

Stadt Schlüchtern
Stadtteil Schlüchtern

Bebauungsplan
„Ehemaliges Langer-Areal“

B e g r ü n d u n g

Verfahren nach § 4a Abs. 3 Satz 4 i.V.m. § 13a BauGB

Entwurf

planungsbüro für städtebau
görringer_hoffmann_bauer

im rauhen see 1
64846 groß-zimmern

telefon (060 71) 493 33
telefax (060 71) 493 59
e-mail info@planung-ghb.de

Auftrags-Nr.: PC10012-P
Bearbeitet: März 2024

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Ziel und Zweck der Planung	3
2. Bebauungsplan der Innenentwicklung	3
3. Lage des Plangebietes / Geltungsbereich.....	4
4. Bestandsbeschreibung	4
5. Übergeordnete Planungen.....	6
5.1 Regionalplan Südhessen 2010	6
5.2 Flächennutzungsplan.....	6
6. Bestehendes Baurecht	8
7. Planung	10
7.1 Städtebauliches Konzept	10
7.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes	14
7.3 Kennzeichnung.....	21
7.4 Hinweise und Empfehlungen	22
7.5 Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung.....	23
8. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und Umweltbericht	24
9. Artenschutz.....	25
10. Bodenschutz.....	26
11. Immissionsschutz	27
12. Städtebaulicher Vertrag	29
13. Städtebauliche Daten	30

Anlagen

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Abriss des Kaufhauses „Langer“ in Schlüchtern, Projekt-Nr.: G19-85, PGNU Planungsgesellschaft Natur & Umwelt, Frankfurt am Main, 28. Januar 2020
- Nachkontrolle Fledermäuse und Zauneidechse, Abriss Kaufhaus Langer - Schreiben der PGNU Planungsgesellschaft Natur & Umwelt, Frankfurt am Main, vom 7. Mai 2020, als Ergänzung zum Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zum Abriss des Kaufhauses „Langer“ in Schlüchtern
- Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung und Kurzstellungnahme zum Abriss der Obertorstraße 37 und Restbebauung des Langer Areals im Rahmen der Neubau- maßnahme „Neue Mitte Schlüchtern“, Projekt-Nr.: G23-38, PGNU Planungsgesell- schaft Natur & Umwelt, Frankfurt am Main, 28.09.2023
- Abfalltechnische und Umwelttechnische Baugrunderkundung und -begutachtung, Abfalltechnischer und umwelttechnischer Untersuchungsbericht, Büro für Geotech- nik J. Schuster, Eichenzell-Welkers, 16.05.2023
- Gutachten Nr. T 6053 zum Bebauungsplan „Ehemaliges Langer-Areal“ hinsichtlich der Geräuschbelastung durch Straßenverkehr und durch Gewerbe, TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH, Lärm- und Erschütterungsschutz, Frankfurt am Main, 16. Oktober 2023

1. Ziel und Zweck der Planung

Zur Sicherstellung einer geordneten Innenstadtentwicklung auf dem Areal des ehemaligen Kaufhauses Langer sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Gebiet mit Wohn-, Handels- und Gewerbenutzungen in zentraler Innenstadtlage geschaffen werden.

Das Plangebiet ist ein zentraler Bestandteil der „Neuen Mitte“ der Stadt Schlüchtern.

2. Bebauungsplan der Innenentwicklung

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erfolgt nach den Bestimmungen des § 13a Baugesetzbuch (BauGB), die seit dem 01.01.2007 in Kraft getreten sind. Danach können Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, in einem beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Nach § 13a Abs. 1 BauGB darf das beschleunigte Verfahren u.a. dann angewandt werden, wenn in einem Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche von max. 20.000 m² im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht überschritten wird. Nach § 19 Abs. 2 BauNVO ergibt sich die Grundfläche aus dem Anteil des zukünftigen Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ehemaliges Langer-Areal“ umfasst bereits weniger als 10.000 m², den westlich angrenzenden Bebauungsplan „Kultur- und Begegnungszentrum“ mit einbezogen sind es ca. 12.000 m². Die geplante Baugebietsfläche umfasst lediglich eine Fläche von ca. 7.040 m². Die Grundflächenzahl (GRZ) soll mit 0,8 festgesetzt werden. Hieraus resultiert eine zulässige Grundfläche von ca. 5.632 m².

Die zulässige Grundfläche liegt somit weit unterhalb der in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannten 20.000 m², die als Zulässigkeitsvoraussetzung für eine Aufstellung im beschleunigten Verfahren ohne Vorprüfung des Einzelfalles aufgeführt ist.

Nach § 13a Abs. 1 BauGB ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn für das Vorhaben die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) besteht oder Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten (§ 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe b BauGB) bestehen. Die hier gegenständliche Planung unterliegt weder der Pflicht zur Durchführung einer UVP noch ist eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten zu erwarten.

Damit liegen insgesamt die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a Abs. 1 Ziffer 1 BauGB zur Durchführung eines beschleunigten Verfahrens vor.

3. Lage des Plangebietes / Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in der Stadtmitte von Schlüchtern im südwestlichen Kreuzungsbereich Bahnhofstraße / Obertorstraße, östlich des neuen Kultur- und Begegnungszentrums.

Der Geltungsbereich wird begrenzt im Norden durch die Bahnhofstraße, im Osten durch die Obertorstraße, im Westen durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kultur- und Begegnungszentrum“ und im Süden durch die nördliche Grenze der Straßenparzelle „Sandgarten“, die Anwesen Sandgarten 2a und 5 sowie die Anwesen Obertorstraße 23a und 27.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Schlüchtern, Flur 13, die Flurstücke Nr. 46/5, 46/6 (tlw.) und 47 (Teilflächen der Bahnhofstraße) und in der Flur 14 die Flurstücke Nr. 227/18, 227/19, 227/20, 227/40, 227/42, 227/44, 227/62, 227/70, 276/22, 277/3, 277/4, 277/6, 316/5, 317/3, 317/8, 317/9, 317/10, 320/1, 321/3, 321/4, 321/5, 321/6, 322/8, 322/9, 322/15, 322/16, 322/18, 327/6, 330/14, 330/15, 330/16, 330/18 und 330/19 mit einer Größe von insgesamt ca. 9.463 m².

Der genaue räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes geht aus der nachfolgenden Karte hervor:

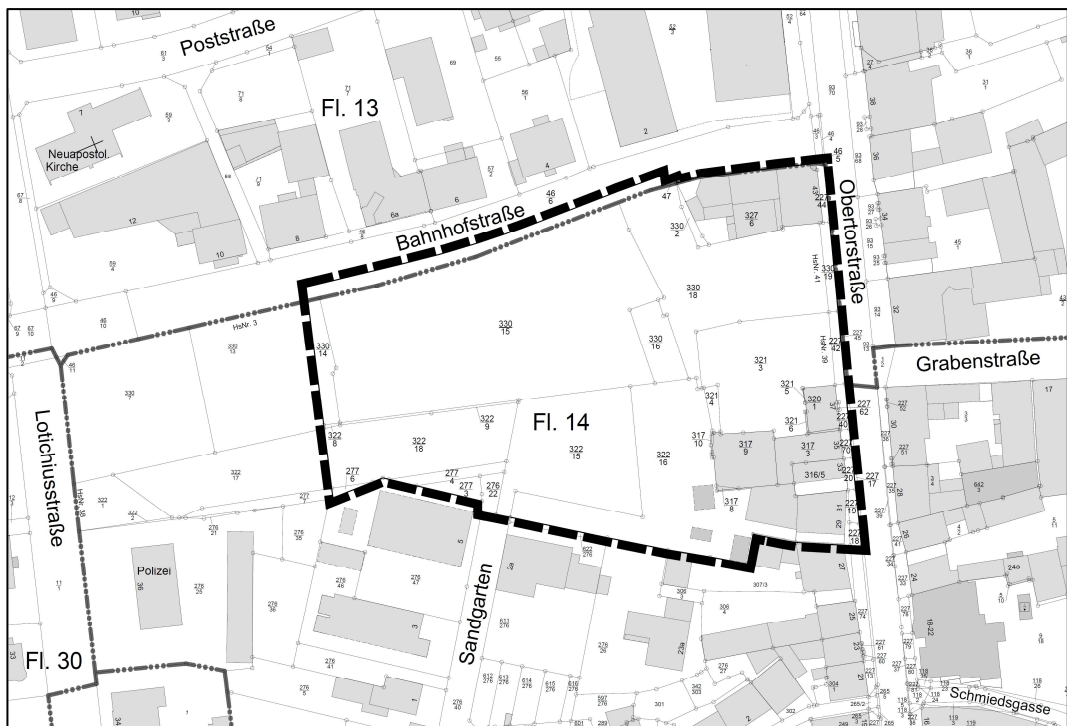


Abb. 1: Katastrerauszug mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ehemaliges Langer-Areal“, Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

4. Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen das Grundstück des ehemaligen viergeschossigen Kaufhauses Langer, das im Jahr 2020 abgebrochen wurde und

sich derzeit daher als großflächige Baustelle darstellt (Die Untergeschosse sollen im Januar 2024 abgebrochen werden). In der nordöstlichen und der südöstlichen Ecke des Plangebietes befinden sich zwei- bis dreigeschossige Gebäude in geschlossener Bauweise, die nicht zum Kaufhauskomplex gehörten. In diesen überwiegend traufständigen Gebäuden mit Satteldach befinden sich in den Erdgeschossen Läden oder Dienstleistungsbetriebe, in den Obergeschossen Büro- und Wohnnutzungen einschließlich eines Hotels. Eine vergleichbare Bebauung findet sich auch im weiteren Verlauf und auf der östlichen Seite der Obertorstraße. Nördlich der Bahnhofstraße befindet sich bis zu dreigeschossiger, traufständiger gemischt genutzter Gebäudebestand mit Satteldach, im Nordosten der Neubau des bis zu sechsgeschossigen Sparkassengebäudes mit Flachdach. In der südlichen Hälfte des Plangebietes befindet sich noch eine Stellplatzanlage, die von Süden über die Straße „Sandgarten“ erreichbar ist. Ein zweigeschossiges Wohngebäude mit Walmdach und Garten sowie die dreigeschossigen Gebäude (mit Staffelgeschoss und Flachdach) der „Diakoniestation im Bergwinkel“ grenzen im Süden an das Plangebiet.



Abb. 2: Luftbild von Plangebiet und Umgebung (Quelle: Stadt Schlüchtern)

Das Gelände ist relativ eben und liegt auf einer Höhe von ca. 205 m über NHN. Im Plangebiet ist kein Gehölzbestand zu verzeichnen. Das Plangebiet ist weitgehend versiegelt bzw. befestigt. Natürlich anstehende Bodenformationen sind insofern nicht vorhanden.

Durch die vorliegende Planung sind keine Schutzgebiete entsprechend Kap. 4 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) betroffen. Darüber hinaus sind keine Wasser-, Heilquellenschutzgebiete bzw. festgestellte Überschwemmungsgebiete betroffen. Auch Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht zu verzeichnen. Der Riedbach verläuft ca. 130 m westlich des Plangebietes.

5. Übergeordnete Planungen

5.1 Regionalplan Südhessen 2010

Der Regionalplan Südhessen 2010 (RPS) weist das Plangebiet und seine Umgebung als „Vorranggebiet Siedlung, Bestand“ aus.

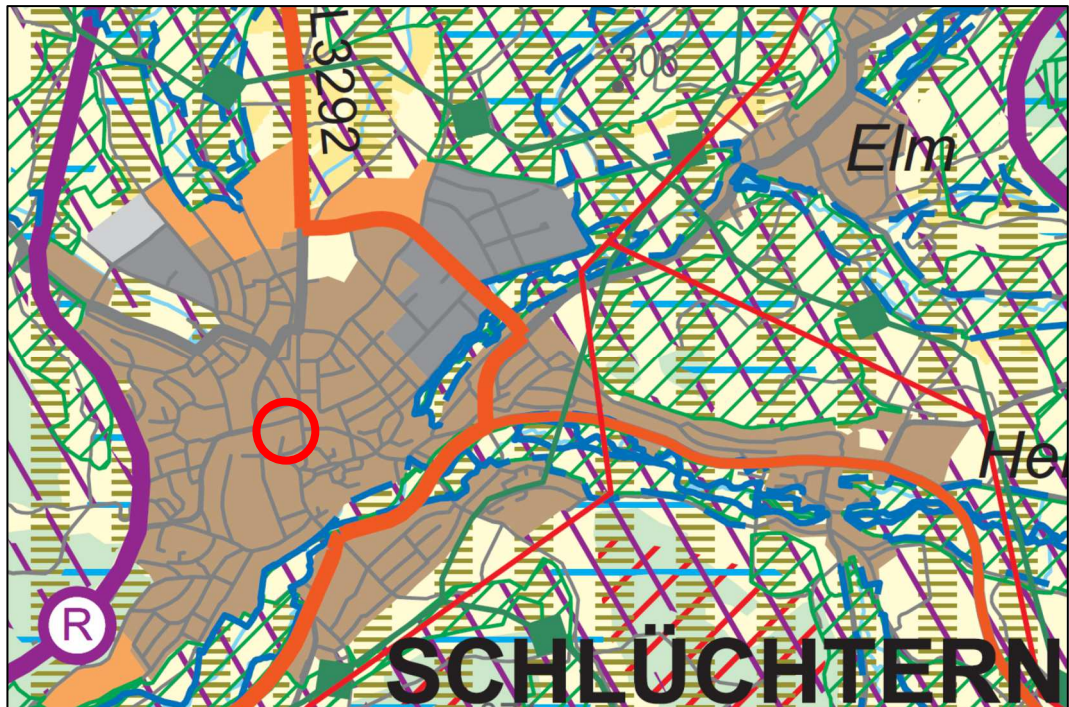


Abb. 3: Auszug aus dem Regionalplan Südhessen 2010
mit Markierung der Lage des Plangebietes (roter Kreis)

5.2 Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ehemaliges Langer-Areal“ wird im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Schlüchtern überwiegend als Teil einer bestehenden „Gemischten Baufläche“ dargestellt, die sich südöstlich des Plangebietes sowie nördlich der Bahnhofstraße und östlich der Obertorstraße fortsetzt.

Am Nordrand des Plangebietes ist eine „Fläche für Versorgungsanlagen“ mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ dargestellt.

Für den südwestlichen Randbereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind „Wohnbauflächen, Bestand“ dargestellt, südwestlich davon zwei „Flächen für den Gemeinbedarf“ für „Öffentliche Verwaltungen“ (Polizeistation Schlüchtern) bzw. soziale Zwecke (Diakoniestation - Wohnen / Betreuung für alte Menschen).

Die Bahnhofstraße und Obertorstraße sind als „Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße“ dargestellt.

Die einzelnen Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes werden aus der nachfolgenden Abbildung ersichtlich:

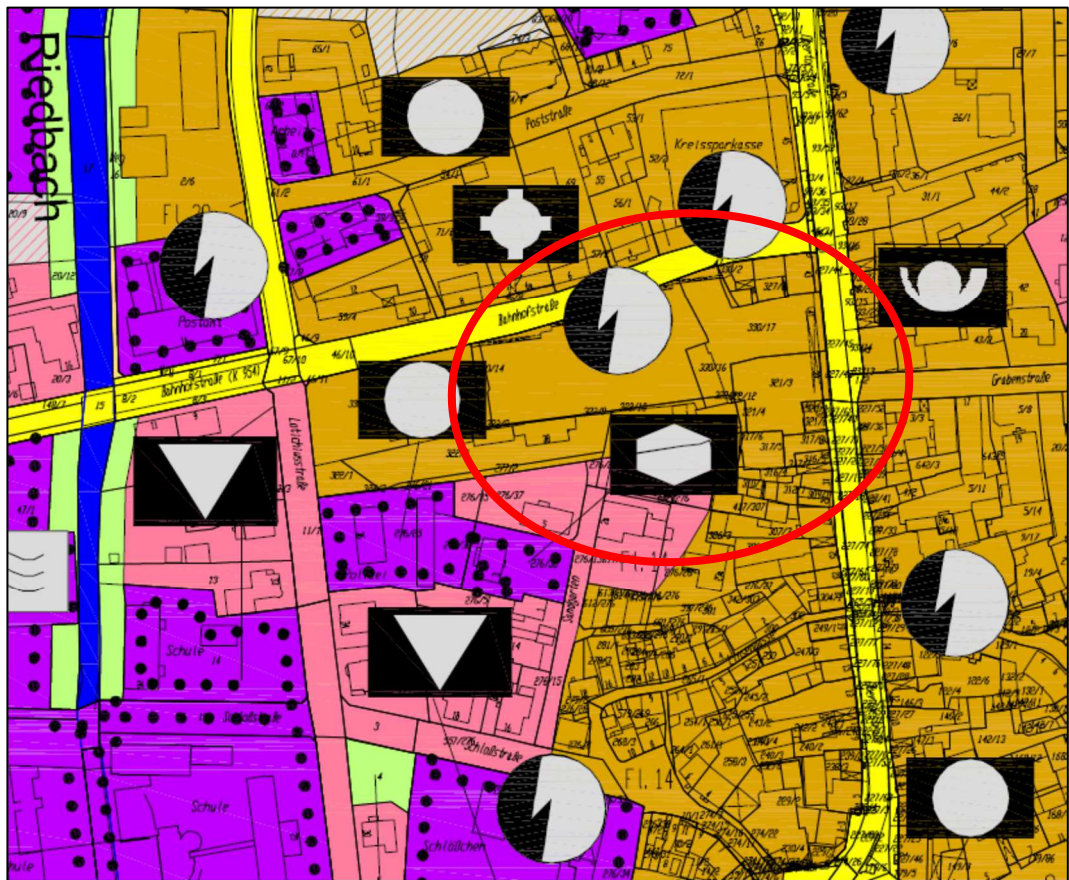


Abb. 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Schlüchtern mit Markierung der Lage des Plangebietes (rote Ellipse)

Der Bebauungsplan „Ehemaliges Langer-Areal“ kann grundsätzlich gemäß § 8 Abs. 3 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden. Hinsichtlich der „Wohnbaufläche, Bestand“, in der teilweise durch den vorliegenden Bebauungsplan eine Grünanlage geplant wird, ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB an den Bebauungsplan „Ehemaliges Langer-Areal“ anzupassen, wenn dieser Rechtskraft erlangt.

6. Bestehendes Baurecht

Für den größten Teil des Plangebietes selbst besteht bisher kein Bebauungsplan; es ist daher derzeit nach § 34 BauGB (Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen.

Der südöstliche Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Ehemaliges Langer-Areal“ betrifft den Geltungsbereich des rechtsverbindlichen **Bebauungsplanes 14 G „Obertorstraße/Linsengasse“**.

Dieser setzt für die Anwesen Obertorstraße 29-37 ein Kerngebiet (MK) mit einer GRZ von 0,8, einer GFZ von 2,0 und entlang der Obertorstraße III Vollgeschossen als Höchstgrenze, im rückwärtigen Bereich mit I bzw. II Vollgeschossen – jeweils in geschlossener Bauweise – fest.

Entlang der Obertorstraße sind traufständige Satteldächer mit einer Dachneigung von 40°-45° festgesetzt.

Westlich des Kerngebietes schließt sich die Festsetzung eines Besonderen Wohngebietes (WB) an, mit einer GRZ von 0,4, einer GFZ von 0,8, II Vollgeschossen als Höchstgrenze und offener Bauweise.

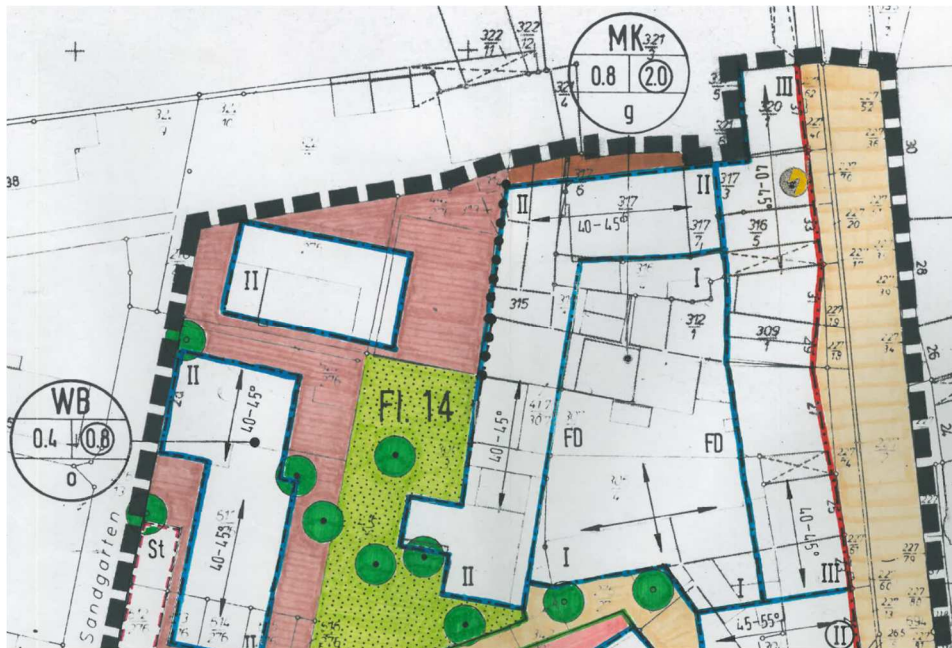


Abb. 5: Auszug aus dem Bebauungsplan 14 G „Obertorstraße/Lindengasse“

Der Bebauungsplan „Ehemaliges Langer-Areal“ wird nach Erlangen der Rechtskraft innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches den rechtsverbindlichen Bebauungsplan 14 G „Obertorstraße/Linsengasse“ in allen seinen Festsetzungen ersetzen.

Am Nordrand der Bahnhofstraße grenzt der Geltungsbereich der rechtsverbindlichen **3. Änderung des Bebauungsplanes „Kreuzgärten - Lindenwiesen“** an. Dieser setzt hier ein Mischgebiet (MI) mit einer GRZ von 0,4, einer GFZ von 1,0 und III bis IV Vollgeschossen in offener Bauweise sowie ein Kerngebiet (MK) fest. Das südöstlich ausgewiesene Kerngebiet wurde durch den 5. Änderungsplan (s.u.) u.a. hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung überplant.

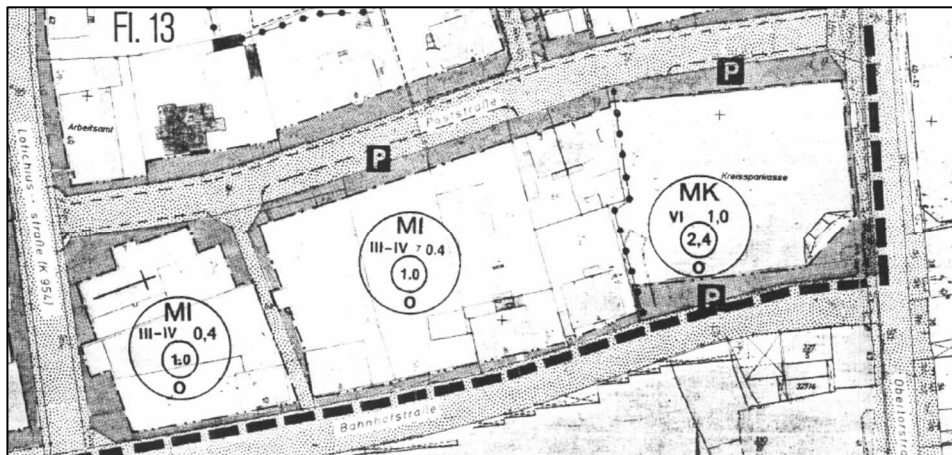


Abb. 5: Auszug aus dem Bebauungsplan „Kreuzgärten - Lindenwiesen“, 3. Änderung

Die **4. Änderung des Bebauungsplanes „Kreuzgärten - Lindenwiesen“** betrifft eine nichtvollzogene Änderung auf dem ehem. Postgelände (Errichtung eines Parkhauses) nordwestlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Ehemaliges Langer-Areal“.

Die seit dem 10.07.2020 rechtsverbindliche **5. Änderung des Bebauungsplanes „Kreuzgärten - Lindenwiesen“** betrifft die Planung für ein Kerngebiet (u.a. Neubau des Kreissparkassen-Gebäudes) auf dem Grundstück der Kreissparkasse zwischen Poststraße, Bahnhofstraße und Obertorstraße nördlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Ehemaliges Langer-Areal“. Der Änderungsplan setzt u.a. eine GRZ von 0,6, eine GFZ von 2,0 und III bis VI Vollgeschosse (max. Höhe der Oberkante des südöstlich gelegenen Eckgebäudes: 232,2 m ü.NHN) fest. Die Planung ist weitgehend umgesetzt.

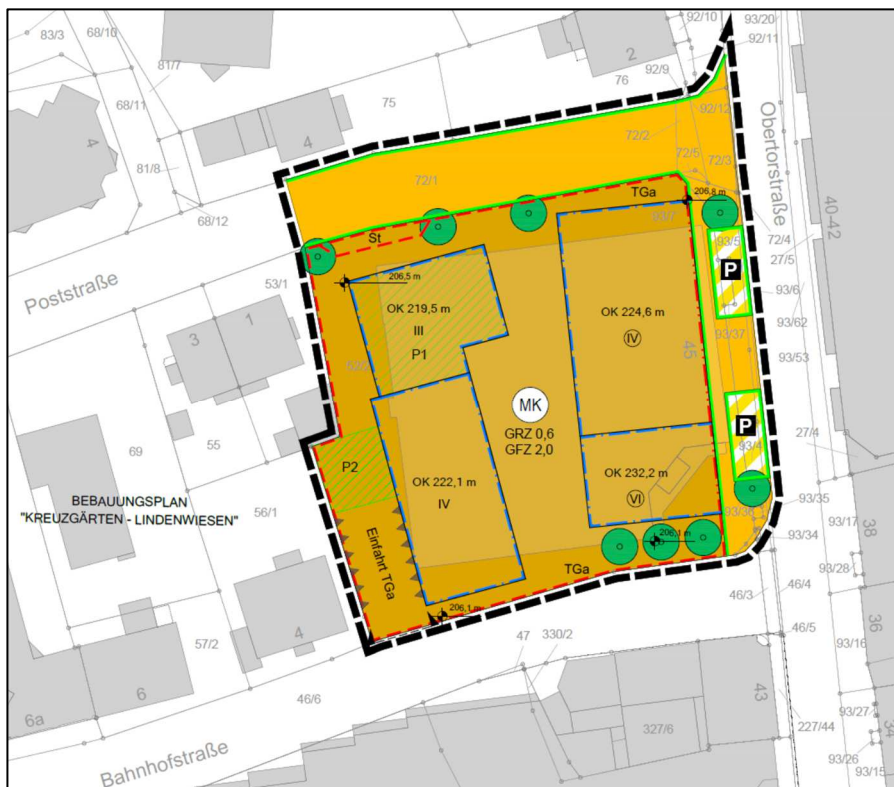


Abb. 6: Auszug aus dem Bebauungsplan „Kreuzgärten - Lindenwiesen“, 5. Änderung

Westlich des Plangebietes „Ehemaliges Langer-Areal“ grenzt der Geltungsbereich des seit dem 10.07.2020 rechtsverbindlichen **Bebauungsplanes „Kultur- und Begegnungszentrum“** an.

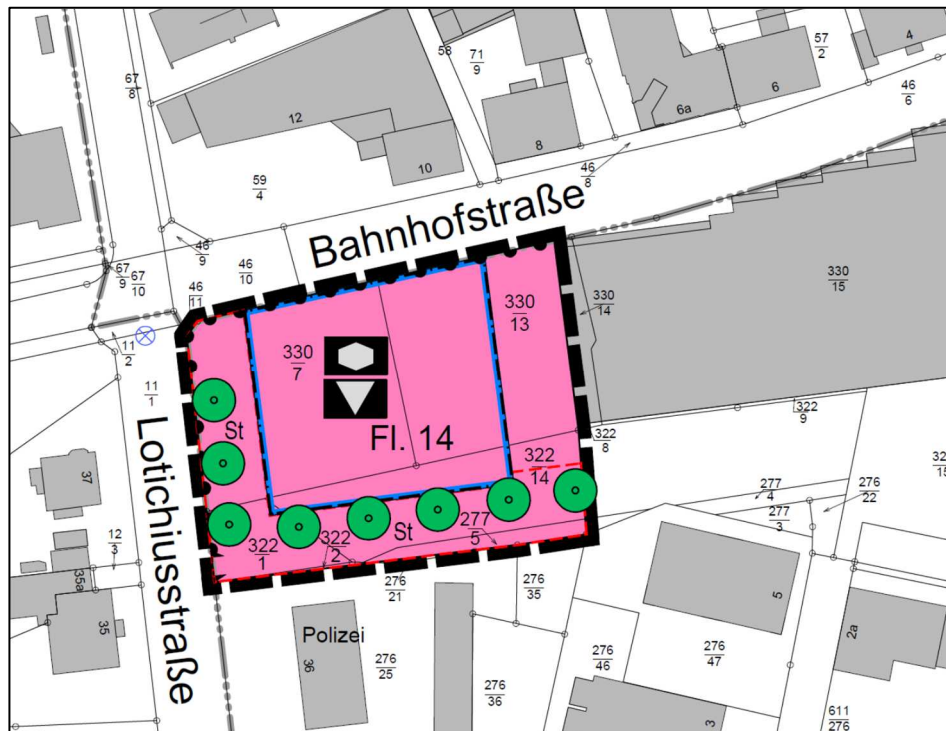


Abb. 7: Auszug aus dem Bebauungsplan „Kultur- und Begegnungszentrum“

Dieser setzt für das Kultur- und Begegnungszentrum, das sich derzeit im Bau befindet, eine „Fläche für den Gemeinbedarf - Kulturellen und sozialen Zwecken dienendes Kultur- und Begegnungszentrum“ mit einer GRZ von 0,6, einer GFZ von 1,2 und III bis IV Vollgeschossen in offener Bauweise fest. Als maximale Gebäudehöhe werden 21,0 m festgesetzt, mit einem Höhenbezugspunkt in der Lotichiusstraße.

Weitere Bebauungspläne der Stadt Schlüchtern tangieren den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ehemaliges Langer-Areal“ nicht.

7. Planung

7.1 Städtebauliches Konzept

Der sich aus einem Wettbewerbsverfahren ergebende städtebauliche Entwurf der REITH WEHNER STORCH ARCHITEKTEN, Fulda, orientiert sich bei der Gliederung des Areals im Prinzip an der historischen europäischen Stadt, die im Wesentlichen durch bedeutende öffentliche Gebäude, Kirchen mit Türmen, Plätze, Passagen und Parkanlagen gegliedert ist.

Der Entwurf nutzt dabei ähnliche Elemente (s.a. nachfolgende Abbildungen). Ein Kultur- und Begegnungszentrum im Westen, ein Büro- und Geschäftshaus im Osten und ein Wohnturm im Süd-Osten. Alle drei Gebäude besitzen einen öffentlichen Charakter und städtebauliche Bedeutung. In der Mitte soll eine parkähnliche Grünfläche entstehen.



Abb. 8: Ansicht der geplanten Bebauung von Norden (Bahnhofstraße) mit angrenzender Bebauung (links: Bebauung an der Obertorstraße, rechts: neues Kultur- und Begegnungszentrum) (Quelle: REITH WEHNER STORCH ARCHITEKTEN, Fulda, Stand: 11.07.2022)



Abb. 9: Ansicht der geplanten Bebauung von Süden (Parkseite) mit angrenzender Bebauung (links: neues Kultur- und Begegnungszentrum, rechts: Bebauung an der Obertorstraße) (Quelle: REITH WEHNER STORCH ARCHITEKTEN, Fulda, Stand: 11.07.2022)

Die „Ankergebäude“ entlang der Obertorstraße sollen durch die gewählte expressive Dachform oder den Dachabschluss auch im Hinblick auf die Architektursprache ihre Bedeutung im Stadtraum darstellen. Der Turm in der Mitte des neuen Quartiers soll in Anlehnung an den ehemaligen Brauereiturm die Silhouette von Schlüchtern als „Neues Obertor“ ergänzen und die neue „Grüne Mitte“ des Quartiers, den „Park am Neuen Obertor“, markieren.



Abb. 10: Ansicht der geplanten Bebauung von Westen (Parkseite) mit „Neuem Obertor“ und angrenzender Bebauung (links: neues Kreissparkassengebäude, rechts: Bebauung an der Obertorstraße) (Quelle: REITH WEHNER STORCH, Fulda, Stand: 04.10.2023)



Abb. 11: Ansicht der geplanten Bebauung von Osten (Obertorstraße) mit „Neuem Obertor“ und angrenzender Bebauung (links: Bebauung an der Obertorstraße, rechts: neues Kreissparkassengebäude) (Quelle: REITH WEHNER STORCH, Fulda, Stand: 04.10.2023)

Zwischen Kultur- und Begegnungszentrum und „Neuem Obertor“ entwickeln sich drei Wohngebäude mit jeweils IV Vollgeschossen. Die Gebäudevolumen werden so geformt, dass qualitätvolle Wohnhöfe entstehen. Als Zwischennutzung wird am Standort des Baukörpers 1 zunächst ein Parkdeck errichtet.



Abb. 12: Ansicht der geplanten Bebauung von Norden (Bahnhofstraße) mit Gebäudebestand vorn links (Quelle: REITH WEHNER STORCH ARCHITEKTEN, Fulda, Stand: 11.07.2022)



Abb. 13: Ansicht der geplanten Bebauung von Süden (Parkseite) (Quelle: REITH WEHNER STORCH ARCHITEKTEN, Fulda, Stand: 11.07.2022)

Der Stadtraum wird durch die Gebäudeanordnung und eine differenzierte Höhenentwicklung der Topografie in öffentliche, halböffentliche und private Räume gegliedert.

Öffentlicher Raum

Die Mitte des Quartiers wird durch den sog. „Park am Neuen Obertor“ bzw. „Pocket-Park“ gebildet. Dieser Stadtraum im Innenbereich des Quartiers liegt zwischen dem bestehenden südlichen Stadtteil entlang des Sandgartens und dem neuen Quartier.

Geplant ist eine parkähnliche Grünfläche, die – öffentlich zugänglich – Aufenthalts- und Erholungsqualität bieten und einen wesentlichen Beitrag zur Klimaanpassung in Schlüchterns „Neuer Mitte“ liefern soll.

Wesentliche Elemente des Parks sollen die Anlage einer Wasserfläche zur Verbesserung des Mikroklimas sowie die Integration von Spielflächen für alle Generationen sein. Die Bepflanzung soll klimaangepasst erfolgen. Eine Verbesserung der Wegebeziehungen ist im Rahmen der Neugestaltung ebenfalls vorgesehen.



Abb. 14: „Park am Neuen Obertor“ von Westen
(Quelle: REITH WEHNER STORCH ARCHITEKTEN, Fulda, Stand: Februar 2024)

Des Weiteren wird eine Wegeverbindung in Ost-West-Richtung vorgesehen, die das Kultur- und Begegnungszentrum über den Park mit der Obertorstraße verbindet.

Im östlichen Bereich wird die Wegeverbindung Teil einer Fußgängerzone zwischen Büro- und Geschäftshäusern, dem sogenannten „Quartiersplatz am Neuen Obertor“. Von dort werden die Einzelhandelsflächen, bürgernahe Verwaltungsflächen und ein Café/Bäckerei mit Außenbestuhlung, das an der Ecke zur Obertorstraße liegt, erschlossen.



Abb. 15: „Quartiersplatz am Neuen Obertor“ mit Ladenzeile an der Obertorstraße von Osten
(Quelle: REITH WEHNER STORCH ARCHITEKTEN, Fulda, Stand: Februar 2024)

7.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Art der baulichen Nutzung

Dem Ziel und Zweck der Planung entsprechend und unter Berücksichtigung der im Plangebiet und dessen Nachbarschaft bestehenden baulichen Nutzungen setzt der Bebauungsplan als Art der baulichen Nutzung südlich der Bahnhofstraße ein „Urbanes Gebiet“ (MU) und entlang der Obertorstraße ein „Kerngebiet“ (MK) fest.

Diese Unterteilung wird vorgenommen, da im MU drei Wohngebäude (Baukörper 1 bis 3) bzw. zunächst ein Parkdeck und zwei Wohngebäude in offener Bauweise geplant sind, während im MK eine größere Nutzungsmischung (geplante Baukörper 4 bis 6 zwischen Bestandsbebauung) in geschlossener Bauweise vorgesehen ist.

Gemäß § 6a Baunutzungsverordnung (BauNVO) dienen Urbane Gebiete dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

Um der großen Nachfrage nach Wohnraum auch in der Kernstadt von Schlüchtern gerecht zu werden, wird festgesetzt, dass im MU oberhalb des Erdgeschosses nur Wohnungen zulässig sind. Für das MK wird gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO festgesetzt, dass sonstige Wohnungen nur oberhalb des Erdgeschosses zulässig sind.

Im Urbanen Gebiet werden die in § 6a Abs. 3 BauNVO genannten Vergnügungstätten und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind damit unzulässig, da diese Nutzungen einen negativen Einfluss auf den öffentlichen Charakter und die städtebauliche Qualität der „Neuen Mitte“ hätten.

Der Ausschluss von Tankstellen ist dabei begründet in dem mit diesen Anlagen verbundenen Zu- und Abgangsverkehr, der insbesondere während der Nachtstunden zu Störungen der bestehenden und geplanten Wohnnutzung in diesem Bereich führen kann. Auch der Ausschluss von Vergnügungstätten erfolgt aus Gründen des Gebietsschutzes und zur Vermeidung der mit diesen Nutzungen in der Regel verbundenen städtebaulich nachteiligen Wirkungen. Diese liegen bei einer Massierung derartiger Nutzungen insbesondere in dem Auftreten eines „Trading-Down-Effektes“, in Verdrängungseffekten gegenüber anderen Nutzungen und einer zu befürchtenden Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes. Aus demselben Grund sind auch nicht wesentlich störende bordellartige Betriebe oder eine Wohnungsprostitution nicht zulässig.

Im MK sind – neben dem Wohnen – im Erdgeschoss des Baukörpers 4 nördlich des „Neuen Obertors“ (Baukörper 5) mehrere Einzelhandelsbetriebe und neue Räumlichkeiten für die Stadtverwaltung sowie in den Obergeschossen ein Boarding-House und weitere Räume der Stadtverwaltung vorgesehen.

Zum Schutz des Erscheinungsbildes der Innenstadt und damit im Sinne des Fassadengestaltungsleitbildes der Stadt Schlüchtern werden in beiden Gebieten Anlagen zur Fremdwerbung ausgeschlossen.

Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 sowie die Zahl der Vollgeschosse und die maximale Gebäudehöhe festgesetzt.

Aufgrund der zentralen Lage des Plangebietes mit entsprechend dichter Bebauung wird für die Festsetzung der GRZ der Orientierungswert des § 17 BauNVO für die Obergrenze der GRZ in Urbanen Gebieten von 0,8 übernommen.

Um auch die Unterbringung und den Bau insbesondere der erforderlichen Stellplätze und Nebenanlagen zu gewährleisten, darf die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugebiet lediglich unterbaut wird, samt deren Zufahrten sowie durch die Grundflächen von oberirdischen Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO in beiden Gebieten (MU und MK) bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden.

Diese Überschreitung des durch die BauNVO vorgesehenen Orientierungswertes bzw. der in § 19 Abs. 4 BauNVO gemachten Vorgaben wird als vertretbar angesehen, da diese – aufgrund der intensiven baulichen Flächeninanspruchnahme durch die Vornutzung des Plangebietes – nur mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens verbunden ist.

Durch die festgesetzte Dachbegrünung und die geringe Zahl an oberirdischen Stellplätzen – der Hauptteil der für das MU erforderlichen Stellplätze ist in der Tiefgarage untergebracht – sowie durch die im rückwärtigen Bereich des Plangebietes vorgesehene Parkanlage bestehen ausgleichende Umstände für diese Verdichtung.

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse ist innerhalb des Baugebietes unterschiedlich.

Im MU werden bis zu IV Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Die Festsetzung orientiert sich an der südlich des Plangebietes benachbarten Bebauung der Diakonie, die dreigeschossig und mit einem Staffelgeschoss versehen ist, und an der Festsetzung des nördlich benachbarten Bebauungsplanes „Kreuzgärten – Lindenwiesen“, 3. Änderung“ und des westlich angrenzenden Bebauungsplanes „Kultur- und Begegnungszentrum“, die für das festgesetzte Mischgebiet bzw. die Fläche für den Gemeinbedarf III-IV Vollgeschosse festsetzen. Realisiert wurde am Nordrand der Bahnhofstraße innerhalb des Mischgebietes bislang aber nur zwei- bis dreigeschossige Bebauung.

Im MK werden bis zu VII Vollgeschosse festgesetzt. Die maximale Vollgeschosshöhe betrifft den Wohnturm als „Neues Obertor“ (vgl. Kap. 7.1 Städtebauliches Konzept). Flankiert wird dieser Wohnturm bzw. der Quartiersplatz am „Neuen Obertor“ von viergeschossiger Bebauung im Norden und ebenfalls viergeschossiger Bebauung im Südosten.

Im Hinblick auf die Umsetzung des städtebaulichen Konzepts werden die v.g. Vollgeschosshöhen für die Neubebauung zwingend festgesetzt.

Im rückwärtigen Bereich angrenzend an die viergeschossige Bebauung an der Obertorstraße wird ergänzend eine zweigeschossige Bebauung festgesetzt, um hier den gewerblichen Nutzungen zusätzliche Flächen zur Verfügung stellen zu können. Eine entsprechende Festsetzung, allerdings nur eingeschossig, wird hinter der Bestandsbebauung an der Obertorstraße 29-35 getroffen, womit auch der dort teilweise vorhandene Gebäudebestand planungsrechtlich abgesichert wird.

Eine rückwärtige Bebauung wird dabei insgesamt nicht tiefer möglich sein als der Wohnturm.

Im Nordosten des MK werden für das dortige Teilgebiet mit dem zwei- bis dreigeschossigen Bestandsgebäude III-IV Vollgeschosse festgesetzt, um für zukünftige Erweiterungsvorhaben eine dichtere Bebauung zu ermöglichen. Das Gleiche gilt entsprechend für die dreigeschossige Bestandsbebauung im Südosten des Plangebietes.

Um Einfluss auf die tatsächlichen Gebäudehöhen nehmen zu können, werden zusätzlich Höchstmaße für die Gebäudeoberkanten bzw. die Firsthöhe festgesetzt.

Im MU werden als maximale Gebäudehöhe 220 Meter über Normalhöhennull (m ü.NHN) festgesetzt. Das entspricht einer Gebäudehöhe von ca. 15 m über der Geländeoberfläche. Als Bezugspunkte für Geländehöhen im Bestand werden Kanaldeckel in der Bahnhofstraße in den Bebauungsplan aufgenommen.

Im MK werden für den sechsgeschossigen Wohnturm (Baukörper 5) 231 m ü.NHN als maximale Firsthöhe festgesetzt. Dieses Maß entspricht einer Gebäudehöhe von ca. 26 m über der Geländeoberfläche. Dieses im Plangebiet höchste Maß bleibt hinter der Höhenfestsetzung des nördlich der Bahnhofstraße realisierten Sparkassengebäudes (232,2 m ü.NHN) zurück und ist als Solitär innerhalb des Plangebietes zur Schaffung von Wohnraum und Landmarke „Neues Obertor“ innerhalb der Innenstadt vorgesehen.

Für die geplanten viergeschossigen Gebäude (Baukörper 4) nördlich des Wohnturms werden 225 m ü.NHN und für das bzw. die geplanten viergeschossigen Gebäude (Baukörper 6) südöstlich des Wohnturms 223 m ü.NHN als maximale Firsthöhe festgesetzt, für die südlich daran anschließende drei- bis viergeschossige Bestandsbebauung 220 m ü.NHN und für das Bestandsgebäude im nordöstlichen Teil des Plangebietes (Obertorstraße 43) 217 m ü.NHN.

Für die rückwärtige zwei- (zu Baukörper 4) bzw. eingeschossige (zu Obertorstraße 29-35) Bebauung werden 214 bzw. 210 m ü.NHN als Höchstmaß für die Gebäudeoberkante festgesetzt.

Die zulässigen Gebäudehöhen dürfen durch technische Aufbauten wie beispielsweise Wärmepumpen, Lüftungsanlagen, Fahrstuhlaufbauten, Antennen u. Ä. auf maximal 20 % der Dachfläche um bis zu 2,5 m überschritten werden. Solaranlagen sind von dieser prozentualen Begrenzung ausgenommen.

Um die v.g. Aufbauten den Blicken aus dem öffentlichen Raum weitgehend zu entziehen, muss der Mindestabstand aller Aufbauten und Anlagen, die auf dem Dach errichtet werden, zur Außenkante des Daches 1,0 m betragen.

Solaranlagen sind von diesem Mindestabstand ausgenommen.

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Für das MU wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, für das MK eine geschlossene Bauweise gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO. Für das MU wird damit die Bauweise aus den Änderungsbebauungsplänen zum Bebauungsplan „Kreuzgärten - Lindenwiesen“ nördlich der Bahnhofstraße übernommen, für das MK die entlang der Obertorstraße vorherrschende geschlossene Bauweise.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß § 23 BauNVO durch Baulinien und Baugrenzen bestimmt. Im MU wird im Hinblick auf eine gewisse Flexibilität

hinsichtlich der genauen Dimension und Position der geplanten Gebäude die überbaubare Grundstücksfläche größer gefasst als für die Bebauung gemäß städtebaulichem Konzept erforderlich.
Baulinien werden dort festgesetzt, wo dies städtebaulich geboten ist, nämlich entlang der Obertorstraße und im Übergang von zwingend festgesetzten Vollgeschossen unterschiedlicher Zahl.
Von den festgesetzten Baulinien darf bis zu 0,5 m abgewichen werden, soweit dem nicht andere Vorschriften entgegenstehen.
Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen und Baulinien durch untergeordnete Bauteile um bis zu 2,0 m ist zulässig, soweit öffentlich-rechtliche Bestimmungen nicht entgegenstehen. Diese Festsetzung soll u.a. Balkone am Quartiersplatz ermöglichen.
Zudem gelten die festgesetzten Baulinien nicht für die – insbesondere im MU vorgesehenen – Staffel- und Untergeschosse.

Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

Da das geplante siebengeschossige Gebäude und das südlich daran angrenzende geplante viergeschossige Gebäude an der Obertorstraße die von der Hessischen Bauordnung (HBO) vorgegebenen Maße der Tiefe der Abstandsflächen geringfügig nicht einhalten können, wird für die im MK auf den Flurstücken Nr. 317/3, 320/1 und 321/6 geplanten Gebäude (Obertorstraße 35 und 37) gemäß § 6 Abs. 11 HBO die Tiefe der Abstandsfläche i.S.d. § 6 Abs. 4 HBO auf der öffentlichen Verkehrsfläche der Obertorstraße über die Straßenmitte hinaus auf 7,0 m festgesetzt. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtzentrums wird dadurch nicht beeinträchtigt.

Stellplätze und Garagen, Zufahrt Tiefgarage

Als Bestandteil der nicht überbaubaren Grundstücksfläche werden am Westrand des MK zwei Flächen für Stellplätze festgesetzt. Oberirdische Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind nur innerhalb dieser Flächen und der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Überdachte Stellplätze sind in der Fläche für Stellplätze ausnahmsweise zulässig, wenn diese extensiv begrünt und – soweit nutzbar – mit Solaranlagen versehen sind.
Die innerhalb des MK, mit Zufahrt von der Bahnhofstraße aus liegende Fläche für Stellplätze dient den Nutzern des MK. Hier sollen auch Ladestationen für Elektroautos geschaffen werden. Die südöstlich der geplanten Parkanlage gelegene Fläche für Stellplätze soll – wie an diesem Standort bisher auch – dem Stadthotel (Obertorstraße 29+31) zugeordnet sein.
Die am Nordrand des MU entlang der Bahnhofstraße geplanten Stellplätze dienen sowohl den Bewohnern im MU als auch den Anwohnern im MK (Baukörper 5). Tiefgaragen sind sowohl in der überbaubaren Grundstücksfläche als auch innerhalb der für sie festgesetzten „Fläche für Tiefgaragen“ zulässig. Dabei dürfen die Deckenoberkanten der Tiefgaragen bis zu 1,60 m über die Geländeoberfläche hinausragen.
Geplant ist eine Tiefgarage im MU für die Bewohner der dortigen Wohngebäude. Die vorgesehene Zufahrt zu der Tiefgarage von der Bahnhofstraße aus ist im Nordwesten des MU festgesetzt.
Um die im Plangebiet verbleibenden Freiflächen von einer weiteren Bebauung freizuhalten, ist die Errichtung von oberirdischen Garagen in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig.

Öffentliche Verkehrsfläche, Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Parkplatz

Die Teilflächen der Obertorstraße, die in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen sind, werden als „Öffentliche Verkehrsfläche“ festgesetzt. Es handelt sich dabei um bestehende Gehwegflächen.

Eine weitere „Öffentliche Verkehrsfläche“ wird im Nordwesten des Plangebietes festgesetzt.

Eine öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Parkplatz“ wird am Südrand des Plangebietes festgesetzt. Hier sind ca. 12 öffentliche Parkplätze mit Zufahrt von der Straße „Sandgarten“ vorgesehen, die durch Baumpflanzungen gegliedert werden.

Öffentliche Grünfläche - Parkanlage / Spielplatz

Die neue „Grüne Mitte“ des Plangebietes, der „Park am Neuen Obertor“, wird als „Öffentliche Grünfläche - Parkanlage / Spielplatz“ festgesetzt. Die Fläche ist daher als Grünfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Parkanlage wird sich positiv auf das Stadtklima direkt vor Ort auswirken.

Da auch Spielflächen ermöglicht werden sollen, ist die Errichtung von Spielgeräten aller Art, von Aufenthaltsbereichen und Wegen sowie von weiteren zweckgebundenen baulichen Anlagen zulässig. Da die Grünfläche auch zur Klimaanpassung in Schlüchterns „Neuer Mitte“ beitragen soll, darf der Anteil befestigter Flächen insgesamt 40 % der Gesamtfläche aber nicht überschreiten.

Zudem sind mindestens 10 % des Parks mit standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen. Darüber hinaus sind mindestens 15 standortgerechte Laubbäume anzupflanzen und im Bestand zu erhalten. Für die Bepflanzung werden bestimmte Gehölzarten in Form von Vorschlagsliste empfohlen und Qualitätsstandards vorgegeben.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Verwendung heller Beläge

Um – im Sinne des Klimaschutzes – Aufheizungseffekte zu minimieren, sind Gebäudefassaden, Nebenanlagen, Stellplätze und befestigte Flächen ausschließlich in hellen Belägen bzw. in hellen Farbtönen herzustellen. Davon ausgenommen sind die Fassaden der Erdgeschosse sowie der Gebäude mit II und VII Vollgeschossen, damit diese sich gestalterisch von den übrigen Fassaden absetzen können.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Artenschutz

Dem Ergebnis der für das Plangebiet durchgeführten Artenschutzrechtlichen Potenzialabschätzung folgend (vgl. Kap. 9 Artenschutz) wird festgesetzt, dass Dachbereiche, Dachkanten und abgetrennte Kelleretagen unmittelbar vor Beginn von Abrissarbeiten auf im Winterschlaf befindliche Tiere durch Fachpersonal zu überprüfen sind. Beim Antreffen von Fledermäusen sind diese fachgerecht zu entnehmen und – abhängig von der Witterung – bis zum Ende des Winterschlafs

bzw. bis zur nächsten Warmperiode an einem geeigneten Ort zu hältern. Ist die Witterung zum Zeitpunkt der Kontrolle warm genug, so ist das Tier bereits in der Folgenacht wieder freizulassen.

Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen

Um die Nutzung der Tiefgarage und die Erreichbarkeit der zentral gelegenen Parkanlage für die jeweils begünstigten Personengruppen zu gewährleisten, werden im Bebauungsplan Geh- und Fahrrechte festgesetzt, die größtenteils (Flächen Nummer 1 bis 3) bereits durch Aufnahme in einen zwischen der Stadt Schlüchtern und der Projektentwicklungsgesellschaft geschlossenen Grundstückskaufvertrag eingeräumt werden.

Auf dem „Quartiersplatz am Neuen Obertor“ und im Durchgang des „Neuen Obertors“ von der Obertorstraße zum „Park am Neuen Obertor“ (Fläche mit der Nummer 1) besteht danach ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und ein Fahrrecht zugunsten der Stadt Schlüchtern. Letzteres wird zu Wartungs- und Pflegearbeiten im Park eingeräumt.

Für den westlichen Abschnitt der Tiefgarage einschließlich ihrer Ein- und Ausfahrt (Fläche mit der Nummer 2) besteht ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Grundstückseigentümer und Anwohner im MU, da die Tiefgarage von den Eigentümern und Bewohnern aller drei im MU geplanten Gebäude genutzt werden soll.

Auf der zwischen dem MU und dem MK festgesetzten „Fläche für Stellplätze“ (Fläche mit der Nummer 3) besteht ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und ein Fahrrecht zugunsten der Stadt Schlüchtern, da über diese Fläche von der Bahnhofstraße aus auch ein Zugang zum „Park am Neuen Obertor“ geschaffen werden soll.

Schließlich wird der Durchgang im Gebäude Obertorstraße 29 (Fläche mit der Nummer 4) zu der im Südosten des Plangebietes gelegenen „Fläche für Stellplätze“ (Hotelstellplätze), zum öffentlichen Parkplatz und zur öffentlichen Grünfläche mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet.

Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien

Zur Förderung der Nutzung regenerativer Energien wird textlich festgesetzt, dass entsprechend nutzbare Dachflächen von Hauptgebäuden für Anlagen zur Solarnutzung vorzusehen sind. Einzelheiten zur Errichtung von Photovoltaikanlagen werden in einem zwischen der Stadt Schlüchtern und dem Projektträger zu schließenden städtebaulichen Vertrag geregelt.

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - Passiver Schallschutz

Basierend auf den Ergebnissen des für das Plangebiet durchgeführten Geräuschgutachtens (vgl. Kap. 11 Immissionsschutz) werden Festsetzungen mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes in den Bebauungsplan aufgenommen.

Laut Gutachten werden die Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1 für Verkehr in Mischgebieten (MI), die auch für Urbane Gebiete (MU) herangezogen werden, von tagsüber 60 dB(A) und nachts 50 dB(A) an den Gebäudefassaden entlang der Obertorstraße tagsüber um bis zu 6 dB(A) und in der Nachtzeit um bis zu 9 dB(A) überschritten. Die Immissionsgrenzwerte nach der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) für MU von tagsüber 64 dB(A) und nachts 54 dB(A) werden hier tagsüber um bis zu 2 dB(A) und in der Nachtzeit um bis zu 5 dB(A) überschritten.

Durch den prognostizierten Parkierungsverkehr hingegen werden in dem gesamten Plangebiet die zulässigen Richtwerte nach TA Lärm für MU von tagsüber 63 dB(A) und nachts von 45 dB(A) eingehalten.

Da im Plangebiet keine aktiven Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden entlang der Straßen in Frage kommen, werden vom Gutachter zum Schutz vor dem Außenlärm durch den Straßenverkehr passive Schallschutzmaßnahmen durch Festsetzung von Lärmpegelbereichen nach DIN 4109:2018-01 vorgeschlagen.

Im Bebauungsplan werden daher folgende Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärm (Passiver Schallschutz) für das Plangebiet getroffen:

Zum Schutz vor Außenlärm ist zur Bestimmung der erforderlichen Schalldämmung der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen vom Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109-1:2018-01 auszugehen. Lediglich die westlichen Fassaden der Gebäude im Kerngebiet (MK) an der Obertorstraße sind dem Lärmpegelbereich III ausgesetzt.

Die Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile eines schutzbedürftigen Raumes ergeben sich für die verschiedenen Lärmpegelbereiche aus dem maßgeblichen Außenlärmpegel L_a entsprechend Tabelle 7 in DIN 4109-1:2018-01 unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach Gleichung (6) in DIN 4109-1:2018-01.

Spalte	1	2
Zeile	Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel L_a dB
1	I	55
2	II	60
3	III	65
4	IV	70
5	V	75
6	VI	80
7	VII	> 80*

* Für maßgebliche Außenlärmpegel $L_a > 80$ dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Der Nachweis über die Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nach DIN 4109-1:2018-01 in Verbindung mit DIN 4109-2:2018-01 zu erbringen.

Zum Zeitpunkt des Bauantrages für ein neues Gebäude kann sich im Einzelfall durch die Abschirmwirkung von bereits errichteten Gebäuden oder durch Eigenabschirmung eine andere Geräuschbelastung an dem Standort des geplanten Neubaus ergeben, als in dem vorliegenden Bebauungsplan angegeben wird.

Für den Schallschutznachweis im Baugenehmigungsverfahren ist dann die vorhandene Geräuschbelastung für die verschiedenen Fassadenseiten des geplanten Gebäudes zugrunde zu legen.

Von diesen Festsetzungen kann auch abgewichen werden, wenn zum Zeitpunkt des Baugenehmigungsverfahrens die Norm DIN 4109-1 in Verbindung mit DIN 4109-2 in der dann gültigen Fassung ein anderes Verfahren als Grundlage für den Schallschutznachweis gegen Außenlärm vorgibt.

Grünordnerische Festsetzungen

Als Maßnahme, die sowohl dem Niederschlagswasserrückhalt als auch dem Kleinklima dient, sind mindestens 60 % der Flachdächer oder flach geneigten Dächer von Hauptgebäuden dauerhaft extensiv zu begrünen. Für eine ausreichende Durchwurzelung des Bodens muss dabei die Vegetationstragschicht eine Schichtstärke von mindestens 10 cm aufweisen.

Für die Kombination von Photovoltaikanlagen und Dachbegrünung ist die Inanspruchnahme der zu begrünenden Flächen durch Anlagen zur Solarnutzung zulässig.

Um eine Mindestbegrünung der Grundstücksfreiflächen zu gewährleisten, sind die nach Abzug der überbauten sowie befestigten Flächen verbleibenden Freiflächen vollständig zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Dabei sind mindestens 25 % der begrüneten Flächen mit einheimischen und standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Nicht überbaute Flächen von Tiefgaragen und sonstigen unterbauten Flächen sind mit einer geeigneten Vegetationssubstratschicht von im Mittel 0,5 m für eine Begrünung zu überdecken.

Zur Vermeidung von „Schottergärten“ im Hinblick auf den Schutz bzw. die Förderung der Biodiversität und der Bodenfunktionen sowie auch als Maßnahme zum Klimaschutz sind in beiden Baugebieten außerdem der großflächige oberflächige Einbau von Schotter-, Splitt-, Mineralstoff- oder Kiesflächen bzw. lose Material- und Steinschüttungen nicht zulässig. Unzulässig ist vor diesem Hintergrund auch der Einbau von Folien zur Aufwuchsverdümmung.

Die Festsetzungen zur Dach- und Grundstücksfreiflächenbegrünung tragen insgesamt zu einer Reduzierung von Aufheizungseffekten und damit zu einer Verbesserung des Mikroklimas bei.

7.3 Kennzeichnung

Gemäß der Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung sind im Rahmen der Bauleitplanung zur Vermeidung von Setzriss- bzw. Vernässungsschäden grundsätzlich die minimalen und maximalen Grundwasserflurabstände zu berücksichtigen. Flächen mit sehr hohen Grundwasserständen (0 bis 3 m) sind gemäß § 9 Abs. 5 BauGB im Bebauungsplan als vernässungsgefährdete Gebiete zu kennzeichnen.

Gemäß Baugrundgutachten des Büros für Geotechnik, Eichenzell, vom 03.08.2020 sind im benachbarten Plangebiet des Kultur- und Begegnungszentrums in den früheren Jahren Grundwasserstände im Bereich zwischen 2,2 und 3,2 m unter Geländeoberkante ermittelt worden.

Laut Abfalltechnischer und Umwelttechnischer Baugrunderkundung und -begutachtung des Büros für Geotechnik vom 16.05.2023 (vgl. Kap. 10 Bodenschutz) lagen die Grundwasserspiegel im Mai 2022 – bedingt durch die Drainierung und das Abpumpen der Drainagen im Plangebiet „Ehemaliges Langer-Areal“, das auch nach Aufgabe des Kaufhausbetriebes und dessen Teilabbruch weiter betrieben wurde – ca. 0,3 - 0,6 m unterhalb der Oberkante der Betonbodenplatte. Das Grundwasser wurde hier somit im Regelfall bis zur Unterkante der Betonbodenplatte abgesenkt. Die im Mai 2022 gemessenen Grundwasserspiegel lagen bei ca. 201,1 - 201,3 m über NN, örtlich auch bei 199,8 m über NN.

Daher wird auch für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ehemaliges Langer Areal“ die Lage in einem vernässungsgefährdeten Gebiet als Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BauGB (Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind) in den Bebauungsplan übernommen.

7.4 Hinweise und Empfehlungen

In den Bebauungsplan werden Hinweise auf die Gewährleistung der Löschwasserversorgung (vgl. Kap. 7.5 Ver- und Entsorgung), den Überflutungsnachweis und das Grundwassernutzungsverbot in der Innenstadt von Schlüchtern sowie die Anzeigepflicht von Erdaufschlüssen und Grundwasserhaltungen aufgenommen.

Das Plangebiet ist hinsichtlich der Grundwassersituation als sensibel zu betrachten. Zum einen liegt es im Bereich des Schlüchterner Beckens, in dem eine besondere geologische Situation mit unterschiedlichen Druckverhältnissen der Grundwasserleiter herrscht. Zum anderen befinden sich ca. 350 m nordwestlich (Gemarkung Schlüchtern, Flur 30, Flurstück Nr. 245/9) des Plangebietes am Quellenweg zwei Tiefbrunnen der öffentlichen Wasserversorgung der Stadt Schlüchtern, die über kein Wasserschutzgebiet verfügen.

Neben den bereits erwähnten Vorschlagslisten für standortgerechte Laubbäume sowie für nicht giftige Bäume und Sträucher wird im Bebauungsplan außerdem auf die Meldepflichten hingewiesen für den Fall, dass bei Baumaßnahmen Bodendenkmäler, Bodenbelastungen oder Kampfmittel gefunden werden.

Das Plangebiet liegt am Rande des historischen Stadtkerns von Schlüchtern und in der Nachbarschaft von Einzelkulturdenkmälern (Obertorstraße 27) gemäß § 2 Abs. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG). Aus diesem Grund sind die baulichen Planungen im Rahmen der Bauantragstellung mit den Denkmalbehörden abzustimmen. Bei Erdarbeiten ist mit Bodendenkmälern gemäß § 2 Abs. 2 HDSchG zu rechnen und die Erdarbeiten bedürfen deshalb nach § 18 HDSchG der Genehmigung.

Die in den Bebauungsplan aufgenommenen Hinweise zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen betreffen die Vermeidung von Lärm- und Lichtimmissionen.

Zudem wurde die Empfehlung der Unteren Naturschutzbehörde, für die Wege und Plätze der Parkanlage wasserdurchlässige Beläge zu verwenden, ergänzend in den Bebauungsplan aufgenommen.

7.5 Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung

Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird über die direkt angrenzenden Stadtstraßen „Bahnhofstraße“ und „Obertorstraße“ erschlossen.

Die Bahnhofstraße verläuft zwischen der Obertorstraße im Osten und der Lotichiusstraße im Westen als Einbahnstraße in westliche Richtung. Die Lotichiusstraße gewährleistet als innerstädtische Hauptverkehrsstraße die Anbindung an die Landesstraßen und damit an das überörtliche Straßennetz.

Die Obertorstraße als „Haupteinkaufsstraße“ der Innenstadt verläuft in ihrem südlichen Abschnitt bis zur Grabenstraße ebenfalls als Einbahnstraße. Die Grabenstraße mündet von Osten kommend in Höhe des Plangebietes in die Obertorstraße.

Von Süden ist das Plangebiet zudem über die Straße „Sandgarten“ erschlossen.

Zur Bündelung des motorisierten Verkehrs soll die Zufahrt zu den Stellplätzen im Plangebiet aber insbesondere über die Bahnhofstraße erfolgen.

Die Erschließung des Plangebietes durch den öffentlichen Personennahverkehr ist ebenfalls gewährleistet. Westlich des Plangebietes verkehren mehrere Buslinien in der Lotichius- und in der Bahnhofstraße mit Haltestellen im näheren Umfeld des Plangebietes.

Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits vollständig erschlossen. Die Versorgung mit Trink- und Löschwasser ebenso wie die Entsorgung erfolgt über die vorhandene städtische Infrastruktur.

Laut Auskunft der Stadtwerke Schlüchtern ist für das Plangebiet eine ausreichende Löschwasserversorgung sichergestellt. Die Entnahme sei über Unterflurhydranten mit einer Einzelentnahmemenge in Höhe von 96 m³/h nicht möglich. In der Summe der in diesem Bereich befindlichen Hydranten (Einzelentnahme 48 m³/h) könne die Löschwassermenge in Höhe von 96 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden aus dem öffentlichen Versorgungsnetz entnommen werden.

Im Rahmen des Bauantragsverfahrens wird die Erfüllung der Anforderungen des Brandschutzes detailliert für das Vorhaben dargelegt.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt sowohl im Misch- als auch im Trennsystem (in der Bahnhofstraße befindet sich ein Mischwasserkanal, in der Obertorstraße eine Trennkanalisation); die vorhandenen Abwasserleitungen sind geeignet, das anfallende Abwasser aufzunehmen. Das geplante Baugebiet ist in der aktuellen SMUSI-Berechnung bereits berücksichtigt.

Das Schmutzwasser wird in der Kläranlage Niederzell behandelt; das Regenwasser aus der Trennkanalisation wird in die Kinzig eingeleitet.

Gemäß der Entwässerungssatzung der Stadt Schlüchtern hat sich jeder Grundstückseigentümer selbst gegen Rückstau abzusichern.

Eine Niederschlagswasserversickerung ist in geringem Umfang in Teilbereichen des Plangebietes (Freifläche und Stellplätze) vorgesehen.

Da der Anteil bisher und zukünftig versiegelter Flächen und auch der Grundwasserstand im Plangebiet recht hoch ist, kann das anfallende Niederschlagswasser

nicht vollständig auf den Baugrundstücken versickert werden. Es ist aber eine Ableitung des überschüssigen Niederschlagswassers in das städtische Trennsystem in der Obertorstraße möglich.

Die Stromversorgung kann durch den zuständigen örtlichen Versorgungsträger, die OsthessenNetz GmbH, durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz sichergestellt werden.

Die bestehende Bebauung im Plangebiet wird derzeit über das in der Bahnhofstraße und in der Obertorstraße vorhandene 1-kV-Ortsnetz der OsthessenNetz GmbH aus den vorhandenen Trafostationen „Schlüchtern/Amtsberg“ (nordöstlich des Plangebietes) und „Schlüchtern/Bahnhofstr. 15“ (westlich des Riedbachs in der Nachbarschaft zum Hallenbad) mit elektrischer Energie versorgt.

Die neu geplanten Gebäude sollen über eine kundeneigene Trafostation im Bereich der Bahnhofstraße direkt aus dem 20-kV-Netz mit elektrischer Energie versorgt werden.

In der Bahnhofstraße und der Obertorstraße befinden sich auch Erdgasversorgungsleitungen der RhönEnergie Osthessen GmbH, die von der OsthessenNetz GmbH betrieben werden und über die die derzeit im Plangebiet vorhandene Bebauung mit Erdgas versorgt wird. Laut Auskunft der OsthessenNetz GmbH können grundsätzlich auch die neu geplanten Bauvorhaben an diese Leitungen angeschlossen werden.

Die geplanten Gebäude sollen mindestens mit dem Energiestandard KfW 55 ausgestattet werden (Ein Energieeffizienzhaus nach dem KfW-55-Standard benötigt nur 55 Prozent der Primärenergie, die ein Neubau nach den Regeln des Gebäudeenergiegesetzes [GEG] braucht). Es ist eine Heizungstechnik mit Wärmepumpen vorgesehen. Die Beheizung aller neu zu errichtenden Gebäude soll somit ohne fossile Energieträger erfolgen.

8. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und Umweltbericht

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist bei der bauleitplanerischen Abwägung u.a. auch zu berücksichtigen, inwieweit durch die Planung ermöglichte Eingriffe in Natur und Landschaft vermieden oder ausgeglichen werden können. Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Abweichend davon gilt für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a BauGB, deren Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt (vgl. Kap. 2. Bebauungsplan der Innenentwicklung), dass Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig sind. Insofern besteht hier keine Ausgleichspflicht, womit **eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung entfällt.**

Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a BauGB können i.V.m. § 13 BauGB im sogenannten „vereinfachten Verfahren“ durchgeführt werden. § 13 Abs. 3 BauGB regelt für vereinfachte Verfahren u.a., dass von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 BauGB, welche Arten

umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen wird. Zum vorliegenden Bebauungsplan wird daher **kein Umweltbericht** erstellt.

9. Artenschutz

Im Vorfeld dieser Bauleitplanung war von der PGNU Planungsgesellschaft Natur & Umwelt, Frankfurt am Main, Anfang des Jahres 2020 ein „Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Abriss des Kaufhauses ‚Langer‘ in Schlüchtern“ erstellt worden, der die Plangebietsfläche dieses Bebauungsplanes einbezieht. Die das Plangebiet umgrenzende Buntsandsteinmauer wurde dabei als potenzielles Eidechsenhabitat identifiziert, für das eine Vermeidungsmaßnahme „Kontrolle des potenziellen Eidechsenhabitats“ durchzuführen war. Ein Nachweis von Zauneidechsen konnte im Nachgang zu dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag allerdings nicht erbracht werden, sodass dem Bauvorhaben hinsichtlich der Erfüllung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG und hinsichtlich des Vorliegens der Ausnahmevoraussetzungen gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG keine artenschutzrechtlichen Belange entgegenstehen.

Die v.g. Buntsandsteinmauer wurde 2020 abgebrochen.

Aufgrund der Ausweitung der im Plangebiet geplanten Abrissarbeiten auf die Obertorstraße 37 sowie das Bestandstreppenhaus (Obertorstraße 37) und die bis in das Jahr 2023 noch verbliebenen Kellergeschosse des ehemaligen Kaufhauses Langer wurde die PGNU erneut mit den entsprechenden Untersuchungen und der Begutachtung des Konfliktpotenzials beauftragt. Am 31.08.2023 wurde zur Erfassung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten streng geschützter Tierarten eine einmalige Kontrollbegehung der Liegenschaft Obertorstraße 37 sowie der Restbebauung des ehemaligen Langer-Areals durchgeführt.

Der Gutachter zieht folgendes Fazit:

„Potenzielle Fortpflanzungs- oder Ruhestätten für gebäudebewohnende Fledermäuse befinden sich im Dachbereich der Obertorstraße 37 und des Bestandstreppenhauses in nicht einsehbaren Hohlräumen der Dachkante, auf dem Dachboden und ggf. in den abgetrennten Bereichen der Kelleretage. Das Auftreten von Fledermäusen ist hier ganzjährig möglich.

Geeignete Habitate für planungsrelevante Gebäudebrüter konnten aufgrund fehlender tiefreichender Nischen nicht gefunden werden. Lediglich Brutplätze der Straßentaube wurden nachgewiesen.

Folgende artenschutzrechtliche Maßnahmen sind im Rahmen der Abrissarbeiten zu beachten:

Vermeidungsmaßnahmen:

Um den Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG zu vermeiden sind die Dachbereiche, die Dachkante und abgetrennte Kelleretagen unmittelbar vor Beginn der Abrissarbeiten auf im Winterschlaf befindliche Tiere durch Fachpersonal zu überprüfen. Beim Antreffen von Fledermäusen sind diese fachgerecht zu entnehmen und abhängig von der Witterung bis zum Ende des Winterschlafs bzw. bis zur nächsten Warmperiode an einem geeigneten Ort zu hältern. Ist die Witterung zum Zeitpunkt der Kontrolle warm genug, so ist das Tier bereits in der Folgenacht wieder freizulassen.

Kompensationsmaßnahmen:

Aufgrund der geringen Eignung der abzureißenden Gebäude als Quartierstandort für Fledermäuse und Niststandort für Gebäudebrüter, wird kein Erfordernis für die Ausbringung von Ersatzquartieren gesehen. Gleichwohl wird empfohlen, zur Förderung des Quartierangebotes für Fledermäuse im Innenstadtbereich von Schlüchtern, an Gebäuden fassadenintegrierte Fledermauskästen einzubauen.“

Die vom Gutachter angeführten artenschutzrechtlichen Maßnahmen werden als textliche Festsetzung (Vermeidungsmaßnahmen) in den Bebauungsplan aufgenommen. Für die genannten Maßnahmen werden Regelungen in den zwischen der Stadt Schlüchtern und dem Projektträger zu schließenden städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag von 2020 (einschließlich eines ergänzenden Schreibens des Gutachters zur Nachkontrolle Fledermäuse und Zauneidechse) und die zusätzliche Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung der PGNU von 2023 sind dieser Begründung als Anlage beigefügt.

10. Bodenschutz

Als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gemäß § 13a BauGB dient der Bebauungsplan im Sinne eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden sowohl der Wiedernutzbarmachung von Flächen als auch der Nachverdichtung. Durch die Ausweisung einer Parkanlage wird die bauliche Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelung innerhalb des Plangebietes gegenüber der vorherigen Nutzung durch das Kaufhaus reduziert.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens an der Planung teilte das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat IV/F 41.5 Bodenschutz, mit, dass in der Altflächendatei des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), in der Altstandorte, Altlasten, schädliche Bodenveränderungen und Grundwasserschadensfälle erfasst werden, eine Eintragung mit der Altis-Nummer 435.025.110-001.011 und dem Status „Altstandort-Adresse Lage überprüft“ für das Flurstück Flur 14 Nr. 330/15 (ehem. Kaufhaus Langer) vorliegt. Auf dem Grundstück war u. a. eine chemische Reinigung ansässig. Die Informationen zu der Fläche zeigten bei der Branchenklasse des eingetragenen Betriebes ein hohes oder sehr hohes Gefährdungspotenzial (Branche/WZ: 4 oder 5). Im Falle eines Baugenehmigungsverfahrens sei daher grundsätzlich mit erhöhten Anforderungen hinsichtlich des Bodenschutzes zu rechnen.

Die vom Büro für Geotechnik J. Schuster, Eichenzell, für das Plangebiet durchgeführte „Abfalltechnische und Umwelttechnische Baugrunderkundung und -begutachtung“ vom 16.05.2023 kommt zu dem Ergebnis, dass anhand der vorliegenden Messwerte und Analysenbefunde keine Hinweise auf Altlasten oder Kontaminationen festzustellen sind, die die geplante Bebauung und Nutzung des Grundstücks mit der geplanten Wohnbebauung nicht zulassen. Nach den vorliegenden unauffälligen Untersuchungs- und Analyseergebnissen könne der vorliegende Verdacht gemäß Altflächendatei Hessen für die Chemische Reinigung, Altis-Nummer 435.025.110-001.011) als ausgeräumt angesehen werden.

Der Stadt Schlüchtern sind keine weiteren Erkenntnisse über Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen im Plangebiet bekannt.

Die Abfalltechnische und Umwelttechnische Baugrunderkundung und -begutachtung des Büros für Geotechnik ist dieser Begründung als Anlage beigelegt.

11. Immissionsschutz

Im Jahr 2023 hat die TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH die Geräuschbelastung innerhalb des Plangebietes durch Verkehr und Gewerbe untersucht.

Für die Festlegung der notwendigen Luftschalldämmung der Außenbauteile der geplanten Gebäude zum Schutz vor Außenlärm sind verschiedene Lärmpegelbereiche aufgrund des „maßgeblichen Außenlärmpegels“ zu definieren. Bei der Ermittlung des „maßgeblichen Außenlärmpegels“ sind gemäß DIN 4109-1:2018-01 alle relevanten Lärmarten wie Verkehrslärm sowie Gewerbelärm in der Tageszeit zwischen 06:00 und 22:00 Uhr durch energetische Addition zu berücksichtigen. Für die Belastung durch Gewerbelärm werden im vorliegenden Fall die maßgeblichen Richtwerte nach TA Lärm für das entsprechende Baugebiet herangezogen.

In dem Geräuschgutachten wurde zunächst die Geräuschbelastung durch den öffentlichen Straßenverkehr auf das Plangebiet untersucht.

Die Ergebnisse für den Straßenverkehr zeigen, dass die Orientierungswerte nach DIN 18005 Bbl. 1:2023-07 für Verkehr sowie die Immissionsgrenzwerte nach der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) für Kerngebiete (MK) an den östlichen Fassaden der Gebäude entlang der Obertorstraße zwischen der Grabenstraße und der Bahnhofstraße in der Tages- und in der Nachtzeit zum Teil überschritten werden können.

Auch an der Nordfassade der Gebäude entlang der Bahnhofstraße können die jeweils zulässigen Orientierungswerte nach DIN 18005 Bbl. 1:2023-07 für Verkehr in urbanen Gebieten (MU) leicht überschritten werden. An allen anderen Fassaden der Gebäude innerhalb des Plangebietes werden die jeweils zulässigen Immissionswerte im Wesentlichen eingehalten.

Die Ergebnisse für die Verkehrsgeräusche in der Tages- und in der Nachtzeit können im Einzelnen den Pegelkarten im Gutachten entnommen werden. Im Vergleich zur Tageszeit sinkt die Geräuschbelastung durch den öffentlichen Straßenverkehr in dem Plangebiet in der Nachtzeit um 7-10 dB(A).

Zusätzlich wurde die Geräuschbelastung in dem Plangebiet durch den Parkierungsverkehr untersucht. Die Ergebnisse für die Nutzung der nicht öffentlichen Pkw-Parkplätze im Freien und durch die Tiefgarage für das geplante Vorhaben in Schlüchtern werden in den farbigen Pegelkarten in Abb. 7 dargestellt.

Somit werden in dem gesamten Plangebiet die zulässigen Richtwerte nach TA Lärm für urbane Gebiete (MU) bzw. für Kerngebiete (MK) von tagsüber 63 dB(A) bzw. 60 dB(A) und nachts von 45 dB(A) durch die Geräusche bei der Nutzung der nicht öffentlichen Pkw-Stellplätze sowohl tagsüber als auch nachts eingehalten.

Der Gutachter empfiehlt, die Anlieferung der im Erdgeschoss des Wohnturms („Neues Obertor“, Baukörper 5) geplanten Bäckerei unterhalb des Torbogens, also im Durchgang des „Neuen Obertors“ durchzuführen, um die Geräuschbelastung für die Nachbarschaft möglichst gering zu halten.

Da im vorliegenden Fall keine aktiven Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden entlang der Straßen in Frage kommen, werden vom Gutachter zum Schutz vor dem Außenlärm passive Schallschutzmaßnahmen durch die

Festsetzung von Lärmpegelbereichen nach DIN 4109:2018-01 in dem Plangebiet vorgeschlagen. Diese wurden als textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen (s. Kap. 7.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes, hier: Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - Passiver Schallschutz).

Die Gebäude im urbanen Gebiet (MU) befinden sich im Lärmpegelbereich IV, während im Kerngebiet (MK) nur der Bereich mit der Nordfassade entlang der Bahnhofstraße und der Ostfassade entlang der Obertorstraße dem Lärmpegelbereich IV ausgesetzt ist. Die Westfassade der Gebäude im Kerngebiet (MK) befindet sich im Lärmpegelbereich III.

Das Geräuschgutachten der TÜV Hessen GmbH ist dieser Begründung als Anlage beigefügt.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an dieser und der benachbarten Bebauungsplanung „Kultur- und Begegnungszentrum“ hat der Kreisausschuss des Main-Kinzig-Kreises zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen folgende vorsorgliche Empfehlungen für die Bereiche Lärm, Licht und Luftreinhaltung gegeben:

Lärm

- Lärm emittierende Anlagen wie z.B. Klimaanlage, Luftwärmepumpen und vergleichbare Anlagen sind entsprechend dem Stand der Technik auf dem Gebiet des Lärm- und Erschütterungsschutzes zu errichten, zu betreiben und zu warten.
- Stationäre Anlagen, wie z.B. Luftwärmepumpen oder Klimaanlage dürfen keine ton- und/oder impulshaltigen oder tieffrequente Geräusche erzeugen.

Licht

- Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind aus nichtreflektierendem dunklem Material erlaubt. Diese sind baugestalterisch in die Dachfläche einzufügen. Weitere Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energien sind erlaubt, soweit keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Einwirkungsbereich eintreten können.
- Vor Einbau Sonnenlichtreflektionen verursachender Bauelemente und technischer Anlagen (z.B. verspiegelte Gläser, Photovoltaikanlagen) ist deren Blendwirkung auf schützenswerte Daueraufenthaltsflächen und -räume nach der „Richtlinie zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen“ des Länderausschusses für Immissionsschutz (LAI) vom 13.09.2012 zu überprüfen. Ergibt die Prüfung, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Blendung auftreten können, sind ausreichend dimensionierte Blenden oder andere, dem Stand der Technik entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen. Kann die Blendwirkung nicht vermieden werden, ist der Einbau blendender Bauelemente unzulässig.
- Die Außenbeleuchtung ist energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich zu installieren und zu betreiben. Es dürfen nur Lampen mit bernsteinfarbenem bis warmweißem Licht mit geringem Ultraviolett- und Blauanteil (Farbtemperatur von 1800 bis maximal 3000 Kelvin) eingesetzt werden, deren

Betriebszeit durch Zeitschaltungen soweit wie möglich zu verkürzen ist. Die Leuchten müssen staubdicht und so ausgebildet sein, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt. Blendwirkungen sind durch geeignete Lichtpunkthöhe, Neigungswinkel der Leuchten, Reflektoren, Blenden oder Lampen, die einen direkten Blick in Leuchtmittel verhindern, zu vermeiden.

- Zum Zwecke der Vermeidung weiterer Himmelaufhellung und zum Schutz nachtaktiver Tiere und Insekten sind nur voll abgeschirmte Leuchten zu verwenden, die im installierten Zustand kein Licht horizontal oder nach oben abstrahlen (Upward Light Ratio = 0, besser Lichtstärke G6 nach DIN EN 13201). Auf Bodenstrahler, aufgeneigte Leuchten, Kugelleuchten, nicht abgeschirmte Röhren und eine Fassadenanstrahlung ist zu verzichten.
- Außenleuchten dürfen nicht direkt vor den Fenstern von schutzbedürftigen Daueraufenthaltsräumen nach DIN 4109, stark reflektierenden Fassaden oder in Gehölzgruppen angebracht werden.
- Wechsellicht (Änderung des Betriebszustandes der Beleuchtungsanlage in weniger als 5 Minuten) darf nicht verwendet werden. Ebenso ist bewegtes Licht nicht zulässig.
- Bei allen Beleuchtungsanlagen sind Außenwirkungen auf angrenzende potenzielle Lebensräume nachtaktiver oder nachts ruhebedürftiger Lebewesen (inkl. Menschen) grundsätzlich zu vermeiden.

Luftreinhaltung

Gerüche emittierende Anlagen (z.B. Küchendunstabzugsanlagen, Abfalllagerplätze) sind nach dem Stand der Technik so zu errichten (z.B. Einhausung, Aufstellung entfernt schutzbedürftiger Daueraufenthaltsräume bzw. Daueraufenthaltsplätze) und zu betreiben, dass es zu keinen Gesundheitsgefährdungen oder erheblichen Belästigungen im Bereich schutzbedürftiger Daueraufenthaltsräume und Daueraufenthaltsflächen kommt.

12. Städtebaulicher Vertrag

Mit der Bauwilligen (WERNER Projektentwicklung GmbH, Fulda) wird ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen, in dem alle Maßnahmen zur Realisierung der Bauvorhaben im Vertragsgebiet verbindlich geregelt sind.

13. Städtebauliche Daten

Urbanes Gebiet:	ca. 3.545 m ²
Kerngebiet:	ca. 3.438 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche:	ca. 311 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Parkplatz:	ca. 468 m ²
Öffentliche Grünfläche - Parkanlage / Spielplatz:	ca. 1.703 m ²
Plangebiet insgesamt:	ca. 9.465 m ²

Anlagen

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Abriss des Kaufhauses „Langer“ in Schlüchtern, Projekt-Nr.: G19-85, PGNU Planungsgesellschaft Natur & Umwelt, Frankfurt am Main, 28. Januar 2020
- Nachkontrolle Fledermäuse und Zauneidechse, Abriss Kaufhaus Langer - Schreiben der PGNU Planungsgesellschaft Natur & Umwelt, Frankfurt am Main, vom 7. Mai 2020, als Ergänzung zum Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zum Abriss des Kaufhauses „Langer“ in Schlüchtern
- Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung und Kurzstellungnahme zum Abriss der Obertorstraße 37 und Restbebauung des Langer Areals im Rahmen der Neubaumaßnahme „Neue Mitte Schlüchtern“, Projekt-Nr.: G23-38, PGNU Planungsgesellschaft Natur & Umwelt, Frankfurt am Main, 28.09.2023
- Abfalltechnische und Umwelttechnische Baugrunderkundung und -begutachtung, Abfalltechnischer und umwelttechnischer Untersuchungsbericht, Büro für Geotechnik J. Schuster, Eichenzell-Welkers, 16.05.2023
- Gutachten Nr. T 6053 zum Bebauungsplan „Ehemaliges Langer-Areal“ hinsichtlich der Geräuschbelastung durch Straßenverkehr und durch Gewerbe, TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH, Lärm- und Erschütterungsschutz, Frankfurt am Main, 16. Oktober 2023