



Zusammenfassende Erklärung

Bebauungsplan Nr. 45.I

„Quartierszentrum Liebigstraße“

Inhaltsverzeichnis

- 1 Ziel der Bebauungsplanaufstellung**
- 2 Ausgangslage**
- 3 Verfahrensablauf**
- 4 Berücksichtigung der Umweltbelange**
- 5 Berücksichtigung der Beteiligungsverfahren und Ergebnisse der Abwägung**
- 6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

1 Ziel der Bebauungsaufstellung

Die Stadt Langen beabsichtigt im Zuge der weiteren Stadtentwicklung gewerbliche Flächen östlich der Bahntrasse sowie noch nicht genutzte Flächenpotentiale zu Gunsten eines Wohngebiets mit Quartierszentrum umzuwidmen. Hierdurch sollen die Raumnutzungen Gewerbe, Wohnen und Handel/Dienstleistungen im bestehenden Stadtgebiet neu geordnet werden. Ziel ist es, Konflikte zwischen einzelnen Nutzungen – etwa in Gemengelagen – zu minimieren, innerstädtische Brachflächen zu nutzen und Flächenangebote für Handelsformen bereitzustellen, die bislang in der Stadt fehlen. Im Vordergrund steht dabei die Überlegung, die Bereiche Gewerbe und Wohnen räumlich zu trennen: in den Flächen westlich der Bahnlinie Frankfurt-Darmstadt-Mannheim haben gewerbliche Nutzungen Priorität, während der östlich der Bahnlinie gelegene Bereich vorrangig Wohn- und Handels- sowie Dienstleistungsnutzungen vorbehalten bleiben soll.

Die Planung eines Quartierszentrums östlich der Bahnlinie mit einer maximalen Verkaufsfläche (VK) von 12.000 qm für Einzelhandelsnutzungen und damit die Erweiterung des zentralen Versorgungsbereichs Bahnstraße resultiert vor allem aus den Ergebnissen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Langen von 2013. Darin wurde von den Gutachtern explizit die Empfehlung ausgesprochen, den zentralen Versorgungsbereich, der im Wesentlichen die Bahnstraße und den Bereich Lutherplatz bis zur Wassergasse umfasst, zu vergrößern, da hier gravierende strukturelle Schwächen, wie zu kleine Verkaufsflächen, unzureichende Flächenpotentiale für Entwicklungsmöglichkeiten und damit insgesamt zu geringe Verkaufsflächen vorliegen. Der geplante Einzelhandelsschwerpunkt ist deshalb erforderlich, um die Kaufkraft in Langen zu halten.

Mit dem ergänzend dazu geplanten Wohnungsbau soll der starken Nachfrage in Langen an verkehrsgünstiger Stelle Rechnung getragen werden.

2 Ausgangslage

Der ca. 4,9 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 45.I „Quartierszentrum Liebigstraße“ befindet sich am westlichen Rand der Innenstadt in direkter Nähe des Bahnhofs und des Busbahnhofs. Eine Bebauung innerhalb des Plangebiets befindet sich in Form einer von der Westendstraße erschlossenen Parkpalette mit anschließender Stellplatzanlage, einem Wohnhochhaus mit 27 Geschossen und einem Funktionsgebäude (Lager) innerhalb der P+R-Anlage sowie einer Transformatorstation. Der Großteil des Plangebiets ist unbebaut und liegt seit geraumer Zeit brach. Das Plangebiet ist gut über die Straßen Liebigstraße, Weserstraße und Westendstraße erschlossen. Die Nähe des Bahnhofs und des Busbahnhofs werden zur guten Erreichbarkeit der zukünftigen Nutzungen im Planungsgebiet durch den ÖPNV beitragen.

Die östlich der Bahn gelegenen Flächen weisen Gemengelagen auf, die durch die unmittelbare Nähe gewerblich-industrieller Nutzungen (z. B. Betonschwellenwerk Rail.One) zu Wohngebieten erhebliches Konfliktpotential beinhalten. Durch die Aufgabe des Betonschwellenwerks 2017 und die geplante Verlagerung des städtischen Bauhofs besteht für die Stadt Langen die Chance, den östlich der Bahn gelegenen, bislang gewerblich strukturierten Bereich in ein Wohngebiet mit Quartierszentrum umzuwidmen.

Ziel der Stadtentwicklung ist es daher, eine Neuordnung von gewerblichen Nutzungen einerseits und Wohnnutzungen andererseits herbeizuführen. Ausgelöst durch den wirtschaftlichen Strukturwandel der vergangenen Jahrzehnte prägen im Gewerbegebiet Neurott ausgedehnte Gewerbebrachen das Erscheinungsbild. Auch im Bereich des Bahnhofs auf der östlichen Seite der Bahnlinie befinden sich große Ge-

werbebrachen. Durch die Aufgabe des Betonschwellenwerks bieten sich auch für diese Fläche neue Entwicklungsperspektiven. Mit der Einleitung der Planungen für das Wohngebiet Liebigstraße setzt die Stadt Langen die Empfehlungen des Stadumbauprozesses um.

3 Verfahrensablauf

Im Laufe des Verfahrens fanden drei Beteiligungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die letzte davon in einer eingeschränkten Form statt.

Die Öffentlichkeit wurde in der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 11.07.2016 bis einschließlich 05.08.2016 über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf die Umwelt unterrichtet. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte parallel.

Vom 02.01.2017 bis einschließlich 03.02.2017 erfolgte die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans-Entwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und zeitgleich die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Eine erneute und eingeschränkte Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 03.04.2017 bis einschließlich 13.04.2017 statt.

Der Satzungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung erfolgte am 22.06.2017.

4 Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Belange des Umweltschutzes sind in einer Umweltprüfung untersucht worden, die im Umweltbericht (Kapitel IV der Begründung) dokumentiert ist. Der Umweltbericht beschreibt und bewertet die Umweltauswirkungen des Planungsvorhabens gemäß den Vorschriften des Baugesetzbuches.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, der steigenden Nachfrage nach Wohn- und Einzelhandelsflächen der Stadt Langen zu begegnen. Dabei wird der Zielstellung zum sparsamen Umgang mit Boden nachgekommen, da durch die Schließung einer „Baulücke“ die Innenbereichsentwicklung fortgeführt wird.

Die Bebauung der Brachfläche im Bahnhofsbereich wird vielfältige Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter haben. Durch die Lage des Planungsgebiets am Rande der Kernstadt von Langen mit unmittelbar benachbarten Wohn-, Geschäfts- und Dienstleistungsnutzungen und dem Bahnhof/ZOB wird es sehr unterschiedliche Betroffenheit des Schutzgutes „Mensch“ geben. Hier sind zunächst die Immissionsbelastungen durch den vorhandenen Bahnverkehr und den zu erwartenden Individualverkehr, aber auch durch Aktivitäten des Einkaufszentrums (Stellplätze, Parkhaus, Anlieferung, Kühlaggregate) zu nennen. Im Besonderen geht es um die Belastungen durch Schall, verursacht durch Verkehr und Betrieb der Einzelhandelsnutzung mit den einzelnen Nutzungskomponenten.

Darüber hinaus wird es Beeinträchtigungen durch die Veränderungen des Stadtbildes (höhere Verdichtung) auf einer Freifläche geben. Einzelne Gebäude sind durch den geplanten Hochbau von weiterer Verschattung betroffen und bestehende Sichtachsen und Verbindungswege für Fußgänger und Radfahrer werden verändert.

Demgegenüber stehen aber auch Veränderungen, die für die Stadt als positive Entwicklungen betrachtet werden müssen. Die Stadt schafft die Voraussetzungen, um in zentraler Lage neue Einkaufs- und Aufenthaltsmöglichkeiten sowie neue Wohnmöglichkeiten anzubieten, um die Stadtentwicklung im Bereich des Bahnhofsumfeldes abzuschließen.

Zur Bewertung der zu erwartenden Umweltwirkungen auf den Menschen sowie auf die Tier- und Pflanzenwelt liegen Fachgutachten vor, die in den Anlagen zum Bebauungsplan enthalten sind und in den Beteiligungen öffentlich gemacht wurden. Die einzelnen Fachgutachten geben Prognosen der zu erwartenden Beeinträchtigungen auf die einzelnen Schutzgüter ab und bewerten diese anhand von gesetzlichen oder auch informellen Umweltstandards. Im Ergebnis bleibt festzuhalten, dass weder gesundheitsgefährdende noch unzulässige Auswirkungen zu erwarten sind. Mit einbezogen in diese Aussage sind natürlich vorzusehende Abhilfe- und Kompensationsmaßnahmen. So wird es Bereiche geben, in denen passiver Schallschutz erforderlich wird, um die zulässigen Immissionswerte einhalten zu können.

Vorbelastungen bestehen aufgrund der Nutzungsgeschichte der Fläche, wie auch aufgrund der derzeitigen Nutzung (Mahd, Verkehr, Siedlung, Versiegelung). Von 1908 bis 1968 wurde der nördliche Teil des Geltungsbereichs als Gaswerk genutzt, wo zwar keine Grundwassergefährdung besteht, aber zusätzliche Untersuchungen von ggf. anfallendem Bodenaushub im Zuge des Baubetriebs notwendig sein werden.

Durch den Bebauungsplan werden ca. 17.000 qm unversiegelter, jedoch stark vorbelasteten, kurzlebige Ruderalflur überplant. Diese Freifläche zwischen der Westend- und Weserstraße und die sich darauf befindlichen Einzelbäume werden durch die Durchführung der Planung beseitigt, weitere Fällungen oder Rodungen werden im Plangebiet wahrscheinlich nicht notwendig sein.

Eine signifikante Steigerung der lufthygienischen Belastungen (insbesondere Stickstoffdioxide und Feinstaub) oder eine Überschreitung von geltenden Grenzwerten ist durch die Durchführung der Planung nicht zu erwarten.

Die Zunahme der Lärmbelastung durch eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens wird, auch durch die entstehende Bebauung, unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1 dB(A) liegen. Zusätzlicher gewerblicher Lärm ist lediglich im nächsten Umfeld dieser Bereiche zu erwarten, denn pegelbestimmend in diesem Bereich wird auch weiterhin die Bahnstrecke Frankfurt-Darmstadt sein.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht handelt es sich bei der Planung um ein relativ konfliktarmes Vorhaben. Nichtsdestotrotz sind Maßnahmen zur Vermeidung erforderlich. Auf der Bahntrasse wurden Zauneidechsen gefunden. Zwar eignet sich die aktuelle Habitatstruktur des Plangebiets als Lebensraum dieser Tierart; Einwanderungen von Individuen in die Brachfläche wurden weder in der Sondierung 2012 noch in 2016 festgestellt. Die artenschutzrechtlichen Sondierungen aus den Jahren 2012 und 2016 sehen ebenfalls eine eher geringe Wertigkeit des Plangebiets für die Pflanzen- und Tierwelt. Es besteht keine Notwendigkeit für vorgezogene (CEF-)Maßnahmen.

Besonders geschützte Tagfalter sind ebenfalls im Plangebiet bestimmt worden, diese Arten sind in Hessen jedoch weit verbreitet und nicht selten. Weitere besonders geschützte Tier- oder Pflanzenarten konnten im Plangebiet nicht gefunden bzw. ausgeschlossen werden. Der allgemeine Artenschutz gemäß § 39 BNatSchG ist zu beachten.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Bestandssituation, des bestehenden Planungsrechts und der möglichen Maßnahmen für Ver-

meidung, Minderung und zum Ausgleich keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen durch die Realisierung des Bebauungsplans zu erwarten sind.

5 Berücksichtigung der Beteiligungsverfahren und Ergebnisse der Abwägung

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurden zahlreiche Einwendungen und Anregungen abgegeben. Einige Stellungnahmen könnten durch die Überarbeitungen im weiteren Verfahren berücksichtigt werden. Ein Großteil der Anregungen konnte nicht berücksichtigt werden, da die benannten Sachverhalte auf der Ebene der Bebauungsplanung nicht geregelt werden können.

Bezogen auf die einzelnen Verfahrensschritte ist festzustellen, dass im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB 17 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange Stellungnahmen sowie im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB 44 private Einwender Stellungnahmen abgegeben haben.

Zum Bebauungsplan-Entwurf sind im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB bzw. § 4 Abs. 2 BauGB 22 Stellungnahmen von privaten Einwendern sowie 14 Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangen.

Im Rahmen der erneuten und eingeschränkten der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB sind 15 Stellungnahmen von privaten Einwendern sowie vier Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangen.

Von den insgesamt 55 Stellungnahmen wurden im Zuge der Abwägung einzelne Anmerkungen und Einwendungen berücksichtigt oder teilweise berücksichtigt. Eine Vielzahl an Anmerkungen und Einwendungen fand keine Berücksichtigung, da sie nicht die zuvorderst planungsrechtlichen Belange betreffen, sondern Themenstellungen, die Gegenstand der Abstimmung und Berücksichtigung auf Ebene der nachfolgenden Erschließungs- und Ausführungsplanungen sind.

Die wichtigsten, im Zuge der Beteiligungsverfahren in die Abwägung einbezogenen Aspekte werden im Folgenden aufgezeigt:

Die inhaltlichen Schwerpunkte der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit bezogen sich in allen drei Beteiligungsphasen auf die Auswirkungen des Vorhabens zulasten der benachbarten Wohnnutzungen. Das betrifft insbesondere den Bau eines Parkhauses anstelle einer Tiefgarage, den Abstand des Parkhauses zu vorhandenen Wohngebäuden und die Lichteinwirkung durch beleuchtete Werbeanlagen. Verbunden mit dem Parkhaus wurden die Lärmbeeinträchtigungen für unzumutbar gehalten und beim Bau eines Parkhauses die fehlende Begrünung des Daches kritisiert.

Weiterhin waren Schwerpunkte der eingegangenen Stellungnahmen die Größe des Einkaufszentrums mit den daraus resultierende Belastungen, wie zusätzlicher Pkw-Verkehr mit einher gehenden Immissionen, eine mangelnde Berücksichtigung von notwendigen Grün- und Freiflächen im Bereich des Quartierszentrums, die durch eine Tiefgarage erreicht werden könnte und eine nicht ausreichende Berücksichtigung von Fuß- und Radwegeverbindungen zum Bahnhof.

Ein weiterer Aspekt der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit bezog sich auf die Notwendigkeit von neuen Einzelhandelsflächen, deren Umfang und deren Auswirkungen auf die bestehende Versorgung in der Innenstadt. Im Zuge der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden darüber hinaus Bedenken in Bezug auf einen Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot – Verschattung und erdrückende

Wirkung des Einkaufszentrums sowie in Bezug auf Begrünungsdefizite – vorgebracht.

Das Bauvorhaben hält die nach § 6 HBO erforderlichen Abstände ein. Der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenvorschriften dienen auch dem Ziel einer ausreichenden Belichtung der Nachbargrundstücke. Die Mindestzufuhr von Licht, Luft und Sonne ist damit auch in Bezug auf das Rücksichtnahmegebot definiert worden; mehr kann der Nachbar im Regelfall nicht verlangen. Liegen keine Besonderheiten vor, bleibt die Einhaltung der Abstandsfläche für die Wahrung des Gebots der Rücksichtnahme maßgeblich. Ausgehend davon können die von dem Bauvorhaben ausgehenden Wirkungen nicht als rücksichtslos eingestuft werden. Das Rücksichtnahmegebot vermittelt keinen Anspruch auf die unveränderte Beibehaltung der einmal gegebenen Freihaltung eines Grundstücks oder darauf, dass eine neue Bebauung Wirkungen in einem größeren Umfang zu vermeiden oder zu minimieren hat, als es das Abstandsflächenrecht fordert.

Es liegt ein Innenstadtbereich vor, der bereits im Umfeld durch eine hohe Verdichtung geprägt ist. Zudem muss im Einzelfall nicht die vollständige überbaubare Grundstücksfläche, die durch Baugrenzen festgesetzt ist, ausgenutzt werden. Letztlich ist entscheidend davon auszugehen, dass kein Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot vorliegt, da die Veränderungen in der Besonnungssituation gegenüber dem jetzigen Zustand zumutbar sind und innerstädtische Wohnungen aufgrund der dichteren urbanen Bebauung in größerem Maß einer Verschattung ausgesetzt sind als Standorte am Stadtrand oder in Einfamilienhausstrukturen. Die teilweise sehr hohe umgebende Bebauung führt auch heute schon untereinander teilweise zu deutlichen Verschattungen.

Letztlich kam die Stadt Anregungen nach, den Abstand des geplanten Parkhauses gegenüber der Wohnbebauung geringfügig zu erhöhen, beleuchtete Werbeanlagen mit Orientierung zur Wohnbebauung auszuschließen und eine grundsätzliche Begrünung des Parkhauses festzusetzen. Auf diese kann allerdings verzichtet werden, wenn die nachzuweisenden Stellplätze für die baulichen Nutzungen auch auf dem Dach untergebracht werden müssen. In diesem Fall dürfen von dem Dachparken keine unzumutbaren Lärmimmissionen ausgehen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gab es Anregungen und Bedenken von den Nachbargemeinden in Bezug auf die Größenordnung des geplanten Einkaufszentrums. Es werden Beeinträchtigungen eigener zentraler Versorgungsbereiche sowie eine Steigerung des Verkehrsaufkommens und Überlastung des umliegenden Verkehrsnetzes befürchtet. Die Größe des Einzelhandelsvorhabens wurde auch von der IHK hervorgehoben und eine Verkleinerung angesprochen, obwohl die grundsätzliche Standortwahl begrüßt wurde.

Die Auswirkungen auf die Zentrenverträglichkeit der geplanten bzw. möglichen Verkaufsflächen wurden analysiert und bewertet. In Bezug auf die möglichen Auswirkungen auf die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche hat das Gutachten gezeigt, dass die für den zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt Langen“ ermittelten Umsatzverteilungen als verträglich zu bewerten sind und keine städtebaulichen Schädigungen erwarten lassen. Mit der Entwicklung des neuen Quartierszentrums kann das Angebot in Langen bzw. im zentralen Versorgungsbereich von Langen zudem nachhaltig aufgestellt und deutlich verbessert werden. Mit dem Zielabweichungsbescheid, der eine Größe von 12.000 qm Verkaufsflächen für zulässig beschreibt, wird das Vorhaben auch aus Sicht der Raumordnung gestützt.

Die Projektierung des neuen Quartierszentrums ist eine seitens der Stadt „intendierte Maßnahme“ zur Steigerung der Zentralität und Verbesserung auch im Hin-

blick auf den zu erwarteten Einwohnerzuwachs. Es wurde letztlich nachgewiesen, dass das geplante Quartierszentrum einen wesentlichen Beitrag zur Zentralisierungssteigerung der Innenstadt und der Gesamtstadt leisten kann. Das Regierungspräsidium Darmstadt bestätigte, dass mit den festgesetzten Größenordnungen der Verkaufsflächen von 12.000 qm der Zielabweichungsentscheidung der Regionalplanung entsprochen wurde, darüber hinaus ist auch kein weiterer nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel zulässig ist. Die Festsetzungen zu den geplanten Wohngebieten stimmen mit der Abweichungszulassung überein, Bedenken werden insofern nicht erhoben.

Schwerpunktthema der Kommunalen Betriebe Langen und der Stadtwerke waren die Sicherstellung einer schadlosen Oberflächenentwässerung, da die umgebenden Netze unzureichende Aufnahmekapazitäten haben und auch die Herrichtung eines Trennsystems der Vorzug gegeben wird. Es wurden weitere Untersuchungen angefordert. Ziel der Stadt ist es, ein Kanal-Trennsystem zu realisieren. Im Rahmen der Bauleitplanung ist das Gebiet im Rahmen der Bodengutachten auf eine Versickerungsmöglichkeit hin intensiv untersucht worden. Ergebnis ist, dass im Planungsgebiet keine Möglichkeiten bestehen, das Niederschlagswasser zu versickern. Deshalb musste für das Plangebiet eine eigenständige Lösung gefunden werden, die eine schadlose Beseitigung des Oberflächenwassers auch ohne Versickerungen ermöglicht. Deshalb sieht das Oberflächenentwässerungskonzept vor, dass das gefasste Oberflächenwasser über ein Regenwasserkanalnetz im Freispiegel in die umliegenden Bestandskanalnetze (Mischkanal) abgeleitet wird. Eine Rückhaltung gemäß vorgegebener Einleitbegrenzungen erfolgt in Abhängigkeit der Lage/dem Einleitpunkt und der Bebauungsart in mehreren unterirdischen Rückhalteräumen.

In der Gesamtbetrachtung kann daher davon ausgegangen werden, dass die angestrebte städtebauliche Umstrukturierung umwelt- und nachbarschaftsverträglich umgesetzt werden kann.

6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Unter Berücksichtigung der Lage im Stadtgebiet, der Erschließung, der bestehenden Bebauung in unmittelbarer Nachbarschaft und der bereits durch die Stadt geprüften Standortqualitäten sowie durchgeführten Verfahren (Zielabweichung vom Regionalplan), lässt sich kein gleichwertiger Standort im Stadtgebiet festmachen, der diese Nutzungsmischung und -konzentration ermöglicht.

Grundsätzlich gibt es zu dem vorgesehenen Nutzungs- und Dichtemodell des Vorhabens keine Alternativen. Versorgung, Dienstleistung und Wohnen sind wichtige Ergänzungsfunktionen an dem vorgesehenen Standort. Darüber hinaus handelt es sich hier um die letzte größere, unbebaute und zur Verfügung stehende Fläche im Innenbereich, wodurch der Vorgabe des sparsamen Umgangs mit Boden nachgekommen wird.