

Stadt Langen

Bebauungsplan Nr. 18 "Langener Norden", 1. Änderung im Teilbereich

Begründung
Stand 22.07.2004

Auftraggeber: Magistrat der Stadt Langen
Fachdienst 13 Bauwesen, Stadt- und Umweltplanung
Südliche Ringstrasse 80 65225 Langen

Planungsbeauftragter: Dipl. Ing. Erika Schlier
Architektin + Stadtplanerin AKH SRL
Dieburger Str. 87 64287 Darmstadt
☎ 06151-359294

INHALTSVERZEICHNIS

1. Ausgangsbedingungen	3
1.1. Planungserfordernis und Zielsetzungen	3
1.2. Räumlicher Geltungsbereich und Grösse	3
2. Planungsgrundlagen	3
2.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	3
2.2. Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan	4
2.3. Bestehende Bebauungspläne	4
3. Bestand	4
3.1. Lage des Plangebiets und städtebauliches Umfeld	4
3.2. Nutzung und Erschließung	4
4. Grundzüge der Planung	5
4.1. Ansiedlung des Lebensmittelmarktes	5
4.2. Sondergebiet Grossflächiger Lebensmittel-Einzelhandel	6
4.3. Verkehrliche Erschliessung	7
4.4. Lärm-Immission von der Nordumgehung ins Wohngebiet	8
5. Naturschutzfachliche Aspekte	10
6. Altlasten	11
7. Ver- und Entsorgung	11
8. Bodenordnung und sonstige Maßnahmen	12
9. Kosten	12
10. Flächen	12

ANLAGEN

1. Gutachten zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarkts
in Langen, An der Winkelswiese
2. Verkehrliche Bewertung
3. Schalltechnische Untersuchung
4. Landschaftsplanerische Zuarbeit zum Bebauungsplan Nr. 18
"Langener Norden" 1. Änderung,

1. Ausgangsbedingungen

1.1. Planungserfordernis und Zielsetzungen

Der Bebauungsplan Nr. 18 "Langener Norden" ist seit Dezember 1996 rechtskräftig. Nunmehr soll die 1. Änderung im Teilbereich durchgeführt werden.

Im östlichen Zipfel des Bebauungsplangebiets, auf einem im Zuge der laufenden Umlegung neu gebildeten ca. 6.500 qm grossen Grundstück, soll ein Einzelhandelsmarkt (Lebensmittel-Vollsortimenter) angesiedelt werden, der die Nahversorgung der künftigen Wohngebiete im Bereich des "Langener Norden" (Bebauungsplan Nr.18) und "Wormser Weg" (Bebauungsplan Nr. 31) gewährleistet.

Da die Nutzung "Grossflächiger Einzelhandel" und das für den Lebensmittelmarkt erforderliche Gebäude nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans auf dem Grundstück nicht zulässig sind, soll der Bebauungsplan in diesem Bereich geändert werden. Die hier bisher festgesetzte 4- bzw. 5-geschossige Gewerbebebauung muss zurückgenommen werden, es müssen entsprechende Festsetzungen für den künftigen Einzelhandelsmarkt getroffen werden.

1.2. Räumlicher Geltungsbereich und Grösse

Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst die im Zuge der Umlegung im Bebauungsplan-Gebiet Nr. 18 neu gebildete Parzelle Flur 2 Flurstück 1309 mit einer Grösse von 6.418 qm.

2. Planungsgrundlagen

2.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die mit der vorliegenden Planung verfolgten Ziele und Zwecke entsprechen den Vorgaben des Regionalplans Südhessen (RPS, veröffentlicht im StAnz. 06/ 2001 vom 05.02.2001), der Langen als Mittelzentrum an der Nahverkehrs- und Siedlungsachse Frankfurt – Darmstadt und Standort für Wohnsiedlungsentwicklung ausweist. Als Mittelzentrum im Verdichtungsraum soll Langen den gehobenen Bedarf der Bevölkerung der Stadt und des mittelzentralen Teilraums an Dienstleistungen in Kooperation mit benachbarten gleichwertigen Zentren decken. Hierzu sind insbesondere die benachbarten Städte Neu-Isenburg und Dreieich zu nennen.

Ziel der Raumordnung und Landesplanung ist, die für die Entwicklung der Wirtschaft, der Arbeitsplätze und der Versorgung mit gewerblich orientierten Dienstleistungen benötigten und geeigneten Flächen vorrangig im Siedlungsbestand vorzusehen. Vor der Ausweisung neuer Bauflächen sollen vorrangig vorhandene und geeignete Baulandreserven in der bebauten bzw. planungsrechtlich gesicherten Ortslage mobilisiert werden.

Das Mittelzentrum Langen kommt gemäss den regionalplanerischen Zielsetzungen als Standort für grossflächige Einzelhandelsvorhaben grundsätzlich in Frage. Der

Plangeltungsbereich liegt innerhalb des im RPS ausgewiesenen Siedlungsbereichs, Bestand, sowie des Bereichs für Landschaftsnutzung und -pflege. An das geplante Sondergebiet grenzen Wohngebiete an, sodass der Standort als integriert gelten kann.

2.2. Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan

Der Flächennutzungsplan FNP stellt für den Teilbereich der 1. Änderung gewerbliche Bauflächen entlang der Nordumgehung dar. Die vorliegende Planung weicht hiervon ab, sie kann demnach nicht als aus dem FNP entwickelt gelten.

Auf die diesbezügliche Anfrage seitens der Stadt Langen teilte der Planungsverband Ballungsraum Frankfurt/ Rhein-Main mit (Schreiben vom 15.12.2003), dass gegen die geplante Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebs am vorgesehenen Standort keine Bedenken bestehen. Dabei wird davon ausgegangen, dass der Betrieb der örtlichen Versorgung mit Lebensmitteln dient.

Mit Schreiben vom 28.04.2004 erklärte der Planungsverband Ballungsraum Frankfurt/ Rhein-Main seine Absicht, den Gremien des Planungsverbands Ballungsraum Frankfurt/ Rhein-Main die entsprechende Änderung des Flächennutzungsplans vorzuschlagen.

Der Landschaftsplan stellt für den Teilbereich der 1. Änderung über das entlang der Nordumgehung vorgesehene Verkehrsgrün und Immissionsschutzpflanzungen bzw. -anlagen hinaus keine Einschränkungen dar.

2.3. Bestehende Bebauungspläne

Der Geltungsbereich der 1. Änderung ist Teil des Bebauungsplans Nr. 18 "Langener Norden", rechtskräftig seit 1996.

3. Bestand

3.1. Lage des Plangebiets und städtebauliches Umfeld

Der geplante Standort des Lebensmittel-SB-Marktes liegt im nordöstlichen Stadtbereich von Langen, unmittelbar südlich der Nordumgehung. Dieser Stadtbereich ist fast ausschliesslich mit Wohnnutzung belegt, planungsrechtlich gesichert bzw. bereits gebaut. Darüber hinaus liegen in diesem Gebiet mehrere Alten- und Behindertenheime. Zur Zeit wohnen im Umkreis von 600 m ca. 4.000 Einwohner, mit der vollständigen Bebauung des Gebiets werden es ca. 7.200 Einwohner sein.

3.2. Nutzung und Erschliessung

Der geplante Standort des Lebensmittel-SB-Marktes ist derzeit ungenutzte, ehemals landwirtschaftliche Fläche.

Die Festsetzungen des gültigen Bebauungsplans Nr. 18 "Langener Norden" lassen in diesem Teilbereich gewerbliche Nutzung zu. Der Bereich ist mit GRZ 0,8 überbaubar,

entlang der Planstrasse A ist zwingend ein 5-geschossiger Gebäuderiegel von 15 m Tiefe festgesetzt, dahinter 4-geschossige Bebauung bis zur östlich angrenzenden Grünanlage.

Die Erschliessung des Teilbereichs der 1. Änderung ist planungsrechtlich gesichert durch die Planstrasse A des Bebauungsplans Nr. 18.

4. Grundzüge der Planung

4.1. Ansiedlung des Lebensmittelmarktes

Die zum rentablen Betrieb eines Lebensmittelmarktes erforderlichen Grundstücksflächen sind an den zur Zeit bestehenden Lebensmittel-Einzelhandels-Standorten in Langen nicht mehr zu erreichen. Deshalb besteht, zumindest bei allen in der Bahnstrasse vorhandenen Lebensmittelmärkten, die Gefahr, dass diese Märkte künftig wegen verminderter Rentabilität in die Problemzone geraten.

Um dennoch ausreichend Versorgungsmöglichkeiten für die Langener Bürger zu erhalten, ist es erforderlich, die Ansiedlung von Lebensmittelmärkten mit einer rentablen Flächengrösse zu ermöglichen.

Die nördlich des Strassenzugs Gabelsbergerstrasse/ Gartenstrasse gelegenen bebauten Flächen und die im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 31 "Wormser Weg" gelegenen künftigen Wohngebiete beidseits der Nördlichen Ringstrasse sind infolge des Fehlens eines Nahversorgers zur Zeit nicht ausreichend versorgt. Deshalb ist es sinnvoll, ein solches Unternehmen in diesem Bereich anzusiedeln.

Da sich bestimmte Unternehmen des Einzelhandels gern in der Nähe anderer Unternehmen aus der gleichen Branche ansiedeln, die aber ein anderes Warensortiment anbieten, ist der hier in Rede stehenden Standort in direkter Nachbarschaft zum "ALDI-Markt", im Sommer 2003 am Nordende der Strasse "An der Winkelwiese" eröffnet, sehr gefragt.

Im "Gutachten zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarkts in Langen An der Winkelwiese" des Büros Planpool, Frankfurt a.M., vom 11.03.2004 (Anlage 1) wurde die Verträglichkeit des Ansiedlungsvorhabens im Sinne des Einzelhandelserlasses des Landes Hessen 2003 untersucht.

Wesentliche Inhalt dieses Gutachtens sind hier wiedergegeben:

Mit Ausnahme des unmittelbar benachbarten ALDI-Marktes befindet sich im Umkreis von 600 m um den Standort kein weiterer Lebensmittelladen. Die Ansiedlung des Lebensmittel-Vollversorgers vervollständigt und sichert als Ergänzung des Discountmarkts die verbrauchernahe Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs, insbesondere für die Wohnbevölkerung und die eingeschränkt mobilen Bewohner der Altenheime im fussläufigen Einzugsbereich.

Der geplante Markt wird folgende Flächen aufweisen (jeweils Nettoflächen):

Erdgeschoss Verkaufsfläche Vollsortiment	ca. 1.400 qm
davon 200 qm Getränkemarkt/ Leergut-Transportfläche	

50 qm Nonfood
120 qm Metzgerei/ Fleisch/ Wurst/ Käse
100 qm Gemüse/ Obst

Erdgeschoss Lager/ Technikfläche ca. 360 qm
Obergeschoss Sozialräume und Mischnutzung ca. 600 - 700 qm

Auf dem restlichen Grundstück entsteht eine grosszügige Kunden-Parkfläche mit ca. 140 Stellplätzen, mit Bäumen gemäss der Stellplatzsatzung der Stadt Langen (je 6 Stellplätze ein Baum).

Anders als ein Discounter wie z.B. ALDI, Lidl, Penny usw., die vorwiegend ein eingeschränktes Trockensortiment mit ca. 500 Artikeln führen, braucht ein voll sortierter Lebensmittelmarkt mit Frischwarenangebot eine erheblich grössere Präsentationsfläche, da das angebotene Sortiment ca. 3.200 Artikel umfasst.

Im BRD-Durchschnitt beträgt die Verkaufsfläche für Lebensmittel ca. 0,4 qm je Einwohner. Mit der Verwirklichung des Ansiedlungsvorhabens sind im nordöstlichen Stadtgebiet Langens vorhanden: ALDI-Markt 700 qm Verkaufsfläche + geplanter Markt 1.400 qm Verkaufsfläche, zusammen 2.100 qm. Beim hier angesprochenen Einzugsgebiet im Norden Langens mit künftig ca. 7.200 Einwohnern entspricht dies lediglich 0,29 qm Verkaufsfläche je Einwohner.

Dies bedeutet, dass eine Versorgung des Standorts für die sortimentale Lebensmittel unterhalb des BRD-Durchschnitts liegt und somit eine Teil der Kaufkraft in der Gesamtstadt und ausserhalb Langens ausgegeben wird. Ein Teil der bisher stark abfliessenden Kaufkraft (wöchentlicher Versorgungseinkauf z.B. bei Toom in Egelsbach) kann durch die Markt-Ansiedlung wieder gebunden werden und stärkt so die Zentralität des Mittelzentrums als Wohn-Standort.

Die errechnete Kaufflächen-Kennziffer zeigt auf, dass insbesondere durch die Beschränkung auf den Nahversorgungscharakter der Einzugsbereich des Ansiedlungsvorhabens im fussläufigen Nahbereich zu sehen ist. Negative Auswirkungen bzw. Unverträglichkeit mit der Innenstadt Langens sind nicht zu erwarten, eine Beeinträchtigung des lokalen Handels, z.B. in der Bahnstrasse, ist auch aufgrund der Sortimentsbeschränkung nicht nachweisbar.

(siehe Gutachten zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarkts in der Anlage 1)

4.2. Sondergebiet Grossflächiger Lebensmittel-Einzelhandel

Der gesamte Geltungsbereich der 1. Änderung wird gemäss §11 BauNVO festgesetzt als SO Sondergebiet, Zweckbestimmung: Grossflächiger Lebensmittel-Einzelhandel.

In der mittels Baugrenze festgesetzten überbaubaren Fläche (Baufenster) kann ein Gebäude mit einer Gebäudegrundfläche im Erdgeschoss G_{REG} max. 2.000 qm (Bruttofläche) entstehen.

Im Obergeschoss sind Mischnutzungen möglich: Geschäfts- und Büronutzung, Ga-

stronomie und Beherbergung, gesundheitliche und sportliche Einrichtungen. Vergnügungsstätten sind ausgeschlossen. Es gilt GR_{OG} max. 850 qm (Bruttofläche).

Das Gebäude darf nur 1 Vollgeschoss aufweisen, das Obergeschoss ist eine Nicht-Vollgeschoss nach Hess. Bauordnung. Es ist ein Satteldach mit 15-20° Neigung festgesetzt.

Es ist die abweichende Bauweise festgesetzt, da das Markt-Gebäude im Osten auf die Grundstücksgrenze gebaut werden soll und eine Länge von mehr als 50 m aufweist.

Die Fläche ausserhalb des Baufensters ist nahezu vollständig festgesetzt als Fläche für Stellplatzanlagen, offene Stellplätze. Nordwestlich an das Marktgebäude angrenzend ist alternativ eine Parkpalette möglich. Die zulässige Grundfläche GR_{EG} darf gemäss § 19 Abs.4 Satz 3 BauNVO durch Stellplätze und Zufahrten um bis zu 185% ausserhalb der überbaubaren Fläche überschritten werden. Stellplätze müssen versickerungsfähig ausgebaut, die übrige Fläche für Stellplatzanlagen muss asphaltiert werden.

An der Nordgrenze des Geltungsbereichs der 1. Änderung ist auf der Parzellengrenze eine Baugrenze festgesetzt, die die auf dem Nachbargrundstück heran laufenden Baulinien und -grenzen miteinander verbindet.

4.3. Verkehrliche Erschliessung

Die Erschliessung des Lebensmittelmarkts erfolgt zunächst über die Strasse "An der Winkelwiese". Wenn die Planstrasse A im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 18 "Langener Norden" gebaut ist, kann die Erschliessung des Lebensmittelmarktes zusätzlich über diese Strasse erfolgen.

In der Verkehrlichen Bewertung des Planungsbüros Von Mörner + Jünger, Darmstadt, vom 28.01.2004 (Anlage 2) wurden die durch die Einzelhandelsnutzung zu erwartenden induzierten Verkehrsmengen untersucht, die Ergebnisse wurden mit den prognostizierten Verkehrsbelastungen verglichen, die durch die im zur Zeit gültigen Bebauungsplan implizit unterstellten Nutzungen erwartet werden können.

Das Fazit der Untersuchung ist hier wiedergegeben:

"In der verkehrlichen Bewertung wird das zu erwartende Kfz-Verkehrsaufkommen für die nachmittägliche Spitzenstunde sowohl für den betroffenen Bereich des gültigen Bebauungsplans als auch für die geänderte Fassung (mit Zulassung des Einzelhandelsmarktes) abgeschätzt.

Für den untersuchten Bereich beträgt der prognostizierte Neuverkehr bei einem unveränderten Bebauungsplan am Tag ca. 2.830 Kfz/24h, davon befahren ca. 220 Kfz je Stunde den Querschnitt in der nachmittäglichen Spitzenstunde.

Ändert sich die Nutzung dieses Teilbereichs und werden die konkreten Bauabsichten für den Einzelhandelsmarkt umgesetzt, dann werden nach Berücksichtigung aller Abminderungsfaktoren ca. 2.950 Kfz/24h als Neuverkehr prognostiziert. Die Steigerung

gegenüber dem gültigen Bebauungsplan beträgt somit ca. +120 Kfz/24h. Aufgrund der unterschiedlichen zeitlichen Verteilung dieser Fahrten wird der Querschnitt mit ca. 250 Kfz je Stunde in der nachmittäglichen Spitzenstunde belastet.

Wird der Einzelhandelsmarkt mit einem zusätzlichen Geschoss für andere Nutzungen ausgestattet (850 qm Bruttofläche für Büro/ Praxis, Gastronomie), dann erhöht sich die prognostizierte Tagesbelastung um ca. 250 Kfz/24h auf 3.200 Kfz/24h. Die Querschnittbelastung in der nachmittäglichen Spitzenstunde beträgt dann ca. 270 Kfz je Stunde (+20 Kfz je Stunde gegenüber dem eingeschossigen Einzelhandel).

Aus verkehrlicher Sicht sind keine Einwände gegen die Änderung des Bebauungsplans vorzubringen. Über den ganzen Tag hinweg entstehen durch einen Einzelhandelsmarkt in der Summe nahezu gleich viele Kfz-Fahrten wie bei der unveränderten Realisierung des derzeit gültigen Bebauungsplans. Durch die unterschiedliche zeitliche Verteilung differieren zwar die Verkehrsbelastungen in der nachmittäglichen Spitzenstunde, doch sind diese Mehrbelastungen als marginal einzustufen. Auch zusätzliche Mischnutzung im Obergeschoss induziert lediglich einen Mehrverkehr von max. ca. 390 Kfz am Tag (entspricht einer Zunahme von 13,8 %) und ist aus verkehrlicher Sicht als unbedenklich anzusehen."

(Siehe Verkehrliche Bewertung in der Anlage 2)

4.4. Lärm-Immission von der Nordumgehung ins Wohngebiet

Infolge der Planänderung entfällt die ursprünglich nördlich entlang der Planstrasse A als Lärmschutzriegel vorgesehene, geschlossene 5-geschossige Bebauung auf einer Länge von ca. 70 m. Das Gebäude des künftige Lebensmittelmarkts nimmt eine wesentlich geringere Fläche ein und ist zudem niedriger.

Da die Verkehrsstrasse der Nordumgehung unmittelbar nördlich des Änderungs-Teilbereichs in Dammlage verläuft und der Abstand zwischen Nordumgehung und Planstrasse A aufgrund ihrer Krümmung im Bereich des Änderungs-Teilbereichs schon relativ gross ist, wäre die lärmabschirmende Wirkung der hier ursprünglich geplanten mehrgeschossigen Gebäude ohnehin eingeschränkt.

Die Schalltechnische Untersuchung der Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH, Bensheim, vom 13.02.2004 (Anlage 3) führt zu folgenden Ergebnissen:

"Verkehr"

An dem durch die Änderung des Bebauungsplans am stärksten betroffenen geplanten Wohngebiet reicht in der aktuellen Planung die Spanne der Beurteilungspegel "Verkehr" in Abhängigkeit von der Lage des Immissionsortes von der Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" für allgemeine Wohngebiete bis zur Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der 16 BimSchV "Verkehrslärmschutzverordnung" für Mischgebiete. Nach dem Beschluss des OVB Lüneburg vom 04.12.1997 (Az. 7 M 1050/97) ist unter diesen Bedingungen davon auszugehen, dass gesunde Wohnverhältnisse noch gewahrt sind.

Gewerbe

Auf dem Parkplatz des geplanten Lebensmittelmarktes sind jene Flächen, auf denen

Einkaufswagen geschoben werden (z.B. Fahrgassen), zu asphaltieren. Die PKW-Stellplätze können zur Wasserversickerung gepflastert werden, möglichst mit ungesetzten Pflastersteinen.

Die Stellplätze des Restaurants müssen nachts (22-6 Uhr) einen Mindestabstand von 30m zum nächstgelegenen Wohnhaus halten. Dies kann durch Kennzeichnung entsprechender Stellplätze sichergestellt werden.

Im Tagzeitraum (6-22 Uhr) ist an der nach Norden orientierten Laderampe des Lebensmittelmarktes eine uneingeschränkte Andienung möglich, im Nachtzeitraum (22-6 Uhr) ist die Andienung durch einen LKW zulässig.

Passiver Schallschutz

Zur Bemessung des passivem Schallschutzes sind im Rahmen der Objektplanung des am stärksten betroffenen Wohngebäudes die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", in der Spalte 3 der folgenden Tabelle zugrunde zu legen. Diese Angaben sowie die Feststellung der Erfordernis schalldämmender Lüftungseinrichtungen stellen eine Konkretisierung der Massnahmen zur Einhaltung der Anforderungen an den Schallschutz gegen Aussenlärm in Wohnräumen im Sinne der textlichen Festsetzungen in Pkt.8 des rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 18 "Langener Norden" dar. Durch die Planänderung sind keine über die Festsetzungen in Pkt.8 hinaus gehende Massnahmen erforderlich, so dass diese Festsetzungen unverändert Bestand haben.

Dort, wo nachts die Beurteilungspegel "Verkehr" über 50 dB(A) liegen, sind nach VDI 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" zumindest in Schlaf- und Kinderzimmern schalldämmende Lüftungseinrichtungen erforderlich.

Tabelle Passiver Schallschutz

Immissionsort	Geschoss	Lärmpegelbereich nach DIN 4109, Tab. 8	Schalldämmende Lüftungsgeräte nach VDI 2719
IP 1	EG	IV	---
	1.OG	IV	Ja
	2.OG	IV	Ja
	3.OG	IV	Ja
IP 2	EG	III	---
	1.OG	III	---
	2.OG	III	---
	3.OG	III	---

Die Trennlinie zwischen dem durch den IP 1 bzw. IP 2 repräsentierten Bereich des betroffenen Wohngebäudes liegt auf Höhe der östlichen Stirnseite des 5-geschosigen Gewerberiegels (sh. Abbildung im Anhang).

Im Lärmpegelbereich III sind bei üblichen Raumabmessungen und Fensterflächenanteilen -vorbehaltlich des objektbezogenen Schallschutznachweises- Aussenbauteile ausreichend, die sich bereits aus Gründen des Wärmeschutzes gemäss Energieeinsparverordnung EnEV ergeben (z.B. Fenster der Schallschutzklasse 2).

Im Lärmpegelbereich IV sind bei üblichen Raumabmessungen und Fensterflächenanteilen -vorbehaltlich des objektbezogenen Schallschutznachweises- Fenster der Schallschutzklasse 3 erforderlich."

(Siehe Schalltechnische Untersuchung in der Anlage 3)

5. Naturschutzfachliche Aspekte

Die Landschaftsplanerische Zuarbeit zum Bebauungsplan Nr. 18 "Langener Norden" 1. Änderung der Volker Götte Planungsgesellschaft mbH Landschaftsarchitekten & Ingenieure, Frankfurt am Main, vom 20.07.2004 (Anlage 4) führt zu folgenden Ergebnissen:

„Im Geltungsbereich der Planänderung liegen zwei Gehölze, die jedoch aufgrund des gültigen Bebauungsplans i.V. mit der Neufassung des HENatG nicht mehr dem besonderen naturschutzrechtlichen Schutz unterliegen. Weiterhin sind keine „Natura 2000“-Gebiete durch die Planänderung betroffen und dem Geltungsbereich ist keine besondere artenschutzrechtliche Bedeutung zuzuordnen. Bedingt durch die Vorgaben des § 17 UVP-Gesetz unterliegt das Vorhaben jedoch der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls.

Das Grundstück stellt sich heute als weitgehend von Gehölzen und Sukzessionsflächen geprägte Fläche dar, die durch Randeinflüsse jedoch deutlichen Beeinträchtigungen ausgesetzt ist (Umgehungsstraße im Norden, Ackerbau im Nordwesten, Bautätigkeiten im Osten und Süden, Belastungen mit Müll und Unrat).

Für die Eingriffs-Ausgleichsplanung ist jedoch nicht der tatsächliche Geländezustand maßgeblich, sondern die nach dem gültigen Bebauungsplan zulässige Nutzung (Gewerbe). Mit den geplanten Änderungen der Festsetzungen von Gewerbegebiet in Sondergebiet, Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel, gehen Veränderungen der bisher zulässigen Nutzung einher, die sich z.T. als zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft auswirken können (Mehrzulässigkeit) und die im Wesentlichen aus einer deutlichen Abnahme des Anteils extensiv zu begrünender Dachflächen zugunsten einer großen Stellplatzfläche resultieren. Das hierbei entstehende Ausgleichsdefizit beläuft sich gemäß dem Biotopwertverfahren der hessischen Ausgleichsabgabenverordnung rechnerisch auf 50.448 Biotopwertpunkte.

Trotz entsprechender Festsetzungen zur Dach- und Fassadenbegrünung, Stellplatzeingrünung sowie zur Begrünung der Grundstücksfreiflächen, kann dieses Defizit nicht weiter innerhalb des Geltungsbereichs reduziert werden. Entsprechend sind gemäß Rechtslage die gestörten Funktionen des Naturhaushalts oder des Landschaftsbilds zumindest in dem vom Eingriff betroffenen Natur- und Landschaftsraum durch Ersatzmaßnahmen möglichst gleichwertig wiederherzustellen. Zur Bewältigung des Restdefizits bedarf es bis zum Satzungsbeschluss unter Berücksichtigung des Abwägungsergebnisses der Ermittlung und Festlegung geeigneter Maßnahmen sowie deren dauerhaften Sicherung.

Aufgrund mangelnder Flächenverfügbarkeit bzw. unzureichender Sicherungsmöglichkeiten können keine der heutigen Biotopstruktur entsprechenden Ausgleichsmaßnah-

men ergriffen werden. Stattdessen ist beabsichtigt, einen Teil der im Stadtwald vorgesehenen Biotopentwicklungsmaßnahmen zur Herstellung von Amphibientümpeln im Bereich Neurott sowie nördlich der Kammereckswiesen als Ersatzmaßnahme der Bebauungsplanänderung zuzuordnen.

Unter Berücksichtigung des gültigen Bebauungsplanes ist von einer wesentlich reduzierten Eingriffserheblichkeit für die Schutzgüter des UVPG auszugehen. Lediglich die Reduzierung der Dachbegrünung besitzt Auswirkungen auf die Schutzgüter Biotopstrukturen und -begrenzt- auf das Klima. Dem wiederum steht ein wesentlich kleinerer Baukörper gegenüber. Das dennoch verbleibende Restdefizit wird über externe Ausgleichsmaßnahmen in Form von Maßnahmen zur Lebensraumverbesserung für Amphibien kompensiert. Damit sind im Vergleich zu der Planung des rechtmäßigen Bebauungsplans keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Entsprechend wird auch eine Prüfung der Umweltverträglichkeit nicht für erforderlich gehalten.“

(Siehe Landschaftsplanerische Zuarbeit zum Bebauungsplan Nr. 18 "Langener Norden" 1. Änderung in der Anlage 4)

6. Altlasten

Östlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 18, also östlich des Teilbereichs der 1. Änderung, befindet sich eine im Rahmen der geo-morphologischen Erkundung festgestellte Anschüttung. Aus den Koordinaten, die für den Mittelpunkt der Ablagerungsfläche angegeben sind, ergibt sich, dass allenfalls die geplante öffentliche Grünfläche (Parkanlage) im östlichsten Zipfel des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 18 von dieser Ablagerungsfläche berührt sein kann.

Der bezeichnete Punkt hält einen Abstand von rund 160 m zum Teilbereich der 1. Änderung ein. Da durch diesen Abstand eine Beeinträchtigung von Wohn- und Arbeitsstätten durch diese Ablagerung nicht wahrscheinlich ist, ist die nähere Untersuchung der Fläche nicht erforderlich.

7. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Geltungsbereichs der 1. Änderung im Hinblick auf Wasser/ Abwasser, Energie, Abfall usw. ist derzeit durch die Strasse "An der Winkelswiese" gesichert, künftig -nach erfolgtem Ausbau der Planstrasse A des Bebauungsplans Nr. 18- auch durch diese Strasse.

Generalentwässerungsplan GEP

Das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 18 „Langener Norden“ ist als Fläche für einen Bereich als modifiziertes Mischsystem sowie mit einem Bereich als Trennsystem im aktuellen GEP der Stadt Langen (liegt derzeit zur Zustimmung vor) enthalten. Für das Mischsystem ist ein RRB mit Notüberlauf /B16) vorhanden. Das Becken wurde in 2001 gebaut, es dient zur Reduzierung der maximalen Anflussschwelle aus dem Direkt-einzugsgebiet sowie zur Aufnahme von zusätzlich anfallendem Wasser aus dem Neubaugebiet.

Für ein Teilgebiet erfolgt die Entwässerung im Trennsystem. Das Regenwasser (Überlauf von Zisternen) wird über ein zentrales Versickerungsbecken versickert. Das Becken besitzt einen Überlauf zum Mischsystem. Der Erlaubnisantrag zur Versickerung liegt dem Staatl. Umweltamt Hanau vor.

SMUSI

Das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 18 „Langener Norden“ ist als Fläche F 52 im aktuellen SMUSI-Endnachweis enthalten. Die zugehörige Entlastungsanlage ist das RRB B16 (mit Notüberlauf). Der Notüberlauf springt nur bei einem aussergewöhnlichen Regenereignis an.

Kläranlage

Zur Kläranlage wurden bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 18 „Langener Norden“ entsprechende Aussagen aufgenommen: ausreichende Kapazität, Ausbaugrösse 50.000 EW. Die Abwasserableitung und –behandlung ist gesichert.

Vorfluter

Bei Anspringen des Notüberlaufs wird Überlaufwasser in den Hundsraben abgeschlagen. Diese Menge ist durch den Entlastungskanal auf ca. 440 l/s. begrenzt.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung der Stadt Langen erfolgt zum Teil durch den ZWO, dessen Wasserrechte zum grössten Teil in den nächsten Jahren auslaufen. Ob eine Neuerteilung der Rechte in gleicher Höhe erfolgen wird, ist derzeit noch nicht absehbar, da mit naturschutzfachlichen Einwendungen zu rechnen ist. Der ZWO erstellt derzeit ein Wasserversorgungskonzept, das als Grundlage für die Entscheidung über die Höhe der zukünftig zu erteilenden Wasserrechte dient. Sollte der ZWO Wasserrechte nicht im erforderlichen Umfang erhalten, so besteht jedoch die Möglichkeit, auf andere Versorgungsalternativen zurückzugreifen. Konkret werden vom ZWO derzeit die Infiltration von Mainwasser und Verbundlösungen mit anderen Wasserversorgern geprüft.

8. Bodenordnung und sonstige Massnahmen

Falls im Geltungsbereich der 1. Änderung bodenordnende oder sonstige Massnahmen erforderlich sind, so werden sie vom Nutzniesser d.h. Investor durchgeführt.

9. Kosten

Die Kosten der Planänderung und alle mit der Grundstücksentwicklung und dem Bau des Lebensmittelmarkts verbundenen Kosten trägt der Nutzniesser, d.h. der Investor.

10. Flächen

Gesamtfläche des Geltungsbereichs	6.418 m ²
Sondergebiet SO Grossflächiger Lebensmittel-Einzelhandel	6.418 m ²

ANLAGEN

1. Gutachten zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarkts
in Langen, An der Winkelswiese
PLANPOOL Frankfurt/ Main
vom 11.03.2004

2. Verkehrliche Bewertung
Planungsbüro Von Mörner + Jünger, Darmstadt,
vom 28.01.2004

3. Schalltechnische Untersuchung
Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH, Bensheim,
vom 13.02.2004

4. Landschaftsplanerische Zuarbeit zum Bebauungsplan Nr. 18 "Langener Norden"
1. Änderung,
Volker Götte Planungsgesellschaft mbH Landschaftsarchitekten & Ingenieure,
Frankfurt am Main,
vom 20.07.2004