



Begründung

Bebauungsplan Nr. 41.N.1

„Linden Nord / Mörfelder Landstraße, 1. Änderung“

ENTWURF

Förmliche Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB
Verfahrensart: § 13a BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB

Stand: 29.08.2025

Inhaltsverzeichnis

I BAULEITPLANUNG

1 Einführung

- 1.1 Anlass und Planerfordernis
- 1.2 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

2 Verfahren und Verfahrensschritte

- 2.1 Verfahren
- 2.2 Verfahrensschritte

3 Übergeordnete Planungen

- 3.1 Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010
 - 3.1.1 Regionalplanerische Inhalte
 - 3.1.2 Flächennutzungsplaninhalte
 - 3.1.3 Zielkonformität des Bebauungsplans bezüglich der Dichtewerte
- 3.2 Landschaftsplan
- 3.3 Bestehendes Planungsrecht

4 Bestandssituation

- 4.1 Stadträumliche Einbindung
- 4.2 Bebauung und Nutzung
- 4.3 Grünstruktur
- 4.4 Erschließung
- 4.5 Eigentumsverhältnisse
- 4.6 Denkmäler

5 Planungskonzept

- 5.1 Ziele und Zwecke der Planung
- 5.2 Städtebauliches Konzept
- 5.3 Verkehr
 - 5.3.1 Erschließung
 - 5.3.2 Ruhender Verkehr
 - 5.3.3 Öffentlicher Personennahverkehr
 - 5.3.4 Straßen-, Schienen- und Flugverkehr
- 5.4 Technische Infrastruktur/Ver- und Entsorgung
 - 5.4.1 Trinkwasser/Löschwasser
 - 5.4.2 Abwasser/Niederschlagswasser
 - 5.4.3 Strom und Gas
 - 5.4.4 Abfallbeseitigung
- 5.5 Umweltbelange
 - 5.5.1 Immissionsschutz
 - 5.5.2 Schutzgebiete und -objekte nach Naturschutzrecht, Wasserschutzgebiete
 - 5.5.3 Artenschutz – Flora/Biotop/Fauna
 - 5.5.4 Klima, Lufthygiene, Landschaftsbild/Stadtgestalt, Erholungsnutzung
 - 5.5.5 Boden/Grundwasser/Altlasten
 - 5.5.6 Kampfmittel
- 5.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA)
- 1.2 Mischgebiete (MI)

2 Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Grundflächenzahl (GRZ)
- 2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)
- 2.3 Anzahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen

3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen und Baugrenzen

- 3.1 Bauweise
- 3.2 Überbaubare Grundstücksflächen und Baugrenzen

4 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

5 Führung von Versorgungsleitungen

6 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

6.1 Beleuchtungsanlagen

6.2 Verkehrslärm

7 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- 7.1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - 7.1.1 Begrünung der Grundstücke und Anpflanzung von Bäumen
 - 7.1.2 Begrünung der Vorgärten
 - 7.1.3 Begrünung von Tiefgaragen
- 7.2 Anpflanzflächen

7.4 Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

B AUFNAHME VON AUF LANDESRECHT BERUHENDEN REGELUNGEN IN DEN BEBAUUNGSPLAN

1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

- 1.1 Dachart

2 Standflächen für Abfallbehältnisse und Einfriedungen

- 2.1 Standflächen für Abfallbehältnisse
- 2.2 Einfriedungen

C HINWEISE

D PFLANZEMPFEHLUNGSLISTE

III AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

1 Statistische Angaben

2 Bedarfe der Infrastruktur

I BAULEITPLANUNG

1 Einführung

1.1 Anlass und Planerfordernis

Der Bebauungsplan Nr. 41/N „Linden Nord/Mörfelder Landstraße“ ist seit dem 09.12.2005 rechtsverbindlich. In ihm sind die Grundstücke direkt angrenzend an die Mörfelder Landstraße als Mischgebiet festgesetzt. Die Umsetzung dieser Nutzungsfestsetzung bereitet zum Teil Schwierigkeiten und das festgesetzte Mischgebiet war wohl auch als Puffer zur angrenzenden Mörfelder Landstraße gedacht. Diese Art der Nutzung sieht ein gleichberechtigtes Miteinander von Wohnen und Gewerbe vor. In dem fraglichen Gebiet ist eine solche Durchmischung nicht gegeben. Grundsätzlich ist eine planerische Steuerung und eine Beschränkung einer der beiden Hauptnutzungsarten rechtlich nur bedingt möglich. Auch eine rein quantitative Beurteilung hinsichtlich eines Mischungsverhältnisses von Wohnen und Gewerbe wird in der Rechtsprechung nicht vertreten, grundsätzlich ist eine Bewertung im Einzelfall geboten. In dieser Gemengelage hat sich in der Vergangenheit entlang der Mörfelder Landstraße die Wohnnutzung auch durch nachträgliche Umnutzung von gewerblichen Anteilen durchgesetzt. Diesem Sachverhalt wird nun Rechnung getragen und der notwendige Schallschutz für diese höherwertige Nutzung thematisiert.

Der nun aufzustellende Bebauungsplan, der den Nutzungsbestand sichert, wird den rechtsverbindlichen Bebauungsplan im nördlichen Teil des Geltungsbereichs ersetzen. Inhaltlich werden allerdings bestimmte Festsetzungen aus dem Bebauungsplan Nr. 41/N „Linden Nord/Mörfelder Landstraße“ in den neuen Bebauungsplan übernommen. Somit findet eine redaktionelle Zusammenführung von alten und neuen Festsetzungen statt. Der neue Bebauungsplan erhält den Namen: Nr. 41.N.1 „Linden Nord / Mörfelder Landstraße, 1. Änderung“.

1.2 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

Der ca. 3,9 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 41.N.1 „Linden Nord / Mörfelder Landstraße, 1. Änderung“ befindet sich im Südwesten der Ortslage, südlich der Mörfelder Landstraße und östlich der Berliner Allee. Er wird, wie aus dem Übersichtsplan ersichtlich, begrenzt:

- Im Norden durch die Mörfelder Landstraße,
- im Osten durch den Wernerplatz,
- im Süden durch die Grundstücke Berliner Allee 14, Mozartweg 2B und 2C, Beethovenstraße 5 und 6, sowie Robert-Koch-Straße 1, 1A, 3, 5, 13, 15, 17 und 19 und
- im Westen durch die Berliner Allee.

Verkehrsflächen der Mörfelder Landstraße, der Berliner Allee sowie des Wernerplatzes wurden in den Geltungsbereich integriert.



Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 41.N.1 „Linden Nord / Mörfelder Landstraße, 1. Änderung“

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen die folgenden Flurstücke der Gemarkung Langen, Flur 24:

394/44, 394/111, 394/112, 394/153 tlw., 394/159 tlw., 394/160, 394/161, 394/162 tlw., 394/175, 394/176, 394/178, 394/179, 394/180, 394/181, 394/184, 423/51, 423/52, 464/40, 464/41, 464/42 tlw., 488/9 tlw., 582/1, 362/8, 454/21, 454/22, 464/14, 464/16, 464/17, 464/18, 464/19.

Für die genaue Geltungsbereichsgrenze ist die Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 verbindlich.

2 Verfahren und Verfahrensschritte

2.1 Verfahren

Das Plangebiet liegt innerhalb der bebauten Ortslage von Langen, das durch bestehende Straßen bereits an die gesamtstädtischen Erschließungsnetze angebunden ist. Der Bebauungsplan Nr. 41.N.1 „Linden Nord / Mörfelder Landstraße, 1. Änderung“ wird daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufgestellt. Er bereitet gemäß § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB eine andere Maßnahme der Innenentwicklung vor, wozu – wie in diesem Fall – die Änderung eines bestehenden Bebauungsplans zählt.

Der vorliegende Bauungsplan weist eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von ca. 10.651 qm auf. Der Plangelungsbereich umfasst ca. 3,9 ha. Somit liegt die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO unterhalb von 20.000 qm, sodass keine „Vorprüfung des Einzelfalls“ erforderlich wird. Trotzdem wird eine „Vorprüfung des Einzelfalls“ durchgeführt, um alle relevanten Umweltbelange abzu prüfen und zu bewerten.

In der genannten Untersuchung wurde die Einschätzung erlangt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Vielmehr ist die Bebauungsplanänderung für umwelt- und gesundheitsbezogene Belange nicht weiter von Belang, da die Fläche bereits bebaut ist und sich die nutzungsbedingten Auswirkungen bei einer Änderung von MI in WA tendenziell eher abschwächen. Zusätzlich kann durch die Innenentwicklung die Inanspruchnahme von Außenbereichen zur Entwicklung von Siedlungsflächen begrenzt werden; der Flächen- und Ressourcenverbrauch sowie neue oder zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft werden entsprechend vermieden.

Da durch den Bebauungsplan weder die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, noch Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 (Buchstabe) b BauGB genannten Schutzgüter bestehen, kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB durchgeführt werden.

Im beschleunigten Verfahren wird gemäß § 13a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der Durchführung der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB kann daher abgesehen werden. Eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung ist nicht erforderlich.

2.2 Verfahrensschritte

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 41.N.1 „Linden Nord / Mörfelder Landstraße, 1. Änderung“ wurden die folgenden Verfahrensschritte durchlaufen:

Aufstellungsbeschluss	11.07.2024
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und Information der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB	30.08.2024 bis 04.10.2024
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	
Behördenbeteiligung zum Entwurf des Bebauungsplans gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom	
Satzungsbeschluss	
Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses	

Tabelle 1: Verfahrensschritte

Aus der Information der Öffentlichkeit sind keine Anregungen eingegangen.

3 Übergeordnete Planungen

3.1 Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010

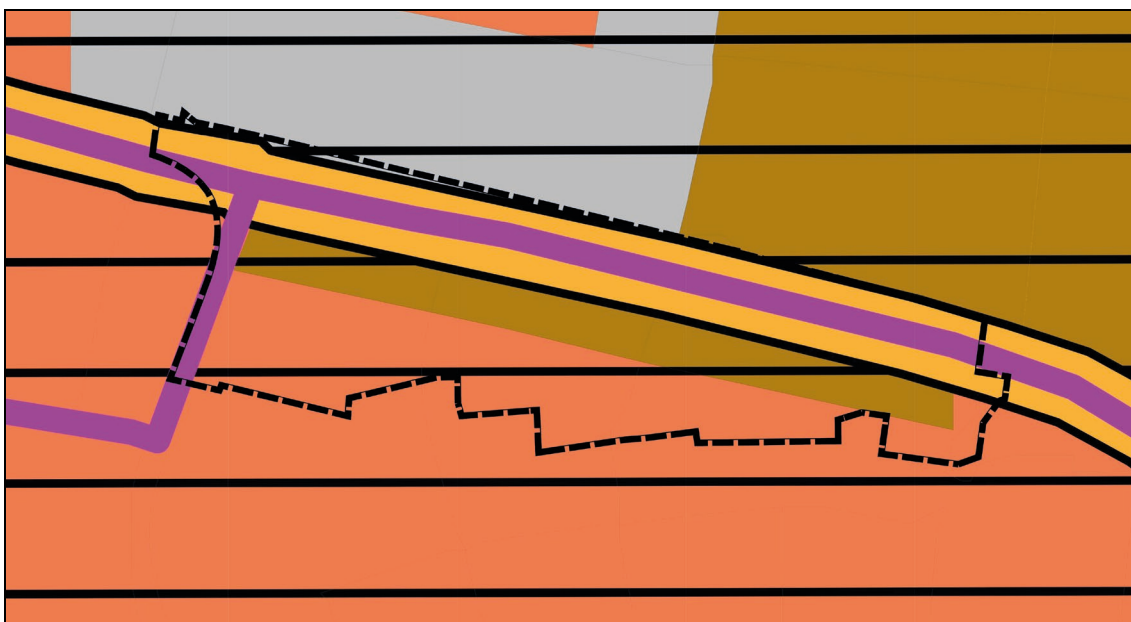


Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 mit Lage des Plangebiets

3.1.1 Regionalplanerische Inhalte

Langen ist ein Wohn- und Gewerbestandort und wird im Regionalplan Südhessen 2010 (RPS) als Mittelzentrum im Verdichtungsraum ausgewiesen.

Das Plangebiet selbst ist als „Vorranggebiet Siedlung“ dargestellt.

Da im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/Reg-FNP 2010) die Darstellung gemischter Bauflächen für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main zugleich die Festlegung des „Vorranggebiets Siedlung“ des Regionalplans Südhessen darstellt, was wiederum Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen und Sonderbauflächen sowie dazugehörige kleinere gewerbliche Bauflächen beinhaltet, ist das Plangebiet auf regionalplanerischer Ebene an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB angepasst.

3.1.2 Flächennutzungsplaninhalte

Im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ist entlang der Mörfelder Landstraße ein schmaler Streifen als „Gemischte Baufläche, Bestand“ ausgewiesen, während das übrige Plangebiet als „Wohnbaufläche, Bestand“ dargestellt ist.

Die Mörfelder Landstraße ist als sonstige regionalbedeutsame Straße oder örtliche Hauptverkehrsstraße, zwei- oder dreistreifig, Bestand und entlang der Berliner Allee sowie der Mörfelder Landstraße ist eine überörtliche Fahrradroute, Bestand dargestellt.

Die geplante Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets entlang der Mörfelder Landstraße widerspricht den Darstellungen des RPS/RegFNP 2010. Da es sich bei der Umwandlung eines Mischgebiets zu einem Allgemeinen Wohngebiet um einen Bereich unter 3 ha handelt, gilt hier die Planung als aus dem PRS/RegFNP 2010 entwickelt.

3.1.3 Zielkonformität des Bebauungsplans bezüglich der Dichtewerte

Unter Punkt Z3.4.1-9 formuliert der Regionalplan Südhessen 2010 das Ziel, dass im Rahmen der Bauleitplanung für die verschiedenen Siedlungstypen die nachfolgenden Dichtevorgaben, bezogen auf Bruttowohnbauland, einzuhalten sind:

- Im ländlichen Siedlungstyp 25 bis 40 Wohneinheiten je ha,
- in verstädterter Besiedlung und ihrer Umgebung 35 bis 50 Wohneinheiten je ha,
- im Einzugsbereich vorhandener oder geplanter S- und U-Bahn-Haltepunkte 45 bis 60 Wohneinheiten je ha,
- im Großstadtbereich mindestens 60 Wohneinheiten je ha.

Die unteren Werte dürfen nur ausnahmsweise unterschritten werden. [...]

Die im Regionalplan angeführten Dichtevorgaben sind allgemein gefasst und untergliedert nach den verschiedenen Siedlungstypen. Das Ziel Z3.4.1-9 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 sagt aus, dass die Dichtewerte nicht in „Bebauungsplänen innerhalb verschiedener Siedlungstypen“, sondern „im Rahmen der Bauleitplanung für die verschiedenen Siedlungstypen“ einzuhalten sind. Dabei ist die Bestimmung des Siedlungstyps üblicherweise nicht über den Geltungsbereich eines einzelnen Bebauungsplans zu ermitteln, was bei reinen Neubauflächen größeren Ausmaßes eher möglich ist.

Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplans liegt, bezogen auf die o. g. Siedlungstypen, im Einzugsbereich vorhandener oder geplanter S- und U-Bahn-Haltepunkte. Demnach sollen im vorliegenden Fall die Dichtewerte, bezogen auf das Bruttowohnbauland, von 45 bis 60 WE je Hektar eingehalten werden.

Das ca. 3,9 ha große Plangebiet befindet sich im Innenbereich und wird durch die bestehenden Nutzungen eines Allgemeinen Wohngebiets bestimmt. Die Überplanung des bestehenden Bebauungsplans soll einerseits den Bestand sichern und andererseits neue Nutzungen ermöglichen.

Bestimmung des maßgeblichen Bereichs

Der Bebauungsplan Nr. 41.N.1 liegt im Südwesten von Langen. Es grenzen im Westen, Süden und Osten Bebauungspläne an. Im Norden grenzt lediglich ein einfacher Bebauungsplan an, der die Zulässigkeit von Einzelhandel und von Sortimenten regelt. Der Bebauungsplan Nr. 41/M1 „Linden Mitte 1“ und der einfache Bebauungsplan Nr. 42/A-C „Unbeplanter Innenbereich westlich der Bahnstraße“ befinden sich im maßgeblichen Bereich für die Berechnung der Dichtewerte.

Bestimmung der in diesem Bereich vorhandenen oder zulässigen Dichte

Der Regionalverband FrankfurtRheinMain stellt den Kommunen zum Zwecke der Planung einschlägige Daten zur Verfügung. Im Rahmen des kleinräumigen Monitorings werden Raster von 100 m x 100 m über die bestehende Bebauung gelegt. Die sieben Rastersegmente, in deren Bereich der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 41.N.1 liegt, weisen für das Jahr 2017 insgesamt 335 Haushalte auf. Dies entspricht einer Dichte von ca. 48 Haushalten (335 Haushalte auf 7 ha).



Abbildung 3: Ermittlung der in der näheren Umgebung vorhandenen Dichte (Raster 100 x 100 m kleinräumiges Monitoring) (Quelle: Kleinräumige Bevölkerungsanalyse 2013-2017, Regionalverband FrankfurtRheinMain, Open Street Map)

Zwar weicht der Bereich, den die sieben Rasterquadrate überspannen, leicht von dem Geltungsbereich ab. Allerdings ist eine genaue Ermittlung der vorhandenen Dichte eines Gebiets mit verhältnismäßigem Aufwand nicht anders möglich. Bei den Einwohnermeldeämtern sind lediglich Einwohner, nicht jedoch Haushalte erfasst. Auch eine Ermittlung der vorhandenen Dichte über Klingelschilder oder die bei der unteren Bauaufsichtsbehörde vorhandenen Bauakten verspricht, da deren Vollständigkeit nicht gewährleistet werden kann, kein genaueres Ergebnis.

Prüfung der Zielkonformität

Der so ermittelte Dichtewert für die Bestandssituation liegt mit 48 Wohneinheiten je Hektar innerhalb des Ziels Z3.4.1-9 des Regionalplans Südhessen/ Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für den Siedlungstyp im Einzugsbereich vorhandener oder geplanter S- und U-Bahn-Haltepunkte von 45 bis 60 Wohneinheiten je Hektar.

3.2 Landschaftsplan

In der Entwicklungskarte zum Landschaftsplan UVF (Umlandverband Frankfurt, 2000) ist das Plangebiet wie folgt gekennzeichnet:

Entlang der Berliner Allee ist die Kategorie „Erhöhung der Durchgrünung innerhalb von Siedlungsflächen – Bestand Juli 1991“ eingetragen. Daran östlich anschließend bis zur Beethovenstraße sowie teilweise östlich der Beethovenstraße und westlich des Wernerplatzes folgt jeweils eine Fläche „Erhaltung der Durchgrünung innerhalb von Siedlungsflächen – Bestand Juli 1991“. Auf einer tiefen Fläche westlich der Wilhelm-Burk-Straße ist in der Entwicklungskarte zum Landschaftsplan UVF 2000 noch eine „Ruderalflur“ eingetragen. Alle genannten Flächen fallen unter die Kategorie „Siedlungsflächen gemäß geltendem FNP Stand Juli 2000“ sowie „Siedlungsflächen aus Bebauungsplänen“.

Zusätzlich ist entlang der Berliner Allee innerhalb der Verkehrsfläche noch eine Baumreihe vorgesehen. Die vorhandenen Straßen sind als „Straße oder Verkehrsfläche“ gekennzeichnet.



Abbildung 4: Auszug aus der Entwicklungskarte zum Landschaftsplan UVF 2000 des ehemaligen Umlandverbands Frankfurt

3.3 Bestehendes Planungsrecht

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 41.N.1 besteht Planungsrecht gemäß § 30 Abs. 1 BauGB auf Grundlage des Bebauungsplans Nr. 41/N „Linden Nord/Mörfelder Landstraße“, der seit dem 09.12.2005 rechtsverbindlich ist.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 41/N sind entlang der Mörfelder Landstraße, im oberen Bereich der Berliner Allee sowie im Nordwesten der Mierendorffstraße Mischgebiete (MI) mit einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 1,2 sowie mit einer dreigeschossigen abweichenden Bauweise (offene Bauweise mit Gebäudelängen von mehr als 50 m) festgesetzt. Im übrigen Plangebiet sind Allgemeine Wohngebiete (WA) mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 sowie mit einer zweigeschossigen offenen Bauweise festgesetzt.

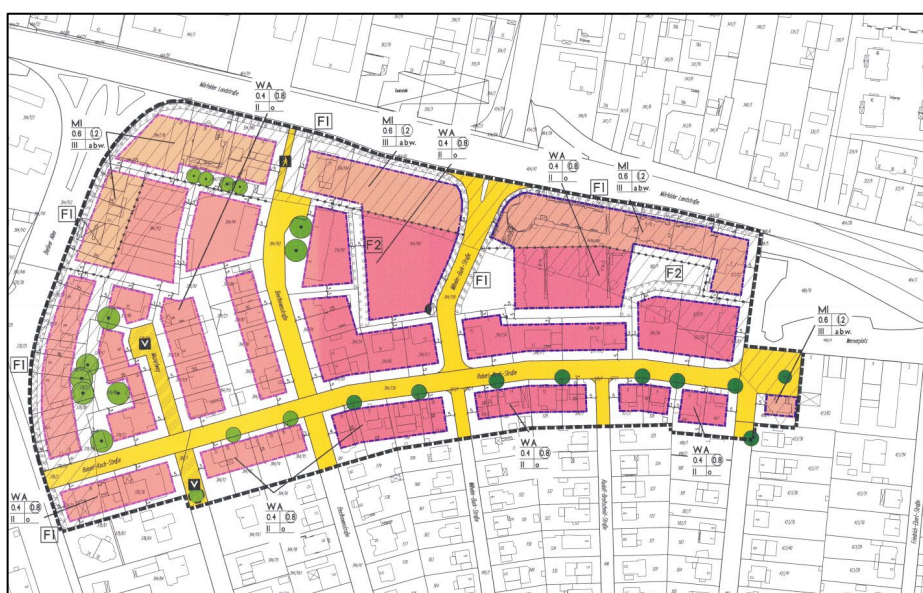


Abbildung 5: Bebauungsplan Nr. 41/N "Linden Nord/Mörfelder Landstraße"

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 41.N.1 „Wohngebiet Linden Nord - Mörfelder Landstraße, 1. Änderung“ wird der Bebauungsplan Nr. 41/N „Linden Nord/Mörfelder Landstraße“ innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 41.N.1 unwirksam.

4 Bestandssituation

4.1 Stadträumliche Einbindung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 41.N.1 liegt im südwestlichen Teil der Stadt Langen, unmittelbar angrenzend an die Mörfelder Landstraße (Ausfallstraße nach Westen, Zubringer zur Autobahn A 5 Frankfurt-Mannheim), westlich der Bahnlinie Hauptstrecke Frankfurt-Mannheim/S-Bahnlinie Frankfurt-Darmstadt. Nördlich, jenseits der Mörfelder Landstraße, erstrecken sich Misch- und Gewerbegebiete. Östlich und südlich des Plangebiets schließen sich ausgedehnte Wohngebiete an; nach Süden finden sich meist zweigeschossige Einzelhäuser, nach Osten eher Geschosswohnungsbau. Westlich des Plangebiets, direkt an der Berliner Allee, befindet sich ein größeres zweistöckiges Gebäude mit Café/Eiscafé, Apotheke, Optiker und Fahrradladen.



Abbildung 6: Luftbild von Plangebiet und Umgebung mit Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 41.N.1 (Quelle: Luftbild Stadt Langen)

4.2 Bebauung und Nutzung

Das Plangebiet weist überwiegend Wohnnutzung in Form von Geschosswohnungsbauten auf. Vereinzelt finden sich auch kleinere Wohngebäude. Lediglich direkt an der Mörfelder Landstraße sowie im Norden der Berliner Allee sind untergeordnet andere Nutzungen vorhanden. So liegt eine Tankstelle an der Berliner Allee und an der Ecke Berliner Allee / Mörfelder Landstraße eine große Arztpraxis. Auch an der Beethovenstraße / Mörfelder Landstraße sind im Erdgeschoss Dienstleistungsnutzungen (Zeitarbeitsfirma, Praxis) untergebracht. Das Eckgebäude Wilhelm-Burk-Straße / Mörfelder Landstraße beherbergt im Erdgeschoss eine Versicherung sowie den SB-Bereich zweier Banken.

Alle Gebäude im Plangebiet, mit Ausnahme des zweigeschossigen Einfamilienhauses am Wernerplatz, der Bebauung an der Berliner Allee und zweier Wohngebäude an der Ecke Mörfelder Landstraße / Beethovenstraße sind dreigeschossig ausgebildet, meist mit Staffelgeschoss bzw. ausgebautem Dachgeschoss. Die Hauptdachform der Altbauung ist das Satteldach, während die neueren Bauten Tonnendächer oder flach geneigte Dächer aufweisen.

Die Bebauung an der Berliner Allee weicht stark vom übrigen Plangebiet ab. Hier liegt die Tankstelle mit eingeschossigen Nebengebäuden sowie einem gänzlich versiegelten Garagenhof und einem zweigeschossigen gewerblich genutzten Flachdach-Gebäude, während direkt an der Ecke Berliner Allee / Mörfelder Landstraße eine schmale Grenzbebauung mit einer Arztpraxis die Bebauung bestimmt.

4.3 Grünstruktur

Das Gebiet „Linden“ präsentiert sich als langjährig gewachsenes Wohngebiet. Die Hausgärten sind in Abhängigkeit von Bebauung und Pflegeintensität mehr oder weniger vielfältig gestaltet.

Da sich im Plangebiet überwiegend Geschosswohnungsbauten befinden, dominieren Gärten mit herkömmlicher Pflege- und Nutzungsintensität sowie arten- und strukturarme Hausgärten. Einige der Grundstücke sind gut eingewachsen und zudem vielfach großbaumgeprägt. Einige Grundstücke bzw. Vorgartenbereiche, insbesondere entlang der Wilhelm-Burk-Straße und der Berliner Allee, fallen allerdings durch viele Stellplätze und Garagen und die damit einhergehende starke Versiegelung, insbesondere im Vorgartenbereich auf. Hier sind viele, im rechtsverbindlichen Bebauungsplan geforderte Grünstrukturen nicht umgesetzt. Stattdessen wurden viele Flächen versiegelt oder mit Schotter belegt.

Im öffentlichen Straßenraum sind auf dem Mittelstreifen der Mörfelder Landstraße, sowie im Bereich der beiden Kreisverkehrsflächen Bäume und Sträucher angeordnet. Auch auf dem Mittelstreifen der Berliner Allee befinden sich vereinzelt Straßenbäume. Ansonsten ist die öffentliche Verkehrsfläche frei von Grünstrukturen.

4.4 Erschließung

Die übergeordnete Erschließung des Plangebiets ist durch die Mörfelder Landstraße und die Berliner Allee gewährleistet.

Die innere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Wilhelm-Burk-Straße, die von der Mörfelder Landstraße abzweigt. Die ebenfalls in Nord-Süd-Richtung verlaufende Beethovenstraße ist eine Sackgasse, die nur über die Robert-Koch-Straße, die von der Berliner Allee in östliche Richtung abzweigt, zu erschließen ist.

Allerdings ist durch eine Fußwegeverbindung zwischen Beethovenstraße und Mörfelder Landstraße eine zusätzliche fußläufige Nord-Süd-Durchgängigkeit des Gebiets gegeben.

Am östlichen Ende des Plangebiets befindet sich der Wernerplatz. Das hier liegende Wohngrundstück kann über die Robert-Koch-Straße, die auf den Wernerplatz führt, erschlossen werden.

4.5 Eigentumsverhältnisse

Alle Baugrundstücke im Plangebiet befinden sich in privatem Eigentum. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind im Eigentum der Stadt Langen.

4.6 Denkmäler

Weder im Geltungsbereich des Bebauungsplans noch in seiner näheren Umgebung befinden sich eingetragene Baudenkmäler. Bodendenkmäler sind nicht bekannt.

5 Planungskonzept

5.1 Ziele und Zwecke der Planung

Der Bebauungsplan hat das Ziel, einerseits den Bestand, der teilweise von den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 41/N „Linden Nord/Mörfelder Landstraße“ abweicht, zu sichern und andererseits die Mischgebiete, die der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 41/N entlang der Mörfelder Landstraße festsetzt an die aktuellen Gegebenheiten anzupassen und teilweise in Allgemeine Wohngebiete umzuwandeln.

Da die Realisierung der Mischgebiete Schwierigkeiten bereitet, bei einem Teil der Grundstückseigentümer kein Bedarf für eine gewerbliche Nutzung besteht und teilweise bereits Gebäude errichtet wurden, bei denen die geforderte Nutzungsmischung nicht realisiert wurde, ist es erforderlich, die bestehende Bebauung mit ihren aktuellen Nutzungen durch die Festsetzungen eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans zu sichern.

Die an die zum Teil ehemaligen Mischgebiete südlich angrenzende Bebauung (Baugebiet WA 2) wurde in den Geltungsbereich integriert, da die Grundstücke an der Mörfelder Landstraße teilweise noch weiter nach Süden reichen und dementsprechend eine zweite Baureihe vorhanden ist. Diese hier angeordnete Bebauung soll durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ebenfalls in ihrem Bestand gesichert und die unrealistischen Ausnutzungswerte des rechtsverbindlichen Bebauungsplans (GFZ und Anzahl der Vollgeschosse) an die wirkliche Bestandssituation angepasst werden.

5.2 Städtebauliches Konzept

Da das Plangebiet bereits fast vollständig bebaut ist, kann für den Bebauungsplan nicht von einer gänzlich neuen städtebaulichen Konzeption ausgegangen werden. Somit bildet der Bestand die städtebauliche Grundlage des Bebauungsplans.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden Allgemeine Wohngebiete (WA 1, WA 2 und WA 3) gemäß § 4 BauNVO sowie zwei Mischgebiete (MI 1 und MI 2) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Das Mischgebiet an der Berliner Allee Ecke Mörfelder Landstraße bleibt als solches bestehen. An der Berliner Allee wurde der Standort für die Tankstelle überprüft. Es stellte sich heraus, dass der Standort besonders geeignet für die Nutzung als Tankstelle ist. Dabei handelt es sich um einen von wenigen Standorten im Stadtgebiet, die dafür in Frage kommen. Der Standort an der Berliner Allee befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten und seine Lage im Stadtgebiet ist für diese Art der Nutzung besonders geeignet – stadteinwärts bzw. stadtauswärts und an einer Hauptverkehrsstraße. Zur Sicherung der Tankstelle im Gebiet, wird diese – zuvor im Bebauungsplans Nr. 41/N „Linden Nord/Mörfelder Landstraße“ nicht zulässige – nun als zulässige Nutzung festgesetzt.

Entlang der Mörfelder Landstraße bis einschließlich Hausnummer 24 wird überwiegend das Wohnen als Nutzung in den Vordergrund gestellt. Nur untergeordnet sind hier andere, das Wohnen nicht störende Nutzungen möglich. In zweiter Reihe werden diese nicht störenden Nutzungen weiter eingeschränkt und die Wohnnutzung intensiviert. Diese Lage ist vom Straßenlärm der Mörfelder Landstraße und Berliner

Allee sowie anderen nutzungsspezifischen Verkehren durch die erste Baureihe abgeschirmt. In den Baugebieten WA 1 und WA 2 ist eine dreigeschossige Bebauung mit Staffelgeschoss zulässig, ebenso überwiegend in den Mischgebieten MI 1 und MI 2. Im MI 1 ist in einem Bereich der Grundstücke (entlang der Grundstücksgrenze) unter Berücksichtigung des Bestandes nur eine eingeschossige Bauweise zulässig. Südlich des Plangebiets überwiegt das zweigeschossige Ein- oder Zweifamilienhaus. Deswegen sind im Baugebiet WA 3 weiterhin zwei Vollgeschosse zulässig. Damit bildet die Bebauung im Plangebiet in den Baugebieten MI 1 und MI 2, WA 1 und WA 2 einen Puffer für die südlich angrenzende kleinteilige Wohnbebauung.

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden zum Teil an den Bestand angepasst, wobei die Geschossigkeit erhöht wurde (von zwei auf drei Vollgeschosse), sodass die Ausnutzbarkeit der Grundstücke und der Charakter der durchgrünter Einzelhäuser erhalten bleibt.

5.3 Verkehr

5.3.1 Erschließung

Die äußere und innere Erschließung des Plangebiets ist durch das bestehende städtische Straßennetz gewährleistet. Da es sich um ein vollständig bebautes Gebiet handelt, sind bauliche Veränderungen/Anpassungen des Straßennetzes nicht erforderlich.

5.3.2 Ruhender Verkehr

Die erforderlichen Stellplätze für Personenkraftfahrzeuge und Fahrräder sind gemäß der städtischen Stellplatzsatzung auf den eigenen Grundstücken nachzuweisen, wobei Tiefgaragen allgemein zulässig sind. Es besteht ausnahmsweise die Möglichkeit die zulässige Grundfläche (GRZ) bis zu einer GRZ von maximal 0,8 zu überschreiten, wenn die Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens kompensiert werden. Dies gilt für Tiefgaragen sowie Stellplätze mit ihren Zufahrten.

Die bestehenden öffentlichen Parkplätze in den Verkehrsflächen werden durch den Bebauungsplan nicht berührt.

5.3.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Für den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ergeben sich durch den Bebauungsplan keine baulichen Änderungen. Das Plangebiet ist durch die Bushaltestellen an der Mörfelder Landstraße und an der Berliner Allee an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Hier verkehren die Buslinien 662 (Mörfelden – Darmstadt-Arheilgen), OF-71 (Steinberg - Bahnhof - Linden), OF-75 (Langen Bf. West - Neurott - Oberlinden - Linden - Bf. West).

5.3.4 Straßen-, Schienen- und Flugverkehr

Grundlage der Berechnungen zum Schallschutz ist für den Straßenverkehr die „Verkehrliche Bewertung“ durch das Verkehrsplanungsbüro Freudl, Darmstadt vom 04.12.2024.

Für das Gutachten „Verkehrliche Bewertung“ durch das Verkehrsplanungsbüro Freudl, Darmstadt vom 04.12.2024, wurde anhand Verkehrsdaten aus den Jahren 2023 (IMB PlanGmbH: Verkehrszählungen 2023 „Südliche Ringstraße, Mörfelder Landstraße, Darmstädter Straße“, Mai 2023) sowie aus einer ersten verkehrlichen Bewertung im Jahr 2019 für den Bebauungsplan Nr. 41.N.1, die verkehrliche Situation – sowohl die des Bestandes als auch die der Prognose – bewertet und als verkehrliche Grundlage für die schalltechnische Untersuchung bereitgestellt. Maßgeb-

lich ist die Verkehrszählung aus dem Jahr 2023, bei der u.a. der Knotenpunkt Mörfelder Landstraße/Pittlerstraße/Wilhelm-Burk-Straße Bestandteil der Erhebungen war. Zusätzlich liegen aus der verkehrlichen Bewertung im Jahr 2019 Vergleichsdaten vor, die mit den aktuellen Daten abgeglichen und so zu einem plausiblen Datengerüst zusammengefügt wurden.

Bei den Verkehrszählungen wurden die Stärke der Verkehrsbelastungen sowie die zeitliche und räumliche Verteilung der Verkehrsmengen ermittelt. Die zu ermittelnden Verkehrsbelastungen wurden differenziert dargestellt nach Tag- (6:00 bis 22:00 Uhr) und Nachtzeitraum (22:00 bis 6:00 Uhr) und stellen somit die werktägliche Verkehrsbelastung dar (DTV_w = „durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke an den Werktagen von Montag bis Samstag (ohne Feiertage) außerhalb der Schulferien“ [Kfz/24h]).

Analyse 2024

Die verkehrliche Bewertung sagt dazu folgendes aus:

„In der Mörfelder Landstraße liegen die werktäglichen Tagesbelastungen bei rund 16.470 Kfz/24h im westlichen bzw. rund 17.150 Kfz/24h im östlichen Abschnitt. Die Berliner Allee weist Querschnittbelastungen von ca. 8.840 Kfz/24h (unmittelbar südlich des Kreisverkehrs mit der Mörfelder Landstraße) auf und in der Wilhelm-Burk-Straße ist unmittelbar südlich der Anbindung an die Mörfelder Landstraße von ca. 2.240 Kfz/24h auszugehen. Die Schwerverkehrsanteile liegen im Zuge der Mörfelder Landstraße tags bei rund drei Prozent, in der Berliner Allee bei 2,5 Prozent und in der Wilhelm-Burk-Straße bei 2,0 Prozent (sowohl tags als auch nachts).“

Nullfall 2035 und Prognose 2035

Die Daten für den Nullfall 2035 sowie Prognosedaten für 2035 sehen wie folgt aus:

„Die genannten Zuwächse von Analyse zu Nullfall führen bei den werktäglichen Tagesbelastungen in der Mörfelder Landstraße zu rund 17.590 Kfz/24h im westlichen bzw. rund 18.520 Kfz/24h im östlichen Abschnitt. Die Verkehrsbelastungen in der Berliner Allee belaufen sich demnach auf ca. 9.190 Kfz/24h und in der Wilhelm-Burk-Straße ist von 2.280 Kfz/24h auszugehen. Die Schwerverkehrsanteile bleiben gegenüber der Analyse unverändert.“

„Die genannten Zuwächse werden auf die Daten des Nullfalles „aufgesattelt“. So ergeben sich die werktäglichen Tagesbelastungen in der Mörfelder Landstraße unverändert zu rund 17.590 Kfz/24h im westlichen bzw. rund 18.520 Kfz/24h im östlichen Abschnitt. Die Verkehrsbelastungen in der Berliner Allee belaufen sich demnach auf ca. 9.290 Kfz/24h und in der Wilhelm-Burk-Straße ist von 2.330 Kfz/24h auszugehen.“

Resümee

Aus verkehrlicher Sicht sind keine einschränkenden Aspekte erkennbar, die einer Realisierung der Planung unangemessen hohe oder gar unüberwindliche Hürden in den Weg stellen könnten. Dessen Inkrafttreten ist verkehrlich unkritisch.

Beim Schienenverkehr liegt der Schalltechnischen Berechnung folgendes zu Grunde:

Die Emissionspegel der Bahnstrecken Nr. 3601 und 3688 werden in Tabelle 2 gemäß Schall 03 der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) auf der Grundlage aktueller Prognosedaten der Deutschen Bahn AG berechnet. Die Emissionspegel aus Tabelle 2 werden im Modell den Linienschallquellen der Bahntrasse zugeordnet.

Strecken Nr. 3601 und 3688		Gleis:		Richtung: Norden			Abschnitt: 1 Km: 0+000								
	Zugart Name	Anzahl Züge		Geschwin- digkeit km/h	Länge je Zug m	Max	Emissionspegel L'w [dB(A)]						0 m	4 m	5 m
		Tag	Nacht				Tag			Nacht					
							0 m	4 m	5 m	0 m	4 m	5 m			
1	3601: GZ-E 7-Z5 A4*1 10-Z5*30 10-Z18*8	10,0	15,0	100	734	-	81,4	65,5	40,9	86,1	70,2	45,6			
2	3601: GZ-E 7-Z5 A4*1 10-Z5*30 10-Z18*8 (1)	1,5	2,0	120	734	-	74,3	58,0	36,6	78,5	62,2	40,9			
3	3601: GZ-E 7-Z5 A4*1 10-Z5*10	4,0	2,0	140	207	-	74,0	55,3	44,2	74,0	55,3	44,2			
4	3601: ICE 3-Z9-A48*1	16,0	1,0	160	346	-	78,3	57,0	51,1	69,3	48,0	42,1			
5	3601: ICE 1-V1*2 2-V1*9	5,5	2,5	140	279	-	70,4	59,7	48,6	70,0	59,3	48,2			
6	3601: RB/RE-E 5-Z5-A16*2	47,5	6,5	160	135	-	82,3	62,5	60,9	76,7	56,9	55,2			
7	3601: RB/RE-V 6-A6*3	16,0	2,0	160	104	-	77,6	54,2	-	71,6	48,2	-			
8	3688: S 5-Z5-A10*3	67,5	7,5	100	203	-	80,5	60,5	53,9	74,0	54,0	47,4			
-	Gesamt	168,0	38,5	-	-	-	87,8	69,6	62,3	87,9	71,5	57,4			
Schienen- kilometer km	Fahrbahnart c1	Fahrflächen- zustand c2	Strecken- geschw km/h	Kurvenfa- geräusch dB	Gleisbrems- geräusch KL dB	Vorkehrungen g. Quietschgeräusche dB	Sonstige Geräusche dB		Brücke KBr dB		KLM dB				
0+000	Standardfahrbahn	-	-	-	-	-	-		-		-				

Strecken Nr. 3601 und 3688		Gleis:		Richtung: Süden			Abschnitt: 1 Km: 0+000								
	Zugart Name	Anzahl Züge		Geschwin- digkeit km/h	Länge je Zug m	Max	Emissionspegel L'w [dB(A)]						0 m	4 m	5 m
		Tag	Nacht				Tag			Nacht					
							0 m	4 m	5 m	0 m	4 m	5 m			
1	3601: GZ-E 7-Z5 A4*1 10-Z5*30 10-Z18*8	10,0	15,0	100	734	-	81,4	65,5	40,9	86,1	70,2	45,6			
2	3601: GZ-E 7-Z5 A4*1 10-Z5*30 10-Z18*8 (1)	1,5	2,0	120	734	-	74,3	58,0	36,6	78,5	62,2	40,9			
3	3601: GZ-E 7-Z5 A4*1 10-Z5*10	4,0	2,0	140	207	-	74,0	55,3	44,2	74,0	55,3	44,2			
4	3601: ICE 3-Z9-A48*1	16,0	1,0	160	346	-	78,3	57,0	51,1	69,3	48,0	42,1			
5	3601: ICE 1-V1*2 2-V1*9	5,5	2,5	140	279	-	70,4	59,7	48,6	70,0	59,3	48,2			
6	3601: RB/RE-E 5-Z5-A16*2	47,5	6,5	160	135	-	82,3	62,5	60,9	76,7	56,9	55,2			
7	3601: RB/RE-V 6-A6*3	16,0	2,0	160	104	-	77,6	54,2	-	71,6	48,2	-			
8	3688: S 5-Z5-A10*3	67,5	7,5	100	203	-	80,5	60,5	53,9	74,0	54,0	47,4			
-	Gesamt	168,0	38,5	-	-	-	87,8	69,6	62,3	87,9	71,5	57,4			
Schienen- kilometer km	Fahrbahnart c1	Fahrflächen- zustand c2	Strecken- geschw km/h	Kurvenfa- geräusch dB	Gleisbrems- geräusch KL dB	Vorkehrungen g. Quietschgeräusche dB	Sonstige Geräusche dB		Brücke KBr dB		KLM dB				
0+000	Standardfahrbahn	-	-	-	-	-	-		-		-				

Tabelle 2: Zugzahlen/-parameter und Emissionspegel der Bahntrasse je Richtung

Für die Festsetzungen zum Schallschutz ist zu beachten, dass die Schallausbrei-
tungsrechnungen im Sinne einer Prognose auf der sicheren Seite ohne Berücksich-
tigung der Gebäudeabschirmung für das oberste, am stärksten mit Verkehrslärm
beaufschlagte Geschoss erfolgten (freie Schallausbreitung, „Worst-Case“). Durch
die abschirmende Wirkung der Gebäude sind insbesondere in den von den schall-
technisch relevanten Verkehrswegen (Mörfelder Landstraße und der Berliner Allee)
abgewandten Bereichen deutlich niedrigere Lärmpegel zu erwarten.

In der Schalltechnischen Untersuchung des Büros Dr. Gruschka Ingenieurgese-
lschaft mbH, Darmstadt, vom 17.12.2024 wird folgendes über den Straßen- und
Schienenverkehr ausgesagt:

Unter den o.g. Worst-Case-Bedingungen (*Anmerkung: freie Schallausbreitung*) ist
im **Tagzeitraum** in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) der hierfür geltende Tag-
Orientierungswert der DIN 18005 von 55 dB(A) im südlichen Teil des Plangebiets
eingehalten. An den straßenseitigen Fassaden entlang der Mörfelder Landstraße
kann es westlich der Wilhelm-Burk-Straße dagegen zu Orientierungswertüber-
schreitungen um bis zu ca. 10 dB(A) kommen, östlich der Wilhelm-Burk-Straße um
bis zu ca. 14 dB(A).

Im westlich gelegenen Mischgebiet (MI) ist der hierfür geltende Tag-Orientierungs-
wert der DIN 18005 von 60 dB(A) an den straßenseitigen Fassaden entlang der
Berliner Allee und der Mörfelder Landstraße um bis zu ca. 5 dB(A) überschritten.

Im **Nachtzeitraum** ist in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) im gesamten Plan-
gebiet der hierfür geltende Nacht-Orientierungswert „Verkehr“ der DIN 18005 von
45 dB(A) überschritten. Die Orientierungswertüberschreitungen betragen im Süden
des Plangebiets ca. 2 dB(A) und steigen nach Norden zur Mörfelder Landstraße hin
auf bis zu ca. 15 dB(A) an.

Im westlich gelegenen Mischgebiet (MI) ist der hierfür geltende Nacht-Orientierungswert der DIN 18005 von 50 dB(A) an den straßenseitigen Fassaden entlang der Berliner Allee und der Mörfelder Landstraße um bis zu ca. 7 dB(A) überschritten.

Zu den Orientierungswertüberschreitungen ist anzumerken, dass **am Tag** keine besonderen Anforderungen an den baulichen Schallschutz von eventuell hier vorgesehenen Balkonen und Terrassen an den Gebäudefassaden einzuhalten sind, wenn der MI-Beurteilungspegel von 64 dB(A) eingehalten wird.

Für den Nachtzeitraum gelten ab einem Beurteilungspegel von 54 dB(A) verbesserte städtebauliche und bauliche Schallschutzkonzepte. Der Schwerpunkt liegt hier auf dem Schutz der Schlaf- und Kinderzimmer.

Bezüglich des Flugverkehrs des Frankfurter Flughafens ist folgendes anzumerken: Gemäß den aktuell veröffentlichten Daten zum Fluglärm des Flughafens Frankfurt liegt das Plangebiet außerhalb der Tag- und Nachtschutzzonen des Lärmschutzbereichs. Damit betragen im Plangebiet die äquivalenten Dauerschallpegel tags $L_{Aeq,Tag} < 55$ dB(A) bzw. nachts $L_{Aeq,Nacht} < 50$ dB(A), so dass durch Luftverkehrsgeräusche der Tag-Orientierungswert der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) eingehalten ist, der Nacht-Orientierungswert „Verkehr“ von 45 dB(A) um weniger als 5 dB(A) überschritten sein kann. Die Orientierungswerte „Verkehr“ der DIN 18005 für Mischgebiete von tags/nachts 60/50 dB(A) sind eingehalten.

5.4 Technische Infrastruktur/Ver- und Entsorgung

Mit diesem Bebauungsplan wird lediglich ein bereits bestehendes und fast vollständig bebautes Gebiet überplant.

5.4.1 Trinkwasser/Löschwasser

Die Trink- und Löschwasserversorgung ist über das bestehende Wasserleitungsnetz der Stadtwerke Langen gewährleistet.

5.4.2 Abwasser/Niederschlagswasser

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt durch die Kommunalen Betriebe Langen (KBL) und wird über das bestehende Kanalnetz der Stadt Langen gewährleistet.

Die Schmutzwasserentsorgung ist durch die bereits vorhandenen Kanäle und Abwassersammelleitungen in den umgebenden Verkehrsflächen ebenfalls grundsätzlich gesichert.

Im Zusammenhang mit der Abwasserentsorgung ist ferner die Beseitigung von Niederschlagswasser anzusprechen, wobei zunächst auf die in § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) enthaltene bundesrechtliche Regelung verwiesen werden kann:

§ 55 Abs. 2 WHG: Grundsätze der Abwasserbeseitigung

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Das Hessische Wassergesetz (HWG) wurde an Inhalt und Systematik des im Jahr 2010 geänderten Wasserhaushaltsgesetzes angepasst, sodass nach der erfolgten Anpassung des Landesrechts nachfolgend auch die maßgebliche Vorschrift des HWG aufgeführt werden soll:

§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasserbeseitigung

Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Auch gemäß der Entwässerungssatzung der Stadt Langen ist das vorhandene Niederschlagswasser zu verwerten.

Da das Versickern von Niederschlagswasser erlaubnispflichtig ist, wird zusätzlich ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

5.4.3 Strom und Gas

Die Strom- und Gasversorgung ist durch die bestehenden Leitungen in den angrenzenden Verkehrsflächen gesichert.

5.4.4 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung im Plangebiet ist gesichert.

5.5 Umweltbelange

5.5.1 Immissionsschutz

Festsetzungen zum passiven Schallschutz

Aufgrund der Orientierungswertüberschreitungen sind bei der Errichtung oder der baulichen Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen passive Schallschutzmaßnahmen (ausreichende Luftschalldämmung von Außenbauteilen schutzbedürftiger Aufenthaltsräume bei maßgeblichen Außenlärmpegeln sowie schalldämmender Lüftungseinrichtungen in Schlaf- und Kinderzimmern) durchzuführen, um ein gesundes Wohnen im Plangebiet zu gewährleisten.

Die Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und dem maßgeblichen Außenlärmpegel L_a erfolgt in der folgenden Tabelle 3 in Anlehnung an Tabelle 7 der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen“. Sofern ausschließlich Lärmpegelbereiche vorliegen, entspricht der maßgebliche Außenlärmpegel L_a dem jeweils oberen Wert in Spalte 2 der folgenden Tabelle.

Spalte	1	2
Zeile	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a / [dB(A)]
1	I	bis 55
2	II	56 bis 60
3	III	61 bis 65
4	IV	66 bis 70
5	V	71 bis 75
6	VI	76 bis 80
7	VII	> 80 ^a

^a: für maßgebliche Außenlärmpegel $L_a > 80$ dB(A) sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen

Tabelle 3: Zuordnung zwischen Lärmpegelbereich und maßgeblichem Außenlärmpegel

Ausführungen zum Schallschutz siehe auch Punkt II.A.6.

5.5.2 Schutzgebiete und -objekte nach Naturschutzrecht, Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt weder in einem Schutzgebiet nach Naturschutzrecht noch in einem Wasserschutzgebiet. Es liegt aber im Einflussbereich des Wasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried.

5.5.3 Artenschutz – Flora/Biotop/Fauna

Zum Bebauungsplan Nr. 41.N.1 „Wohngebiet Langen Nord – Mörfelder Landstraße, 1. Änderung“ wurde eine faunistische Sondierung zur Abschätzung des Lebensraumpotentials des Planungsgebiets für artenschutzrechtlich relevante Tierarten erstellt. Basis hierfür war eine Gebietsbegehung am 01.05.2019. Aufgrund der zwischenzeitlich vergangenen Verfahrenslaufzeit wurde der Bereich am 24.07.2024 erneut begangen, um zu prüfen, ob sich seither eine relevante Veränderung der Lebensraumstrukturen ergeben hat. Hierbei konnten keine relevanten Gebietsveränderungen ermittelt werden, so dass die Ergebnisse des Sondierungsberichts als weiterhin gültig angesehen werden können. Entsprechend wird keine Notwendigkeit gesehen, zusätzliche oder erneute Untersuchungen durchzuführen.

Im Folgenden werden Zusammenfassungen bzw. Auszüge aus der „Vorprüfung des Einzelfalls“ zu den einzelnen Themen aufgeführt. Weitere Informationen sind der „Vorprüfung“ sowie der „Faunistische Sondierung und artenschutzrechtliche Beurteilung 2019“ des Büros Götte, Frankfurt, zu entnehmen.

Da die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG zu besonders geschützten und bestimmten anderen Tier- und Pflanzenarten unabhängig vom Planungsrecht Gültigkeit besitzen, sind diese auf Vorhabenebene weiterhin beachtlich. Auf diesen Sachverhalt wird unter Hinweise im Bebauungsplan aufmerksam gemacht, indem notwendige

Untersuchungen und Maßnahmen zur Beachtung artenschutzrechtlichen Belange im Zuge von Baufeldräumungen, Gebäudeabriss oder der Durchführung von Sanierungs- oder Baumaßnahmen benannt werden.

Flora und Biotop

„Die potentiell natürliche Vegetation im Planungsgebiet ist der typische "Flattergras-Traubeneichen-Buchenwald". Die reale Vegetation ist durch die bestehende Nutzung (Mischgebiet, Allgemeines Wohngebiet, Straßenverkehrsfläche) massiv anthropogen überprägt und weist keine natürlichen Pflanzengesellschaften auf. Die vorhandene Biotopstruktur wird v.a. durch die vorhandene Bebauung und Flächenversiegelung geprägt. Daneben sind auch etwas wertgebendere Grünflächen vorhanden, die meist aus eher arten- und strukturarmen Hausgärten bestehen. Es existieren zwei Areale mit größeren Gruppen älterer, eingewachsener Bäume und zwar im Westen, angrenzend an die versiegelten Flächen mit Garagenanlagen im Bereich Berliner Allee sowie im Osten, im Umfeld des Wernerplatzes. Zudem sind im Bereich des öffentlichen Straßenraums auf den Mittelstreifen der Berliner Allee und der Mörfelder Landstraße sowie im Bereich der Kreisverkehrsfläche Bäume und Sträucher vorhanden, ansonsten sind die öffentlichen Verkehrsflächen frei von begleitenden Grünstrukturen. Die geplante Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans bedingt keine maßgeblichen Veränderungen der bestehenden Gegebenheiten und somit auch nicht der bisher vorhandenen Biotopstruktur.

Bezogen auf die Flora sind im Geltungsbereich, v.a. im Bereich der Hausgärten Standortbedingungen gegeben, die, je nach Nutzungs-/Pflegeintensität, die Ausbildung einer Spontanvegetation begünstigen. Wesentliche Veränderungen sind infolge der Planänderung nicht zu erwarten, so dass die meisten der vorhandenen Arten auch zukünftig adäquate Lebensbedingungen im Geltungsbereich vorfinden werden. In diesem Zusammenhang kann ausgeschlossen werden, dass es zu einer

artenschutzrechtlichen Betroffenheit kommt, da ein Vorkommen europarechtlich oder national geschützter Pflanzenarten mangels Lebensraumeignung ausgeschlossen werden kann. Insgesamt und unter Berücksichtigung der bestehenden, eher geringen Wertigkeit des floristischen Artenbestands ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen der Flora zurechnen.“

Fauna

„Bei der faunistischen Sondierung wurden 18 Vogelarten als Brut- bzw. Reviervögel erfasst. Bei drei der Arten ist der Erhaltungszustand in Hessen mit „ungünstig-unzureichend“ angegeben. Es handelt sich um den Girlitz (*Serinus serinus*), den Stieglitz (*Carduelis carduelis*) und den Haussperling (*Passer domesticus*). Weiterhin ist im Geltungsbereich mit Vorkommen der Arten Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*), Mückenfledermaus (*Pipistrellus pygmaeus*) und Großer Abendsegler (*Nyctalus noctula*) zu rechnen. Für andere Säugetiere bietet das Plangebiet hingegen nur eine geringe Lebensraumeignung.

Für Reptilien hat der Geltungsbereich kaum Potenzial. Das Gebiet liegt isoliert und weist ausgedehnte versiegelte Flächen und keine für Reptilien geeignete Strukturen auf.

Auch bei den weiteren Artengruppen Amphibien, Schmetterlinge usw. sind mit keinen strenggeschützten Vorkommen zu rechnen, da das Projektgebiet keine geeigneten Strukturen bzw. Lebensräume bietet.

Insgesamt ist hinsichtlich der Fauna durch die geplante Nutzungsänderung des rechtskräftigen Bebauungsplans mit keinen Beeinträchtigungen des Artenspektrums zu rechnen. Da die vorhandenen Biotopstrukturen durch die Bebauungsplanänderungen voraussichtlich keine relevanten Veränderungen erfahren werden, dürfte der Fortbestand der festgestellten bzw. potentiell vorkommenden Arten im Planungsgebiet selbst in dessen Umfeld sehr wahrscheinlich sein. Da das Vorkommen bedeutsamer Tierarten (z.B. Haussperling, Fledermäuse) v.a. mit dem teils alten Gebäude- sowie Baumbestand zusammenhängt, ist durch die kaum in die Bestandsstruktur eingreifende Planungsrechtsänderung auch ein zumindest weitgehender Fortbestand der Habitate dieser Arten anzunehmen.

Da das Plangebiet bereits überwiegend dicht bebaut und im Westen größtenteils versiegelt ist, haben nur die wenigen Bereiche mit älteren Bäumen sowie die alten Mehrfamilienhäuser an der Beethovenstraße faunistisches Potential. Hier ist ein Lebensraumpotential für Vögel und Fledermäuse zu verzeichnen.“

Laut „Vorprüfung des Einzelfalls“ ist folgendes zu beachten: „Im Falle von Eingriffen in die Gehölze (v.a. in älteren Baumbestand) oder bei Abbruch, Sanierung oder Umbau von Gebäuden müssen diese Strukturen auf ein Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Tiervorkommen wie gebäude- oder höhlenbrütender Vögel oder Quartiere von Fledermäusen hin überprüft werden. Die Verbote des § 44 BNatSchG sind hierbei zu beachten. Dies gilt insbesondere für die Mehrfamilienhäuser an der Beethovenstraße (siehe Kapitel 2.1 des Artenschutzbeitrages).“

5.5.4 Klima, Lufthygiene, Landschaftsbild/Stadtgestalt, Erholungsnutzung

Klima

Die leichte Erhöhung der zulässigen baulichen Ausnutzung um ca. 4 % kann sich nur sehr kleinräumig auf das Kleinklima auswirken. Eine negative Beeinflussung der stadtklimatischen Verhältnisse ist dadurch sehr unwahrscheinlich.

Lufthygiene

Die Bereiche Hausbrand und Verkehr sind die wesentlichen Emissionsquellen im Plangebiet. Durch die vorliegende Planung ergibt sich durch die bestehende Nutzung bzw. die geplante Nutzungsänderung von Mischgebiet in allgemeines Wohngebiet keine besondere Emissionsträchtigkeit.

Landschaftsbild/Stadtgestalt und Erholungsnutzung

Durch die Planung ergeben sich keine Veränderungen, die sich westlich auf die Stadtgestalt bzw. das Landschaftsbild oder die Erholungsnutzung auswirken.

5.5.5 Boden/Grundwasser/Altlasten

Boden

Durch die bestehende umfangreiche Bebauung sowie die bereits vorhandenen Erschließungsanlagen sind ungestörte, natürliche Böden nicht mehr vorzufinden. Ein Großteil des Geltungsbereiches ist bereits versiegelt. Dadurch sind keine besonderen Lebensraumfunktionen für Tiere und Pflanzen mehr vorhanden. Der Boden dient nur in sehr begrenztem Maße als Grundwasserbildungs-, Versickerungs- oder Verdunstungsfläche.

Durch die vorliegende Planung sind keine wesentlichen zusätzlichen Eingriffe in den Boden zu erwarten, auch wenn der mögliche Versiegelungsgrad unter Einrechnung zulässiger Tiefgaragen bis auf 82 % ansteigt. Unter Berücksichtigung einer intensiven Tiefgaragenbegrünung würde der Versiegelungsgrad bei 74 % liegen.

Grundwasser/Wasserhaushalt

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes.

Durch die vorliegende Planung werden keine den Wasserhaushalt zusätzlich oder nachhaltig beeinträchtigenden Wirkungen hervorgerufen.

Altlasten

Im Bereich der Tankstelle Berliner Allee 12, Flurstück Nr. 394/112, wurde vor vielen Jahren eine Sanierung durchgeführt. Die Sanierung des Schadensfalls ist abgeschlossen.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befindet sich folgender Altstandort, der in der Altflächendatei des Hessischen Landesamts für Umwelt und Geologie HLUG erfasst ist:

Mörfelder Landstraße 4 – HLUG-Schlüsselnr. 438006000-001254

Die Überprüfung des Altstandorts durch das Büro für Hydro- und Umweltgeologie Heberer+Schleicher, Egelsbach, August 2005, ergab folgenden Sachverhalt:

Mörfelder Landstraße 4, 6, 8, 12 und 14

Unter der Anschrift Mörfelder Landstraße 4 war von 1949 bis 1966 ein Baugeschäft mit Gerätewartung gemeldet. Es wird angenommen, dass der umweltrelevante Teil des Betriebs damals auf den heutigen Grundstücken Mörfelder Landstraße 6, 8, 12 und 14 lag, während das jetzige Grundstück Mörfelder Landstraße 4 hauptsächlich Wohn- und Verwaltungszwecken diente. In den 1990er Jahren wurden auf dem Gelände Mörfelder Landstraße 6, 8, 12 und 14 mehrere Wohn- und Geschäftshäuser mit Tiefgarage errichtet. Falls dort oberflächennah Belastungen vorhanden waren, dürften diese ganz oder weitgehend beim Aushub der Tiefgaragen beseitigt

worden sein. Aus durchgeführten weiteren Recherchen und Untersuchungen ergaben sich keine Hinweise auf eine Schadstoffbelastung der oben genannten Grundstücke.

Weitere Informationen sind dem Gutachten des Büros Heberer+Schleicher, Egelsbach, August 2005, zu entnehmen.

5.5.6 Kampfmittel

Hinweise zum möglichen Vorhandensein von Kampfmitteln liegen nicht vor.

5.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Innerhalb des Plangebiets sind weder denkmalgeschützte Gebäude oder Gebäude-Ensembles noch Bodendenkmäler bekannt.

II FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA)

Im nördlichen und nordwestlichen Teil des Plangebiets erfolgt die Ausweisung von Allgemeinen Wohngebieten anstatt des im rechtsverbindlichen Bebauungsplan hier festgesetzten Mischgebiets. Die bisher festgesetzte Nutzungsart wurde in der Vergangenheit nicht gemäß der Erforderlichkeit eines Mischgebiets umgesetzt. Da der Wohnanteil eindeutig überwiegt und der Bedarf eines Mischgebiets nicht mehr besteht, wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Auch die städtebaulichen Ziele der Stadt sehen für die genannten Flächen keine Ausweisung eines Mischgebiets mehr vor.

Die südlich bzw. östlich angrenzenden Flächen werden ebenfalls, wie bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan, als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt.

Allgemein zulässig sind in den Baugebieten WA 1 bis WA 3 alle gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO möglichen Nutzungen. Dies sind: Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, aber auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Da das Baugebiet WA 1 direkt an die Mörfelder Landstraße angrenzt, und damit entsprechende Erschließungsverkehre direkt und ohne Umwege auf die entsprechenden Grundstücke geleitet werden können, entstehen für die Wohnnutzung in der zweiten Reihe keine zusätzlichen, die Wohnnutzung störenden Lärmemissionen.

Die gemäß § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wurden auf die Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen reduziert. Gartenbaubetriebe und Tankstellen wurden in diesen Katalog nicht aufgenommen und sind somit hier unzulässig, da sie unnötig viel Verkehr generieren. Auch Vergnügungsstätten und Gewerbebetriebe mit der Nutzung als Bordell und bordellartige Betriebe sind nicht zulässig. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen und städtebaulichen Negativwirkungen wie einem „Trading-down-Effekt“ entgegenzuwirken, sind im Plangebiet Bordelle (die als Gewerbebetriebe aller Art anzusehen sind), Gewerbebetriebe mit der Nutzung als Bordell sowie bordellartige Betriebe unzulässig. Auch gemäß der Verordnung zum Schutze der Jugend und des öffentlichen Anstands im Regierungsbezirk Darmstadt vom 10. August 1979, zuletzt geändert am 29. August 1980, ist es im ganzen Stadtgebiet von Langen verboten, der Prostitution nachzugehen. Da der Bebauungsplan einen weiten Geltungshorizont hat und nicht vorausgesehen werden kann, ob die o. g. Verordnung auch weiterhin bestehen bleiben wird, ist durch die Festsetzung der Ausschluss der o. g. Nutzungen auch in Zukunft gewährleistet.

1.2 Mischgebiete (MI)

Im nordwestlichen Teil bleibt die Ausweisung eines Mischgebiets bestehen, da für diese Flächen bisher keine neue städtebauliche- und Nutzungskonzeption bestehen. Die gemischte Nutzung bestehend aus der Tankstelle, KfZ-Werkstatt, Arzt, Wohnen und Büros befindet sich an einem gut erschlossenen Standort und soll erhalten bleiben. Zudem steht der Standort auch im Zusammenhang mit dem Geschäftshaus Berliner Allee 5.

Zulässig sind in den Baugebieten MI 1 und MI 2 alle gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO möglichen Nutzungen. Dies sind: Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind Gartenbaubetriebe, Vergnügungsstätten sowie Gewerbebetriebe mit der Nutzung als Bordell und bordellartige Betriebe. Gartenbaubetriebe, Vergnügungsstätten und Gewerbebetriebe mit der Nutzung als Bordell und bordellartige Betriebe sind im Baugebiet MI nicht zulässig. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen und städtebaulichen Negativwirkungen wie einem „Trading-down-Effekt“ entgegenzuwirken, sind im Plangebiet Bordelle (die als Gewerbebetriebe aller Art anzusehen sind), Gewerbebetriebe mit der Nutzung als Bordell sowie bordellartige Betriebe unzulässig. Auch gemäß der Verordnung zum Schutze der Jugend und des öffentlichen Anstands im Regierungsbezirk Darmstadt vom 10. August 1979, zuletzt geändert am 29. August 1980, ist es im ganzen Stadtgebiet von Langen verboten, der Prostitution nachzugehen. Da der Bebauungsplan einen weiten Geltungshorizont hat und nicht vorausgesehen werden kann, ob die o. g. Verordnung auch weiterhin bestehen bleiben wird, ist durch die Festsetzung der Ausschluss der o. g. Nutzungen auch in Zukunft gewährleistet.

Im Baugebiet MI 2 sind zudem Tankstellen zulässig.

An der Berliner Allee befindet sich eine Tankstelle, die auch weiterhin hier zulässig sein soll. Die weiteren Nutzungen, wie das Ärztehaus und Wohnen, tragen zur Nutzungsmischung eines Mischgebiets bei.

2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer zulässigen Grundflächenzahl, einer Geschossflächenzahl sowie der zulässigen Vollgeschosse bestimmt.

Die folgenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind erforderlich, um die vorhandene Bebauungs- und Nutzungsstruktur sowie den Charakter des Stadtquartiers zu erhalten und zu entwickeln.

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 entspricht die zulässige GRZ von 0,4 der Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung in Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO. Auch durch den Bestand werden die maximalen GRZ-Werte nicht überschritten, obwohl im rechtsverbindlichen Bebauungsplan entlang der Mörfelder Landstraße sowie der Berliner Allee bisher eine GRZ von 0,6 möglich war.

In den Baugebieten WA 1 und WA 2 ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 und 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO) bis zu einer GRZ von 0,7 zulässig. Hier wird die in § 19 Abs. 4 BauNVO aufgeführte mögliche Überschreitung bis zu 50 % etwas überschritten, die aufgeführte Obergrenze von 0,8 wird aber nicht erreicht. Erforderlich wird die Überschreitung durch die bereits bestehende Stellplatzausweisung insbesondere bei den Geschosswohnungsbauten. Nur für Tiefgaragen (bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) wird eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis zu einer GRZ von 0,8 zugelassen. Dies ist aus stadtgestalterischen und städtebaulichen Gründen sinnvoll.

Durch die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze in Tiefgaragen, deren Dächer zu begrünen sind, kann der Grünflächenanteil an der Gesamtfläche des Grundstücks erhöht und damit eine für Klima, Flora und Fauna sowie für die Bewohner positive Wirkung erzielt werden.

Ausnahmsweise ist eine weitere Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig, wenn die Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens kompensiert werden. Dies gilt für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (Tiefgaragen) sowie Stellplätze mit ihren Zufahrten. Stellplätze mit ihren Zufahrten bzw. wasserdurchlässig befestigte Freiflächen und Wegflächen – sind hierbei als wasser-gebundene Wegdecken, Kieswege, Rasengittersteinflächen, Schotterrassen oder mit Großfugenpflaster (ab 15 % Fugenanteil) auf Tragschichten ohne Bindemittel auszuführen. Die Ausnahme ermöglicht eine weitere Überschreitung der zulässigen Grundfläche, allerdings nur, wenn es lediglich geringfügige Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens gibt. Für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (Tiefgaragen) gelten als Voraussetzung die Vorgaben für die Begrünung von Tiefgaragen in Punkt A.8.1.3. Bei Stellplätzen mit ihren Zufahrten sind nur solche baulichen Anlagen zulässig, die den Boden nicht versiegeln, sondern das Oberflächenwasser einsickern lassen, den Luftaustausch mit dem Boden gewährleisten sowie die Bodenflora und -fauna nicht wesentlich beeinträchtigen.

Im Baugebiet WA 3 ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 und 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO) bis zu einer GRZ von 0,6 zulässig. Damit wird der Bestand gesichert.

In dem Baugebiet MI 1 entspricht die zulässige GRZ von 0,6 der Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung in Mischgebieten gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 und 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO) bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig. Somit können die Grundstücke optimal ausgenutzt werden.

Eine Sonderstellung nimmt die Nutzung „Tankstelle“ im Baugebiet MI 2 ein. Für das im Bestand vorhandene Tankstellengrundstück ist in nächster Zukunft keine andere Nutzung absehbar. Aus diesem Grund wird der Bestand gesichert und die fast vollständig versiegelte Fläche berücksichtigt. Es ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,9 zulässig. Eine gänzliche Versiegelung ist ausgeschlossen, da hier noch straßenbegleitend eine Anpflanzfläche festgesetzt ist.

2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

In den Baugebieten WA 1, WA 2, MI 1 und MI 2 wird eine GFZ von maximal 1,2 festgesetzt. Dies entspricht der Obergrenze der in § 17 Abs. 1 BauNVO aufgeführten Geschossflächenzahl für Allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete. Zwar ist für die Baugebiete WA 1 und WA 2 im rechtsverbindlichen Bebauungsplan eine GFZ von 0,8 festgesetzt, die Bestandssituation sieht aber anders aus. Die hier liegenden Geschosswohnungsbauten älteren und neueren Datums sind dreigeschossig ausgeführt, obwohl im rechtsverbindlichen Bebauungsplan eine Zwei-Geschossigkeit mit einer GFZ von 0,8 festgesetzt ist. Der vorliegende Bebauungsplan folgt bei der GFZ-Festsetzung somit der Bestandssituation.

Mit dieser Festsetzung wird auch sichergestellt, dass bei einer zulässigen dreigeschossigen Bebauung und einer maximalen GRZ von 0,4 die drei Vollgeschosse gänzlich ausgenutzt werden können, was im Bestand größtenteils bereits geschehen ist.

Im Baugebiet WA 3 wird Zum Erhalt und zur Sicherung des Bestandes die GFZ auf maximal 0,8 festgesetzt.

2.3 Anzahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen

Bezüglich der Anzahl der Vollgeschosse wird aus Bestandsgründen in den Baugebieten WA 1 und WA 2 von den Festsetzungen des bislang rechtsverbindlichen Bebauungsplans abgewichen. Um ein einheitliches, städtebauliches Erscheinungsbild zu gewährleisten, können alle Hauptgebäude in den Baugebieten WA 1, WA 2 und MI 2 mit drei Vollgeschossen ausgebildet werden. Da die Grundstücke bereits fast vollständig entsprechend bebaut wurden, folgen die Festsetzungen dieser Bestandssituation. Auch für die Grundstücke, deren Bebauung dem noch nicht entspricht, bzw. die untergenutzt sind oder nur mit eingeschossigen Gebäuden bzw. Nebengebäuden bebaut sind, z.B. an der Berliner Allee, gilt die Festsetzung entsprechend. Auch hier ist eine dreigeschossige Bebauung zulässig.

Im Baugebiet MI 1 ist eine eingeschossige Bauweise an den aneinanderzubauenden Grundstücksgrenzen vorgegeben, was dem Bestand und dem Abstandsflächenrecht Rechnung trägt. Die restlichen Bereiche der Grundstücke können mit drei Vollgeschossen bebaut werden.

Die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans mit zulässigen zwei Vollgeschossen bleiben im Baugebiet WA 3 bestehen.

Da die Dachform bei Gebäuden frei wählbar ist, wird zur besseren Steuerbarkeit der Höhenentwicklung im Plangebiet für die Gebäude eine maximale Höchstgrenze festgelegt. Diese orientiert sich am Bestand im Plangeltungsbereich. Bei Flachdächern beträgt die maximale Höchstgrenze 14,5 m. Für notwendige technische Aufbauten sind bei Flachdächern darüber hinaus Dachaufbauten für Solar-, Photovoltaik- und Lüftungsanlagen bis zu einer maximalen Höhe von 1,5 m über der Oberkante Dachhaut zulässig. Geländer oberhalb der Attika des obersten zulässigen Geschosses sind unzulässig.

Für geneigte Dächer gilt die maximal zulässige Firsthöhe von 16,5 m.

3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen und Baugrenzen

3.1 Bauweise

Reihenhäuser und Hausgruppen stehen dem hier vorherrschenden Gebietscharakter entgegen, so dass im Plangebiet nur Einzelhäuser zulässig sind.

In den Baugebieten WA 1 und MI 2 ist die „abweichende Bauweise“ festgesetzt, d. h. in diesem Fall gilt die „offene Bauweise“ mit seitlichem Grenzabstand und mit Gebäudelängen, die mehr als 50 m betragen dürfen. Damit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass die Gebäude direkt an die umgebenden Haupterschließungsstraßen angrenzen und damit für die in zweiter Reihe liegenden Wohngebäude eine gewisse lärmabschirmende Funktion erfüllen können. Gleichzeitig wird dem Bestand Rechnung getragen.

In den Baugebieten WA 2 und WA 3 ist die „offene Bauweise“ festgesetzt, d. h. es sind freistehende Gebäude mit allseitigem Grenzabstand zu errichten.

Im Baugebiet MI 1 ist die „abweichende Bauweise“ festgesetzt, d.h. die Gebäude sind wechselseitig aneinander zu bauen. Dies entspricht dem Bestand und ermöglicht aufgrund der Zuschnitte der Grundstücke eine optimale Ausnutzung dieser.

Die vorgenannten Festsetzungen zur Bauweise dienen dem Erhalt und der behutsamen Entwicklung der vorhandenen baulichen Struktur und des Charakters des Stadtquartiers.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen und Baugrenzen

In den Baugebieten werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt.

Entlang der Mörfelder Landstraße, wo eine einheitliche Bauflucht wünschenswert ist, wurden ebenfalls Baugrenzen festgesetzt. Durch die hier vorherrschende Neubebauung, die meist bis zur nördlichen Baugrenze heranreicht, wurde auch ohne die Festsetzung von Baulinien eine fast einheitliche Bauflucht erreicht. Zusätzlich wird der Straßenraum hier durch die Anpflanzungen an den Grundstücksgrenzen räumlich sichtbar eingefasst.

Im Baugebiet MI 2 wird allerdings dem Bestand Rechnung getragen, indem ausnahmsweise für genehmigte Hauptnutzungen außerhalb der überbaubaren Flächen in der bestehenden Gebäudekubatur Umbauten und Nutzungsänderungen zulässig sind.

Um eine flexiblere Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen, können in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze und Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO errichtet werden.

4 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die bestehenden Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden im Bebauungsplan als solche gesichert. Zusätzliche Verkehrsflächen werden nicht festgesetzt.

5 Führung von Versorgungsleitungen

Aus stadtgestalterischen Gründen sowie aus Gründen der Sicherheit sind Versorgungsleitungen unterirdisch zu führen.

6 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

6.1 Beleuchtungsanlagen

Zum Schutz vor Beeinträchtigungen durch Licht innerhalb des Gebietes und auch in Richtung der angrenzenden Anwesen sind zur Außenbeleuchtung ausschließlich voll-abgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0 % Upward Light Ratio) und Leuchtmittel mit für Insekten wirkungsarmen Spektrum von 1600 bis 3000 Kelvin zulässig. Der Einsatz von Beleuchtungsanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht ist unzulässig. Blendwirkungen auf schutzbedürftige benachbarte Bereiche (z.B. Daueraufenthaltsräume) sind unzulässig.

Mit diesen Festsetzungen soll eine auch unter Beleuchtungsaspekten harmonische und möglichst konfliktfreie städtebauliche Entwicklung gewährleistet und die sogenannte „Lichtverschmutzung“ reduziert werden. Gleichzeitig wird damit ein stadt-ökologischer Beitrag zur Biodiversität bzw. dem Schutz von Insekten im Siedlungsbereich geleistet.

6.2 Verkehrslärm

Passiver Schallschutz

Da wegen der bestehenden Bebauung sowie der Lage des Plangebiets im Stadt-raum keine aktiven Schallschutzmaßnahmen gegenüber des Verkehrslärms der stehenden Straßen möglich sind, werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Dabei handelt es sich um die Festsetzung von maßgeblichen Außenlärmpegeln bzw. den zugeordneten Lärmpegelbereichen und die Festsetzung von schalldämmenden Lüftungseinrichtungen.

Objektbezogene (passive) Schallschutzmaßnahmen

Die nachfolgenden Festsetzungen zum Schutz vor Außenlärmwirkungen gelten für den aus schalltechnischer Sicht ungünstigsten Lastfall:

- freie Schallausbreitung tags
- Immissionshöhe 12 m über Gelände (üG)

Maßgebliche Außenlärmpegel, Lärmpegelbereiche

Bei der Errichtung oder der baulichen Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01, „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen“, und DIN 4109-2:2018-01, „Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“, auszubilden. Grundlage hierzu sind die im Plan gekennzeichneten maßgeblichen Außenlärmpegel L_a .

Spalte	1	2
Zeile	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a / [dB(A)]
1	I	bis 55
2	II	56 bis 60
3	III	61 bis 65
4	IV	66 bis 70
5	V	71 bis 75
6	VI	76 bis 80
7	VII	> 80 ^a

^a: für maßgebliche Außenlärmpegel $L_a > 80$ dB(A) sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen

Tabelle 1: Tabelle 7 der DIN 4109-1, Januar 2018

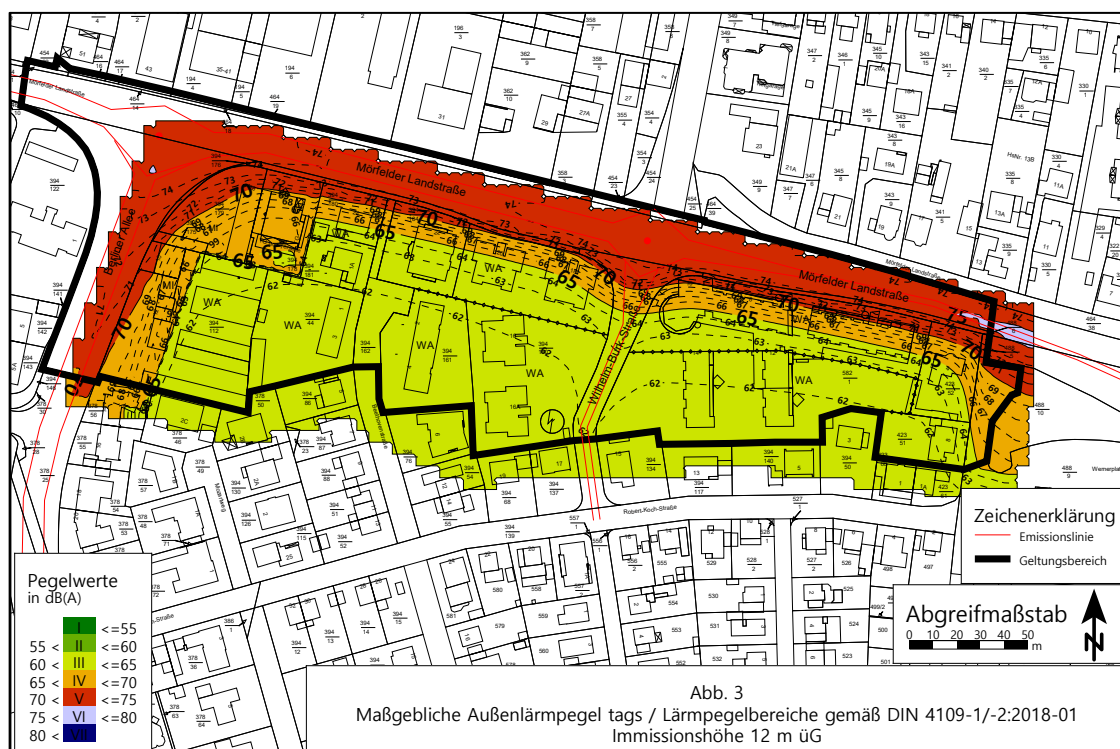


Abbildung 1: Maßgebliche Außenlärmpegel tag / Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109-1/-2:2018-01, Immissionshöhe 12 m üG

Die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind im Baugenehmigungsverfahren gemäß DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 nachzuweisen.

Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere maßgebliche Außenlärmpegel an den Fassaden anliegen (z. B. unter Berücksichtigung der Gebäudeabschirmung oder falls Aufenthaltsräume nur tags genutzt werden). Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 reduziert werden.

Von dieser Festsetzung kann auch abgewichen werden, wenn zum Zeitpunkt des Baugenehmigungsverfahrens die DIN 4109 in der dann gültigen Fassung ein anderes Verfahren als Grundlage für den Schallschutznachweis gegen Außenlärm vorgibt.

Schalldämmende Lüftungseinrichtungen

Bei der Errichtung oder der baulichen Änderung von Schlaf- und Kinderzimmern sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Auf dezentrale schallgedämmte Lüftungsgeräte für diese Räume kann verzichtet werden, wenn das Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet ist und hierdurch ein ausreichender und schallgedämmter Luftaustausch gewährleistet ist.

Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall nachts geringere Beurteilungspegel des Verkehrs als 50 dB(A) an den zur Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern erforderlichen Fenstern anliegen (z. B. unter Berücksichtigung der Gebäudeabschirmung).

7 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Begrünung der privaten Grundstücke wird durch umfangreiche Pflanzmaßnahmen sichergestellt.

7.1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

7.1.1 Begrünung der Grundstücke und Anpflanzung von Bäumen

Um ein Mindestmaß an Grün- und Freiflächen zu erhalten, werden für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen Festsetzungen zur Begrünung sowie zur Gehölzpflanzung und deren Durchmischung getroffen. Durch die Begrünung der Grundstücke entstehen Aufenthaltsbereiche für die Tierwelt sowie Erholungsflächen für die Bewohner. Gleichzeitig wird dadurch die klimatische Situation des Plangebiets positiv beeinflusst.

Allerdings können die gemäß der Stellplatzsatzung anzupflanzenden Bäume für Einstellplätze auf die Verpflichtung der anzupflanzenden Bäume je angefangene 300 qm Grundstücksfläche angerechnet werden.

7.1.2 Begrünung der Vorgärten

Zur Eingriffsminimierung und zur Förderung der Gebietsdurchgrünung sind Vorgärten, also die Flächen zwischen der erschließenden Straßenverkehrsfläche und den Gebäuden, zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Es wird bestimmt, dass flächige Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen als Element der Freiflächen- oder Gartengestaltung sowie flächige Abdeckungen mit Vlies, Folien, Textilgeweben und Ähnlichem unzulässig sind, soweit sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen. Dem Spritzwasserschutz dienen Hausumrandungen mit einer Breite von bis zu 40 cm.

Mit der Festsetzung zur Begrünung und dem Ausschluss von Schotterflächen und anderen nicht begrünenden Flächen wird der um sich greifenden „Versteinerung“ der Vorgarten- und Gartenbereiche entgegengewirkt. Gleichzeitig werden die Klimasituation positiv beeinflusst und die für die Tierwelt zur Verfügung stehenden Flächen maximiert.

7.1.3 Begrünung von Tiefgaragen

Die Festsetzung zur Begrünung von nicht überbauten Tiefgaragen und unterbauten Flächen ohne sonstige bauliche Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 BauNVO dient der Durchgrünung des Plangebiets und der Kompensation der durch die Tiefgaragen versiegelten Flächen. Durch die erforderliche Substratschicht von mindestens 0,8 m soll die Anpflanzung von raumgreifenden Gehölzen und damit die intensive Begrünung der Grundstücksflächen gesichert werden.

Tiefgaragen unter Platz- und Wegeflächen sind von dieser Festsetzung ausgenommen, da diese Flächen eine Nutzung aufweisen, denen eine Begrünung entgegensteht.

7.2 Anpflanzflächen

Mit der Festsetzung der Anpflanzflächen soll ein Beitrag zur Eingrünung der Grundstücke sowie ein wirksames Lebensraumangebot für heckenbewohnende Arten geleistet werden. Die Regelungen zur Pflanzdichte sollen die Entstehung einer durchgängigen Heckenstruktur unter Nutzung von heimischen und standortgerechten Gehölzen fördern.

Anpflanzflächen A1

Für die in der Planzeichnung festgesetzten 3 m breiten Anpflanzflächen A1 werden Festsetzungen zur Begrünung und Gehölzauswahl sowie zur Pflanzqualität und Mindestanzahl der zu pflanzenden Gehölze getroffen, wobei vorhandene, standortgerechte Gehölze angerechnet werden.

Um notwendige Zuwegungen oder Zufahrten anordnen zu können, ist eine Unterbrechung der Pflanzflächen zulässig.

Die Festsetzung sorgt entlang der Mörfelder Landstraße sowie der Berliner Allee und der Wilhelm-Burk-Straße durch die Ausbildung eines 3 m breiten Pflanzstreifens für eine straßenbegleitende Eingrünung der Grundstücke und damit für einen Raumabschluss der angrenzenden Verkehrsfläche.

Anpflanzflächen A2

Die in der Planzeichnung festgesetzten 5 m breiten Anpflanzflächen A2 dienen einerseits zur Grundstücksabgrenzung; andererseits wird durch die intensive Begrünung einer Grundstücksteilfläche ein wichtiger Beitrag zur Grundwasserneubildung und Lebensraumförderung für Vögel und andere Kleintiere getroffen. Auch hier findet eine Festsetzung von Pflanzqualität und Mindestanzahl der zu pflanzenden Gehölze statt, wobei vorhandene, standortgerechte Gehölze anrechenbar sind.

7.4 Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die schützenswerten, im Plangebiet vorhandenen Einzelbäume sind zum Erhalt festgesetzt. Sie sind während der Baumaßnahmen nach DIN 18920 vor schädigenden Einflüssen zu schützen. Abgängige Bäume sind zu ersetzen. Die Festsetzung soll die vorhandenen markanten Einzelbäume, wie z.B. stattliche Eichen und andere große Laubbäume in ihrem Bestand sichern. Sie dient damit dem Schutz und der Sicherung prägender und ökologisch wertvoller Bäume. Im Falle eines Abgangs oder einer unausweichlichen Beseitigung ist an geeigneter Stelle Ersatz zu pflanzen, wobei aufgrund der besonderen Bedeutung der Bäume auf größere Qualitäten zurückgegriffen werden muss.

B AUFNAHME VON AUF LANDESRECHT BERUHENDEN REGELUNGEN IN DEN BEBAUUNGSPLAN

1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Die folgenden gestalterischen Festsetzungen sind erforderlich, um die vorhandene bauliche Struktur und den Charakter des Stadtquartiers zu erhalten und zu entwickeln.

1.1 Dachart

Die Dächer sind in Form und Neigung frei wählbar, die Hauptdach-Seiten müssen jedoch jeweils dieselbe Neigung aufweisen. Damit wird viel Freiheit bei der Gestaltung der Dächer gegeben, da die Dachlandschaft im Bestand auch schon unterschiedliche Dacharten aufweist. Gleichzeitig soll sichergestellt werden, dass keine ungleichmäßigen Satteldächer entstehen, die das Erscheinungsbild der Gebäude und damit das Stadtbild beeinträchtigen.

2 Standflächen für Abfallbehältnisse und Einfriedungen

2.1 Standflächen für Abfallbehältnisse

Es wird vorgeschrieben, dass Standflächen für Müll-/Abfallbehälter durch Strauchpflanzungen oder berankte Pergolen optisch abzuschirmen sind. Intension dieser Festsetzung ist die Verhinderung von optischen Beeinträchtigungen des Stadtraums durch Mülltonnen und -container.

2.2 Einfriedungen

Zulässig sind nur offene Einfriedungen, dabei ist ein 10 cm hoher Streifen über dem Boden für die Tierwelt offen zu halten. Im Bereich der Vorgärten, dem halböffentlichen Übergangsbereich zwischen Gebäude und Verkehrsflächen an der Erschließungsseite bis zur vorderen Baugrenze ist eine Höhe von 1,50 m zulässig, im rückwärtigen und seitlichen privaten Gartenbereich darf die Höhe 1,80 m betragen.

Die Festsetzung nimmt größtenteils den Bestand auf und sorgt zusätzlich für die Erhaltung der bestehenden Kleintierpopulation im Plangebiet.

C HINWEISE

Es werden Hinweise zu folgenden Themen gegeben:

- Artenschutz
- Abstand von Bäumen zu den Leitungen
- Bodenschutz
- Bodendenkmäler
- Bodenverunreinigungen
- Grundwasserbewirtschaftungsplan Hessisches Ried
- Schutz gegen Lärm bei stationären Geräten
- Behandlung von Niederschlagswasser
- Wasserdichte Ausbildung von Kellergeschossen
- Satzungen der Stadt Langen
- DIN-Normen

D PFLANZEMPFEHLUNGSLISTE

Die Pflanzempfehlungsliste beinhaltet Pflanzvorschläge zu heimischen Bäumen sowie Sträuchern und freiwachsenden Hecken, aber auch zu Pflanzen für die Dachbegrünung.

Bei der Bepflanzung sollen die aufgeführten Pflanzen vorrangig eingesetzt werden, um die heimische Flora zu fördern und einen Beitrag zum Naturschutz zu leisten.

III AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

1 Statistische Angaben

Allgemeine Wohngebiete	26.054 qm
Mischgebiet	3.637 qm
Straßenverkehrsflächen	13.962 qm
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	120 qm
<hr/>	
Geltungsbereich	38.894 qm

2 Bedarfe der Infrastruktur

Der Bebauungsplan löst keine Bedarfe der sozialen Infrastruktur aus.

Die bestehende technische Infrastruktur wird als ausreichend betrachtet bzw. bei Bedarf im Bestand ertüchtigt oder ausgebaut.