



Begründung

Bebauungsplan Nr. 17.I.1

„Wohngebiet Oberlinden - Stadtteilzentrum“

Inhaltsverzeichnis

I BAULEITPLANUNG

1 Einführung

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

2 Rechtsgrundlagen und Verfahren

- 2.1 Rechtsgrundlagen
- 2.2 Verfahren

3 Übergeordnete Planungen

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

4 Bestandssituation

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

5 Planungskonzept

- 5.1 Ziele und Zwecke der Planung
- 5.2 Städtebauliches Konzept
- 5.3 Verkehr
 - 5.3.1 Erschließung
 - 5.3.2 Ruhender Verkehr
 - 5.3.3 Öffentlicher Personennahverkehr
- 5.4 Technische Infrastruktur/Ver- und Entsorgung
 - 5.4.1 Trinkwasser/Löschwasser
 - 5.4.2 Abwasser und Niederschlagswasser
 - 5.4.3 Strom/Gas
 - 5.4.4 Fernwärme
 - 5.4.5 Abfallbeseitigung
- 5.5 Umweltbelange
 - 5.5.1 Schutzgebiete und -objekte nach Naturschutzrecht, Wasserschutzgebiete
 - 5.5.2 Artenschutz
 - 5.5.3 Immissionen/Emissionen
 - 5.5.4 Bodenbelastungen/Altlasten
 - 5.5.5 Kampfmittel
 - 5.5.6 Einschätzung der möglichen Umweltauswirkungen

II FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung

2 Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Grundflächenzahl (GRZ)/Geschoßflächenzahl (GFZ)
 - 2.1.1 Grundflächenzahl (GRZ)
 - 2.1.2 Überschreitung der zulässigen Grundfläche
 - 2.1.3 Geschoßflächenzahl (GFZ)

2.2 Höhe baulicher Anlagen

2.2.1 Zahl der Vollgeschosse

2.2.2 Zulässige Gebäudehöhe

3 Bauweise und überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

3.1 Bauweise

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

3.3 Baulinien

3.4 Überschreitung der zulässigen Baugrenzen und Baulinien

4 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

5 Flächen auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf bestimmt sind

6 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

7 Versorgungsflächen

8 Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und –leitungen

9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden , Natur und Landschaft

10 Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen

11 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

11.1 Begrünung der Grundstücksfreiflächen

11.2 Anpflanzen und Erhalt von Bäumen

11.3 Dachbegrünung

B AUFNAHME VON AUF LANDESRECHT BERUHENDEN REGELUNGEN IN DEN BEBAUUNGSPLAN

1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen

1.1 Dächer

1.2 Werbeanlagen

C KENNZEICHNUNG VON FLÄCHEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1 Trinkwasserschutzzone

D HINWEISE

E Pflanzliste

III AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

1 Statistische Angaben

2 Bedarfe der Infrastruktur

3 Kosten

I BAULEITPLANUNG

1 Einführung

Im Rahmen der Entwicklung des Ortsteils Oberlinden wurde in den sechziger Jahren des letzten Jahrhunderts in zentraler Lage zur Versorgung der Anwohner mit Gütern des täglichen Bedarfs ein Einkaufszentrum errichtet. Dieses Einkaufszentrum war viele Jahrzehnte das Herzstück und der Begegnungsraum für die umliegende Bevölkerung. Durch die Aufgabe des zentralen Supermarkts und noch einiger anderer Ladengeschäfte wurde das Zentrum stark geschwächt, so dass eine Verödung immer weiter fortschreitet und die Fläche als Begegnungsraum kaum noch wahrgenommen wird.

Um ihre Grundstücke aufzuwerten, planen die Eigentümer der privaten Grundstücke nördlich des zentralen, in West-Ost-Richtung verlaufenden Rad- und Fußwegs eine Ausweisung von zusätzlichen Wohnungen durch Aufstockung der bestehenden Wohn- und Geschäftsriegel, die Verbesserung der zugehörigen Freiflächen sowie die Neuausweisung bzw. Umstrukturierung der erforderlichen Stellplätze. Sie haben sich zusätzlich bereiterklärt, neben den privaten auch die öffentlichen Flächen im Zuge einer geplanten Baumaßnahme zu erneuern, in der Hoffnung, das Zentrum dadurch wieder zu beleben.

Die Flächen südlich des zentralen, in West-Ost-Richtung verlaufenden Rad- und Fußwegs werden aus städtebaulichen Gründen in den Geltungsbereich des Bebauungsplans integriert.

1.1 Anlass und Planerfordernis

Mitte 2010 hat der letzte Supermarkt im Einkaufszentrum Oberlinden geschlossen. Auch viele andere Ladengeschäfte mussten schließen. Das Zentrum droht nun mit seinen überwiegend leerstehenden Ladenflächen und der damit zusammenhängenden Verödung zum Problem des Stadtteils zu werden.

Die Verbindungswege mit der Überdachung und der Innenhof befinden sich in städtischem Eigentum. Hier ist eine Grundsanierung dringend erforderlich. Bedingt durch die Haushaltslage der Stadt Langen kann diese Investition in den nächsten Jahren kaum getätigt werden. Die Verwahrlosung der öffentlichen Flächen wird so weiter fortschreiten und damit zum stetigen Abwärtstrend des Einkaufszentrums beitragen. Es besteht daher für die Stadt dringender Handlungsbedarf.

Aus diesem Grund begrüßt die Stadt die Initiative der Grundstückseigentümer im nördlichen und nordwestlichen Teil des Plangebiets, die eine Aufstockung ihrer Gebäude und den Bau neuer Wohnungen planen. Diese Planung ist aus städtebaulichen Gründen vertretbar, da die Abstandsflächen zu den angrenzenden Wohngebäuden im Norden und Westen ausreichend groß sind und der Bereich des Einkaufszentrums mit seinen zugehörigen Gebäuden eine Sondersituation im Stadtteil darstellt. Einzig zu den im Süden des Plangebiets liegenden Gebäuden müssen die Abstandsflächen bauleitplanerisch geregelt werden, um die angestrebte Aufstockung sowie die Bestandserhaltung zu ermöglichen. Momentan liegt für das im Südwesten liegende eingeschossige Gebäude kein Ansinnen des Eigentümers zur Aufstockung vor; auch aus städtebaulichen Gründen wird hier von einer Aufstockung abgesehen.

Da der Stadtteil Oberlinden in den sechziger Jahren fast gleichzeitig von jungen Familien bezogen worden war, die hier auch wohnen blieben, ist die Überalterung der Bewohner hier deutlicher spürbar als in anderen Stadtteilen. Zum 30.06.2011 lebten 1.372 Personen in Oberlinden, die über 65 Jahre alt waren, das sind 24,3 % der Bewohner (im gesamten Stadtgebiet betrug der Anteil nur 17,5 %). Dies erfordert eine starke Berücksichtigung der Senioren bei den Infrastrukturangeboten des Wohngebiets. Die Wiederbelebung des Einkaufszentrums ist daher dringend geboten.

Einige der vorgenannten Maßnahmen können im Rahmen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 17, Abschnitt I, Nordöstlicher Teil „Wohnstadt Oberlinden“ aber nicht umgesetzt werden. Aus diesem Grund ist es erforderlich, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan zu ändern und an die geplanten Maßnahmen anzupassen.

1.2 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

Der ca. 0,84 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 17.I.1 befindet sich im Westen der Stadt Langen, im Ortsteil Oberlinden. Das Plangebiet wird, wie aus dem Übersichtsplan ersichtlich, begrenzt:

- Im Westen durch die bestehende Bebauung des Anemonenwegs (Flurst. Nr. 289 bis 298) sowie den bestehenden Rad- und Fußweg (Flurst. Nr. 3/104),
- im Süden durch das Flurstück 3/213 sowie die Fußwegeparzellen 164/13, 164/14 und 164/15,
- im Osten durch das Grundstück des Kindergartens (Flurst. Nr. 609/9) und das städtische Flurstück 609/10,
- Im Norden durch den Anemonenweg und den Farnweg, die bestehende Bebauung beider Straßen mit den Flurstücken Nr. 209 bis 214 und 166, den Garagenhöflächen (Flurst. Nr. 160/31 und 160/34), den östlichen Grünzug mit Fußweg (Flurst. Nr. 164/18) und den Nord-Süd-Grünzug mit Fußweg (Flurst. Nr. 3/218).

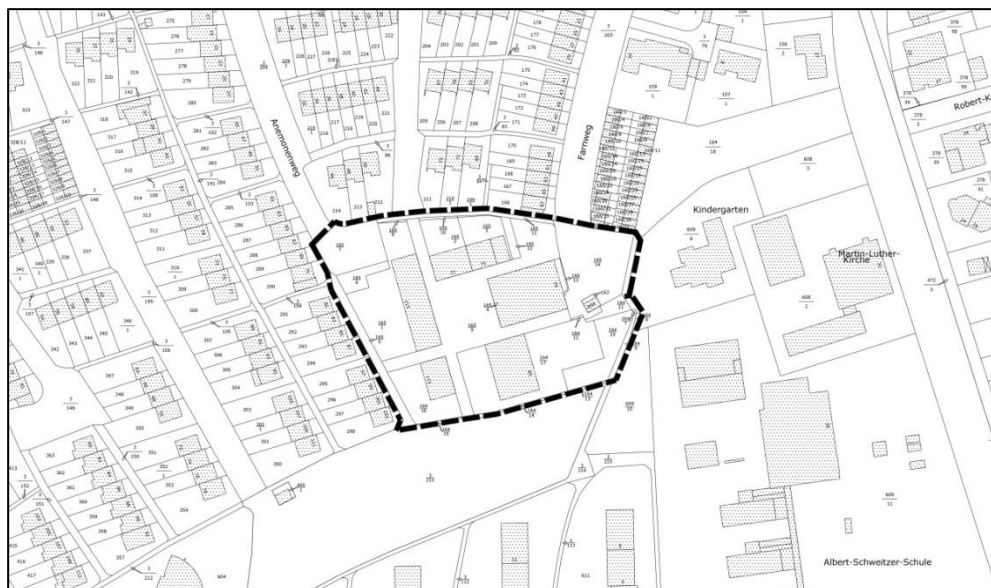


Abbildung 1: Übersichtsplan Geltungsbereich

2 Rechtsgrundlagen und Verfahren

2.1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)

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

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

Hess. Bauordnung (HBO) i. d. F. vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), geändert durch Art. 40 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. I S. 622)

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

Hess. Gemeindeordnung (HGO) i. d. F. vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.03.2015 (GVBl. I S. 158)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 2 (124) und Art. 3 (100) des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154, 3185, 3207)

Hess. Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) i. d. F. vom 20.12.2010 (GVBl. I S. 629), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 27.06.2013 (GVBl. I S. 458)

Hess. Wassergesetz (HWG) i. d. F. vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Art. 62 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. I S. 622)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) i. d. F. vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 15.11.2014 (BGBl. I S. 1724)

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) i. d. F. vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1740)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i. d. F. vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 25.07.2013 (BGBl. I S. 2749, 2756)

2.2 Verfahren

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung für Flächen innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges.

Durch den Bebauungsplan Nr. 17.I.1 wird eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO unter 20.000 qm ermöglicht bzw. im Bestand gesichert, so dass keine „Vorprüfung des Einzelfalls“ erforderlich wird. Da durch den Bebauungsplan weder die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, noch Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten

Schutzgüter bestehen, kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB durchgeführt werden.

Im beschleunigten Verfahren wird gemäß § 13 a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der Durchführung der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Von der Durchführung einer Umweltprüfung, der Erarbeitung eines Umweltberichts sowie der Zusammenfassenden Erklärung kann ebenfalls abgesehen werden. Auch eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist entbehrlich.

Bisherige Verfahrensschritte

Am 06.09.2012 wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Aufstellungs-/Änderungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 17.I „Wohnstadt Oberlinden“ 1. Teiländerung gefasst. Gleichzeitig wurden für den Bebauungsplan-Entwurf zwei Änderungen in den Textlichen Festsetzungen sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 und § 4 BauGB beschlossen. Die Beteiligung wurde aber bisher nicht durchgeführt.

Die in der Zwischenzeit durchgeführten Verhandlungen mit den Grundstückseigentümern der nördlichen Grundstücke zum Städtebaulichen Vertrag und Grundstücks-Kaufvertrag haben zu Änderungen des Bebauungsplan-Entwurfs geführt, so dass eine Überarbeitung des Bebauungsplans erforderlich wurde, wobei die beschlossenen Änderungen in den Textlichen Festsetzungen beibehalten werden konnten. Des Weiteren wurde aus baurechtlichen Gründen die Erweiterung des Plangeltungsbereichs nach Süden erforderlich.

Da zukünftig die Namen der Bebauungspläne der Stadt Langen einer nachvollziehbaren Struktur folgen sollen, wird der Bebauungsplan im weiteren Verfahren unter Bebauungsplan Nr. 17.I.1 „Wohnstadt Oberlinden – Einkaufszentrum“ geführt.

Anwohnerinitiative und Eigentümer

Nachdem das Planungskonzept der Eigentümer der nördlichen Grundstücke dem Ausschuss für Umwelt, Bauen und Verkehr 2010 in einer öffentlichen Sitzung zur Kenntnis gegeben worden war, erhielt der Magistrat der Stadt Langen am 27. Januar 2011 einen offenen Brief, der von 75 Bürgern unterschrieben war. In diesem Schreiben wird die Befürchtung geäußert, dass durch die geplanten zusätzlichen Wohnungen öffentliche Stellplätze im Straßenraum entfallen. Eine Aufstockung wird als Verschandelung des Stadtteils empfunden und es wird die Verschattung und Wertminderung der dahinter liegenden Reihenhäuser befürchtet.

Die Stadtverwaltung hat sich am 13.05.2011, am 01.07.2011 und am 17.08.2011 mit den Vertretern der Anwohnerinitiative und den Eigentümern getroffen, um alle Forderungen und Belange – ausgangsoffen - kennen zu lernen.

Die Forderungen der Anwohnerinitiative waren:

- Es soll ein tragfähiges Nutzungskonzept entwickelt werden; die Nahversorgung durch eine Supermarktkette ist erwünscht, jedoch nicht unbedingt vorrangig.
- Eine Verdichtung durch Aufstockung mit neuen Wohnungen soll verhindert werden und damit die dadurch entstehende Stellplatzproblematik, die Verschattung der Gärten und die Wertminderung der umliegenden Gärten.
- Das städtebaulich wertvolle Ensemble Oberlinden mit dem Einkaufszentrum als Mittelpunkt soll erhalten bleiben (Erhalt des Innenhofs als zentrale Mitte und der Wegbeziehungen).

- Es soll keine Änderung des bestehenden Bebauungsplans erfolgen.

Mediationsverfahren

Auf Anregung des Magistrats wurde im Mai 2012 ein Mediationsverfahren durchgeführt. Die Vertreter der Anwohner, die Grundstückseigentümer und ein Vertreter der Stadt trafen sich am 02.05.2012 und am 14.05.2012, um sich auf eine gemeinsame Konsensposition zu verständigen. Nach zwei Treffen unter der Moderation des Büros projekt.stadt wurde das Mediationsverfahren beendet, ohne dass eine Einigung im Punkt der geplanten Gebäudehöhen und der damit verbundenen zusätzlichen Wohnungen erzielt werden konnte. Ebenso wird der geplante Verkauf von öffentlichen Stellplatzflächen von der Anwohnerinitiative abgelehnt.

Der Kauf von städtischen Flächen durch die Eigentümer wird jedoch notwendig, da sonst die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß Baunutzungsverordnung nicht eingehalten werden können.

Einvernehmen konnte zu folgenden Punkten erzielt werden:

- Im Bebauungsplan-Entwurf wird eine öffentliche Nutzung des Innenhofs zwingend festgesetzt.
- Unabhängig von der Rechtsform soll ein verbindlicher Zeithorizont zur Umsetzung des Vorhabens festgeschrieben werden.
- Die Stellplätze für eine bauliche Erweiterung müssen gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Langen nachgewiesen werden. Der genaue Nachweis erfolgt im Rahmen der Baugenehmigung.

Verschattung

Ein von den Eigentümern beauftragtes Architekturbüro hat die verschiedenen Sonnenstände untersucht und dargestellt. Das Ergebnis zeigt, dass das vorhandene Hochhaus bereits zu einem größeren Verschattungsbereich der nördlich angrenzenden Reihenhausgrundstücke führt, als die geplante Bebauung.

Die Verschattung der westlichen Anrainer durch eine geplante Bebauung betrifft nur die Ostseite und den Vorgartenbereich durch die Morgensonne. Die nach Westen gerichtete Gartenzone bleibt unberührt.

Werteinfluss durch die Revitalisierung

Da einige direkte Anwohner die Befürchtung äußerten, dass ihre Grundstücke durch die geplante Umnutzung und Aufstockung an Wert verlieren könnten, gab die Stadt Langen ein Wertgutachten in Auftrag. Die negativen Auswirkungen der Planung wie Verschattung durch Aufstockung, Verschärfung der Stellplatzsituation und Zunahme der Lärmimmissionen wurden untersucht.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die positiven Werteinflüsse die negativen Werteinflüsse deutlich überwiegen. Die Revitalisierung des Zentrums wird einen positiven Werteinfluss auf die angrenzenden Reihenhausgrundstücke ausüben.

Dieses Gutachten wurde im August durch einen korrigierten Sonnenstandsplan aktualisiert. Im ursprünglichen Plan war das angrenzende Wohnhochhaus ein Geschoss höher dargestellt. Die korrigierte Höhe und die sich dadurch veränderte Verschattungssituation wirkt sich nur unwesentlich auf die Reihenhäuser aus und führt zu keiner Veränderung der Werteinflüsse.

Fazit

Da die Revitalisierung des Ladenzentrums, die Sanierung des öffentlich zugänglichen Innenhofs, der Bau barrierefreier Wohnungen und die Nutzung der Markthalle durch Arztpraxen und evtl. andere Geschäfte und Dienstleistungen dem Allgemeinwohl dienen, liegt es im öffentlichen Interesse den Bebauungsplan Nr. 17.I zu ändern.

Zudem ist eine Verdichtung an dieser Stelle städtebaulich vertretbar, da das Zentrum ein eigenständiges Baukörper-Ensemble ist, das sich durch seine besondere Nutzung deutlich von der umliegenden Wohnbebauung abhebt. Eine Nachverdichtung im Innenbereich schont zudem die knappen Baulandreserven im Außenbereich.

Bedingt durch den demografischen Wandel wird es in Zukunft einen erhöhten Bedarf an altengerechten Wohnungen geben. Der Bau von barrierefreien Wohnungen dezentral im Stadtteil ermöglicht es Senioren so lange wie möglich in ihrem gewohnten Umfeld wohnen zu bleiben. Durch die Nähe zu den geplanten Arztpraxen und anderen zentralen Einrichtungen ist das Einkaufszentrum als Wohnlage für Senioren und gehandicapte Menschen besonders gut geeignet.

Zugleich wird das Ladenzentrum mit dem Innenhof durch die größere Anzahl von Wohnungen belebt und es kann eine soziale Kontrolle des öffentlichen Raums (Innenhof) auch nach Ladenschluss stattfinden.

Die Interessen der Anwohner wurden geprüft:

- Die Befürchtungen der direkten Anwohner, dass durch eine Verdichtung im Einkaufszentrum ihre Grundstücke an Wert verlieren, konnte durch ein neutrales Gutachten ausgeräumt werden. Hier heißt es: „Nach sachverständiger Einschätzung überwiegen die positiven Werteinflüsse die negativen deutlich, sodass von einem positiven Werteinfluss durch die Revitalisierung des EKZ auf die angrenzenden nachbarlichen Reihenhausgrundstücke ausgegangen wird“.
- Die Bewertung der Stellplatznot im Stadtteil wird von den Anwohnern eher subjektiv bewertet, wie das Gutachten ausführt: „Die möglichen Effekte bezüglich der Verschärfung der Stellplatzsituation, sowie der Zunahme der Lärmimmissionen werden eher als untergeordnet beurteilt“.

Die Tatsache, dass derzeit private Stellplätze öffentlich genutzt werden, kann kein Grund sein, den Eigentümern eine Erweiterung ihrer Immobilien und eine eigene Nutzung ihrer Grundstücke für Stellplätze zu untersagen.

Da die Eigentümer der nördlichen Grundstücke eine bauliche Verdichtung nur durch den Kauf von städtischen Arrondierungsflächen umsetzen können, soll in dem notwendigen Kaufvertrag und einem dazugehörigen städtebaulichen Vertrag Folgendes festgelegt werden:

- Die Anzahl der barrierefreien Wohnungen und deren Absicherung im Grundbuch.
- Instandsetzung der öffentlich zugänglichen Wege und des Innenhofs nach Maßgaben der Stadt.
- Zeitliche Umsetzung der Baumaßnahmen.

Da der Innenhof auch weiterhin öffentlich zugänglich bleiben wird, kann er in seiner Funktion als Stadtteiltreffpunkt durch eine Neugestaltung gestärkt werden.

3 Übergeordnete Planungen

3.1 Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010



Abbildung 2: Ausschnitt aus RegFNP 2010 mit Plangeltungsbereich

Regionalplanerische Inhalte

Die Stadt Langen liegt gemäß Regionalplan Südhessen 2010 (RPS) im Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main sowie als Mittelzentrum im Verdichtungsraum. Vorranggebiete oder Vorbehaltsgebiete sind im Bereich des Plangeltungsbereichs nicht festgelegt.

Die einzuhaltenden Dichtewerte im Plangebiet (im Einzugsbereich vorhandener oder geplanter S- und U-Bahn-Haltestellen) liegen bei 45 bis 60 Wohneinheiten je ha., bezogen auf das Bruttowohnbauland. Im vorliegenden Fall werden die Dichtewerte eingehalten.

Flächennutzungsplaninhalte

Im Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP 2010) wird das Plangebiet als „Wohnbaufläche Bestand“ dargestellt.

Der Bebauungsplan Nr. 17.I.1 weicht mit der Festsetzung eines Kerngebiets von der Darstellung des RPS/RegFNP 2010 ab. Der RPS/RegFNP 2010 ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

3.2 Landschaftsplan

In der Entwicklungskarte zum Landschaftsplan UVF (2000) ist die Fläche als „Erhaltung der Durchgrünung innerhalb von Siedlungsflächen – Bestand Juli 1991“ gekennzeichnet.

Der Bebauungsplan Nr. 17.I.1 betrifft keine umweltrelevanten Vorhaben des Landschaftsplans zum Schutz des Naturhaushalts und berührt nicht den Erhalt und die Verbesserung der Freiräume für die Erholung und den Arten- und Biotopschutz.

3.3 Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt innerhalb des seit 1971 rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 17, Abschnitt I, Nordöstlicher Teil „Wohnstadt Oberlinden“. Es ist fast identisch mit einer Fläche, die als „Sondergebiet Ladenzentrum“ festgesetzt ist.

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt hier 0,4 und die Baumassenzahl (BMZ) 5,0. Die zwingend festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse innerhalb des aktuellen Plangeltungsbereichs beträgt für das nördliche Gebäude ein Vollgeschoss, für das nordwestliche Gebäude zwei, für das südwestliche Gebäude ein und für das Wohnhochhaus neun Vollgeschosse. Für die Markthalle ist ein Vollgeschoss zwingend festgesetzt. Zusätzlich sind öffentliche Parkflächen ausgewiesen.

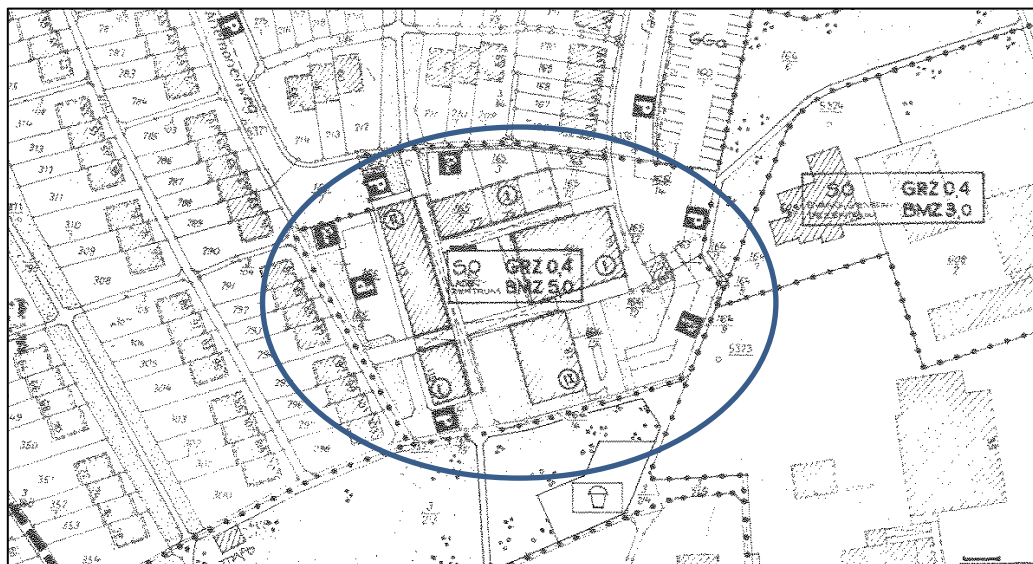


Abbildung 3: Ausschnitt aus Bebauungsplan Nr. 17, Abschnitt I, Nordöstlicher Teil „Wohnstadt Oberlinden“

4 Bestandssituation

4.1 Stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet liegt inmitten der Wohnstadt Oberlinden. Neben eingeschossigen Bungalows, zweigeschossigen Reihenhäusern und viergeschossigen Geschosswohnungsbauten wurden auch einige Hochhäuser in der Siedlung errichtet, unter anderem auch das im Plangebiet. Das Plangebiet grenzt im Süden an den breiten Grünzug, der Oberlinden von Nordosten nach Südwesten durchzieht.

Die Plangebietsfläche ist umgeben von schmalen Wohnwegen, Anliegerstraßen und Platzaufweitungen, die den Fußgänger- und Autoverkehr räumlich voneinander

trennen. Da das Plangebiet direkt an einen weitläufigen Grünzug sowie an die Fläche des Kindergartens angrenzt, ist auch bei Familien mit Kindern der Wohnstandort sehr beliebt.

4.2 **Bebauung und Nutzung**



Abbildung 4: Luftbild mit Plangeltungsbereich

Wenige Jahre nach Bezug der ersten Wohnungen wurde das Einkaufszentrum zur Nahversorgung der Bewohner des Stadtteils errichtet. Auch das Einkaufszentrum basierte auf einer weitgehend autofreien Nutzung: Die Fußwegbeziehungen wurden aufgenommen und bis zum Innenhof fortgesetzt.

Das Zentrum entwickelte sich schnell zum beliebten Treffpunkt des gesamten Stadtteils, da man hier beim Einkauf Nachbarn und Freunde traf und ungezwungen ein Schwätzchen halten konnte.

Das kleine Ladenzentrum besteht aus einer Markthalle, drei ein- bzw. zweigeschossigen Gebäuderiegeln und einem neugeschossigen Wohnhochhaus, die sich um einen Innenhof gruppieren, jeweils im Erdgeschoss mit Ladennutzung. Das Einkaufszentrum wurde im Stil der damaligen Zeit erbaut und nimmt innerhalb der umliegenden Wohnbebauung aufgrund seiner Nutzung und Gestaltung eine bauliche Sonderstellung ein.

Die Einkaufsgewohnheiten haben sich heute verändert; die größeren Einkäufe werden fast immer, oft unter Zeitdruck, mit dem Auto erledigt. Deshalb müssen funktionierende Einkaufsmärkte nicht nur ein gutes Parkplatzangebot, sondern auch ein großes Sortiment anbieten. Beides kann die Markthalle im Einkaufszentrum aufgrund der Flächengröße von ca. 450 qm und fehlender Stellplätze nicht erfüllen.

Die Parksituation um das Einkaufszentrum hat sich durch die starke Zunahme des Autobestands und der insgesamt nur gering vorhandenen privaten Stellplätze im Laufe der Jahre verschlechtert und teilweise zu einer Stellplatzunterversorgung des Stadtteils geführt. Die Bewertung der Stellplatznot im Stadtteil wird, wie schon unter Punkt 2.2. „Bisherige Verfahrensschritte“ aufgeführt, von den Anwohnern eher subjektiv bewertet. In dem dort zitierten Gutachten werden „Die möglichen Effekte bezüglich der Verschärfung der Stellplatzsituation, sowie der Zunahme der Lärmimmissionen [...] eher als untergeordnet beurteilt.“

Zwar besteht für die südlichen Grundstücke, ein neugeschossiges Wohnhochhaus und den eingeschossigen Bau einer Bankfiliale, kein aktueller Handlungsbedarf; die Grundstücke werden aber aus städtebaulichen Gründen in den Plangeltungsbereich einbezogen.

4.3 Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets führt über den Anemonenweg und den Farnweg. Ein dichtes Fuß- und Radwegenetz verbindet das Plangebiet mit den angrenzenden Wohnbauflächen.

4.4 Eigentumsverhältnisse

Die Baugebietsfläche befindet sich mit Ausnahme der ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsflächen sowie der Trafostation in Privateigentum.

4.5 Denkmäler

Aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans und dessen Umfeld sind keine Boden- oder Kulturdenkmäler bekannt. Auf die Bestimmungen des § 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.

5 Planungskonzept

5.1 Ziele und Zwecke der Planung

Da absehbar ist, dass sich in der leer stehenden Markthalle des Zentrums kein Lebensmittelmarkt mehr etablieren wird und das gesamte Ladenzentrum stark sanierungsbedürftig ist, will die Stadt Langen durch eine Änderung des Bebauungsplans eine Revitalisierung des Zentrums mit anstoßen.

Ziele der Bebauungsplanänderung sind:

- Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten der Markthalle und der Erdgeschosszone der angrenzenden Gebäude durch medizinische, soziale und kulturelle Nutzungen.
- Erhöhung des Wohnanteils der bisher ein- bis zweigeschossigen Gebäude, davon mindestens 50 % barrierefrei.
- Beibehaltung und Sicherung des vorhandenen Grünanteils und Erhöhung des Baumbestands.
- Neuordnung der Stellplatzsituation.
- Rechtliche Sicherung der Abstandflächen.

Nur ein neues Standortimage kann den vorhandenen Trading-down-Prozess umkehren und das Zentrum revitalisieren. Ein gutes Nahversorgungsangebot durch kleine Läden, medizinische und soziale Angebote und eine deutliche Verbesserung des Erscheinungsbilds sollen das Stadtteilzentrum für die Bewohner wieder attrak-

tiv machen. So könnte der Innenhof wieder zu einem belebten Treffpunkt für das Stadtviertel werden.

Durch eine gute Personenfrequenzierung des Innenbereichs und durch eine Erhöhung der Wohnungsanzahl nördlich und westlich des Innenhofs kann die soziale Kontrolle und damit das Sicherheitsniveau des Zentrums deutlich verbessert werden.

5.2 Städtebauliches Konzept

Im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 17.I.1 wird für die Gebäuderiegel im Westen und Norden eine städtebaulich vertretbare Aufstockung für Wohnzwecke ermöglicht, wobei die Erdgeschossbereiche überwiegend (mindestens 60 %) gewerblich bzw. für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Anlagen zur Verfügung stehen müssen. Die bestehende Markthalle sowie das Wohnhochhaus sollen in ihrer Kubatur erhalten bleiben. Bei der Markthalle ist keine Wohnnutzung zulässig. Im Rahmen der Ausweitung der baulichen Nutzung werden auch die öffentlichen und privaten Stellplätze im Plangebiet neu geordnet. Eine Überstellung der festgesetzten Stellplätze im Westen und Norden mit Bäumen soll eine Mindestbegrünung des Plangebiets gewährleisten. Der bestehende Baum im Innenhof des Ladenzentrums soll erhalten, die nicht für die öffentliche Nutzung sowie für Stellplätze vorgesehenen Grundstücksflächen sollen begrünt werden. Die bestehenden Fußwege und Durchwegungen sowie die Wendebereiche für den Farnweg und Anemonenweg werden gesichert.

5.3 Verkehr

5.3.1 Erschließung

Die innere Erschließung des Plangebiets erfolgt über bestehende Fußwege sowie den öffentlich zugänglichen Innenhof.

Die verkehrliche Erschließung der Geltungsbereichsfläche führt über den Farnweg und den Anemonenweg, jeweils mit Wendemöglichkeiten im Plangebiet. Beide Straßen münden auf den Forstring, der über die Berliner Allee an die Mörfelder Landstraße angebunden ist. Über die Mörfelder Landstraße und die B 486 sind die A 5 sowie die A 661 zu erreichen.

Des Weiteren verbinden Rad- und Fußwege das Plangebiet mit der umgebenden Bebauung, so dass eine sehr gute fußläufige Erschließung gegeben ist.

5.3.2 Ruhender Verkehr

Öffentliche Parkplätze stehen in der öffentlichen Verkehrsfläche des Anemonenwegs und des Farnwegs zur Verfügung.

In den 1950er und 1960er Jahren wurden in Oberlinden öffentliche Parkplatzbereiche ausgewiesen um den Stellplatzbedarf der Anwohner zu decken. Da der Stellplatzbedarf damals nicht hoch war und noch genügend öffentliche Flächen zur Verfügung standen, mussten die damaligen Bauherren oft ihre Stellplätze, trotz damals gültiger Stellplatzsatzung, die 1 Stellplatz pro Wohnung auf den privaten Flächen vorsah, nicht auf den eigenen Grundstücken nachweisen.

Heute sind gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Langen die erforderlichen Stellplätze für geplante Wohnungen auf den jeweiligen Privatgrundstücken nachzuweisen.

Der durch die Verringerung der öffentlichen Verkehrsfläche wegfallende öffentliche Parkraum (ca. 15 ausgewiesene Parkplätze) soll auf den privaten nördlichen Grundstücksflächen den Anliegern wieder zur Verfügung gestellt werden.

Dieser Sachverhalt wird über einen städtebaulichen Vertrag rechtlich abgesichert.

Dem privaten Belang nach ausreichenden Park- bzw. Stellplatzmöglichkeiten in Oberlinden wird, zusätzlich zu den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans, im Rahmen der Aufstellung von Änderungsbebauungsplänen für Oberlinden nachgekommen. Eine Voruntersuchung zum gesamten Gebiet „Oberlinden“ wurde bereits beauftragt.

Die Stadt hat entschieden, zeitnah die hier bestehenden Bebauungspläne flächendeckend zu überarbeiten. Ein Aufstellungsbeschluss hierfür wurde in der Stadtverordnetenversammlung am 03.12.2015 bereits gefasst. Im Rahmen der Überarbeitung der Bebauungspläne sollen unter anderem für die im jeweiligen Plangebiet Wohnenden zusätzliche Stellplatzflächen gesucht und ausgewiesen werden.

5.3.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Der Stadtteil ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln sehr gut erreichbar. Die nächsten Bushaltstellen liegen in 200 bzw. 300 m Entfernung an der Straße „Am Forstring“, Ecke „Berliner Allee“ und an der Straße „Am Ginsterbusch“. Die Stadtbusse verkehren im 30-Minuten-Takt.

5.4 Technische Infrastruktur/Ver- und Entsorgung

5.4.1 Trinkwasser/Löschwasser

Die Versorgung mit Trink- und Löschwasser ist durch die bereits vorhandene Infrastruktur gesichert. Alle notwendigen Hauptleitungen zur entsprechenden Versorgung des Gebiets sind vorhanden. Der zusätzliche Wasserbedarf wird mit 120 Liter pro Einwohner und Tag veranschlagt. Dieser Bedarf kann aus dem vorhandenen Trinkwasserversorgungsnetz zur Verfügung gestellt werden.

Im Zuge der Umbaumaßnahme werden die Stadtwerke die gesamte öffentliche Wasserversorgung erneuern.

5.4.2 Abwasser und Niederschlagswasser

Abwasser

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

Die vorhandene Kanalisation ist in der Generalentwässerungsplanung von 2015 enthalten, die auch die notwendige Schmutzfrachtberechnung beinhaltet.

Da der in Nord-Süd-Richtung verlaufende Weg über den Innenhof des Stadtteilzentrums, bisher im Eigentum der Stadt, in Zukunft über eine private Fläche führen wird, wird der hier vorhandene Abwasserkanal in Privatbesitz übergehen. Dadurch wird der Bau eines neuen Kanalabschnitts im westlichen Teil des zentralen, in West-Ost-Richtung verlaufenden Rad- und Fußwegs erforderlich. Die Eigentumsübertragung und die damit zusammenhängenden Rechte und Pflichten werden in einem entsprechenden Vertrag geregelt.

Niederschlagswasser

Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz und § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz soll Niederschlagswasser von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden,

wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG). Andernfalls ist Niederschlagswasser ortsnahe zu versickern, zu verrieseln oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG).

Die Verwertung von Niederschlagswasser auf dem eigenen Grundstück wird unabhängig von der rechtlichen Festsetzungsmöglichkeit in einem Bebauungsplan im Wasserhaushaltsgesetz des Bundes und des Hessischen Wassergesetzes so geregelt, dass eine dezentrale Regenwasserversickerung auf dem Grundstück verpflichtend ist, außer wenn sachliche Gründe dagegen sprechen. Dieser Belang ist im bauordnungsrechtlichen Verfahren zu berücksichtigen.

Der Leitungsträger (aktuell die Kommunalen Betriebe Langen – KBL) werden auf Grundlage der Entwässerungssatzung der Stadt Langen mit dem jeweiligen Vorhabenträger den Überlauf in die Mischwasserkanalisation abstimmen. Auch die Entwässerungssatzung verweist in § 4 auf die o. g. Regenwasserversickerungspflicht gemäß Hessischem Wassergesetz. Entsprechend regelt die Entwässerungssatzung auch die Befreiung des Benutzungszwangs und die damit verbundenen Gebühren.

5.4.3 Strom/Gas

Die technische Erschließung mit Strom ist durch die bereits vorhandene Infrastruktur gesichert. Alle notwendigen Hauptleitungen zur Stromversorgung sind vorhanden. Teilabschnitte der Stromleitung, die über die privaten Grundstücksflächen verlaufen, sind über ein Leitungsrecht gesichert.

Die Grundstücke im Plangebiet sind, mit Ausnahme des Gebäudes Farnweg Nr. 79, nicht an das Erdgasnetz angeschlossen. Im Zuge eventuell anstehender Neugestaltungen wird dieser Anschluss erneuert werden. Grundsätzlich ist der Anschluss sämtlicher Grundstücke an das umliegende Erdgasnetz möglich, wobei die vertraglichen Beziehungen mit dem Fernwärmelieferanten zu beachten sind.

5.4.4 Fernwärme

Das Plangebiet ist an die Fernwärme angeschlossen. Der Verlauf der Fernwärmeleitung ist zeichnerisch dargestellt. Teilabschnitte der Fernwärmeleitung, die über die privaten Grundstücksflächen verlaufen, sind über ein Leitungsrecht gesichert.

5.4.5 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung ist gesichert.

5.5 Umweltbelange

5.5.1 Schutzgebiete und -objekte nach Naturschutzrecht, Wasserschutzgebiete

Im Plangebiet bzw. direkt daran angrenzend befinden sich keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete.

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt nicht in einem ausgewiesenen Wasserschutzgebiet.

Grundwassersituation

Unabhängig von den Pegelständen der nächsten Grundwassermessstellen kann keine abschließende Aussage über die Lage des Schichtenwassers auf den einzelnen

Grundstücksflächen getroffen werden, da hierzu separate und punktuelle Bodenuntersuchungen erforderlich wären. Grundsätzlich ist im Gemarkungsgebiet von Langen von einer sehr inhomogenen Grundwassersituation auszugehen. Aus diesem Grund wird empfohlen, die Kellergeschosse zum Schutz vor drückendem Wasser wasserdicht auszubilden.

5.5.2 Artenschutz

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wurde vom Büro Götte GmbH Landschaftsarchitekten, Frankfurt, im Sommer und Herbst 2012 eine Artenschutzrechtliche Bewertung durchgeführt, deren Ergebnisse in der Folge dargestellt werden. Diese Untersuchung wurde nur für den damals festgesetzten Geltungsbereich (ohne die, südlich des zentralen, in West-Ost-Richtung verlaufenden Rad- und Fußweges liegenden Grundstücke) durchgeführt. Nach Rücksprache mit dem Büro Götte ist aber für die Ausweitungsbereich des Geltungsbereichs keine neue Untersuchung erforderlich, da es sich um Grundstücke handelt (MK 3 und MK 4), auf denen durch den Bebauungsplan keine zusätzlichen Eingriffe vorbereitet werden. Des Weiteren kann davon ausgegangen werden, dass die Ergebnisse der Untersuchung auf die zusätzlichen Flächen ausgeweitet werden können, da es sich hierbei um eine eher geringfügige Erweiterung handelt.

„Gesetzlich geschützte Lebensraumstrukturen sind im Änderungsbereich nicht vorhanden. Ein Vorkommen gesetzlich geschützter Pflanzenarten ist auszuschließen. Ein Vorkommen von nach der FFH-Richtlinie geschützten Tierarten konnte nicht festgestellt werden.“

Da durch die EU Vogelschutzrichtlinie alle wild lebenden europäischen Vogelarten geschützt werden, besteht diesbezüglich zunächst eine grundsätzliche Betroffenheit. Allerdings kann davon ausgegangen werden, dass dem Bereich nur eine sehr geringe avifaunistische Bedeutung zukommt, was v. a. auf die vorhandene Lebensraumstruktur und die Störungsfrequenz im Siedlungsbereich zurückzuführen ist (quasi permanente Anwesenheit von Menschen, ggf. auch mit Hunden, vorbeifahrende Autos etc.). Ein Vorkommen von störungsempfindlichen Vogelarten ist daher auszuschließen. Entsprechend sind auch seltene oder gefährdete Arten unwahrscheinlich bzw. allenfalls bei Durchzug, Transferflügen oder ggf. bei der gelegentlichen Nahrungssuche denkbar, was artenschutzrechtlich ohne Relevanz ist.

Wie das Taubennest zeigt, besiedeln v. a. Kulturfolger mit eher geringen Lebensraumanprüchen das Planungsgebiet. So ist sicher auch vom Vorkommen von z. B. Kohlmeise (*Parus major*), Amsel (*Turdus merula*), Star (*Sturnus vulgaris*) oder Elster (*Pica pica*) auszugehen, die allesamt sehr gut an anthropogene Nutzungs- bzw. Biotopstrukturen angepasst sind. Für diese Arten herrschen generell recht günstige Lebensraumbedingungen, so dass keine Auswirkungen auf deren Population zu befürchten sind.

Die Straßentaube unterliegt als aus der menschlichen Haltung entwichene Art keinem besonderen Schutz und sie ist nach dem BNatSchG weder streng noch besonders geschützt. Insofern ergibt sich auch aus der vorgefundenen Brutstätte keine artenschutzrechtliche Relevanz. Da an dem Hallenbau keine planungsrechtlichen Änderungen vorgesehen sind, kann davon ausgegangen werden, dass die aktuelle Situation bestehen bleibt.

Insgesamt sind aber keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten. Unabhängig davon sollten jedoch die allgemeinen Schutzanforderungen beachtet werden, wie z. B. Beseitigung von Vegetation nur außerhalb der Brutzeiten - im Zeitraum Oktober bis Februar (vgl. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG) sowie Untersuchung der

Gebäudenischen auf das Vorhandensein von z. B. wildlebenden Vogelarten, ggf. auch Fledermäusen.

Ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ist nicht ersichtlich. Eine weitergehende artenschutzrechtliche Prüfung für die Planänderung wird aus fachlicher Sicht nicht für notwendig erachtet.“

5.5.3 Immissionen/Emissionen

Lärm

Die Schallreflexionen, die durch eine Aufstockung der Bebauung an den Gebäuden im Innenhof entstehen, hat das Schalltechnische Büro Dr. Gruschka, Darmstadt, in seiner Schalltechnischen Stellungnahme vom 05.06.2012 dargestellt. Die Pegelerhöhung in den oberen Geschossen wird durch den zunehmenden Abstand zum Innenhof immer niedriger sein als im Erdgeschoss.

Da sich die Gesamtzahl der Stellplätze innerhalb des Plangebiets durch die Planung kaum verändert, war ein schalltechnisches Gutachten nicht erforderlich.

Durch die Planung ergibt sich kein erhöhter Immissionskonflikt, vielmehr ist ein Rückgang der Stellplatzfrequentierung (im Vergleich zum Betrieb des Supermarkts) und des Andienungsverkehrs zu erwarten, da der Supermarkt durch Arztpraxen u. ä. ersetzt wird. Dies bedeutet eine geringere Frequentierung und keine LKW-Andienung mehr.

Es kann deshalb davon ausgegangen werden, dass sich die Lärmsituation der Anwohner durch die Überplanung des Gebiets nicht maßgeblich verschlechtern wird.

5.5.4 Bodenbelastungen/Altlasten

Aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie sind für den Plangeltungsbereich drei Altstandorte registriert. Dies sind:

- Anemonenweg 113 (östlicher Bauriegel). Hier wurde nachweislich eine chemische Reinigung im EG und KG betrieben (siehe Einzelfallrecherche, Büro H + S vom Dezember 2008).
- Farnweg 79. Im Gebäude der Markthalle, Farnweg 79, befand sich von 1965–1985 nachweislich eine chemische Reinigung.
Farnweg 85

Für alle drei Altstandorte wurden Einzelfallrecherchen ausgeführt, wobei sich für die zwei ehemaligen chemischen Reinigungen aus bodenschutzrechtlicher Sicht jeweils ein weiterer Handlungsbedarf ergab.

Für den Altstandort im Farnweg 85 besteht kein Handlungsbedarf.

Im Rahmen eines Ausbaus bzw. der Sanierung der Gebäude müssen die Altstandorte weiter untersucht und vorhandene Altlasten bei Bedarf fachgerecht beseitigt werden. Aus diesem Grund wird folgender Passus in den Bebauungsplan aufgenommen:

Vor Beginn von baulichen Veränderungen bzw. Neubebauungen sind auf den Grundstücken im Farnweg 79 und im Anemonenweg 113 orientierende Erkundungen des Untergrundes durchzuführen. Im Falle des Auffindens von schädlichen Bodenveränderungen sind entsprechende Sanierungsmaßnahmen vor Beginn der Baumaßnahmen auszuführen. Eine möglicherweise erforderliche Sanierung von Boden und Grundwasser darf durch die Bautätigkeit nicht behindert werden.

5.5.5 Kampfmittel

Der Stadt liegen bisher keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet vor.

5.5.6 Einschätzung der möglichen Umweltauswirkungen

Boden

Der Grünflächenanteil im Plangebiet ist gering, da der Versiegelungsgrad sehr hoch ist. Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan erhöht sich die zulässige Bodenversiegelung nicht, somit ist im Rahmen der Planänderung nicht mit erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden zu rechnen. Die Festsetzung einer höheren Geschoßflächenzahl (GFZ) für die Gebäude mit möglicher Aufstockung ist als Maßnahme der Innenentwicklung anzusehen und entspricht dem Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden.

Klima

Durch die Verdichtung im Plangebiet ergeben sich kaum Veränderungen bezüglich der kleinklimatischen Situation. Die Versiegelung der Bodenflächen wird nicht erhöht. Die Pflanzung neuer Bäume und die festgesetzte Dachbegrünung wirken sich insgesamt positiv auf das vorhandene Kleinklima aus.

Die Gebäude sind an das Fernwärmenetz von Langen Oberlinden angeschlossen. Dies gilt auch für die geplante Erweiterung bzw. Aufstockung.

Lufthygiene

Als Folge der Bebauungsplanänderung ist keine Mehrbelastung der lufthygienischen Situation anzunehmen. Eher ist im Zuge der Neubaumaßnahmen durch den Einsatz moderner Bauweisen sowie energiesparender und emissionsarmer Gebäudetechniken mit Positivwirkungen zu rechnen.

Biotopstruktur und Fauna

Das Büro Götte kam in seiner artenschutzrechtlichen Bewertung des Plangebiets zu folgendem Ergebnis:

„Die Biotopstruktur im Änderungsbereich ist vollständig anthropogen überformt. Neben den Gebäuden herrschen v.a. befestigte und mit Pflaster bzw. Platten versiegelte Flächen vor. Grünflächen bzw. Flächen mit Bodenanschluss sind nur sehr eingeschränkt zu finden. Diese stellen sich als Scheerrasenfläche oder Ziergehölzpflanzung dar. Lediglich auf der Nordseite findet sich ein etwas höherer Grünanteil mit mehreren Bäumen und Sträuchern auch mit einheimischen Arten (Winterlinde, Spitz-Ahorn und Hainbuche). Jeweils im Westen und Osten ist ein Eschenahorn vorhanden, im Innenhof wachsen zwei Robinien.“

„Gesetzlich geschützte Lebensraumstrukturen sind im Änderungsbereich nicht vorhanden. Ein Vorkommen gesetzlich geschützter Pflanzenarten ist auszuschließen. Ein Vorkommen von nach der FFH-Richtlinie geschützten Tierarten konnte nicht festgestellt werden. [...] Insgesamt sind keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten. Unabhängig davon sollten jedoch die allgemeinen Schutzanforderungen beachtet werden (v. a. Beseitigung von Vegetation nur außerhalb der Brutzeiten, im Zeitraum Oktober bis Februar, vgl. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG). [...] Ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ist nicht ersichtlich.“

Stadtgestalt

Durch die geplanten Festsetzungen kann eine verträgliche Einbindung der Neubauten in das Stadtgefüge angenommen werden. Insofern ist durch die Bebauungsplanänderung mit keiner Störung der Stadtgestalt zu rechnen.

Erholung

Vorhabenbedingte Umweltauswirkungen auf die Erholungssituation sind nicht zu erwarten.

Zusammenfassung

Es konnten keine umweltrelevanten Veränderungen, die sich im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 17.I.1 ergeben würden, festgestellt werden. Die Bebauungsplanänderung hat voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

II FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung

Kerngebiete (MK)

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan sind die Plangebietsflächen als „Sondergebiet Ladenzentrum“ ausgewiesen. Diese Nutzungsausweisung wird in der Änderungsplanung nicht beibehalten, da sich die bisherige Nutzungsstruktur – reines Ladenzentrum – in Richtung eines Stadtteilzentrums wandeln muss, um das Zentrum wieder zu beleben. Auf diese Änderung wird planerisch durch die Ausweisung eines Kerngebiets eingegangen. Auch wenn die Nutzungsausweisung „Kerngebiet“ zuerst mit Innenstädten oder Altstädten in Verbindung gebracht wird, ist festzuhalten, dass eine Mindestgröße für die Ausweisung von Kerngebieten nicht existiert, so dass auch das Plangebiet hierunter subsummiert werden kann. Laut Fickert/Fieseler soll „[...] Ein Kerngebiet [...] Kristallisationspunkt für das Wirtschaftsleben, für Dienstleistungsbetriebe und Einrichtungen aller Art sowie für Anlagen zur Befriedigung der wachsenden Freizeit [...]“ sein. Genau dies soll hier realisiert werden. Zwar ist bei einem Kerngebiet auf den ersten Blick allgemeines Wohnen ausgeschlossen; aus städtebaulichen Gründen kann aber für Teile des Kerngebiets gemäß § 7 Abs. 4 BauNVO oberhalb eines im Bebauungsplan bestimmten Geschosses nur Wohnen zulässig sein. Hierzu heißt es bei Fickert/Fieseler: „Die verstärkt mögliche Festsetzung von Wohnungen soll den allgemein bekannten Mangelerscheinungen der Innenstädte nach Büro- und Geschäftsschluss, die mit „Verödung“ der Innenstadt nur schlagwortartig umschrieben ist, entgegenwirken.“

Um das Stadtteilzentrum zu beleben, soll deshalb im nördlichen Teil des Plangebiets die Wohnnutzung durch Aufstockung der bisher ein- bzw. zweigeschossigen Gebäude ausgeweitet und die bestehende Wohnnutzung im Hochhaus beibehalten werden. Die Nutzung im mit Ladenflächen (aktuell viel Leerstand) bestückten Erdgeschoss der um den Innenhof gruppierten Gebäude soll nicht nur für Einzelhandel, sondern auch für andere, kerngebietstypische Nutzungen geöffnet werden.

Fast alle, gemäß § 7 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen sind auch im Plangebiet zulässig. Einzig Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen werden nicht zugelassen, da sie sich aufgrund ihres Flächenbedarfs, ihrer Emissionen oder ihrer Baustruktur nicht in das Plangebiet bzw. die angrenzenden Wohngebiete einfügen.

Auch Vergnügungsstätten passen nicht in die bestehende und geplante Nutzungsstruktur.

Unter Vergnügungsstätten ist laut Fickert/Fieseler (Fickert/Fieseler, Kommentar zur Baunutzungsverordnung, 9. Auflage, hier RdNr. 22 zu § 4a BauNVO) folgendes zu verstehen: „[...] Unter Vergnügungsstätten – mit einer jeweils vorauszusetzenden standortgebundenen Betriebsstätte – sind gewerbliche Nutzungsarten zu verstehen, die sich in unterschiedlicher Ausprägung (wie Amüsierbetriebe, Diskotheken, Spielhallen) unter Ansprache (oder Ausnutzung) des Sexual-, Spiel- und/oder Geselligkeitstriebes einer bestimmten gewinnbringenden „Freizeit“-Unterhaltung widmen. Bedeutung gewinnt der Begriff erst durch seine städtebaurechtliche Relevanz [...]“. Weiter heißt es im Kommentar: „Unter den städtebaulichen Begriffstypus „Vergnügungsstätte“ fallen trotz der Vielgestaltigkeit ihrer Erscheinungsformen und Bezeichnungen im Wesentlichen fünf Gruppen von (ganz) unterschiedlicher Vergnüungsweise, die sich als Unterarten des Begriffs „Vergnügungsstätten“ bezeichnen lassen:

- Nachtlokale jeglicher Art, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, einschließlich Sex-Shops mit Videokabinen,
- Diskotheken,
- Spiel- und Automatenhallen,
- Wettbüros sowie
- Swinger-Clubs.“

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen und städtebaulichen Negativwirkungen wie einem zunehmenden „Trading-down-Effekt“ entgegenzuwirken, sind deshalb im Plangebiet Vergnügungsstätten wie z. B. Wettbüros, Spiel- und Automatenhallen, Swinger-Clubs, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie andere Sex-Betriebe, Diskotheken und Nachtlokale jeglicher Art unzulässig. Da Bordelle als Gewerbebetriebe aller Art anzusehen sind, werden auch Gewerbebetriebe mit der Nutzung als Bordell sowie bordellartige Betriebe von der Nutzung ausgeschlossen. Die vorhandene Nutzungsstruktur wäre durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten, Wettbüros, Spielhallen, Bordellen usw. stark gefährdet. Auch einer Lärmbelastigung und der Beeinträchtigungen des Stadtbildes soll durch diese Nutzungsfestsetzungen entgegengewirkt werden.

Die bestehende Ladennutzung wird im Erdgeschoss durch einen festgesetzten Mindestanteil der zulässigen Nutzungen (Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) von 60 % gesichert, da die bisherige Nutzung auch weiterhin gewünscht ist und Läden, Arztpraxen, Physiotherapie oder ähnliche Einrichtungen das Angebot komplettieren können. Wohnnutzung soll in den Erdgeschossen nicht oder nur untergeordnet möglich sein.

Für das MK 1, Bereich der ehemaligen Markthalle, wird zusätzlich festgesetzt, dass keine Wohnungen zulässig sind. Auch hier soll ein Versorgungs- bzw. Dienstleistungsangebot vielfältiger Art für die Bewohner des Plangebiets sowie der angrenzenden Wohngebiete bereitgestellt werden.

Im Bereich der Baugebiete MK 2, MK 3 und MK 4 wird gemäß § 7 Abs. 4 BauNVO bestimmt, dass oberhalb des Erdgeschosses nur Wohnungen zulässig sind. Diese Festsetzung soll die Wohnnutzung im Plangebiet stärken und Bestandssituationen sichern.

2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)/Geschoßflächenzahl (GFZ)

2.1.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Da sich die überbaubare Fläche in den Baugebieten MK 2 und MK 3 nur unwesentlich verändert, wird die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzte GRZ von 0,4 für diese Baugebiete beibehalten.

Die überbaubare Fläche im Baugebiet MK 4 soll gesichert, aber nicht ausgeweitet werden. Dementsprechend wird für dieses Baugebiet eine GRZ von 0,3 festgesetzt.

Die Markthalle soll als eingeschossiger Solitär in ihren Ausmaßen bestehen bleiben. Die zulässige GRZ wird an die nunmehr veränderte Flächensituation des Baugebiets MK 1 angepasst und entsprechend mit maximal 0,5 festgesetzt.

2.1.2 Überschreitung der zulässigen Grundfläche

Die Überschreitung der festgesetzten GRZ durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO aufgeführten Nutzungen ist zulässig. Sie wird aufgrund des bestehenden hohen Versiegelungsgrads sowie der erforderlichen Stellplatzflächen für das Baugebiet MK 2 auf 0,9 und für das Baugebiet MK 1 auf 1,0 festgesetzt.

In den Baugebieten MK 3 und MK 4 darf, angelehnt an die Bestandswerte, die GRZ bis zu einem Wert von 0,8 bzw. 0,6 für die gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO zulässigen Nutzungen überschritten werden.

Da in Kerngebieten die Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO bei einer GRZ von 1,0 liegt, ist eine Überschreitung der GRZ-Werte im vorgenannten Maß vertretbar.

2.1.3 Geschoßflächenzahl (GFZ)

Die geplante Revitalisierung des Zentrums zieht zwangsläufig eine erhöhte Nutzung durch Wohnungen nach sich. Um eine ein- bis zweigeschossige Aufstockung der bisher ein- bis zweigeschossigen Bebauung mit Wohnungen zu ermöglichen, wird für das Baugebiet MK 2 daher eine GFZ von 1,2 festgesetzt.

Bei der Markthalle ist die zulässige Geschoßflächenzahl bei einer eingeschossigen Bebauung maximal 0,5.

Für das Hochhaus im MK 4 wird eine dem Bestand entsprechende maximale GFZ von 2,7 festgesetzt. Zwar werden für andere Gebäude des erhaltenswerten Gebäude-Ensembles geringfügige Nutzungsausweitungen ermöglicht, das Hochhaus ist mit seinen neun Geschossen aber ausreichend dimensioniert. Gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO (Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung) ist die Obergrenze der Geschoßflächenzahl im Kerngebiet mit 3,0 angegeben. Die nunmehr festgesetzte maximale GFZ bleibt unterhalb dieses Grenzwertes.

Im Baugebiet MK 3 wird von der Festsetzung einer GFZ abgesehen, da keine Veränderung der eingeschossigen Bebauung geplant ist und somit hier kein Regelungsbedarf besteht.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

2.2.1 Zahl der Vollgeschosse

Die zulässigen Vollgeschosse sind in der Planzeichnung eingetragen.

Grundsätzlich sind im Plangebiet keine Staffelgeschosse zulässig, um die Höhe der Gebäude zu begrenzen und den städtebaulichen Maßstab der umgebenden Wohngebäude nicht zu verlassen. Auch bei dem Hochhaus wird auf ein Staffelgeschoss verzichtet; hier steht die Bestandserhaltung im Vordergrund.

Die baulichen Anlagen im Baugebiet MK 2 sollen einheitlich auf drei Geschosse erhöht werden. Die Höhe ist städtebaulich und stadtgestalterisch zu vertreten, da dadurch keine Beeinträchtigungen der nördlich und westlich angrenzenden Nachbarbebauung zu erwarten ist und sich die Gebäude in das Höhenniveau der Wohnsiedlung einpassen. Des Weiteren ist hier in den Obergeschossen bereits Wohnnutzung vorhanden, so dass eine Ausweitung dieser Nutzung naheliegt.

In den Baugebieten MK 1 und MK 3 ist für die Gebäude nur ein Geschoss zulässig. Dies entspricht der vorhandenen baulichen Situation, die in ihrem Bestand gesichert werden soll.

Im Baugebiet MK 4 ist für das Hochhaus ebenfalls eine Bestandserhaltung geplant, so dass keine Ausweitung der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzten neun Geschosse erforderlich ist. Die Erhaltung der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzten Geschossigkeit für das Hochhaus orientiert sich an dem bestehenden Ensemble, das zwar punktuell an aktuelle Anforderungen durch Aufstockung niedriger Gebäude angepasst wird, dessen Gesamtbestand aber nicht angefasst werden soll.

2.2.2 Zulässige Gebäudehöhe

Aus stadtgestalterischen Gründen sowie zum Erhalt des städtebaulichen Ensembles wird die Gebäudehöhe in den Baugebieten MK 1, MK 2 und MK 3 begrenzt.

Die maximale Gebäudehöhe wird bei einem Vollgeschoss auf maximal 5,0 m, bei drei Vollgeschossen auf maximal 10,0 m begrenzt. Allerdings kann die Gebäudehöhe z. B. für notwendige Aufbauten für Aufzugsschächte, Klima- und Lüftungsanlagen etc. in einem Umfang von maximal einem Fünftel der Grundfläche und um maximal 2,5 m überschritten werden. Die Dimensionierung dieser möglichen Aufbauten ist städtebauliche zu vertreten.

Um bei der Messung der Gebäudehöhen einen unmißverständlichen und für alle Gebäude maßgeblichen Bezugspunkt zu erhalten, wird ein entsprechender Punkt in der Planzeichnung festgesetzt. Dieser liegt direkt südlich des Innenhofs auf der öffentlichen Wegefläche.

Beim Hochhaus im MK 4 mit seinen neun Vollgeschossen wird die Festsetzung einer zulässigen Gebäudehöhe nicht für erforderlich gehalten.

3 Bauweise und überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

3.1 Bauweise

Es wird entsprechend der vorhandenen Gebäude eine abweichende Bauweise mit zulässiger Grenzbebauung (die Gebäude können ohne Grenzabstand ausgeführt werden) festgesetzt.

Durch diese Festsetzung soll der Gebäudebestand bzw. das Gebäudeensemble in seiner jetzigen Lage erhalten werden. Auch bei Neu- und Umbauten ist eine Übernahme der derzeitigen Lage der Gebäude gesichert.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

In den Baugebieten wird die flächenmäßige Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen und Baulinien eng gefasst.

In den Baugebieten MK 2 und MK 3 ermöglicht die gewählte Form der Baufenster eine geringfügige Überschreitung der derzeitigen Überbauung – so dass die von den Grundstückseigentümern der nördlichen Gebäude vorgelegte Hochbauplanung realisiert werden kann, während in den Baugebieten MK 1 und MK 4 die bestehende überbaute Fläche als Baufenster übernommen wird. Hier ist keine Ausweitung der bestehenden Gebäudefläche gewünscht, um die Begegnungsflächen im Innenhof sowie die Grün- und Freiflächen im Bereich des Hochhauses zu erhalten.

3.3 Baulinien

Die Hessische Bauordnung (HBO) weist zur Sicherstellung der notwendigen Gebäudeabstände erforderliche Abstandsflächen aus. Diese können innerhalb des vorliegenden Geltungsbereichs nicht überall eingehalten werden.

Um die Lage des gesamten Gebäude-Ensembles zu sichern, werden die Abstandsflächen rund um das Hochhaus sowie zwischen dem alten Marktgebäude und der nördlich angrenzenden Bebauung, abweichend von der Hessischen Bauordnung HBO, durch Baulinien direkt bestimmt.

3.4 Überschreitung der zulässigen Baugrenzen und Baulinien

Im MK 1 können für Überdachungen an der Nord- und Westseite des Gebäudes die Baugrenzen und Baulinien bis zu einer Tiefe von 1,5 m überschritten werden. Im Bestand sind hier bereits Überdachungen vorhanden, was sich für die Nutzer des Einkaufszentrums in der Vergangenheit bewährt hat.

Im MK 2 sind für Erschließungszwecke (z. B. Laubengänge) entlang der Ostseite des westlichen Baukörpers Auskragungen bis 2,0 m Tiefe zulässig. Die Baugrenze kann in diesem Bereich entsprechend überschritten werden.

Für auskragende Balkone sind entlang der Südseite des nördlichen Baukörpers Überschreitungen der Baulinie bis zu 2,0 m zulässig. Allerdings ist dies nur auf die Fläche beschränkt, die direkt an den breiten Innenhof angrenzt. Zusätzlich wird die Gesamtlänge der Überschreitung auf maximal 9,5 m begrenzt, um hier keine durchgehende Balkonfläche zu erhalten. Gegenüber der Markthalle sind diese Überschreitungen aus stadtgestalterischen und baurechtlichen Gründen nicht zulässig.

Diese Festsetzungen ermöglichen die Sicherung der Erschließung sowie die Ausbildung ausreichend großer Balkone für die in den Obergeschossen angeordneten Wohnungen, schließen aber eine gänzliche Überbauung der Fläche aus.

4 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Im Plangebiet sind keine Garagen zulässig, um die Überbauung des Gebiets nicht zusätzlich zu vergrößern. Tiefgaragen sind allerdings auf der gesamten Grundstücksfläche zulässig, wobei die festgesetzte Überschreitungsmöglichkeit der GRZ zu beachten ist.

Abweichend von der HBO können die Stellplätze an den Grundstücksgrenzen direkt auf der Grenze angeordnet werden, um dem erhöhten Stellplatzbedarf gerecht zu werden. Zudem findet durch die Lage der Stellplätze an den Grundstücksgrenzen keine direkte Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke statt, da ausschließlich öffentliche Verkehrsflächen oder öffentliche Grünflächen angrenzen.

Im Bebauungsplan werden separate Flächen für Stellplätze festgesetzt.

Im MK 2 sind diese Anlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausgewiesen. Um die geplante Bebauung bzw. Aufstockung realisieren zu können, müssen die Grundstückseigentümer der nördlichen Grundstücke zusätzlich Flächen im Bereich des Anemonenwegs für die Ausweisung von Stellplätzen von der Stadt hinzukaufen. Damit werden die öffentlichen Verkehrsflächen in diesem Bereich unter Beachtung von bestehenden Zufahrten geringfügig verkleinert.

Im Baugebiet MK 1 kann der überwiegende Teil der erforderlichen Stellplätze im Baugebiet selbst nachgewiesen werden. Zur Erfüllung des Stellplatznachweises für die vorgesehene Nutzung sind aber weitere Stellplätze erforderlich. Dies ist nur möglich, wenn einige öffentliche Stellplätze östlich der Markthalle zu Gunsten der angestrebten Nutzung im Rahmen des Stellplatznachweises angerechnet werden können. Zur Sicherung dieser Flächen ist die Eintragung einer entsprechenden Bau- last erforderlich. Eine solche Vorgehensweise ist nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange nur dadurch zu vertreten, dass die Revitalisierung des Ladenzentrums, die Sanierung des öffentlich zugänglichen Innenhofs und die Nutzung der Markthalle durch Arztpraxen und ähnliche Nutzungen dem Allgemeinwohl dient und damit die Realisierung des Nutzungskonzepts im öffentlichen Interesse steht. Dabei wurde auch berücksichtigt, dass ein Gutachten zur Bewertung der von den Anwohnern angeführten Stellplatznot die möglichen Effekte bezüglich der Verschärfung der Stellplatzsituation sowie der Zunahme der Lärmimmissionen eher als untergeordnet beurteilt.

Im Baugebiet MK 3 sind die Stellplätze, wie bisher, auf der gesamten Grundstücksfläche zulässig. Hier soll in die bestehenden Nutzungsstrukturen nicht eingegriffen werden.

Im Baugebiet MK 4 (Hochhaus) wird festgesetzt, dass die Stellplätze mit ihren Zufahrten auf dem bebauten Grundstück sowie den angrenzenden Grundstücken innerhalb der für diese Nutzung festgesetzten Flächen zulässig sind. Da das neugeschossige Hochhaus bestehen bleiben soll, wird auch der erhöhte Stellplatzbedarf in diesem Bebauungsplan berücksichtigt.

5 Flächen auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf bestimmt sind

Bedingt durch den demografischen Wandel wird es in Zukunft in Langen verstärkt Bedarf an dezentralem barrierefreiem Wohnraum geben, insbesondere für Senioren und bewegungseingeschränkte Personen. Dementsprechend sollen 50 % der Wohnungen im MK 2 barrierefrei erreichbar und entsprechend ausgebaut sein. Diese Festsetzung trägt dazu bei, den Anteil der seniorengerechten Wohnungen im Stadtteil zu erhöhen, damit die Bewohner möglichst lange in ihrem gewohnten Wohnumfeld verbleiben können. Durch die Nähe zu den geplanten Arztpraxen und anderen zentralen Einrichtungen ist das Gebiet des Einkaufszentrums als Wohnlage für Senioren besonders gut geeignet.

Da die Grundstückseigentümer im MK 1 und MK 2 das genannte Konzept unterstützen, dies auch Inhalt eines städtebaulichen Vertrags nach § 11 BauGB sein wird und von den Grundstückseigentümern die entsprechenden Mittel bereitgestellt werden können, steht in den beiden Baugebieten einer Realisierung der o. g. Wohnungen von Eigentümerseite nichts im Wege.

6 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Im Bauungsplan werden Teilabschnitte des Anemonenwegs und des Farnwegs als Verkehrsflächen festgesetzt. Die bestehenden Fuß- und Radwege im Westen und Norden sowie die an der Südgrenze des Plangebiets entlang führende Wegefläche werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung im Bauungsplan gesichert. Einzig im Bereich der bestehenden Trafostation wurde die Wegeführung geringfügig geändert, um eine durchgehende Wegeverbindung sicherzustellen.

7 Versorgungsflächen

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

8 Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen

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

9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden , Natur und Landschaft

Da die Belange des Boden- und Naturschutzes beachtet werden müssen, sind für befestigte Flächen im Bereich der Grundstücksflächen wasserdurchlässige Materialien vorgeschrieben, soweit keine Gefährdung von Boden oder Grundwasser zu erwarten ist und die verkehrliche Belastung (z. B. durch Schwerlastverkehr) es zulässt.

Auf eine wasserdurchlässige Befestigung kann verzichtet werden, wenn für die entsprechende Fläche die Versickerung des Niederschlagswassers in den Seitenflächen gewährleistet werden kann, da in diesem Fall das anfallende Niederschlagswasser dem Wasserkreislauf wieder zugeführt wird. Da Tiefgaragenzufahrten bezüglich ihrer baulichen Erfordernisse eine Sonderstellung einnehmen, gilt die vorgenannte Festsetzung hier nicht.

Sollten wasser- oder bodenrechtliche Belange einer Versickerung entgegenstehen, kann das Niederschlagswasser in die Kanalisation eingeleitet werden.

Die Festsetzung zum Niederschlagswasser trägt insgesamt dazu bei, die Unterbrechung des Wasserkreislaufs zu minimieren und eine möglichst zeitnahe Versickerung des Niederschlagswassers und damit den Verbleib im Plangebiet zu sichern und gleichzeitig die Grundwasserneubildung zu fördern.

10 Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen

Der Innenhof und die innere Nord-Süd-Wegverbindung werden für die Öffentlichkeit durch ein Gehrecht gesichert und so der Allgemeinheit weiter zugänglich sein.

Im westlichen Bereich des MK 2 ist ein Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Anlieger festgesetzt, um die Erschließung der auf dem südlich angrenzenden Grundstück (MK 3) befindlichen Stellplätze sicherzustellen sowie bei Bedarf eine Zufahrtsmöglichkeit für die westlich angrenzenden Grundstücke zu sichern.

Die Fernwärme- sowie die Stromleitung verläuft teilweise über private Flurstücke. Über ein Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger ist eine Sicherung der Leitungsstrecke gewährleistet.

11 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

11.1 Begrünung der Grundstücksfreiflächen

Mit den Festsetzungen zur Begrünung der nicht überbauten privaten Grundstücksfreiflächen soll eine angemessene Durchgrünung des Plangebiets gewährleistet werden. Ausgeschlossen von der Begrünungsfestsetzung sind Flächen für erforderliche Nutzungen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sowie die Innenhoffläche. Beide Flächenbereiche benötigen eine Befestigung, um die entsprechende Nutzung zu gewährleisten.

Mit den Vorgaben zu Gehölzanzpflanzungen werden, neben der Ein- und Durchgrünung des Plangebiets, auch ökologische, für den Naturhaushalt wichtige Positivwirkungen gewährleistet. Hierbei ist ebenfalls die klimatische Funktion von besonderer Bedeutung.

11.2 Anpflanzen und Erhalt von Bäumen

Grundsätzlich wirken Bäume positiv auf den Wasserhaushalt (Verdunstungsfunktion), die Lufthygiene sowie das Kleinklima (Luftfilterung, Minderung der Aufheizung, Temperaturregulation) und tragen zu einer ansprechenden Gestaltung des Stadtbildes bei.

Der definierte Stammumfang von 16/18 cm der anzupflanzenden Bäume soll sicherstellen, dass die Bäume möglichst rasch eine Positivwirkung auf das Ortsbild ausüben und sich zeitnah ein entsprechendes Grünvolumen entwickeln kann. Dabei wird im Bereich der Stellplätze von der Stellplatzsatzung der Stadt abgewichen, um eine einheitliche Begrünung sicherzustellen.

Die Vorgaben zur Herstellung der Baumstandorte sollen die notwendigen Voraussetzungen für ein dauerhaftes Wachstum der Bäume sichern. Werden Pflanzmaßnahmen entlang von Straßen und Wegen vorgesehen, steht die gestalterische Aufwertung des Baugebiets im Vordergrund. Mit den Grünfestsetzungen wird zudem der Beeinträchtigung durch Kraftfahrzeuge bzw. Fahrverkehr und der damit verbundener Emissionen entgegengewirkt.

Im Innenhof des Gebäudekomplexes befindet sich ein Baum, der erhalten werden soll. Dieser stellt nicht nur ein wichtiges gestalterisches Element dar, er ist neben den genannten naturschutzrechtlichen Belangen auch ein unverzichtbarer Bestandteil des Innenhofs, der dessen Aufenthaltsqualität stark aufwertet.

11.3 Dachbegrünung

Durch die festgesetzte Dachbegrünung werden klimawirksame Oberflächen geschaffen, die das örtliche Klima durch Verdunstung und geringere Wärmespeicherung positiv beeinflussen. Darüber hinaus wird Niederschlagswasser zurückgehalten, was positiv auf den Wasserhaushalt wirkt. Außerdem bieten begrünte Dachflächen in gewissem Umfang einen Lebensraum (Sekundärbiotop) für Tiere und Pflanzen, wobei sich auf dem Sekundärbiotop entsprechende Ersatzgesellschaften ausbilden. Gleichzeitig ermöglicht die Festsetzung die Kombination von Dachbegrünung mit Solar- und Photovoltaikanlagen, wodurch neben direkten Maßnahmen für den Klimaschutz vor Ort auch ein Beitrag zur Gewinnung alternativer Energien geleistet wird.

Die Dachbegrünung wird auch aus städtebaulichen Gründen festgesetzt. Insbesondere von den oberen Geschossen des angrenzenden Hochhauses haben die Bewohner einen guten Blick auf die angrenzenden Dachflächen. Durch die festgesetzte Dachbegrünung soll eine Einbettung der Dachflächen in die begrünte Umgebung gewährleistet sein.

B AUFNAHME VON AUF LANDESRECHT BERUHENDEN REGELUNGEN IN DEN BEBAUUNGSPLAN

1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen

In den Bebauungsplan werden Gestaltungsvorschriften auf Grundlage der Hessischen Bauordnung (HBO) aufgenommen.

1.1 Dächer

Entsprechend der schon vorhandenen Bebauung und zum Erhalt der bestehenden ensemblewirksamen Bebauung im Plangebiet sind ausschließlich Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu einer Neigung von 5 ° zulässig.

1.2 Werbeanlagen

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

C KENNZEICHNUNG VON FLÄCHEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1 Trinkwasserschutzzone

Das Plangebiet liegt außerhalb einer Trinkwasserschutzzone. Damit sind diesbezüglich weder Ver- noch Gebote einzuhalten.

D HINWEISE

Es werden Hinweise zu Altstandorten, zum Artenschutz, zur ökologischen Regenwasserbewirtschaftung/Regenwasserversickerung sowie zum Grundwasserbewirt-

schaftungsplan Hessisches Ried und zur wasserdichten Ausbildung von Kellergeschossen gegeben. Des Weiteren wurden Hinweise zu Bodendenkmälern, zu Bodenverunreinigungen und zum Abstand von Bäumen zu den Leitungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Auch ein Hinweis auf die Beachtung der städtischen Satzungen sowie zu möglichen Beeinträchtigungen durch Luftfahrzeuge ist in den Hinweisen enthalten.

E Pflanzliste

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

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

III AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

1 Statistische Angaben

Plangeltungsbereich	8.367 qm
Verkehrsflächen	808 qm
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Rad- und Fußweg)	1.020 qm
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Parken)	93 qm
Trafostation	34 qm
Fläche MK 1	1.294 qm
Fläche MK 2	2.774 qm
Fläche MK 3	524 qm
Fläche MK 4	1.820 qm

2 Bedarfe der Infrastruktur

Da der in Nord-Süd-Richtung verlaufende Weg über den Innenhof des Stadtteilzentrums in Zukunft über eine private Fläche führen wird, wird der hier vorhandene Abwasserkanal in Privatbesitz übergehen. Dadurch wird der Bau eines neuen Kanalabschnitts im westlichen Teil des zentralen, in West-Ost-Richtung verlaufenden Rad- und Fußwegs erforderlich.

3 Kosten

Die Kosten für die Umgestaltung der Innenhofflächen übernehmen die Eigentümer der nördlichen Grundstücke.

Die Kosten für den Bau des erforderlichen o. g. Abwasserkanals werden von der Stadt (KBL) übernommen.