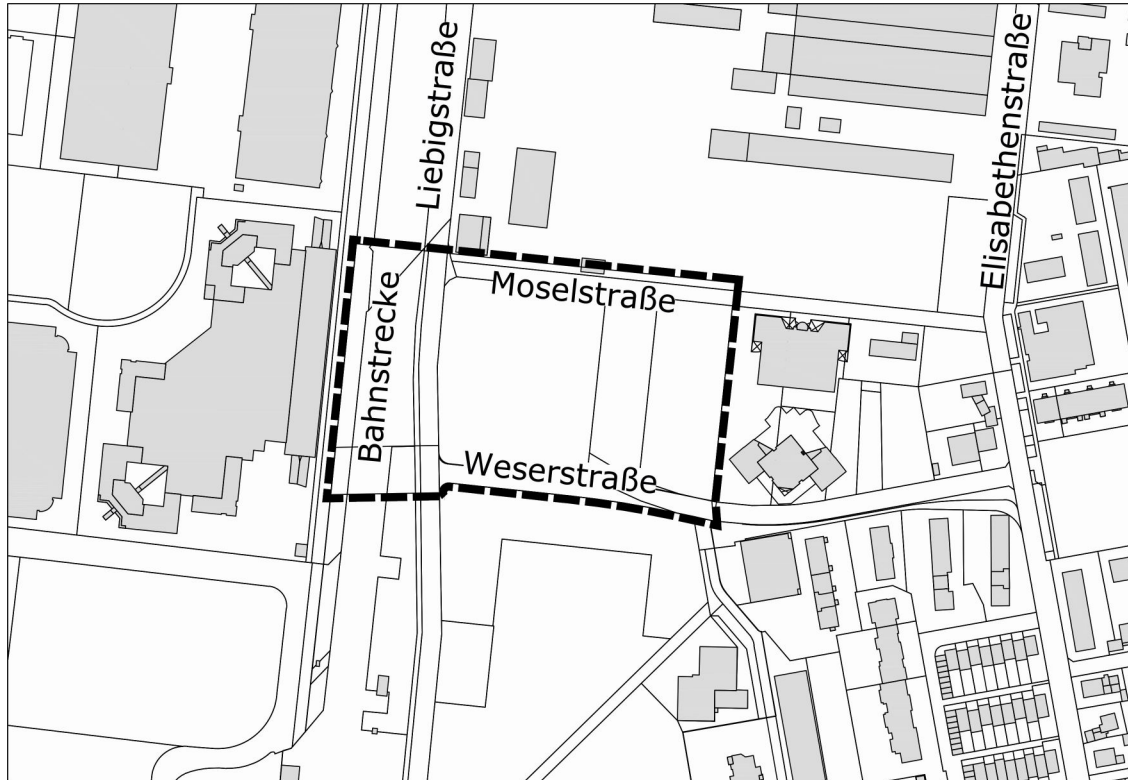


## Amtliche Bekanntmachung

### Bebauungsplan Nr. 45.IV „Wohngebiet Liebigstraße – Rodehau-Areal“ - Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB



Übersichtslageplan mit Plangeltungsbereich Bebauungsplan-Entwurf

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Langen hat in ihrer Sitzung am 23.05.2019 für den Entwurf des o. g. Bebauungsplans die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Das Plangebiet wird im Wesentlichen begrenzt

- im Süden durch die Weserstraße,
- im Westen durch den Gleiskörper der Bahnstrecke Frankfurt a. M. – Darmstadt parallel der Liebigstraße
- im Norden durch die Moselstraße und
- im Osten durch die Flächen der Stadtwerke Langen

Die genannten Verkehrsflächen sowie die Bahnanlagen (nachrichtlich) sind in den Geltungsbereich integriert (siehe Übersichtslageplan).

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen die folgenden Flurstücke in der Gemarkung Langen:

Flur 21, Flurstück 239/11, 239/12, 239/14 teilw., 239/46 teilw., 239/67, 239/73, 239/74, 558/1 teilw., 559/3 teilw., 559/4 teilw., 578/1 teilw., 578/6, 578/7 teilw., 579/6 teilw.

Flur 24, Flurstück 76/5 teilw., 445/3 teilw.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 45.IV „Wohngebiet Liebigstraße – Rodehau-Areal“ liegt als Teilfläche innerhalb des Gebiets, für das 2013 der Rahmenplan „Wohngebiet Liebigstraße“ als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen wurde. Der Rahmenplan umfasst insgesamt eine Fläche von rund 28 ha und bietet Baupotenziale für zukünftig ca. 2.500 Einwohner. Die Entwicklung des „Wohngebiets Liebigstraße“ ist eine von der Stadt

angestrebte Maßnahme zur räumlichen Neuordnung des Stadtgebiets sowie zur Wiedernutzbarmachung brachgefallener Flächen östlich der Bahntrasse durch die Umwidmung von Gewerbe- in Siedlungsflächen.

Mit dem Bebauungsplan werden Flächen des Bebauungsplans Nr. 2/IV „Gewerbegebiet östlich der Bahnlinie“ überplant.

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 45.IV „Wohngebiet Liebigstraße - Rodehau-Areal“ wurde am 17.05.2018 gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde vom 17.08.2018 bis zum 14.09.2018 durchgeführt.

Das Bebauungsplanverfahren wird nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) im zweistufigen Regelverfahren durchgeführt. Eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB wurde durchgeführt und ein Umweltbericht erarbeitet.

Die Öffentlichkeit kann sich während der unten genannten Frist bei der Stadtverwaltung Langen über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und zur Planung äußern.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 45.IV „Wohngebiet Liebigstraße – Rodehau-Areal“ (Plangeltungsbereich siehe Lageplan) liegt mit zugehöriger Begründung inkl. Umweltbericht, den Gutachten und wesentlichen, bereits vorliegenden umweltrelevanten Informationen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit

#### **vom 11.06.2019 bis einschließlich 12.07.2019**

im Rathaus der Stadt Langen, Fachdienst 13, Bauwesen, Stadt- und Umweltplanung, 3. Obergeschoss (Südflügel des Gebäudes), Zimmer 331a, Südliche Ringstraße 80, 63225 Langen (Hessen), während der allgemeinen Dienststunden montags bis freitags von 8:00 Uhr bis 12:00 Uhr sowie dienstags und donnerstags von 13:30 Uhr bis 16:00 Uhr öffentlich aus. Im gleichen Zeitraum stehen die genannten Unterlagen im Internet unter der Adresse <https://www.langen.de/de/bebauungsplanung.html> unter dem Punkt „Im Verfahren befindliche Bebauungspläne“ zur Verfügung.

#### **Arten umweltbezogener Informationen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

a) Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischem Planungsbeitrag. Die Betrachtung der umweltrelevanten Schutzgüter umfasst dabei:

- Natura 2000-Gebiete: Überprüfung auf Betroffenheiten bzw. Auswirkungen des Bebauungsplans auf Natura 2000-Gebiete sowie deren Bewertung. - Keine Betroffenheit.
- Sonstige Schutzgebiete: Überprüfung auf Betroffenheiten bzw. Auswirkungen des Bebauungsplans auf weitere Schutzgebiete (z.B. Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiet) sowie deren Bewertung. - Keine Betroffenheit.
- Fläche: Erfassung und Bewertung der in Anspruch genommenen Fläche. Die betroffene Fläche weist ein besonderes Potenzial zur baulichen Nachverdichtung/Innenentwicklung im Stadtgebiet auf.
- Boden und Wasser: Charakterisierung von Bodentypen und Bodeneigenschaften, Bodenfunktionsbewertung sowie der hydrologischen Gegebenheiten, Bewertung der Planung im Hinblick auf den Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt. Die Bedeutung des Bodens für den Naturhaushalt ist grundsätzlich als gering einzustufen. Das Schutzgut Wasser weist hingegen eine mittlere Wertigkeit auf.
- Klima und Luft: Erfassung und Bewertung der Bedeutung des Plangebietes für die Kalt- und Frischluftbildung sowie das Lokal- bzw. Kleinklima. Das Plangebiet ist für das Klima von mittlerer Bedeutung.
- Flora, Fauna und Biotop: Erfassung und Bewertung der Bestandssituation der Biotop- und Nutzungstypen sowie der Tier- und Pflanzenarten, Eingriffsbewertung und Beschreibung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs. - Keine besonderen Betroffenheiten.

- Biologische Vielfalt: Erfassung und Bewertung der vorhandenen Biologischen Vielfalt im Geltungsgebiet. Keine besondere Relevanz des Planungsgebiets.
- Landschafts- und Ortsbild: Beschreibung der Auswirkungen auf das Landschafts- bzw. Ortsbild. - Keine Betroffenheit.
- Mensch, Gesundheit des Menschen und der Bevölkerung: Erfassung und Bewertung der Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit sowie das Naherholungspotenzial. - Betroffenheit durch Lärmeinwirkungen (Straße und Schiene).
- Kultur- und sonstige Sachgüter: Überprüfung und Bewertung möglicher Betroffenheiten von Kultur- und sonstigen Sachgütern. - Keine Betroffenheit.
- Wirkungsgefüge / Wechselwirkungen: Überprüfung und Bewertung der vielfältigen Wirkungszusammenhänge und gegenseitigen Beeinflussung der Schutzgüter untereinander. - Keine bedeutsamen Wirkungsgefüge bzw. Wechselwirkungen erkennbar.
- Betroffenes Umfeld: Beschreibung der Umgebung und Bewertung von Auswirkungen der Planung auf das nähere Umfeld. Es liegt keine Betroffenheit vor.
- Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität: Überprüfung von Beeinträchtigungen der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität im Zuge der Planung. - Keine Betroffenheit.

Hinzu kommen im Umweltbericht Angaben zu vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen der Planung, zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung der Planung, zu den in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten, der Berücksichtigung des Landschaftsplans sowie zur Notwendigkeit einer Überwachung von Umweltauswirkungen, die aufgrund des Bebauungsplans auftreten können (Monitoring).

#### b) Umweltrelevante Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungsverfahren

- Regionalverband FrankfurtRheinMain (04.09.2018): Es bestehen keine artenschutzfachlichen Bedenken, Aussagen zu notwendigen externen Kompensationsmaßnahmenflächen sowie zu textlichen Festsetzungen zum Artenschutz werden zum Entwurf nachgereicht, eine Strategische Umweltprüfung (SUP) mit Umweltinformationen wird zur Verfügung gestellt.
- Regierungspräsidium Darmstadt (06.09.2018): Grundwasserschutz, Wasserbedarf durch den zuständigen Wasserversorger gedeckt? Niederschlagswasser bei Entwässerungsplanung berücksichtigen. Bodenschutz/ Altlasten: Altstandorte. Erfasster Altstandort der noch Restbelastungen durch Schadstoffe im Boden aufweist. Immissionsschutz: Lärmquellen Straße, Schiene und Gewerbe, benachbarte Bahnstromoberleitung beachten. Bergrecht ist nicht betroffen.
- Hochtaunuskreis – Kreisausschuss, Fachbereich Ländlicher Raum (14.08.2018): Eine externe Bewältigung des Ausgleichsdefizits soll die Belange der Landwirtschaft berücksichtigen.
- Deutsche Bahn AG (07.09.2018): Hinweis auf die Nähe zur Oberleitungsanlage und einen einzuhaltenden Mindestabstand von festen Bauteilen von mind. 5 m. Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen müssen den Sicherheitsbelangen entsprechen. Hinweis auf bahnspezifische Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.).
- Kreisverwaltung Offenbach, Fachdienst 64 – Bauaufsicht besondere Bauvorhaben – Bauleitplanung (10.09.2018): Hinweise auf die Lage im Wasserschutzgebiet Zone III sowie Altstandorte und eine Altlast. Ausgleichsdefizit erfordert externen Ausgleich. Anregung zur Ausbildung von großen Baumscheiben. Artenschutzfachlichen Empfehlungen als Festsetzungen, Darstellungen und Hinweise in den Planteil übernehmen, ebenso wie die Pflanzlisten. Hinweis auf rechtzeitigen Schallschutz durch Riegelbau und Lärmschutzwand. Forderung von zusätzlichen Schallschutzmaßnahmen sowie weitere Empfehlungen bei Errichtung emittierender Anlagen. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen bei Außenbeleuchtung.

c) Weitere umweltrelevante Informationen

- Geotechnische Untersuchungen (GeoConsult Hamm, 14.09.2018): Lagerungsverhältnisse und Zustandsformen und bodenmechanische Kennwerte der Bodenarten sowie die lokalen Grundwasserverhältnisse. Nachgewiesen wurden umfassend veränderte Böden mit Auffüllungen sowie das bereichsweise Vorkommen von Chlorwasserstoffen in der Bodenluft.
- Fachtechnische Begleitung hinsichtlich Sprengbombenblindgängerverdachts zur Überprüfung nach Kampfmitteln im Plangebiet (Ortungstechnik Gottwald, 02.08.2018) Im Ergebnis wurden keine Hinweise auf mögliche Sprengbombenblindgänger nachgewiesen.
- Faunistische Sondierung und artenschutzrechtliche Beurteilung zur Bewertung des Vorkommens und der Betroffenheit der Artengruppen Vögel, Säugetiere, Reptilien sowie sonstiger Artengruppen (Götte Landschaftsarchitekten, 27.04.2018) anhand der Kriterien des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Stieglitz als bemerkenswerte Art festgestellt, Potenzial für besonders geschützte Arten: Igel, Spitzmaus, Zwerg- und Mückenfledermaus.
- Verkehrsuntersuchung zur Abschätzung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens und zur Leistungsfähigkeitsbetrachtung der vorhandenen Erschließungsstraßen sowie der Knotenpunkte (Re2area, 24.09.2018/18.10.2018). Im Ergebnis wurden alle Knotenpunkte als mindestens leistungsfähig bewertet.
- Schalltechnische Untersuchung zur Bewertung der Verkehrslärmeinwirkungen im Bereich des Plangebiets anhand der Bestimmungen der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) (Dr. GRUSCHKA Schalltechnisches Büro, 20.06.2018). Im Ergebnis werden eine Lärmschutzbebauung parallel zur Liebigstraße vorgeschlagen, eine Grundrissorientierung und passive Schallschutzmaßnahmen empfohlen. Festsetzung von Lärmpegelbereichen bzw. maßgeblichen Außenlärmpegeln.
- Erläuterungsbericht der Entwässerung zum Nachweis, dass die Entwässerung des Plangebiets gesichert ist. (Re2area, 20.12.2018).
- Strategische Umweltprüfung, Konfliktanalyse zum Planvorhaben „Bebauungsplan Nr.45.IV, Wohnbaufläche geplant“ (Regionalverband Frankfurt RheinMain, 07.09.2017): Altlasten und Altlastenverdächtige Flächen, Straßenverkehrslärm, Schienenverkehrslärm, Wohnumfeld, Biotope, Flächenverbrauch, Trinkwasserschutzgebiete, Gebiete mit hoher Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers, Gebiete mit hoher Wärmebelastung, Bodendenkmäler
- Strategische Umweltprüfung, Konfliktanalyse zum Planvorhaben „Bebauungsplan Nr.45.IV, P+R-Platz“ (Regionalverband Frankfurt RheinMain, 07.09.2017) abgeprüfte Umweltaspekte s.o.

Stellungnahmen, Anregungen und Hinweise können während der genannten Frist bei der Stadt Langen, Fachdienst 13 schriftlich eingereicht oder zur Niederschrift vorgebracht werden. Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Bauleitpläne unberücksichtigt bleiben können.

Zur Beschleunigung des Bauleitplanverfahrens beteiligt die Stadt Langen für bestimmte Verfahrensschritte nach den §§ 2a bis 4a BauGB einen Dritten (Planungsbüro).

Langen, 27.05.2019

**DER MAGISTRAT DER STADT LANGEN**

Löbig, Erster Stadtrat