

Stadt Langen

Bebauungsplan Nr. 31

„Am Wormser Weg, 4. Teiländerung“

Begründung

Stand 05.12.2013

Auftraggeber:

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

Planungsbeauftragter:

planungsbüro für städtebau göringer_hoffmann_bauer
im rauhen see 1 64846 groß-zimmern
(060 71) 493 33 bnb@gelis.de
PB20126-P

Inhaltsverzeichnis

1	Zielsetzung	2
2	Verfahren.....	2
3	Räumlicher Geltungsbereich.....	2
4.	Übergeordnete Planungen.....	3
5.	Bestandsbeschreibung	4
6.	Bestehendes Baurecht	6
7	Planung	9
8	Erschließung / Ver- und Entsorgung	10
9	Eingriffsregelung und Umweltprüfung	10
10	Kosten.....	11

Anlagen

- Bestandskarte
- Faunistisch-artenschutzrechtliches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 31, Stadt Langen „Am Wormser Weg“, 4. Teiländerung, erstellt v. Dipl. Biologen A. Malten, Dreieich vom Juni 2013

1 Zielsetzung

Die 4. Teiländerung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 31 „Am Wormser Weg“ ist erforderlich, um insbesondere die überbaubare Grundstücksfläche an den Gebäudebestand anzupassen bzw. eine weitere Flexibilität für die Zukunft innerhalb dieses Gewerbegebietes zu ermöglichen. Weiterhin wird eine Teilfläche der Straßenparzelle der „Nördlichen Ringstraße“ mit überplant, da für diese Teilfläche keine verkehrliche Notwendigkeit mehr besteht.

2 Verfahren

Das Änderungsverfahren wird gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Es handelt sich um eine andere Maßnahme der Innenentwicklung, wozu wie auch hier die Änderung eines bestehenden Bebauungsplanes gehört.

Die Voraussetzung zur Anwendung des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB liegen vor.

Die gesamte Fläche des Bebauungsplanes weist eine Größe von 0,99 ha auf, sodass sich bei einer Grundflächenzahl von 0,6 eine zulässige Grundfläche von höchstens ca. 6.000 m² ergibt. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen ebenfalls nicht. Darüber hinaus wird durch die Planung keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

3 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst eine Fläche östlich der Straße „An der Winkelwiese“ und nördlich der „Nördlichen Ringstraße“ bzw. westlich der Zufahrt zur B 486.

Der Geltungsbereich des 4. Änderungsplanes umfasst im Einzelnen die Flurstücke Gemarkung Langen, Flur 2, Nr. 1306/1, 1306/2 und 1306/3.

Der Geltungsbereich der 4. Teiländerung ist auch aus der nachfolgenden Abbildung ersichtlich.

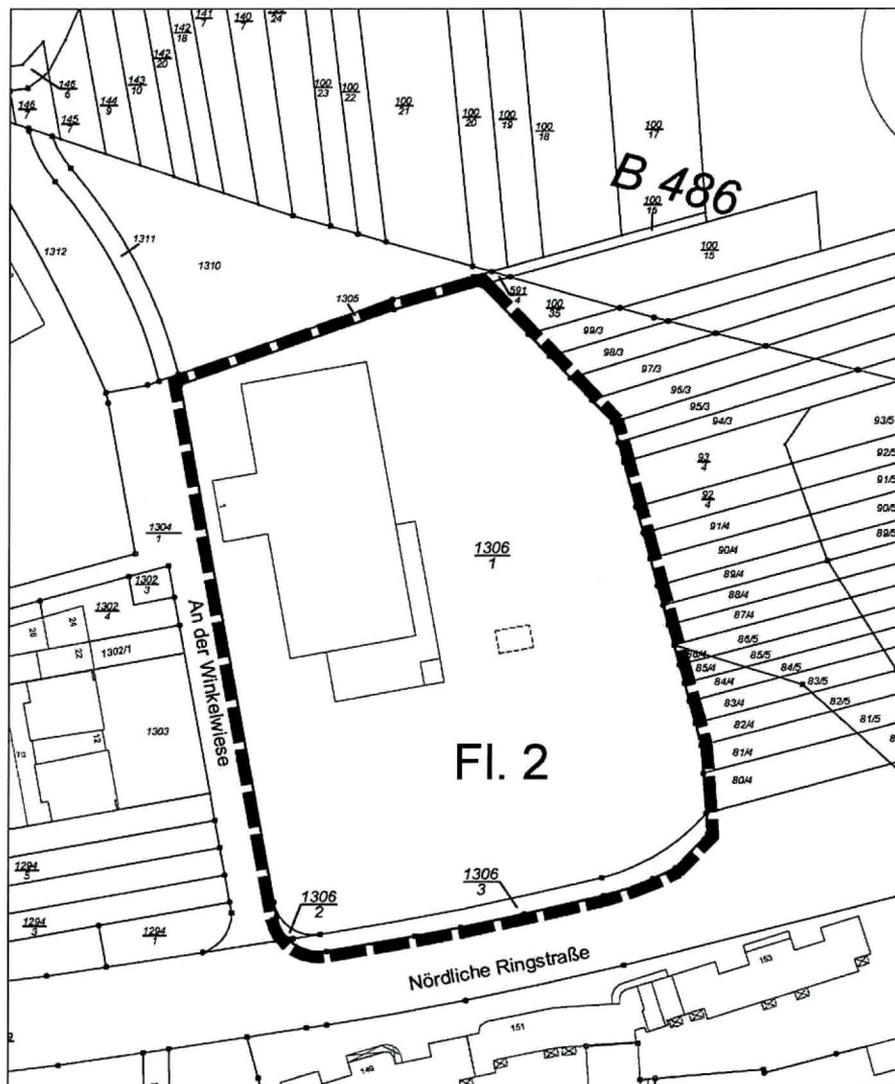


Abb. 1: Auszug aus dem Kataster mit Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplanes

4. Übergeordnete Planungen

Der Regionale Flächennutzungsplan 2010 sieht Langen als Mittelzentrum im Verdichtungsraum vor.

Die Fläche des Plangebietes ist im Regionalen Flächennutzungsplan als „Gewerbliche Baufläche - Bestand“ ausgewiesen, unmittelbar westlich der Straße „An der Winkelwiese“ grenzt eine „Sonderbaufläche - Nahversorgung“ an.

Die Aussagen bzw. Darstellungen des Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 sind aus der nachfolgenden Karte ersichtlich.

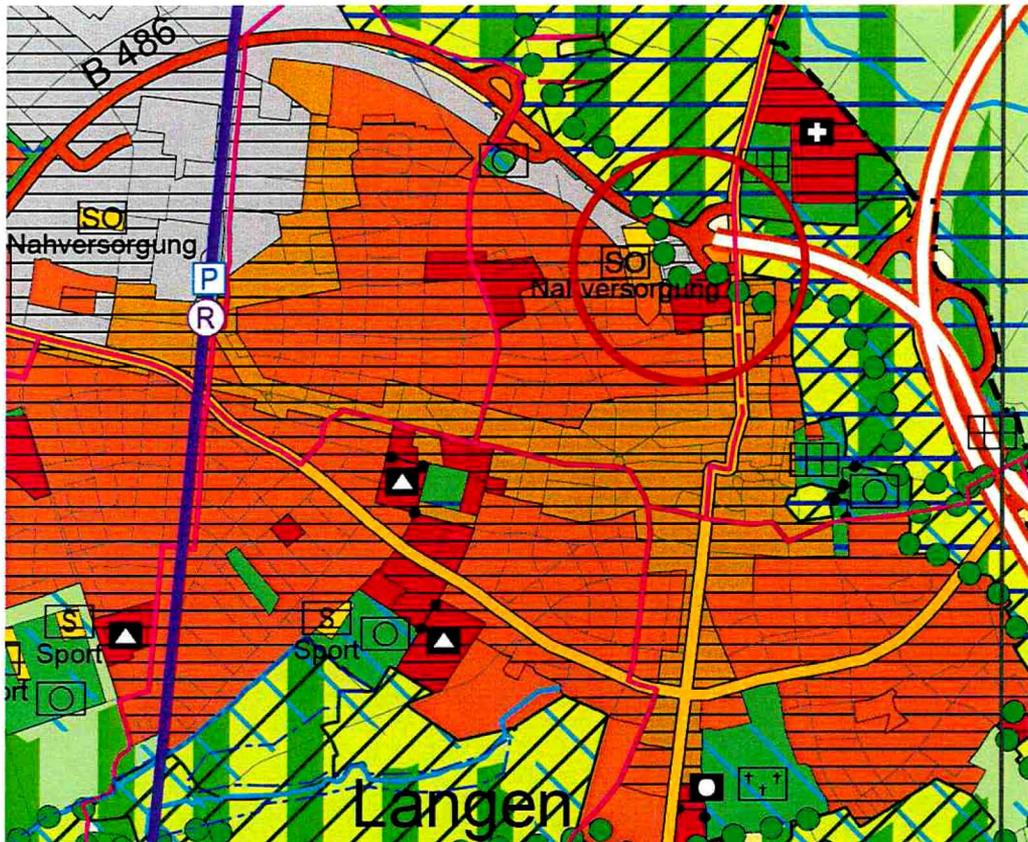


Abb. 2: Auszug aus dem Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP)

5. Bestandsbeschreibung

Der Standort wird durch seine Lage an größeren Verkehrsanlagen geprägt, insbesondere durch die B 486 im Norden sowie deren Zufahrt zur Frankfurter Straße, die im Süden liegende „Nördliche Ringstraße“ und durch die im Westen angrenzende Straße „An der Winkelwiese“.

Auf dem Gelände besteht derzeit im Wesentlichen das Verkaufsgebäude eines ALDI Discountmarktes mit den zugehörigen Stellplätzen. Die unbefestigten Flächen stellen sich insbesondere als Rasenflächen dar. In dem Plangebiet existieren kaum größere Gehölze, nur am Rand sind kleinere Grünflächen mit klassischen Ziergehölzen vorhanden. Zwischen den Stellplatzflächen bzw. an deren Rand sind jüngere Baumanpflanzungen vorhanden, die die Stellplatzfläche gliedern und eine gewisse Durchgrünung gewährleisten.

Auf der angrenzenden in Dammlage verlaufenden Trasse der B 486 grenzen straßenbegleitende Gehölzbestände an.

Nach Süden hin grenzen das Gelände einer Altenwohnanlage und nach Westen weitere gewerbliche Nutzungen bzw. Einzelhandelsnutzungen an. Die Nutzungen im Plangebiet sind aus dem nachfolgenden Luftbild gut zu erkennen.



Abb. 3: Quelle: Hessenviewer

Das Plangebiet liegt außerhalb von naturschutzrechtlich ausgewiesenen Schutzgebieten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt vollständig in der Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes der Stadtwerke Langen.

Bei Betrachtung der als Anlage beigefügten Bestandskarte wird ersichtlich, dass innerhalb des Plangeltungsbereiches Flächennutzungen bestehen, die stark anthropogen überprägt sind.

Gleichzeitig existieren allerdings partiell extensiv genutzte Bereiche und flächige Gehölzbestände, die möglicherweise eine besondere Wertigkeit im Rahmen des faunistischen Potenzials beinhalten können. In diesem Zusammenhang sind die nördlich bzw. nordwestlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen (Sukzessionsflächen) zu betrachten.

Resultierend hieraus wurde ein faunistisches Gutachten mit artenschutzrechtlicher Prüfung von gesetzlich geschützten Arten durchgeführt, das dieser Begründung als Anlage beigelegt ist.

Als Ergebnis der artenschutzrechtlichen Untersuchung sind Bestände der Zauneidechse im Plangeltungsbereich festgestellt worden.

Da die Zauneidechse zu den streng geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie gehört, ist sie bei den Planungen und Ausführungen des Vorhabens zu berücksichtigen. Da der Bereich des Vorkommens der Zauneidechse bei der Bebauung nicht unberührt bleibt, müssen Maßnahmen ergriffen werden, die das Eintreten des Verbotstatbestandes von § 44 BNatSchG vermeiden.

Als Vermeidungsmaßnahme ist daher ein Schutzzaun vom bestehenden ALDI-Parkplatz entlang der Grundstücksgrenze bis zur Nördlichen Ringstraße aufzubauen. Danach müssen die Individuen, die sich im Grünbereich befinden, abgefangen und hinter diesen Zaun umgesetzt werden. Gleichzeitig verhindert der Zaun eine zukünftige Zuwanderung in die Grünflächen. Dadurch kann den Verboten des § 44 BNatSchG Rechnung getragen werden.

Aufgrund der geringen Anzahl der betroffenen Tiere und des nur geringen Eingriffs in den Lebensraum kommt der Gutachter zu dem Schluss, dass die Störung so gering ist, dass eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population nicht eintreten kann.

Für den gezielten Fang und die Umsetzung der Zauneidechsenindividuen ist eine Ausnahmegenehmigung sowie eine Befreiung nach § 44 BNatSchG bei der zuständigen Behörde zwischenzeitlich beantragt.

6. Bestehendes Baurecht

Der Bebauungsplan „Am Wormser Weg“ ist seit dem 15.07.1989 rechtsverbindlich. Die zeichnerischen Festsetzungen des bisher gültigen Bebauungsplanes für den Änderungsbereich sind aus der nachfolgenden Abbildung ersichtlich.

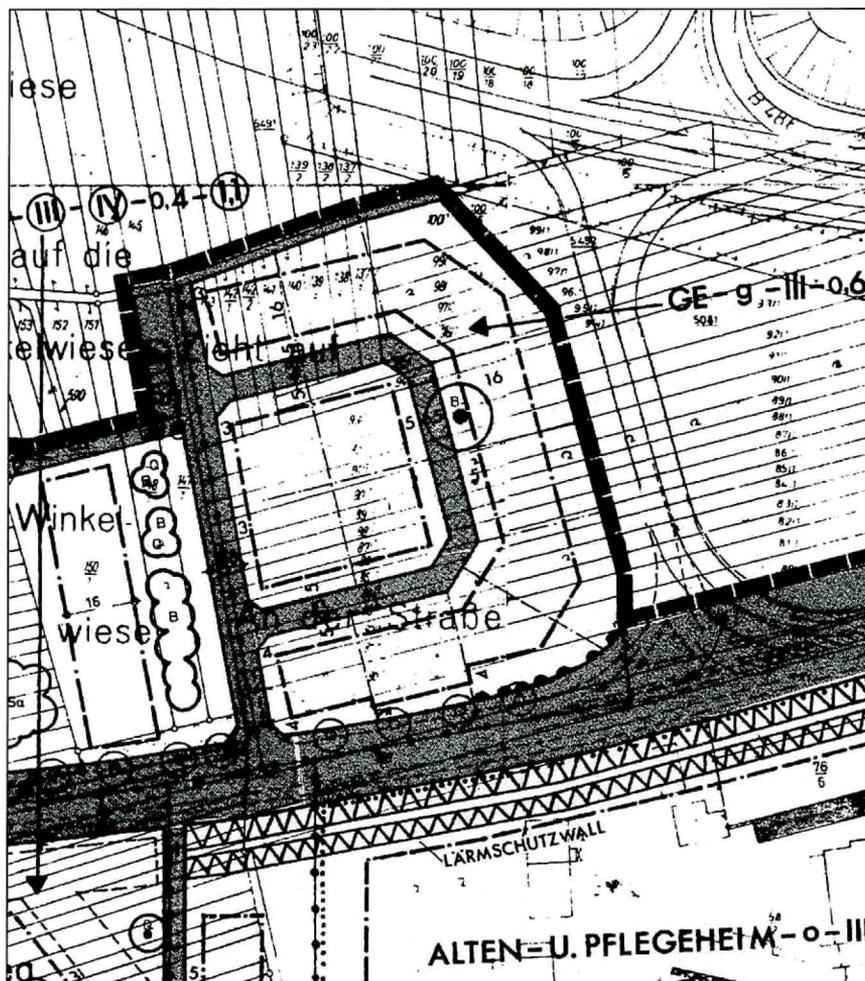


Abb. 4 Planbild Bebauungsplan Nr. 31 „Am Wormser Weg“

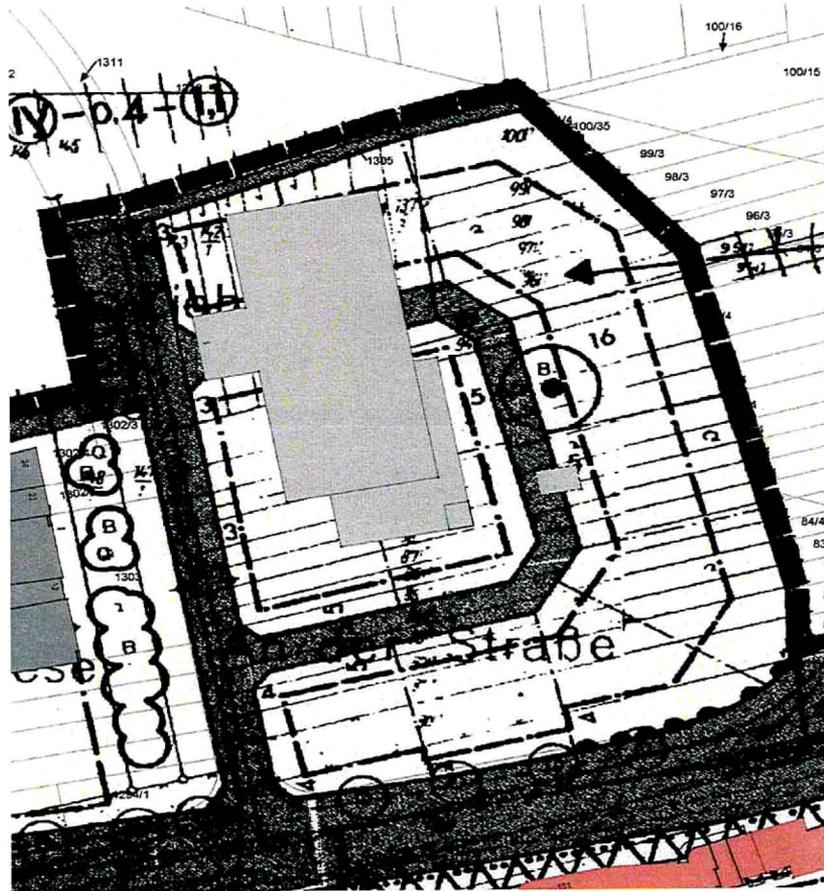
Der bestehende Bebauungsplan Nr. 31 sieht auf dem Grundstück des jetzigen ALDI-Marktes insbesondere eine schleifenförmige öffentliche Verkehrsfläche mit angelagerten kleinteiligen überbaubaren Grundstücksflächen vor. Er trifft die nachfolgenden textlichen Festsetzungen zur Nutzungsart, nämlich ein „Gewerbegebiet“ mit dem Zusatz wonach nur nicht wesentlich störende Betriebe zulässig sind. Die Zahl der Vollgeschosse ist auf höchstens III, die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,6, die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 1,6 begrenzt.

Weiterhin ist geschlossene Bauweise festgesetzt.

Die Höhenlage der Erdgeschosebene ist auf 0,3 m über der Gehweghinterkante begrenzt.

In der Mitte des Plangebietes ist eine Hängebirke (*Betula pendula*) als „zu erhaltender Einzelbaum“ festgesetzt. Zur Nördlichen Ringstraße besteht auf Teilflächen im Einmündungsbereich zu der Auffahrt zur B 486 (neu) ein „Bereich ohne Ein- und Ausfahrten“. In der Verkehrsfläche der Nördlichen Ringstraße ist das Anpflanzen von 4 Bäumen festgesetzt.

Aus der Überlagerung mit dem Katasterbestand ist ersichtlich, dass das bestehende Gebäude der Firma ALDI bereits jetzt den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht entspricht. Daraus ist ersichtlich, dass eine Änderung des Bebauungsplanes erfolgen sollte, um auch für die Zukunft eine sinnvolle Ausnutzung des Grundstückes zu ermöglichen.



Die Stadtverordnetenversammlung hat am 27.06.2013 beschlossen, ein Verfahren zur Aufstellung eines 4. Änderungsbebauungsplanes einzuleiten.

7 Planung

Für den Geltungsbereich soll ein 4. Teiländerungsbebauungsplan Nr. 31 „Am Wormser Weg“ aufgestellt werden, um insbesondere die in dem bisher bestehenden Bebauungsplan Nr. 31 „Am Wormser Weg“ hier vorgesehene Erschließungsstraße und damit verbundene kleinteilige Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche zugunsten einer zusammenhängend überbaubaren Grundstücksfläche zu verändern.

Der bestehende Bebauungsplan Nr. 31 sieht auf dem Grundstück des jetzigen ALDI-Marktes eine schleifenförmige öffentliche Verkehrsfläche vor, die aufgrund des Gebäudebestandes nicht mehr realisiert werden kann. Da das Grundstück zwischenzeitlich vollständig im Besitz des Einzelhandelsunternehmens ist, wird kein Erfordernis für eine solche öffentliche Verkehrsanlage mehr gesehen.

Die zur Erhaltung festgesetzte Hängebirke (*Betula pendula*) ist nicht mehr vorhanden, daher ist diese Festsetzung obsolet.

Vor diesem Hintergrund kann nun eine zusammenhängende überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt werden, die durch Baugrenze näher bestimmt wird. Die nördliche und nordöstliche Baugrenze bleibt zur Wahrung des straßenrechtlich gebotenen Abstandes zur B 486 unverändert.

In das neu festgesetzte Baugebiet wird auch eine Teilfläche der bisherigen Straßenverkehrsfläche der „Nördlichen Ringstraße“ einbezogen, um hier eine städtebauliche Ordnung für die Stadteinfahrt an der Abfahrt der B 486 zu sichern. Hier ist eine im Mittel 3 m tiefe Fläche nicht mehr als öffentliche Verkehrsfläche erforderlich, da hier an der Nordseite dieser Stadtstraße die Anlage eines neuen Gehweges für eine sachgemäße fußläufige Erschließung ausreicht. Die entsprechenden Teilflächen 1306/3 bzw. 1306/2 können daher dem nördlich angrenzenden Gewerbegrundstück zugeschlagen werden. Die vorhandenen Anlagen zur Straßenbeleuchtung werden über ein Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke abgesichert.

Für das gesamte Gewerbegebiet wird innerhalb des Geltungsbereiches zusätzlich die Festsetzung zur Bauweise angepasst. Es wird nun eine abweichende Bauweise im Sinne des § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, da bereits das hier bestehende Gebäude bei Einhaltung eines seitlichen Grenzabstandes eine Gebäudelänge von über 50 m aufweist und dies planungsrechtlich für die Zukunft abgesichert werden soll.

Die Festsetzung zur Höhenlage der Erdgeschossenebene wird zur Sicherung einer etwas größeren Flexibilität geringfügig von maximal 0,3 auf 0,5 m über Gehweghinterkante angehoben.

Der 4. Teiländerungsplan ersetzt den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 31 „Am Wormser Weg“ nur innerhalb der hier getroffenen Festsetzungen, daher gelten die übrigen Festsetzungen des bisher bestehenden Bebauungsplanes für den Geltungsbereich weiter.

8 Erschließung / Ver- und Entsorgung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt wie bisher über die Straße „An der Winkelwiese“. Der schon im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzte „Bereich ohne Ein- und Ausfahrten“ wird entlang der Nördlichen Ringstraße nach Nordosten hin zur B 486 hin fortgesetzt, sodass planerisch sichergestellt ist, dass die Erschließung zukünftig ausschließlich über die Straße „An der Winkelwiese“ erfolgt.

Der straßenrechtlich gebotene Abstand zur B 485 (20 m zwischen Fahrbahn und überbaubarer Grundstücksfläche) ist gewahrt.

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist wie bisher über die bestehende Infrastruktur im Langener Norden gewährleistet.

Erkenntnisse über Bodenbelastungen liegen weder dem Grundstückseigentümer noch der Stadt vor.

Der Kampfmittelräumdienst ist in diesem Verfahren nicht beteiligt worden. Ggf. ist hier eine weitere Beteiligung erforderlich.

Aufgrund der Lage des Plangebietes in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes der Stadtwerke Langen (HLUG Nr. 28.004a, ausgewiesen am 05.11.1979, StAnz. 48/1979, S. 2273) sind die in der Rechtsverordnung genannten Ver- und Gebote einzuhalten.

9 Eingriffsregelung und Umweltprüfung

Mit der 4. Teiländerung ist gegenüber dem bisher anzuwendenden Baurecht kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft verbunden.

Da das Verfahren im Rahmen des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB durchgeführt wird, entfällt sowohl eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich als auch eine Ausgleichsverpflichtung (§ 13a Abs. 2 Ziffer 4 BauGB). Im beschleunigten Verfahren kann dabei auch von der Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Erstellung einer zusammenfassenden Erklärung im Sinne des § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden (§ 13 Abs. 3 BauGB).

10 **Kosten**

Die Kosten der Planänderung und alle mit der Grundstücksentwicklung erforderlichen bodenordnenden Maßnahmen trägt der Grundeigentümer.

Anlage

- Bestandskarte
- Faunistisch-artenschutzrechtliches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 31, Stadt Langen „Am Wormser Weg“, 4. Teiländerung, erstellt vom Dipl. Biologen A. Malten, Dreieich im Juni 2013