

Stadt Langen

Bebauungsplan Nr. 18 " Langener Norden"

3. Änderung im Teilbereich

Begründung

Stand 12.07.2011

Auftraggeber:

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

Planungsbeauftragter:

Dipl. Ing. Erika Schlier
Architektin + Stadtplanerin AKH
Dieburger Str. 87 64287 Darmstadt
☎ 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	3
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	4
4.1. Ansiedlung der Nahversorgungsmärkte	4
4.2. Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel	5
4.3. Gewerbegebiet	6
4.4. Verkehrliche Erschließung	8
4.5. Lärm-Immission von der Nordumgehung ins Wohngebiet	8
5. Naturschutzfachliche Aspekte	9
6. Altlasten	9
7. Ver- und Entsorgung	9
8. Bodenordnung und sonstige Maßnahmen	10
9. Kosten	10
10. Flächen	10

ANHANG

1. Ausgangsbedingungen

1.1. Planungserfordernis und Zielsetzungen

Der Bebauungsplan Nr. 18 "Langener Norden" ist seit Dezember 1996 rechtskräftig. Nun soll die 3. Änderung im Teilbereich durchgeführt werden.

Am östlichen Rand des Bebauungsplangebiets sollen Nahversorgungs-Einrichtungen angesiedelt werden, die die Versorgung der Wohngebiete im Bereich "Langener Norden" (Bebauungsplan Nr.18) und "Wormser Weg" (Bebauungsplan Nr. 31) gewährleisten. Dabei wird der Geltungsbereich der 1. Änderung aus 2004 einbezogen in das Plangebiet der 3. Änderung.

Da die Nutzung "Großflächiger Einzelhandel" und die erforderlichen Markt-Gebäude nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans auf den Grundstücken nicht zulässig sind, soll der Bebauungsplan in diesem Bereich geändert werden.

1.2. Räumlicher Geltungsbereich und Größe

Der Geltungsbereich der 3. Änderung umfasst die Grundstücke in Flur 2 Flurstücke 1309, 1313 und 1314, mit einer Größe von zusammen ca. 1,25 ha.

2. Planungsgrundlagen

2.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die mit der vorliegenden Planung verfolgten Ziele und Zwecke entsprechen den Vorgaben des gültigen 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. Das Plangebiet liegt innerhalb des im RPS ausgewiesenen Siedlungsbereichs, Bestand, und des Bereichs für Landschaftsnutzung und -pflege. An die geplanten Sondergebiete grenzen Wohngebiete an, sodass der Standort als integriert anzusehen ist.

Seit 2003 ist der Regionale Flächennutzungsplan RegFNP des Planungsverbands Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main PVFRM im Aufstellungsverfahren. Der abschließende Beschluss der Planungsversammlung erfolgte im Dezember 2010, die Rechtskraft wird noch im Sommer 2011 erwartet.

2.2. Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan

Der Flächennutzungsplan FNP, derzeit noch gültig und absehbar ersetzt durch den RegFNP, stellt für das Plangebiet der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 „Langener Norden“ gewerbliche Bauflächen entlang der Nordumgehung dar. Die vorliegende Planung weicht hiervon ab, sie kann demnach formal derzeit nicht als aus dem FNP entwickelt gelten.

Der voraussichtlich noch im Sommer 2011 rechtskräftig werdende Regionale Flächennutzungsplan RegFNP des Planungsverbands Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main

stellt das Plangebiet der 3. Änderung ca. hälftig als „Gewerbliche Baufläche/Planung“ (im westlichen Teil) und als „Sonderbaufläche/Bestand, Zweckbestimmung: Nahversorgung“ (im östlichen Teil) dar.

Der Landschaftsplan (Entwicklungskarte) weist für den Teilbereich der 3. Änderung die „Erweiterung von Siedlungsflächen“ aus. Als Realnutzung werden für den gesamten Langener Norden noch mosaikartig Wiesen-, Acker-, Kleingartennutzung und Gehölzbestände dargestellt (UVF, 2000).

2.3. Bestehende Bebauungspläne

Der Geltungsbereich der 3. Änderung ist Teil des Bebauungsplans Nr. 18 "Langener Norden", rechtskräftig seit 1996, und bezieht den Geltungsbereich der 1. Änderung, rechtskräftig seit 2004, mit ein.

3. Bestand

3.1. Lage des Plangebiets und städtebauliches Umfeld

Der geplante Standort der Nahversorgungs-Einrichtungen liegt am Nordost-Rand der bebauten Ortslage Langens, unmittelbar südlich der Nordumgehung. Dieser Stadtbereich ist fast ausschließlich mit Wohnnutzung belegt, planungsrechtlich entsprechend gesichert bzw. bereits gebaut. Darüber hinaus liegen in diesem Gebiet mehrere Alten- und Behindertenheime. Mit der vollständigen Bebauung des Gebiets werden ca. 7.200 Einwohner im Umkreis von 600m um die Einkaufsmärkte wohnen.

3.2. Nutzung und Erschließung

Der geplante Standort der Nahversorgungs-Einrichtungen ist derzeit im Westteil (Grundstücke 1313 und 1314) ungenutzte, ehemals landwirtschaftliche Fläche. Im Ostteil besteht bereits ein Lebensmittelmarkt (Gegenstand der 1. Änderung aus 2004).

Die Festsetzungen des gültigen Bebauungsplans Nr. 18 "Langener Norden" lassen im Bereich westlich angrenzend an die 1. Änderung (Grundstücke 1313 und 1314) nur gewerbliche Nutzung zu. Der Bereich ist mit GRZ 0,8 überbaubar, entlang der Elisabeth-Selbert-Allee ist zwingend ein 5-geschossiger Gebäuderiegel von 15m Tiefe festgesetzt, dahinter max. 4-geschossige Bebauung bis zur Geltungsbereichsgrenze.

Die Erschließung des Teilbereichs der 3. Änderung ist planungsrechtlich gesichert durch die Elisabeth-Selbert-Allee (Planstraße A des Bebauungsplans Nr. 18).

4. Grundzüge der Planung

4.1. Ansiedlung der Nahversorgungsmärkte

Im „Einzelhandels-Zentrenkonzept für die Stadt Langen“, beschlossen durch die Stadtverordnetenversammlung am 25.10.2007, empfiehlt in Kap.5.1. das Weiterführen der bisherigen zentren-orientierten Einzelhandelsentwicklung, die potenzielles Flächenwachstum für den Handel außerhalb des Stadtzentrums immer im Kontext mit der Entwicklung des Stadtzentrums sieht. Die Funktionsaufteilung zwischen zentralen und dezentralen Einzelhandelsstandorten soll sich an der Einteilung in nahversorgungsrelevante, innenstadtrelevante und nicht innenstadtrelevante Sortimente orientieren. Das Langener Stadtzentrum soll der Standort für den anspruchsvollen Erlebnis-Einkauf sein, die gesamtstädtische Einzelhandelsentwicklung orientiert sich am Nutzen einer Attraktivitätssteigerung des Stadtzentrums.

Um den Versorgungs-Anforderungen der Bevölkerung gerecht zu werden, ist neben dem mit attraktiven Handelsbetrieben besetzten Stadtzentrum ein nachfragegerechtes Nahversorgungsangebot notwendig. Die räumliche Anordnung dieser Nahversorgungsangebote ist idealerweise auf die Wohngebiete bezogen und vermeidet nicht integrierte und eher auto-orientierte Standorte. Die Ausgestaltung als Nahversor-

gungszentrum stellt dem Einzelhandelsangebot aus den Bereichen Lebensmittel, Drogeriewaren und sonstigen Waren des täglichen Bedarfs ein ergänzendes Dienstleistungsangebot zur Seite.

Als eines der drei Nahversorgungszentren im Langener Stadtgebiet wird in Kap.5.2. das „Nahversorgungszentrum Winkelwiese“ benannt, am Nordrand des ausgedehnten neueren Wohngebiets „Langener Norden“ südlich der Nordumgehung gelegen. Im Endausbau wird es demnächst ca. 6.000 Einwohner umfassen. Seit 2003/2004 bestehen hier ein Lebensmitteldiscounter und ein Vollsortiment-Supermarkt. In Kap. 6.1.4. wird empfohlen, das Sortiment hier auf nahversorgungsrelevante Branchen zu beschränken.

(Siehe entsprechenden Auszug aus dem „Einzelhandels-Zentrenkonzept für die Stadt Langen“ 2007 im Anhang)

In der Fortschreibung des Einzelhandels-Zentrenkonzepts bleiben die Empfehlungen zum „Nahversorgungszentrum Winkelwiese“ bestehen. Die Sortimentslisten wurden aktualisiert neu beschlossen in der Stadtverordnetenversammlung am 18.02.2010 und sind in der Bebauungsplan-Änderung berücksichtigt.

4.2. Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel

Um das für die Bewohner des Gebiets „Langener Norden“ unabdingbare Nahversorgungszentrum entwickeln und sinnvoll steuern zu können, wird der Südost-Teil des Geltungsbereichs unterteilt in 2 Sondergebiete, Zweckbestimmung: Großflächiger Einzelhandel, gemäß §11 BauNVO festgesetzt:

Sondergebiet SO1 (Vollsortiment-Lebensmittelmarkt und Getränkemarkt)

umfasst den bisher bestehenden Lebensmittel-Vollversorgermarkt (Verkaufsfläche bisher und künftig 1.430m²) einschl. der geplanten Erweiterung um einen separaten Getränkemarkt. Hier sind insgesamt max. 2.100m² Verkaufsfläche VK zulässig, davon max. 1.500m² VK für Lebensmittel und max. 700m² VK für Getränke. Als Sortimente sind Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren, Reformwaren (WZ 52.11, 52.2) und Zeitungen/Unterhaltungszeitschriften (WZ 52.47.3) zugelassen.

Die Gebäudegrundfläche GR ist auf max. 3.150m² begrenzt, die Überschreitung der GR für Nebenanlagen gem. §19 Abs.4 Satz3 BauNVO darf max. 3.330m² betragen, das entspricht GRZ II 0,9.

Die GRZ („GRZ I“) ist die zulässige Gebäude-Grundfläche GR pro Grundstück bzw. im Nutzungs-Bereich. Die „GRZ II“ ist die Summe aus Gebäude-Grundfläche und Fläche für Nebenanlagen (hier: Stellplätze) pro Grundstück bzw. im Nutzungsbereich.

Der festgesetzte Wert für die Überbauung mit Gebäuden plus Stellplätzen entspricht der Übernahme der Ausnutzung aus der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 „Langener Norden“ im Teilbereich, rechtskräftig seit 2004, und dem zwischenzeitlich errichteten, derzeitigen Bestand.

Max. 1-geschossige Gebäude in abweichender Bauweise (das Bebauen der Nachbargrenze zum Drogeriemarkt und der rückwärtigen Grundstücksgrenze und eine Gebäude-Länge von mehr als 50m sind zulässig) werden festgesetzt.

Sondergebiet SO2 (Drogeriemarkt)

umfasst den geplanten Drogeriemarkt mit max. 630m² Verkaufsfläche. Hier ist das Sortiment Drogerie- und Körperpflegeartikel (WZ 52.33) zugelassen.

Die Gebäudegrundfläche GR ist auf max. 780m² begrenzt, die Überschreitung der GR für Nebenanlagen ist gem. §19 Abs.4 Satz2 BauNVO zulässig: um max. 50% der GR, bis zu GRZ 0,8.

Max. 1-geschossige Gebäude in abweichender Bauweise (einseitig auf der Flurstücksgrenze) sind festgesetzt.

Die vorgenannten, gemäß §1 Abs.9 BauNVO festgesetzten Sortimente sichern die nahversorgungsrelevanten Angebote aus dem kurzfristigen Bedarfsbereich.

In den Baugebieten SO1 und SO2 ist das folgende Angebot von innenstadtrelevanten Sortimenten in Form von Aktionswaren lediglich auf max. 10% der Verkaufsfläche zugelassen:

- Medizinische und orthopädische Artikel (WZ 52.32)
- Parfümeriewaren (WZ 52.33)
- Haushaltstextilien (WZ 52.41.1)
- Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeitsware sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (WZ 52.41.2)
- Bekleidung – Herrenbekleidung, Damenbekleidung, Kinder- und Säuglingsbekleidung, Kürschnerwaren (WZ 52.42)
- Schuhe und Lederwaren (WZ 52.43)
- Haushaltsgegenstände (WZ 52.44.3)
- Keramische Erzeugnis und Glaswaren (WZ 52.44.4)
- Heimtextilien (WZ 52.44.7)
- Musikinstrumente und Musikalien (WZ 52.45.3)
- Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel (WZ 52.47.1)
- Bücher und Fachzeitschriften (WZ 52.47.2)
- Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken (WZ 52.48.2)
- Uhren, Edelmetallwaren, Schmuck (WZ 52.48.5)
- Spielwaren (WZ 52.48.6)
- Blumen (WZ 52.49.1)
- Sportbekleidung, Campingartikel (WZ 52.49.8)

Zum Schutz des Nahversorgungs-Standorts werden die folgenden nicht innenstadt-relevanten Angebote, die ebensowenig zur Nahversorgung gehören, ausgeschlossen:

- Wohnmöbel (WZ 52.44.1) und Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren (WZ 52.44.6)
- Beleuchtungsartikel (WZ 52.44.2)
- Elektrische Haushaltsgeräte, Geräte der Unterhaltungselektronik und Zubehör (WZ 52.45.1, WZ 52.45.2)
- Metallwaren, Anstrichmittel, Bau- und Heimwerkerbedarf (WZ 52.46)
- Tapeten und Bodenbeläge (WZ 52.48.1)
- Pflanzen und Saatgut (WZ 52.49.1)
- Zoologischer Bedarf und lebende Tiere (WZ 52.49.2)
- Foto- und optische Erzeugnisse (WZ 52.49.4)
- Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software (WZ 52.49.5)
- Telekommunikations-Endgeräte Mobiltelefone (WZ 52.49.6)
- Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör (WZ 52.49.7)
- Große Sportgeräte und Campingmöbel (WZ 52.49.8)
- Antiquitäten und Gebrauchsgüter (WZ 52.50)

Für beide Sondergebiete SO1 und SO2 ist ein Satteldach mit 15-20° Neigung bzw. ein flaches Tonnendach festgesetzt. Die max. Stichhöhe des Tonnendachs ergibt sich aus der festgesetzten Firsthöhe = Gebäudegesamthöhe). Die Trauf- und Firsthöhen sind als NN-Höhen festgesetzt.

Die vordere Baugrenze, im Süden zur Straße hin, verläuft parallel zur Straße in dem Abstand, den das bereits bestehende Marktgebäude vorgibt: 2 Reihen Senkrechtparker mit mittiger Fahrbahn zzgl. schmalen Grünstreifen, zusammen ca. 17,50m tief. Zwischen Baufenster und Straße sind Flächen für Stellplatzanlagen (offene Stellplätze) festgesetzt.

Die Beleuchtungs- und Werbeanlagen sind in Anzahl, Höhe und Größe beschränkt.

4.3. Gewerbegebiet

Der Nordost-Teil des Plangebiets bleibt Gewerbegebiet GE, wie bereits rechtskräftig festgesetzt. Die sonstigen bisherigen Festsetzungen werden teilweise verändert:

Gewerbegebiet GE gemäß §8 BauNVO, die Nutzungen ‚Tankstelle‘, ‚Lagerhäuser/Lagerplätze‘ und ‚Vergnügungsstätten‘ sind ausgeschlossen; GRZ 0,8, GFZ 1,7; zwin-

gend 3-geschossige Bebauung in abweichender Bauweise: einseitige Grenzbebauung, Gebäudelänge von mehr als 50m ist möglich. Die Gewerbebauten nehmen die Frontlinie der Märkte entlang der Straße auf, davor liegen Stellplatzflächen.

Im Bezug auf mögliche Einzelhandelsnutzung im Gewerbegebiet GE werden Sortimentsbegrenzungen festgesetzt:

Folgendes Sortiment sichert und ergänzt die nahversorgungsrelevanten Angebote aus dem kurzfristigen Bedarfsbereich und ist zulässig:

Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren, Reformwaren (WZ 52.11, 52.2)

Zeitungen und Unterhaltungszeitschriften (WZ 52.47.3)

Drogerie- und Körperpflegeartikel (WZ 52.33)

Apotheken (WZ 52.31)

Das folgende Angebot von innenstadtrelevanten Sortimenten ist je Einzelhandelsbetrieb als Aktionsware lediglich auf max. 10% der Verkaufsfläche zugelassen:

Medizinische und orthopädische Artikel (WZ 52.32)

Parfümeriewaren (WZ 52.33)

Haushaltstextilien (WZ 52.41.1)

Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeitsware sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (WZ 52.41.2)

Bekleidung – Herrenbekleidung, Damenbekleidung, Kinder- und Säuglingsbekleidung, Kürschnerwaren (WZ 52.42)

Schuhe und Lederwaren (WZ 52.43)

Haushaltsgegenstände (WZ 52.44.3)

Keramische Erzeugnisse und Glaswaren (WZ 52.44.4)

Heimtextilien (WZ 52.44.7)

Musikinstrumente und Musikalien (WZ 52.45.3)

Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel (WZ 52.47.1)

Bücher und Fachzeitschriften (WZ 52.47.2)

Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken (WZ 52.48.2)

Uhren, Edelmetallwaren, Schmuck (WZ 52.48.5)

Spielwaren (WZ 52.48.6)

Blumen (WZ 52.49.1)

Sportbekleidung, Campingartikel (WZ 52.49.8)

Zum Schutz des angrenzenden Nahversorgungs-Standorts werden die folgenden nicht innenstadt-relevanten Angebote, die auch nicht zur Nahversorgung gehören, ausgeschlossen:

Wohnmöbel (WZ 52.44.1) und Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren (WZ 52.44.6)

Beleuchtungsartikel (WZ 52.44.2)

Elektrische Haushaltsgeräte, Geräte der Unterhaltungselektronik und Zubehör (WZ 52.45.1, WZ 52.45.2)

Metallwaren, Anstrichmittel, Bau- und Heimwerkerbedarf (WZ 52.46)

Tapeten und Bodenbeläge (WZ 52.48.1)

Pflanzen und Saatgut (WZ 52.49.1)

Zoologischer Bedarf und lebende Tiere (WZ 52.49.2)

Foto- und optische Erzeugnisse (WZ 52.49.4)

Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software (WZ 52.49.5)

Telekommunikations-Endgeräte Mobiltelefone (WZ 52.49.6)

Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör (WZ 52.49.7)

Große Sportgeräte und Campingmöbel (WZ 52.49.8)

Antiquitäten und Gebrauchsgüter (WZ 52.50)

Ebenso wie in den Sondergebieten sind die Werbeanlagen in Anzahl, Höhe und Größe beschränkt.

4.4. Verkehrliche Erschließung

Alle Grundstücke im Plangebiet grenzen unmittelbar an die Elisabeth-Selbert-Allee, diese ist Sammelstraße im Wohngebiet „Langener Norden“. Damit ist die verkehrliche Erschließung in vollem Umfang gegeben.

4.5. Lärm-Immission von der Nordumgehung ins Wohngebiet

Infolge der Planänderung entfällt die ursprünglich nördlich entlang Elisabeth-Selbert-Allee als Lärmschutzriegel vorgesehene, geschlossene 5-geschossige Bebauung. Die künftigen Marktgebäude sind eingeschossig, die Gewerbebauten zwingend 3-geschossig.

In der ‚Schallimmissionsprognose Lebensmittel-Vollsortimenter, Getränke- und Drogeriemarkt An der Winkelswiese im Bebauungsplan Nr.18 „Langener Norden“, 3. Änderung im Teilbereich, der Dr. Gruschka IngenieurGmbH vom 08.02.2011 wurde die schalltechnische Auswirkung auf die laut Bebauungsplan-Festsetzung geplante Wohnbebauung an der Südseite der Elisabeth-Selbert-Allee beim mit der 3. Bebauungsplan-Änderung vorgesehenen Wegfall des Gebäuderiegels mit Gewerbenutzung an der Nordseite der Elisabeth-Selbert-Allee untersucht.

Die Lärmimmissionsprognose führt zu folgendem Ergebnis (Zusammenfassung, S.3):
Märkte

Durch den bestehenden Lebensmittel-Vollsortimenter und den geplanten Getränke- und den Drogeriemarkt sind unter folgenden Randbedingungen die in der vorausgegangenen „Schalltechnische Untersuchung – Geräuschkontingentierung im Bereich der Flächen östlich der Hans-Kreiling-Allee zwischen der B486 im Norden und der Elisabeth-Selbert-Allee sowie der Nördlichen Ringstraße im Süden“ vom 23.09.2010 ermittelten zulässigen Immissionskontingente eingehalten:

- Öffnungszeiten 8 – 22 Uhr (Abfahrt der letzten Kunden nach 22 Uhr berücksichtigt)
- Andienung ausschließlich im Tagzeitraum 6 – 22 Uhr
- Verflüssiger der Klimaanlage des geplanten Drogeriemarktes an der von der Wohnbebauung abgewandten Nordfassade montieren
- Fahrgassen müssen asphaltiert werden, Stellplätze können gepflastert werden.

Damit ist sichergestellt, dass auch unter Berücksichtigung der Gewerbe-Vorbelastung durch den bestehenden Discountmarkt östlich des Plangebiets sowie zukünftiger gewerblicher Nutzungen auf den westlich gelegenen Erweiterungsflächen in der Summe die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm in der Schutzbedürftigen Nachbarschaft eingehalten sind.

Weiterhin gilt:

- Das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm ist eingehalten.
- Es besteht gemäß TA Lärm nicht die Notwendigkeit zu prüfen, ob die Geräusche des vorhabenbedingten An- und Abfahrverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen durch Maßnahmen organisatorischer Art zusätzlich gemindert werden können.

Teilweise entfallende Abschirmung der Nordumgehung:

Trotz der Nichtrealisierung der ursprünglich nördlich entlang der Elisabeth-Selbert-Allee als Lärmschutzriegel vorgesehenen, geschlossenen 5-geschossigen Bebauung im Bereich der künftigen 1-geschossigen Marktgebäude und Ersatz der 5-geschossigen Bebauung nach Westen hin bis zum Fußweg durch eine 3-geschossige Bebauung sind nach dem Beschluss des OVG Lüneburg vom 04.12.1997 (siehe Kap.3.2. der Untersuchung) an der geplanten Wohnbebauung südlich der Elisabeth-Selbert-Allee gesunde Wohnverhältnisse noch gewahrt: die Beurteilungspegel der Nordumgehung liegen im Bereich der Orientierungswerte der DIN18005 für Allgemeine Wohngebiete und der Immissionsgrenzwerte der 16.BimSchV für Mischgebiete.

(siehe die ‚Schallimmissionsprognose Rewe- Getränke- und Drogeriemarkt An der Winkelswiese im Bebauungsplan Nr.18 „Langener Norden“, 3. Änderung im Teilbereich reich, der Dr. Gruschka IngenieurGmbH vom 08.02.2011 im Anhang)

5. Naturschutzfachliche Aspekte

Die Belange von Natur, Landschaft sowie des Umweltschutzes wie auch die Auswirkungen durch die Planung werden im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr.18 "Langener Norden", 3. Änderung, dargelegt.

Im Zuge der Bebauungsplanänderung soll aufgrund der Ortsrandlage und der hier verlaufenden Fuß-Radwegeverbindung in die freie Feldflur weiterhin eine wirksame Ein- und Durchgrünung der Gewerbe- und Sonderbauten gewährleistet werden. Hieraus ergeben sich folgende grünordnerische Maßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt werden:

- Pflanzstreifen im Norden und Westen (landschaftliche Einbindung und Ortsrandgestaltung):
 - Entwickeln einer abschirmenden Bepflanzung in Verbindung mit den unmittelbar angrenzenden und verbleibenden Gehölzstrukturen entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze zur Eingrünung der Baukörper
 - Anpflanzen einer Baumreihe mit Strauchunterpflanzung an der westlichen Planbereichsgrenze entlang des Fuß- und Radweges zur Abschirmung der Gebäude und Aufwertung der Wegeverbindung;
- Pflanzfläche zwischen GE- und SO-Fläche an der Elisabeth-Selbert-Allee als vom Straßenraum aus sichtbare Grünstruktur zwischen den Stellplatzflächen;
- Verwenden einheimischer und standortgerechter Gehölze zur Förderung der heimischen Tierwelt;
- extensive Dachbegrünung sowie Fassadenbegrünung als klimawirksame Grünstrukturen und zusätzliches Lebensraumangebot ;
- Überstellen der Stellplätze mit standortgerechten Laubbäumen größerer Pflanzqualität zur rascheren Begrünung;
- Eingrünen der Standorte für Abfall- und Wertstoffsammelbehälter als wirksamer Sichtschutz;
- Zulässigkeit von Einfriedungen nur als Laubhecke mit für Kleintiere durchlässigem Maschendrahtzaun.

Mit den Maßnahmen können zugleich negative Auswirkungen der Bebauung auf Natur und Landschaft minimiert bzw. zusätzliche Beeinträchtigungen vermieden werden. Die beiden bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sind aus der 1. Bebauungsplanänderung im Teilbereich übernommen.

6. Altlasten

Östlich des Plangebiets des Bebauungsplans Nr.18, also östlich des Teilbereichs der 3. Änderung, befindet sich eine im Rahmen der geomorphologischen 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 160m zum Teilbereich der 3. 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 3. Änderung im Hinblick auf Wasser/Abwasser, Energie, Abfall usw. ist durch die Elisabeth-Selbert-Allee gesichert.

Generalentwässerungsplan GEP:

Das Gesamt-Gebiet des Bebauungsplans Nr.18 „Langener Norden“ ist als Fläche mit einem Bereich als modifiziertes Mischsystem sowie mit einem Bereich als Trennsystem im aktuellen GEP der Stadt Langen 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 Direkteinzugsgebiet 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 hat einen Überlauf zum Mischsystem. Der Erlaubnis Antrag zur Versickerung liegt dem Staatl. Umweltamt Hanau vor.

SMUSI:

Das Gebiet des Bebauungsplans Nr.18 „Langener Norden“ ist als Fläche F52 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 Hundsgaben abgeschlagen. Diese Menge ist durch den Entlastungskanal auf ca. 440 l/s. begrenzt.

Wasserversorgung:

Die Wasserversorgung der Stadt Langen erfolgt über eigene Förderung und Belieferung durch den Zweckverband Wasserversorgung Kreis Offenbach ZWO.

8. Bodenordnung und sonstige Maßnahmen

Soweit im Geltungsbereich der 3. 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 der Nahversorgungs-Märkte verbundenen Kosten trägt der Investor.

10. Flächen

Gesamtfläche des Geltungsbereichs		12.471 m ²
Sondergebiete SO 1 und SO 2, Zweckbestimmung: Großflächiger Einzelhandel	zusammen	8.583 m ²
Gewerbegebiet GE		3.888 m ²

ANHANG

1. Auszug aus dem Einzelhandels-Zentrenkonzept für die Stadt Langen, CIMA GmbH München, 2007
2. Beschluss zur aktuellen Sortimentsliste, Stadtverordnetenversammlung 18.02.2010.
3. Schallimmissionsprognose Rewe- Getränke- und Drogeriemarkt An der Winkelswiese im Bebauungsplan Nr.18 „Langener Norden“, 3. Änderung im Teilbereich, Dr. Gruschka IngenieurGmbH vom 08.02.2011
4. Luftbildkarte mit Bestand Grünstrukturen im Bereich des Bebauungsplans Nr. 18 "Langener Norden" 3. Änderung, Götte GmbH Landschaftsarchitekten, Frankfurt am Main, vom 22.03.2010