

Bebauungsplan Nr. 41.N.1
"Wohngebiet Langen Nord/Mörfelder Landstraße,
1. Änderung"

Stadt Langen

Vorprüfung nach § 13a BauGB

einschl.

Artenschutzrechtlicher Betrachtung und
Eingriffs-/ Ausgleichsbetrachtung

**Träger der
Bauleitplanung:**

Stadt Langen

Fachdienst 13 – Bauwesen, Stadt- und Umweltplanung
Südliche Ringstraße 80
63225 Langen (Hessen)

Verfasser:

Götte Landschaftsarchitekten GmbH

Hunsrückstraße 56
65929 Frankfurt/Main
Telefon: 069/3756196-0
Telefax: 069/3756196-29
eMail: info@goette-landschaftsarchitekten.de
www.goette-landschaftsarchitekten.de

Bearbeitung:

Stefan Kappes, Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt
Katharina Kolhagen, M.Eng. Umweltmanagement
Artenschutzbeitrag:
Annette Zitzmann, Dipl. Biol.

Frankfurt am Main, 04.11.2019

1 Planungsanlass

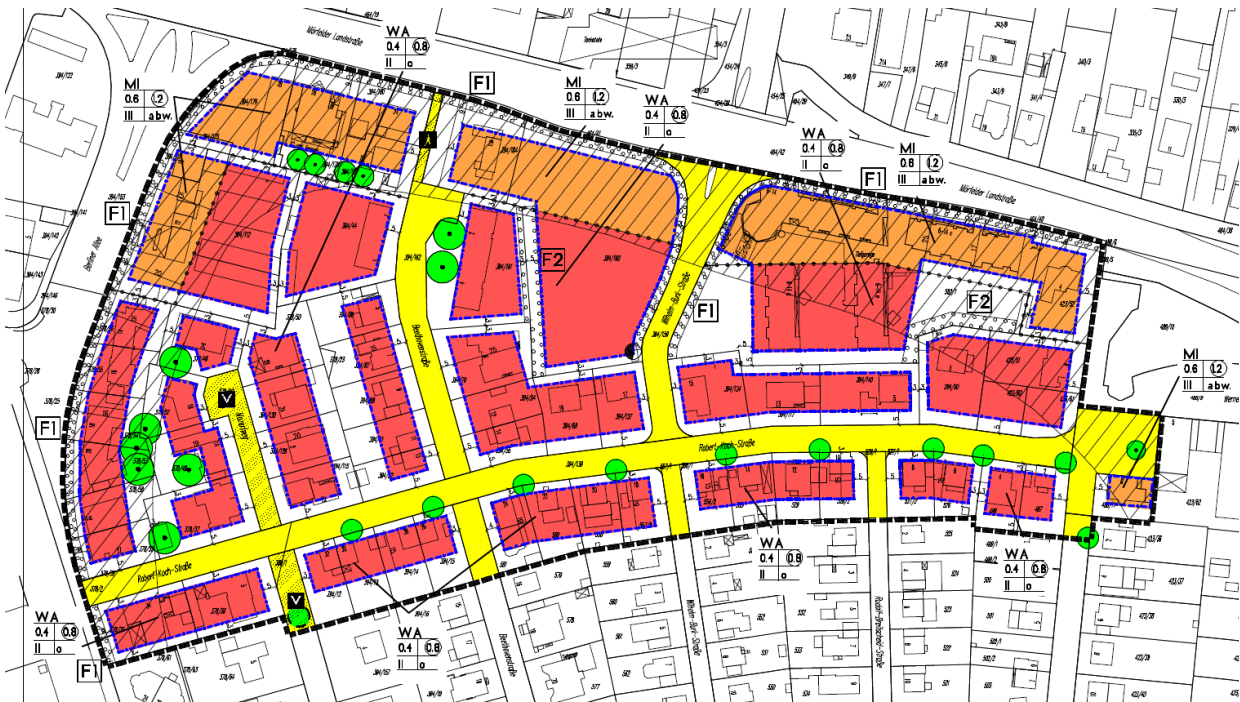
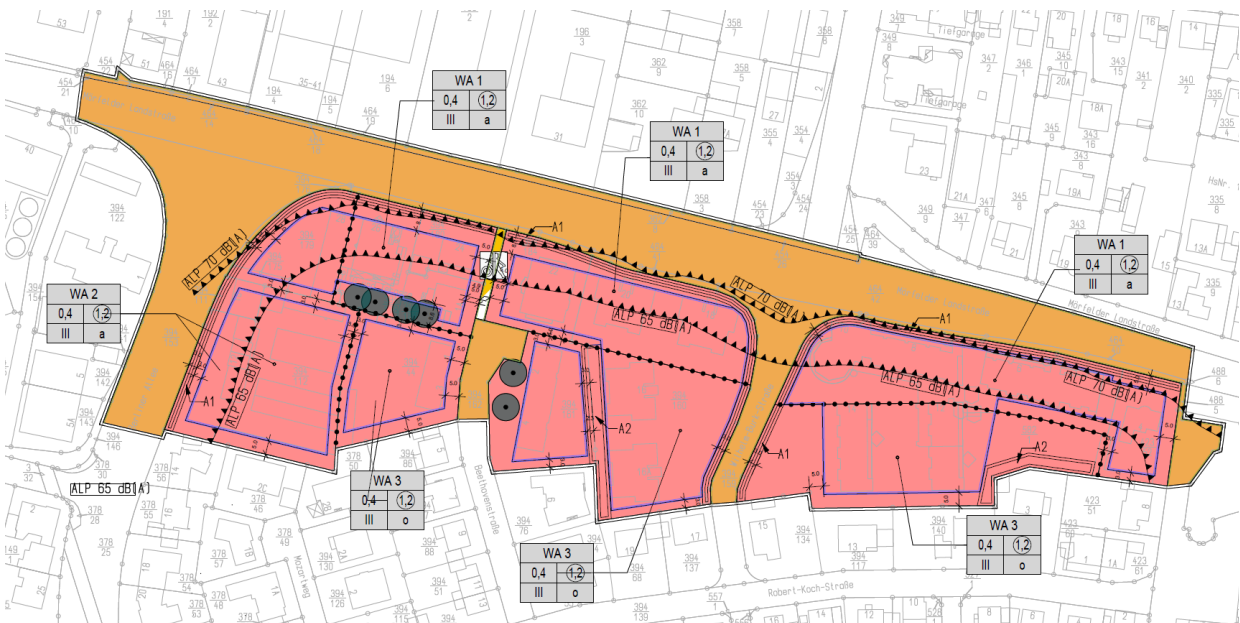
Die Stadt Langen beabsichtigt im Bereich südlich der Mörfelder Landstraße und östlich der Berliner Allee den seit dem 09.12.2005 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 41/N „Linden Nord / Mörfelder Landstraße“ zu ändern. Da die Umsetzung der Nutzungsfestsetzung „Mischgebiet“ entlang der Mörfelder Landstraße Schwierigkeiten bereitet und bei den Grundstückseigentümern kein Bedarf an gewerblichen Nutzungen besteht, soll im Zuge einer Planänderung entlang der Mörfelder Landstraße ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Zudem sollen die Festsetzungen für die südlich gelegenen Wohngebietsflächen überarbeitet und angepasst werden.

Die Bebauungsplanänderung soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt werden.

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 37.360 m². Davon besteht bereits für gut 26.000 m² Planungsrecht aufgrund des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 41 / N „Linden Nord / Mörfelder Landstraße“, welcher in Art und Maß der Nutzung teilweise verändert werden soll. Die bislang unbeplanten Flächen (ca. 11.000 m²) stellen ausschließlich bereits bestehende Verkehrsflächen dar, die zusätzlich in den räumlichen Geltungsbereich aufgenommen wurden. Gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan werden im Wesentlichen folgende Änderungen vorgenommen:

- Änderung der Art der baulichen Nutzung im Norden und Nordwesten von MI in WA und damit einhergehend Reduzierung der zugehörigen Ausnutzungszahl von GRZ 0,6 auf 0,4
- Anpassungen bei der zulässigen Überschreitung der GRZ für die Errichtung von Nebenanlagen sowie für Tiefgaragen und im Bereich des Tankstellengrundstücks und bei Tiefgaragen
- Tlw. Anpassung der Baufenstergrößen
- Änderungen zum Schallschutz (Wegfall der Fläche für passive Schallschutzmaßnahmen, stattdessen Aufnahme von Lärmpegelbereichen und Festsetzung von schalldämmten Lüftungseinrichtungen für Kinder- und Schlafzimmer)

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass im Rahmen der Planänderung die grünordnerischen Festsetzungen (Pflanzbindungsflächen und Baumerhaltungsfestsetzungen) übernommen werden.

Abb. 1 und 2: Gegenüberstellung des alten (oben) und neuen (unten) Planungsrechts**Abb. 1: Bebauungsplan Nr. 41/N „Linden Nord/Mörfelder Landstr.“ (21.10.2005)****Abb. 2: Bebauungsplan Nr. 41.N.1 „Linden Nord/Mörfelder Landstraße, 1. Änderung“**

Die im Bebauungsplan festgesetzte max. zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung umfasst weniger als 20.000 m², was eine Unterschreitung des unteren Schwellenwertes nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB bedingt. Somit ist die Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren zulässig. Unabhängig hiervon wurde dennoch eine „Vorprüfung des Einzelfalls“ unter Berücksichtigung der in Anlage 2 zu § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB genannten Kriterien durchgeführt, um alle relevanten Umweltbelange abzu prüfen und zu bewerten. Damit soll

sichergestellt werden, dass ggf. mögliche, erhebliche Umweltauswirkungen der Bebauungsplanänderung, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären, nicht unerkannt bleiben.

Tab. 1: Flächegegenüberstellung

Nutzung	bestehendes Planungsrecht	neues Planungsrecht
Allgemeine Wohnbaufläche (WA)	11.988	24.113
Mischgebiet (MI)	12.125	0
Straßenverkehrsfläche	1.581	1.581
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung	120	120
Summe	25.814	25.814

Hinweis: Die dem neuen Geltungsbereich zugehörigen öffentlichen Verkehrsflächen Mörfelder Landstraße und Berliner Allee werden in der Gegenüberstellung nicht berücksichtigt, da sie im ursprünglichen Geltungsbereich des zu ändernden Bebauungsplans nicht umfasst werden. Gleichwohl sind die Verkehrsflächen bereits im Bestand vorhanden und werden im neuen Bebauungsplan entsprechend berücksichtigt.

2 Kurzcharakteristik des Planungsgebietes

Das Plangebiet befindet sich im Südwesten der Stadt Langen. Im Norden wird das Vorhabengebiet durch die Mörfelder Landstraße und im Westen durch die Berliner Allee begrenzt, welche beide bereichsweise innerhalb der Geltungsbereichsgrenze liegen. Die südliche Grenze verläuft nördlich der Robert-Koch-Straße auf Höhe der Grundstücke Berliner Allee 14, Mozartweg 2b und 2c, Beethovenstraße 5 und 6, Robert-Koch-Straße 3, 5, 13, 15, 17 und 19 sowie Wernerplatz 8. Östlich bildet der Wernerplatz den Abschluss des Geltungsbereiches.

Der Geltungsbereich ist bereits heute vollständig bebaut, die Bestandsstruktur bildet im Zusammenspiel mit den bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen die städtebauliche Grundlage für den neuen Bebauungsplan.

Die im Geltungsbereich vorhandene Biotopstruktur setzt sich aus Straßenbegleitgrün (v.a. Straßenbäume und Kreiselinnenflächen), Hausgärten bzw. gärtnerisch gepflegten Anlagen und der Eingrünung des Wernerplatzes zusammen. Zwischen den Gebäuden ist ein durchaus relevantes Grünvolumen in Form von zahlreichen, auch großkronigen Bäumen vorhanden.



Abb. 3: Luftbild mit neuem Geltungsbereich

(Quelle: Stadt Langen)

3 Prüfung der möglichen Planwirkungen

3.1 Ausmaß der baulichen Ausnutzung in Bezug auf eine besondere Umweltrelevanz nach UVPG (Anlage 2 Nr. 1.1)

Die Bebauungsplanänderung stellt eine Innenbereichsentwicklung dar (kein Städtebauprojekt im Außenbereich gemäß Anlage 1 Nr. 18.7 UVPG). Mit der Planänderung werden keine Bauvorhaben zulässig, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen.

3.2 Ausmaß und Betroffenheit anderer Pläne und Programme (Anlage 2 Nr. 1.2)

Für das Planungsgebiet ist der Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP) maßgeblich. Regionalplanerisch liegt der Änderungsbereich im „Vorranggebiet Siedlung“, worauf die Planänderung keinen Einfluss nimmt. Bezogen auf die Flächennutzungsplanebene weist der RegFNP entlang der Mörfelder Landstraße einen schmalen Streifen „Gemischte Baufläche, Bestand“ aus, ansonsten ist „Wohnbaufläche, Bestand“ dargestellt. Die geplante Ausweisung „Allgemeine Wohngebiete“ auch entlang der Mörfelder Landstraße bzw. der Berliner Allee entspricht somit nicht der Darstellung bzw. den Vorgaben des Flächennutzungsplanes. Allerdings ist aufgrund der geringen Flächengröße eine Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht zu befürchten und die Planaufstellung im beschleunigten Verfahren zulässig. Der RegFNP ist im Zuge einer Berichtigung anzupassen. (vgl. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB). In der Entwicklungskarte Landschaftsplan 2001 (Regionalverband Frankfurt/Rhein-Main) ist das Gebiet als bebauter Bereich mit einer Erhöhung bzw. dem Erhalt der Durchgrünung gekennzeichnet. Des Weiteren wird eine Baumreihe in der Berliner Allee aufgezeigt sowie als Ruderalflur gekennzeichnete Fläche dargestellt. Diese Ruderalfläche ist im Bestand nicht mehr anzutreffen.

Des Weiteren liegt das Plangebiet am nord-östlichen Rand des Einzugsgebiets des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried (Staatsanzeiger für das Land Hessen 21/1999, S. 1659 und 31/2006, S. 1704). Aufgrund der bestehenden Situation und der für den Grundwasserstand bzw. die Grundwasserbewirtschaftung unerheblichen Änderungen des rechtskräftigen Bebauungsplans sind durch das Vorhaben keine negativen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Sonstige Pläne oder Programme sind durch die Planänderung nicht betroffen.

3.3 Bedeutung des Bebauungsplans auf umwelt- und gesundheitsbezogene Erwägungen und für die Förderung der nachhaltigen Entwicklung (Anlage 2 Nr. 1.3)

Der Bebauungsplan Nr. 41.N.1 „Linden Nord / Mörfelder Landstraße, 1. Änderung“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung für eine bereits umfangreich baulich genutzte Fläche innerhalb des Siedlungsbereiches der Stadt Langen aufgestellt. Die Änderung des Bebauungsplans zielt auf eine Nutzungsanpassung des bestehenden Planungsrechts ab, da sich die Umsetzung eines Mischgebietes entlang der Mörfelder Landstraße als schwierig erwiesen hat. Der gewünschte Wohnanteil liegt deutlich höher als in einem Mischgebiet rechtlich erlaubt (50% Wohnen / 50% Gewerbe). Für umwelt- und gesundheitsbezogene Belange ist dies jedoch nicht weiter von Belang, da sich die nutzungsbedingten Auswirkungen bei einer Änderung von MI in WA tendenziell eher abschwächen.

Durch eine konsequente Innenentwicklung kann die Inanspruchnahme von Außenbereichen zur Entwicklung von Siedlungsflächen begrenzt werden. Der Flächen- und Ressourcenverbrauch sowie neue oder zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft werden dadurch vermieden oder reduziert.

3.4 Für den Bebauungsplan relevante umwelt-/gesundheitsbezogene Probleme (Anlage 2 Nr. 1.4)

Schutzgutbezogene Betrachtung voraussichtlicher Auswirkungen der Bebauungsplanänderung auf die derzeitige Umweltsituation:

Aufgrund der von Planänderungen betroffenen, sehr begrenzten Fläche und der Wirkungstiefe der Änderungen kann davon ausgegangen werden, dass sich die damit verbundenen Auswirkungen ausschließlich auf den Geltungsbereich beschränken.

Fläche

Eines der sieben prioritären Handlungsfelder in der deutschen Nachhaltigkeitsstrategie ist die Minderung der Flächeninanspruchnahme für Siedlungen und Verkehr, um damit auch die direkten und indirekten Umweltfolgen (Bodenversiegelung, Verkehrserzeugung mit Lärm, Abgasen und erhöhtem Energieverbrauch mit klimaschädlichen CO₂-Emissionen) zu reduzieren. Nach § 1 a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Zur Verringerung der Flächeninanspruchnahme für neue Bauflächen wird deshalb seitens des Gesetzgebers der Innenbereichsentwicklung Vorrang eingeräumt.

Bei der Planung handelt es sich um eine Innenbereichsentwicklung, zudem ist das Plangebiet bereits bebaut, so dass es im Zuge der Planänderung zu keiner Flächenneuinanspruchnahme kommt. Im Zuge der Änderung des bereits bestehenden Planungsrechts kommt es zu keiner Umwandlung landwirtschaftlicher oder als Wald genutzter Flächen. Auch werden keine für Wohnzwecke genutzten Flächen umgewidmet.

Somit kann die Planung als Beitrag zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden im Sinne von § 1a Abs. 2 BauGB gewertet werden.

Boden

Im Planungsgebiet sind ausschließlich „Böden und Flächen mit anthropogener Überprägung“ vorzufinden. Die Bodeneinheit wird den „Flächen für Siedlung, Industrie und Verkehr“ zugeordnet (HLNUG, BodenViewer, 2017). Planungsrechtlich ergibt sich für den bislang gültigen Bebauungsplan bereits ein zulässiger Versiegelungsgrad von ca. 72 % im Bereich der bisherigen MI- und WA-Grundstücke (ermittelt aus der GRZ in Verbindung mit zulässigen Überschreitungen für Nebenanlagen).

Aufgrund der anthropogenen Überprägung und der bestehenden umfangreichen Bebauung und Erschließungsanlagen sind ungestörte, natürliche Böden nicht mehr anzutreffen. Der Großteil des Geltungsbereiches ist bereits versiegelt und bietet daher keine besondere Lebensraumfunktion für Tiere und Pflanzen bzw. dient nur in sehr begrenztem Maße als Grundwasserbildungs-, Versickerungs- oder Verdunstungsfläche.

Durch die Änderung des bestehenden Bebauungsplans sind keine wesentlichen zusätzlichen Eingriffe in den Boden zu erwarten, auch wenn der zulässige Versiegelungsgrad im Bereich der WA-Grundstücke unter Einrechnung zulässiger Tiefgaragen ansteigt. Unter Berücksichtigung der intensiven Tiefgaragenbegrünung liegt der Versiegelungsgrad bei 76 %. Aufgrund der bereits vorhandenen, starken anthropogenen Überprägung und der geringen Gesamtbedeutung des Bodens im Geltungsbereich ist dennoch insgesamt mit keinen zusätzlichen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Bodens zu rechnen.

Altlasten

An der Berliner Allee 12 im Bereich der Tankstelle ist ein abgeschlossen sanierter Schadensfall bekannt. Nähere Informationen hierzu liegen allerdings nicht vor. Des Weiteren lag im Bereich der Mörfelder Landstraße 4, 6, 8, 12 und 14 ein Verdacht auf oberflächennahe Belastung vor, verursacht durch ein von 1949 bis 1966 ansässiges Baugeschäft mit Gerätewartung. Sollten dort

oberflächennahe Belastungen vorgelegen haben, so sind diese vorrausichtlich im Zuge der Bau-maßnahmen und dem Aushub für die dort entstandenen Tiefgaragen beseitigt worden (Büro für Hydro- und Umweltgeologie Heberer + Schleicher, 2005).

Kampfmittelverdachtsflächen

Hinweise auf mögliche Kampfmittelverdachtsflächen liegen nicht vor.

Wasserhaushalt

Der Geltungsbereich liegt im bereits bebauten Siedlungsbereich der Stadt Langen. Innerhalb des Projektgebiets befinden sich keine natürlichen Oberflächengewässer. Aufgrund der bestehenden Bebauung und zugehörigen Versiegelungen steht der Geltungsbereich dem natürlichen Wasserkreislauf nur noch sehr eingeschränkt zur Verfügung. Lediglich in den Grünflächen, solange diese nicht durch Tiefgaragen unterbaut sind, können die hydrologischen Regelmechanismen von Niederschlag, Verdunstung, Versickerung und Grundwasserneubildung noch relativ ungestört ablaufen.

Durch die Änderung des Bebauungsplans „Linden Nord / Mörfelder Landstraße“, im Zuge dessen die GRZ I leicht gesenkt wird (von durchschnittlich 0,5 auf 0,4) werden keine weiteren, den Wasserhaushalt zusätzlich oder nachhaltig beeinträchtigenden Wirkungen hervorgerufen. Dies kann unterstellt werden, da zulässige Tiefgaragen außerhalb von Baufenstern/baulichen Anlagen intensiv zu begrünen sind und Nebenanlagen zumindest zu einem relevanten Teil seitlich entwässert werden. Entsprechend ist die Beeinflussung des Wasserhaushalts durch die GRZ II-Flächen reduziert.

Klima

Großklimatisch betrachtet liegt das gesamte Rhein-Main-Gebiet im Übergang vom subatlantischen zum schwach subkontinentalen Klima und ist als mäßig humid zu bezeichnen. Das Plangebiet liegt im Klimaraum „Untermaingebiet“. Nach dem Luftreinhalteplan 2005 Rhein-Main (HMULV 2005) wird der Ballungsraum dem warmgemäßigten Regenklima zugerechnet. Die Niederungen sind gekennzeichnet durch niedrige Windgeschwindigkeiten, relativ hohe Lufttemperaturen und geringe Niederschläge. Der Hauptanteil der Niederschläge fällt in den Sommermonaten, wenn durch die hohe Einstrahlung verstärkt Schauer und Gewitter auftreten. In den dichter besiedelten Gebieten bilden sich durch den anthropogenen Einfluss so genannte Stadtklimate mit den bekannten Wärmeinseleffekten.

Lokalklimatisch ist der Geltungsbereich aufgrund seiner städtischen Lage dem Stadt-Klimatop zuzuordnen, auch wenn er sich mehr oder weniger noch nahe dem Randbereich zur offenen Landschaft befindet. Die bestehende Bebauung im und in der nahen Umgebung des Geltungsbereichs hat einen deutlichen Einfluss auf das örtliche Klima.

Durch die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans findet eine geringfügige Erhöhung der zulässigen baulichen Ausnutzung um ca. 4 % (Worst-Case-Betrachtung) statt. Insgesamt wird davon ausgegangen, dass sich diese leichte Erhöhung der zulässigen klimawirksamen Versiegelung wenn nur sehr kleinräumig auf das Kleinklima auswirken kann. Eine negative Beeinflussung der Stadtklimatischen Verhältnisse ist hingegen sehr unwahrscheinlich.

Lufthygiene

Bzgl. der Schadstoffbelastungen sind aufgrund der Lage im Ballungsraum Rhein-Main sowie durch das relativ hohe Verkehrsaufkommen auf der Mörfelder Landstraße im Geltungsbereich lufthygienische Vorbelastungen (bspw. erhöhte Konzentration von CO₂, Feinstäuben oder Stickoxiden) zu erwarten. Gemäß Darstellung des Immissionskatasters im Umweltatlas Hessen (HLUG, 2013) liegt die mittlere jährliche Stickstoffdioxid-Konzentration in 2012 für den Raum Langen zwischen 30 und 40 µg/m³, was jedoch für das Rhein-Main-Gebiet ein insgesamt üblicher Wert ist. Damit liegt der Belastungswert unter dem Grenzwert von 40 µg/m³ gemäß 39. BImSchV. Die mittlere jährliche Feinstaub-Konzentration PM₁₀ lag 2012 zwischen 20 und 30 µg/m³ und damit deutlich unter dem Grenzwert gemäß 39. BImSchV von 40 µg/m³.

Trotz der im Ballungsraum Rhein-Main allgemein hohen lufthygienischen Belastung ist die Situation in Langen nicht als kritisch anzusehen (Belastungswerte unterhalb der gesetzlichen Grenzwerte gemäß 39. BImSchV). Bzgl. der Gebietsnutzung sind nur die Bereiche Hausbrand und Verkehr als wesentliche Emissionsquellen anzusehen. Da es sich aber nur um eine Änderung des rechtskräftigen Bauungsplans Nr. 41/N handelt, mit der keine Zulässigkeit von neuen emittierenden Anlagen verbunden ist, ergibt sich mit der bestehenden Nutzung bzw. der geplanten Nutzungsänderung von Mischgebiet in allgemeines Wohngebiet keine besondere Emissionsträchtigkeit.

Biotope, Flora und Fauna sowie Biologische Vielfalt

Flora und Biotope

Die potentiell natürliche Vegetation im Planungsgebiet ist der typische "Fluttergras-Trauben-eichen-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 zu rechnen.

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.

Unabhängig von der Bebauungsplanänderung gelten die artenschutzrechtlichen Bestimmungen auch auf Vorhabenebene, so dass die einschlägigen Regelungen auch bei Sanierung/Umbau oder Neubau von Gebäuden zu beachten sind.

Biologische Vielfalt

Die im Plangebiet vorkommende Biotopstruktur ist typisch für den Siedlungsbereich. Es ist daher nicht davon auszugehen, dass im Plangebiet seltene oder gefährdete Strukturen vorkommen, bzw. dass seltene oder bedrohte Arten in ihrem populationsrelevanten Erhaltungszustand gefährdet werden. Für die großräumige, also überregionale oder nationale Artenvielfalt ist das Plangebiet ohne Bedeutung. Gleiches gilt in Bezug auf die Vielfalt von Ökosystemen (Lebensraumvielfalt). Für die Tierarten und auch für die Flora im Plangebiet und der unmittelbar angrenzenden Bereiche gilt, dass mit der Umsetzung des geänderten Planungsrechts kein Verlust eines für das Gebiet spezifischen oder einmaligen Artenbestands oder Lebensraums einhergeht.

Landschaftsbild/Stadtgestalt

Der Geltungsbereich liegt innerorts im nördlichen Teil des Langener Stadtteils „Linden“. Für das Landschaftsbild ist er insofern ohne Bedeutung, vielmehr fügt er sich nahtlos in die umliegende Bebauung von Oberlinden (westlich) und Neurott (nördlich) ein. Gegenwärtig weist der Geltungsbereich überwiegend eine Wohnnutzung in Form von Geschosswohnungsbauten auf. Außer direkt an der Mörfelder Landstraße sowie im nördlichen Bereich der Berliner Allee sind untergeordnet andere Nutzungen im Bestand, wie z.B. eine Tankstelle, SB-Bereiche zweier Banken oder eine Arztpraxis, vorhanden.

Mit Ausnahme der Einfamilienhäuser am Wernerplatz und der Tankstelle an der Berliner Allee, sind die Gebäude im Geltungsbereich dreigeschossig ausgebildet und teilweise mit Staffelgeschoss bzw. ausgebautem Dachgeschoss versehen.

Zwischen den Gebäuden, östlich der Berliner Allee und südlich der Mörfelder Landstraße, befinden sich gärtnerisch gestaltete Flächen und Hausgärten mit einem insgesamt recht ausgeprägten Laubbaumbestand. Im Gesamtbild betrachtet, weisen die Stadtteile Oberlinden und Linden beide einen ansehnlichen Baumbestand auf, welcher das Gesamtbild der Siedlungsfläche auflockert.

Im Vergleich zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan erfährt das Plangebiet im Zuge der Planänderung keine Veränderung, die sich wesentlich auf die Stadtgestalt bzw. auf die nähere Umgebung auswirken würde.

Mensch

Lärm

Durch das Ingenieurbüro Dr. Gruschka wurde für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 41/N eine Schalltechnische Untersuchung (2019) erstellt. Wesentliche Lärmquellen sind die östlich verlaufende Bahnstrecke (Frankfurt-Darmstadt), die beiden Straßen Mörfelder Landstraße und Berliner Allee sowie der Flugverkehr des Frankfurter Flughafens.

Im Falle des „Worst-Case-Szenarios“ (freie Schallausbreitung) bzgl. des Straßen- und Schienenverkehrs wird „tags im Innern des Plangebietes der Orientierungswert der DIN 18/005/1/ für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) eingehalten. An den straßenseitigen Fassaden kann es dagegen zu Orientierungswertüberschreitungen kommen, die im Nordosten des Plangebietes entlang der Mörfelder Landstraße auf bis zu 10 dB(A) ansteigen.

Nachts ist ... unter Worst-Case-Bedingungen im gesamten Plangebiet der Orientierungswert ... von 45 dB(A) überschritten. Die Orientierungswertüberschreitungen betragen im Süden ... ca. 5 dB(A) und steigen nach Nordosten zur Mörfelder Landstraße hin auf bis zu ca. 15 dB(A) an“ (Ingenieurbüro Dr. Gruschka, 2019).

Aufgrund der Orientierungswertüberschreitungen sind bei der Errichtung oder der baulichen Än-

derung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen passive Schallschutzmaßnahmen (ausreichende Luftschalldämmung von Außenbauteilen schutzbedürftiger Aufenthaltsräume bei maßgeblichen Außenlärmpegeln sowie schalldämmender Lüftungseinrichtungen in Schlaf- und Kinderzimmern) zu beachten, um ein gesundes Wohnen im Geltungsbereich zu gewährleisten.

Erholungsnutzung

Das Planungsgebiet ist aufgrund seiner Lage in Ortsrandnähe bzw. im Bereich von Zugangskorridoren zum Außenbereich von gewisser Bedeutung, jedoch fehlen öffentlich nutzbare Grün- und Freiflächen. Insofern kommt dem Geltungsbereich über die Mörfelder Landstraße eine Durchgangsfunktion für Fuß- bzw. Spaziergänger und Radfahrer zu, die das Gebiet queren, um zu den knapp 400 Meter westlich entfernten, weitläufigen Waldflächen (gleichzeitig Landschaftsschutzgebiet „Landkreis Offenbach“) zu gelangen.

Im Bestand weist der Geltungsbereich, mit Ausnahme der ausgewiesenen Radwege, keine bedeutsame Erholungsinfrastruktur auf. Lediglich ein Kinderspielplatz liegt östlich, unmittelbar angrenzend an den Wernerplatz aber außerhalb des Geltungsbereiches. Die gärtnerisch gepflegten Anlagen der Wohnhäuser sind bzgl. ihres Erholungs- bzw. Freizeitwerts lediglich für ihre Besitzer oder Bewohner relevant und daher nur von individueller Bedeutung.

Das Plangebiet erfährt durch die Änderung des bestehenden Bebauungsplans und der damit einhergehenden teilweisen Nutzungsänderung keine Beeinträchtigungen hinsichtlich der Erholungsfunktion.

Kultur- und Sachgüter

Hinweise auf umweltrelevante Kultur- und Sachgüter liegen nicht vor.

3.5 Auswirkung auf nationale und europäische Umweltvorschriften (Anlage 2 Nr. 1.5)

Das Plangebiet besitzt und entwickelt keine Zulässigkeit von baulichen Anlagen, die den nationalen oder europäischen Umweltvorschriften entgegenstehen.

3.6 Umweltrelevante Auswirkungen der Planung (Anlage 2 Nr. 2.1)

Die Planänderung eröffnet einen höheren Wohnnutzungsanteil. Aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung im Geltungsbereich in Verbindung mit sehr bestandsorientierten Festsetzungen ergeben sich voraussichtlich keine gravierenden Veränderungen der Umweltsituation. Es sind keine Hinweise auf weitere umweltrelevante Auswirkungen bekannt oder erkennbar, die über die bereits unter 3.4 beschriebenen Inhalte hinausgehen. Zusätzliche negative Auswirkungen sind daher nicht anzunehmen.

3.7 Ausmaß der planübergreifenden Auswirkungen (Anlage 2 Nr. 2.2)

Ein planübergreifender - auch kumulativer oder grenzüberschreitender - Charakter der Bauleitplanung ist nicht erkennbar bzw. auszuschließen.

3.8 Risiken für die Umwelt einschließlich der menschlichen Gesundheit (Anlage 2 Nr. 2.3)

Durch die Änderung des bestehenden Bebauungsplans, im Zuge dessen Schallschutzbelange ausreichend berücksichtigt werden, sind keine neuen Risiken für die Umwelt oder die menschliche Gesundheit absehbar bzw. erkennbar. Durch die geplante WA-Ausweisung sind insbesondere keine besonderen, umwelt- bzw. gesundheitsrelevanten Unfallrisiken zu erwarten.

3.9 Umfang der räumlichen Ausdehnung der Auswirkungen (Anlage 2 Nr. 2.4)

Gemäß § 1 a BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Zur Verringerung der Flächeninanspruchnahme für neue Bauflächen wird deshalb seitens des Gesetzgebers der Innenbereichs-Entwicklung Vorrang eingeräumt. Diesem Grundsatz wird mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 41/N entsprochen, bei der Planung handelt es sich um ein Vorhaben zur Innenentwicklung im Stadtgebiet.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 3,8 ha und schließt die bereits bestehenden Straßenverkehrsflächen Mörfelder Landstraße, Berliner Allee und Wernerplatz mit ein, die jedoch keinerlei Änderungen erfahren. Die Änderungen bzw. Anpassungen der zulässigen Ausnutzungszahlen der Wohnbauflächen führen zwar zu einer geringfügigen Zunahme des zulässigen Versiegelungsgrades, doch werden durch diese Planänderungen keine über das Projektgebiet hinausgehenden negativen Auswirkungen verursacht. Auch durch die geplante Änderung der ursprünglich ausgewiesenen Mischgebiete in Allgemeine Wohngebiete sind keine Umweltauswirkungen anzunehmen, da hierdurch keine Neuzulässigkeit umweltrelevanter Nutzungen resultiert.

3.10 Ausmaß der Auswirkungen auf natürliche Merkmale, auf das kulturelle Erbe, durch die Intensität der Bodennutzung, jeweils unter Berücksichtigung von Überschreitungen von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten (Anlage 2 Nr. 2.5)

Von der Planung sind keine Gebiete mit herausragenden natürlichen Merkmalen oder mit Strukturen bzw. Objekten des kulturellen Erbes betroffen. Die mit dem Bebauungsplan festgesetzten zulässigen Nutzungen liegen hinsichtlich Intensität im nach BauNVO zulässigen Rahmen. Es liegen auch keine Erkenntnisse vor, die ein Überschreiten der Grenzwerte und Umweltqualitätsnormen als wahrscheinlich oder möglich erscheinen lassen.

3.11 Sondergebiete der Umweltvorsorge (Anlage 2 Nr. 2.6.1 – 2.6.7)

Aufgrund der räumlichen Distanz von ca. 1,3 km zwischen Planungsgebiet und dem südlich liegenden FFH-Gebiet „Kammereckwiesen und Kirchnereckgraben von Langen“ sind keinerlei bau-, anlage- oder nutzungsbedingte, direkte oder indirekte Wirkungen infolge der Planänderung auf das Schutzgebiet anzunehmen (Pkt. 2.6.1).

Das Naturschutzgebiet „Kammereckwiesen, Herchwiesen, Schmale Wiesen und Belzbornwiesen von Langen“ liegt ebenfalls in südlicher Richtung in etwa einem Kilometer Entfernung. Auch hier sind aufgrund der Distanz keine bau-, anlage- oder nutzungsbedingten direkten oder indirekten Wirkfaktoren zu erwarten (Pkt. 2.6.2).

Da sich im gesamten Rhein-Main-Gebiet kein Nationalpark und auch kein Biosphärenreservat befindet, besteht diesbezüglich keinerlei Bedeutung (Pkt. 2.6.3 und 2.6.4).

Das Landschaftsschutzgebiet „Landkreis Offenbach“ liegt nur 400 m westlich des Geltungsbereiches, welches mit einer Gesamtfläche von ca. 17.000 ha auch weite Teile des Außenbereichs von Langen umfasst. „Zweck der Unterschutzstellung ist v.a. die nachhaltige Sicherung der verbliebenen Freiflächen und der Wälder, insbesondere der großen Laubmischwaldbestände wegen ihrer besonderen Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung, für den Erhalt von Schönheit, Vielfalt und Eigenart des Landschaftsbildes sowie den Ressourcenschutz im Verdichtungsraum Rhein/Main“ sowie „die Erhaltung naturnaher oder artenreicher Lebensräume einschließlich ihrer Lebensgemeinschaften“ (Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Landkreis Offenbach“ vom 13. März 2000, St.Anz. 14/2000, Seite 1123-1131). Die geplante Änderung des Bebauungsplans übt keinerlei Einfluss auf das Landschaftsschutzgebiet aus, somit ergibt sich keine Konfliktsituation zwischen dem Bereich „Linden-Nord / Mörfelder Landstraße“ und dem Landschaftsschutzgebiet (Pkt. 2.6.4).

Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG bzw. § 13 HAGBNatSchG sind weder im Geltungsbereich noch in dessen näheren Umfeld vorhanden (Pkt. 2.6.5).

Der Geltungsbereich liegt in keinem Wasserschutzgebiet (Pkt. 2.6.6).

Die Stadt Langen befindet sich aufgrund ihrer räumlichen Lage im ursprünglichen Geltungs- bzw. Regelungsbereich des Luftreinhalteplans für den Ballungsraum Rhein-Main (Pkt. 2.6.7). Durch dessen Fortschreibungen in Form von örtlich begrenzten Teilplänen wurde der Ursprungsplan bereits 2005 wieder aufgehoben, sodass diesbezüglich für Langen keine Relevanz mehr besteht.

3.12 Raumordnung (Anlage 2 Nr. 2.6.8)

Die Planänderung zielt im Wesentlichen auf die planungsrechtliche Umwandlung der Nutzungsausweisung von Mischgebiet in Allgemeines Wohngebiet ab, wovon vollumfänglich und ausschließlich bereits bebaute Grundstücke in Innerortslage betroffen sind. Insofern übt die Bauleitplanung keinerlei raumordnerischen Einfluss aus. Insbesondere sind hierdurch keine Freiräume, Außenbereichs- oder Waldflächen betroffen.

3.12 Liste der Denkmäler, Bodendenkmäler, archäologisch bedeutende Landschaften (Anlage 2 Nr. 2.6.9)

Es liegen keine Hinweise über das Vorhandensein von Denkmälern, Bodendenkmälern oder kulturhistorischen Landschaftselementen vor (Regionalverband FrankfurtRheinMain - Kulturlandschaftskataster, Stand 2007).

4 Einschätzung zu möglichen Umweltauswirkungen

Im Rahmen der Vorprüfung nach § 13a BauGB ergeben sich infolge der Änderung des bislang gültigen Planungsrechts (B-Plan Nr. 41/N) durch den im Entwurf vorliegenden Bebauungsplan Nr. 41.N.1 „Linden Nord / Mörfelder Landstraße, 1. Änderung“ keine erheblichen umweltrelevanten Veränderungen. Unter Anwendung der in Anlage 2 BauGB genannten Kriterien ergeben sich insbesondere keine Umweltauswirkungen, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Damit ist die Durchführung im beschleunigten Planverfahren nach § 13a BauGB zulässig.

5 Artenschutzrechtliche Betrachtung

Der Geltungsbereich ist überwiegend dicht bebaut und im Westen größtenteils versiegelt. Faunistisches Potenzial haben im Plangebiet die wenigen Bereiche mit älteren Bäumen und die alten Mehrfamilienhäuser an der Beethovenstraße. Entsprechend weist der Geltungsbereich ein Lebensraumpotential für Vögel und Fledermäuse auf. Für Reptilien ist der Geltungsbereich ohne Bedeutung. Auch für besonders oder streng geschützte Wirbellose besteht aufgrund der geringen Flächenausdehnung kaum Potenzial (siehe Artenschutzbeitrag im Anhang).

Aufgrund des bereits vorhandenen Baubestands besteht keine besondere artenschutzrechtliche Relevanz für die Bebauungsplanänderung. 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 besonders für die Mehrfamilienhäuser an der Beethovenstraße (siehe Kapitel 2.1 des Artenschutzbeitrages).

6 Eingriffs- / Ausgleichsbetrachtung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 41.N.1 „Linden Nord / Mörfelder Landstraße, 1. Änderung“ (1. Änderung des Bebauungsplanes 41/N „Linden Nord / Mörfelder Landstraße“) werden die planungsrechtlichen Regelungen für die Realisierung von Bauvorhaben verändert. Bei der Aufstellung von

Bauleitplänen ist gemäß § 18 Abs. 1 BNatSchG über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz von Eingriffen in Natur und Landschaft nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden. Für die durch einen Bebauungsplan zulässigen Eingriffe gelten grundsätzlich die Regelungen des § 1a BauGB. Danach sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in die Abwägung einzustellen. Die den Eingriffen zugeordneten Kompensationsmaßnahmen können im Rahmen der Abwägung anderen öffentlichen und privaten Belangen gegenübergestellt werden.

Das BauGB differenziert - im Gegensatz zum BNatSchG - nicht zwischen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Außerdem ist ein direkter räumlicher Zusammenhang nicht erforderlich (§ 1a Abs. 3 Satz 2 und 3, § 135a Abs. 2 Satz 2, § 200a BauGB). Durch geeignete Festsetzungen oder vertragliche Lösungen soll die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen gesichert werden.

Weiterhin stellt § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB eine Ausnahme von der baurechtlichen Eingriffsregelung dar. Demnach ist ein Ausgleich „nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind [für vorhandene und genehmigte bauliche Anlagen] oder zulässig waren“ [für nach einem rechtsverbindlichen Bebauungsplan bestehende Baurechte]. In die Abwägung ist daher nur ein Ausgleich für die Eingriffe einzustellen, die über das bereits vorhandene Baurecht bzw. die faktisch vorhandenen baulichen Anlagen hinausgehen.

Bei Bebauungsplänen nach § 13a „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ wird die Eingriffsregelung bei Festsetzung einer Grundfläche < 20.000 m² zusätzlich und grundsätzlich ausgesetzt (§ 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1). Die sich aus den Änderungen des Bebauungsplans ergebende Grundfläche liegt bei ca. 9.645 m² und somit unter dem für die Anwendung der Eingriffsregelung nach BauGB maßgeblichen Wert von 20.000 m². Somit bedarf es im Rahmen der Bauleitplanung keiner Eingriffs-Ausgleichsbetrachtung.

Frankfurt am Main, den 04.11.2019

aufgestellt: Dipl.-Ing. Stefan Kappes

