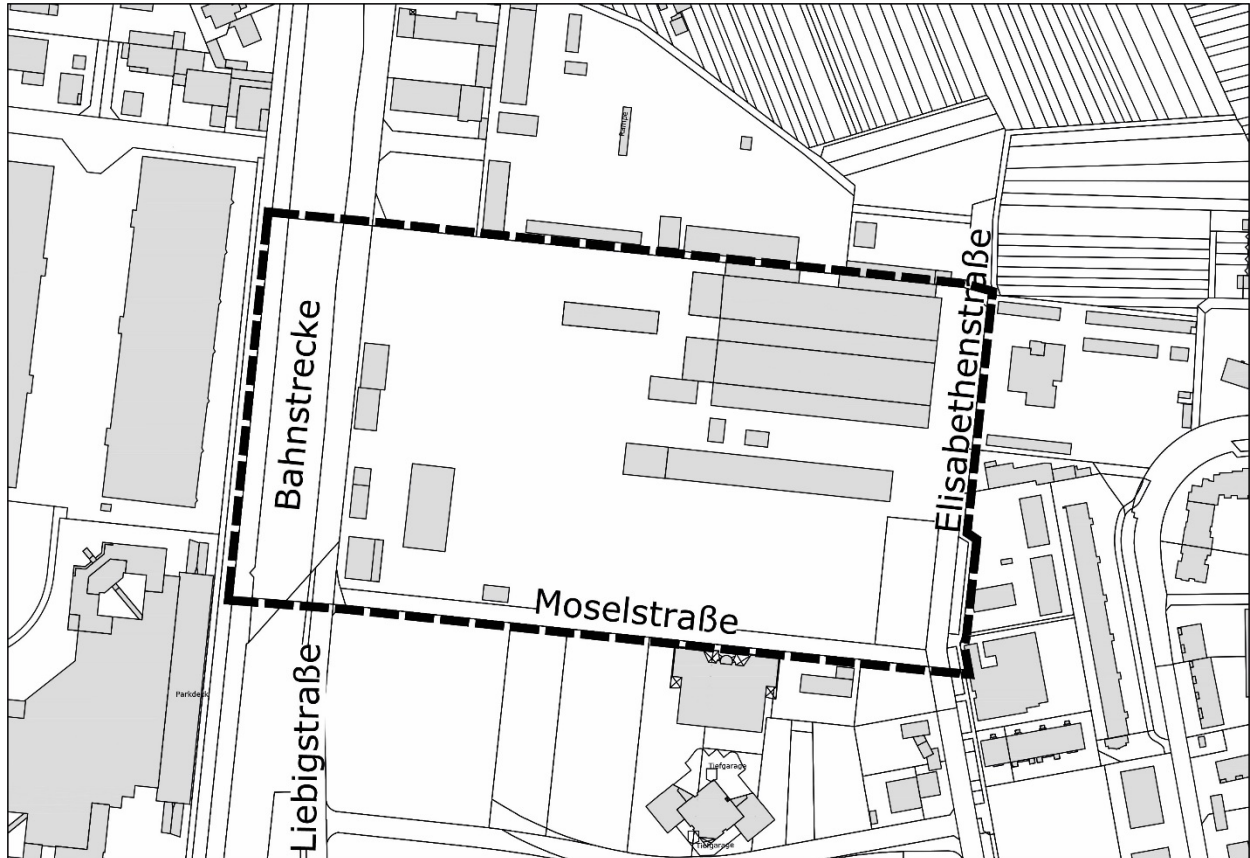


Amtliche Bekanntmachung**Bebauungsplan Nr. 45.II „Wohngebiet Liebigstraße Süd“
- Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Übersichtslageplan mit Plangeltungsbereich Bauungsplan-Entwurf

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

Das ca. 6,3 ha große Plangebiet wird im Wesentlichen begrenzt

- im Süden durch die Moselstraße,
- im Westen durch den Gleiskörper der Bahnstrecke Frankfurt a. M. – Darmstadt parallel der Liebigstraße,
- im Norden bis zum ehemaligen Bau- und Betriebshofgelände und
- im Osten durch die Elisabethenstraße.

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

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

Flur 21, Flurstück 123/18 teilweise, 123/19, 123/20 teilw., 239/14, 239/46, 239/47, 239/53, 239/115, 301/4 teilw., 558/1 teilw., 559/4 teilw., 578/1 teilw., 579/6 teilw., 686/1 teilw. sowie

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 45.II „Wohngebiet Liebigstraße Süd“ liegt innerhalb des Rahmenplangebiets „Wohngebiet Liebigstraße“. Planungsziel ist die 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.II „Wohngebiet Liebigstraße Süd“ wurde am 11.05.2017 gefasst. Am 18.05.2017 fand die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung in Form einer Bürgerinformation statt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde vom 16.07.2018 bis zum 17.08.2018 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.II „Wohngebiet Liebigstraße Süd“ (Plangeltungsbereich siehe Lageplan) liegt mit zugehöriger Begründung, Umweltbericht, den Gutachten und wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Informationen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit

vom 17.06.2019 bis einschließlich 19.07.2019

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

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar:

a) Umweltbericht mit Abhandlung der Eingriffsregelung, Bebauungsplan Nr. 45.II, „Wohngebiet Liebigstraße Süd“ (29.05.2019, Fa. Modus Consult). Betrachtet werden folgende Schutzgüter:

- Tiere und Pflanzen: Kartierung und Beschreibung der Biotop- und Nutzungstypen, Bewertung der Umweltauswirkungen, artenschutzfachliche Bewertung entsprechend der Ergebnisse des Fachgutachtens. - Geringe Beeinträchtigungsintensität
- Boden: Charakterisierung des Bodens und seiner aktuellen Bedeutung sowie Vorbelastung, Bewertung der Umweltauswirkungen, Erstellen einer Bilanz der Bodenversiegelung, Empfehlung von Sicherheitsmaßnahmen. - Keine / sehr geringe Beeinträchtigungsintensität
- Wasser: Zuordnung zu hydrogeologischen Räumen, Bewertung der Bedeutung und Empfindlichkeit, Hinweis zur Lage im Wasserschutzgebiet, Bewertung der Umweltauswirkungen für den Wasserhaushalt, Empfehlung von Sicherheitsmaßnahmen. - Keine Beeinträchtigung
- Klima und Luft: Beschreibung der klimatischen Bedingungen, Beschreibung der Bedeutung des Plangebietes für die Kalt- und Frischluftbildung sowie das Lokal- bzw. Kleinklima, Bewertung der bau-, anlage- und betriebsbedingten Umweltauswirkungen

gen des Vorhabens, zu erwartende Erhöhung von Immissionen, Empfehlung von Sicherheitsmaßnahmen. - Mittlere Beeinträchtigungsintensität

- Fläche: Beschreibung von Bestand, Bedeutung und Nutzung der Fläche, Bewertung der Umweltauswirkungen. - Keine Beeinträchtigung
- Mensch / Erholung: Beschreibung von Bedeutung, Empfindlichkeit und Vorbelastung des Geltungsbereichs, Bewertung des Naherholungspotenzials, Bewertung der Umweltauswirkungen, steigende Schallbelastung zu erwarten, Empfehlung von Maßnahmen entsprechend der Ergebnisse des Fachgutachtens. - Keine wesentliche Beeinträchtigung
- Landschaft / Stadtbild: Bewertung des Plangebietes für das Stadtbild, Herausstellen des Aufwertungspotenzials, Bewertung der Umweltauswirkungen, Aufwertung durch geplantes Vorhaben. - Keine Beeinträchtigung
- Kultur- und sonstige Sachgüter: Vorgeschichtliche Siedlung nach Flächennutzungsplan, nach Amt für Denkmalpflege nicht mehr vorhanden, bei Vorfinden von Denkmälern sind die Behörden zu informieren. - Keine Beeinträchtigung
- Wechselwirkungen, Biologische Vielfalt: Beurteilung der Wechselwirkungen zwischen Schutzgütern erfolgt in entsprechenden Kapiteln, ausgeprägte funktionale Wirkungsgefüge im Planungsraum nicht zu erwarten, kein Schwerpunktbereich der Biodiversität. - Keine Beeinträchtigung

Hinzu kommen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für die einzelnen Schutzgüter, die im Zuge der Planung bereits Berücksichtigung finden oder zusätzlich aufgrund der artenschutzrechtlichen Betrachtung formuliert wurden. Zudem liegen die Abhandlung der Eingriffsregelung gemäß § 14 BNatSchG, Bilanzierung von geplantem Zustand (vorliegender B-Plan-Entwurf) und bestehendem Bebauungsplan (B-Plan Nr. 2/IV) mit genauer Auflistung der Biotop-/Nutzungstypen mit Wertpunkten nach Kompensationsverordnung (kein Kompensationsbedarf) vor.

Weitere das Untersuchungsgebiet betreffende Angaben im Umweltbericht:

- Vorliegende Schutzgebiete: Das Plangebiet liegt in Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Langen.
- Maßnahmen zur Überwachung der Durchführung des Bauleitplans (Monitoring).

b) Vorliegende umweltrelevante Stellungnahmen

- Regionalverband FrankfurtRheinMain (15.08.2018): keine artenschutzfachlichen Bedenken; Verbote und Regelungen des Wasserschutzgebietes sind zu beachten; Strategische Umweltprüfung (SUP) liegt vor.
- Regierungspräsidium Darmstadt (15.08.2018): keine Betroffenheit von Schutzgebieten, Sicherstellung der Wasserversorgung darlegen, Verordnung des Wasserschutzgebietes ist zu beachten, Umgang mit Niederschlagswasser nachweisen; Bodenschutz; Schallschutz, hier u.a. zeitliche Regelung der Gebäudeerrichtung für Schallschutz; Grenzwerteinhaltung der elektromagnetischen Felder sind nachzuweisen; keine bergrechtliche Betroffenheit.
- Regierungspräsidium Darmstadt Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen (10.08.2018): Vom Vorhandensein von Kampfmitteln muss grundsätzlich ausgegangen werden. Es bestehen Verdachtspunkte, die überprüft werden müssen.
- Deutsche Bahn (13.08.2018): Hinweis auf bahnspezifische Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.
- Kreis Offenbach, Der Kreisausschuss (15.08.2018): verkehrliche Erschließung, Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte nachweisen, Sicherung von Bodendenkmälern, Wasserschutzgebiet Zone III, im Gebiet befinden sich Altstandorte und eine Altlast; Schallschutz: Gewerbegebiet westlich der Bahngleise nicht berücksichtigt, der Riegelbau parallel zur Bahnlinie / Liebigstraße muss vor Baubeginn der östlich geplanten Wohnräume fertiggestellt werden, Regelungen zu Schalleistung bei Luftwärmepumpen, Klimaanlage, Lüftungsgeräten, Mini-Blockheizkraftwerken treffen; Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Licht und Gerüche emittierende Anlagen;

brandschutztechnische Anregungen; Planungsgrundsätze zur energieoptimierten Bauweise im Rahmen der Bauleitplanung.

- Landesamt für Denkmalpflege Hessen (13.08.2018): Bodendenkmalschutz: textlicher Hinweis für rechtliche Sicherstellung in der Baugenehmigung.
- Wasserverband Schwarzbachgebiet (23.07.2018): Entsiegelung wird begrüßt, Hundsraben bei entsprechenden Niederschlagsereignissen bereits überlastet, weitere Möglichkeiten der Wasserrückhaltung prüfen.
- Stadtwerke Langen (07.08.2018): Trinkwasserversorgung; Behandlung Niederschlagswasser: Kanal-Trennsystem ist zu errichten, Einsatz abflussreduzierender Maßnahmen.

c) Weitere umweltrelevante Informationen

- Allgemeine und spezielle artenschutzrechtliche Begehungen (Fledermäuse, Vögel, Reptilien) BBP Nr. 45.II „Wohngebiet Liebigstraße Süd“ in Langen, Gutachterliche Stellungnahme (Büro für Landschaftsökologie und Gewässerkunde Scheckeler, 18.01.2018).
- Allgemeine und spezielle artenschutzrechtliche Begehungen zu den Artengruppen Reptilien, Vögel und Fledermäuse, Bauabschnitt A Gebäudeabriss (Büro Scheckeler, 08.01.2018).
- Planungen und Untersuchungen zur CEF-Maßnahme zum Schutz der Zauneidechse zum Bebauungsplan, Biologische Planung (Büro Scheckeler, 23.02.2018)
- CEF-Maßnahme und Umsiedlung, Zauneidechse, Biologische Planung (Büro Scheckeler, 27.07.2018).

Im Ergebnis der vier o.g. artenschutzrechtlichen Fachbeiträge wurden folgende artenschutzrechtlich relevante Vogelarten angetroffen: Haustaube, Hausrotschwanz, Mönchsgrasmücke, Amsel und Grünfink sowie Fledermausarten (u.a. Zwergfledermaus) festgestellt, des Weiteren Zauneidechsen. Vermeidungsmaßnahmen in Form von Bauzeitenregelung für Vögel und Fledermäuse, CEF-Fläche mit Umsiedlungsmaßnahme für Zauneidechsen.

- Schalltechnische Untersuchung, Bericht Nr.: 17-2709/5, (Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft, 19.04.2019): Bewertung der Straßen-, Schienen und Luftverkehrslärmeinwirkungen.
Im Ergebnis wurden Überschreitungen der Orientierungswerte für Tag- und Nachtzeiten festgestellt, Maßnahmen zur Lärmreduzierung an der Quelle, aktiven und passiven Schallschutz sind aufgeführt. Vorschlag Festsetzung von Lärmpegelbereichen. Aussage zu Gewerbelärm nördlich des Plangebiets.
- Umwelttechnische Erkundung des Grundstücks Liebigstraße 21, Aktualisierter Bericht (Büro für Hydro- und Umweltgeologie Diplom Geologen Volker Heberer + Jürgen Schleicher H+S, 2012)
- Erkundung eines Kohlenwasserstoffschadens Liebigstraße 27, Sickerwasserprognose (H+S, 04.05.2018): Gefährdungsabschätzung für Schaden von Mineralölkohlenwasserstoffen, keine vollständige Sondierung möglich, Eingrenzung geplanter Sanierung der Fläche.
- Baufeldvorbereitung, Langen, Liebigstraße 21-25, Dokumentation der umwelttechnischen Kontrollen (Büro H+S, 15.03.2019): Erkundungs- und Sanierungsmaßnahmen für Bodenverunreinigungen.
- Verkehrsgutachten B-Plan (Re2Area GmbH, 24.09.2018/18.10.2018): Abschätzung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens, Zunahme des Verkehrs durch Anwohner und Besucher, Erhöhung der Emission.
- Erschließung „Liebigstraße Nord, Süd und Rodehau“, Genehmigungsplanung, Erläuterungsbericht der Entwässerung, (Re2area GmbH, 20.12.2018). Nachweis, dass die Entwässerung des Plangebiets gesichert ist.
- Strategische Umweltprüfung, Konfliktanalyse zum Planvorhaben „Bebauungsplan Nr.45.II, Wohnbaufläche geplant“ (Regionalverband FrankfurtRheinMain, 07.09.2017): Rechtsverbindliche Kompensationsflächen, potentiell geschützte Biotope, Altlasten und altlastenverdächtige Flächen, Straßenverkehrslärm, Schienenverkehrslärm, Wohnumfeld, Biotope, Flächenverbrauch, Trinkwasserschutzgebiete, Ge-

biere mit hoher Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers, Gebiete mit hoher Wärmebelastung, Bodendenkmäler, kulturhistorische Landschaftselemente.

Weitere Informationsgrundlagen: Deutscher Wetterdienst; Bundesanstalt für Geowissenschaften und Rohstoffe; Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie; Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010, Landschaftsplan UVF 2000, Landschaftsplan B-Plan Nr. 2/IV.

Stellungnahmen, Anregungen und Hinweise können während der oben 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, 05.06.2019

DER MAGISTRAT DER STADT LANGEN

Löbig, Erster Stadtrat