie von Amphibien, Käfern, Libellen, Schmetterlingen und Heuschrecken kann hier ausgeschlossen werden. Sie stellen keine potentiell betroffenen Artengruppen dar.

Als Resultat der Vorauswahl weist das Plangebiet unter Berücksichtigung der räumlichen Lage und der Habitatausstattung Qualitäten als Lebensraum für Vögel und Fledermäuse auf.

Aus der Analyse ist für den Eingriffsbereich als artenschutzrechtlich relevante Art die Zwergfledermaus hervorgegangen. Dementsprechend sind artenschutzrechtliche Konflikte möglich.

Im Geltungsbereich ist das potentielle Vorkommen von Haussperling, Mauersegler, Mehlschwalbe, Rauchschwalbe, Stieglitz und Wacholderdrossel sowie Zwergfledermaus, Breitflügelfledermaus, Großes Mausohr und Bartfledermaus als artenschutzrechtlich relevante Art möglich.

Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Verletzung und Tötung), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) kann nach der Prüfung für diese Arten bei Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen und Kompensationsmaßnahmen ausgeschlossen werden. Hierbei sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

Vögel

- Von einem Abriss der Gebäude ist während der Brutzeit (1. März - 30. Sept.) gemäß § 39 BNatSchG abzusehen. Sofern dieser in diesem Zeitraum notwendig wird, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.
- Festgestellte Quartiere im Sinne des § 44 Abs. 3 BNatSchG sind so lange zu erhalten, bis von der zuständigen Naturschutzbehörde anderweitigen Maßnahmen zugestimmt wurde.
- Werden Ruhe- und Fortpflanzungsstätten artenschutzrechtlich relevanter Vogelarten (z. B. Haussperling, Mauersegler, Mehlschwalbe, Rauchschwalbe) betroffen, sind diese durch das Anbringen und die regelmäßige Pflege von geeigneten Nistkästen (z. B. Schwegler Sperlingskolonie 1 SP, Schwegler Mauersegler-Nistkastenfamilie Typ Nr.17, Mauersegler WDV-Einbaukasten Typ 1A oder ähnlich) zu kompensieren. Hierbei ist jede wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte durch zwei Nistkästen zu ersetzen.
- Ersatzpflanzungen von Bäumen und Gehölzen (heimische, standortgerechte Arten) bzw. der Erhalt von Gehölzen.

Insgesamt ist festzuhalten, dass generell vorhabensspezifische Störwirkungen zu erwarten sind. Im Planungsgebiet kann es während der Bauzeit durch Lärmemissionen sowie sonstige Störungen zu Beeinträchtigungen der Fauna kommen. Die bauzeitliche Verdrängung der Fauna durch die temporäre Inanspruchnahme ist jedoch nur kurzfristig und klingt nach Abschluss der Baumaßnahme ab. Nachhaltige anlagen- oder betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

Für den Großteil der vorkommenden Vogelarten sind aufgrund der vergleichsweise hohen Stresstoleranz, der guten Anpassungsfähigkeiten sowie der derzeit schon vorhandenen Störwirkungen und der daraus resultierenden Gewöhnungseffekte keine oder nur geringe Auswirkungen zu erwarten. Ähnliches gilt aufgrund der verhältnismäßig unspezifischen Bindung auch für die nachgewiesenen Nahrungsgäste. Nachhaltige Beeinträchtigungen sind aufgrund der Verfügbarkeit von Alternativhabitaten in der Umgebung nicht zu erwarten.

Zur Vermeidung von Eingriffen in Ruhe- und Fortpflanzungsstätten und der damit möglichen Tötung und Verletzung von Individuen sind jedoch generell folgende Maßnahmen zum Schutz und Erhalt der Avifauna zu beachten:

- Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen und dem Abriss von Gebäuden ist während der Brutzeit (1. März - 30. Sept.) gemäß § 39 BNatSchG und aus artenschutzrechtlichen Gründen abzusehen. Sofern Rodungen oder der Abriss von Gebäuden in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.

- Pflanzungen von Bäumen und Gehölzen (heimische und standortgerechte Arten).

Fledermäuse

- Baumfällungen und Abrissarbeiten sind im Zeitraum von Dezember bis Januar durchzuführen. Im Falle einer unvermeidbaren Fällung von potentiellen Quartierbäumen oder einem Gebäudeabriss sind diese zeitnah vor der Maßnahme auf das Auftreten von Fledermäusen zu überprüfen.
- Festgestellte Quartiere im Sinne des § 44 Abs. 3 BNatSchG sind so lange zu erhalten, bis von der zuständigen Naturschutzbehörde anderweitigen Maßnahmen zugestimmt wurde.
- Innerhalb des Geltungsbereichs bzw. im entstehenden Gebäudebestand sind an unbeleuchteten Stellen drei Fledermaus-Nisthöhlen (1 x Schwegler Fledermaushöhle 2FN, 2 x Fledermausfassadenquartier 1 FQ) anzubringen. Mindestens ein Nistkasten ist vor Beginn der Fäll- bzw. Abrissarbeiten anzubringen. Hierdurch stehen Notquartiere für evtl. Notumsiedlungen bereit.

Unter Berücksichtigung aller oben genannten Maßnahmen besteht kein Erfordernis der Zulassung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. der Befreiung nach § 67 BNatSchG.

Weitere Informationen zu diesem Thema sind dem genannten Gutachten zu entnehmen.

5.5.3 Immissionen/Emissionen

Das vorliegende Schallschutzgutachten des Büros IMB-Plan, Frankfurt am Main, vom Dezember 2015 sollte die von der geplanten Bebauung des „Quartierszentrums Obere Bahnstraße“ ausgehenden Lärmemissionen und ihre Verträglichkeit mit der umliegenden Bebauung untersuchen. Die Ergebnisse sind nachfolgend zusammengefasst:

Durch die in der Bahnstraße vorgeschriebene geschlossene Bebauung wird ein aktiver Schutz des geplanten Allgemeinen Wohngebiets vor den im Bereich der Bahnstraße entstehenden Emissionen (Straßenverkehr und Gewerbelärm) hergestellt. Weiterhin wird durch die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen in dem Bebauungsplan die Einhaltung der Innenraumpegel schutzbedürftiger Daueraufenthaltsräume der künftigen Bebauung gewährleistet.

Straßenverkehrslärm

Zur Berücksichtigung des Schallschutzes in der städtebaulichen Planung enthält die DIN 18005 schalltechnische Orientierungswerte (OW), deren Einhaltung oder Unterschreitung wünschenswert ist. Besonders im Bereich vorhandener Bebauung und an bestehenden Verkehrswegen ist jedoch die Einhaltung der Orientierungswerte (OW) nicht immer möglich, so dass hier eine Abwägung stattfinden muss. Hierzu können die Immissionsgrenzwerte (IGW) der 16. BImSchV als zusätzliche Entscheidungshilfe für die Beurteilung und Dimensionierung geeigneter Lärmschutzmaßnahmen herangezogen werden.

Die Beurteilung der Auswirkungen durch den zusätzlichen Verkehr des Plangebiets auf die vorhandenen Straßen erfolgte in Anlehnung an die Kriterien einer „wesentlichen Änderung“ gemäß 16. BImSchV. Demnach sind die Auswirkungen aus dem Plangebiet wesentlich, wenn die Zunahme der Verkehrsgeräusche (aufgerundet) mindestens 3 dB(A) beträgt oder die Beurteilungspegel auf mindestens 70 dB(A) am Tage oder 60 dB(A) in der Nacht erhöht werden.

Bei Realisierung der Planung werden sowohl die Orientierungswerte nach DIN 18005 als auch die Immissionsgrenzwerte (IGW) nach 16. BImSchV bereits im Prognose-Nullfall, also in der heutigen Bestandssituation, überschritten. Für die ausgewählten Immissionsorte entlang der Bahnstraße und Gartenstraße liegen die Beurteilungspegel während des Tagzeitraums zwischen 60,1 dB(A) und 66,3 dB(A) und während des Nachtzeitraums zwischen 51,3 dB(A) und 59,4 dB(A). Die zulässigen IGW werden dabei um bis zu 4,3 dB(A) tags und bis zu 5,4 dB(A) nachts überschritten.

Durch den zusätzlichen Neuverkehr im Bereich der öffentlichen Straßen erhöhen sich die Beurteilungspegel an den umliegenden Immissionsorten um maximal 1 dB(A). Da kein Beurteilungspegel über 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts erhöht wird, liegt keine wesentliche Änderung durch den Neuverkehr im Sinne der 16. BImSchV vor.

Die durch den zusätzlichen Verkehr aus dem Plangebiet hervorgerufenen Steigerungen des Verkehrslärms werden daher als nicht erheblich eingestuft. So sind durch den Bebauungsplan trotz Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 und der IWG nach der 16. BImSchV keine planerisch unzumutbaren Wohnverhältnisse zu erwarten.

Gewerbelärm

Die Beurteilung der von der Tiefgarage, der Anlieferung des Marktes und der Gebäudetechnik ausgehenden Emissionen erfolgt gemäß der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm).

Durch die geplanten Nutzungen innerhalb des Plangebiets kommt es sowohl im Tag- als auch im Nachtzeitraum zu keinen Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm. Darüber hinaus werden an den meisten Immissionsorten die zulässigen Immissionsrichtwerte sowohl im Tag- als auch im Nachtzeitraum um mehr als 6 dB(A) unterschritten, so dass die Zusatzbelastung im Sinne der TA-Lärm als nicht relevant einzustufen ist. An den geplanten Gebäuden in der Bahnstraße sowie dem Innenbereich liegen die Beurteilungspegel nachts um mehr als 4 dB(A) unter den zulässigen Immissionsrichtwerten (IRW).

Im näheren Umfeld dieser Immissionsorte sind während des Nachtzeitraums keine weiteren Emissionen zu erwarten, so dass eine Überschreitung der zulässigen Immissionsrichtwerte durch die Gesamtbelastung (Vorbelastung und Zusatzbelastung) nicht zu erwarten ist.

Bei den durchgeführten Berechnungen wurden folgende Schallschutzmaßnahmen berücksichtigt, die zum Erreichen der Ergebnisse erforderlich sind:

- Der Supermarkt ist von 6 Uhr bis 22 Uhr geöffnet,
- Anlieferungen erfolgen von 6 Uhr bis 22 Uhr.
- Im Nachtzeitraum von 22 Uhr bis 6 Uhr finden keine Anlieferungen statt.
- Die Verladung der Waren für den Supermarkt erfolgt über eine geschlossene Ladehalle innerhalb des Gebäudes an einer Innenrampe mit integrierter Überladerbrücke und Torrandabdichtung.
- Die Innenwände und die Decke des Anlieferungsbereichs sind schallabsorbierend zu verkleiden
- Die Zufahrtsrampe zur Tiefgarage ist mit nicht geriffeltem Gussasphalt oder Asphaltbeton zu versehen.
- Die Innenwände und Decke der Zufahrtsrampe sind mit schallabsorbierenden Materialien zu verkleiden.

- Regenrinnen sowie Garagentore sind lärmarm entsprechend dem Stand der Lärminderungstechnik auszubilden (verschraubte Gusseisenplatten, Sektional- oder Schwingtor o. ä.).
- Frischluftzuführungen der Tiefgarage erfolgt über Schächte, die schallabsorbierend zu verkleiden sind.

Von den genannten Schallschutzmaßnahmen kann abgewichen werden, wenn durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass andere Maßnahmen zur Einhaltung der entsprechenden Immissionsrichtwerte ausreichen.

Kurzzeitige Geräuschspitzen wurden ebenfalls untersucht und führen an den gewählten Immissionsorten zu keinen Überschreitungen der zulässigen IRW_{max} .

Detaillierte Angaben der technischen Gebäudeausrüstung lagen bei der Gutachten-erstellung noch nicht vor. Im Sinne einer Maximalwertabschätzung wurden nachfolgende Annahmen für mögliche Gerätestandorte auf dem Dach des Supermarktes getroffen:

- 7 x Lüftungs- / Klimaanlage LWA = 65 dB(A) auf dem Gebäude des Supermarktes mit durchgehender Nutzung (24h).

Die Beurteilungspegel von der Gebäudetechnik liegen sowohl tags als auch nachts unterhalb der zulässigen IRW. Die von den Geräten ausgehenden Geräusche dürfen nicht einzeltonhaltig und nur ohne Impulshaltigkeit nach TA-Lärm sein. Sollten zusätzliche Geräte aufgestellt bzw. andere Standorte gewählt werden, sind diese entsprechend anzupassen.

Bestehende Gewerbebetriebe

Die Veränderung von Kerngebiet in Allgemeines Wohngebiet führt zu keinen Beeinträchtigungen für ansässige Betriebe.

Zum Thema Lärmeinwirkungen ansässiger Gewerbebetriebe auf die Allgemeinen Wohngebiete wurde eine Ergänzung des Schallschutzgutachtens vorgenommen. Die darin enthaltenen Ergebnisse werden im Folgenden dargestellt:

Die Belieferung der kleineren Geschäfte an der Bahnstraße erfolgt im Bestand direkt von der Bahnstraße aus. Hierbei entstehende Emissionen haben aufgrund der Abschirmung durch die erste Gebäudereihe keine negativen Auswirkungen auf die Allgemeinen Wohngebiete im nördlichen Anschluss. Das Schallschutzgutachten weist nach, dass es auch ohne eine Bebauung an der Bahnstraße aufgrund des Abstands zu keinen Lärmimmissionen auf das angrenzende Wohngebiet kommt. Lediglich der vorhandene Drogeriebetrieb und die Apotheke werden von der rückwärtigen Seite über die Taunusstraße bzw. den vorhandenen Parkplatz angeliefert.

Durch die bestehende rückwärtige Anlieferungssituation sowie die vorhandene Gebäudetechnik sind keine Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm an den nächstgelegenen Immissionsorten (Gebäude Taunusstraße 8 und das neu geplante Wohngebäude im Blockinnenbereich) zu erwarten.

Die zulässigen Immissionsrichtwerte für ein Allgemeines Wohngebiet (IRW_{WA}) werden während des Tagzeitraums um 1-4 dB(A) und während des Nachtzeitraums um 2-6 dB(A) unterschritten. Am nächstgelegenen, innenliegenden Gebäude des Kerngebiets (Beurteilung erfolgt entsprechend eines Mischgebiets) liegen die Beurteilungspegel tags und nachts sogar um mehr als 17 dB(A) unter den zulässigen Immissionsrichtwerten für ein Mischgebiet (IRW_{MI}).

Auch die überprüften Maximalpegel im Zusammenhang mit der rückwärtigen Anlieferung liegen an allen untersuchten Immissionsorten unterhalb der zulässigen maximalen Immissionsrichtwerte (IRW_{max}).

Passiver Schallschutz - Lärmpegelbereiche

Zum Schutz der Bewohner und Nutzer von Aufenthaltsräumen vor Verkehrslärm ist die Anordnung von passiven Lärmschutzmaßnahmen erforderlich, wenn die zulässigen Immissionsgrenzwerte (IGW) an den Gebäuden überschritten werden. Dies ist für alle im Plangebiet zu den Straßen hin gelegenen und seitlich anschließenden Fassadenabschnitten der Fall.

In Abhängigkeit der maßgeblichen Außenlärmpegel werden nach der DIN 4109 die Lärmpegelbereiche ermittelt, aus denen sich die erforderlichen Schalldämmmaße der Außenbauteile ableiten. Durch die Festsetzung von Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 kann die Einhaltung der Innenraumpegel von schutzbedürftigen Dauer- aufenthaltsräumen (z. B. Schlaf-, Kinder-, Wohnzimmer, Büros) der künftigen Bebauung gewährleistet werden.

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß Tabelle 8 der DIN 4109					
Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	Lärm- pegel- bereich	„Maß- geblicher Außenlärm- pegel“	Raumarten		
			Bettenräume in Krankenanstalten und Santorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungs- räume in Beherbergungs- stätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume ¹⁾ und ähnliches
		dB(A)	erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB		
1	I	bis 55	35	30	-
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	²⁾	50	45
7	VII	> 80	²⁾	²⁾	50

¹⁾ An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

²⁾ Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Tabelle 1: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß Tabelle 8 der DIN 4109



Abbildung 10: Gebäudelärmkarte mit Lärmpegelbereichen

Bei den betrachteten Emissionen ist der Straßenverkehrslärm während des Tagzeitraums als maßgeblicher Außenlärmpegel anzusehen, da dieser mehr als 10 dB(A) über den Pegeln des Gewerbelärms liegt. Entsprechend der Gebäudelärmkarte sind die jeweiligen Fassadenabschnitte im Bereich von schützenswerten Aufenthaltsräumen so auszuführen, dass Sie den Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen für die entsprechenden Lärmpegelbereiche der DIN 4109 genügen. Für die Fassaden zur Bahnstraße sowie der Gartenstraße einschließlich der Eckbereiche wurde der Lärmpegelbereich IV mit Außenlärmpegeln zwischen 66 dB(A) und 70 dB(A) errechnet. Für die Fassaden zur Heinrichstraße und Taunusstraße wurde der Lärmpegelbereich III mit Außenlärmpegeln zwischen 61 dB(A) und 65 dB(A) errechnet.

Die errechneten Lärmpegelbereiche für die vorhandenen bzw. geplanten Gebäude sind in Abbildung 10 dargestellt. Alle farbig gekennzeichneten Gebäude weisen eine Überschreitung der zulässigen Immissionsgrenzwerte auf und sind mit dem jeweils höchsten Lärmpegelbereich gekennzeichnet. Dieser wird, aufgrund der Höhe der errechneten Pegel, auch an allen seitlich zur Straße gelegenen Fassaden angesetzt.

Alle übrigen Bereiche innerhalb des Quartiers sowie an der Rückseite der zu den jeweiligen Straßen hin gelegenen Gebäude sind den Lärmpegelbereichen I und II zugeordnet. Die hierfür erforderlichen Schalldämmmaße von mind. 30 dB(A) wer-

den heutzutage bereits durch die Vorgaben der Energieeinsparverordnung erreicht, so dass hier keine zusätzlichen Maßnahmen erforderlich sind.

5.5.4 Verschattung

Im Rahmen einer Verschattungsstudie wurde geprüft, inwiefern die Gebäude in der Gartenstraße, Heinrichstraße und Taunusstraße durch die geplante Neubebauung an der Bahnstraße und im Blockinnenbereich verschattet werden. Exemplarisch wird in den Abbildungen 11 bis 14 der Schattenwurf in den Monaten Januar, Mai, September und November jeweils um 10:00 Uhr und 15:00 Uhr für die Bestandssituation sowie mit der geplanten Neubebauung dargestellt. Hierbei wurden die durchschnittlichen Geschosshöhen für ein Einzelhandelsgeschoss sowie für Wohngeschosses zu Grunde gelegt.

In der Studie wird nachgewiesen, dass in den Monaten März bis September die Gebäude und größtenteils auch die Gartenbereiche an der Gartenstraße und Taunusstraße durch die geplante Neubebauung des Marktgebäudes mit darauf angeordneten Wohnriegeln sowie des geplanten einzeln stehenden Wohnhauses nicht verschattet werden.

Im Januar ist um 10:00 Uhr eine Verschattung der Gartenbereiche, aber nicht der Gebäude zu erkennen – in der Bestandssituation sind einzelne Gartenbereiche besonnt. Um 15:00 Uhr sind Gartenbereiche und Gebäude gänzlich verschattet – in der Bestandssituation ist der überwiegende Teil der Gartenflächen sowie der Gebäude verschattet. Im November ist die Verschattungssituation etwas entspannter.

Maßgebliche negative Beeinträchtigungen durch die geplante Neubebauung bestehen deshalb für die Gebäude entlang der Gartenstraße nicht. Die Gebäude an der Heinrichstraße sind keiner zusätzlichen Verschattung durch die Neubebauung ausgesetzt. Gebäude an der Taunusstraße sind ebenfalls nicht von einem zusätzlichen Schattenwurf betroffen.

Grundsätzlich sind Verschattungen im Innenstadtbereich mit seinen eng bebauten Straßen, wo sich das Plangebiet befindet, unvermeidlich.

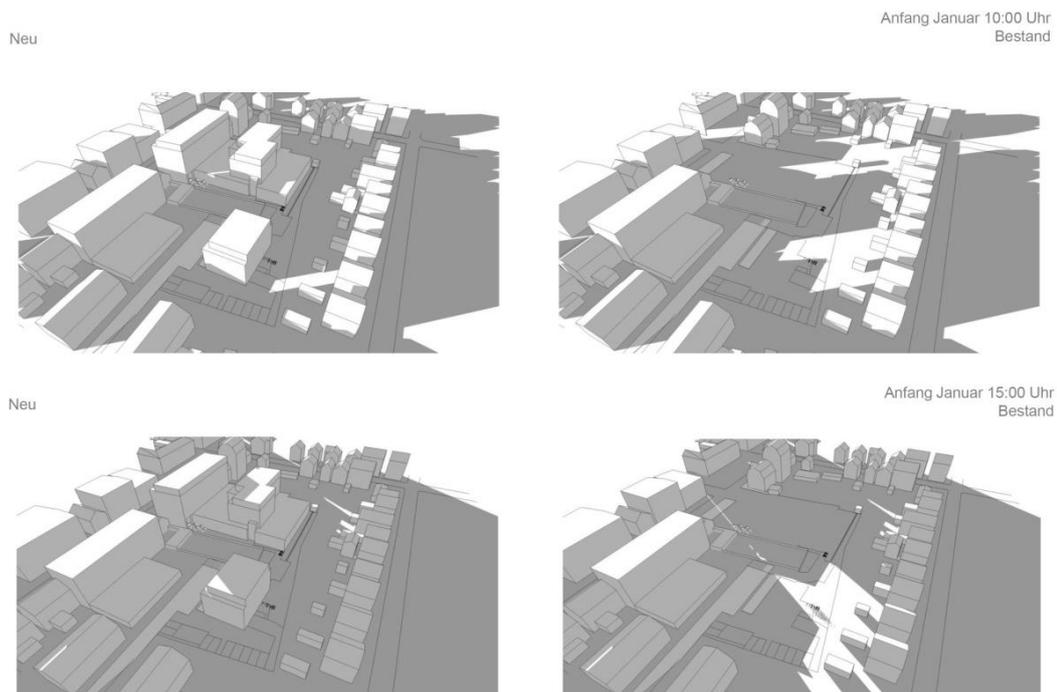


Abbildung 11: Schattenwurf im Januar

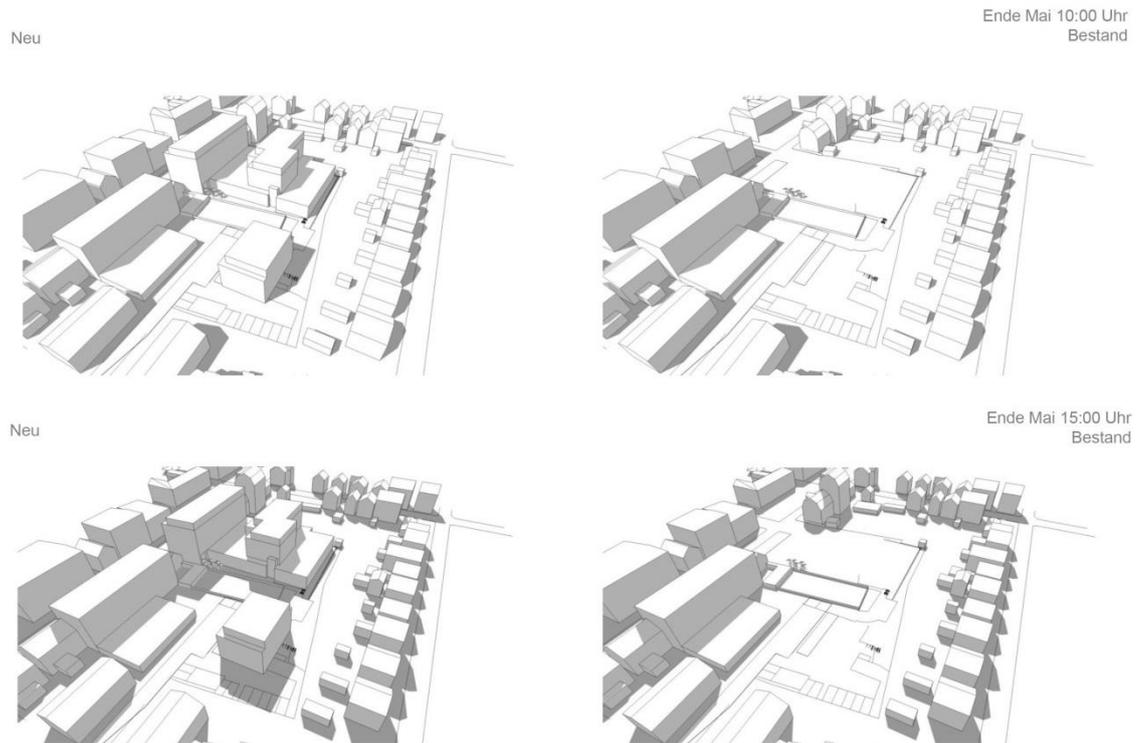


Abbildung 12: Schattenwurf im Mai

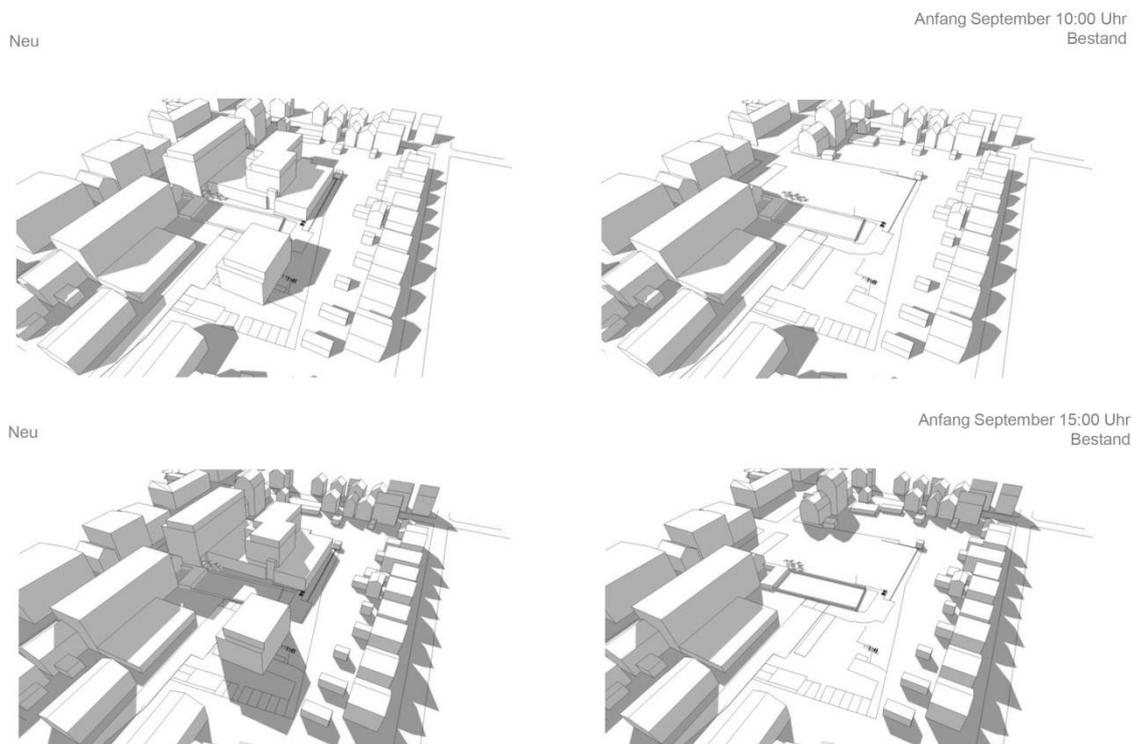


Abbildung 13: Schattenwurf im September

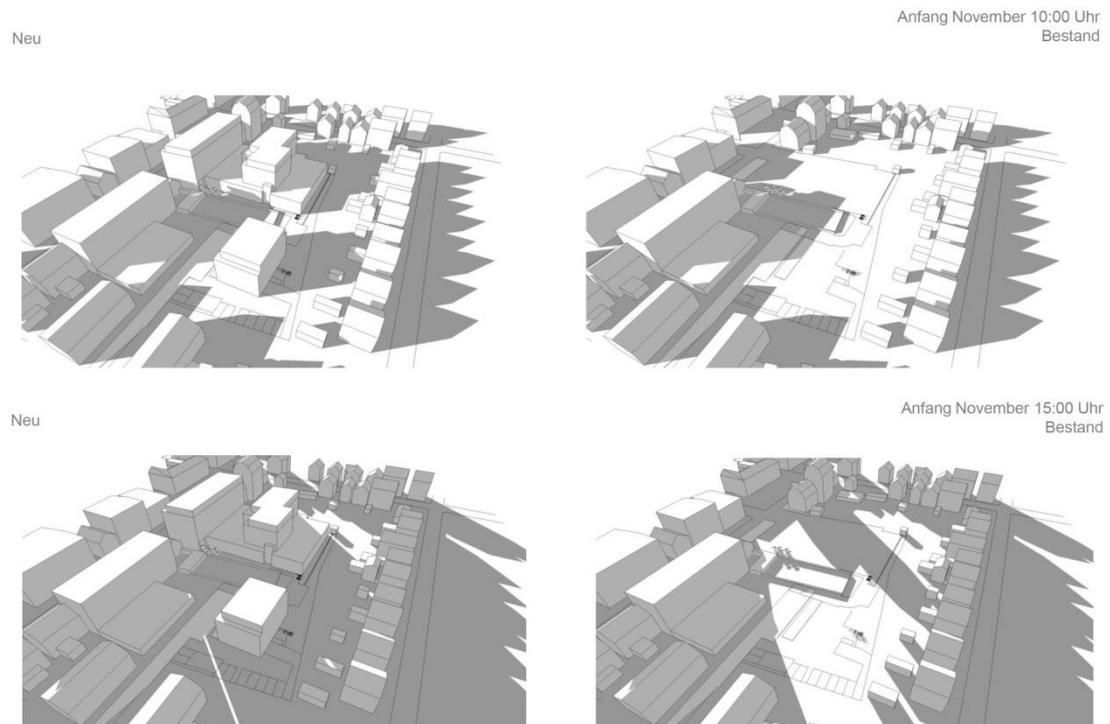


Abbildung 14: Schattenwurf im November

In einem bebauten innerstädtischen Wohngebiet muss immer damit gerechnet werden, dass Nachbargrundstücke innerhalb des durch das Bauplanungs- und Bauordnungsrecht (insbesondere § 6 Hessische Bauordnung (HBO)) vorgegebenen Rahmens baulich ausgenutzt werden und es durch eine Bebauung zu einer Verschattung des eigenen Grundstücks bzw. von Wohnräumen kommt. Es besteht im Übrigen kein Anrecht auf bauliche Unveränderlichkeit der Nachbargrundstücke, insbesondere wenn dies im Rahmen eines Bebauungsplans erfolgt. Die Abstände zwischen der Neubebauung und den Gebäuden an der Gartenstraße liegen zudem über dem gemäß der Hessischen Bauordnung erforderlichen Maß.

Ferner gibt es in Deutschland keine ausdrücklichen gesetzlichen Regelungen zu den Anforderungen an die Minimalbesonnung von Wohnungen. Es existieren lediglich verschiedene fachliche Beurteilungsmöglichkeiten. Zu diesen zählen das Taschenbuch der Hygiene (1979), die Städtebauliche Klimafibel (Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg, 2008) sowie die DIN 5034 „Tageslicht in Innenräumen“ (Juli 2011). Die darin genannten Kriterien sind unterschiedlich streng. Eine feste Reihenfolge lässt sich nicht festlegen, da diese von den jeweiligen Gegebenheiten vor Ort abhängig ist. Die üblicherweise herangezogenen DIN-Werte geben nur eine erste Orientierung für eine ausreichende Besonnung an. Nach geltender Rechtsprechung bestehen jedoch keine festen prozentualen Obergrenzen für die Zumutbarkeit einer Verschattung.

5.5.5 Boden/Grundwasser/Altlasten

Boden und Grundwasser

Im Rahmen einer Baugrunduntersuchung wurden durch das Büro Dr. Hug Geoconsult GmbH, Oberursel, im Oktober 2015 Bodenbohrungen im Eingriffsbereich (siehe Abbildung 15: rote Umrandung) durchgeführt. Unter Berücksichtigung von Archivunterlagen können die Ergebnisse dieser Untersuchungen für das gesamte Plangebiet als repräsentativ angenommen werden.

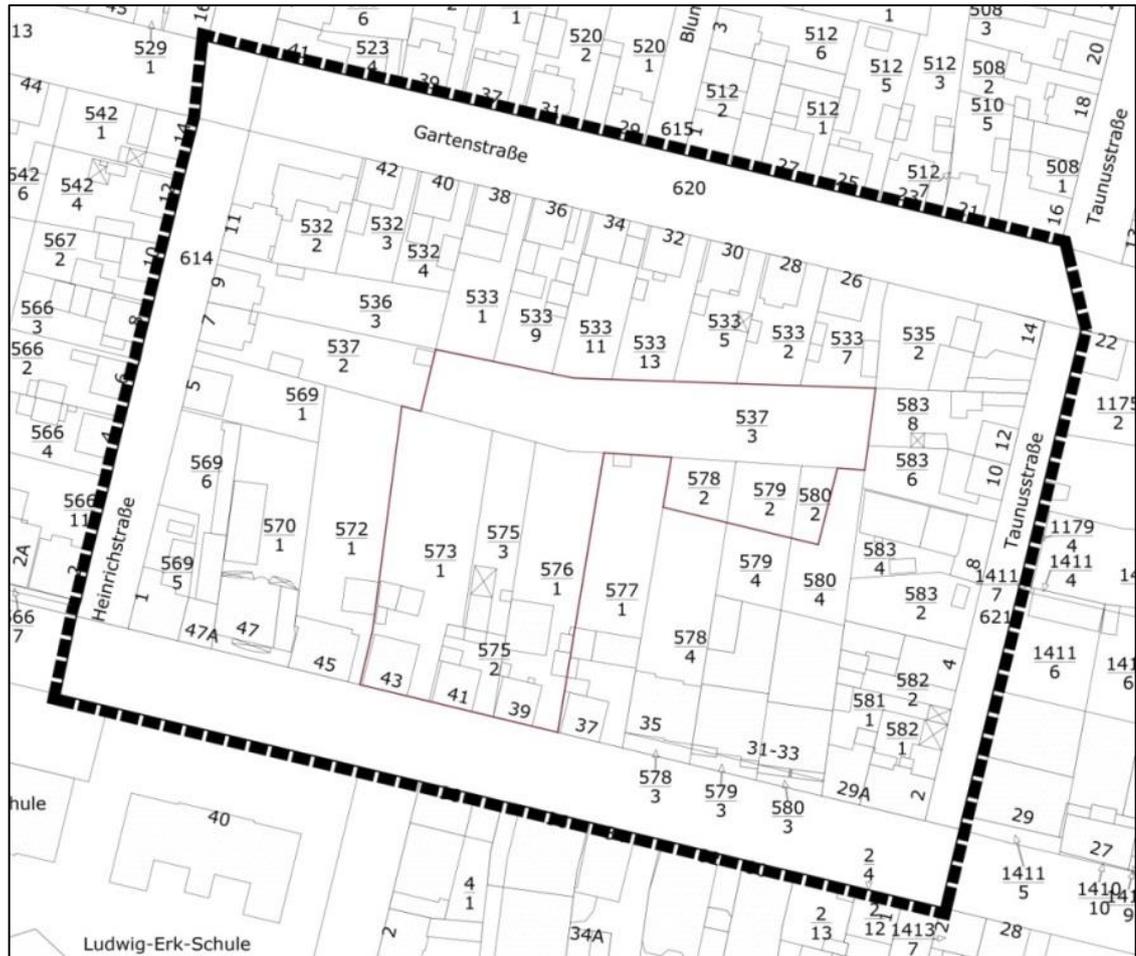


Abbildung 15: Untersuchungsgebiet für Bohrungen

Untergrundverhältnisse

Im großräumigen Erkundungsgebiet sind oberflächennah verbreitet quartäre Ablagerungen zu erwarten, die aus einer Wechselfolge aus pleistozänen Sanden und Lehmen von großer Mächtigkeit gebildet werden. Unterlagert werden die quartären Ablagerungen durch pliozäne Schichten des Tertiärs, die aus einer Wechsellagerung aus meist ausgeprägt plastischen Tonen sowie Sanden und Kiesen bestehen. Untergeordnet treten hier auch mehr oder weniger stark verwitterte Mergel- bzw. Kalksteine sowie Braunkohleablagerungen auf. Östlich des Projektgebiets steigen die Rotliegend-Schichten des Sprendlinger Horstes auf.

Der untersuchte Bereich ist flächendeckend aufgefüllt, wobei die Mächtigkeit zwischen ca. 0,6 m und 1,2 m schwankt. Bei den Auffüllungen handelt es sich primär um umgelagerte Oberböden sowie umgelagerte Sande, die mit Ausnahme von Splitt und Schotter nur in geringem Umfang Fremdbestandteile enthalten.

Unterhalb der Auffüllungen dominieren bis in Tiefen von ca. 4,5 m bis 7,8 m unter Geländeniveau Fein- bis Mittelsande, in die in geringem Umfang Tonhorizonte eingeschaltet sind. Unterhalb davon stehen in einer Tiefe von etwa 8 m bis 9 m primär Tone an. Sande treten hier – wenn überhaupt – nur in geringem Umfang in Form von Zwischenlagen in Erscheinung.

Weitere Ausführungen zu den Untergrundverhältnissen bzw. zur Gründung sind dem Gutachten zu entnehmen.

Grundwasserverhältnisse

Die sandigen Sedimente am Top der pliozänen Formationen stellen den oberen Porengrundwasserleiter dar, in dem das Grundwasser zirkuliert und in dem generell mit erheblichen jahreszeitlichen und witterungsbedingten Schwankungen der Wasserspiegellagen zu rechnen ist.

Ein zweites Grundwasserstockwerk ist innerhalb der im tieferen Untergrund anstehenden tertiären Schichten ausgebildet. Hier treten unregelmäßig Sand- und ggf. auch Kalksteinlagen auf, die in der Regel gespanntes (bis zum freien oberen Grundwasserspiegel) Schichtenwasser führen.

Aktuell wurde der Grundwasserspiegel in Tiefen von etwa 2,9 m bis 4,4 m unter jeweiligem Geländeniveau gemessen, was einem relativ gleichmäßigen Niveau von ca. 125,5 mNN bis 126,0 mNN entspricht (Höhe Kanalschachtdeckel in der Bahnstraße: 129,9 mNN). Demnach liegen in Teilen des Plangebiets Grundwasserflurabstände von weniger als 3 m vor. Eine Zusammenstellung der Grundwassermessstellen der Umgebung ergibt, dass sich die minimalen Grundwasserflurabstände bei 2,4 m bis 16 m und die maximalen Flurabstände bei 4,8 bis 19,9 m befinden. Zwar können diese Daten nicht direkt auf das Plangebiet übertragen werden, aber es lässt schließen, dass auch im Plangebiet mit großen Unterschieden in den Grundwasserständen und mit einem Grundwasserfließgefälle in westliche Richtung zu rechnen ist.

Vom Gutachter wird empfohlen vorläufig von einem höchsten Grundwasserstand von 127,5 mNN auszugehen. Für temporäre Zwecke (z. B. Baugruben, Wasserhaltungsmaßnahmen) kann vorläufig ein Wasserstand von $126,0 \text{ mNN} \pm 0,2 \text{ m}$ angenommen werden. Diese Ansätze sind für die im Betrachtungsgebiet projektierten Baumaßnahmen im Zuge der jeweiligen Planungen projekt- und standortspezifisch zu überprüfen und ggf. anzupassen.

Aus den oben genannten Gründen wird die Kennzeichnung als vernässungsgefährdetes Gebiet im Sinne von § 9 Abs. 5 BauGB vorgenommen sowie eine Festsetzung zur Abdichtung der Untergeschosse gegen temporär aufstauendes Schicht- und Sickerwasser in den Bebauungsplan aufgenommen. Es wird die Empfehlung gegeben, bei den späteren Baumaßnahmen diesbezüglich projektspezifische Untersuchungen durchzuführen.

Mit dem Eingriff der Bauwerke in das Grundwasser können – insbesondere bei großflächiger Bebauung/Unterkellerung – Veränderungen/Einschränkungen der natürlichen Grundwasserfließverhältnisse verbunden sein. Im Allgemeinen bewegen sich die damit verbundenen Auswirkungen auf das Grundwasser bzw. die vorhandenen Grundwasserstände in einer Größenordnung von wenigen Zentimetern bis Dezimetern und sollten damit für die bestehende Bebauung verträglich sein.

Trotzdem sollten die mit einer Neubebauung des Areals verbundenen Auswirkungen auf die Grundwasserverhältnisse zu gegebener Zeit im Rahmen der obligatorischen wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren, ggf. auf Grundlage hydraulischer Modelle, projektspezifisch untersucht und bewertet werden. In Abhängigkeit der Ergebnisse dieser Untersuchungen können ggf. zusätzliche Maßnahmen zur Beschränkung der mit einer Neubebauung verbundenen Eingriffe auf den Grundwasserhaushalt (Aufrechterhaltung von Fließwegen, z. B. in Form von Dükern) erforderlich werden. Details sind im Zuge der jeweiligen Planungen unter Einbeziehung der zuständigen Fachbehörden (Untere Wasserbehörde des Kreises Offenbach) projektspezifisch zu prüfen und festzulegen.

Altlasten

Im Plangebiet befinden sich drei Grundstücke, die im zentralen Informationssystem für Altflächen – Altflächen-Informationssystem Hessen (ALTIS) – des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie (HLUG) geführt werden. Darin sind grundsätzlich alle für Hessen bekannten Altstandorte, Abtlagerungen, altlastenverdächtige Flächen, Altlasten, schädliche Bodenveränderungen und Grundwasserschadensfälle registriert.

Es handelt sich um folgende Grundstücke, die als Altstandorte registriert sind:

- Bahnstraße 29A: ALTIS-Nr. 1319
- Bahnstraße 31-33: ALTIS-Nr. 1056
- Bahnstraße 39: ALTIS-Nr. 1339

Zudem besteht für die Grundstücke Bahnstraße 47, Bahnstraße 47a, Gartenstraße 34 und Gartenstraße 38 der Verdacht, dass der Boden belastet sein könnte. Dieser Verdacht beruht auf den bisherigen bzw. derzeitigen Nutzungen und Gewerbeanmeldungen. Weiterführende Untersuchungen oder Gutachten liegen nicht vor.

5.5.6 Kampfmittel

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in einem Kriegsbombenabwurfgebiet. Es ist grundsätzlich mit dem Vorhandensein von Kampfmitteln im Boden zu rechnen. Daher ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, ggf. nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn geplanter Bauarbeiten sowie Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden.

Im Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass, soweit im Zuge der Bauarbeiten ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen ist. Zudem wird auf die „Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Land Hessen“ verwiesen.

5.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Baudenkmäler sind von der Planung nicht betroffen. In den Bebauungsplan wird aber vorsorglich ein Hinweis auf die Meldepflicht für Funde von Bodendenkmälern aufgenommen.

5.7 Einschätzung der möglichen Umweltauswirkungen

Grundsätzlich sind in Bezug auf die Schutzgüter sowie die Belange von Natur und Landschaft nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB mit der Bebauungsplanänderung im Vergleich zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan keine erheblichen negativen Veränderungen zu erwarten.

Die vorliegende Planung wandelt planungsrechtlich Teile eines Kerngebiets in Allgemeines Wohngebiet um. Gleichzeitig werden Flächen für Stellplätze, öffentliche Parkflächen sowie eine im jetzigen Blockinnenbereich verlaufende Straßenverkehrsfläche in die genannten Baugebiete integriert. Zusammen mit der Verringerung der Ausnutzungswerte von zulässiger GRZ von 1,0 (Bebauungsplan Nr. 29/A: MK 0,5 und 0,6 mit zulässiger Überschreitung bis 1,0, da Nebenanlagen nicht auf die GRZ I angerechnet werden) auf GRZ von 0,4 mit zulässiger Überschreitung bis 0,6 bzw. 0,8/0,9 wird insgesamt die Versiegelung verringert und damit die Grundflächenausnutzung reduziert.

Boden

Bei Planrealisierung sind mit Bebauung der vorhandenen Freiflächen Veränderungen für das Schutzgut Boden durch Überbauung und Versiegelung im Vergleich zur heutigen Bestandssituation verbunden. Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan erhöht sich die zulässige Bodenversiegelung nicht, sie verringert sich sogar um ca. 14 %. Des Weiteren ist die Überplanung des Bebauungsplans als Maßnahme der Innenentwicklung anzusehen und entspricht damit dem Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden.

Gemessen am derzeitigen Planungsstand sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden durch die Planänderung nicht zu erwarten.

Klima und Lufthygiene

Das Plangebiet besitzt durch die zum Teil vorhandenen Gehölzbestände gewisse klimawirksame Funktionen, die jedoch aufgrund ihrer Lage in der bebauten Innenstadt in ihrer Wirksamkeit und Bedeutung zu relativieren sind. Vor diesem Hintergrund ist das Plangebiet insgesamt von eher geringer klimatischer Bedeutung, die unmittelbar anschließenden Bauflächen erfahren jedoch gewisse Gunstwirkungen.

Mit Umsetzung des Bebauungsplans ergeben sich durch die Beseitigung der vorhandenen Freiflächen und Gehölzstrukturen im Kerngebiet Veränderungen bezüglich der kleinklimatischen Situation. Damit verbunden sind vor allem der Verlust von klimaaktiven Strukturen sowie Verdunstungsfläche und als Folge einer Bebauung die verstärkte Wärmeabstrahlung, was sich insgesamt in einer Erhöhung der Lufttemperatur und Reduzierung der Luftfeuchtigkeit äußert. Die klimatischen Veränderungen beschränken sich jedoch auf den Änderungsbereich und dessen unmittelbares Umfeld. Positiv wirken sich auf das Klima die geplante extensive Dachbegrünung und die Grundstücksbegrünung aus.

Im Vergleich zum derzeit noch bestehenden Planungsrecht wird sich im Geltungsbereich keine Verschlechterung bezüglich der kleinklimatischen Situation ergeben, da der gesamte Blockbereich im Verhältnis gleich, wenn nicht sogar stärker durchgrünt sein wird als das zuvor geplante Kerngebiet mit der durch den jetzigen Blockinnenbereich führenden Verkehrsfläche sowie den Parkplätzen. Somit verbleibt das Plangebiet planungsrechtlich praktisch unverändert.

Dementsprechend sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima durch die Planänderung nicht zu erwarten.

Fauna

Der Planungsraum weist ein gewisses Potential als Lebensraum für Vögel auf. Aufgrund der Lage und der daraus resultierenden Störungsintensität bieten die Gehölze und die Gebäude vor allem ubiquitäre und synanthrope Arten des Siedlungsraums bzw. des Siedlungsrandbereichs einen Lebensraum. Hierbei dominieren stresstolerante Arten wie Amsel und verschiedene Meisen usw. als Reviervögel. Das Vorkommen seltener und ökologisch anspruchsvoller Arten ist unwahrscheinlich.

Im Planungsraum ist zumindest mit dem zeitweisen Auftreten von Fledermäusen zu rechnen. Hierbei ist die sehr häufige und nahezu überall anzutreffende Zwergfledermaus wahrscheinlich die häufigste Art. Geeignete Quartierräume sind überwiegend im Gebäudebestand anzunehmen, die bei einer Inanspruchnahme entsprechend zu sichern sind. Letzten Endes bietet der Planungsraum für Fledermäuse jedoch nur eine sehr begrenzte Habitatqualität. Der Bereich weist einen geringen Stellenwert als Teil-Jagdgebiet auf. Mögliche Transferkorridore dürften am ehesten entlang der angrenzenden Straßen auftreten.

Mit dem Auftreten von relevanten Arten (z. B. FFH-Arten, streng geschützten Arten nach BArtSchVO) aus anderen Tiergruppen (z. B. Reptilien, Tagfalter, Heuschrecken) ist nicht zu rechnen.

Im Plangebiet wurden die Avifauna sowie die Fledermäuse im Jahr 2015 vom Büro Plan Ö, Dr. Kristen, aus Biebertal untersucht. Die Ergebnisse sind dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag als Anlage zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Flora

Da das Plangebiet keine artenschutzrechtlich relevanten Pflanzenarten aufweist, treten diesbezüglich keine erheblichen Umweltauswirkungen auf.

Biologische Vielfalt

Da das Plangebiet keine besondere Bedeutung für die biologische Vielfalt besitzt, treten diesbezüglich keine erheblichen Umweltauswirkungen auf.

Biotoptypen

Im Plangebiet überwiegen die Biotoptypen mit geringer und sehr geringer naturschutzfachlicher und ökologischer Bedeutung, was auf die intensive, anthropogene Nutzung und starke Überformung des Plangebiets zurückzuführen ist. Biotoptypen mit höherer Bedeutung sind die vorhandenen einheimischen Laubbäume. Um hier die Eingriffswirkungen zu minimieren, wird der Erhalt von älteren Bäumen außerhalb von Baufeldern angestrebt. Somit konzentrieren sich die Eingriffswirkungen auf Biotoptypen mit sehr geringer und geringer naturschutzfachlicher Bedeutung. Folglich sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten.

Stadtgestalt

Durch die geplanten Festsetzungen wird der Bestand gesichert und eine verträgliche Einbindung der Neubauten in das Stadtgefüge durch entsprechende Festsetzungen gesteuert. Insofern ist durch die Bebauungsplanänderung mit keiner Störung der Stadtgestalt zu rechnen.

Erholung

Vorhabenbedingte Umweltauswirkungen auf die allgemeine Erholungssituation sind nicht zu erwarten, da es sich um öffentlich unzugängliche Privatflächen handelt.

Zusammenfassung

Es konnten keine umweltrelevanten negativen Veränderungen, die sich im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 29.1 ergeben würden, festgestellt werden. Die Bebauungsplanänderung hat voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

6 Weitere Fachplanungen und Gutachten

6.1 Stadtumbau

Im Integrierten Handlungskonzept „Stadtmitte/Geschäftszone Bahnstraße“ vom 21.04.2009 der Deutschen Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH (DSK) werden die städtebaulichen Entwicklungsziele formuliert und die Stadtumbaumaßnahmen bestimmt, die im Rahmen des Stadtentwicklungsprogramms

„Stadtumbau in Hessen“ und unter Einbeziehung weiterer öffentlicher und privater Finanzierungsmittel in die konkrete Realisierung gehen können.

Daraus folgen nun die wichtigsten Inhalte zum Bereich der Oberen Bahnstraße.

Die Auswertung der Bestandsanalyse führt zu den folgenden Thesen und Leitbildern:

Da die Bahnstraße aufgrund der Längenausdehnung mit 1,6 km nicht als zusammenhängende Geschäftszone entwickelt werden kann, werden Leitbilder für die Obere, Mittlere und Untere Bahnstraße entwickelt. Das Leitbild für die Obere Bahnstraße sieht eine Entwicklung als Geschäfts- und Dienstleistungszentrum mit gesamtstädtischer und überörtlicher Versorgungsfunktion (Ausbildung einer Stadtmitte) vor.

Die Überlebensfähigkeit des Geschäftszentrums Obere Bahnstraße kann langfristig nur durch Modernisierungs- und Ausbaumaßnahmen gesichert werden. Deswegen wird eine Verbesserung der Warenpräsentation und Außendarstellung empfohlen sowie die Vergrößerung bestehender Einzelhandelsgeschäfte durch Anbauten und Zusammenlegung. Zuletzt soll das lückige Branchenangebot, insbesondere innerhalb einer Neubebauung mit Magnetfunktion, komplettiert werden.

Das Konzept für die Obere Bahnstraße sieht den Neubau eines Einkaufszentrums (Magnet) vor. Der bevorzugte Standort befindet sich am Eingang zur Oberen Bahnstraße Nr. 37-43 (45). Dort sollen fehlende Geschäftsangebote (Lebensmittel, Textilien etc.) auf zwei Geschossen sowie Gastronomie, Büroflächen und ggf. öffentliche Einrichtungen im 2.-3. OG untergebracht werden. Die Parkplatzsituation soll durch Errichtung eines Parkdecks oder einer Tiefgarage gelöst werden.

6.2 Einzelhandel

Im Folgenden werden wichtige Inhalte aus der Gutachterlichen Stellungnahme „Planung Supermarkt mit Wohnbebauung“, 31.07.2015, der imtargis Retail Assets GmbH wiedergegeben:

Makrostandort Stadt Langen

Der Makrostandort ist insgesamt als gut zu bewerten. Die Ausweisung neuer Wohngebiete im gesamten Stadtgebiet und die damit verbundenen wachsenden Einwohnerzahlen deuten auch zukünftig auf eine positive Wirtschaftsentwicklung hin. Auf der anderen Seite lässt die räumliche Nähe zu den umgebenden Ober- und Mittelzentren auf intensiven Wettbewerb schließen. Daher ist auch davon auszugehen, dass Langen kein überörtliches Einzugsgebiet hat. Umso wichtiger ist es, die Kaufkraft der eigenen Bevölkerung zu binden, wozu ein neuer Supermarkt in der Bahnstraße beitragen kann.

Mikrostandort

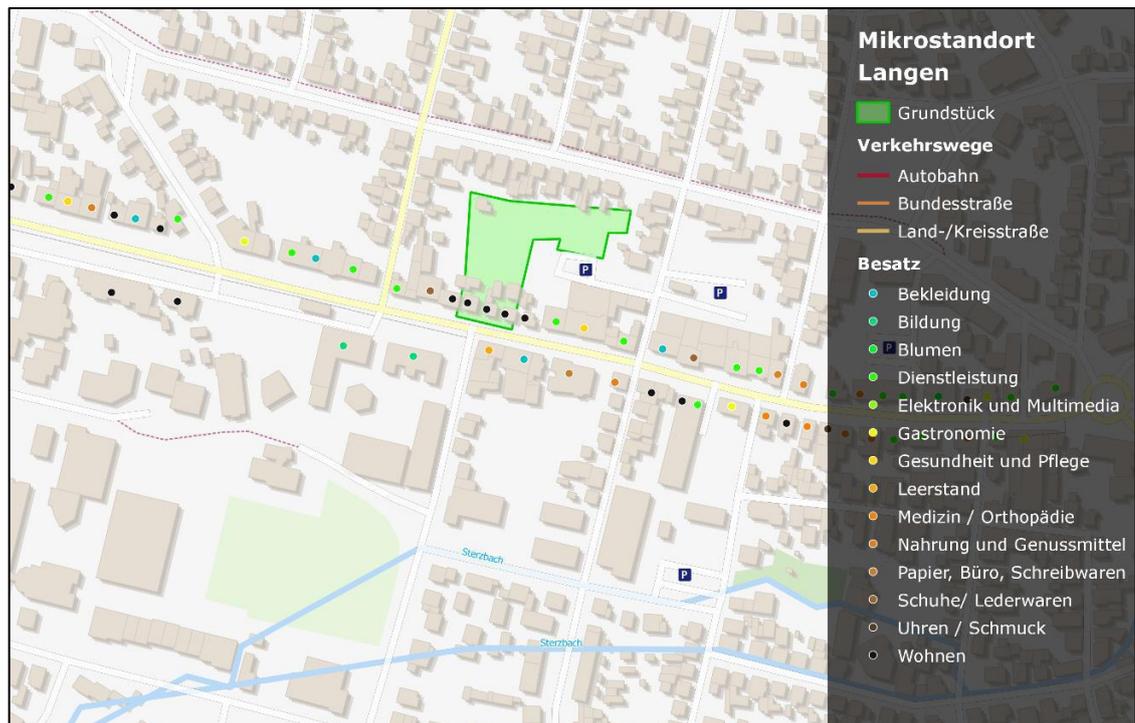


Abbildung 16: Mikrostandort Langen – Nutzung im Erdgeschoss

Der Planstandort liegt im Zentrum Langens innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs. Die Abbildung stellt die Nutzung im Erdgeschoss dar. Im Obergeschoss ist meist Wohnbebauung vorzufinden. Neben dem Areal an der Bahnstraße 39-43 gibt es in der Langener Innenstadt keine Potenzialfläche für großflächigen Einzelhandel. Im Umfeld des Plangebiets befindet sich ein gemischter Einzelhandelsbesatz. Außerdem ist im näheren Umfeld des Objekts Dienstleistung, Gastronomie und Wohnbebauung angesiedelt. Obgleich der Handelsbesatz auf der Bahnstraße den dichtesten in Langen darstellt, weist er Lücken auf.

Insgesamt ist der Mikrostandort des Objekts als gut zu bewerten. Während der ÖPNV rund um das Objekt als sehr gut einzustufen ist, fällt die Beurteilung des Motorisierten Individualverkehrs (MIV) schlechter aus.

Einzelhandelsgefüge und Angebotssituation in Langen

Der Einzelhandel in Langen ist auf fünf Zentren verteilt. Die Innenstadt mit der Bahnstraße ist der zentrale Versorgungsbereich. Die Untere Bahnstraße und die Obere Bahnstraße bilden stark frequentierte und dicht besetzte Einzelhandelslagen, die von der Romorantin-/Long-Eaton-Anlage mit dem parkähnlichen Charakter durchbrochen werden.

Weiterhin liegt im Westen der Stadt das Nahversorgungszentrum 1 (NVZ) mit Ergänzungszentrum Fachmarkt (Pittlergelände). Hier befinden sich u. a. ein EDEKA-aktiv sowie ein ALDI Süd.

Nordöstlich der Projektplanung befindet sich das NVZ 2 Winkelwiese mit einem REWE-Super- sowie Getränkemarkt, einem dm, Rossmann und einem weiteren ALDI Süd. Südöstlich ist das NVZ 3 Darmstädter Straße/Südliche Ringstraße mit REWE und LIDL gelegen.

Während die drei NVZ überwiegend den periodischen Bedarf abdecken, ist der Bedarf auf der Bahnstraße weitestgehend mit periodischem sowie auch aperiodischem Bedarf durchmisch.

Funktional ist ein Supermarkt somit in der Bahnstraße grundsätzlich an der richtigen Stelle anzusiedeln. Personen möchten sich fußläufig versorgen können. Mit dem Quartierszentrum in der Oberen Bahnstraße kann ein Baustein zur wohnortnahen Versorgung gelegt werden.

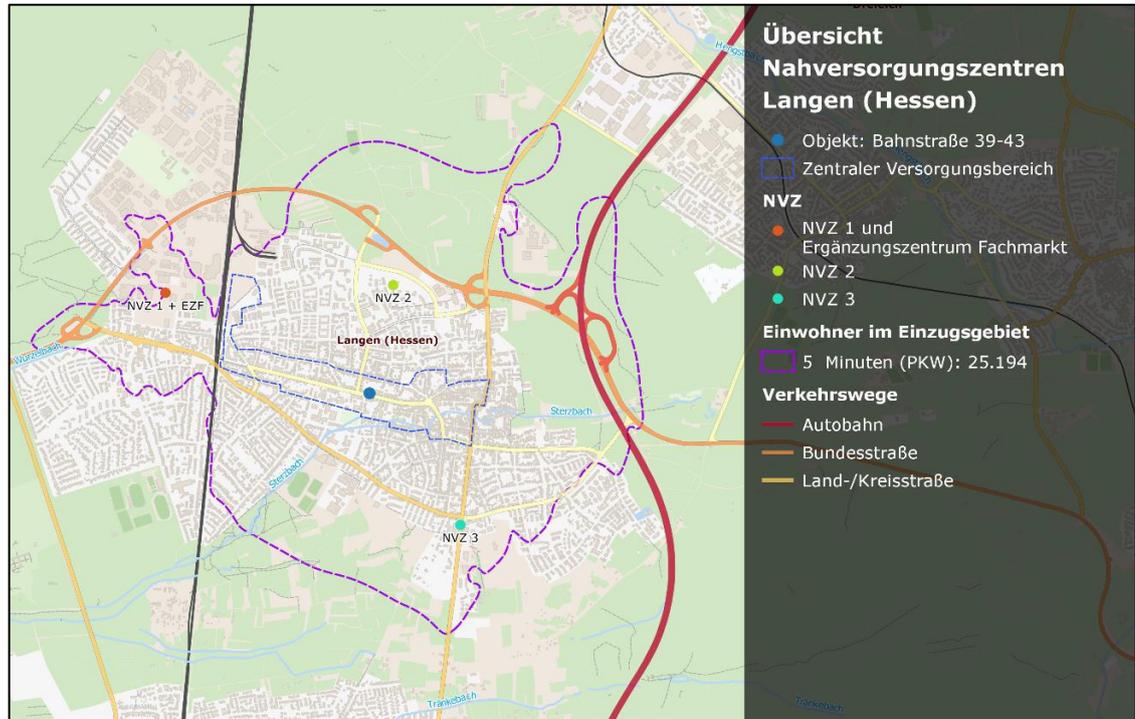


Abbildung 17: Versorgungszentren in Langen

Wettbewerb im Lebensmitteleinzelhandel in Langen

Der Lebensmittelhandel in Langen konzentriert sich derzeit weniger auf die Innenstadt als auf die erwähnten Nahversorgungszentren. Gerade für weniger mobile Personen, die im Zentrum Langens wohnen, wird die fußläufige Erreichbarkeit von Waren des täglichen, periodischen Bedarfs erschwert.

Insgesamt wird durch die vorhandenen Lebensmittelgeschäfte primär eine Versorgung der Stadtteile erreicht, jedoch nicht der Bahnstraße und deren Umgebung. Zwar ist der tegut-Supermarkt in der Rheinstraße innerstädtisch zentral gelegen, bildet aber mit einer Verkaufsfläche von 750 qm kein ausreichendes und zukunftsfähiges Angebot.

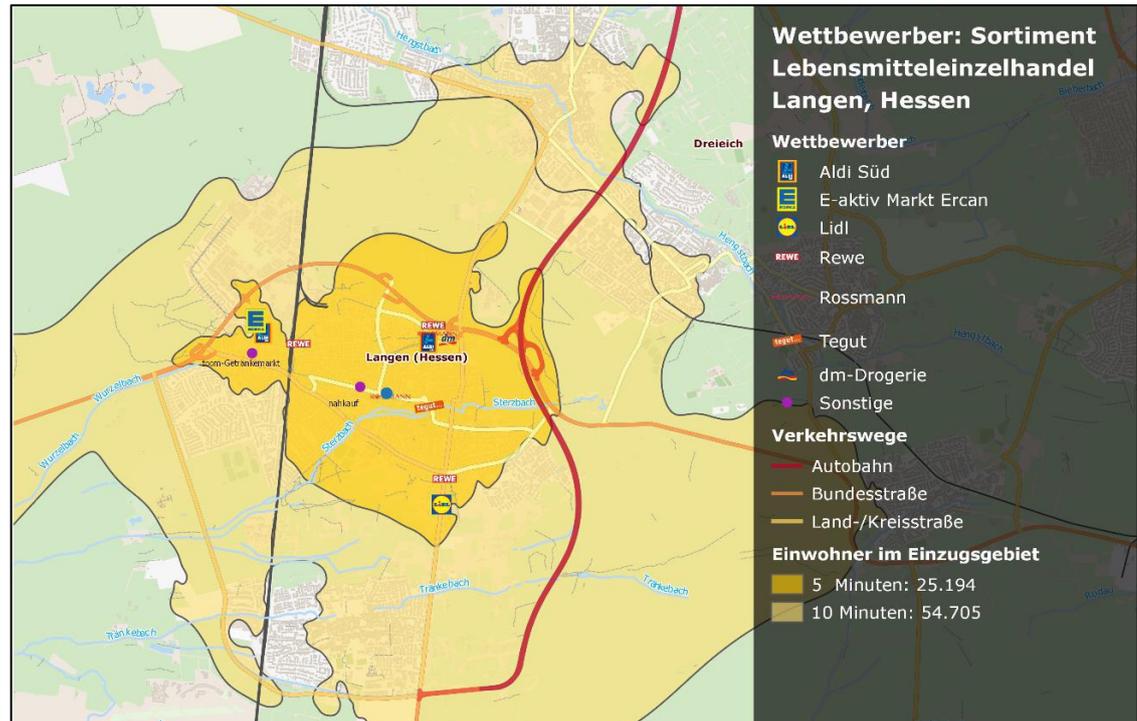


Abbildung 18: Sortiment Lebensmitteleinzelhandel

Einzelhandelsrelevantes Nachfragevolumen in Langen

Der einzelhandelsrelevante Kaufkraftindex liegt in Langen mit 109 über dem bundesweiten Durchschnitt bei einem einzelhandelsrelevanten Kaufkraftvolumen von 248 Mio. €. Die meiste Kaufkraft entfällt auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (NuG) mit 39 %, während auf Gesundheits- und Körperpflege rund 8 % entfallen.

Handelszentralität des Lebensmitteleinzelhandels in Langen

In Bezug auf die Handelszentralität ist im Vergleich zu 2014 eine Steigerung jener durch die Projekte Quartierszentrum Liebigstraße und Quartierszentrum Bahnstraße 39-43 zu erwarten. Vor allem NuG bilden ein distanzempfindliches Sortiment ab. Das bedeutet, dass Personen in der Regel wohnortnah einkaufen möchten. Dennoch fließt per Saldo noch immer Kaufkraft in die umliegenden Kommunen ab, so dass weiterhin die Nachfrage nicht vollständig gedeckt werden kann.

Angebotssituation im Bereich Lebensmitteleinzelhandel im Bereich der Innenstadt

Das Angebot im Lebensmitteleinzelhandel auf der Bahnstraße ist als nicht ausreichend einzustufen. Einziger größerer Lebensmittelanbieter ist Nahkauf Yüksel in der Bahnstraße 67 mit einer Verkaufsfläche von ca. 420 qm, der aber nicht über eine ausreichende Angebotskompetenz für die gesamte Bahnstraße verfügt.

Selbiges gilt für den Asia Super Market in der Bahnstraße 74. Die Bahnstraße ist jedoch mit einer ausreichenden Anzahl an Bäckereien, Metzgereien usw. ausgestattet. In der Rheinstraße befindet sich ein tegut. Dieser entspricht mit seinem veraltetem Ladenkonzept nicht mehr den modernen Anforderungen an Einzelhandelsflächen.

Auswirkungen der Planung des Supermarktes auf den Lebensmitteleinzelhandel und das Wohnumfeld in Langen

Ökonomische Auswirkungen

- Aufbau eines sich weiterentwickelnden zentrenorientierten Einzelhandelsbesatzes in der Innenstadt. Die Versorgung weniger mobiler Personen wird über die nachhaltige Sicherung des Nahversorgungsstandortes Bahnstraße erreicht.
- Durch die Planung an der Bahnstraße entsteht auch neue Wohnbebauung. Aufgrund der aktuellen Bevölkerungsprognose bis 2030 ist die Notwendigkeit Wohnraum zu schaffen ebenfalls prioritär. Weiterhin sind in unmittelbarer fußläufiger Entfernung Neubaugebiete im Wohnsegment geplant, die zu einer nachhaltigen Aufwertung des Wohnstandortes führen.
- Rund 30 % der Kaufkraft bei NuG fließt gemäß vorangegangener Gutachten derzeit in die umliegenden Kommunen ab. Mit den Projekten wird noch immer nicht die Zentralität von 100 erreicht, so dass es noch „Luft nach oben“ gibt. Allerdings reduziert sich der Kaufkraftabfluss nach aktueller Prognose auf 89.
- Defizit im Einzelhandelsangebot: Bedarf an zusätzlicher Verkaufsfläche bei NuG. Durch das Planvorhaben auf der Bahnstraße werden die ersten 1.300-1.600 qm absorbiert.
- Auch für benachbarte Ladenlokale sind Vorteile zu erwarten: Ein Supermarkt in dieser Größe zieht täglich viele Kunden an. Dadurch kann auch in den umliegenden Betrieben mehr Laufkundschaft angenommen werden (Welleneffekte).

Nach einer Studie von Stadt + Handel (2007) zieht ein Nahversorgungsbetrieb von 600 qm Verkaufsfläche in innerstädtischer Lage 800-1.200 Kunden an. Der Supermarkt auf der Bahnstraße bildet daher mit 1.300-1.600 qm großes Potenzial zusätzlicher Kundenfrequenz.

Die Supermarkt-Planung ist somit als notwendige Ergänzung innerhalb der Nahversorgung zu sehen und sollte nach Erfahrungen mit Vergleichsbeispielen wenige Auswirkungen für bestehende Lebensmittelgeschäfte mit sich bringen.

Städtebauliche Auswirkungen

Aus städtebaulicher Sicht handelt es sich um einen siedlungsräumlich voll integrierten und sich im zentralen Versorgungsbereich von Langen befindlichen Standort. Für die Wohnbevölkerung im näheren Umfeld ist der Standort fußläufig innerhalb kürzester Zeit zu erreichen.

Die Planung des Quartierszentrums an der Bahnstraße 39-43 führt perspektivisch zu einer Ergänzung in der bislang kleinteilig im Handelsbesatz aufgebauten Oberen Bahnstraße. Weiterhin wird durch das Quartierszentrum Bahnstraße ein großflächiges und der Nahversorgung dienendes Konzept als Auftakt und Endpunkt zwischen Zimmerstraße und Lutherplatz geschaffen. Dies führt langfristig zu einer positiven Beeinflussung der städtebaulichen Struktur Langens. Von der Lage wird der Standort „Supermarkt-Planung mit Wohnbebauung“ daher grundsätzlich zur Befruchtung und Attraktivitätssteigerung der gesamten Stadtmitte beitragen, indem durch seine Magnetwirkung neue Kundenfrequenzen in den Stadtkern gezogen werden.

Tragfähigkeit des Lebensmittelsupermarktes in der Bahnstraße

Langfristig wird sich das Objekt nicht nur städtebaulich gut in das Gesamtbild einfügen. Nach internen Berechnungen ist von einem ausreichenden Umsatz auszugehen.

Abschließende Beurteilung

Insgesamt ist auf Basis von Standortanalyse, Einzelhandelsgefüge, Kaufkraftbindung und Konzept zum Planstandort „Supermarkt-Planung mit Wohnbebauung“ folgende Gesamtbeurteilung festzuhalten:

Der Planstandort kann gemäß vorgelegtem Konzept als neuer großflächiger Einzelhandelsstandort die bestehende Angebotsstruktur in Langen qualitativ (Ergänzung und Stärkung des Bestandes), quantitativ (Behebung des vorhandenen Angebotsdefizites v. a. angesichts der Neubauprojekte im Wohnsegment), und räumlich (Belebung der gesamten Bahnstraße und Umgebung, Bildung einer Einheit) ergänzen und aufwerten.

Der Supermarkt wird sich in den Einzelhandelsbesatz der Bahnstraße nicht nur eingliedern (Höhe, Fassade etc.), sondern vielmehr auch eine notwendige Ergänzung dessen darstellen.

Prognostiziert wird eine Attraktivitätssteigerung der gesamten Bahnstraße. Was derzeit noch keine ausreichende Deckung der Nahversorgung im Zentralen Versorgungsbereich (ZVB) darstellt, wird mit dem Supermarkt und den Wohnungsneubauten sichergestellt.

Zu erwarten ist im Zuge des Projekts auch eine stärkere Bindung der Einzelhandelskaufkraft durch ein erweitertes Angebot im periodischen Bedarf.

Weitere Informationen sind dem genannten Gutachten sowie den weiteren, unten aufgeführten Gutachten zum Einzelhandel zu entnehmen:

- Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Langen, Fortschreibung 2013 – 20.09.2013, Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH
- Markt-, Standort- und Wirkungsanalyse „Neues Quartierszentrum in Langen“, 09.04.2015, bulwiengesa

II FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden Allgemeine Wohngebiete (WA 1 und WA 2) gemäß § 4 BauNVO sowie ein Kerngebiet (MK) gemäß § 7 BauNVO festgesetzt.

1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA)

Im nördlichen Teil des Plangebiets erfolgt die Ausweisung von Allgemeinen Wohngebieten anstatt des im rechtsverbindlichen Bebauungsplan hier festgesetzten Kerngebiets. Die bisher festgesetzte Nutzungsart sowie das Maß der baulichen Nutzung wurden entlang der Gartenstraße, aber auch der Heinrichstraße und Taunusstraße in der Vergangenheit in seinen Möglichkeiten nicht in Anspruch genommen, so dass davon auszugehen ist, dass hier der zum Zeitpunkt der Planaufstellung angenommene Bedarf eines Kerngebiets nicht mehr besteht. Auch die städtebaulichen Ziele der Stadt sehen für die genannten Flächen keine Ausweitung kerngebietstypischer Nutzungen entlang der Gartenstraße vor.

Im südöstlichen Blockinnern wird ebenfalls im Zuge der Neustrukturierung der südlichen Plangebietsfläche ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Damit wird man dem in der Region steigenden Wohnraumbedarf Rechnung getragen und die Innenstadt als attraktiver Wohnstandort gestärkt.

Die Ausweisung Allgemeiner Wohngebiete ist daher für die genannten Flächen aus Gründen des Bestandserhalts sowie der zukünftigen Nutzungsziele geboten.

Wohngebäude und die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, aber auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 3 BauNVO zulässig.

Ausnahmsweise können Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen zugelassen werden, da die Baugebiete in der Innenstadt liegen und an ein bestehendes Kerngebiet grenzen.

Das Ermessen der Behörde wird bei der Beurteilung der ausnahmsweisen Zulassungsfähigkeit eines Vorhabens von dessen städtebaulicher Einbindung und seiner Wohnverträglichkeit geleitet werden. Sollten von den Vorhaben, insbesondere in den Ruhezeiten, Störungen ausgehen können, die mit einem Allgemeinen Wohngebiet nicht vereinbar sind, wird das Ermessen gegen Null führen.

Unzulässig sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen, die sonst nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können. Beide Nutzungen sind in den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten aufgrund ihrer Bauformen nicht integrierbar; zudem können von ihnen erhöhte Störemissionen aufgrund des hohen Kundenverkehrs ausgehen.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen und städtebaulichen Negativwirkungen wie einem „Trading-down-Effekt“ entgegenzuwirken, sind im Plangebiet Bordelle, die als Gewerbebetriebe aller Art anzusehen sind, Gewerbebetriebe mit der Nutzung als Bordell sowie bordellartige Betriebe unzulässig. Auch gemäß der Verordnung zum Schutze der Jugend und des öffentlichen Anstandes im Regierungsbezirk Darmstadt vom 10.08.1979, zuletzt geändert am 29.08.1980, ist

es im ganzen Stadtgebiet von Langen verboten, der Prostitution nachzugehen. Da der Bebauungsplan einen weiten Geltungshorizont hat und nicht vorausgesehen werden kann, ob die o. g. Verordnung auch weiterhin bestehen bleiben wird, ist durch die Festsetzung der Ausschluss der o. g. Nutzungen auch in Zukunft gewährleistet.

1.2 Kerngebiet (MK)

Die bisherige Ausweisung eines Kerngebiets wird im Bereich der Bahnstraße zur Sicherung der Funktion der Innenstadt, insbesondere zur Gewährleistung der Grundversorgung der Bevölkerung sowie die Bereitstellung von Dienstleistungs- und Büronutzungen beibehalten. Gemäß § 7 Abs. 2 BauNVO sind Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten, sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

Zwar ist bei einem Kerngebiet auf den ersten Blick allgemeines Wohnen ausgeschlossen; „Sonstige Wohnungen nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplans“ sind aber zulässig. „Nach Maßgabe“ heißt hier laut Kommentar Fickert/Fieseler, dass die „Zulässigkeit abhängig ist von bestimmten planerischen Überlegungen, die als in bestimmter Weise getroffene Festsetzungen im Bebauungsplan ihren Niederschlag finden“. Zusätzlich wird hier auch folgendes festgehalten: „... auch „sonstige Wohnungen“ können in einem eigenen Wohngebäude errichtet werden ...“.

Die Zulässigkeit von sonstigen Wohnungen ist erforderlich, um die Struktur der Innenstadt mit ihrer Mischung aus Einzelhandel, Dienstleistung, weiteren kerngebietstypischen Nutzungen sowie Wohnen auch weiterhin zu erhalten. Insbesondere in mittleren Kommunen mit einem gewachsenen Nutzungsbestand der Ortskerne ist es erforderlich, die Wohnnutzung in der Innenstadt zu halten und sogar zu stärken, um einer Verödung der Flächen vorzubeugen und die Lebendigkeit und Frequentierung der Ortskerne auch in den Abendstunden zu gewährleisten.

Gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO wird festgesetzt, dass im Kerngebiet nur oberhalb des Erdgeschosses Wohnungen zulässig sind. Damit wird sichergestellt, dass die Erdgeschosse den festgesetzten zulässigen Nutzungen (außer Wohnen) vorbehalten sind und damit eine Stärkung der Einkaufsstraße (Bahnstraße) stattfindet.

Zum Schutz der Wohnnutzung sind Vergnügungsstätten nur unterhalb des ersten Obergeschosses zulässig.

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zu Wohngebieten und aus denselben, wie im bereits vorstehenden Kapitel aufgeführten Gründen, sind auch hier Gewerbebetriebe mit der Nutzung als Bordell und bordellartige Betriebe sowie Tankstellen, auch im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen, unzulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer zulässigen Grundflächenzahl, einer Geschossflächenzahl sowie der zulässigen Vollgeschosse bestimmt.

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

In den Baugebieten WA 1 und WA 2 entspricht die zulässige GRZ von 0,4 der Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung in Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO. Da sich das Plangebiet in der Innen-

stadt sowie direkt angrenzend an ein Kerngebiet befindet, werden die Möglichkeiten des § 17 Abs. 1 BauNVO voll ausgeschöpft.

Im Kerngebiet entspricht die zulässige GRZ von 1,0 der Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung in Kerngebieten gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO. Damit wird eine maximale Entwicklungsmöglichkeit eines Kerngebiets gewährt, da es vor allem in einem Kerngebiet wichtig ist für die verschiedenen Nutzungen einen großen Spielraum zu ermöglichen.

2.1.1 Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl

Im Baugebiet WA 1 ist die Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) bis zu einer GRZ von 0,6 zulässig. Hier wird die in § 19 Abs. 4 BauNVO aufgeführte mögliche Überschreitung bis zu 50 % voll ausgeschöpft.

Im Baugebiet WA 2 ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ist bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig. Die genannte Überschreitung der zulässigen Grundfläche ist erforderlich, um insbesondere Flächen für die nachzuweisenden Stellplätze, die erforderliche Überfahrts- und Aufstellflächen für die Feuerwehr sowie die Zufahrt für angrenzende Stellplätze des Kerngebiets sicherzustellen.

Das Baugebiet WA 2 wird voraussichtlich mit einer Tiefgarage unterbaut. Diese Tiefgarage ist aus städtebaulichen Gründen erforderlich, da sie zur Unterbringung der nachzuweisenden Stellplätze des Kerngebiets benötigt wird. Eine gänzlich oberirdische Ausweisung der für die geplante Ausnutzung erforderlichen Stellplätze ist nicht möglich und aus stadtgestalterischen sowie aus immissionstechnischen Gründen nicht anzustreben. Aus diesem Grund wird für Tiefgaragen eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis zu einer GRZ von 0,9 zugelassen. Dies gilt allerdings nur beim Bau einer eingeschossigen Tiefgarage. Wird eine zweigeschossige Tiefgarage gebaut, gelten zur Vermeidung unnötiger Versiegelung die Überschreitungsmöglichkeiten bis zu einer GRZ von 0,8.

Die Festsetzung einer Überschreitungsmöglichkeit für die Nutzungen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist im Kerngebiet nicht erforderlich, da bereits eine vollständige Überbauung der Baugrundstücke zulässig ist (siehe Kap. 2.1).

2.2 Zahl der Vollgeschosse, Geschossflächenzahl (GFZ), Staffelgeschoss

Zahl der Vollgeschosse

Im Baugebiet WA 1 wird die Zahl der Vollgeschosse auf maximal zwei festgesetzt. Sie orientiert sich damit an der im Plangebiet bestehenden und der angrenzenden Bebauung. Mit dieser Festsetzung soll das hier vorherrschende Ortsbild erhalten bleiben.

Die Zahl der Vollgeschosse wird im Baugebiet WA 2 auf maximal drei festgesetzt. Die Bebauung fungiert mit einer mittleren Höhenentwicklung als Übergang zwischen dem Kerngebiet und dem Baugebiet WA 1.

Im Kerngebiet wird die Zahl der Vollgeschosse auf mindestens vier bis maximal fünf festgesetzt. Die Vier- bis Fünfgeschossigkeit ist aus dem Bestand abgeleitet und stellt die urbane Bedeutung der Innenstadt heraus. Das Mindestmaß einer

Viergeschossigkeit dient somit der Sicherung einer raumwirksamen baulichen Gebäudestruktur.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die zulässige GFZ in den Baugebieten WA 1 und WA 2 entspricht der Obergrenze der in § 17 Abs. 1 BauNVO (Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung) aufgeführten Grundflächenzahl für Allgemeine Wohngebiete von 1,2.

Die zulässige GFZ im Kerngebiet entspricht der Obergrenze der in § 17 Abs. 1 BauNVO (Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung) aufgeführten Grundflächenzahl für Kerngebiete von 3,0.

Ausnahmsweise ist bei Grundstücken mit einer Größe bis 300 qm eine Überschreitung der GFZ bis zu 4,0 zulässig, da sonst die festgesetzte Mindestanzahl der Vollgeschosse (IV) auf den Grundstücken nicht realisiert werden kann. Damit kann die gewünschte Urbanität durch die mindestens zu errichtenden vier Geschosse und die zukünftig prägende Gestalt der Bahnstraße gesichert werden. Es handelt sich hierbei vornehmlich um Grundstücke, die sich in einer Ecksituation der Blockrandbebauung befinden.

Staffelgeschoss

In den Baugebieten MK und WA 2 ist höchstens ein Staffelgeschoss zulässig. Damit wird gemäß Hessischer Bauordnung (HBO) ein Übereinanderstapeln von Staffelgeschossen ausgeschlossen.

2.2 Geschosshöhe

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt fest, dass die Stockwerkshöhe der Ladenstraße an der Bahnstraße 4,0 m zu betragen hat. Da das Erdgeschoss der Unterbringung von Einzelhandel und Dienstleistung dienen soll und um die Entwicklung der Bahnstraße als Einkaufs- und Geschäftsstraße auch weiterhin baulich zu unterstützen, wird festgesetzt, dass entlang der Bahnstraße die Erdgeschosshöhe der Geschäftszone mindestens 4,0 m, höchstens jedoch 6,0 m, gemessen von Oberkante mittig angrenzendem Bürgersteig bis Oberkante Rohfußboden 1. Obergeschoss, betragen muss.

3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Baulinien und Baugrenzen

3.1 Bauweise

Im Baugebiet WA 1 wird entsprechend der Bestandssituation eine abweichende Bauweise mit zulässiger, einseitiger Grenzbebauung (die Gebäude müssen an eine Grundstücksgrenze ohne Grenzabstand gebaut werden) festgesetzt. Durch diese Festsetzung soll der Gebäudebestand bzw. das Gebäudeensemble in seiner jetzigen Lage erhalten werden. Dem Bestand in den Ecksituationen des Blockrandes wird zudem Rechnung getragen, indem für genehmigte Hauptnutzungen bei Umbauten und Nutzungsänderungen ausnahmsweise Abweichungen von der einseitigen Grenzbebauung zulässig sind.

Im Baugebiet WA 2 wird die offene Bauweise festgesetzt, da sich hier die Situation anders als am Blockrand darstellt. Das freistehende Gebäude im Blockinnenbereich soll sich vom Blockrand abheben, indem es sich als freistehender Charakter dem Innenhof anpasst. Zudem werden durch die lockere Bebauung die erforderlichen Abstandsflächen gewahrt.

Im Kerngebiet sind die geschlossene und die abweichende Bauweise zulässig. Entlang der Bahnstraße wird die geschlossene Bauweise festgesetzt, analog der Festsetzung im rechtsverbindlichen Bebauungsplan. Die Festsetzung unterstützt die Entwicklung einer geschlossenen, raumbildenden Fassadenfront entlang der Bahnstraße, was den innerstädtischen Charakter der Bahnstraße als wichtigem Einkaufs- und Dienstleistungsstandort noch unterstreicht.

Entlang der beiden in die Bahnstraße einmündenden Straßen (Heinrichstraße und Taunusstraße) sind die Gebäude einseitig an eine seitliche Grundstücksgrenze anzubauen. Allerdings können sie auch zweiseitig an seitliche Grundstücksgrenzen angebaut werden, soweit die überbaubare Grundstücksfläche dies zulässt. Damit wird sichergestellt, dass eine optimale Ausnutzung der Grundstücke gewährleistet ist, aber nicht jeder Grundstückseigentümer dazu verpflichtet ist, das Gebäude beidseitig anzubauen. Da sich diese Grundstücke nicht prägend an der Bahnstraße befinden, wurde hier von der geschlossenen Bauweise abgesehen.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen, Baulinien und Baugrenzen

In den Baugebieten wird die flächenmäßige Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen und Baulinien gefasst. Die gewählte Form der Bauformen ermöglicht in allen Baugebieten, unter Einhaltung der zulässigen GRZ, eine Überschreitung der derzeitigen Überbauung, wodurch eine Erweiterung der Bebaubarkeit ermöglicht wird.

Die festgesetzten Baugrenzen können für untergeordnete Bauteile bis zu einer Tiefe von 1,5 m der Geringfügigkeit halber überschritten werden.

Zur Gliederung von Fassaden ist ausnahmsweise ein Zurücktreten von der Baulinie auf einer Länge von maximal 25 % der gesamten Fassadenfront bis zu einer Tiefe von 1,0 m zulässig.

Im Baugebiet WA 1 wird durch eine vordere Baulinie die Lage der Gebäude entlang der Gartenstraße, Heinrichstraße und Taunusstraße bestimmt, um die vorherrschende Gestaltung des Straßenbilds zu sichern. Die hintere Baugrenze dient dem Schutz der privaten Gärten. Allerdings wird dem Bestand im Baugebiet WA 1 Rechnung getragen, indem ausnahmsweise für genehmigte Hauptnutzungen außerhalb der überbaubaren Flächen in der bestehenden Gebäudekubatur Umbauten und Nutzungsänderungen zulässig sind.

Im Kerngebiet wird entlang der Bahnstraße eine straßenseitige, durchgehende Bauflucht durch eine Baulinie gesichert. Da das Erdgeschoss der Unterbringung kerngebietstypischer Nutzungen, wie z. B. Einzelhandel und Dienstleistung, dienen soll, ist ein direkter Zugang von den Verkehrsflächen notwendig. Die Baulinie rückt entsprechend der Festsetzung weiterer Bebauungspläne für die Bahnstraße um 3,0 m von der Verkehrsfläche ab, um Fußgängern eine breitere Gehsteigfläche zu bieten. Zudem kann ausnahmsweise in der Bahnstraße für Überdachungen die Baulinie bis zu einer Tiefe von 2,0 m auf einer Länge von maximal 75 % der gesamten Fassadenfront überschritten werden. Im Bestand sind hier bereits Überdachungen vorhanden, was sich für die Nutzer der Einkaufsstraße in der Vergangenheit bewährt hat.

4 Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports

Im Kerngebiet sind Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, mit Ausnahme der Flächen zwischen Baulinie und Straßenverkehrsfläche. Mit der Zulässigkeit der Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen soll die Möglichkeit gegeben werden, die Grundstücke optimal

auszunutzen und somit dem Stellplatzbedarf gerecht werden zu können. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind die Flächen zwischen Baulinie und Straßenverkehrsfläche, um ein großzügig bemessene Gehwegsfläche für Fußgänger zu sichern.

Zur Bestandssicherung und aufgrund des hohen Parkplatzdrucks in der Innenstadt sind im Kerngebiet und im Baugebiet WA 2, abweichend von der Hessischen Bauordnung (HBO), an den Grundstücksgrenzen Stellplätze ohne Einhaltung der Abstandsflächen zulässig. Der zuvor im Bebauungsplan Nr. 29/A vorgesehene öffentliche Parkplatz wird nunmehr realitätsnah und kapazitätsbedingt in eine Tiefgarage verlagert.

5 Verkehrsflächen

Die bestehenden Verkehrsflächen werden im Bebauungsplan als solche gesichert. Zusätzliche Verkehrsflächen werden nicht festgesetzt. Die im Bebauungsplan Nr. 29/A geplante Querung in Nord-Süd-Richtung wird mangels Notwendigkeit und Realisierbarkeit aufgegeben.

6 Versorgungsflächen

Im Osten des Plangebiets befindet sich eine Transformatorenstation. Sie ist zur Versorgung des Gebiets erforderlich und wird dementsprechend zeichnerisch in ihrem Bestand gesichert.

7 Führung von Versorgungsleitungen

Aus stadtgestalterischen Gründen sowie aus Gründen der Sicherheit sind Versorgungsleitungen unterirdisch zu führen.

8 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

8.1 Artenschutz

Das Plangebiet weist unter Berücksichtigung der räumlichen Lage und der Habitat Ausstattung, Qualitäten als Lebensraum für Vögel und Fledermäuse auf. Somit ist im Geltungsbereich das potentielle Vorkommen artenschutzrechtlich relevanten Arten anzunehmen.

Daher sind aus artenschutzrechtlichen Gründen, für die sich im Rückgang befindlichen oder gefährdeten Gebäudebrüter wie Mehlschwalbe, Mauersegler oder Haussperling sowie für Fledermäuse, bei einer Neubebauung künstliche Nisthilfen und Quartiere vorzusehen.

Des Weiteren sind innerhalb des Geltungsbereichs bzw. im Gebäudebestand und entstehenden Gebäuden an unbeleuchteten Stellen drei Fledermaus-Nisthöhlen (1 x Schwegler Fledermaushöhle 2FN, 2 x Fledermausfassadenquartier 1 FQ) anzubringen.

9 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

Im Osten des Plangebiets wird zur Sicherung der Zugänglichkeit und Zufahrbarkeit sowie zur Leitungssicherung ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der An-

lieger und der Leitungsträger festgesetzt. Damit werden die Baulasten für Stellplätze und deren Erreichbarkeit planungsrechtlich gesichert.

10 Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

10.1 Schallschutz

10.1.1 Verkehrslärm - Lärmpegelbereiche

Zum Schutz vor Außenlärm in Aufenthaltsräumen werden im Plangebiet an der Fassadenfront zur den der jeweiligen Straße hin gelegenen und seitlich anschließenden Fassadenabschnitten passive Lärmschutzmaßnahmen entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 (Ausgabe November 1989) festgesetzt. Somit sind die Fassadenabschnitte im Bereich von Bettenräumen sowie schützenswerten Daueraufenthaltsräumen (z. B. Schlaf-, Kinder-, Wohnzimmer, Büros) so auszuführen, dass sie den Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen für die entsprechenden Lärmpegelbereiche der Tabelle 8 der DIN 4109 genügen. Dies ist erforderlich, da die zulässigen Immissionsgrenzwerte (IGW) überschritten werden.

Wie in Punkt 5.5.3 erläutert, werden aufgrund der Höhe der errechneten Pegel und der Überschreitung der zulässigen Immissionsgrenzwerte, auch an allen seitlich zur Straße gelegenen Fassaden die jeweils höheren Lärmpegelbereiche festgesetzt.

10.1.2 Gewerbelärm

Damit es innerhalb des Plangebiets durch die geplanten Nutzungen nicht zu Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm sowohl im Tag- als auch Nachtzeitraum kommt, sind folgende Schallschutzmaßnahmen erforderlich bzw. sind folgende Anforderungen zu erfüllen:

Für großflächigen Einzelhandel sind die Öffnungs- und Anlieferungszeiten nur von 6 Uhr bis 22 Uhr zulässig. Anlieferungen sind im Nachtzeitraum von 22 Uhr bis 6 Uhr nicht zulässig. Zudem muss die Verladung der Waren über eine geschlossene Ladehalle innerhalb des Gebäudes mit einer zusätzlichen Torrandabdichtung erfolgen. Die Innenwände und Decken von Anlieferungsbereichen sind darüber hinaus schallabsorbierend zu verkleiden.

Zufahrtsrampen zu Tiefgaragen sind mit nicht geriffeltem Gussasphalt oder Asphaltbeton zu versehen sowie die Innenwände und Decken mit schallabsorbierenden Materialien zu verkleiden. Regenrinnen sowie Garagentore sind lärmarm entsprechend dem Stand der Lärminderungstechnik auszubilden (verschraubte Gusseisenplatten, Sektional- oder Schwingtor o. ä.) und Frischluftzuführungen von Tiefgaragen müssen über Schächte, die schallabsorbierend zu verkleiden sind, erfolgen.

Von den genannten Schallschutzmaßnahmen kann abgewichen werden, wenn durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass andere Maßnahmen zur Einhaltung der entsprechenden Immissionsrichtwerte ausreichen.

10.2 Bauwerksabdichtung

Zum Schutz gegen temporär aufstauendes Schicht- und Sickerwasser sind Untergeschosse wasserdicht auszubilden, da für die Untergeschosse schon bei einfacher Unterkellerung im Minimum mit einer Beanspruchung durch temporär aufstauendes Schicht- und Sickerwasser zu rechnen ist. Ggf. tauchen auch einfach unterkellerte Gebäude bereits in den unter Punkt 5.5.5 aufgeführten, vorläufig empfohlenen Höchstgrundwasserstand ein, was für Gebäude mit zwei Untergeschossen sicher anzunehmen ist.

11 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

11.1 Anpflanzflächen

Die Bepflanzung innerhalb der festgesetzten Anpflanzfläche dient der optischen Abgrenzung zwischen dem Baugebiet WA 1 und den Baugebieten MK und WA 2. Sie trägt zudem zu einer ansprechenden Gestaltung des Stadtbildes bei und unterstützt die verbindende Durchgrünung. Innerhalb der Anpflanzfläche sind Bäume und Sträucher zu pflanzen, was sich positiv auf den Wasserhaushalt (Verdunstungsfunktion), die Lufthygiene sowie das Kleinklima (Luftfilterung, Minderung der Aufheizung, Temperaturregulation) auswirkt.

11.2 Tiefgaragen- und Dachbegrünung

Durch die im Kerngebiet sowie im Baugebiet WA 2 festgesetzte Dachbegrünung (mindestens 75 % der Dachflächen) sowie die Tiefgaragenbegrünung auf Flächen, die nicht begangen oder befahren werden, werden klimawirksame Oberflächen geschaffen, die das örtliche Klima durch Verdunstung und geringere Wärmespeicherung positiv beeinflussen. Darüber hinaus wird Niederschlagswasser zurückgehalten, was positiv auf den Wasserhaushalt wirkt. Außerdem bieten begrünte Dachflächen in gewissem Umfang einen Lebensraum (Sekundärbiotop) für Tiere und Pflanzen, wobei sich auf dem Sekundärbiotop entsprechende Ersatzgesellschaften ausbilden. Gleichzeitig ermöglicht die Festsetzung die Kombination von Dachbegrünung mit Solar- und Photovoltaikanlagen, wodurch neben direkten Maßnahmen für den Klimaschutz vor Ort auch ein Beitrag zur Gewinnung alternativer Energien geleistet wird. Mit der Zulässigkeit von Aussparungen der Dachbegrünung im Bereich notwendiger Dachaufbauten wie Schornsteine, Lüftungsschächte etc. wird der erforderlichen technischen Ausstattung der Gebäude Rechnung getragen.

Bei nicht überbauten Tiefgaragen und unterbauten Flächen ohne sonstige bauliche Anlagen soll durch die Festsetzung einer Mindestvegetationssubstratschicht von 80 cm eine intensive Begrünung mit Bäumen und Sträuchern zur weiteren Durchgrünung des neustrukturierten Bereichs ermöglicht werden.

Die Dachbegrünung wird auch aus städtebaulichen Gründen festgesetzt. Insbesondere von den oberen Geschossen der angrenzenden Bahnstraßen-Bebauung und der geplanten Bebauung ab dem ersten Obergeschoss im Blockinnenbereich haben die Bewohner einen guten Blick auf die angrenzenden Dachflächen. Durch die festgesetzte Dachbegrünung soll eine Einbettung der Dachflächen in die begrünte Umgebung der angrenzenden Wohngebiete gewährleistet werden.

11.3 Straßenbegleitgrün

In der Gartenstraße soll der bestehende Alleencharakter durch die Festsetzung der zu erhaltenden Bäume gesichert werden, um das positive Ortsbild im innerstädtischen Bereich zu wahren.

Die entlang der Bahnstraße bestehenden Bepflanzungen sollen in ihrem Bestand gesichert werden. Zusätzliches Straßenbegleitgrün wird zwar im Bebauungsplan nicht festgesetzt, es ist aber nicht ausgeschlossen, dass im Rahmen einer zukünftigen Umgestaltung der Bahnstraße zusätzliche Bepflanzungen vorgesehen werden.

Neben der positiven Stadtbildgestaltung bilden Baumpflanzungen auch einen wichtigen Beitrag zum Immissions- und Klimaschutz.

B AUFNAHME VON AUF LANDESRECHT BERUHENDEN REGELUNGEN IN DEN BEBAUUNGSPLAN

1 Gestaltung der baulichen Anlagen

1.1 Dach

1.1.1 Dachart

Die Festsetzungen zu Dachart und Dachneigung sichern die Ausbildung eines einheitlich gestalteten Straßenraums über gleich oder ähnlich geartete Raumkanten in den jeweiligen das Karree umgebenden Straßen. Dabei beeinflussen die Dachform sowie Anteil und Lage der Dachaufbauten die gestalterische Wirkung.

Die Ausformung der Dächer wird jeweils räumlich auf drei unterschiedliche Dachformen begrenzt, auf die bestehenden sowie die in der Bahnstraße überwiegend vorherrschenden Dachformen.

Entsprechend der schon vorhandenen Bebauung und zum Erhalt der bestehenden ensemblewirksamen Bebauung werden im Baugebiet WA 1 in der Gartenstraße Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 50° festgesetzt. Hauptgebäude, die an die Gartenstraße angrenzen, sind giebelständig zu errichten. In der Heinrichstraße und Taunusstraße sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 30° bis 50° zulässig. Hauptgebäude, die an die Heinrichstraße oder die Taunusstraße angrenzen, sind traufständig zu errichten.

Im Kerngebiet und Baugebiet WA 2 sind flache und flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 10° zulässig. Dies entspricht der bisherigen Planung der Bahnstraße (Bebauungsplan Nr. 29/A) und wird in diesem Sinne fortgeführt. Die Dächer sind zu begrünen, was gleichzeitig den naturschutzfachlichen Belangen entspricht.

1.1.2 Dachaufbauten

Zur Wahrung des vorhandenen Straßenbildes sind in der Gartenstraße im Baugebiet WA 1 Dacheinschnitte, Dachgauben und Zwerchhäuser unzulässig. Zudem führen Dachgauben und Zwerchhäuser zu einer Vergrößerung der wahrnehmbaren Fassadenflächen, da sie bei den giebelständigen Gebäuden von der Straße einsehbar sind, was dem Charakter der Gartenstraße widersprechen würde.

1.2 Staffelgeschosse

Aufgrund der Wahrnehmbarkeit von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sind Staffelgeschosse entlang der Bahnstraße über dem 5. Vollgeschoss straßenseitig mindestens um 2,5 m von der Baulinie zurückzusetzen. Auf diese Weise tritt das jeweilige Staffelgeschoss optisch nicht in Erscheinung.

Zur weiteren Minimierung der Höhenentwicklung werden Staffelgeschosse in Ihrer Höhe eingeschränkt.

2 Standflächen für Abfallbehältnisse und Einfriedungen

2.1 Einfriedungen

Aus Gründen des Nachbarfriedens und aufgrund des vorherrschenden charakteristischen Bestandes sind offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,0 m oder geschlossene Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig.

2.2 Standflächen für Abfallbehältnisse

Es wird vorgeschrieben, dass Stellplätze für Müll-/Abfallbehälter durch Strauchpflanzungen, intensiv begrünte Einfriedungen mit einer Höhe von mindestens 1,5 m oder baulich optisch abzuschirmen sind. Dadurch soll eine optische Beeinträchtigung des Stadtraumes durch Mülltonnen und -container verhindert werden.

3 Stellplätze

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Langen in ihrer jeweils gültigen Fassung. Die zurzeit gültige Stellplatzsatzung sieht für Wohngebäude mit mehr als 2 Wohneinheiten 1,5 Stellplätze je Wohneinheit vor. Davon abweichend ist im Bebauungsplan in den Baugebieten MK und WA 2 pro Wohneinheit jeweils nur ein eigenständiger nutzbarer Stellplatz für Kraftfahrzeuge nachzuweisen. Durch die Herabsetzung der nachzuweisenden Stellplätze soll der bestehenden sowie zukünftigen verdichteten innerstädtischen Bebauung Rechnung getragen werden. Zudem ist das Plangebiet hervorragend fußläufig, mit dem Fahrrad und über öffentliche Verkehrsmittel erreichbar.

4 Werbeanlagen

Da sich Werbeanlagen in Abhängigkeit von ihrer Gestaltung deutlich negativ auf das Stadtbild auswirken können, werden zur Vermeidung eines solchen Missstands begrenzende aber nicht ausschließende Festsetzungen zur Ausbildung von Werbeanlagen getroffen.

5 Behandlung von Niederschlagswasser

Um § 37 Abs. 4 des Hessischen Wassergesetzes sowie § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes zu genügen, soll das nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser von neu errichteten Dachflächen, privaten Verkehrsflächen und sonstigen befestigten Flächen versickert werden. Auf eine Versickerung kann nur dann verzichtet werden, wenn weder wasserwirtschaftliche noch wasserrechtliche Belange entgegenstehen.

Eine qualitative Beeinträchtigung des Grundwassers durch die Versickerung ist auszuschließen. Zu beachten sind das Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ sowie das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“. Die Mächtigkeit des Sickerraums sollte, bezogen auf den höchsten gemessenen Grundwasserstand, mindestens 1,0 m betragen.

C KENNZEICHNUNG VON FLÄCHEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Es wird nachrichtlich übernommen, dass das Plangebiet sich im Wasserschutzgebiet befindet.

Das gesamte Plangebiet wird als vernässungsgefährdeter Bereich gekennzeichnet.

D HINWEISE

Es werden Hinweise zu Kampfmitteln, zur Regenwasserversickerung und zum Grundwasserbewirtschaftungsplan Hessisches Ried, zu Emissionen – Schall, zu Bodenverunreinigungen und Bodendenkmälern, dem Abstand von Bäumen zu den Leitungen sowie zu den Satzungen der Stadt Langen gegeben.

E PFLANZLISTE

Die Pflanzliste beinhaltet Pflanzvorschläge zu heimischen Bäumen sowie Sträuchern und freiwachsenden Hecken, aber auch zu Pflanzen für die Dachbegrünung.

Bei der Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen sollen die aufgeführten Pflanzen vorrangig eingesetzt werden, um die heimische Flora zu fördern und einen Beitrag zum Naturschutz zu leisten.

III AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

1 Statistische Angaben

Allgemeine Wohngebiete	7.151 qm
Kerngebiete	8.536 qm
Versorgungsflächen	26 qm
Verkehrsflächen	6.992 qm
Plangeltungsbereich	22.706 qm

2 Bedarfe der Infrastruktur

Der Bebauungsplan löst keine oder aufgrund Geringfügigkeit nur zu vernachlässigende Bedarfe der sozialen Infrastruktur aus.

Die bestehende technische Infrastruktur wird als ausreichend betrachtet bzw. bei Bedarf im Bestand ertüchtigt oder ausgebaut.

3 Kosten und Finanzierung

Der Stadt Langen entstehen im Rahmen der Bauleitplanung keine Kosten. Durch das Vorhaben verursachte Aufwendungen (Folgekosten) werden im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags vom Vorhabenträger übernommen.

IV VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS

1 Feststellung der UVP-Pflicht nach § 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG unterliegen. Da nach den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans im Kerngebiet ein Einzelhandelsbetrieb mit einer Größe von bis zu 2.000 qm Geschossfläche zugelassen werden soll, fällt die Planung möglicherweise in den Regelungsbereich des UVPG.

1.1 Einordnung gemäß Anlage 1 zum UVPG

Nr. 18.8 Anlage 1 zum UVPG

Hiernach unterliegt der Bau eines Einkaufszentrums, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs oder eines sonstigen großflächigen Handelsbetriebs im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO in sonstigen Gebieten (hier im Innenbereich) bei Aufstellung, Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplans ab einer Größe von 1.200 qm üblicherweise der notwendigen allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls. Eine generelle UVP-Prüfpflicht ab einer bestimmten Vorhabengröße gibt es für den Innenbereich nicht.

Somit wird zunächst die Pflicht zur Durchführung einer Vorprüfung des Einzelfalls unterstellt. Eine UVP ist nur dann durchzuführen, wenn das Vorhaben aufgrund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 zum UVPG aufgeführten Kriterien erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann. „Bei der überschlägigen Prüfung handelt es sich um eine summarische Prüfung. Da die Vorprüfung überschlägig durchzuführen ist, reicht die plausible Erwartung, dass eine Realisierung des geplanten Vorhabens zu erheblichen, nachteiligen Umweltauswirkungen führen kann, aus, um eine UVP-Pflicht auszulösen; es bedarf somit keiner exakten Beweisführung“ (vgl. Leitfaden zur Vorprüfung des Einzelfalls im Rahmen der Feststellung der UVP-Pflicht von Projekten, BMU 14.08.2003).

Im Umkehrschluss ist die Erstellung eines Bebauungsplans im Verfahren nach § 13a BauGB zulässig, wenn im Rahmen der Vorprüfung des Einzelfalls erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen, unter Berücksichtigung der definierten Kriterien, sicher ausgeschlossen werden können.

2 Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß Anlage 2 zum UVPG

Bei der Vorprüfung des Einzelfalls sind alle einschlägigen Kriterien der Anlage 2 zum UVPG zu berücksichtigen. Im Rahmen einer Sachverhaltsermittlung werden auf Basis der Vorhaben- und der Standortmerkmale zunächst die möglichen nachteiligen Umweltauswirkungen ermittelt. Hierauf aufbauend erfolgt eine Einschätzung, ob erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vorliegen können.

Als nachteilige Umweltauswirkungen sind alle negativen Veränderungen der menschlichen Gesundheit oder der physikalischen, chemischen oder biologischen Beschaffenheit einzelner Bestandteile der Umwelt oder der Umwelt insgesamt, die von einem Vorhaben verursacht werden können, anzusehen (vgl. 0.3 Allgemeine Verwaltungsvorschrift zur Ausführung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung UVPGVwV vom 18. September 1995 (GMBI. S. 671)). Weiterhin müssen nachteilige Umweltauswirkungen erheblich aufgrund ihres möglichen Ausmaßes, ihres möglichen grenzüberschreitenden Charakters, ihrer möglichen Schwere,

ihrer möglichen Komplexität, ihrer möglichen Dauer, ihrer möglichen Häufigkeit oder ihrer möglichen Irreversibilität sein, um eine UVP-Pflicht zu begründen.

Im Rahmen der Vorprüfung des Einzelfalls ist zu berücksichtigen, inwieweit Umweltauswirkungen durch vorgesehene Vermeidungs- oder Verminderungsmaßnahmen offensichtlich ausgeschlossen werden können (vgl. § 3c Satz 3 UVPG).

2.1 Merkmale des Vorhabens

Der Vorhabenträger plant im Bereich der oberen Bahnstraße (Bahnstraße 39, 41 und 43) den Bau eines Einzelhandelbetriebs (hier Lebensmittel-Nah-/Vollversorger) in Verbindung mit Wohnen/Büro/Dienstleistung in den Obergeschossen und einer eingeschossigen Tiefgarage (ggf. auch zweigeschossig auf reduzierter Grundfläche). Der für die Vorprüfung relevante Einzelhandelsbetrieb wird auf eine Geschossfläche von max. 2.000 qm begrenzt sein und eine Verkaufsfläche von 1.300 qm bis 1.600 qm aufweisen, die im Sockelgeschoss untergebracht ist. Kundenparkplätze (ca. 50-80 Stück, je 30 qm Verkaufsfläche ein Stellplatz entsprechend Stellplatzsatzung der Stadt Langen) werden in der Tiefgarage mit Zufahrt über die Bahnstraße zur Verfügung gestellt. Die Anlieferung und auch der Zugang zum Einzelhandelbetrieb erfolgt ausschließlich von der Bahnstraße aus.

Mit dem geplanten Lebensmittel-Nah-/Vollversorger soll die fußläufige, wohnortnahe Versorgung im Bereich des Lebensmitteleinzelhandels in der Innenstadt verbessert und zugleich zur nachhaltigen Sicherung des Nahversorgungsstandorts Bahnstraße beigetragen werden.

2.1.1 Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft

Das geplante Vorhaben soll im Innenstadtbereich und damit inmitten der seit über 100 Jahren bebauten Ortslage realisiert werden.

Oberflächengewässer sind nicht betroffen, die Grundwasserflurabstände schwanken zwischen etwa 2,9 m und 4,4 m.

Entlang der Bahnstraße ist das Gelände bereits mit drei eingeschossigen und einem zweigeschossigen Gebäude sowie weiteren Nebengebäuden bebaut. Diese sollen für das Projekt abgebrochen werden. Im rückwärtigen Bereich werden durch das Vorhaben ca. 1.700 qm nicht bebaute, gärtnerisch gestaltete bzw. genutzte Grundstücksfreifläche in Anspruch genommen. In Abhängigkeit zur Ausgestaltung der Tiefgarage werden bei eingeschossiger Bauweise weitere 800 qm bislang nicht bebaute und begrünte Fläche benötigt. Insgesamt werden somit im Maximalfall ca. 2.500 qm Freifläche beansprucht. Damit gehen eine Zunahme des Versiegelungsgrades und ein Verlust der damit verbundenen ökologischen Wirkungen einher. Aus dem großflächigen Sockelgeschoss steigen zwei mehrgeschossige Gebäude auf. Alle Flachdachbereiche sollen mit einer extensiven Dachbegrünung versehen werden.

2.1.2 Abfallerzeugung

Im Zuge der Vorhabenrealisierung erfolgen der fach- und sachgerechte Rückbau der Altbauten einschließlich der ordnungsgemäßen Verwertung/Entsorgung von Wertstoffen, Bauschutt, Reststoffen und Müll. Gleiches gilt für die während der Bauphase anfallenden Abfälle.

Durch den Betrieb fallen die bei einem Vollversorger allgemein üblichen Abfälle an. Eine ordnungsgemäße Entsorgung über die kommunale Müllbeseitigung oder Spezialunternehmen wird in jedem Fall sichergestellt. Ebenso ist davon auszugehen, dass bei einem Lebensmittelmarkt keine umweltschädlichen oder umweltgefährdenden Stoffe in relevanter Menge anfallen. Die Abfallerzeugung des geplanten Einzelhandelbetriebs wird keine erhebliche Umweltbelastung induzieren.

2.1.3 Umweltverschmutzung und Belästigungen

Im Zuge der Gesamtvorhabenrealisierung kann es insbesondere während der Bauphase zu Belastungen des näheren Umfelds in Form von Erschütterungen (z. B. bei Gebäudeabbruch oder Gründungsarbeiten), durch Fahrzeug- und Maschinenlärm oder auch einen erhöhten Schadstoffausstoß durch Baumaschinen sowie ggf. Staubbelastungen kommen. Außerdem stellt dies eine im städtischen Bereich übliche und nur kurzzeitig wirksame, nämlich auf die Bauphase beschränkte Belastung dar. Insofern sind die baubedingten Wirkungen als unerheblich zu werten.

Großflächiger Einzelhandel (Vollsortimenter) stellt für sich betrachtet keine emittierende Nutzung dar, so dass hierbei v. a. die indirekten Wirkungen zu betrachten sind.

Laut Verkehrsuntersuchung (IMB-Plan GmbH, November 2015) erhöht sich der Ziel- und Quellverkehr durch die Neubauvorhaben um ca. 2.000 Kfz-Fahrten am Tag. Der Anteil des Einzelhandels liegt hierbei mit 1.300 Fahrten bei 65 %. Ca. 500 Fahrten entfallen auf den Bereich Dienstleistung und Büro und 200 Fahrten auf die geplante Wohnnutzung. Sämtliche Fahrten werden über die Bahnstraße (jeweils 40 % in Ost- und Westrichtung) bzw. die Zimmerstraße (20 %) abgewickelt. Allerdings ist „nicht jede hier ermittelte Kfz-Fahrt eine Neuverkehrsfahrt im vorhandenen Verkehrsnetz ... Ein Teil der Fahrten findet bereits heute statt. ... Es ist davon auszugehen, dass dies auf bis zu 30 % der Ziel- und Quellverkehre ... zutrifft“ (IMB-Plan GmbH, 2015).

Da die Bahnstraße eine klassische innerstädtische „Hauptstraße“ darstellt und die überwiegenden Nutzungen (hier Wohnen und Dienstleistungen bzw. kerngebietstypische Nutzungen) bereits ausgeübt werden, besteht bereits eine Vorbelastung des Standorts.

Die mit dem Einzelhandel verbundenen zusätzlichen Belästigungen (v. a. Andienungs- sowie An- und Abfahrtsverkehr) können durch

- a) die konkrete Vorhabenausbildung (Andienung des Einzelhandelbetriebs über die Bahnstraße, Warenverladung in einer geschlossenen Ladehalle, Kundenstellplätze ausschließlich in einer Tiefgarage, dadurch maximale Minimierung von Stellplatzlärm einschließlich Lärm durch Einkaufswagen) und
- b) spezielle Maßnahmen (Reglementierung der Nutzungszeiten und der Anlieferung, Festsetzungen zum Schallschutz, usw.)

minimiert werden. Dadurch können die Emissionsbelastungen durch Straßenverkehrslärm laut Schallschutzgutachten (IMB-Plan GmbH, Dezember 2015) insbesondere für die Bewohner im nördlich gelegenen Allgemeinen Wohngebiet auf ein nicht erhebliches Maß begrenzt werden.

Auch im Zusammenhang mit der Anlieferung und der Tiefgarage kommt es hier nach zu keinen Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm, „so dass die Zusatzbelastung als nicht relevant einzustufen ist.“ Auch eine Maximalwertabschätzung zu Emissionen der Gebäudetechnik (v. a. Lüftungs- und Klimaanlage) ergab Beurteilungspegel unterhalb der zulässigen Immissionsrichtwerte.

2.1.4 Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien

Je nach Geschossigkeit der geplanten Tiefgarage kann die Baugrube für das geplante Vorhaben ggf. in den Grundwasserhorizont hineinreichen. Durch die damit einhergehende Reduzierung der Deckschicht oder Freilegung des Grundwasserkör-

pers ergibt sich eine erhöhte Gefährdung durch baubedingte Schadstoffeinträge, Treibstoffe und Mineralöle für den Zeitraum der Bauphase. Da aber eine fach- und sachgerechte Nutzung und Wartung technisch einwandfreier Geräte unterstellt werden kann, ergibt sich hieraus kein besonderes oder erhöhtes Unfallrisiko.

Nach Abschluss der Baumaßnahme verbleibt kein besonderes umweltrelevantes Unfallrisiko. Mit dem geplanten Einzelhandelsbetrieb ist keine Lagerung, Verarbeitung oder Produktion umweltgefährdender Stoffe verbunden.

2.1.5 Kumulative Wirkungen

Andere UVP-relevante Vorhaben, insbesondere derselben Art, die in engem räumlichen Zusammenhang gleichzeitig verwirklicht werden sollen und daher kumulierende Wirkung entfalten können, sind nicht bekannt bzw. nicht erkennbar.

2.2 Standort des Vorhabens

Für die Beurteilung der ökologische Empfindlichkeit des Vorhabengebiets relevante Nutzungs- und Schutzkriterien:

Kriterium	Betroffenheit
Bestehende Nutzung des Gebiets (Nr. 2.1 der Anlage 2 UVPG)	
- Fläche für Siedlung und Erholung	ja
- Land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen	nein
- Fläche für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen	nein
- Fläche für Verkehr	nein
- Fläche für Ver- und Entsorgung	nein
Erläuterung und Bewertung: Das geplante Vorhaben Einzelhandelsbetrieb soll im Bereich Bahnstraße 39 bis 43 (vier Einzelhäuser und weitere Nebengebäude) einschließlich der rückwärtigen Grundstücksfreiflächen und eines weiteren bislang nicht bebauten Grundstücks (Flurstück 537/3) realisiert werden. Für die Tiefgarage sollen ggf. drei weitere, zwischen der Bebauung an der Gartenstraße bzw. Bahnstraße gelegene kleinere Parzellen herangezogen werden (Flurstücke 578/2, 579/2 und 580/2, die bereits heute im südlichen Teil als Stellplatzfläche genutzt werden). Im rückwärtigen Bereich handelt es sich überwiegend um bislang unbebaute Flächen, die typisches Siedlungsgrün darstellen. Hinsichtlich der Erholung ist der Bereich, da nicht frei zugänglich, nur für die Eigentümer bzw. Hausnutzer von Bedeutung. Gegenüber den bereits überbauten oder versiegelten Bereichen, die keine besondere Wertigkeit besitzen, ist der unbebaute Grünbereich von gewisser ökologischer Bedeutung und prägt auch die Wohnumfeldsituation der Anlieger positiv.	
Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebiets (Qualitätskriterien) (Nr. 2.2 der Anlage 2 UVPG)	
- Boden	ja
- Wasser	ja
- Klima/Luft	ja

<ul style="list-style-type: none"> - Biotope, Flora/Fauna - Stadtgestalt 	<p>ja</p> <p>ja</p>
<p><u>Erläuterung und Bewertung:</u></p> <p>Mit dem Vorhaben werden bislang unversiegelte Flächen überbaut und versiegelt, womit ein Verlust des heute vorhandenen <u>Bodens</u> einhergeht. Laut Hydrogeologischem Gutachten (Dr. Hug Geoconsult GmbH, Dezember 2015) handelt es sich im Bereich der Grünflächen um durchwurzelte Oberbodenschichten, „die vermutlich [...] nicht originären Ursprungs sind.“ Aufgrund der innerörtlichen Lage ist von einer mehr oder weniger massiven anthropogenen Überprägung auszugehen. Natürliche Böden und insbesondere seltene oder gefährdete Bodentypen sind praktisch auszuschließen. Entsprechend ist die Bedeutung des Schutzguts Boden nur gering.</p> <p>Oberflächengewässer sind im Vorhabenbereich nicht vorhanden. Das <u>Grundwasser</u> steht zwischen etwa 2,9 m und 4,4 m unter Flur an. Im bislang nicht überbauten bzw. versiegelten Bereich kann Oberflächenwasser noch ungehindert versickern bzw. über die Vegetationsfläche wieder verdunsten. Somit ist der natürliche Wasserkreislauf in diesem Teil noch relativ ungestört. Für die Grundwasserbildung ist dies aber aufgrund der recht geringen Flächengröße nur von stark untergeordneter Bedeutung.</p> <p>Die im Vorhabenbereich heute noch vorhandenen Grün- und Freiflächen, einschließlich Gehölzbestand, stellen klimaaktive Flächen und Strukturen dar, die trotz ihrer geringen Größe bzw. des begrenzten Grünvolumens Positivwirkungen auf <u>Klima und Luft</u> im unmittelbaren Umfeld entfalten (z. B. Temperaturminderung, Frischluftbildung bzw. Luftfilterung, Verdunstung). Darüber hinausgehende räumliche Wirkungen sind aber aufgrund der räumlichen Lage mitten im Stadtgebiet unwahrscheinlich. Der Bereich zählt zu keiner besonderen Klimafunktionsfläche (z. B. Teil eines Kalt-/Frischluftentstehungsgebiets oder einer Ventilationsbahn) die für die klimatische Situation in Langen von besonderer Bedeutung wäre. Abgesehen vom normalen Hausbrand zur Wärmeerzeugung innerhalb der alten Bestandsgebäude finden keine emittierenden Nutzungen statt. Insgesamt ist für das Schutzgut Klima/Luft ebenfalls eine eher untergeordnete Bedeutung anzunehmen.</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet (PlanÖ, Oktober 2015), der Aussagen zur <u>Biotopausstattung</u> sowie zur im Gebiet vorkommenden <u>Flora</u> und <u>Fauna</u> trifft. Demnach kommen im Untersuchungsgebiet keinerlei artenschutzrechtlich relevante Farn- und Blütenpflanzen sowie Moose vor. Ebenfalls wird ein Vorkommen von besonders geschützten Lebensraumtypen oder Biotopen ausgeschlossen. In Bezug auf besonders geschützte Tierarten, wie insbesondere siedlungsbewohnende Vogelarten und Fledermäuse, besitzt das Untersuchungsgebiet aber eine Eignung als Lebensraum. Vor diesem Hintergrund sind „generell vorhabensspezifische Störwirkungen zu erwarten“, so dass v. a. während der Bauzeit Störungen und Beeinträchtigungen der Fauna anzunehmen sind. Bezogen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans wird festgestellt: „Die bauzeitliche Verdrängung der Fauna durch die temporäre Inanspruchnahme ist jedoch nur kurzfristig und klingt nach Abschluss der Baumaßnahme ab. Nachhaltige anlagen- oder betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten“ (PlanÖ, Oktober 2015). In Bezug auf das hier relevante Vorhaben ist somit anzunehmen, dass die Lebensraumfunktion für die im Vorhabenbereich vorkommenden Arten im räumlichen Zusammenhang erhalten bleiben.</p> <p>Die Bahnstraße ist eine städtebauliche Konzentration, die eine höhere Baudichte</p>	

<p>zulässt, was v. a. aufgrund der räumlichen Nähe zum Bahnhof Langen auch regionalplanerisch gewünscht wird. Vor diesem Hintergrund ist die bauliche Verdichtung als standortverträglich anzusehen. Die vorliegende Vorhabenplanung basiert auf einem Ersatz der alten bestehenden Einzelhausbebauung, lässt aber zugleich eine verträgliche Einbindung der Neubauten in das Stadtgefüge erwarten. In Abhängigkeit zur architektonischen Ausgestaltung kann auch eine Aufwertung der <u>Stadtgestalt</u> unterstellt werden. Dies gilt v. a. aufgrund der im Umfeld des Vorhabens bereits vorhandenen höheren Bebauung entlang der Bahnstraße und im direkten Umfeld, so dass eine Fremdkörperwirkung des Vorhabens praktisch ausgeschlossen werden kann.</p>	
<p>Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien) (Nr. 2.3 der Anlage 2 UVP)</p>	
Natura 2000-Gebiete nach § 7 Abs. 1 Nr. 8 BNatSchG (Nr. 2.3.1)	nein
Naturschutzgebiete nach § 23 BNatSchG (Nr. 2.3.2)	nein
Nationalparke und Nationale Naturmonumente nach § 24 BNatSchG (Nr. 2.3.3)	nein
Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 BNatSchG (Nr. 2.3.4)	nein
Naturdenkmäler nach § 28 BNatSchG (Nr. 2.3.5)	nein
Geschützte Landschaftsbestandteile, einschließlich Alleen, nach § 29 BNatSchG (Nr. 2.3.6)	nein
Gesetzlich geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG (Nr. 2.3.7)	nein
Wasserschutzgebiete nach § 51 WHG, Heilquellenschutzgebiete nach § 53 Abs. 4 WHG, Risikogebiete nach § 73 Abs. 1 WHG, Überschwemmungsgebiete nach § 76 WHG (Nr. 2.3.8)	ja
Gebiete, in denen die in Vorschriften der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind (Nr. 2.3.9)	nein
Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 ROG (Nr. 2.3.10)	ja
In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind (Nr. 2.3.11)	nein
<p>Erläuterung und Bewertung:</p> <p>Das Vorhaben liegt innerhalb der weiteren Schutzzone der Trinkwassergewin-</p>	

nungsanlagen der Stadtwerke Langen GmbH (Trinkwasserschutzgebiet Zone III). Mit der weiteren Schutzzone soll der Schutz vor weitreichenden Beeinträchtigungen, insbesondere vor nicht oder schwer abbaubaren chemischen und radioaktiven Verunreinigungen gewährleistet werden. Die Errichtung eines Lebensmittel-Nah-/Vollversorgers bzw. eines großflächigen Einzelhandels in der vorgesehenen Form läuft den Verboten nach § 3 Nr. 1 der Schutzgebietsverordnung vom 05.11.1979 (StAnz. 48/1979, S. 2273) nicht zuwider. Somit besteht hierzu keine Umweltrelevanz.

Im geltenden RegFNP ist Langen als Mittelzentrum (MZ) und damit als zentraler Ort klassifiziert. Mittelzentren sind Standorte für großflächige Einzelhandelsvorhaben (siehe G3.2.2-4 der allgemeinen textlichen Erläuterung zum RegFNP). Insofern ist das Vorhaben eines Lebensmittel-Nah-/Vollversorgers bzw. großflächiger Einzelhandels über die Zielsetzungen der regionalen Flächennutzungsplanung abgedeckt. Der geplante Standort liegt im dicht besiedelten Innenstadtbereich der Stadt Langen und soll die Leistungsfähigkeit des Stadtzentrums und der daran anschließenden Randbereiche hinsichtlich der Nahversorgung der Bevölkerung sichern. Aus der hohen Bevölkerungsdichte resultiert zugleich eine besondere Sensibilität des Standorts gegenüber möglichen Umweltbeeinträchtigungen in Bezug auf das Schutzgut Mensch.

2.3 Merkmale der möglichen Auswirkungen

Zur näheren Bestimmung der Merkmale möglicher erheblicher Auswirkungen sind nach Punkt 3 der Anlage 2 UVPG folgende Aspekte näher zu betrachten:

2.3.1 Das Ausmaß der Auswirkungen (geographisches Gebiet und betroffene Bevölkerung)

Der Wirkungsraum des geplanten Einzelhandelsbetriebs in der Bahnstraße kann räumlich sicherlich auf die direkte nähere Umgebung begrenzt werden und wird sich kaum über den Geltungsbereich des Bebauungsplans hinaus erstrecken. Durch die Lage im rückwärtigen Bereich der Straßenrandbebauung entlang der Heinrichstraße, Gartenstraße, Taunusstraße und Bahnstraße werden zwar Sichtbezüge hergestellt, infolge der geplanten Dachbegrünung ist dies aber ohne weitere Erheblichkeit, zumal sich das Projekt in das allgemeine Erscheinungsbild eines Siedlungsbereichs einfügen wird. Mögliche Lärmbelastungen, die im konkreten Fall laut gutachterlicher Einschätzung als unkritisch angesehen werden, beschränken sich hinsichtlich ihrer Wirkung auf die umgebenden Grundstücke. In Verbindung mit der Ausrichtung auf die Bahnstraße ergeben sich somit nur geringe Betroffenheiten. Dies gilt umso mehr, da sich im Nahbereich Bahnstraße auch keine ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete oder besonders empfindliche Nutzungen wie Krankenhäuser, Altersheime, Kirchen, Kindergärten, o. ä. befinden. Eine Ausnahme hiervon stellt die Ludwig-Erk-Schule dar, die jedoch jenseits und zurückgesetzt der Bahnstraße liegt und deren Schulfreiflächen nach innen liegen und daher gegenüber dem Vorhaben und auch der Bahnstraße durch die Schulbaukörper abgeschirmt werden. Im Rahmen des Schallschutzgutachtens wurden die vorhabenbedingten Lärmwirkungen auch für die Schule näher betrachtet, ohne dass eine relevante Betroffenheit festgestellt werden konnte.

Das Vorhaben des Einzelhandelsbetriebs als Erdgeschossnutzung i. V. mit einer Unterbauung durch eine Tiefgarage (TG) erstreckt sich bei eingeschossiger TG-Ausbildung auf eine Grundfläche von ca. 2.900 qm. Hiervon sind ca. 870 qm bereits bebaut, weitere ca. 200 qm werden heute schon als Stellplatzfläche genutzt. Somit ergibt sich eine Neuinanspruchnahme bislang un bebauter und begrünter Grundstücksflächen durch das Vorhaben in einer Größenordnung von ca. 1.850 qm. Laut

Kriterien, Grundsätzen und Verfahren der Einzelfallprüfung bei der Umweltverträglichkeit (siehe Anlage 4 des Forschungsberichts 202 13 129 des Umweltbundesamts, 2006) ist in der Regel von nachteiligen Umweltauswirkungen, die ein die UVP-Pflicht begründendes Ausmaß erreichen, auszugehen, wenn 8 ha oder mehr Flächen im bisherigen planungsrechtlichen Außenbereich in Anspruch genommen werden. Von diesem Wert ist das Vorhaben weit entfernt und liegt zusätzlich im Innenbereich. Somit ist diesbezüglich eine UVP-Relevanz auszuschließen.

2.3.2 Grenzüberschreitende Auswirkungen

Grenzüberschreitende Auswirkungen des Vorhabens auf einen Nachbarstaat sind bereits aufgrund der geographischen Lage Langens grundsätzlich auszuschließen.

2.3.3 Schwere und Komplexität der Auswirkungen

Bei jeder Umweltprüfung ist vom Grundsatz auszugehen, dass die jeweiligen Umweltauswirkungen umso eher als schwer einzuschätzen sind, je größer die Wirksamkeit und je empfindlicher und schutzwürdiger das betroffene Schutzgut ist.

Das Vorhaben ist nicht besonders groß (mit der zulässigen Geschossfläche liegt der geplante Einzelhandelsbetrieb lediglich höchstens 20 % über dem Schwellenwert zur Vorprüfung und 60 % unter dem Wert, der im Außenbereich eine UVP-Pflicht auslöst.). Das konkrete Projekt lässt keine schwerwiegenden Umweltwirkungen erkennen und ist hinsichtlich der Wirkungszone räumlich stark begrenzt. Aufgrund der Innenbereichslage und mangels Betroffenheit besonders sensibler Bereiche ist von keinen schweren und komplexen Auswirkungen auszugehen.

2.3.4 Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen

Um die Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen als Wertungskriterium heranzuziehen, bedarf es der begründeten Möglichkeit von erheblichen, nachteiligen Umweltwirkungen. Hierbei sind bei der Beurteilung die vorgesehenen Vermeidungs- oder Verminderungsmaßnahmen zu berücksichtigen.

Im Fall des geplanten Einzelhandelsbetriebs sind v. a. die damit verbundenen möglichen Lärmbelastungen von Relevanz. Auf Grundlage der Ergebnisse des Schallschutzgutachtens können i. V. m. den vorgesehenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen verhindert werden. Darüber hinausgehende oder anderweitige erhebliche nachteilige Wirkungen sind nicht erkennbar und daher auch von sehr geringer Wahrscheinlichkeit.

2.3.5 Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen

Die baubedingten Umweltwirkungen beschränken sich auf die Bauphase, die sich über den Zeitraum zwischen Bauvorbereitung (Abbruch und Herrichten des Geländes) und Fertigstellung bzw. Inbetriebnahme erstreckt. Unter Berücksichtigung der Projektgröße ist von einer Umsetzung in einem Zeitraum von ca. zwei Jahren zu rechnen. Gleichzeitig ist zu unterstellen, dass es hierbei durchaus auch Zeiträume geben wird, wo keine relevanten Störungen oder Belastungen der Umwelt stattfinden (z. B. im Rahmen des Innenausbaus). Somit sind Störungen zeitlich stark begrenzt.

Anlage- oder nutzungsbedingte Auswirkungen stehen in unmittelbarem Zusammenhang mit Nutzungszeitpunkt und -dauer. Dies bezieht sich sowohl auf die Öffnungszeiten des Einzelhandelsbetriebs als auch auf die Nutzung über die Jahre hinweg. Da es sich bei dem Vorhaben um eine vergleichsweise einfache Baumaßnahme im Siedlungsbereich handelt, die grundsätzlich auch rückgebaut werden kann, ist dem Vorhaben grundsätzlich eine Reversibilität zuzuordnen.

2.4 Ergebniseinschätzung und Erläuterung der Gesamteinschätzung

Das Vorhaben erstreckt sich innerorts auf eine räumlich begrenzte Fläche. Damit findet keine wesentliche Standortveränderung oder Veränderung der Umweltverhältnisse statt. Mit der geplanten Realisierung eines Einzelhandelsbetriebs (Lebensmittel-Nah-/Vollversorger) geht insbesondere keine Verwendung von Stoffen oder Materialien einher, die schädliche Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit oder Umwelt haben können. Von dem Projekt gehen keine Verunreinigungen aus, insbesondere werden keine gefährlichen, toxischen oder gesundheitsschädigenden Stoffe/Substanzen in die Luft freigesetzt. Der Betrieb verursacht keine Erschütterungen, Lichtemissionen, Wärmebelastungen oder elektromagnetische Strahlung. Die prognostizierte Lärmbelastung wurde gutachterlich als nicht erheblich bzw. nicht relevant eingestuft. Durch die Sockelgeschossnutzung ist eine relevante Verschattung von Nachbargrundstücken auszuschließen.

Von dem Vorhaben geht kein besonderes oder erhöhtes Unfallrisiko aus, womit Schädigungen von Menschen, insbesondere der menschlichen Gesundheit oder der Umwelt, verbunden wären.

Sowohl im direkten als auch im näheren Umfeld sind keine besonders sensiblen Bereiche wie Schutzgebiete oder Flächen bzw. Strukturen mit besonderer ökologischer Bedeutung vorhanden. Wechselwirkungen oder sonstige Wirkungszusammenhänge sind diesbezüglich ebenso auszuschließen wie Auswirkungen oder Beeinflussungen der freien Landschaft. Das Vorhaben soll im Zuge einer Innenentwicklungsmaßnahme durchgeführt werden und stellt eine dem Gebiet/Umfeld dienende Nutzung dar. In der Umgebung befinden sich mit Ausnahme der Ludwig-Erk-Schule keine besonders schutzbedürftigen Nutzungen wie z. B. Krankenhäuser, Kindergärten oder Altersheime.

2.5 Ergebnis der Vorprüfung

Insgesamt kommt die Vorprüfung des Einzelfalls zu dem Ergebnis, dass im Zusammenhang mit der Realisierung eines Einzelhandelsbetriebs als Lebensmittel-Nah-/Vollversorger am Standort Bahnstraße 39-43, insbesondere unter Berücksichtigung der vorgesehenen und planungsrechtlich über den Bebauungsplan abgesicherten Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen, keine erheblichen nachteilige Umweltauswirkungen erkennbar sind. Die Durchführung einer UVP ist somit nicht erforderlich, der Bebauungsplan kann im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

2.6 Anmerkung zum Verhältnis UVPG-VP und Umweltbelange im Bauleitplanverfahren

Die Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG bezieht sich auf Vorhaben und muss die Frage beantworten, ob von einem geplanten Vorhaben erhebliche nachteilige Umweltwirkungen ausgehen können, was eine eingehende Betrachtung im Rahmen einer UVP erforderlich machen würde. Unabhängig davon bewegt sich die geplante Errichtung des Einzelhandelsbetriebs (Lebensmittel-Nah-/Vollversorger) im Geltungsbereich des im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungsplans Nr. 29.1 „Quartierszentrum Obere Bahnstraße“, der als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt wird. Bereits aufgrund der Innenbereichslage ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ausgesetzt (vgl. § 18 Abs. 2 BNatSchG). Im Zuge von Bebauungsplanverfahren ist gemäß § 18 Abs. 1 BNatSchG bei Eingriffen in Natur und Landschaft ausschließlich die Eingriffsregelung nach BauGB anzuwenden. Durch die planspezifische Größe der Grundfläche (< 20.000 qm) bedarf es weiterhin (und auch ohne Vorprüfung nach BauGB) keiner Umweltprüfung. Ebenso ergibt sich nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB keine Ausgleichserforderlichkeit bei Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit

des Naturhaushalts, da die Eingriffe grundsätzlich als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig anzusehen sind.

Unabhängig davon sind bei der Aufstellung des Bebauungsplans die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, besonders zu berücksichtigen. Dies ist erfolgt (siehe Kap. I.5.5 Umweltbelange) wobei teilweise ergänzende Fachgutachten erstellt und als Beurteilungsgrundlage für die Erstellung der planungsrechtlichen Festsetzungen herangezogen wurden.

Langen, 2016-08-25