

Stadt Langen

Bebauungsplan Nr. 2/VI

"Nahversorgungs- und Fachmarktzentrum an der Pittlerstrasse", 1. Änderung

Begründung zur Satzung

21.12.2012

Auftraggeber:

Magistrat der Stadt Langen
Fachdienst 13 Bauwesen, Stadt- und
Umweltplanung
Südliche Ringstraße 80 65225 Langen

Planungsbeauftragter

Dipl. Ing. Erika Schlier
Architektin + Stadtplanerin AKH
Dieburger Str. 87 64287 Darmstadt
Tel. 06151 - 359294

Landschaftsplanerischer Fachbeitrag

Götte Landschaftsarchitekten GmbH
Freie Landschaftsarchitekten BDLA
Hunsrückstraße 56 65929 Frankfurt/Main
Tel. 069-306055

INHALTSVERZEICHNIS

1. Ausgangsbedingungen	3
1.1. Planungserfordernis und Zielsetzungen	3
1.2. Räumlicher Geltungsbereich und Größe	3
2. Planungsgrundlagen	3
2.1. Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionaler Flächenutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010)	3
2.2. Bestehende Bebauungspläne	6
3. Bestand	7
3.1. Lage des Plangebiets und städtebauliches Umfeld	7
3.2. Bisher festgesetzte Nutzungen (planungsrechtlicher Bestand)	7
3.3. Erschließung	8
4. Grundzüge der Planung	9
4.1. Stadtumbau	9
4.2. Geplante Nutzungen (Sondergebiete, Gewerbegebiete)	10
4.3. Emissionen – Gewerbe- und Verkehrslärm	13
4.4. Erschließung der künftigen Nutzungen	15
5. Ver- und Entsorgung	17
6. Bodenordnung und sonstige Maßnahmen	17
7. Flächen	18
8. Landschaftsplanerische Belange und Umweltbelange	18
8.1. Vorprüfung nach § 13 a BauGB	18
8.2. Artenschutzrechtliche Belange	31
8.3. Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung	32
9. Landschaftsplanerisches Konzept und landschaftsplanerische Festsetzungen	36
ANHANG	39

AUSGANGSBEDINGUNGEN

1.1. Planungserfordernis und Zielsetzung

Für das Gelände der früheren Pittler Maschinenwerke AG an der Pittlerstraße und das ALDI-Gelände an der Ecke Pittlerstraße/Triftstraße besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 2/VI „Gewerbe- und Wohngebiet westlich der Pittlerstraße“.

Aktuell besteht Änderungsbedarf in einzelnen Teilbereichen:

- in der Nordost-Ecke des Plangebiets (Flurstück 190/114) soll ein großflächiger Lebensmittelmarkt etabliert werden,
- in den bisherigen Flächen für Gewerbenutzung soll ein Nahversorgungs- und Fachmarktzentrum entwickelt werden, und
- die bisherigen Bereiche für Wohn- und Mischnutzung im Südteil werden aufgegeben zugunsten von Gewerbenutzung.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans wird gemäß §13a BauGB durchgeführt. Damit entfällt der Umweltbericht und der Eingriffs-Ausgleich. Bereits bei der Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr.2/VI wurde geprüft und nachgewiesen, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine negativen Umweltauswirkungen verursachen wird. Im Gegenteil: die ökologische Situation des Plangebiets verbessert sich.

1.2. Räumlicher Geltungsbereich und Größe

Das Plangebiet wird im Osten begrenzt von der Pittlerstraße, im Süden von der Triftstraße, im Westen von der Siemensstraße und in deren Verlängerung nach Norden durch die Westgrenze des Flurstücks 190/109 (ehemaliges Firmengelände PittlerAG). Im Norden ist das Plangebiet größtenteils begrenzt durch die Nordgrenze des vorgenannten Flurstücks und die des Flurstücks 190/114.

Der Gesamt-Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr.2/VI „Nahversorgungs- und Fachmarktzentrum an der Pittlerstraße“, 1.Änderung, umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 8,3 ha.

2. PLANUNGSGRUNDLAGEN

2.1. Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010)

Abweichung vom Regionalen Flächennutzungsplan RegFNP 2010

Der Bescheid des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 23.07.2012 zur Durchführung von §12 des Hessischen Landesplanungsgesetzes/HLPG, betr.: Antrag der Stadt Langen auf Zulassung einer Abweichung vom Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) zugunsten eines Sondergebiets „Nahversorgung und Fachmarktzentrum Pittlerstraße“ wird im Wesentlichen zusammenfassend referiert:

Die regionalplanerische Beurteilung des geplanten Vorhabens erfolgt auf der Grundlage der regionalplanerischen Zielaussagen sowie der flächennutzungsplanbezogenen Darstellungen des RPS/RegFNP 2010. Das geplante Sondergebiet ist im RPS/RegFNP 2010 überwiegend als „Gewerbliche Baufläche/Bestand“ dargestellt, im Süden sind ca. 0,5 ha „Wohnbaufläche/geplant“ dargestellt. Gleichzeitig besteht auch die regionalplanerische Ausweisung eines „Vorranggebietes Industrie und Gewerbe/Bestand“ bzw. in einer kleinen Teilfläche „Vorranggebiet Siedlung/geplant“. Neben „Gewerblichen Bauflächen“ grenzen im RPS/RegFNP 2010 an das Plangebiet „Gemischte Bauflächen/Bestand“, „Wohnbauflächen/Bestand“, „Wohnbauflächen/geplant“ sowie im Norden ein „Sondergebiet Nahversorgung“ (Edeka-Markt) an. In der Beikarte 2 „Regionaler Einzel-

handel" des RPS/RegFNP 2010 werden für das Plangebiet keine Aussagen getroffen. Die Stadt Langen hatte bereits im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des RPS/RegFNP 2010 beantragt, für das geplante Einzelhandelsvorhaben eine entsprechende Darstellung aufzunehmen. Da zum damaligen Zeitpunkt die Planung noch nicht hinreichend konkret war, hat der Regionalverband FrankfurtRheinMain die Planungsabsicht nicht in den RPS/RegFNP 2010 aufgenommen.

Grundsätzlich kommt die Stadt Langen als Mittelzentrum für die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsvorhaben in Frage. Jedoch widerspricht die Lage des geplanten Vorhabens innerhalb der im RPS/RegFNP 2010 dargestellten gewerblichen Baufläche und des gleichzeitig ausgewiesenen regionalplanerischen Vorranggebietes für Industrie und Gewerbe den regionalplanerischen Zielsetzungen:

- die bauleitplanerische Ausweisung von Sonderbauflächen hat innerhalb der Vorranggebiete Siedlung, Bestand und Planung stattzufinden,
- die Industrie- und Gewerbeentwicklung hat in den ausgewiesenen Vorranggebieten Industrie und Gewerbe Vorrang gegenüber anderen Raumnutzungsansprüchen,
- die Ansiedlung von nicht-großflächigen zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben in den Vorranggebieten Industrie und Gewerbe widerspricht auch den Zielen der Raumordnung,
- regional bedeutsame großflächige Einzelhandelsvorhaben mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten sind in den Ergänzungsstandorten anzusiedeln.

Demnach bedeutet das geplante Sondergebiet „Nahversorgungs- und Fachmarktzentrum Pittlerstraße“ eine Abweichung von den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

Die Stadt Langen hat am 12.04.2012 das Zulassen einer entsprechenden Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 (RPS/RegFNP 2010, StAnz.42/2011, 17.10.2011) für das geplante Sondergebiet „Nahversorgungs- und Fachmarktzentrum Pittlerstraße“ und gleichzeitig die Abweichung von den Zielsetzungen des Landesentwicklungsplans (LEP) gemäß § 8 Abs.2 HLPG beantragt.

Die Regionalversammlung des Regierungspräsidiums Darmstadt hat am 29.06.2012 entschieden, dass gemäß §12 Abs.3 HLPG die Abweichung von den Zielen des RPS/RegFNP 2010 für die Fläche des beantragten Sondergebiets zugelassen wird mit folgenden Maßgaben:

1. Die maximal zulässige Verkaufsfläche (VK) wird auf 12.250 m² VK festgesetzt. Grundlage für die Sortimente ist die Sortimentsliste des RPS/RegFNP 2010. Zulässig sind im Einzelnen:
 - ein Bau- und Gartenmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 8.650m²
 - ein Lebensmittel-Discounter mit einer Verkaufsfläche von max. 1.000m²
 - ein Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 650m²
 - drei Fachmärkte mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten und einer Verkaufsfläche von jeweils max. 650m² und einer Gesamtverkaufsfläche von max. 1.950 m²
2. Der Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente an der Gesamtverkaufsfläche des Bau- und Gartenmarktes darf maximal 800 m² VK betragen.
3. In den drei Fachmärkten sind zentrenrelevante Randsortimente nicht zulässig.

Das Hessische Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung (HMWVL) hat im Anschluss dieser regionalplanerischen Abweichungszulassung dem Antrag der Stadt Langen auf Abweichung vom Landesentwicklungsplan zur Ausweisung eines Sondergebiets „Nahversorgungs- und Fachmarktzentrum Pittlerstraße“ stattgegeben.

Die Begründung des Regierungspräsidiums Darmstadt für die regionalplanerische Abweichungszulassung wird im Wesentlichen zusammenfassend referiert:

Die Stadt Langen ist im RPS/RegFNP 2010 als Mittelzentrum ausgewiesen und kommt daher als Standort für großflächige Einzelhandelsvorhaben grundsätzlich in Frage.

Großflächige Einzelhandelsvorhaben mit nicht-innenstadtrelevanten Sortimenten sollen möglichst den zentralen Versorgungsbereichen zugeordnet werden. Stehen hier keine geeigneten Flächen zur Verfügung, sind diese Vorhaben in die ausgewiesenen Ergänzungsstandorte zu lenken. Für das geplante Nahversorgungs- und Fachmarktzentrum Pittlerstraße wird 3,8 ha Grundstücksfläche benötigt, die innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs der Stadt Langen nicht zur Verfügung steht. Für das geplante Einzelhandelsvorhaben, das mit Ausnahme des geplanten Discounters und des zu verlagern- den Getränkemarktes die Realisierung von Märkten mit nicht-innenstadtrelevanten Sortimenten vorsieht, käme daher die Ansiedlung innerhalb eines Ergänzungsstandortes in Frage. Für die Stadt Langen wurde jedoch im RPS/RegFNP 2010 kein Ergänzungsstandort ausgewiesen, da bislang weder ein hoher Einzelhandelsbestand außerhalb der zentralen Lagen vorhanden ist, noch das geplante Vorhaben zum Zeitpunkt der Aufstellung des RPS/RegFNP 2010 hinreichend konkret war.

Der vorgesehene Standort an der Pittlerstraße kommt in seiner Lage, Flächengröße und verkehrlichen Anbindung für die geplanten Sortimente in Betracht. Einzelhandelsvorhaben wie Bau- und Gartenmärkte oder Möbelhäuser können nicht immer in den zentralen Versorgungsbereichen realisiert werden, so dass in diesen Fällen regelmäßig Flächen außerhalb der zentralen Lagen in Anspruch genommen werden müssen.

Der Standort an der Pittlerstraße wird für die geplanten Einzelhandelsnutzungen – im Sinne eines Ergänzungsstandortes – positiv bewertet. Für die dort geplanten nicht-innenstadtrelevanten Sortimente im RPS/RegFNP 2010 wird kein Standort mit enger räumlicher und funktionaler Verbindung zum zentralen Versorgungsbereich gefordert. Im Bezug auf die Lage und die geplanten Sortimente ist das Pittlergelände nicht dem zentralen Versorgungsbereich zuzuordnen, sondern als Ergänzungsstandort zu beurteilen.

Der Bereich Pittlerstraße wird bereits seit 2009 als möglicher Standort für ein Fachmarktzentrum diskutiert. Grundsätzlich wurde die Lage des brachgefallenen Geländes für Einzelhandelsnutzungen positiv beurteilt: Zwar handelt es sich um einen gewerblichen Standort außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches, der gesamte Bereich ist jedoch Bestandteil des „Stadtumbaugebiets Gewerbe“ und grenzt an vorhandene und geplante Wohnnutzungen an. Das Pittlergelände liegt zudem in räumlicher Nähe des zentralen Versorgungsbereichs, der am Bahnhof Langen beginnt. In unmittelbarer Nähe des Bahnhofs Langen gelegen, ist der geplante Standort hervorragend an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Vor dem Hintergrund der Anstrengungen der Stadt Langen, städtebauliche Lösungen für brachgefallene und ungenutzte gewerbliche Flächen zu finden, stellt das geplante Einzelhandelsvorhaben eine wichtige Maßnahme der Stadtentwicklung dar.

Die vorgelegte Planung stimmt mit den Entwicklungsvorstellungen des Langener Einzelhandels-Zentrenkonzepts 2009 überein. Laut der vorgelegten Verträglichkeitsuntersuchung hat die Stadt erhebliche Kaufkraftabflüsse hinzunehmen. Mit der Zentralitätskennziffer 56,6 (Stand 2011), die gegenüber 2006 um fast 5 Punkte gesunken ist, liegt die Stadt deutlich unter dem mittleren Indexwert von 100. Es ist daher nachvollziehbar, dass Langen mit dem geplanten Nahversorgungs- und Fachmarktzentrum Kaufkraft in der Stadt binden und die Stärkung ihrer mittelzentralen Funktion erreichen will. Insbesondere mit den geplanten Nahversorgungssortimenten und dem geplanten Bau- und Gartenmarkt soll diese spezifische Kaufkraft gebunden werden. Die Verträglichkeitsuntersuchung führt aus, dass 75 % des Baumarkturnsatzes aus der Stadt selbst kommen wird, bei den Nahversorgungssortimenten sind es sogar 90 %. Dieser Wert verdeutlicht, dass nahezu der gesamte nahversorgungsrelevante Umsatz

am Standort Pittlerstraße aus Langen selbst generiert wird und die Nahversorgungsstandorte in den Nachbarkommunen von dem geplanten Discounter und Getränkemarkt nicht betroffen sind. In Langen selbst liegen die Umsatzverlagerungsquoten der anderen Nahversorgungsstandorte bei 3-5% und damit deutlich unterhalb der Erheblichkeitsschwelle von 10 %. Beim Bau- und Gartenmarkt liegen, mit Ausnahme des Gewerbestandorts in Egelsbach, sowohl in Langen als auch in den benachbarten Kommunen Dreieich und Mörfelden-Walldorf die Umsatzverlagerungsquoten für die nicht-innenstadtrelevanten Sortimente unterhalb der als problematisch zu beurteilenden 10 %-Schwelle. Durch die Maßgaben der Abweichungszulassung kann zudem sichergestellt werden, dass neben dem Discounter und dem Getränkemarkt ausschließlich Märkte mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten realisiert werden können. Für den Bau- und Gartenmarkt wird zudem verbindlich festgesetzt, dass die Randsortimente maximal 800 m² VK betragen dürfen. Grundlage für die Sortimentsstruktur ist die Sortimentsliste des RPS/RegFNP 2010. Mit der maximal zulässigen Größenordnung von 800 m² ist anzunehmen, dass keine negativen Auswirkungen auf das innerstädtische Angebot zu erwarten sind. Die geplanten Nahversorgungssortimente orientieren sich am Versorgungsbereich der Stadtteile Linden, Oberlinden und Neurott (8.800 Einwohner) und dienen der Stärkung und Entwicklung der Nahversorgungsfunktion dieser Stadtteile.

Das geplante Einzelhandelsvorhaben im Bereich Pittlerstraße stellt auch aus Sicht der nachhaltigen Stadtentwicklung und Bodennutzung eine nachvollziehbare Planung dar. Da die Abweichung für das geplante Sondergebiet „Nahversorgungs- und Fachmarktzentrum Pittlerstraße“ unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist, kann die Abweichung von den Zielen des RPS/RegFNP 2010 zugelassen werden. Der Regionalverband stellt die erforderliche Änderung der flächennutzungsplanbezogenen Darstellungen des RPS/RegFNP 2010 für eine Sondergebietsdarstellung in Aussicht.

Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans RegFNP 2010

Der Regionale Flächennutzungsplan RegFNP 2010 des Regionalverbands Frankfurt-RheinMain, rechtskräftig seit Oktober 2011, stellt für die Stadt Langen im Plangebiet – den vormals hier angestrebten Nutzungen folgend - „Gewerbliche Bauflächen/Bestand“, darin ein kleines „Sondergebiet (großflächiger Einzelhandel)“ und im Südteil „Wohnen/geplant“ dar.

Die aktuelle Änderung des Bebauungsplans ist hinsichtlich der jetzt angestrebten zusätzlichen Sondergebiete (Fachmärkte, großflächiger Einzelhandel) und der Gewerbenutzung im Südteil nicht gemäß §8 Abs.2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Mit Schreiben vom 05.06.2012 hat die Stadt Langen die entsprechende Änderung des RegFNP beantragt. Die Regionalversammlung wird am 19.09.2012 über die Änderung und die Einleitung des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens entscheiden. Das Verfahren zur RegFNP-Änderung erfolgt parallel zum Bebauungsplan-Aufstellungsverfahren. Im RegFNP soll das Plangebiet künftig im Ostteil als ausgedehntes „Sondergebiet (großflächiger Einzelhandel)“ und im West- und Südteil als „Gewerbliche Baufläche/Bestand“ dargestellt werden.

2.2. Bestehende Bebauungspläne

Der Bebauungsplan Nr. 2/VI „Gewerbe- und Wohngebiet westlich der Pittlerstraße“ wurde am 16.04.2005 rechtskräftig.

Der Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 2/VI „Gewerbe- und Wohngebiet westlich der Pittlerstraße“ wurde am 09.03.2006 gefasst.

Am 10.05.2012 beschloss die Stadtverordnetenversammlung die neue Bebauungsplan-Bezeichnung „Nahversorgungs- und Fachmarktzentrum an der Pittlerstraße“. Die ver-

änderte Zielsetzung wurde bezeichnet mit: „Nahversorgungszentrum und Fachmarktzentrum für nicht zentrenrelevante Nutzungen mit Verkaufsfläche von 12.250 m²“. Mit leicht reduziertem Geltungsbereich (verringert um den nach Norden führenden Teilabschnitt der Amperestraße) wird der Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung nun erneut gefasst.

3. BESTAND

3.1. Lage des Plangebiets und städtebauliches Umfeld

Das Plangebiet befindet sich im westlich der Bahnlinie Frankfurt/Main – Mannheim/Heidelberg gelegenen Gewerbegebiet der Stadt Langen. Der zentrale Haltepunkt für S- und Regionalbahn sowie der Einkaufsbereich am Bahnhof bzw. in der Unteren Bahnstraße liegen in fußläufiger Entfernung (ca. 300 m).

Das Areal liegt in einem Teil des Gewerbegebiets, der - bei zentraler Lage und guter Erreichbarkeit des Bahnhofs/Nahverkehrsknotenpunkts - in Nutzung und Baustruktur dringend einer städtebaulichen Aufwertung bedarf.

Angrenzend an das Plangebiet liegen zwei „Wohninseln“ im Gewerbegebiet : im Osten zwischen Pittlerstraße und Bahnlinie (Triftstraße, Am weißen Stein) und im Westen zwischen Siemensstraße und Dieselstraße.

Die Bereiche für veränderte Festsetzungen liegen

- in der Nordost-Ecke des Gesamt-Geltungsbereichs (Sondergebiet für Lebensmittelmarkt),
- im gesamten Mittelteil des Plangebiets (Sondergebiete für Bau-/Gartenmarkt, weitere Fachmärkte, Lebensmittel/Getränkemarkt anstelle von Gewerbe), und
- im Südteil des Plangebiets (Gewerbe anstelle von Wohn- und Mischnutzung).

3.2. Bisher festgesetzte Nutzungen (planungsrechtlicher Bestand)

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist bisher planungsrechtlich verbindlich festgesetzt:

Bisherige Gewerbegebiete GE

Die Nordhälfte des Plangebiets (ca. 62% der Gesamtfläche) sollte weitgehend gewerblich genutzt werden. Im Umfeld des Verwaltungsgebäudes „Pittler-Hochhaus“ sollten entlang der Pittlerstraße weitere bis zu 6-geschossige Gebäude mit Büros/Dienstleistung/gewerblicher Nutzung entstehen.

In der Nordwestecke des Plangebiets wird durch die Amperestraße ein kleiner Gewerbebereich abgetrennt, der dem hier benachbarten Firmengelände AMP zugeschlagen wurde.

Im gesamten Gewerbebereich im Nordteil des Plangebiets waren bisher Lagerhäuser und Lagerplätze, Vergnügungsstätten, Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe mit Verkauf an letzte Verbraucher ausgeschlossen. Verkaufsflächen waren nur zulässig in Verbindung mit Handwerksbetrieben und Betrieben mit Sortiment aus eigener Herstellung.

In der Nordost-Ecke des Plangebiets, auf der Ecke Pittlerstraße/Amperestraße, war bisher ein Gewerbeareal von ca. 6.500m² Größe vom Verbot der Einzelhandelsnutzung ausgenommen. Hier konnte sich im Erdgeschoss ein entsprechender Betrieb ansiedeln.

Am Südrand des ausgedehnten Gewerbegebiets war die gewerbliche Nutzung auf 40m Tiefe zum Schutz des angrenzenden neuen Wohngebiets mittels festgesetztem flächenbezogenem Schall-Leistungspegel eingeschränkt.

Der ALDI-Markt an der Ecke Pittlerstraße/Triftstraße blieb in seiner bisherigen Nutzung bestehen, die Grundstücksfläche (ca. 4.326m²) wurde als Gewerbegebiet GE festge-

setzt. Der Markt erhielt eine Erweiterungsmöglichkeit auf eigenem Gelände, eine entsprechende überbaubare Fläche mit Grenzbebauung im Westen und Norden. Diese Erweiterung ist zwischenzeitlich realisiert.

Durch festgesetzte maximale immissionswirksame flächenbezogene Schall-Leistungspegel war sichergestellt, dass von hier nicht mehr Lärm ausgehen kann als von einem Mischgebiet. Die künftig angrenzende Wohnnutzung war demnach entsprechend geschützt.

Bisheriges Sondergebiet SO (Überbetriebliche Ausbildung)

Für den Neubau der Pittler Berufsausbildung GmbH war eine Fläche am Westrand des Plangebiets, zum westlich gelegenen Gewerbeareal „Steubenpark“ hin, vorgesehen. Diese Fläche ist seither als Sondergebiet, Zweckbestimmung: überbetriebliche Ausbildung, festgesetzt. Der Neubau der Gebäude für die BerufsausbildungsGmbH ist realisiert.

Am Südrand des Sondergebiets wurde die Nutzung auf 40 m Tiefe zum Schutz des angrenzenden neuen Wohngebiets mittels festgesetztem flächenbezogenem Schall-Leistungspegel eingeschränkt.

Bisherige Mischgebiete MI

An der Pittlerstraße, innerstädtische Hauptsammelstraße mit beträchtlichem Verkehrsaufkommen und gute Geschäftsadresse, war Mischnutzung (Läden, Büros, in den Obergeschossen Wohnen) ausgewiesen. Die Pförtnerloge des ehemaligen Pittlerwerks sollte nach Möglichkeit erhalten bleiben und z.B. als kleines Café o.ä. genutzt werden. An der Ecke Siemensstraße/Triftstraße war Mischnutzung (Büro/Wohnen) vorgesehen als Gegenüber zu den gewerblichen Nutzungen südlich der Triftstraße und westlich der Siemensstraße.

Bisherige Allgemeine Wohngebiete WA

Im Südteil des Plangebiets sollten qualitätvolle Stadtwohnungen in mehrgeschossigen Gebäuden entstehen, die sich um die gemeinsame Grünzone gruppieren. An der Siemensstraße waren einige Reihenhausergruppen vorgesehen.

Die auf dem ehemaligen Werksgelände vorhandene Grünfläche mit altem Baumbestand sollte in weiten Teilen erhalten und aufgewertet werden zum Grün- und Freiraum innerhalb des neuen Wohngebiets. Sie sollte auch den Bewohnern der östlich und westlich angrenzenden Reihengebiet offen stehen und, großräumig gesehen, einen „grünen Weg“ bilden zwischen der Bahnhofs-Westseite/Verknüpfung mit der Geschäftszone Untere Bahnstraße im Osten und, via Überquerung der Nordumgehung, den Naherholungsbereichen Stadtwald und Langener Waldsee im Westen.

3.3. Erschließung

Das Wohngebiet im Südteil des Plangebiets erforderte eine neue Planstraße, die von der Pittlerstraße her das Plangebiet erschließt und als Stichstraße mit Wendeplatz ausgebildet wurde. Ansonsten sollte das Wohnen über die bestehenden Straßen Siemensstraße, Triftstraße und Pittlerstraße erschlossen werden.

Das Gewerbegebiet und das Sondergebiet für Überbetriebliche Ausbildung in der Nordhälfte des Plangebiets wurden, außer durch die Pittlerstraße, im wesentlichen erschlossen durch den neuen Abschnitt der Amperestraße, der von der Pittlerstraße her nach Westen führt, in der Nordwestecke des Plangebiets nach Norden schwenkt und von hier zur bestehenden Amperestraße weitergeführt wurde.

Öffentlicher Personennahverkehr

Durch die geringe Entfernung zum S-Bahn- und Regionalbahn-Halt Bahnhof Langen, zu Fuß und mit Fahrrad durch die Triftstraße/Am weißen Stein (300m), ist das Gebiet optimal an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Ein direkter Anschluss

an das Stadtbus-Netz erfolgt über die in das Gewerbegebiet führende Buslinie mit den Haltestellen „Triftstraße“ und „Monzapark“.

Fuß- und Radwege-Beziehungen

Für das Gewerbegebiet wichtige Rad- und Fußwegeverbindungen verlaufen entlang der Bahnlinie vom Bahnhof in Richtung Norden sowie entlang der Pittlerstraße, in Ost-West-Richtung über die Triftstraße.

4. GRUNDZÜGE DER PLANUNG

4.1. Stadtumbau

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan angestrebten Nutzungen „Gewerbe“, „Mischnutzung“ und „Wohnen“ konnten bisher über Jahre nicht realisiert werden.

Seit 2005 ist Langen aufgenommen ins Bund-Länder-Förderprogramm „Stadtumbau West“. Im Gesamtstädtischen Integrierten Handlungskonzept aus 2007 ist als eines der beiden Stadtumbau-Gebiete der ausgedehnte Bereich mit älterem Gewerbe und großen Brachen unmittelbar östlich und hauptsächlich westlich der Bahnlinie benannt.

In 2009 wurde das Gebietsbezogene Integrierte Handlungskonzept für das „Stadtumbaugebiet Gewerbe“ erarbeitet. Hierin wird das „favorisierte Konzept“ bezogen auf den Plangeltungsbereich beschrieben wie folgt (Kap. 7.3. Leitkonzept – Nutzungen „Pittlerstraße Süd“):

Die bislang ergebnisoffene Behandlung des aktuellen Ansiedlungsgesuches eines Bauarkts (nördlich des Monzaparks) macht deutlich, dass wichtige räumliche und inhaltliche Entwicklungsrichtungen (Profile) der Flächenentwicklung für das zentrale Gewerbegebiet zwischen der B 486 und der Bahnstrecke bislang nicht definiert sind.

Zur Sicherstellung einer geordneten und zukunftsfähigen Gebietsentwicklung wird eine räumliche und inhaltliche Clusterbildung als Steuerungsinstrument empfohlen. Dabei sollte das in werbewirksamer Lage befindliche Areal zwischen Pittlerstraße und Bahntrasse im Kontext des Monzaparks für höherwertige Ansiedlungen, adressbildend als Büropark profiliert werden.

Für den Bereich westliche Pittlerstraße wird zwischen dem in Realisierung befindlichen EDEKA-Markt und dem vorhandenen ALDI-Markt, der erweitert werden soll, die Festsetzung eines Sondergebietes 'Einzelhandel' vorgeschlagen. Der Standort könnte idealerweise als Nahversorgungszentrum zwischen Neurott und Oberlinden/Linden weiterentwickelt werden. In diesem Zusammenhang wäre das Einzelhandelskonzept zu überarbeiten und die Bauleitplanung anzupassen.

Für den Eigentümer westlich der Pittlerstraße ließe sich der Wegfall der bisher vorgesehenen Wohnnutzung wertmäßig ausgleichen. Um die weitere Profilierung der Pittlerstraße als Gebietsrückgrat zu fördern ist insbesondere in den straßenbezogenen Baufeldern eine höherwertige gewerbliche, ggf. dienstleistungsorientierte Nutzung zu ermöglichen, in die das bestehende, nachzunutzende Pittlerhochhaus integriert werden kann. Im östlichen Bereich sind die Immissionsschutzbelange der angrenzenden Wohnnutzungen zu beachten.

Als wesentliche Maßnahmen zur Profilierung und Entwicklung des Areals ‚Pittlerstraße Süd‘ als Gewerbe- und Büropark wird, bezogen auf den Plangeltungsbereich, empfohlen (Kap. 8 Ziele und Maßnahmen):

- Erarbeiten eines Strukturkonzeptes mit ökologischen Leitlinien (u.a. Brachflächen-Revitalisierung, Nachverdichten und Umnutzen im Gewerbebestand, umweltverträgliche Infrastruktur- und Erschließungssysteme, Landschaftsbau, Altlastenvorsorge, Minimieren der Bodenversiegelung, ökologisch-ökonomische Gebäudeplanung) sowie nutzungsstrukturelles Zonieren zur Wahrnehmung von Führungsvorteilen

- Schaffen von Planungsrecht für neue Zielsetzungen (Gewerbe, Sondergebiet Handel, Grünflächen)
- Profilieren der Pittlerstraße als Rückgrat des Quartiers durch Aufwerten des Straßenraums und Verbessern der Straßenraumfassung (Begleitgrün, Ränder, Einfriedungen, Gewerbe-Vorzonen)
- Optimieren der Gebietserschließung durch Neubau eines Fuß- und Radweges zwischen Ampèrestraße und 'Platanenpark'

4.2. Geplante Nutzungen

Sondergebiete

Sondergebiet SO 1 mit Zweckbestimmung „Bau- und Gartenmarkt“:

Direkt benachbart der Berufsausbildungs-GmbH soll hier ein großer Bau- und Gartenmarkt entstehen, mit max. 8.650m² Verkaufsfläche und mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Nr.2 der nachfolgenden Sortimentsliste. Zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Langen in der Bahnstraße/Lutherplatz können zentrenrelevante Sortimente gemäß Nr.1 der nachfolgenden Sortimentsliste innerhalb der Gesamt-Verkaufsfläche nur als Randsortimente auf 800 m² Fläche angeboten werden. Es ist -entsprechend dem konkreten Bauvorhaben- ein ausgedehntes Baufenster mit 70,00mx175,10m Größe festgesetzt. Die Grundflächenzahl GRZ ist auf 0,6 begrenzt. Die festgesetzte Geschossflächenzahl GFZ 0,6 entspricht in etwa der überbaubaren Fläche innerhalb des Nutzungsgebiets. Lediglich 1 Vollgeschoss ist zulässig mit max. 13,00m Gebäudegesamthöhe und Flachdach mit max. 15° Neigung (das entspricht der üblichen Höhe und Dachform dieser Art von Markt-Gebäuden).

Sondergebiet SO 2 mit Zweckbestimmung „Fachmärkte“:

Hier können an der Pittlerstraße 3 Fachmärkte mit jeweils 650m² Verkaufsfläche entstehen. Zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Langen in der Bahnstraße/Lutherplatz können nur nicht-zentrenrelevante Sortimente gemäß Nr.2 der nachfolgenden Sortimentsliste angeboten werden. Zentrenrelevante Angebote gemäß Nr.1 der nachfolgenden Sortimentsliste sind nicht zulässig. Als ergänzende Nutzungen sind Gastronomiebetriebe und Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke möglich.

Es ist -entsprechend dem konkreten Bauvorhaben- ein Baufenster von 41,00mx68,50 m Größe festgesetzt, das bzw. die Gebäude müssen zwingend in 9m Abstand zur Straßengrenze der Pittlerstraße errichtet werden. Die festgesetzte Geschossflächenzahl GFZ 0,5 entspricht in etwa der überbaubaren Fläche innerhalb des Nutzungsgebiets. Die Geschossflächenzahl GFZ 1,0 entspricht den 2 zulässigen Vollgeschossen mit max. 10,00 m Gebäudegesamthöhe und Flachdach mit max. 15° Neigung (das entspricht der üblichen Höhe und Dachform dieser Art von Markt-Gebäuden).

Sondergebiet SO 3 mit Zweckbestimmung „Nahversorgung“:

Hier soll an der Pittlerstraße ein Lebensmittelmarkt entstehen mit max. 1.000m² Verkaufsfläche für Grund- und Nahversorgungsgüter des täglichen Bedarfs (zentrenrelevante Sortimente gemäß Nr.1 der nachfolgenden Sortimentsliste). Unmittelbar benachbart kann ein weiterer Einzelhandelbetrieb entstehen mit max. 650m² Verkaufsfläche für das zentrenrelevante Sortiment „Getränke“.

Es ist -entsprechend dem konkreten Bauvorhaben- ein ausgedehntes Baufenster mit 98,30mx100,50m Größe festgesetzt, die Gebäude müssen zwingend in 9m Abstand zur Straßengrenze der Pittlerstraße errichtet werden. Die festgesetzte Geschossflächenzahl GFZ 0,5 entspricht in etwa der überbaubaren Fläche innerhalb des Nutzungsgebiets. Die Geschossflächenzahl GFZ 1,0 entspricht den 2 zulässigen Vollgeschossen mit max. 10,00m Gebäudegesamthöhe und Flachdach mit max. 15° Neigung (das entspricht der üblichen Höhe und Dachform dieser Art von Markt-Gebäuden).

Sondergebiet SO 4 mit Zweckbestimmung „Nahversorgung“:

In der Nordost-Ecke des Plangebiets, auf der Ecke Pittlerstraße/Amperestraße, ist bereits auf dem Flurstück 190/114 ein Lebensmittelvollversorger-Markt entstanden mit max. 2.300 m² Verkaufsfläche für Grund- und Nahversorgungsgüter des täglichen Bedarfs (zentrenrelevante Sortimente gemäß Nr.1 der nachfolgenden Sortimentsliste). Es ist ein Baufenster mit max. zulässiger Gebäudegrundfläche 3.250m² und 1 zulässigen Vollgeschoss mit max. 8,00m Gebäudegesamthöhe und Flachdach mit max. 15° Neigung festgesetzt (das entspricht der üblichen Höhe und Dachform dieser Art von Markt-Gebäuden). Zur Pittlerstraße hin vorgelagert erstreckt sich ein ausgedehnter, baumbestandener Bereich für Kundenstellplätze.

Sortimentsliste des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010

1. Zentrenrelevante Sortimente		2. Nicht zentrenrelevante Sortimente
Grund- und Nahversorgung für den täglichen Bedarf	Güter für den mittel- und langfristigen Bedarf	
<ul style="list-style-type: none"> • Lebensmittel, Getränke • Drogerie, Pharmazeutika • Haushaltswaren • Wasch- und Putzmittel • Zeitungen Zeitschriften • Schreibwaren Schulbedarf • Schnittblumen 	<ul style="list-style-type: none"> •Bekleidung, Wäsche, Lederwaren, Schuhe •Baby- und Kinderartikel •Sanitätswaren, Parfümerie •Topfpflanzen, Zooartikel, Tiernahrung •Haus- und Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Stoffe •Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle •Bücher, Papier, Büroorganisation (ohne Möbel) •Foto, Video, Optik, Akustik •Glas, Porzellan, Keramik, Geschenk-artikel •Kunst und -gewerbe, Bilder, Antiquitäten, Bastelartikel •Beleuchtungskörper, Lampen •Musikalien, Musikinstrumente, Bild- und Tonträger •Spielwaren, Sportartikel und -bekleidung, Campingartikel •Fahrräder und Zubehör •Waffen und Jagdbedarf •Uhren, Schmuck, Silberwaren •Unterhaltungselektronik, Computer und Kommunikationselektronik •Elektro-Klein- und -Großgeräte 	<ul style="list-style-type: none"> •Bad-, Sanitäreinrichtung und -zubehör •Bauelemente, Baustoffe •Beschläge, Eisenwaren •Bodenbeläge, Teppiche •Boote und Zubehör •Brennstoffe, Mineralöl-erzeugnisse •Büromöbel und -maschinen •Erde, Torf •Fahrzeuge aller Art (ohne Fahrräder) und Zubehör •Farben, Lacke und Tapeten •Fliesen •Gartenhäuser, -geräte •Installationsmaterial, Heizung, Öfen •Möbel, Küchen •Pflanzen und -gefäße •Rollläden, Markisen •Werkzeuge

Quelle: Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 der Regionalversammlung Südhessen, Regierungspräsidium Darmstadt, und des Regionalverbands FrankfurtRheinMain, Allgemeiner Teil

In den **Sondergebieten SO 1-4** dürfen untergeordnete Bauteile, wie z.B. Gebäude-Eingänge, deren Überdachungen und ähnliches, mit jeweils max. 10 m, um bis zu 1,50 m über die Baugrenze hervortreten.

Im Bezug auf Anlagen für Werbung und Beleuchtung ist festgesetzt:

In den **Sondergebieten SO 1-4** sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig, dabei dürfen Werbeanlagen in der Summe max. ¼ der Länge einer Gebäudeseite bzw. bei Gebäuden mit mehreren Geschäftseinheiten in der Summe max. ¼ der Länge der Gebäudeseite der jeweiligen Geschäftseinheit einnehmen.

Im Sondergebiet SO 1 darf eine Werbeanlage an bzw. auf dem Gebäude 5,50 m Höhe sowie die festgesetzte Gebäudegesamthöhe von 13,00 m nicht überschreiten.

In den **Sondergebieten SO 2, SO 3** und **SO 4** darf eine Werbeanlage an bzw. auf dem Gebäude 4,00 m Höhe nicht überschreiten, zudem darf die Werbeanlage die jeweils festgesetzte Gebäudegesamthöhe nur um max. 2,00 m überschreiten. Pylone, Fahnen oder Stelen als freistehende Werbeanlagen dürfen max. 8,00m über Gelände

ragen, ihre Werbefläche darf je Werbeanlage max. 30 m² betragen; Werbeschilder, Plakatwände und andere freistehende Werbeanlagen dürfen max. 3,00 m über Gelände ragen, ihre Werbefläche darf je Werbeanlage max. 3 m² betragen.

In den **SO Sondergebieten** dürfen Beleuchtungsanlagen für die Grundstücke die tatsächlich vorhandene Gebäudegesamthöhe nicht überragen.

Gewerbegebiete

Die bisher am Nordrand des Plangebiets bestehende Festsetzung von GE-Gebieten nördlich und westlich der Amperestraße wird übernommen, wobei die Ausnutzungswerte verändert bzw. angeglichen werden.

In der Nordwest-Ecke **Gewerbegebiet GE 1:**

Es ist ein Baufenster festgesetzt mit Grundflächenzahl GRZ 0,8 und Geschossflächenzahl GFZ 2,0 bei 3 zulässigen Vollgeschossen mit max. 16,00 m Gebäudegesamthöhe (das entspricht 3 Gewerbe-Geschossen zuzüglich evtl. Nicht-Vollgeschoss) und Flachdach mit max. 15° Neigung.

Nördlich der Ampèrestraße **Gewerbegebiet GE 2:**

Es ist ein ausgedehntes Baufenster festgesetzt mit Grundflächenzahl GRZ 0,8 und Geschossflächenzahl GFZ 2,0 bei 4 zulässigen Vollgeschossen mit max. 19,50 m Gebäudegesamthöhe (das entspricht der bisher verfolgten Festsetzung) und Flachdach mit max. 15° Neigung.

Das bisher festgesetzte Sondergebiet SO (Überbetriebliche Ausbildung) am Westrand des Plangebiets wird als **Gewerbegebiet GE 3b** festgesetzt, da hier auch derzeit bereits Produktion stattfindet.

Hier ist ein ausgedehntes Baufenster festgesetzt mit Grundflächenzahl GRZ 0,8 und Geschossflächenzahl GFZ 2,0 bei 4 zulässigen Vollgeschossen mit max. 16,00 m Gebäudegesamthöhe (das entspricht 4 Gewerbe-Geschossen) und Flachdach mit max. 15° Neigung.

Unmittelbar südlich schließt sich das neue **Gewerbegebiet GE 3a** an, als potenzielle Erweiterungsfläche des Betriebs für überbetriebliche Ausbildung.

Auch hier ist ein ausgedehntes Baufenster festgesetzt mit Grundflächenzahl GRZ 0,8 und Geschossflächenzahl GFZ 2,0 bei 4 zulässigen Vollgeschossen mit max. 16,00 m Gebäudegesamthöhe (das entspricht 4 Gewerbe-Geschossen) und Flachdach mit max. 15° Neigung.

Am Südrand des Plangebiets wird die Fläche nördlich der Triftstraße, zwischen Siemensstraße und dem Aldi-Gelände, neu als **Gewerbegebiete GE 4a und GE 4b** festgesetzt. Es ist ein übergreifendes ausgedehntes Baufenster festgesetzt mit Grundflächenzahl GRZ 0,8 und Geschossflächenzahl GFZ 2,0 bei 4 zulässigen Vollgeschossen mit max. 16,00 m Gebäudegesamthöhe (das entspricht 4 Gewerbe-Geschossen) und Flachdach mit max. 15° Neigung.

In den Gebieten **GE 1-4** sind zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Langen in der Bahnstraße/Lutherplatz Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe mit Verkauf an letzte Verbraucher ausgeschlossen, Verkaufsflächen sind nur zulässig in Verbindung mit Handwerksbetrieben und Betrieben mit Sortiment aus eigener Herstellung. Lagerhäuser und Lagerplätze, jeweils als Hauptnutzung, sind ausgeschlossen, ebenso Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Vergnügungsstätten.

Für die Fläche des ALDI-Marktes in der Südost-Ecke des Plangebiets werden die bisher geltenden Festsetzungen übernommen: **Gewerbegebiet GE 5**. Zur Bestandssicherung wird die zulässige Ausnutzung verändert in GRZ 0,42 bei nur 1 zulässigen Vollgeschoss mit max. 8,50 m Gebäudegesamthöhe und Satteldach mit max. 25° Neigung (das entspricht der üblichen Höhe und Dachform dieser Art von Markt-Gebäuden).

Im Bezug auf Anlagen für Werbung und Beleuchtung ist festgesetzt:

In den **Gewerbegebieten GE 1-5** sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Dabei dürfen Werbeanlagen in der Summe max. ¼ der Länge einer Gebäudeseite bzw. bei Gebäuden mit mehreren Geschäftseinheiten in der Summe ¼ der Länge der Gebäudeseite der jeweiligen Geschäftseinheit einnehmen. Eine Werbeanlage an bzw. auf dem Gebäude darf 4,00 m Höhe nicht überschreiten, zudem darf die Werbeanlage die jeweils festgesetzte Gebäudegesamthöhe nur um maximal 2,0 m überschreiten. Pylone, Fahnen oder Stelen als freistehende Werbeanlagen dürfen max. 6,00 m über Gelände ragen, ihre Werbefläche darf je Werbeanlage max. 30 m² betragen; Werbeschilder, Plakatwände und andere freistehende Werbeanlagen dürfen max. 3,00 m über Gelände ragen, ihre Werbefläche darf je Werbeanlage max. 3 m² betragen. In den **Gewerbegebieten GE 1-5** dürfen Beleuchtungsanlagen für die Grundstücke die tatsächlich vorhandene Gebäudegesamthöhe nicht überragen.

4.3. Emissionen – Gewerbe- und Verkehrslärm

Die Lärmimmissionsprognose für das geplante Nahversorgungs- und Fachmarktzentrum (NVZ) an der Pittlerstraße im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr.2/VI führt zu folgenden Ergebnissen:

Unter Beachtung folgender Lärmschutzmaßnahmen und Hinweise werden beim bestimmungsgemäßen Betrieb des geplanten Vorhabens die im Bebauungsplan festgesetzten Emissionskontingente eingehalten:

- Im Nachtzeitraum (22 - 6 Uhr) ist keine Lkw-Zu- oder Abfahrt über die östliche Zufahrt an der Pittlerstraße zulässig. Eine mögliche Nachtandienung muss ausschließlich über die nördliche Zufahrt an der Ampèrestraße erfolgen.
- Werden relevant ins Freie Schall abstrahlende haustechnische Anlagen (z. B. Lüftung, Klima) installiert, so ist im Bauantrag nachzuweisen, durch welche Lärmschutzmaßnahmen (z. B. Begrenzung der Emissionspegel der Anlagen, abgeschirmte Montageorte, Lärmschutzkulissen) die Anforderungen an den Schallimmissionsschutz erfüllt sind.

Damit ist sichergestellt, dass zum einen - unter Berücksichtigung der Gewerbelärm-Vorbelastung durch die übrigen bestehenden Betriebe - die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm in der Nachbarschaft eingehalten sind, zum anderen die den vorhandenen Gewerbebetrieben zustehenden Geräuschkontingente durch das geplante Vorhaben nicht beeinträchtigt werden.

Weiterhin gilt:

- Das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm ist beim bestimmungsgemäßen Betrieb des geplanten Vorhabens eingehalten.
- Es besteht gemäß TA Lärm nicht die Notwendigkeit zu prüfen, ob die Geräusche des anlagenbedingten An- und Abfahrverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen durch Maßnahmen organisatorischer Art zusätzlich gemindert werden können.
- An die Schalldämmung der Außenbauteile der geplanten Betriebsgebäude bestehen keine besonderen Anforderungen.

Gliederung der Baugebiete nach Geräuschkontingenten

Das Plangebiet wird nach den besonderen Eigenschaften der Betriebe und Anlagen durch Festsetzung gegliedert wie folgt:

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten.

Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)/m²

Teilfläche	LEK,tags	LEK,nachts
GE 1, GE 2, GE 3b, GE 4b, SO 1, SO 3, SO 4	60	45
GE 3a	59	44
GE 4a	58	43
GE 5	55	40
SO 2	58	43

Für den im Plan dargestellten Richtungssektor A im Winkel von 160° bis 206°, wobei Norden 0° und Osten 90° entspricht, erhöhen sich die Emissionskontingente tags und nachts um das Zusatzkontingent $LEK_{zus} = 3$ dB(A). Der Referenzpunkt des Richtungssektors beträgt in UTM-Koordinaten: Rechtswert 3475060, Hochwert 5540045. Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor A LEK_j durch $LEK_j + LEK_{zus}$ zu ersetzen ist.

Die Schutzbedürftigkeit der Immissionsbereiche ist wie folgt einzustufen:

- Steubenstraße (IP1, IP2): Reines Wohngebiet (WR)
- westl. Siemensstraße (IP3, IP4, IP5): Allgemeines Wohngebiet (WA)
- südl. Triftstraße (IP6): Gewerbegebiet (GE)
- östl. Pittlerstraße (IP7, IP8): Allgemeines Wohngebiet (WA).

Dem Nahversorgungs- und Fachmarktzentrum, das die Gebiete SO1, SO2 und SO3 umfasst, werden die entsprechenden Emissionskontingente aus obenstehender Tabelle zugeordnet. Mittels richtlinienkonformer Schallausbreitungsrechnungen gemäß DIN 45691 werden die Immissionskontingente an den Immissionspunkten ermittelt, für den Immissionsbereich südlich der Triftstraße tags und nachts um das Zusatzkontingent $LEK_{zus} = +3$ dB(A) korrigiert werden. Diese korrigierten Immissionskontingente stellen schließlich die vom geplanten Vorhaben höchstzulässigen Geräuschimmissionen im Einwirkungsbereich dar.

Im Plan-Teil C Hinweise wird die Anwendung der textlichen Festsetzung A 1. "Gliederung der Baugebiete nach Geräuschkontingenten" im Genehmigungsverfahren erläutert:

Falls einem Vorhaben mehrere Teilflächen oder Teile von Teilflächen zuzuordnen sind, erfolgt die Summation über die Immissionskontingente aller dieser Teilflächen und Teile von Teilflächen (Summation). Wenn Anlagen oder Betriebe Emissionskontingente von anderen Teilflächen und/oder Teilen davon in Anspruch nehmen, ist eine erneute Inanspruchnahme dieser Emissionskontingente öffentlich-rechtlich auszuschließen (z. B. durch Baulast oder öffentlich-rechtlichen Vertrag).

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die Anforderungen an den Schallimmissionsschutz, wenn der Beurteilungspegel $L_{r,j}$ den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um min. 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze). Die Emissionskontingente gelten für die nächstgelegenen Wohnhäuser im Einwirkungsbereich des Baugebietes. Für schutzwürdige Nutzungen innerhalb des Plangebiets sowie in den westlich, nördlich und östlich angrenzenden Gewerbegebieten gelten die Anforderungen der TA Lärm '98. Hierbei sind die Nacht-Immissionsrichtwerte nur dann anzuwenden, wenn Schlaf- oder Kinderzimmer von Wohnungen im Einwirkungsbereich der zu beurteilenden Anlage vorhanden sind.

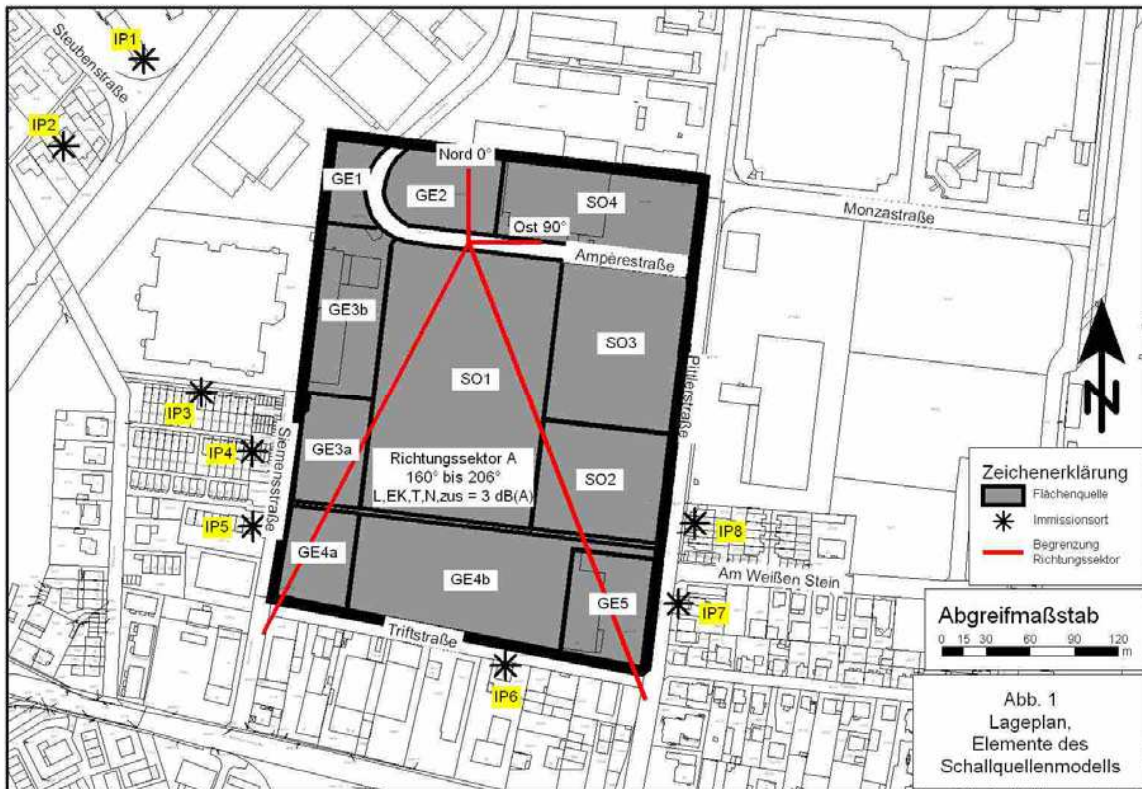


Abb. 1
 Lageplan,
 Elemente des
 Schallquellenmodells

Die Lärm-Immissionsprognose schließt sowohl den Pkw-Parkierungsverkehr, die Lkw-Fahrstrecke, das Lkw Be-/Entladen, die Lkw-Kühlaggregate, den Spitzenpegel beim Rangieren, Bremsen und Fahren von LKW als auch den vorhabenbezogenen Verkehr auf öffentlichen Verkehrsflächen ein.

Durch die Geräuschkontingentierung wird eine gerechte Verteilung der Geräusch-Emissionen auf die Betriebe und Anlagen im Geltungsbereich erreicht. Es wird gewährleistet, dass in der schutzbedürftigen Nachbarschaft die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm sowie die Orientierungswerte der DIN 18005 von der Gesamtheit aller Betriebe und Anlagen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs eingehalten werden. Aufgrund der Höhe der Emissionskontingente ist erfahrungsgemäß der Bestand der Betriebe und Anlagen sowohl innerhalb als auch außerhalb des Geltungsbereichs gesichert. Darüber hinaus sind Erweiterungen möglich.

(Näheres ist der Anlage 1 zu entnehmen: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplanverfahren Nr. 2/VI "Nahversorgungs- und Fachmarktzentrum an der Pittlerstraße", 1. Änderung, Stadt Langen - Geräuschkontingentierung -, Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH, Darmstadt, 09.08.2012)

4.4. Erschließung der künftigen Nutzungen

Das Erschließungsgerüst bleibt im Hinblick auf die Stadtstraßen unverändert. Die im Plangebiet bereits realisierte „Wohnstraße“ (private Stichstraße von der Pittlerstraße her) wird aufgegeben und zurückgebaut.

Motorisierter Individualverkehr MIV

Die Verkehrsuntersuchung Nahversorgungs- und Fachmarktzentrum des Planungsbüros Von Mörner + Jünger, August 2012, kommt zu folgendem Fazit:

Für die geplante Neunutzung beträgt der prognostizierte Neuverkehr (Kunden-, Beschäftigten- sowie Wirtschaftsverkehr) etwa 8.060 Kfz-Fahrten pro Tag im Querschnitt – im Zu- und Abfluss je 4.030 Kfz-Fahrten. Davon entfallen auf die Nachmittagsspitze in der Summe des Quell- und Zielverkehrs etwa 690 Kfz/h (390 Kfz/h im Quell- und 300 Kfz/h im Zielverkehr). Für die Verkehrsverteilung dieser prognostizierten Neuverkehre wurden plausible Annahmen getroffen.

Die Leistungsfähigkeitsuntersuchungen für die Nachmittagsspitze, die aufgrund ihrer im Vergleich zur Vormittagsspitze höheren Belastungen als relevant angesehen wird, zeigen auf, dass am Knotenpunkt Pittlerstraße/Ampèrestraße/Raiffeisenstraße bereits im Nullfall Handlungsbedarf gegeben ist und ein Kreisverkehr eingerichtet werden sollte, um die Verkehrsströme leistungsfähig abzuwickeln; die für die neuen Nutzungen prognostizierten Verkehrsbelastungen können dann vom umgebenden Straßennetz ohne Ertüchtigungen bei guter bis befriedigender Verkehrsqualität leistungsfähig aufgenommen werden.

Die Bundesstraße B 486 erfährt durch die neuen Nutzungen Mehrbelastungen von ca. 7 % und wird daher auch weiterhin leistungsfähig sein. Über die Anschlüsse der Mörfelder Landstraße und Ohm-/Ampèrestraße werden jeweils rund 20 % der Neuverkehre verlaufen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die geplante Neunutzung der in Rede stehenden Fläche westlich der Pittlerstraße aus verkehrlicher Sicht möglich ist und dass zwar Mehrbelastungen im Straßennetz auftreten werden, diese jedoch keine verkehrlichen Beeinträchtigungen nach sich ziehen.

(Näheres ist der Anlage 2 zu entnehmen: Verkehrsuntersuchung Nahversorgungs- und Fachmarktzentrum, Planungsbüro Von Mörner + Jünger, Darmstadt, August 2012)

Anlieferverkehr für das Nahversorgungs- und Fachmarktzentrum

Die Anlieferung erfolgt von der Ampèrestraße her.

Wie in der Lärmimmissionsprognose des Büro Dr. Gruschka aufgeführt, soll als Lärmschutzmaßnahme im Nachtzeitraum (22-6 Uhr) keine LKW-Zu- oder Abfahrt über die östliche Zufahrt an der Pittlerstraße zulässig sein. Im Rahmen der Bauleitplanung ist es nicht möglich, über Festsetzungen eine entsprechende Regelung zu treffen. Deshalb ist eine sachgerechte Regelung außerhalb des Planverfahrens sicherzustellen, die entsprechende straßenbauliche und verkehrslenkende Maßnahmen zum Ausschluss des LKW-Verkehrs an der Einfahrt zur Pittlerstraße ermöglichen. Die Straßenverkehrsbehörde wird eine Anordnung zur Aufstellung von Verkehrsschildern zum Ausschluss von LKW-Verkehr erlassen. Der Eigentümer als Baulastträger hat bereits zugesichert, dieser Anordnung zuzustimmen. Gleichzeitig wird er sich verpflichten, durch bauliche Maßnahmen die Durchfahrt für LKW-Verkehr zu unterbinden.

Alle neuen Märkte südlich der Ampèrestraße gruppieren sich um ein ausgedehntes gemeinsames Parkplatz-Areal mit ca. 440 Kunden-Stellplätzen und Zu/Ausfahrten von/zur Pittlerstraße und Ampèrestraße. Die Zu/Ausfahrt von/zur Pittlerstraße darf nur von Kundenfahrzeugen genutzt werden.

Öffentlicher Verkehr ÖV

Die Anbindung des Plangebiets an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist durch die Haltestellen „Am weißen Stein“ (direkt am Plangebiet), "Monzastraße" (ca. 300m entfernt), "Mörfelder Landstraße" (ca. 450m entfernt) und "Bahnhof Westseite" (ca. 500m entfernt) der Buslinien OF-75 und OF-663 des Rhein-Main-Verkehrsverbands (RMV) gegeben. Aufgrund der weniger als zehn Fahrtenpaare pro Tag ist die Erschließung der Fläche durch den ÖPNV bei nur mäßiger Qualität gegeben.

Radverkehr

Für den Radverkehr ist die Fläche im Bestand teilweise über in der Pittlerstraße verlaufende separate Radfahrstreifen erschlossen, teilweise über die vorhandene Geh-

wege mit der Kennzeichnung "Radfahrer frei". Im Radverkehrskonzept der Stadt ist die Pittlerstraße als Hauptverbindung klassifiziert und ihre Befahrbarkeit wird als gut eingestuft.

Unmittelbar südlich des künftigen Bau- und Gartenmarkts wird ein öffentlicher Fuß- und Radweg in Ost-West-Richtung zwischen Pittlerstraße und Siemensstraße angelegt. Er soll begleitet sein von Baumanpflanzungen auf dem Fachmarkt-Gelände und auf den südlich angrenzenden Gewerbegrundstücken.

5. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet grenzt im Osten und Süden vollständig, im Westen in der südlichen Hälfte an die städtischen Ver- und Entsorgungsanlagen in den öffentlichen Straßen an. Die Ampèrestraße ist öffentlich gewidmet und mit Ver- und Entsorgungsanlagen versehen.

Der in ca. 4m Abstand parallel zur nördlichen Plangebietsgrenze in Ost-West-Richtung verlaufende Kanal DN500 ist zwischenzeitlich stillgelegt und bereits teilweise abgebrochen.

Trink- und Löschwasser-Versorgung

Nach Aussage der Stadtwerke Langen vom 04.07.2012 ist die Trinkwasser-Versorgung im Plangebiet als ausreichend anzusehen.

Mit Schreiben vom 02.08.2012 teilen die Stadtwerke Langen mit: die insgesamt 14 an das Plangebiet angrenzenden Hydranten (zusätzliche 3 Hydranten befinden sich derzeit in der Stichstraße „Platanenallee“, die zurückgebaut wird) stellen unter normalen Betriebsbedingungen mögliche Wasserentnahme-Mengen von 52-115m³/h für einen Zeitraum von 2 Stunden zur Verfügung. Dies basiert auf der Rohrnetzrechnung und unterstellt die Entnahme aus 1 Hydrant, wobei der niedrigste Gesamtnetzdruck 1,6 bar nicht unterschritten wird. Demnach ist die Entnahmemenge von 96m³/h gegeben, die Entnahmemenge von 192m³/h ist durch die Entnahme aus mehreren Hydranten realisierbar.

Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung des Plangebiets kann nach Aussage der Kommunalen Betriebe Langen vom 21.06.2012 über die vorhandene Entwässerung in diesem Gebiet erfolgen. Da das vorgesehene Wohngebiet in ein Gewerbegebiet umgewandelt werden soll, wird sich auch die der Kläranlage zugeführte Schmutzwassermenge verringern.

Die Stadtwerke Langen teilen mit Schreiben vom 29.11.2012 mit:

Der bereits verlegte Kanal im Platanenweg wird durch das Fachmarktzentrum überbaut. Der Kanal ist als DN500 ausgelegt und entwässert in die Siemensstraße mit einem vergrößerten Querschnitt DN800. Als reiner Schmutzwasser-Zuleitungskanal ist er aufgrund des großen Fassungsvermögens für die zu erwartende geringe Menge Schmutzwasser des Fachmarktzentrum ungeeignet und muss deshalb auf die Länge der Platanenstraße versiegelt und verdämmt werden. Auch ein Ausbau ist möglich.

Zur Ableitung des anfallenden Schmutzwassers in Richtung Siemens-, Pittler- oder Triftstraße ist ein neuer Hausanschluss vorzusehen. Hierfür können in der Pittler- und Triftstraße bereits vorhandene Anschlüsse genutzt werden. Die gesamte Entwässerung ist für die anfallende Menge Schmutzwasser aus Wohnbebauung dimensioniert und daher im Fassungsvermögen ausreichend für die Gewerbebebauung.

6. Bodenordnung und sonstige Maßnahmen

Die Neunutzung des Pittler-Firmengeländes erfolgt mit einer private Bodenordnung entsprechend dem Bebauungsplan. Die neu gebildete Straßenparzelle, die als Stichstraße von der Pittlerstraße her in den Geltungsbereich hineinführt, wird aufgegeben

und zurückgebaut. Es erfolgt ein Flächentausch zugunsten des geplanten öffentlichen Ost-West-Fuß/Radwegs durch das Plangebiet.

7. Flächenbilanz

Gesamtfläche des Geltungsbereichs	83.033 m ²
Sondergebiete SO	45.029 m ²
Gewerbegebiete GE	33.853 m ²
Öffentliche Erschließungsfläche	
- Straßenverkehrsfläche	3.264 m ²
- Fuß- und Radweg	888 m ²

8. Landschaftsplanerische Belange und Umweltbelange

8.1. Vorprüfung nach § 13 a BauGB

8.1.1 Planungsanlass und umweltrelevante gesetzliche Rahmenbedingungen

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr.2/VI „Nahversorgungs- und Fachmarktzentrum an der Pittlerstraße“ wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Aufgrund der einschlägigen Regelungen wird bei diesem Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom 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 § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen, § 4c BauGB ist nicht anzuwenden (keine Überwachung von Umweltauswirkungen / kein Monitoring).

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB kann angewandt werden, wenn

- der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung innerstädtischer Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient,
- die Größe der Grundfläche unterhalb von 20.000 m² bleibt oder bei einer Grundfläche von 20.000 bis 70.000 m² eine Vorprüfung des Einzelfalls ergibt, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu besorgen sind (wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in engem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind),
- der Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, welche nach dem UVPG oder Landesrecht UVP-pflichtig sind, und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH-Gebieten oder Vogelschutzgebieten bestehen.

Die Änderung des bestehenden Bebauungsplans ist als Maßnahme der Innenentwicklung anzusehen. Die max. zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung umfasst ca. 63.100 m² (zwischen 20.000 und 70.000 m²). Insofern ist bei einem beschleunigten Verfahren eine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 zu § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB genannten Kriterien durchzuführen und sicherzustellen, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Zudem ist eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung für die vorliegende Bebauungsplanänderung aufgrund § 13a (2) Nr. 4 BauGB durchzuführen.

8.1.2 Bestandssituation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im nordwestlichen Siedlungsbereich von Langen westlich des Bahnhofs und wird von der Siemensstraße im Südwesten, der Triftstraße im Süden und der Pittlerstraße im Osten umfasst. In der nördlichen Hälfte quert die Ampèrestraße in Ost-West-Richtung den Geltungsbereich und knickt nach Norden ab. Im Südosten und Nordosten befindet sich jeweils ein Einzelhandelsmarkt,

im Nordwesten und Westen, angrenzend an die Ampèrestraße, haben sich in der Vergangenheit Gewerbebetriebe angesiedelt. Darüber hinaus präsentiert sich das Plangebiet überwiegend als Gewerbebrache mit weiträumigen Ruderalflächen (Wiesenbrachen, Gehölzaufwuchs) und einem maroden Pförtnerhäuschen sowie einem seit langem leer stehenden Verwaltungsgebäude. In der südlichen Hälfte der Brachfläche wurde vor Jahren ein Einschlag für ca. 30 Platanen aus Umpflanzungen eingerichtet. Ein funktionierendes Erschließungssystem ist vorhanden. Zudem verläuft zentral im Geltungsbereich als Stichstraße in Ost-West-Richtung der Platanenweg, der jedoch für den Verkehr gesperrt ist.

Tabelle: Bestandsituation und Nutzungstypen

Nutzungstypen-Bezeichnung	Flächengröße in m²
Ruderalfläche mit aufkommenden Gehölzen, trocken-warmer Standort	24.452
Wiesenbrachen und ruderale Wiesen	16.373
Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen [Pflasterfläche]	12.229
Gehölzreiche Ruderalfläche, trocken-warmer Standort	7.813
Überbaute Flächen, Dachfläche nicht begrünt	7.195
Schotter-, Kies- und Sandwege, -plätze, versiegelte Flächen (seitl. Entwässerung)	5.908
Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen [Straße]	4.943
Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich, arten- und strukturarme Hausgärten und Ziergarten	2.387
Ruderalfläche mit aufkommenden Gehölzen, frischer bis nasser Standort	914
Hecken-/Gebüschpflanzung (standortfremd, Ziergehölze)	816
Gesamtfläche	83.030

(Näheres ist der Anlage 3 zu entnehmen: Bestandsplan Grünstrukturen, Büro Götte Landschaftsarchitekten GmbH, Frankfurt-Höchst, 05.07.2012)

8.1.3 Prüfung der möglichen Planwirkungen

Ausmaß der baulichen Ausnutzung im Bebauungsplan gemäß § 14b Abs. 3 UVPG (Anlage 2 Nr. 1.1 BauGB)

Mit der Bebauungsplanänderung sind keine Bauvorhaben zulässig, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen.

8.1.4 Ausmaß und Betroffenheit anderer Pläne und Programme (Anlage 2 Nr. 1.2)

Landschaftsplan UVF

Der Landschaftsplan UVF (Planungsverband Frankfurt Region RheinMain, März 2001) stellt den Planungsbereich als Siedlungsfläche mit dem Ziel der Erhaltung der Durchgrünung dar.

Regionaler Flächennutzungsplan/Regionalplan

Im Regionales Flächennutzungsplan/Regionalplan 2010 (rechtskräftig seit Oktober 2011) wird Gewerbenutzung in der nördlichen Hälfte sowie der südöstlichen Ecke, ein Sondergebiet „Nahversorgung“ in der Nordostecke sowie Wohnnutzung – geplant für den Bereich südlich des Platanenweges ausgewiesen.

Planungsvorgaben der rechtskräftigen Bauleitplanung

Der Änderungsbereich des Bebauungsplans 2/VI „Nahversorgungs- und Fachmarktzentrum an der Pittlerstraße“ liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr.

2/VI „Gewerbe- und Wohngebiet westlich der Pittlerstraße“ (rechtswirksam am 15.04.2005). Detaillierte Angaben zu planungsrechtlichen Festsetzungen bzgl. der Nutzungsstruktur und Maß der baulichen Nutzung sind im Kapitel 8.3 Eingriffs-Ausgleichsbeurteilung wiedergegeben.

Weitere Pläne, Programme oder Schutzgebiete und -objekte werden durch die Bebauungsaufstellung nicht beeinflusst.

8.1.5 Auswirkungen der Planungsziele auf umwelt- und gesundheitsbezogene Probleme (Anlage 2 Nr. 1.3 + 1.4)

Voraussichtliche Auswirkungen der Bebauungsplanänderung im Vergleich zum planungsrechtlichen Voreingriffszustand

Grundsätzlich sind in Bezug auf die Schutzgüter sowie die Belange von Natur und Landschaft nach § 1 (6) 7a BauGB mit der Bebauungsplanänderung im Vergleich zum bislang rechtskräftigen Bebauungsplan Veränderungen hinsichtlich der Nutzungsstruktur insbesondere in der südlichen Hälfte vorgesehen. Die bestehende Ausweisung von Wohn- (WA) und Mischgebieten (MI) im Süden und überwiegend Gewerbenutzung (GE) sowie einem Sondergebiet (SO) im Norden wird großflächig in SO-Nutzung (Fachmarkt, Nahversorgung, Bau- und Gartenmarkt) sowie Gewerbegebiete (in der Nordwestecke, entlang der West und Südflanke) gewandelt. Gleichwohl sind Modifizierungen der Ausnutzungszahlen, i.d.R. auf eine GRZ von 0,8 in GE 1 bis 4 und eine GRZ von 0,6 in SO1 sowie eine GRZ von 0,5 in SO 2 und 3 (Ausnahme GE-5 mit einer GRZ von 0,42 und SO4 mit einer Grundfläche von 3.250 m²) einschl. zulässiger Überschreitung auf eine GRZ auf 0,8 geplant. Durch das bislang recht hoch angesetzte Maß der zulässigen Überschreitung der Grundflächen um 70 % (tlw. über eine GRZ von 0,8 hinaus auf 1,0), kommt es jedoch nur zu einer verhältnismäßig geringen Mehrausnutzung (zusätzlichen Überbauung bzw. Versiegelung) im Vergleich zum bisher gültigen Bauleitplan.

Mit der Bebauungsplanänderung bleibt die bisherige und bereits umgesetzte äußere Erschließungssituation festgesetzt. Jedoch muss der bereits gebaute Platanenweg zurückgebaut werden, gleichzeitig soll in der südlichen Hälfte eine Fuß-Radweg angelegt werden.

Zudem wird eine Grundstücksbegrünung von 20 % mit Herstellung anteiliger Gehölzfläche und Anpflanzung von Bäumen je 400 m² auf den Grundstücken festgesetzt. In Sonder- und Gewerbegebieten, in denen Flachdächer und flachgeneigte Dächer festgesetzt wurden, ist eine extensive Dachbegrünung auf 30 % (21.110 m²) der Flächen anzulegen. Damit nimmt die Dachbegrünung um 6.683 m² im Vergleich zum planungsrechtlichen Voreingriffszustand (extensive und intensive Dach-/Tiefgaragenbegrünung) zu. Weiterhin werden Baumanpflanzungen entlang der Grundstücksgrenzen im Übergang zum Straßenraum, sowie im Rahmen der Grundstücks- und Stellplatzbegrünung festgesetzt (insgesamt 197 Bäume).

Damit bleiben die ökologischen Wirkungen in Hinsicht auf die bisher festgesetzten Pflanzbindungen weitgehend vergleichbar. Insgesamt sind keine erheblichen Auswirkungen der Bebauungsplanänderung im Vergleich zum planungsrechtlichen Voreingriffszustand zu erwarten (siehe auch Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung).

Voraussichtliche Auswirkungen der Bebauungsplanänderung auf die Bestandssituation

Im Folgenden werden die möglichen Auswirkungen auf die Schutzgüter und Umweltbelange hinsichtlich der tatsächlichen Bestandssituation beschrieben:

Boden und Relief

Das Plangebiet steigt von Osten (118 m über NN) nach Westen (119 m über NN) an. Der Untergrund der gesamten Untermain-Ebene wird von tertiären Elementen gebildet. Ausgangsmaterial im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Sande und Kiese der Niederterrasse des Mains sowie Flug- und Feinsande. Das Plangebiet zählt zur geologischen Groseinheit des Miozän (Walldorfer Horst).

Aufgrund der Nutzungsgeschichte des Standorts (ehemaliges Firmengelände des Maschinenbauunternehmens Pittler) war der Geltungsbereich seit Jahrzehnten großflächig überbaut bzw. versiegelt. Die Gebäude wurden weitgehend zurückgebaut und es sind nur noch vereinzelt bauliche Anlagen vorhanden. Das Gelände präsentiert sich hier überwiegend als Brachfläche mit anthropogen stark veränderten Böden was durch Rückbaumaßnahmen und Auffüllungen bzw. Geländemodellierungen bedingt ist. Dementsprechend ist auch das Relief in keinem ursprünglichen und natürlichen Zustand.

„Als oberste Schicht befinden sich im großen Teil des Untersuchungsgebiets anthropogene Auffüllungen und teilweise eng begrenzt Mutterboden. Die Auffüllungen bestehen aus Bau- und Kulturschutt, Schlacke und industriellen Abfallprodukten mit einem steinigen, sandigen und/oder schluffigen Anteil. Ihre durchschnittliche Mächtigkeit beträgt ca. 0,6 m. Wo der Mutterboden noch vorhanden ist, hat er eine Mächtigkeit von nur 0,3-0,4 m und den gleichen zusätzlichen Anteil wie die Auffüllung. Darunter folgt eine aus mitteldichten bis sehr dichten Schluff-, Ton und Kiesbändern bestehende sandige Schicht mit einer Mächtigkeit von 0,2 m bis zu 7,0 m. Die unterste angetroffene Bodenschicht bildet eine steife bis halbsteife, schluffige, manchmal sandige Tonlage.“ (Auszug aus der Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2/VI - Ergebnisse einer rasterförmige Untersuchung des Bodens durch HUT, Hannover in 1988).

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass weitgehend keine natürlichen Böden sowie deren Eigenschaften und Funktionen vorhanden sind. Lediglich im Bereich der ursprünglich vorhandenen, wenigen Grundstücksfreiflächen (zu Zeiten der ehemaligen Gewerbenutzung rund um das noch vorhandene Bürogebäude) sind möglicherweise noch natürliche Böden vorhanden. Aber auch hier sind gewisse Funktionsstörungen nicht unwahrscheinlich (z.B. Baustelleneinrichtung, Lagerflächen während des Abbruchs). Nach der großflächigen Entsiegelung der Hof- und Verkehrsflächen sowie dem Rückbau der Gebäude und Gewerbehallen können nun heute auch nach entsprechender Entwicklungszeit auf Sekundärstandorten wieder Bodenfunktionen und -bildungsprozesse in gewissem Maße stattfinden.

Die anthropogenen und geogenen Schwermetallgehalte des Bodens im Plangebiet und seiner Umgebung werden im Umweltvorsorgeatlas des Umlandverbands Frankfurt (UVF, 2000) überwiegend als „mittel bis gering“ eingestuft.

Insbesondere aufgrund der anthropogenen Veränderungen ist die Bedeutung des Bodens für den Naturhaushalt insgesamt als gering einzustufen.

Bei Planrealisierung sind mit Bebauung der vorhandenen Brachflächen Veränderungen für das Schutzgut Boden durch Überbauung und Versiegelung (ca. 67.250 m²) im Vergleich zur heutigen Bestandssituation (30.200 m²) verbunden. Da der Bodencharakter im gesamten Gebiet jedoch durch die ehemaligen Baumaßnahmen, den Rückbau und Abbruch sowie die langjährig anthropogene Nutzung bereits stark verändert ist, und auch ursprünglich keine seltenen Böden betroffen sind, ist die Realisierung der Planung nicht mit erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden verbunden.

Mit der Bebauungsplanänderung ist im Vergleich zum bisherigen Bebauungsplan keine zusätzliche Versiegelung des Plangebietes verbunden. Gleichzeitig wird der Anteil überbaubarer Grundstücksfläche auch weiterhin begrenzt und zudem eine Überschreitung der Grundfläche zukünftig nicht mehr ermöglicht sowie ein Mindestanteil an Grundstücks-Freiflächen und begrüntem Flächen festgesetzt.

Dementsprechend sind erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgut Boden durch die Planänderung nicht zu erwarten.

Altlasten

Laut Umweltvorsorgeatlas des UVF handelte es sich bei dem gesamten Gebiet zwischen Pittler-, Trift- und Dieselstraße um flächige Altablagerungen (firmeneigene Deponie 1964-1979). Aufgrund der vorgenommenen Auffüllungen sowie der Sanierung der Flächen unter sachverständiger gutachterlicher Überwachung teilte das Regie-

rungspräsidium Darmstadt, Abteilung Staatliches Umweltamt Hanau, mit Bescheid vom 05.03.2004 die Entlassung aus der Altflächendatei mit.

Kampfmittelverdachtsflächen

Das Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Kampfmittelräumdienst, teilte mit Schreiben vom 03.12.2012 mit, die Kriegluftebilder-Auswertung habe ergeben, dass sich der Geltungsbereich in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Grundsätzlich muss vom Vorhandensein von Kampfmitteln ausgegangen werden. Wo durch Nachkriegsbauten bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen in bis zu 4 m Tiefe durchgeführt wurden und bei Abbrucharbeiten ist keine Kampfmittel-Räumung notwendig. Bei allen anderen Flächen ist die systematische Überprüfung vor Beginn der Baugrunduntersuchungen und Bauarbeiten dort erforderlich, wo bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Es wird auf die „Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Land Hessen“ verwiesen.

Hydrologie

Der Großraum Langen gehört laut hydrologischem Kartenwerk von Hessen zum „Quartär des Oberrheingrabens“.

Der ursprünglich anstehende sandig schluffige Ton bildet im Plangebiet einen ersten Stauwasserhorizont, dessen obere Wasserschichten eine unregelmäßige Mächtigkeit aufweisen. Aufgrund des bestehenden Porenleiters ist die Verschmutzungs-Empfindlichkeit des Grundwassers recht groß. Gemäß hydrologischem Kartenwerk Hessische Rhein- und Mainebene beträgt der Grundwasserflurabstand für den Änderungsbereich zwischen 10 und 15 m.

Mit Rückbau eines Großteils der baulichen Anlagen und versiegelten Flächen können anfallende Niederschläge zumindest weitgehend an Ort und Stelle derzeit wieder versickern. Die Filter- und Versickerungseigenschaften des Bodens werden sicherlich auch durch die großflächigen Auffüllungen und Aufschüttungen beeinflusst. Im Bereich von bestehenden Gebäuden und Verkehrsflächen ist der Oberflächenwasserabfluss reduziert.

Oberflächengewässer sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht anzutreffen. Die im Süden gelegene Erdmulde (entstanden im Zuge der Baufeld-Räumung) ist heute lediglich feucht, bei Starkregen-Ereignissen sammelt sich auch temporär Wasser, bei längeren Trockenperioden trocknet die Erdmulde jedoch wieder aus.

Seitens des RP Darmstadt – Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt wurde im Rahmen der Stellungnahme zur Offenlage mit Schreiben vom 13.11.2012 die Vermutung geäußert, dass der Hundsgaben (in alten Aufzeichnungen wird dieser auch als Gerätsbach bezeichnet) den Geltungsbereich quert. Seitens der Stadtwerke Langen GmbH wurde dies mit folgendem Ergebnis überprüft:

Im Zuge des Baus der Nordumgehung B486 wurde der durch das Stadtgebiet verlaufende Hundsgaben in die Trasse der Nordumgehung verlegt und verläuft nun verrohrt unmittelbar entlang der Fahrbahn (Ostseite) in die südwestliche Gemarkung von Langen (Email einschl. Lageplan und Luftbild vom 05.12.2012, Stadtwerke Langen GmbH). Somit hat der Hundsgaben für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung keine Relevanz mehr.

Die Bedeutung der Hydrologie für den Naturhaushalt im Planungsbereich ist aufgrund der Vorbelastungen insgesamt als gering zu beurteilen.

Bei Umsetzung der Planung kommt es durch Bebauung zu einer Versiegelung bzw. Teilversiegelung bisher nicht überbauter Flächen auf insg. 37.054 m² (tatsächliche Versiegelung/Bebauung im Bestand: 30.200 m², zu erwartende Versiegelung nach Bebauungsplan-Änderung: 67.254 m²) und damit zu einer Unterbrechungen des Wasserkreislaufs, wobei durch entsprechende Vornutzungen und Auffüllungen die Versickerungs- und Filterfunktionen durchaus eingeschränkt sind.

Gleichzeitig werden eingriffsminimierende Wirkungen und sogar Positiveffekte für das Schutzgut Wasser durch folgende Maßnahmen erzielt:

- Extensive Begrünung auf 30 % der Dachflächen in Gewerbe- und Sondergebieten (ausgenommen GE5);
- Herstellen von Fuß-/Radwegen und Stellplätzen mit versickerungsfähigen Materialien.

Zwar nimmt die zulässige Oberflächenversiegelung im Vergleich zur momentanen Bestandssituation vor Ort deutlich zu, bezogen auf den bislang gültigen Bebauungsplan sind jedoch keine erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser durch die Planänderung zu erwarten. Im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan wird der Anteil der Dachbegrünung zukünftig um ca. 6.700 m² erhöht, sodass von einer Zunahme des Speichervolumens auszugehen ist.

Hinsichtlich des Umgangs mit anfallendem Regenwasser wird im § 55 Abs. 2 WHG und §37 Abs. 4 HWG geregelt, dass Niederschlagswasser von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden soll (z.B. Sammlung in Zisternen, Verwendung zur Gartenbewässerung oder Brauchwassernutzung, verzögerte Einleitung in den Kanal), soweit nicht wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange entgegenstehen. Darüber hinaus soll Niederschlagswasser in geeigneten Fällen ortsnah versickert werden. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen. Weiterhin wird im Rahmen der Entwässerungssatzung der Stadt Langen der Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser geregelt. Dementsprechend erfolgt im Rahmen der Umsetzung des Bauvorhabens eine Abstimmung zwischen den Kommunalen Betrieben Langen mit dem jeweiligen Bauträger bzgl. der Einleitung von Regenwasser in die Mischkanalisation.

Die Versorgung des Plangebiets mit Trinkwasser und Löschwasser ist über die bestehende Erschließung gewährleistet. Die Abwasserentsorgung ist im Rahmen der Erschließung bereits gesichert und erfährt im Zuge der vorliegenden Planung keine Änderungen. Es ist von keiner Verschlechterung zum bisherigen Planungsrecht auszugehen, da durch das Wegfallen der ursprünglich geplanten Wohnbebauung künftig weniger Schmutzwasser anfällt.

Klima

Langen liegt im Bereich des mäßig subkontinentalen Klimas des Rhein-Main-Beckens. Dies bedeutet milde Winter, warme Sommer, wenig Niederschlag und hohe Lufttemperatur. Das Klima im Planungsbereich ist als sommerwarm, wintermild und mäßig humid zu bezeichnen. Die Mairniederung stellt mit 9,4° C mittlerer Jahrestemperatur und einem mittleren Jahresniederschlag von 663 mm (Klimastation Frankfurt-Flughafen) innerhalb Deutschlands eine ausgeprägte Wärme- und Trockenzone dar. Hauptwindrichtungen sind Südwest und Nordost.

Kleinklimatisch betrachtet wird der Geltungsbereich aufgrund der Lage im Stadtgebiet von den Eigenschaften des Stadt-Klimatop geprägt. Dies zeichnet sich durch heiße Sommer, milde Winter und relativ geringe Temperaturunterschiede zwischen Tag/Nacht und Sommer/Winter aus. Demgegenüber kann die infolge des Rückbaus entstandene Freifläche diesen extremen Eigenschaften teilweise entgegen wirken, indem kleinflächig infolge nächtlicher Abstrahlung Kaltluft produziert wird. Hiervon kann vermutlich nur die unmittelbar angrenzende Bebauung profitieren.

Dementsprechend ist dem Schutzgut Klima im Planungsgebiet eine insgesamt geringe Bedeutung für den Naturhaushalt zuzuordnen.

Mit Umsetzung der Planung und den damit verbundenen Nutzungsänderungen sowie Nach-Verdichtungen sind aufgrund der Vorgaben zur klimaaktiven Begrünung keine negativen Auswirkungen auf die örtliche klimatische Situation zu erwarten.

Biotopstrukturen, Flora und Fauna

Aufgrund der innerstädtischen Lage und der Nutzungsgeschichte war der Geltungsbereich Jahrzehnte als Lebensraum für Flora und Fauna nur von geringer Bedeutung. Mit Aufgabe der Gewerbenutzung und Abräumung der Flächen haben sich in den vergangenen Jahren Pionierarten auf den großflächig entstandenen Rohböden und dem geräumten Baufeld angesiedelt. Relikte der ehemaligen Gewerbenutzung sind das mehrstöckige Verwaltungsgebäude sowie das Pförtnerhäuschen an der Pittlerstraße, welche beide nicht mehr nutzbar sind.

Folgende Biotop- und Nutzungsstrukturen sind im Änderungsbereich anzutreffen:

- Großflächige Ruderalflächen
 - aufkommende Pioniergehölze (Salweiden, Robinien, Birken, Kiefern, Ginster) auf Rohböden (Baugrubenverfüllung nach Abräumung) südlich des Platanenweges (meist trockener Standort) und nur sehr kleinen gehölzfreien Bereichen (hier deutlich strukturreicher mit moosigen, krautigen und vegetationsfreien Bereichen) – 24.452 m²
 - gehölzreiche Ruderalflächen, trocken-warmer Standorte (im Bereich der wallartigen Aufschüttungen entlang des Platanenweges sowie in der südlichen Hälfte der Brache) – 7.813 m²
 - kleinflächig feuchte bis nasse Zone im Bereich der Erdmulde (Aufkommen von Binsen und Seggen, Weiden) – 914 m²
 - ruderale Wiesen mit Bereichen kurzlebiger Ruderalflur (großflächiger nährstoffreicher Bestand nördlich des Platanenweges mit flächendeckendem Aufkommen von Klee-Arten) – 16.373 m²
- Gärtnerisch angelegte Bereiche im Norden, Nordwesten und Südosten (Grundstücks-Begrünung der Gewerbegebiete und der beiden Einzelhandelsmärkte) – 2.387 m²
 - Jüngere Baumpflanzungen (überwiegend Ahorn-Arten)
 - Ältere Roß-Kastanienreihe im Bereich des Parkplatzes am südöstlichen Einzelhandelsmarkt
- Gehölzpflanzungen – 816 m²
- Zahlreiche Trampelpfade (Ruderalfläche) und geschotterter Parkplatz – 5.908 m²
- Straßenverkehrsflächen – 4.943 m²
- Gebäude – 7.195 m²
- Parkplatz-, Lager- und Hofflächen – 12.229 m²
- Plataneneinschlag innerhalb der südlichen Hälfte der Brache
- Platanenreihe mit 9 Bäumen entlang des Platanenweges (Umpflanzung der früheren Parkplatzbegrünung im Nordosten – notwendig zum Ermöglichen der Ansiedlung des Einzelhandelsmarkt)

Die einzelnen Biotoptypen unterscheiden sich hinsichtlich ihrer Ausgestaltung und Nutzungseinflüsse bzw. Vorbelastungen sowie der daraus resultierenden Bedeutung im Naturhaushalt insgesamt deutlich. Von ökologischer Bedeutung sind dabei v.a. die ausdauernden Ruderalflächen, die aufgrund der voranschreitenden Sukzession und kleinteilig wechselnden Standortverhältnisse eine höhere Vielfalt erreicht haben und daher entsprechende Funktionen im Naturhaushalt erfüllen.

Die gärtnerisch angelegten Flächen, bzw. durch Nutzungen überprägte Abschnitte weisen demgegenüber trotz ihres teilweise vorhandenen Gehölzbestandes eine deutlich reduzierte Bedeutung auf.

Es wurden keinerlei nach BNatschG oder HAGBNatSchG geschützte Biotoptypen festgestellt, ebenso wenig wie Lebensraumtypen des Anhangs I der FFH-Richtlinie.

Bezüglich der Pflanzenwelt kann davon ausgegangen werden, dass die Artenbestände je nach Biotop- bzw. Nutzungstypen eine recht unterschiedliche Ausprägung und Artenzusammensetzung aufweisen, die sich nach derzeitiger Einschätzung wie folgt differenzieren lässt:

- gehölzbestandene Brachen/Ruderalfluren: Arten der Vorwaldgesellschaften sowie ausdauernder Ruderalfluren (z.B. Robinien-, Salweiden- und Brombeergebüsche)
- gehölzarme und kurzlebige Brachen/ruderaler Wiesen: Arten kurzlebiger ruderaler Standorte sowie Arten der Glatthaferwiesen und Trittrasengesellschaft (z.B. Einjähriges Rispengras, Klee-Arten (Trifolium- und Melilotus-Arten) im nördlichen Teil, Deutsches Weidelgras)
- Gärtnerische Anlagen (Baumscheiben entlang des Platanenweges): Arten der Trittbzw. Scherrasengesellschaften sowie untergeordnet Hackfruchtwildkräuter

Die Flora kann nur in einem geringen Maße als naturraumtypisch bezeichnet werden. Aufgrund der großflächig vorhandenen Gewerbebrache treten naturraumtypische Arten der potentiell natürlichen Vegetation (typischer Flattergras-Buchenwald) gegenüber einer Flora, die in hohem Maße von den Einflüssen des Menschen abhängig ist, deutlich zurück. Anstelle dessen sind vermehrt Arten anzutreffen, die bevorzugt auf Sukzessions- bzw. Ruderalfluren bzw. gärtnerisch genutzten Flächen wachsen, oder die auf kurzfristig neu entstehenden Sekundärstandorten (z.B. Sand- und Schotterflächen nach Baufeldräumung) geeignete Lebensraumbedingungen finden.

Bezüglich des floristischen Arteninventars kann ein Vorkommen von seltenen oder gefährdeten Arten weitestgehend ausgeschlossen werden.

(Näheres ist der Anlage 4 zu entnehmen: Bestandsplan Grünstrukturen, Büro Götte Landschaftsarchitekten GmbH, Frankfurt-Höchst, 05.07.2012)

Zum Erfassen der Fauna im Geltungsbereich wurden nach einer Vorbegehung im November 2011 die Kartierungen im 1. Halbjahr 2012 durchgeführt.

Zur Erfassung der dort vorkommenden Vogel-, Amphibien- und Reptilienarten wurden Begehungen am 02., 11. und 19. April, am 04., 22. und 29. Mai sowie am 01. Juni 2012 vorgenommen. Dabei wurde jeweils das gesamte Gelände begangen und auch das noch bestehende Pittler-Gebäude in Augenschein genommen. Zusätzlich wurde am 05. und 24. Mai in den Abendstunden mit einem Bat-Detektor die Ruine des Pittler-Gebäudes auf ein- oder ausfliegende Fledermäuse untersucht.

Insgesamt wurden 18 Vogelarten auf dem Gelände festgestellt. Etwa die Hälfte brütet nicht auf dem Gelände, sondern wurde als Gastvogelart registriert, die zur Nahrungssuche auf die Brachfläche kommen. Dazu gehören z. B. Mauersegler (*Apus apus*), Star (*Sturnus vulgaris*), Haussperling (*Passer domesticus*) und Turmfalke (*Falco tinunculus*). Bemerkenswert ist das Vorkommen von je einem Paar Stieglitz (*Carduelis carduelis*) und Hänfling (*Carduelis cannabina*), die in den Platanen entlang des Platanenweges brüten und in den ausgedehnten Brachflächen regelmäßig zur Nahrungssuche anzutreffen waren. Typisch für aufgegebene Gebäude sind der Hausrotschwanz (*Phoenicurus phoenicurus*) und die Straßentaube (*Columba livia forma domestica*), die beide das Pittler-Gebäude besiedeln. Streng geschützte oder gefährdete Vogelarten wurden nicht als Brutvögel im Bearbeitungsgebiet festgestellt.

Hinweise auf das Vorkommen von Amphibien ergaben sich nicht. Ein kleiner Bereich an der Triftstraße, der in älteren Luftbildern ein Gewässer erkennbar ist (Himmelteich/Tümpel), war 2012 allenfalls feucht, in der Regel aber trocken. Das Vorkommen von Rohrkolben und Weiden deuten auf zeitweilig feuchtere Bedingungen hin.

Trotz intensiver Suche an den vielfältigen für Zauneidechsen geeignet erscheinenden Strukturen (Erdwall, Ablagerungen, Böschungen, grabfähiges/steiniges Substrat) wurden keine Tiere festgestellt. Offenbar hat eine Besiedlung nach der Aufgabe der alten Gewerbenutzung noch nicht stattgefunden. Dies ist möglicherweise darauf zurückzuführen, dass eine direkte Anbindung an Zauneidechsenlebensräume (z.B. Waldrand) nicht vorhanden ist. Weitere Reptilienarten wurden ebenfalls nicht festgestellt.

Die Untersuchung zum Vorkommen der Fledermäuse ergab lediglich den Nachweis der Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*), die im Südteil der Fläche bei ihren Flügen festgestellt wurde. Sie kam offenbar aus der angrenzenden Bebauung. Im Bereich der

Pittler-Ruine wurden keine Fledermäuse festgestellt. Der relativ junge Baumbestand des Geländes ist als Quartier für Fledermäuse noch nicht geeignet.

Die ausgedehnten trockenen und z.T. offenen sandigen Ruderalflächen, besonders im Südteil des Untersuchungsgebietes, bieten zahlreichen wärmeliebenden Insektenarten einen Lebensraum. Darunter befinden sich auch einige nach dem BNatSchG besonders geschützte Arten. Neben den zahlreichen Wildbienenarten wurden zwei besonders geschützte Sandlaufkäferarten festgestellt. Es handelt sich um den Feld-Sandlaufkäfer (*Cicindela campestris*) und den Dünen-Sandlaufkäfer (*Cicindela hybrida*). Von den angetroffenen Heuschrecken ist die Blauflügelige Ödlandschrecke (*Oedipoda caerulescens*) besonders geschützt, welche dort ebenfalls die offenen sandigen und trockenen Bereiche besiedelt.

(Näheres ist der Anlage 4 zu entnehmen: Artenliste der Fauna, Büro Götte Landschaftsarchitekten GmbH, Frankfurt-Höchst, 05.07.2012)

Insgesamt ist die Empfindlichkeit des Schutzgutes Biotop, Tiere/Pflanzen gegenüber Beeinträchtigungen als gering zu beurteilen. Bei derart jungen Ruderalflächen handelt es sich um temporäre Biotopstrukturen in einem dynamischen Prozess, die sich gerade aufgrund der anthropogenen Vorbelastungen in dieser Form entwickeln konnten. Hinsichtlich der Bedeutung des Schutzgutes für den Naturhaushalt und seiner Lebensraumfunktion ist von einer mittleren Wertigkeit auszugehen.

Derartige Pionierstandorte bieten spezialisierten Arten Lebensräume, gleichwohl sind sie durch anthropogene Nutzungen und Störungen vorbelastet. Darüber hinaus sind vergleichbare Lebensraumstrukturen und Artenbestände im Umfeld des Änderungsbereichs aufgrund der verhältnismäßig hohen Konzentration von Gewerbebrachen rund um den Langener Bahnhof nicht selten.

Mit Umsetzung der Bebauungsplanänderung wird der Geltungsbereich großflächig bebaut, wodurch die vorhandenen Biotopstrukturen der Brachflächen einschl. der Flora beseitigt werden. Auch die vorkommenden Tierarten müssen weitgehend in andere Flächen ausweichen, da vergleichbare Lebensraumstrukturen nach Bebauung im Änderungsgebiet nicht mehr vorhanden sind. Mit der Begrünung der Grundstücks-Freiflächen, der anteilige Dachbegrünung, Baumanpflanzungen und -erhaltung sowie Stellplatzbegrünungen werden für an Siedlungsräume angepasste Arten Lebensräume geschaffen bzw. weiterhin vorhanden bleiben.

Biologische Vielfalt

Die im Planungsgebiet herrschenden Strukturen sind in Langen und dem Rhein-Main-Gebiet sehr weit verbreitet.

Aufgrund der räumlichen Lage, der Dominanz von Sukzessionsflächen sowie bereits bebauten/genutzten Flächen bei gleichzeitigem Fehlen von seltenen Strukturen und Sonderstandorten sowie der dadurch begründeten, nicht bestehenden unmittelbaren Bindung von Arten oder speziellen Lebensräumen ausschließlich an den Geltungsbereich besteht keine besondere Relevanz für die biologische Vielfalt (Artenvielfalt und Vielfalt der Ökosysteme).

Stadtgestalt

Das Erscheinungsbild des Änderungsbereichs besitzt keine besondere Wertigkeit für die Stadtgestalt und präsentiert sich als klassische Gewerbebrache nach Abräumen der baulichen Anlagen und Rückbau der versiegelten Flächen, wie sie in Langen nicht selten ist.

Der Geltungsbereich wird überwiegend von einer Brachfläche geprägt, welche in zentralen Bereich von dem bereits hergestellten, abgesperrten Platanenweg in eine südliche und nördliche Hälfte geteilt wird. Der nördliche Bereich der Ruderalfläche liegt etwas abgesenkt und ist weitgehend eben, gehölzfrei und damit eher strukturarm. Entlang der Flanke kommen in den Grundstücksrandbereichen junge Sal-Weiden und Robinien auf. Im Norden befinden sich jenseits der Ampèrestraße ein Einzelhandels-

markt mit Parkplätzen und zwei Gewerbegrundstücke mit Lager- und Hofflächen sowie Stellplätzen. Die großflächig versiegelten Flächen vermitteln ein teilweise recht monotones Erscheinungsbild, das nur in Randbereichen durch schmale Grünflächen unterbrochen wird. Auf den Grundstücken wurden straßenbegleitend sowie im Bereich der Stellplätze Bäume gepflanzt und schmale Grünflächen angelegt, die jedoch aufgrund ihrer recht kurzen Entwicklungszeit nur in Ansätzen bereits eingrünende Funktionen übernehmen. Eine landschaftliche Einbindung mit Gehölzpflanzungen fehlt im Bereich der Firmengelände mit großvolumigen Baukörpern und weit-läufigen Hofflächen. Einzig entlang der südlichen und nördlichen Grenze des Ausbildungswerks an der Westflanke des Planungsgebiets wurden flächige Abpflanzungen vorgenommen.

Von der leicht höher gelegenen Ampèrestraße und der Pittlerstraße ist der gesamte nördliche Abschnitt des Änderungsbereichs einsehbar. Blickbeziehungen nach Süden werden erst durch den nördlich des Platanenweges aufgeschütteten und mittlerweile bewachsenen Erdwall unterbrochen. An der Ostflanke (Ecke Pittlerstraße/Ampèrestraße) befindet sich ein erst kürzlich hergestellter Schotter-Parkplatz. Daran anschließend findet sich das mehrstöckige ehemalige Verwaltungsgebäude und weiter südlich das alte, marode Pförtnerhäuschen mit Eingangstor und Drehkreuz der Firma Pittler. Beide sind als Relikt der ehemaligen Gewerbenutzung anzusehen.

Südlich des Platanenweges werden in einem Einschlag ca. 30 der dachförmig gezogenen Platanen aus einer Umpflanzungsmaßnahme vorgehalten. Einige dieser Platanen wurden bereits straßenbegleitend entlang des Platanenweges zur Gliederung des Parkplatzstreifens gepflanzt.

In der Südostecke befindet sich ein langjährig bestehender Einzelhandelsmarkt. Entlang der Geltungsbereichsgrenze sind eine ältere Kastanienreihe sowie zwei größere Silber-Ahorn-Bäume anzutreffen, die den Parkplatz und das Gebäude wirksam eingrünnen sowie den angrenzenden Straßenraum aufwerten. Der unmittelbar nördlich des Einkaufsmarkts gelegene Plataneneinschlag trägt momentan zur landschaftlichen Einbindung dieses Grundstücks bei.

Die südliche Hälfte der großen Brachfläche ist in seinem Erscheinungsbild deutlich abwechslungs- und struktureicher. Zum einen durch eine nach der Baufeldräumung verbliebene, hügelige und muldenreiche Geländeoberfläche mit Höhensprüngen von bis zu einem Meter. Zum anderen aufgrund der heterogenen Lebensraumstruktur der Brachfläche mit aufkommenden Gehölzbewuchs, den Plataneneinschlägen, den gehölzfreien, wiesenähnlichen Ruderalflächen sowie den sandig-erdigen nahezu vegetationsfreien Hügeln und der feuchten Senke.

Grundsätzlich ist das Erscheinungsbild durch die verschiedensten Strukturen und Nutzungsintensitäten heterogen bis ungeordnet. Der menschliche Einfluss ist aber in allen Bereichen deutlich ersichtlich, auch wenn durch Sukzession Teilbereiche von der Natur zurückerobert wurden. Insbesondere die Relikte der Gewerbenutzung und der behelfsmäßig angelegte Schotterparkplatz werten das Stadtbild deutlich ab.

Im Umfeld des Geltungsbereichs treten die neu errichteten funktionalen Gewerbebauten und dazugehörige Flächennutzungen wie Lagerflächen und Parkplätze, die in bis zu einem Meter Höhe über dem Straßenniveau und dem Gelände der Gewerbebranche errichtet wurden sowie langjährig bestehende Gewerbebetriebe in Erscheinung. Demgegenüber finden sich auch Reihenhäuser mit Vorgärten im unmittelbaren Umfeld. Eine klare städtebauliche Grundstruktur ist somit nicht erkennbar. Entlang der Siemens- und Pittlerstraße fehlen wirksame Grünstrukturen zur landschaftlichen Einbindung und Abschirmung der sensiblen Wohnnutzung gegenüber den Gewerbeflächen und der Branche. In einigen Bereichen laufen die Vorbereitungen für die Entwicklung neuer Baufelder. Auch im Zusammenhang mit dem Erscheinungsbild des Umfeldes ist daher die Stadtgestalt sehr heterogen und weist keinen ansprechenden städtebaulichen Charakter auf. Insgesamt besitzt das Stadtbild nur eine geringe Bedeutung.

Mit einer Bebauung des bisher unbebauten Geltungsbereichs verändert sich insbesondere durch den Verlust der Brachfläche das Erscheinungsbild wesentlich. Mit der Um-

setzung des Bebauungsplans erfolgt eine städtebauliche Gliederung des heute sehr heterogen überprägten Geländes.

Durch die Umsetzung von Begrünungsmaßnahmen auf den Grundstücken sowie durch Erhalten der vorhandenen Bäume und Neuanpflanzungen werden die Bauwerke eingebunden, große versiegelte Flächen gegliedert und optisch aufgewertet. In Kombination mit der Anpflanzung von Bäumen entlang der Straßen wird eine wirksame Gestaltung des Straßenraums erzielt. Es ist zu erwarten, dass sich die geplante Bebauung in das Stadtbild und das Erscheinungsbild des Umfeldes (Einzelhandelsmärkte, Gewerbegebiete und gemischte Nutzungen) einfügen wird.

Mensch

Bioklima und Lufthygiene

Bioklimatisch wird der Ballungsraum Rhein-Main als „belastender“ Verdichtungsraum (Bioklimakarte des Dt. Wetterdienstes) ausgewiesen. Kennzeichnend sind folgende klimatische Faktoren:

- Gebiet mit sehr hoher Wärmebelastung durch Schwüle und hohe Lufttemperatur im Sommer mit > 27,5 bis 30,0 Belastungstagen pro Jahr (Konfliktanalyse zum Planvorhaben 41100200, 02.04.2009, Planungsverband Frankfurt/Rhein-Main zur ursprünglich geplanten Wohnbaufläche);
- stagnierende Luft, verbunden mit geschlossener Wolkendecke, hoher Feuchtigkeit und Temperaturen um 0 °C im Winter;
- verminderte Strahlungsintensität durch Niederungs- bzw. Industriedunst und Nebel;
- erhöhtes Risiko zur Anreicherung von Schadstoffen wegen der oft niedrigeren Windgeschwindigkeit.

Aus lufthygienischer Sicht sind vor allem die oft niedrigen Windgeschwindigkeiten und im Zusammenhang damit die Häufigkeit von Zeiten mit ungünstigem Luftaustausch charakteristisch. (Luftreinhalteplan Rhein-Main, 2002)

Die Luftqualität wird v.a. durch die Abgase des Straßenverkehrs (insbesondere der Nordumgehung) sowie Emissionen von Gewerbe, Industrie und Hausbrand beeinträchtigt, wobei Verunreinigungen, insbesondere bei fehlender oder mangelhafter Luftzirkulation, nur in geringem Umfang aus den bodennahen Luftschichten abtransportiert werden können. Gemäß Klimafunktionskarte besteht eine mittlere lufthygienische Belastung der Straßenräume mit geringer Hinderniswirkung von Austauschbarrieren (UVF 2000). Es ist zu erwarten, dass aufgrund der Lage im Ballungsraum Rhein-Main im Allgemeinen sowie der unmittelbaren Nähe der Nordumgehung im Speziellen lufthygienische Belastungen auf das Planungsgebiet wirken (bspw. erhöhte Konzentration von CO₂, Feinstäuben oder Stickoxiden). Gemäß Darstellung des Immissionskatasters im Umweltatlas Hessen (HLUG) lag die mittlere jährliche Stickstoffdioxid-Konzentration in 2007 für den Raum Langen zwischen 38-44mg/m³, was jedoch für das Rhein-Main-Gebiet ein insgesamt üblicher Wert ist. Damit bewegt sich der Belastungswert im Bereich des Grenzwertes, der zum 01.01.2010 auf 40mg/m³ reduziert wurde. Die mittlere jährliche Feinstaub-Konzentration PM₁₀ lag 2007 bei 20-24mg/m³ (Grenzwert gemäß 22. BimSchV bei 40mg/m³).

Grundsätzlich handelt es sich hierbei lediglich um überschlägige Angaben für den gesamten Raum Langen, die somit keine genaue Verortung zulassen.

Mit Realisierung der Planung ist keine erhebliche Verschlechterung der derzeitigen Situation und damit keine Umweltauswirkung bzgl. des Bioklimas und der Lufthygiene verbunden.

Lärm

Aufgrund der räumlichen Lage des Geltungsbereichs und der relativ geringen Abstände zur westlich gelegenen Nordumgehung (Bundesstraße 486) und zur östlich verlaufenden Bahnlinie Frankfurt-Darmstadt sowie bedingt durch bestehende Gewerbebetriebe im Umfeld ist eine allgemeine Vorbelastung des Gebietes hinsichtlich Lärm gegeben. Lärm mindernd bzw. -abschirmend wirken sich die Tieflage der Nordumgehung sowie

die z.T. großvolumigen Baukörper zwischen den Verkehrsachsen und dem Geltungsbereich aus. Weiterhin sind Beeinträchtigungen durch Fluglärm im Einzelfall möglich, aber nachrangig.

Aufgrund der vorgesehenen Nutzungen (Gewerbe- und Sondergebietsausweisungen) besteht für den Geltungsbereich bezüglich verkehrsbedingter Lärmeinwirkungen keine Relevanz.

Um eine Überschreitung der zulässigen Immissionsrichtwerte insbesondere im Bereich der an das Plangebiet angrenzenden beiden „Wohninseln“ zwischen Pittlerstraße und Bahnlinie (Triftstraße, Am weißen Stein) sowie zwischen Siemensstraße und Dieselstraße zu vermeiden, setzt der Bebauungsplan eine Geräuschkontingentierung fest. Damit wird zugleich eine gerechte Verteilung der Geräuschemissionen auf die Betriebe und Anlagen erreicht.

Bei der Bestimmung der Emissionskontingente sind gemäß DIN 45691 die in den schutzwürdigen Gebieten außerhalb des Plangebietes maximal zulässigen Gesamt-Immissionswerte festzulegen. Bei der Immissionskontingentierung wird auch die aus dem Umfeld wirksame Gewerbelärm-Vorbelastung mitberücksichtigt. Vorbelastung und Zusatzbelastung bilden zusammen die Gesamtbelastung, die die jeweiligen Immissionsrichtwerte einhält.

Erholung

Der Geltungsbereich besitzt gewisse Erholungsfunktionen als zugängliche Freifläche in der Stadt, auch wenn das Gelände nicht die Eigenschaften (Aufenthalts- und Funktionsflächen, gärtnerisch angelegte Bereiche) und Widmung einer öffentlichen Grünfläche besitzt. Das Vorhabensgebiet wird derzeit von zahlreichen Trampelpfaden in sämtliche Richtungen durchzogen, welche rege von Fußgängern und Radfahrern als Abkürzungen genutzt werden. Spaziergänger mit Hunden nutzen die Brachflächen als Auslaufmöglichkeiten. Insbesondere die hügligen und muldenreichen Flächen in der südlichen Hälfte des Geltungsbereichs rund um die feuchte Mulde werden v.a. von Kindern und Jugendlichen als Cross-Strecke und Spielmöglichkeit in Anspruch genommen. Der Platanenweg dient derzeit als Motorrad-Übungsplatz für Fahrschüler.

Im Laufe der Jahre und mit längerem Fortbestand der Brache wurde die Fläche von der Bevölkerung als innerstädtische Freifläche angenommen. Damit ist dem Geltungsbereich durchaus eine gewisse Bedeutung für die Erholungsfunktion zuzusprechen, auch wenn es sich um keine öffentliche Flächennutzung handelt.

Mit Umsetzung des Bebauungsplans gehen die Trampelpfade und Funktionen der Freifläche und damit die Spiel- und Freizeitmöglichkeit, die diese Flächen bieten, verloren. Gleichzeitig übernimmt zukünftig jedoch der in der südlichen Hälfte in Ost-West-Richtung geplante Fuß- und Radweg eine wichtige Funktion, in dem er die umliegenden Wohnbereiche verbindet. Mit der Anpflanzung einer wegebegleitenden Baumreihe und eines zweireihigen Baumclusters ggf. mit den vor Ort eingeschlagenen Platanen wird der Erholungswert durch die optische Wirkung gesteigert. Die Wegeverbindungen entlang der Straßen bleiben auch weiterhin erhalten.

Im Vergleich zum derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan wird mit der Bebauungsplanänderung die an die ursprünglich geplante Wohnnutzung gekoppelte Pflanzfläche/Zweckbestimmung Kinderspielplatz nicht weiterverfolgt, was für das Planungsgebiet selbst keine Auswirkungen hat, da auch zukünftig keine Wohnnutzung innerhalb des Geltungsbereichs möglich ist. Insgesamt geht jedoch das Potenzial und die Flächenverfügbarkeit zur Herstellung einer Spielfläche, die auch von Kindern der umliegenden Wohnbebauung hätte genutzt werden können, verloren.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Die derzeitige Nutzungsstruktur lässt keine Besonderheiten bzgl. umweltrelevanter Kultur- und sonstigen Sachgütern erwarten. Darüber hinaus liegen keine Erkenntnisse über besondere Bodenfunde oder ähnliches vor.

Sollten im Rahmen von Baumaßnahmen bei Erdarbeiten unerwartet Hinweise auf Bodenfunde oder Bodendenkmale auftreten, ist die dafür zuständige Behörde zu informieren. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

8.1.6 Auswirkung auf nationale und europäische Umweltvorschriften (Anlage 2 Nr. 1.5)

Das Plangebiet besitzt und entwickelt keine baulichen Anlagen, die den nationalen oder europäischen Umweltvorschriften entgegenstehen.

8.1.7 Ausmaß auf potentiell umweltrelevante Auswirkungen (Anl. 2 Nr. 2.1)

Es sind keine Hinweise auf weitere umweltrelevante Auswirkungen bekannt, die über die bereits beschriebenen Inhalte hinaus erkennbar wären. Negative Auswirkungen sind daher auszuschließen.

8.1.8 Ausmaß der planübergreifenden Auswirkungen (Anlage 2 Nr. 2.2)

Ein planübergreifender -auch kumulativer und grenzüberschreitender- Charakter, der über die bereits erläuterten Inhalte hinaus Auswirkungen mit sich bringt, ist auszuschließen.

8.1.9 Risiken für die Umwelt einschließlich der menschlichen Gesundheit (Anlage 2 Nr. 2.3)

Im Zusammenhang mit den bauleitplanerisch zulässigen Nutzungen sind keine besonderen Risiken für die Umwelt oder die menschliche Gesundheit erkennbar.

8.1.10 Umfang der räumlichen Ausdehnung (Anlage 2 Nr. 2.4)

Gemäß § 1 a BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Zur Verringerung der Flächen-Inanspruchnahme für neue Bauflächen wird deshalb seitens des Gesetzgebers der Innenbereichs-Entwicklung Vorrang eingeräumt. Diesem Grundsatz wird mit der Bebauungsplan-Änderung entsprochen.

Bei der Planung handelt es sich um ein Vorhaben zur Innen-Entwicklung im Stadtgebiet. Mit der Planung wird die langjährige Baulücke des ehemaligen Pittler-Areals geschlossen. Eine räumliche Ausdehnung über den Geltungsbereich hinaus erfolgt nicht.

8.1.11 Ausmaß der Auswirkungen auf natürliche Merkmale, auf das kulturelle Erbe, durch die Intensität der Bodennutzung unter Berücksichtigung von Überschreitungen von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten (Anlage 2 Nr. 2.5)

Von der Planung sind keine Gebiete mit herausragenden natürlichen Merkmalen oder mit Strukturen bzw. Objekten des kulturellen Erbes betroffen. Es liegen auch keine Erkenntnisse vor, die ein Überschreiten der Grenzwerte und Umweltnormen als wahrscheinlich erscheinen lassen.

8.1.12 Sondergebiete der Umweltvorsorge (Anlage 2 Nr. 2.6.1 – 2.6.7)

Schutzgebiete und -objekte nach Naturschutzrecht

Im Planungsbereich bzw. daran angrenzend befinden sich keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete.

Im Rahmen von „Natura 2000“ (zusammenhängendes ökologisches Netz besonderer Schutzgebiete innerhalb der europäischen Gemeinschaft) benannte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) sowie Europäische Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Bei der temporären Wasserfläche in der südlichen Hälfte des Änderungsbereichs handelt es sich nicht um ein nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschütztes Biotop. Gemäß Hessischer Biotopkartierung zählen temporäre Gewässer und Tümpel seit jeher nicht zu den geschützten Biotopen. Zudem ist eine Natürlichkeit bzw. Naturnähe der Ge-

wässerstrukturen und eine entsprechende Zonierung nicht vorhanden. Eine naturnahe Ufervegetation sowie charakteristische Vegetationseinheiten der Verlandungsbereiche fehlen.

Bei dem verrohrten Gerätsbach handelt es sich nicht um ein nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschütztes Biotop (siehe Kapitel 8.1.5 – Hydrologie).

Trinkwasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Wasserschutzzone III (Verordnung zum Schutz der Trinkwassergewinnungsanlagen der Stadtwerke Langen GmbH, Staatsanzeiger 48/1979, S. 2273). Die weitere Schutzzone (III) soll den Schutz vor weitreichenden Beeinträchtigungen gewährleisten. Verboten sind u.a. das unter- oder oberirdische Lagern von wassergefährdenden Flüssigkeiten und Stoffen, das Ablagern und Abfüllen von Öl und Treibstoffen, Teer, Giften etc., das Errichten von geschlossenen Wohnsiedlungen und gewerblichen Anlagen ohne Kanalisation sowie das Anlegen von Sickergruben und Gewässern (insbesondere künstliche Wasserflächen, Rückhaltebecken, Gerinnen etc.). Die Schutzverordnung und entsprechende Richtlinien sind zu berücksichtigen. Eine besondere Konfliktsituation für die geplanten Nutzungen besteht diesbezüglich nicht.

8.1.13 Raumordnung (Anlage 2 Nr. 2.6.8)

Die mit der Änderung der Bauleitplanung zum Ausdruck gebrachte Planungsabsicht ist an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst.

Die aktuelle Änderung des Bebauungsplans ist hinsichtlich der jetzt angestrebten zusätzlichen Sondergebiete (Fachmärkte, großflächiger Einzelhandel) und der Gewerbenutzung im Südteil v.a. anstelle einer Wohnbebauung nicht gemäß §8 Abs.2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der rechtskräftige Regionale Flächennutzungsplan weist neben Gewerbegebieten auch Wohnnutzung aus. Die Stadt Langen hat bereits die erforderliche Zustimmung zur Abweichung erhalten.

8.1.14 Liste der Denkmäler, Bodendenkmäler (Anlage 2 Nr. 2.6.9)

Es liegen bislang keine Hinweise über Denkmäler oder Bodendenkmäler vor (PVFRM/-Metropolregion FrankfurtRheinMain, 2011 - Kulturlandschaftskataster 2006).

8.1.15 Einschätzung zu möglichen Umweltauswirkungen

Im Rahmen der Vorprüfung nach § 13a BauGB konnten keine umweltrelevanten Veränderungen durch die Bebauungsplanänderung Nr. 2/VI „Nahversorgungs- und Fachmarktzentrum an der Pittlerstraße“ festgestellt werden. Die mit der Planung verbundenen Vorhaben und Maßnahmen sind aus natur- und landschaftsplanerischer sowie umweltrechtlicher Sicht als unbedenklich und unerheblich zu werten. Insofern kann unter Anwendung der in Anlage 2 BauGB genannten Kriterien festgestellt werden, dass die Bebauungsplanänderung voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Damit ist ein beschleunigtes Planverfahren nach § 13a BauGB zulässig.

8.2 Artenschutzrechtliche Belange

Alle einheimischen Vogelarten unterliegen gemäß EU-Vogelschutzrichtlinie einem besonderen Schutz nach § 44 BNatSchG. Sie dürfen weder verletzt oder getötet bzw. ihre Entwicklungsformen aus der Natur entnommen werden, noch dürfen sie so erheblich gestört werden, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert. Gleichzeitig ist es verboten, die Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders oder streng geschützter Tierarten zu beschädigen oder zu zerstören. Deshalb können die Hecken, Gebüsch und Baumbestände nicht innerhalb der Brutzeit der Vögel verändert oder beseitigt werden, da sonst die Gefahr der Zerstörung der Nester und Tötung von Jungtieren besteht. Dementsprechend ist in den gehölzbestandenen Bereichen die Rodung und Planierung nur außerhalb der Brutzeit vorzunehmen. Bei Durch-

führung von Rodungsmaßnahmen und Baufeld-Räumung außerhalb der Brutzeit, ist nicht zu erwarten, dass die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG eintreten.

Ebenfalls sollte der Abbruch des ehemaligen Pittler-Verwaltungsgebäudes außerhalb der Brutzeit erfolgen. In diesem Zeitraum ergibt sich kein artenschutzrechtlicher Konflikt. Während der gesetzlichen Brutzeit ist das Gebäude einem Abbruch auf Brutvorkommen geschützter Vogelarten zu untersuchen. Zudem ergibt sich möglicherweise ein Konflikt mit dem Tierschutzgesetz, da Straßentauben bis in den Oktober Nester bzw. Jungtiere in den Gebäuden haben können und die Tiere nicht ohne weiteres getötet werden dürfen.

Die Populationen von Stieglitz und Hänfling befinden sich in Hessen in einem ungünstig-unzureichendem Erhaltungszustand. Durch einen Erhalt bzw. die Neuanpflanzung von Bäumen innerhalb des Geltungsbereichs sowie die Anlage von Grünflächen (Grundstücks-Freiflächen, Eingrünung der Grundstücke, Gehölzpflanzungen) wird auch zukünftig ein Angebot von Brutplätzen bereitgestellt, zumal sie bereits heute in den noch recht jungen Platanen brüten.

Die Erhebungen zeigen, dass auf dem untersuchten Gelände einzelne streng und besonders geschützte Tierarten vorkommen. Im Gebiet konnte zwar eine Fledermausart (streng geschützt) nachgewiesen werden, wobei jedoch keine Quartiere gefunden wurden, so dass keine unmittelbare Bindung der Arten an das Gebiet besteht. Neben der nicht nach EU-Vogelschutzrichtlinie geschützten Straßentaube und den 16 nachgewiesenen besonders geschützten Vogelarten wurde mit dem Turmfalken auch 1 streng geschützte Art erfasst. Für diese besteht jedoch keine besondere artenschutzrechtliche Relevanz, da die Art lediglich bei Überflügen zur Nahrungssuche beobachtet wurde. Insgesamt ist keine besondere artenschutzrechtliche Betroffenheit erkennbar. Unabhängig davon sollten jedoch die allgemeinen Schutzanforderungen beachtet werden (v.a. Beseitigung von Gehölzen nur außerhalb der Brutzeiten - im Zeitraum Oktober bis Februar - vgl. § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG, Absuchen des Gebäudes auf mögliche Brutvorkommen vor Abriss während der Brutzeit).

8.3 Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung

Voreingriffszustand

Für den gesamten Geltungsbereich entspricht der planungsrechtlich maßgebliche Voreingriffszustand nicht dem derzeitigen Geländezustand, vielmehr sind die Darstellungen und Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2/VI „Gewerbe- und Wohngebiet westlich der Pittlerstraße“ (rechtswirksam am 15.04.2005) zugrunde zu legen.

Folgende planungsrechtliche Festsetzungen bzgl. der Nutzungsstruktur und Maß der baulichen Nutzung wurden im Bebauungsplan Bebauungsplan 2/VI „Gewerbe- und Wohngebiet westlich der Pittlerstraße“ getroffen:

- Allgemeines Wohngebiet in der südlichen Hälfte (GRZ 0,4 mit zulässiger Überschreitung bis 70% oder Grundflächen von 370 bis 665 m² zzgl. Tiefgaragen – zulässige Überschreitung auf maximale Grundfläche der Tiefgaragen auf 1.120 bis 1.490 m²)
- Mischgebiete in der südlichen Hälfte (GRZ 0,4 mit einer zulässigen Überschreitung um 70 % auf eine GRZ von 0,68)
- Sondergebiet – betriebliche Ausbildung im Westen (GRZ 0,6 mit einer zulässigen Überschreitung um 70 % auf eine GRZ von 1,0)
- Gewerbegebiete in der nördlichen Hälfte (GRZ 0,4 und 0,6 mit einer zulässigen Überschreitung um 70% auf eine GRZ von 0,68 bzw. 1,0), Gewerbegebiet in der südöstlichen Ecke (Grundfläche von 1.340 m² mit einer zulässigen Überschreitung um 70 % auf 2.278 m²)

- Straßenverkehrsfläche (Ampèrestraße einschl. Verbindungsstück in nördliche Richtung)
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - verkehrsberuhigter Bereich (Platanenweg)
- Flächen für Gemeinschaftsanlagen – gemeinschaftliche Pflanzfläche mit Kinderspielplatz (Regelung im städtebaulichen Vertrag)

Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich Naturschutzes und der Landschaftspflege wurden im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan im Rahmen von Festsetzungen berücksichtigt:

- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft:
 - Anlage einer Gehölzfläche nördlich des Platanenweges
 - Herstellung versickerungsfähiger Wegeoberflächen im Bereich von Stellplätzen, Fußwegen und Zufahrten;
 - Anteilige extensive Begrünung von Flachdächern und flachgeneigten Dächern (8.860 m²) und intensive Begrünung von Flachdächern/flachgeneigten Dächern bzw. Tiefgaragen (5.567 m²);
 - Sammlung oder Versickerung von Niederschlagswasser auf nicht begrünten Dächern;
 - Lagerung von unbelastetem Bodenaushub und Wiedereinbau im Planungsgebiet;
- Flächen und Maßnahmen zum Erhalt und zur Anpflanzung von Bäumen und Sträucher und sonstigen Bepflanzungen:
 - Fachgerechter Schutz vorhandener Bäume bei Baumaßnahmen nach den anerkannten Regeln der Technik;
 - Anpflanzung von Bäumen;
 - Grundstücksbegrünung einschl. der Anlage von Gehölzflächen;
 - Fassadenbegrünung.

Der bilanzierungsrelevante Voreingriffswert wurde anhand der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung in der Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan ermittelt („Bilanz zu erwartender Eingriffe sowie vorgesehener Kompensationsmaßnahmen“ aus Kapitel 5.3 „Umweltverträglichkeit“, S. 18 der Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan):

- Der Biotopwert für den gültigen Bebauungsplan wurde mit 914.509 Biotopwertpunkten (BWP) („Biotopwert nachher“) bei einer Geltungsbereichsgröße von 83.030 m² errechnet. Bei der Berechnung wurde die außerhalb des Geltungsbereichs gelegene Ampèrestraße außen vor gelassen. Die geringe Abweichung der Flächenwerte (ca. 1,5 %) wurde mittels einer Dreisatzrechnung ausgeglichen.

Planungsansatz

Bzgl. der Planung wird der Bilanzierungsansatz über die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung wie folgt definiert:

- Gewerbegebiete GE1 bis GE4 mit einer GRZ von 0,8
- Gewerbegebiet GE5 mit einer GRZ von 0,42 und einer zulässigen Überschreitung auf eine GRZ von 0,8 (gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO)
- Sondergebiete SO1 mit einer GRZ von 0,6 und einer zulässigen Überschreitung auf eine GRZ von 0,8 (gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO)
- Sondergebiete SO2 und SO3 mit einer GRZ von 0,5 und einer zulässigen Überschreitung auf eine GRZ von 0,8 (gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO)
- Sondergebiet SO4 mit einer zulässigen Grundfläche von 3.250 m² und einer zulässigen Überschreitung auf eine GRZ von 0,8 (gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO)
- Straßenverkehrsfläche im Bereich der bestehenden Ampèrestraße
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg

Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich Naturschutzes und der Landschaftspflege wurden hinsichtlich des Bilanzierungsansatzes der Planung wie folgt berücksichtigt:

- 20 % Grundstücksbegrünung einschl. der Anlage von Gehölzflächen auf 10 % der Grundstücksfläche
- Extensive Dachbegrünung auf 30 % in Sondergebieten und Gewerbegebieten, ausgenommen GE5
- Ökologische Regenwasserbewirtschaftung (Brauchwassernutzung, Gartenbewässerung, Versickerung) des anfallenden Niederschlagswassers
- Anpflanzung von Bäumen
- Herstellung der Fußwege und Stellplatzflächen mit versickerungsfähigen Belägen/ Materialien

Die Bilanzierung erfolgt nach dem Biotopwertverfahren auf Grundlage der Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ausgleichsabgaben (KV) vom 01.09.2005, zuletzt geändert am 20.12.2010.

Tabelle: Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung

Bilanzierungsansatz Planung				
Nutzung	BWP	%	m²	
Sondergebiete SO 1 bis SO 3			37.597	
<i>Gebäude und Nebenanlagen/Zufahrten/Stellplätze</i>		80%	30.078	
davon extensiv begrünte Dachfläche	19	30%	11.279	214.303
davon Dachfläche, Zuwegung und Stellplätze, Hofflächen mit ökologischer Regenwasserbewirtschaftg.*	6	25%	9.399	56.396
davon Dachfläche sowie Zuwegung und Stellplätze, Hofflächen ohne ökologische Regenwasserbewirtschaftung *				
<i>Grundstücksfreifläche</i>		20%	7.519	
davon gärtnerische Anlage	14	10%	3.760	52.636
davon Gehölzfläche	23	10%	3.760	86.473
Sondergebiet SO 4			7.431	
<i>Gebäude, zulässige Grundfläche von 3.250 m²</i>		anteilig	3.250	
davon extensiv begrünte Dachfläche	19	30%	975	18.525
davon Dachfläche mit ökologischer Regenwasserbewirtschaftung	6	anteilig	2.275	13.650
<i>Nebenanlagen, Hofflächen, Zuwegungen, Stellplätze</i>		anteilig	2.695	
davon mit ökologischer Regenwasserbewirtschaftung (anteilig mit 50 %) *	6	anteilig	1.347	8.084
davon ohne ökologische Regenwasserbewirtschaftung (anteilig mit 50 %) *	3	anteilig	1.348	4.045
<i>Grundstücksfreifläche</i>		20%	1.486	
davon gärtnerische Anlage	14	10%	743	10.403
davon Gehölzfläche	23	10%	743	17.091

Bilanzierungsansatz Planung				
Nutzung	BWP	%	m²	
Gewerbegebiete GE 1 bis GE 4			29.519	
<i>Gebäude und Nebenanlagen/Zufahrten/Stellplätze</i>		80%	23.615	
davon extensiv begrünte Dachfläche	19	30%	8.856	168.258
Gewerbegebiete GE 1 bis GE 4			29.519	
<i>Gebäude und Nebenanlagen/Zufahrten/Stellplätze</i>				
davon Dachfläche sowie Zuwegung und Stellplätze, Hofflächen mit ökologischer Regenwasserbewirtschaftung*	6	25%	7.380	44.279
davon Dachfläche sowie Zuwegung und Stellplätze, Hofflächen ohne ökologische Regenwasserbewirtschaftung*	3	25%	7.380	22.139
<i>Grundstücksfreifläche</i>		20%	5.904	
davon gärtnerische Anlage	14	10%	2.952	41.327
davon Gehölzfläche	23	10%	2.952	67.894
Gewerbegebiet GE 5			4.332	
<i>Gebäude mit ökologischer Regenwasserbewirtschaftung</i>	6	42%	1.819	10.917
<i>Nebenanlagen, Hofflächen, Zuwegungen, Stellplätze</i>				
davon mit ökologischer Regenwasserbewirtschaftung (jeweils 50 % der Restfläche) *	6	anteilig	823	4.938
davon ohne ökologische Regenwasserbewirtschaftung (jeweils 50% der Restfläche)*	3	anteilig	823	4.938
<i>Grundstücksfreifläche</i>		20%	866	
davon gärtnerische Anlage	14	10%	433	6.065
davon Gehölzfläche	23	10%	433	9.964
Verkehrsflächen			4.151	
<i>Straßenverkehrsfläche (Ampèrestraße)</i>	3	100%	3.263	9.789
<i>Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fuß- und Radweg</i>	6	100%	888	5.328
Summe			83.030	903.167
Anpflanzung von Bäumen				
Anpflanzung von 197 Bäumen (3m ² je Baum) (Fläche geht nicht in die Flächenbilanz ein)	31	197 Bäume	591	18.321
Gesamtsumme Planungsansatz				921.488
Gesamtsumme Voreingriffszustand gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan				914.509
Ergebnis der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung				+6.979

Anmerkung zur Bilanzierung:

* Aufgrund der anzunehmenden Vorbelastungen des Bodens durch die Nutzungsgeschichte und anthropogene Veränderungen (Abbruch- und Rückbaumaßnahmen, Auffüllungen) sind die Filter- und Versickerungsfunktionen ggf. eingeschränkt, sodass möglicherweise eine ortsnahe Versickerung nicht auf der gesamten Fläche umgesetzt werden kann. Daher wird die ökologische Regenwasserbewirtschaftung (§ 37 HWG und § 56 WHG – Maß-

gabe zur Abwasserbeseitigung durch die Person, bei der das Niederschlagswasser anfällt) zumindest mit einem Ansatz von 50 % in den Gewerbe- und Sondergebieten in die Bilanzierung eingestellt.

Dem Voreingriffswert von 914.509 BWP steht ein Ausgleichswert von 921.488 BWP, womit die Bebauungsplanänderung kein rechnerisches Defizit gegenüber dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan verursacht und dieser daher als ausgeglichen anzusehen ist. Positiv wirken sich insbesondere die nahezu in allen Baugebieten festgesetzte anteilige Extensivbegrünung der Dächer sowie die vorgesehene ökologische Regenwasserbewirtschaftung aus.

9. Landschaftsplanerisches Konzept und landschaftsplanerische Festsetzungen

9.1. Landschaftsplanerisches Konzept

Mit der Bebauungsplanänderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Nahversorgungs- und Fachmarktzentrums auf dem ehemaligen Pittlergelände geschaffen werden. Entlang der südlichen, westlichen und nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze ist außerdem die Ausweisung von Gewerbeflächen vorgesehen. Mit der das Gebiet querenden Ampèrestraße und der umliegenden Pittler-, Trift- und Siemensstraße ist die verkehrstechnische Erschließung der Sonderbau- und Gewerbeflächen bereits gewährleistet. Zusätzlich ist ein ost-west-verlaufender Fuß- und Radweg geplant, der die beiden umgebenden Wohnbereiche miteinander verbindet.

Durch die Nutzungsfestsetzungen ist von der Entwicklung eher großformatiger Baukörper und Grundstückszuschnitte auszugehen. Vorrangige Zielsetzung des Grünkonzeptes muss es daher sein, dem Gewerbegebiet ein verträgliches Erscheinungsbild zu geben, wobei insbesondere die Randbereiche gegenüber vorhandener Wohnbebauung und entlang der umgebenden Straßen bzw. des Fuß- und Radwegs bedeutsam sind. Vor diesem Hintergrund ist beabsichtigt, auf den Bauflächen eine hinreichende Durchgrünung und entlang der angrenzenden Verkehrsflächen eine wirksame Begrünung vorzusehen. Hierbei sollten die zahlreichen, im Geltungsbereich eingeschlagenen Platanen, die ursprünglich auf dem ehemaligen Pittlerparkplatz stockten und nunmehr auf eine Wiederverwendung warten, genutzt werden. Die Baumart ist sehr gut für die Begrünung innerstädtischer Straßenräume geeignet und entwickelt aufgrund ihrer Wuchsstärke ökologische Positivfunktionen.

Entlang des Fuß-Radwegs ist auf der Südseite eine durchgängige Baumreihe vorgesehen, die als positives Gestaltungselement eine Zäsur zu den unmittelbar angrenzenden Gewerbeflächen darstellt und die Verbindungsfunktion auch optisch stärken soll. Auf der Nordseite ist im mittleren Bereich eine Doppelreihe vorgesehen. Da hier bereits zahlreiche Bäume stocken, können diese einfach belassen werden. Eine zwingende Vorgabe hierfür soll aber nicht gemacht werden. Mit den nahezu umlaufenden Baumreihen entlang der öffentlichen Straßen werden bereits vorhandene Grünstrukturen nördlich der Ampèrestraße und in der Südostecke (Pittlerstraße/Triftstraße) aufgegriffen und soweit wie möglich vervollständigt.

Trotz der hohen Ausnutzungszahlen (großflächig GRZ 0,8 bzw. 0,5 und 0,6 einschl. zulässiger Überschreitung auf eine GRZ von 0,8) soll eine möglichst intensive Be- und Durchgrünung des Geltungsbereichs sichergestellt werden. Hierfür werden Festsetzungen getroffen, die die vollständige Begrünung der verbleibenden 0,2 nicht überbaubarer Grundstücksflächen sichern (20 % Grünflächenanteil, von denen wiederum die Hälfte mit einheimischen Gehölzen zu bepflanzen sind). In Verbindung mit der Vorgabe einer mindestens 30%igen Dachbegrünung auf Flachdächern und flachgeneigten Dächern, der gemäß Stellplatzsatzung durchzuführenden Stellplatzbegrünung und einer je nach Fassadengestaltung erforderlichen Wandbegrünung wird ein auch ökologisch und v.a. klimawirksamer Grünanteil planungsrechtlich abgesichert. Schließlich werden auch Vorgaben zur Regenwasserbewirtschaftung getroffen (Sammeln und Nutzen von

Niederschlagswasser, wasserdurchlässiger Fuß-Radweg), die positiv auf den Wasserhaushalt wirken.

9.2 Landschaftsplanerische Festsetzungsvorschläge

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§§ 1a und 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 8a Abs. 1 BNatSchG)

Grundstücksbegrünung

Min. 20 % der Grundstücksflächen sind als Garten- oder Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Der Mindestanteil, der mit Gehölzen gemäß Artenliste 1 und 2 zu bepflanzen ist, beträgt 10% der Grundstücksfläche. Die Hälfte davon ist mit heimischen und standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Je 400 m² Grundstücksfläche ist ein Baum gemäß Artenliste 2 zu pflanzen (Mindestqualität: Stammumfang 16-18 cm, 3mal verpflanzt) und dauerhaft zu erhalten. Der durchwurzelbare Raum muss mindestens 12 m³ je Baum umfassen. Unbefestigte Baumscheiben sind zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

Vorhandene Gehölze und aufgrund von sonstigen Festsetzungen oder Satzungen zu pflanzende Bäume und Sträucher können angerechnet werden.

Begründung: Der Mindestgrünanteil von 20 % in Baugebieten (inkl. entsprechender Gehölzanpflanzungen und mit 1 Baum je 400 m² Grundstücksfläche) ist vorgesehen, um ein Mindestmaß an gärtnerisch gestalteten Flächen und damit ein möglichst hohes Grünvolumen sicherzustellen. Aufgrund der innerstädtischen Lage ist dies von besonderer Bedeutung. Gleichzeitig werden mit der Anlage von Vegetationsflächen ökologische Funktionen auf den Grundstücken gewährleistet.

Extensive Dachbegrünung

In den Baugebieten SO und GE 1-4 sind zusätzlich zu den 20 % Grundstücksbegrünung weitere 30 % der Grundstücksflächen extensiv zu begrünen, dies soll in Form einer Dachbegrünung erfolgen soll.

Begründung: Mit der extensiven Grundstücksbegrünung werden weitere ökologische bedeutsame Flächen über die anteilige Grundstücksbegrünung hinaus angelegt. Insbesondere durch die extensive Dachbegrünung werden klimawirksame Oberflächen geschaffen, die das örtliche Klima durch Verdunstung und geringere Wärmespeicherung positiv beeinflussen. Darüber hinaus wird Regenwasser zurückgehalten, was positiv auf den Wasserhaushalt wirkt. Außerdem bieten begrünte Dachflächen in gewissem Umfang eine Lebensraumfunktion für Tiere und Pflanzen.

Art der Versiegelung von Fußwegen und Stellplätzen

Fußwege und Stellplätze sind ausschließlich mit versickerungsfähigen Materialien zu befestigen (z.B. versickerungsfähiges Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine).

Begründung: Die Maßnahme trägt dazu bei, die Unterbrechung des Wasserkreislaufs zu minimieren, eine möglichst zeitnahe Versickerung des Niederschlagswassers zu ermöglichen und damit gleichzeitig die Grundwasserneubildung zu fördern.

Flächen und Maßnahmen zum Erhalt und zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§§ 1a und 9 Nr. 25, 25a und 25b BauGB i.V.m. § 8a Abs. 1 BNatSchG)

Anpflanzen von Bäumen

Die mit Planzeichen festgesetzten zu pflanzenden Bäume sind der Artenliste 2 zu entnehmen, mit einem Stammumfang von min. 16-18 cm zu pflanzen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Die festgesetzten Pflanzstandorte dürfen für Zufahrten und ähnliches verschoben werden, die Anzahl zu pflanzender Bäume darf sich dadurch

nicht vermindern. Vorhandene Bäume und aufgrund von sonstigen Festsetzungen oder Satzungen zu pflanzende Bäume können angerechnet werden.

Begründung: Das Anpflanzen von Einzelbäumen dient grundsätzlich dazu, positiv auf den Wasserhaushalt (Verdunstungsfunktion), die Lufthygiene und das Kleinklima zu wirken (Luftfilterung, Minderung der Aufheizung, Temperaturregulation) sowie eine ansprechende Gestaltung des Erscheinungsbildes sicherzustellen. Außerdem wird der Verlust von durch Baumaßnahmen beseitigter Vegetation teilweise ausgeglichen. Die Verwendung von Laubgehölzen in entsprechend hohen Qualitäten ist zudem einer schnellen und umfangreichen Begrünung dienlich. Ein Stammumfang von 16/18 cm soll sicherstellen, dass die Bäume möglichst von Anfang an eine Positivwirkung auf das Ortsbild ausüben und sich rasch ein entsprechendes Grünvolumen entwickeln kann. Von besonderer Bedeutung sind die den Fuß- und Radweg begleitende Baumreihe sowie das Baumcluster. Diese Maßnahme trägt zur wirksamen Einbindung der angrenzenden Baugebiete sowie der Attraktivitätssteigerung des Weges bei. Denkbar ist insbesondere für Pflanzmaßnahmen die bereits vor Ort vorhandenen, eingeschlagenen Platanen zu verwenden.

Fassadenbegrünung

Je 5 lfm fensterloser Gebäudefassade ist min. 1 Rankgehölz zu pflanzen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Evtl. erforderliche Stützmauern sind in gleicher Maßgabe zu begrünen.

Begründung: Die Vorgabe zur Fassadenbegrünung soll insbesondere bei ungegliederten, monoton wirkenden und fensterlosen Fassadenabschnitten zu einer Aufwertung des Erscheinungsbildes beitragen sowie als Ergänzung der sonstigen Grundstücksbegrünungen dienen.

Stellplatzbegrünung

Abweichend zur Stellplatzsatzung der Stadt Langen sind für die Begrünung der Stellplätze standortgerechte Bäume gemäß Artenliste 2 mit folgenden Qualitäten zu verwenden: Mindeststammumfang (StU) 16-18 cm und min. 3mal verpflanzt

Der durchwurzelbare Raum muss mindestens 12 m³ umfassen. Unbefestigte Baumscheiben sind zu begrünen. Vorhandene Bäume und aufgrund von sonstigen Festsetzungen oder Satzungen zu pflanzende Bäume können angerechnet werden. Im Übrigen ist die Stellplatzsatzung einzuhalten.

Begründung: Die Maßnahme dient vorwiegend der Eingrünung und Beschattung der Stellplatzanlagen. Die Vorgaben zu Baumscheiben, durchwurzelbarem Raum und Pflanzqualitäten ergänzen die Regelungen der Stellplatzsatzung der Stadt Langen. Mit der Begrünung werden Beeinträchtigungen durch Kraftfahrzeuge bzw. Fahrverkehr minimiert sowie eine gestalterische Einbindung der Stellplatzanlagen sichergestellt. Gleichzeitig trägt die Begrünung von Stellplätzen zur Sicherung bzw. Erhöhung des Grünvolumens bei.

Hinweise

Ökologische Regenwasserbewirtschaftung/Regenwasserversickerung (§55 Abs. 2 WHG und § 37 Abs. 4 HWG)

Das Niederschlagswasser soll von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden (z.B. zur Gartenbewässerung oder Brauchwassernutzung), soweit nicht wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen ortsnah versickert werden.

Begründung: Mit einem weitgehenden ökologischen Regenwassermanagement soll anfallendes Niederschlagswasser gesammelt und entsprechend genutzt (z.B. Brauchwassernutzung, Gartenbewässerung) bzw. versickert werden. Damit kann der Wasserabfluss aus dem Baugebiet in die Kanalisation deutlich reduziert werden. Zudem bleiben damit erhebliche Teile des Oberflächenwassers im Planungsgebiet und werden dem

natürlichen Wasserkreislauf nicht entzogen. Gleichzeitig werden die rechtlichen Vorgaben zur Abwasserbeseitigungspflicht in den Bebauungsplan aufgenommen.

Pflanzliste: Artenliste 1

Schneeball	Viburnum opulus	Holunder	Sambucus nigra
Pfaffenhütchen	Eunonymus europ.	Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana	Schlehe	Prunus spinosa
Weißdorn	Crataegus spec.	Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	Feldahorn	Acer campestre

Pflanzliste: Artenliste 2

Esche	Fraxinus excelsior	Bergahorn	Acer pseudeplatanus
Stieleiche	Quercus robur	Hainbuche	Carpinus betulus
Traubeneiche	Quercus petraea	Vogelkirsche	Prunus avium
Winterlinde	Tilia cordata	Eberesche	Sorbus aucuparia
Somerlinde	Tilia platyphyllos	Rotdorn	Crataegus levigata
Feldahorn	Acer campestre	Mehlbeere	Sorbus aria
Spitzahorn	Acer platanoides	Roskastanie	Aesculus hippocastanum
Platane	Platanus acerifolia		

Dazu Obstbäume (Hochstamm/Apfel, Birne, Kirsche in Sorten auf stark wachsender Unterlage).

ANHANG

1. Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplanverfahren Nr. 2/VI "Nahversorgungs- und Fachmarktzentrum an der Pittlerstrasse", 1. Änderung, Stadt Langen - Geräuschkontingentierung -, Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH, Darmstadt, 09.08.2012
2. Verkehrsuntersuchung zum Nahversorgungs- und Fachmarktzentrum, Planungsbüro Von Mörner + Jünger, Darmstadt, August 2012
3. Bestandsplan Grünstrukturen, Büro Götte Landschaftsarchitekten GmbH, Frankfurt-Höchst, 05.07.2012
4. Artenliste der Fauna, Büro Götte Landschaftsarchitekten GmbH, Frankfurt-Höchst, 05.07.2012