



Begründung

Bebauungsplan Nr. 17.I.2

„Wohngebiet Oberlinden – Zwischen Anemonen- und Farnweg“

Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB

Stand: 26.05.2023

Stadt Langen - Der Magistrat
Fachdienst 13
Bauwesen, Stadtplanung, Umwelt- und Klimaschutz

Telefon: 06103 203-0
Telefax: 06103 203-49631
Internet: www.langen.de

Langen • RheinMain



Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB
Im Nordpark 1
35435 Wettenberg-Krofdorf

Projektleitung: Bode

Telefon: 0641 98441 22
Telefax: 0641 98441 155
Mail: info@fischer-plan.de
Internet: www.fischer-plan.de

 PLANUNGSBÜRO
FISCHER

Inhaltsverzeichnis

I BAULEITPLANUNG

1 Einführung

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

2 Verfahren

- 2.1 Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB
- 2.2 Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 13a Abs. 2 und § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB

3 Übergeordnete Planungen

- 3.1 Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010
- 3.2 Landschaftsplan
- 3.3 Bebauungspläne
- 3.4 Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Langen – Fortschreibung 2013
- 3.5 Innenentwicklung und Bodenschutz

4 Bestandssituation

- 4.1 Stadträumliche Einbindung
- 4.2 Bebauung und Nutzung
- 4.3 Erschließung
- 4.4 Eigentumsverhältnisse

5 Planungskonzept

- 5.1 Vorhabenbeschreibung
- 5.2 Verkehr
 - 5.2.1 Erschließung
 - 5.2.2 Rad- und fußläufiger Verkehr
 - 5.2.3 Ruhender Verkehr
 - 5.2.4 Öffentlicher Personennahverkehr
- 5.3 Technische Infrastruktur/Ver- und Entsorgung
 - 5.3.1 Trinkwasser/Löschwasser
 - 5.3.2 Abwasser/Niederschlagswasser
 - 5.3.3 Strom, Gas, Fernwärme, Telekommunikation
 - 5.3.4 Abfallbeseitigung
 - 5.3.5 Brandschutz
 - 5.3.6 Städtebauliche Kriminalprävention

6. Umweltbelange/Landschaftspflegerischer Planungsbeitrag

- 6.1 Naturräumliche Gliederung
- 6.2 Relief und Geomorphologie
- 6.3 Schutzgebiete und -objekte
- 6.4 Vegetation und Biotoptypen
- 6.5 Artenschutz
- 6.6 Fläche und Boden
- 6.7 Altlasten
- 6.8 Kampfmittel
- 6.9 Wasser
- 6.10 Luft und Klima
- 6.11 Landschaft/Stadtbild
- 6.12 Biologische Vielfalt

- 6.13 Mensch, Gesundheit des Menschen und der Bevölkerung
- 6.14 Immissionen/Emissionen
- 6.15 Kulturgüter und sonstige Sachgüter
- 6.16 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie
- 6.17 Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes
- 6.18 Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind
- 6.19 Eingriffskompensation

II FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Ersatz bisheriger Festsetzungen

2 Art der baulichen Nutzung

- 2.1 Allgemeines Wohngebiet

3 Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 Höhe baulicher Anlagen und Vollgeschosse
- 3.2 Grundflächenzahl
- 3.3 Geschossflächenzahl
- 3.4 Vollgeschosse

4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Nebenanlagen

5 Bauweise und Hausformen

6 Abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

7 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

8 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

9 Öffentliche Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

10 Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen

11 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

12 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

13 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

14 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

B AUFNAHME VON AUF LANDESRECHT BERUHENDEN REGELUNGEN IN DEN BEBAUUNGSPLAN

1 Dachgestaltung

- 2 Einfriedungen**
- 3 Grundstücksgestaltung**
- C KENNZEICHNUNGEN**
- 1 Grundwasserbewirtschaftungsplan Hessisches Ried**
- D NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**
- E WEITERE HINWEISE**
- F PFLANZEMPFEHLUNGSLISTE**
- III AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES**
- 1 Statistische Angaben**
- 2 Bedarfe der Infrastruktur**
- 3 Kosten und Finanzierung**
- 4 Maßnahmen/Bodenordnung**
- 5 Umsetzung**

I BAULEITPLANUNG

1 Einführung

1.1 Anlass und Planerfordernis

Im Rahmen der Planung der Stadterweiterung Oberlinden wurde in den Sechzigerjahren des letzten Jahrhunderts zur Versorgung der Anwohner mit Gütern des täglichen Bedarfs in zentraler Lage ein Einkaufszentrum verortet. Dieses Einkaufszentrum entsprach den Flächenbedarfen der damaligen Zeit, war auf eine fußläufige Andienung abgestimmt und viele Jahrzehnte das Herzstück und der Begegnungsraum für die Bevölkerung im Wohngebiet Oberlinden. Im Jahr 2010 musste u.a. im Zuge des sich vollziehenden Strukturwandels im Einzelhandel und des sich verändernden Kaufverhaltens allerdings auch der letzte Supermarkt im Einkaufszentrum Oberlinden schließen.

Auf Initiative der Grundstückseigentümer im nördlichen und nordwestlichen Teil des Plangebietes wurde daher im Jahr 2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17.I.1 „Wohngebiet Oberlinden – Stadtteilzentrum“ betrieben. Planziel war seinerzeit u.a. die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen zur Aufstockung der bestehenden Gebäude zum Bau neuer Wohnungen und der Ansiedlung/Erhaltung Gewerblicher- bzw. Dienstleistungsnutzungen am Standort. Die vorgesehenen und über den städtebaulichen Vertrag vereinbarten Maßnahmen wurden jedoch nicht umgesetzt. Eine Aufwertung bzw. ein Umbau des ehemaligen Stadtteilzentrums erfolgten bislang nicht.

Nachdem der letzte Eigentümer die ursprüngliche Planung nicht weiterverfolgt hat, hat ein Vorhabenträger aus Langen die Flurstücke erworben und ist in die Verpflichtungen aus dem städtebaulichen Vertrag in Teilen eingetreten. In Vorabstimmung mit der Stadt ist beabsichtigt, den nördlichen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 17.I.1 „Wohngebiet Oberlinden – Stadtteilzentrum“ durch die Errichtung von Wohngebäuden (v.a. Reihen- und Doppelhäuser), Hausgruppen inkl. einer gemeinsamen Tiefgarage sowie einer Kindertagesstätte mit Wohnungen in den Obergeschossen zu entwickeln.

Aufgrund der heutigen Anforderungen für die Neuansiedelung eines Lebensmittelmarktes sowohl den Flächen- und Parkplatzbedarf, die Sichtbarkeit, die Frequentierung und Anfahrbarkeit des Standorts und der guten Gesamtabdeckung mit Lebensmittelmärkten in Langen, muss das Ziel einer Wiederbelebung des Nahversorgungszentrums Oberlinden an dieser Stelle als nicht realisierbar eingeschätzt werden. Die nächste Nahversorgungsmöglichkeit liegt an der Berliner Allee/Ecke Forstring in fußläufiger Entfernung. Die nächstgelegene Vollversorgung bietet der Fachmarktstandort in der Pittlerstraße.

Das Bebauungskonzept sieht eine Bebauung mit drei Hausgruppen und einem Doppelhaus mit jeweils zwei Vollgeschossen und einem Dach- bzw. Staffelgeschoss vor. Diese gruppieren sich um eine zentrale Grünfläche sowie die Außenanlagen der geplanten Kindertagesstätte (Gruppen für Kinder unter drei Jahren) und werden durch Fußwege miteinander verbunden. Das Gebäude im Osten des Areals im Bereich des Farnweges wird als Bebauung mit vier Geschossen geplant. Im Erdgeschoss sollen die Kindertagesstätte und in den Obergeschossen ca. acht Zwei- bis Dreizimmerwohnungen vorgesehen werden. Die notwendigen Stellplätze werden in einer Tiefgarage unter dem Areal verortet.

Mit der neuen städtebaulichen Konzeption kann der bestehende städtebauliche Missstand im Zentrum Oberlinden behoben werden. Das derzeit untergenutzte Areal wird neu belebt. Es entsteht eine zeitgemäße und dennoch maßstäbliche Neubebauung mit einem begrünten Umfeld. Dabei bietet sich die Chance, neben für Oberlinden typischen Hausgruppen auch eine weitere Kinderbetreuungseinrichtung zu etablieren, um den großen Betreuungsbedarf für Kleinkinder in Langen zu decken.

Weiterhin strebt die Stadt an, preisgünstiges Wohnen zu schaffen, um ein entsprechendes Angebot für Bedürftige bei allgemein steigenden Mieten vorhalten zu können.



Abbildung 1: Baukonzept (ap88 Architekten Partnerschaft mBB, Stand 09.11.2022)

1.2 Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

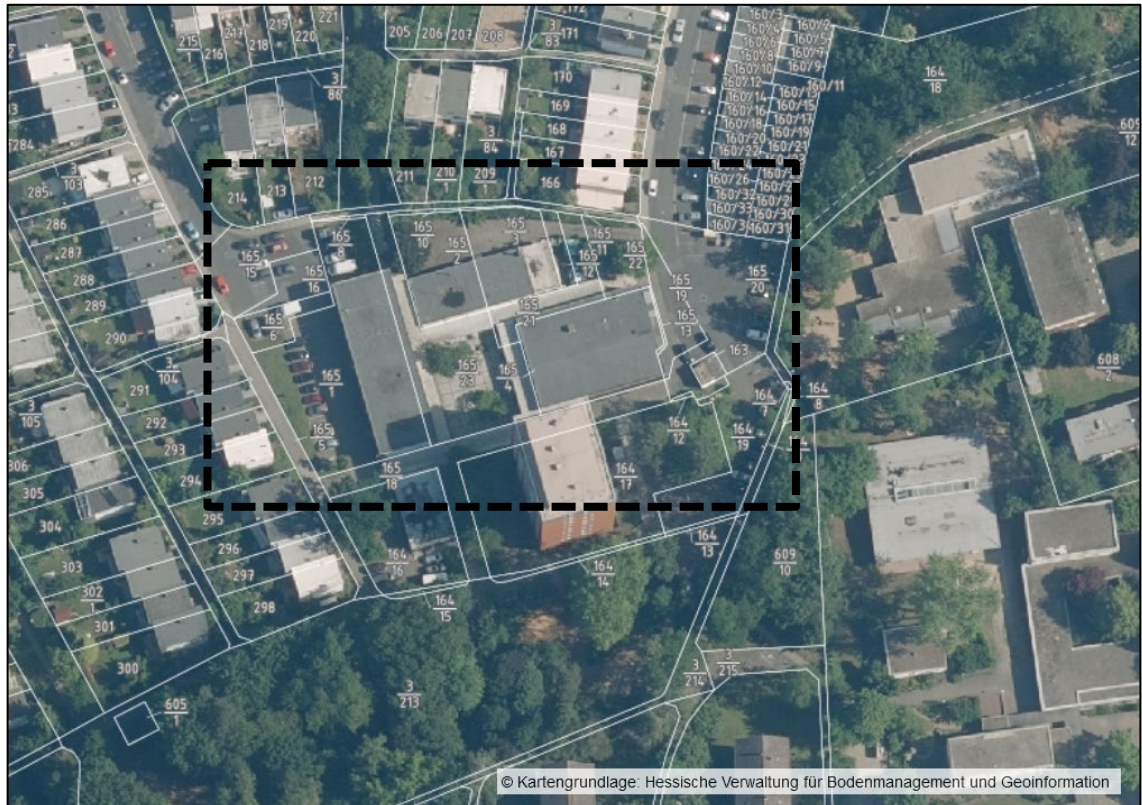
Das Plangebiet befindet sich im Siedlungsbereich „Oberlinden“. Als „Wohnstadt Am Wolfsgarten“ wurde dieser Bereich 1961 unter Federführung der Nassauischen Heimstätte als damals größte geschlossene Gartensiedlung Deutschlands errichtet. Auf einer Gesamtfläche von 65 Hektar entstand seinerzeit Wohnraum für etwa 5.000 Einwohner in Form von Reihenhäusern, Sozialwohnungen, Bungalows und ab 1963 auch Hochhäusern. Bis heute hat sich Oberlinden hinsichtlich der Siedlungsstruktur kaum verändert und ist nach wie vor ein beliebtes Wohngebiet mit zwei Schulen, drei Kindertagesstätten und dem für den Vereinssport bedeutenden „Sportpark Oberlinden“.

Das hier in Rede stehende Plangebiet selbst umfasst eine Fläche von ca. 0,6 ha und liegt im westlichen Stadtgebiet von Langen am Ende des Farn- und Anemonenwegs im Stadtbereich „Oberlinden“. Das Gebiet wird von dort ausgehend über den Forstweg, die Berliner Allee und die Mörfelder Landstraße an den überörtlichen Verkehr (B 486) angebunden.

Im Süden begrenzt die sich anschließende Bebauung bzw. der Spielplatz Farnweg und der zugehörige Grünzug den Planbereich. Im Norden und Westen grenzt Rei-

henhausbebauung an und im Osten die Kindertagesstätte Martin-Luther der Evangelischen Kirchengemeinde Langen.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 165/1, 165/2, 165/3, 165/4, 165/5 tlw., 165/6, 165/8, 165/10, 165/11, 165/12, 165/13, 165/15, 165/16, 165/19, 165/20 tlw., 165/21, 165/22, 165/23 und 164/18 tlw. in der Gemarkung Langen, Flur 54.



Die o.g. Kriterien müssen vorliegend als erfüllt betrachtet werden: Da eine Wiedernutzbarmachung einer bereits bebauten Fläche angestrebt wird, kann die Bauleitplanung als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt werden. Zudem wird der o.g. Schwellenwert der maximal zulässigen Grundfläche deutlich unterschritten.

Des Weiteren wird mit dem Bebauungsplan kein Vorhaben vorbereitet, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes unterliegt und es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB vor.

Die vorstehend aufgeführten Punkte gelten auch unter Anrechnung der Grundfläche eines möglichen Bebauungsplanes für den südlichen Bereich des Ursprungsbebauungsplanes, für den die Stadt Langen ein separates Bauleitplanverfahren anstrebt. Dieses Planverfahren steht in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang und ist entsprechend bei der Wahl der Verfahrensart zu berücksichtigen. Aufgrund der nur geringen Fläche und der dort ebenfalls vorgesehenen wohnbaulichen Nutzung hat dies allerdings keine Auswirkungen auf die Wahl der Verfahrensart.

Daraus resultierend kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Dies bedeutet u.a., dass auf die Umweltprüfung im Sinne § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet werden kann, wenngleich dennoch die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Abwägung Berücksichtigung finden müssen.

Die einzelnen Verfahrensschritte für den vorliegenden Bebauungsplan sind nachfolgend aufgelistet:

| | |
|--|--|
| Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB | 21.07.2022 |
| Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und Information der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB | 26.08.2022 bis 26.09.2022 |
| Entwurfs- und Auslegungsbeschluss | 23.02.2023 |
| Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß §3 Abs. 2 BauGB | 03.03.2023 |
| Offenlage gemäß §§ 3 Abs. 2 BauGB | 13.03.2023 bis 14.04.2023 |
| Behördenbeteiligung zum Entwurf des Bebauungsplanes gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom | 09.03.2023 bis 14.04.2023 |
| Satzungsbeschluss | <i>Wird nach dem Satzungsbeschluss ergänzt</i> |

2.1 Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB wurde mit Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und Frist bis 26.09.2022 zeitgleich in der Presse und im Internet durchgeführt. Es wurden insgesamt vier Stellungnahmen von Bürgern mit planungsrelevanten Hinweisen und Anregungen eingereicht. Die Anregungen wurden bzw. werden im weiteren Verfahren wie folgt behandelt:

Rücklauf aus der Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB

| Verfasser | Anregung zur Planung | Berücksichtigung in Planung |
|------------------|--|--|
| Bürger 1 | Staffelgeschosse im Nordwesten des Plangebietes, wenn möglich vermeiden. | Für die gesamte Bebauung im Norden des Plangebietes sieht das städtebauliche Konzept zwei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss vor. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan ermöglicht III Vollgeschosse. Das Vollgeschoss wird vorliegend auf ein Staffelgeschoss reduziert. Es wird grundsätzlich als städtebaulich verträglich eingestuft, insbesondere auch daher, weil die Zahl der Wohneinheiten festgesetzt und der ruhende Verkehr untergebracht wird. Änderungen am Konzept wurden daher nicht vorgenommen. |
| | Anregung einer zusätzlichen Tiefgaragenzufahrt im Farnweg. | Die Anregung wurde geprüft, ihr kann durch eine Veränderung der Leitungsführung im Farnweg entsprochen werden. Im Bereich Farnweg wird die Zufahrt der Tiefgarage angeordnet; im Bereich Anemonenweg die Ausfahrt. |
| | Erreichbarkeit Stellplatz im Süden des Anwesens Anemonenweg 48. | Die Erreichbarkeit des bestehenden privaten Stellplatzes ist über die bestehenden und festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen sichergestellt. Die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes gelten hier unverändert. |
| Bürger 2 | Übermäßige Belastung der Verkehrsinfrastruktur durch den zu erwartenden Verkehr. | Festzustellen ist, dass das Areal seit langer Zeit untergenutzt lag. Das Vorhaben aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan sah ebenfalls eine Nachverdichtung zu Wohnzwecken und weitere gewerbliche Nutzungen vor – somit eine durchaus vergleichbare Verkehrsbelastung. Die Widerbelebung der Nutzung wird selbstredend zu Veränderung im Ziel- und Quellverkehr führen. Vor dem Hintergrund der Festlegung der möglichen Anzahl der Wohneinheiten und der daraus resultierenden Verkehre wird allerdings davon ausgegangen, dass sich das Projekt aus verkehrlicher Sicht verträglich einfügt und die Leistungsfähigkeit der Infrastruktur ausreichend bemessen ist. |
| | ÖPNV bereits heute überlastet und für weitere Einwohner nicht gewappnet. | Die Bereitstellung des ÖPNV-Angebotes entzieht sich der vorliegenden Bauleitplanung. Die vorliegend beabsichtigte Umwandlung des Kerngebietes in ein Allgemeines Wohngebiet auf einer Fläche von rund 0,5 ha wird nach diesseitiger Einschätzung keine messbaren Effekte auf die Auslastung des ÖPNV haben. |
| | Errichtung einer Kita für Kinder bis 3 Jahre nicht ausreichend für Langen. Schulen bereits überlastet. | Die im Plangebiet vorgesehene Kindertagesstätte ist nur ein Bestandteil der Kindertagesstätten-Planungen in Langen. Zusätzliche Maßnahmen sind auch an anderen Standorten geplant. Die Bereitstellung der Schulplätze ist nicht unmittelbare Aufgabe der vorliegenden Bauleitplanung, sie liegt beim Schulträger. Die Bedarfe aus der Nachverdichtung wurde bereits für den |

| Verfasser | Anregung zur Planung | Berücksichtigung in Planung |
|-----------|---|---|
| | | rechtsverbindlichen Bebauungsplan in den Prognosen berücksichtigt. Es wird daher an der Planung festgehalten. |
| | Die Finanzierung von Schwimmbädern, Bücherei und sonstigen Kultur- und Freizeitangeboten ist bereits jetzt sehr schwierig und wird durch Wohnbebauungen weiter verschlechtert. | Der geschilderte Sachverhalt ist nicht nachvollziehbar bzw. ein Zusammenhang mit der vorliegenden Bauleitplanung besteht nicht. Es wird daher an der Planung festgehalten. |
| | Die Lern- und Lebensqualität in Langen ist durch die vielen Bauungen der letzten Jahre stark beansprucht, so dass diese nicht noch weiter verschlechtert werden sollte. | Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Von dem Planvorhaben wird nach diesseitiger Einschätzung jedoch keine negative Beeinträchtigung der Lern- und Lebensqualität in der Stadt Langen erwartet. Es wird daher an der Planung festgehalten. |
| | Über welchen Zeitraum müssen die Anwohner mit Baulärm und -verschmutzung sowie Einschränkungen im Zusammenhang mit der Bebauung rechnen? | Das Bauprojekt wird vsl. „in einem Zug“ durch einen Vorhabenträger errichtet. Damit ist sichergestellt, dass die Beeinträchtigungen durch die Errichtung reduziert werden können. Die Abwicklung ist mit dem Ordnungsamt abzustimmen. Zeitlich begrenzte Einschränkungen sind nicht zu vermeiden. |
| | Werden die Anwesen Anemonenweg 81 bis 103 weiterhin mit Pkw erreichbar sein? | Die Anwesen werden auch weiterhin erreichbar sein. Der Anemonenweg soll zudem in diesem Bereich auf eine Wohnstraße verbreitert werden. |
| Bürger 3 | Die Anzahl der Parkplätze in Oberlinden ist grundsätzlich zu gering. Bei der Planung der neuen Tiefgarage ist dies zu berücksichtigen. Die Konditionen und Modalitäten der Stellplatzvergabe ist von Seiten der Stadt Langen zu klären. | <p>Eingangs ist festzustellen, dass die Siedlung den 60er Jahren geplant wurde und entstanden ist. Die damaligen Bedarfe von einem Stellplatz je Wohneinheit wurden zu Grunde gelegt. Eine entsprechende Anzahl wurde in Garagenhöfen und den Seitenbereichen der Wohnstraßen bereitgestellt.</p> <p>In der vorgesehenen Tiefgarage werden zunächst die erforderlichen Stellplätze für das Projekt entsprechend der Vorgaben der städtischen Stellplatzsatzung nachgewiesen. Der planbedingte Entfall von öffentlichen Stellplätzen, welcher bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan begründet wurde, wird durch zusätzliche 15 Stellplätze in der Tiefgarage kompensiert. Die Bereitstellung für die Anwohner werden im städtebaulichen Vertrag geregelt.</p> |
| | Die derzeitige Anzahl von 15 Anwohnerparkplätzen erscheint zu gering. Den Haushalten Anemonenweg 73-111, Anemonenweg 46-50 und weitere Häuser in der zweiten | Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Zahl der Stellplätze bemisst sich nach der Reduzierung von Stellplätzen auf ehemals öffentlichen Verkehrsflächen. Die angesprochenen Häuser wurden unter den bekannten Rahmenbedingungen in einem Baugebiet aus den 60er Jahren erworben bzw. als Wohnraum angemietet. |

| Verfasser | Anregung zur Planung | Berücksichtigung in Planung |
|-----------|--|---|
| | Reihe sollte ein Parkplatz pro Haushalt in der Tiefgarage garantiert werden. | Der durch den Bebauungsplan bedingte Parkbedarf wird in der Tiefgarage nachgewiesen, weitere Forderungen sind als nicht planbedingt abzuweisen. |
| | Die Tiefgarage sollte durch Anwohnerparkausweise Zutrittskontrolliert werden. | Der Hinweis wird zur Beachtung und Prüfung im operativen Betrieb zur Kenntnis genommen. |
| | Wo sollen die Anwohner während der Bauphase parken? Die Möglichkeiten in Oberlinden sind bereits erschöpft. | Bedingt durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan entfallen in den Wenderadien öffentliche Stellplätze. Weitere Stellplätze auf dem privaten Grundstück des Vorhabenträgers, die derzeit durch Anlieger genutzt werden entfallen ebenfalls. Bei der Abwicklung der Baumaßnahme wird auch die Stellplatzthematik berücksichtigt. |
| | Der Flächenbedarf der Müllentsorgung ist zu berücksichtigen. | Im Rahmen der weiteren Planung wurde der Flächenbedarf für die Aufstellung der Müllbehälter geprüft. Die entsprechenden Flächen können im Plangebiet berücksichtigt werden. Details ergeben sich im Zuge der weiteren konkreten Objektplanung. |
| Bürger 4 | Der Bebauungsplan soll um das Anwesen Anemonenweg 115 zur Errichtung weiterer Reihenhäuser erweitert werden. | Es ist vorgesehen, für den südlichen Teilbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 17.I.1 „Wohngebiet Oberlinden – Stadtteilzentrum“ eine Anpassung des Bebauungsplanes einzuleiten. Dieser Teil wird aus verfahrenstechnischen Gründen und zur Beschleunigung des nördlichen Projektes in einem separaten Planverfahren bearbeitet. |

2.2 Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 13a Abs. 2 und § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 13a Abs. 2 und § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB wurde mit Bekanntmachung vom 03.03.2023 im Zeitraum vom 13.03.2023 bis zum 14.04.2023 durchgeführt. Es wurden insgesamt sechs Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit und elf Stellungnahmen von Behörden mit planungsrelevanten Hinweisen und Anregungen eingereicht. Die Anregungen wurden im Rahmen der Abwägung behandelt. Nachfolgend werden die wesentlichen vorgebrachten Themen nochmals zusammenfassend aufgeführt.

Rücklauf aus der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 13a Abs. 2 und § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB

| Verfasser | Anregung zur Planung | Berücksichtigung in Planung |
|-----------|--|--|
| Bürger 1 | Widerspruch zur Höhenentwicklung. Reduzierung der Höhen. | Im Ergebnis der sachgerechten Abwägung privater und öffentlicher Belange wurde an der bisherigen Planung festgehalten. |

| Verfasser | Anregung zur Planung | Berücksichtigung in Planung |
|------------------|--|--|
| Bürger 2 | Erhalt der Zugänglichkeit des Schulgeländes vom Farnweg aus. | In die Begründung wird ein Hinweis auf die Lage der Feuerwehrezufahrt zur Beachtung im Vollzug ergänzt. |
| Bürger 3 | Hinweise/Bedenken hinsichtlich der planinduzierten verkehrlichen Situation durch Mehrverkehr, etc. | Es wurde eine Bewertung der Verkehrssituation und des künftigen Verkehrsaufkommens erstellt. Im Ergebnis der sachgerechten Abwägung privater und öffentlicher Belange insbesondere der Prüfung der planbedingten Verkehre wurde an der bisherigen Planung festgehalten. |
| Bürger 4 | Fragen zur Zugänglichkeit der geplanten Tiefgarage und der Möglichkeit zur Anmietung von Stellplätzen. | Keine Auswirkungen. Sobald die Vergabemodalitäten für die Stellplätze im Detail feststehen, werden diese entsprechend kommuniziert. |
| Bürger 5 | Hinweise/Bedenken hinsichtlich der planinduzierten verkehrlichen Situation durch Mehrverkehr, Verkehrssicherheit, etc. und Maßnahmen zur Verbesserung der Situation. | Im Ergebnis der sachgerechten Abwägung privater und öffentlicher Belange insbesondere der Prüfung der planbedingten Verkehre wird an der bisherigen Planung festgehalten. Unter anderem wird das Ordnungsamt die Umsetzung des Bebauungsplanes aufmerksam begleiten, die Situation nach Vollzug der Planung beobachten und ggf. verkehrs- oder ordnungsrechtliche Maßnahmen veranlassen. |
| Bürger 6 | Barrierefreie Begehbarkeit des Plangebietes für Senioren, u.a. auch während der Bauphase. | Der Zugang zum Seniorentreff wird über einen 1,30 m breiten Weg gewährleistet, der durch einen Bauzaun von der Baustelle geschützt und von der Breite auch rollstuhlgerecht ausgeführt wird. |

Rücklauf aus der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 13a Abs. 2 und § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB

| Verfasser | Anregung zur Planung | Berücksichtigung in Planung |
|--------------------------------------|---|--|
| BUND für Umwelt und Naturschutz | Hinweise zum Artenschutz. | Die Hinweise wurden zur Beachtung im Vollzug der Planung in die Unterlagen aufgenommen. |
| Deutsche Telekom Technik GmbH | Hinweise auf bestehende Infrastrukturen. | Die Hinweise wurden zur Beachtung im Vollzug der Planung in die Unterlagen aufgenommen. |
| Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main | Beibehaltung der Festsetzung als Kerngebiet. Verlust gewerblicher/gemischter Flächen wird kritisiert. | Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Im Ergebnis der sachgerechten Abwägung wurde jedoch an der bisherigen Planung festgehalten. |

| Verfasser | Anregung zur Planung | Berücksichtigung in Planung |
|---|---|---|
| IHK Offenbach am Main | Beibehaltung der Festsetzung als Kerngebiet. Verlust gewerblicher/ gemischter Flächen wird kritisiert. | Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Im Ergebnis der sachgerechten Abwägung wurde jedoch an der bisherigen Planung festgehalten. |
| Kreisaus-schluss des Kreises Offenbach; Bauaufsicht | Forderung einer Festsetzung zu Wärmepumpen. | Die Ausführungen wurden als Hinweise, jedoch nicht als Festsetzungen in die Begründung aufgenommen. |
| | Forderung von Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Licht. | Eine vergleichbare Festsetzung ist im Bebauungsplan bereits enthalten. Auf weitergehende Festsetzungen wurde daher verzichtet. |
| | Hinweise auf die Problematik geruchsemittierender Anlagen (z.B. Mülltonnen,- Kompostplätze, Küchendunstabzugsanlagen). | Städtebauliche Gründe für entsprechende Festsetzungen bestehen vorliegend nicht. |
| | Hinweis auf die Lage im Trinkwasserschutzgebiet und im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried. | Die Hinweise sind in den textlichen Festsetzungen bereits enthalten. |
| | Hinweise auf die Einhaltung der allg. geltenden technischen Regelungen und Rechtsgrundlagen bei der Installation von Trink- und Betriebswasseranlagen, etc. | Die Hinweise wurden in die Begründung aufgenommen. |
| | Hinweis auf die ehemals vorhandenen chemischen Reinigungen sind im Gebiet. | Der Sachverhalt und die Hinweise sind in den Planunterlagen bereits enthalten. |
| | Hinweise auf die erforderlichen Flächen für Feuerwehr und Rettungsdienst und die entsprechenden Regelwerke. | Die Hinweise beziehen sich auf den Vollzug der Planung. Sie wurden in die Begründung aufgenommen. |
| | Hinweise zur Löschwasserversorgung. | Die Stadtwerke Langen GmbH teilen mit Schreiben vom 13.04.2023 mit, dass die Versorgung mit Wasser (...) als gesichert angesehen werden kann. Die Hinweise werden zur Beachtung im Vollzug der Planung zur Kenntnis genommen. |

| Verfasser | Anregung zur Planung | Berücksichtigung in Planung |
|--|---|---|
| | Hinweis zur Aufrechterhaltung der Erreichbarkeit der Schule. | Die geschilderte Zufahrt befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches und wird nicht beeinträchtigt. |
| Landesamt für Denkmalpflege, Bau- und Kunstdenkmalpflege | Hinweis auf das Einzelkulturdenkmal Berliner Allee 31 und die Genehmigungspflicht von Maßnahmen, welche die Belange des Umweltschutzes tangieren. | Die Hinweise wurden in die Begründung und die Textlichen Festsetzungen zur Beachtung im Vollzug aufgenommen. |
| Polizeipräsidium Südosthessen | Kriminalpräventive Hinweise für die Entwicklung des Plangebiets. | Die Hinweise wurden in die Begründung aufgenommen. |
| Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst | Hinweis, dass kein begründeter Verdacht besteht, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. | Die Hinweise sind in den Planunterlagen bereits enthalten. |
| Regierungspräsidium Darmstadt, Dez. 31.2 | In der Begründung sind noch Angaben zu den Dichtewerten und den Tabellenwerten zu ergänzen. | Ausführungen zu den Dichtewerten sind in der Begründung bereits enthalten und wurden zudem in Kapitel I.3.1 der Begründung ergänzt. |
| | Die Planung kann dann gemäß § 1 Abs. 4 BauGB als an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten. | Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. |
| | Nachweis der Wasserversorgung ist zu erbringen. | Die Stadtwerke Langen GmbH haben als zuständiger Wasserversorger mit Schreiben vom 13.04.2023 mitgeteilt, dass die Versorgung mit Wasser (...) als gesichert angesehen werden kann. |
| | Hinweise auf die Versickerung von Niederschlagswasser. | Die Hinweise wurden zur Beachtung im Vollzug zur Kenntnis genommen. |
| | Aus Sicht der Dezernate Oberflächengewässer und Immissionsschutz bestehen keine Bedenken. | Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. |
| | Hinweise auf die Entwässerung des Plangebietes. | Die Hinweise beziehen sich auf den Vollzug der Planung und wurden in die Begründung aufgenommen. |
| | Hinweise auf die ehemals vorhandenen chemischen Reinigungen sind im Gebiet. | Die Informationen sind (in verkürzter Form) in den Planunterlagen bereits enthalten. |

| Verfasser | Anregung zur Planung | Berücksichtigung in Planung |
|------------------------------------|--|---|
| | Hinweis, dass beim Bau auf organoleptische Auffälligkeiten des Untergrunds zu achten ist. | Die Informationen sind in den Planunterlagen bereits enthalten. |
| | Hinweis, dass nicht mit erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden zu rechnen ist. | Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. |
| | Dem Vorhaben stehen seitens der Bergaufsicht keine Sachverhalte entgegen. | Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. |
| Regionalverband FrankfurtRheinMain | Hinweis, dass der Bebauungsplan aus dem RegFNP entwickelt ist. | Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. |
| | Hinweis auf die Strategischen Umweltprüfung (SUP) des Regionalverbands. | Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. |
| Stadtwerke Langen | Hinweise auf die einschlägigen Bestimmungen zu Schutzabständen zwischen Kanälen, Leitungen, Kabeln und Bauwerken aus den jeweiligen Regelwerken. | Die Hinweise wurden zur Beachtung im Vollzug zur Kenntnis genommen. |
| | Hinweise zur Trink-, Löschwasser- und Erdgasversorgung und auf bestehende Leitungen. | Die Hinweise wurden zur Beachtung im Vollzug in die Begründung aufgenommen. Die Modalitäten zur Verlegung von Leitungen werden im Zuge der konkreten Erschließungsplanung und im Rahmen des städtebaulichen Vertrages geklärt und vereinbart. |
| | Hinweise zur Stromversorgung und Straßenbeleuchtung. | Die Hinweise wurden in die Begründung aufgenommen. |
| | Hinweise auf Entwässerungsanlagen der KBL und einzuhaltende Abstände. | Die Baugrenze im Westen wurde wird geringfügig zurückgenommen und redaktionell zur Einhaltung der Abstände angepasst. |
| | Hinweise zur Entwässerung, Versickerung und maximale Einleitmengen. | Die Hinweise wurden zur Beachtung im Vollzug zur Kenntnis und in die Begründung aufgenommen genommen. |
| | Anforderungen an die Bewegungsflächen/ Schleppkurven für Müllfahrzeuge. | Die Flächenanforderungen wurden geprüft und als ausreichend erachtet. |

| Verfasser | Anregung zur Planung | Berücksichtigung in Planung |
|-----------|---|--|
| | Hinweis zur Verbreiterung des Anemonenwegs, bis Hausnummer 103 für Fahrzeuge mit einem Gesamtgewicht von 26 Tonnen. | Der Hinweis ist in der Umsetzung und in der Nutzungsphase zu berücksichtigen und umzusetzen. |
| | Berücksichtigung einer Sammelstelle für Sperrmüll, im Bereich des Wendehammers. | Die Hinweise wurden zur Beachtung im Vollzug zur Kenntnis genommen. |

3 Übergeordnete Planungen

3.1 Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Bauleitpläne sind gemäß § 4 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Die Grundätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung sind in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Maßgebend für das Plangebiet sind die Vorgaben des Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010). Der RPS/RegFNP 2010 enthält in einem zusammengefassten Planwerk sowohl die regionalplanerischen Festlegungen nach § 9 Abs. 4 Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG) als auch die flächennutzungsplanbezogenen Darstellungen nach § 5 BauGB.

Im RPS/RegFNP 2010 ist das Plangebiet weitgehend „Wohnbaufläche, Bestand“ dargestellt. Das Planvorhaben ist dementsprechend aus dem RPS/RegFNP 2010 entwickelt und entspricht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

Insgesamt können in Bezug auf das zugrundeliegende städtebauliche Konzept somit 24 Wohneinheiten entstehen. Die eng gesetzten Baugrenzen beugen einer weitergehenden Verdichtung vor. Bei einem Bruttobauland von vorliegend rund 0,5 ha beträgt der Dichtewert für das Plangebiet somit rund 48 Wohneinheiten pro Hektar Bruttowohnbauland.

Gemäß den Zielvorgaben des RegFNP (Z3.4.1-9) sind im Rahmen der Bauleitplanung für die verschiedenen Siedlungstypen die nachfolgenden Dichtevorgaben, bezogen auf Bruttowohnbauland, einzuhalten:

- 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.

In seinem Urteil vom 13.10.2016 - 4 C 962/15.N vertritt der Hessische VGH die Auffassung, dass der Plansatz Z3.4.1-9 RPS/RegFNP insgesamt nur für die Ausweisung von neuen Baugebieten nicht aber für die Überplanung bereits vorhandener Wohngebiete gilt und außerdem nur die genannten Dichte-Obergrenzen als verbindliche Zielvorgabe einzuhalten sind.

Die Stadt Langen als Mittelzentrum im Verdichtungsraum mit S-Bahn-Anschluss ist der Kategorie „verstädterter Besiedlung und ihre Umgebung“ bzw. dem „Einzugsbereich vorhandener oder geplanter S- und U-Bahn-Haltepunkte“ zuzuordnen. Es gelten entsprechend obere Dichtevorgaben von maximal 45 und bis 60 Wohneinheiten je Hektar. Vorliegend geplant sind ca. 48 Wohneinheiten pro Hektar Bruttowohnbau-land.

In der Gesamtbewertung kann daher festgestellt werden, dass die oben ermittelten Dichtewerte ungeachtet der Frage, ob es sich vorliegend um eine Überplanung oder Neuplanung handelt, als mit den Zielen der Raumordnung vereinbar bewertet werden können.

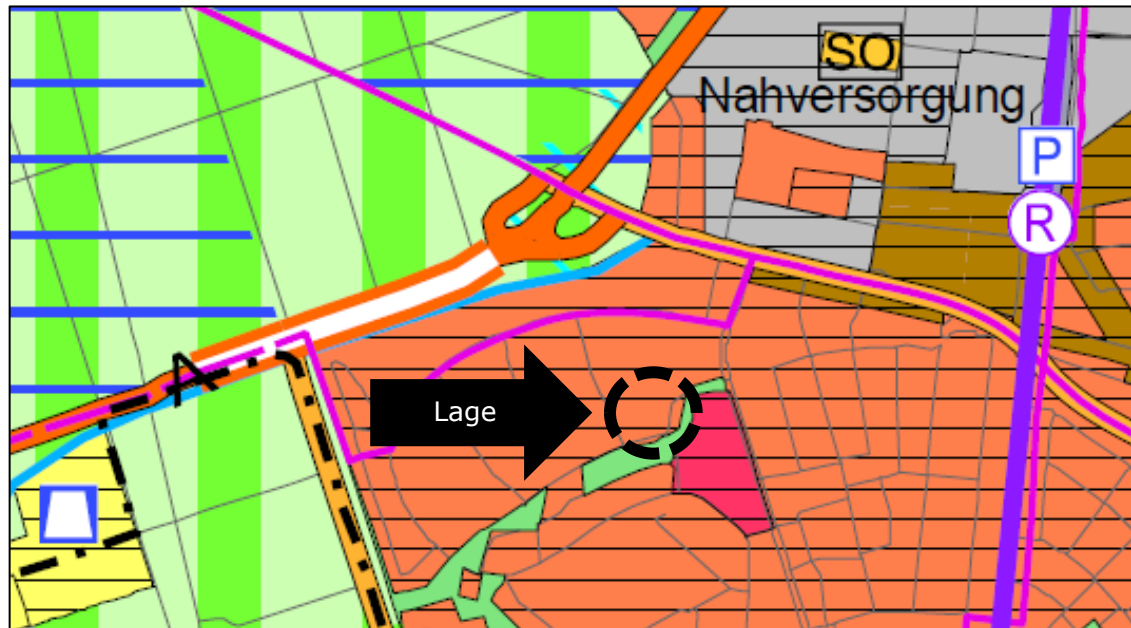


Abbildung 3: Regionalplan Süd Hessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (Quelle: Regionalverband FrankfurtRheinMain; www.region-frankfurt.de)

3.2 Landschaftsplan

Die bestehenden Landschaftspläne und landschaftsplanerischen Gutachten des früheren Umlandverbandes Frankfurt und der weiteren Mitgliedskommunen des Regionalverbandes im Ballungsraum FrankfurtRheinMain sind vorerst weiterhin als Fachpläne gültig und als abwägungsrelevante Unterlagen in Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen. Sie haben in der Regel einen höheren Detaillierungsgrad als der Regionale Flächennutzungsplan (RegFNP) und treffen damit weitere und ergänzende Aussagen.

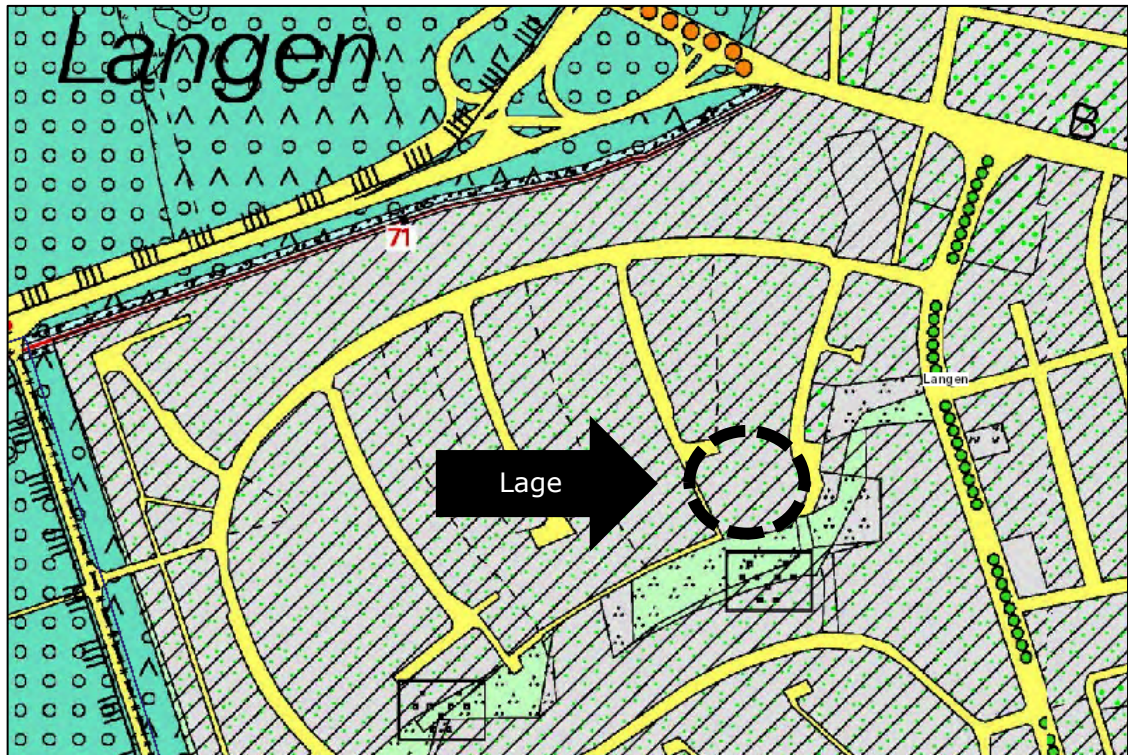


Abbildung 4: Landschaftsplan Entwicklungskarte 2001 (Quelle: Regionalverband Frankfurt RheinMain; www.region-frankfurt.de)

Die Entwicklungskarte des Landschaftsplans UVF 2000 des ehemaligen Umlandverbands Frankfurt (März 2001) stellt das Plangebiet als Siedlungsflächen mit dem Erhalt der Durchgrünung dar. Die Erhebung der Bestandssituation sowie die auf deren Grundlage festgesetzten Maßnahmen stammen allerdings noch aus dem Jahr 1991 (mit Aktualisierungshinweisen bis 1997).

3.3 Bebauungspläne

Der aktuell rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 17.I.1 „Wohngebiet Oberlinden – Stadtteilzentrum“ aus dem Jahr 2016 setzt für das Plangebiet ein Kerngebiet fest, dessen Baugrenzen sich eng an der bestehenden Bebauung orientieren. Darüber hinaus wurde damals für die Gebäuderiegel im Westen und Norden eine städtebaulich vertretbare Aufstockung auf drei Vollgeschosse für Wohnzwecke vorbereitet, wobei die Erdgeschossbereiche überwiegend (mindestens 60 %) für gewerbliche bzw. für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Anlagen geplant waren.

Die bestehende Markthalle sowie das Wohnhochhaus sollten in ihrer Kubatur erhalten bleiben. Die maximale Gebäudehöhe wurde seinerzeit bei einem Vollgeschoss auf maximal 5,0 m, bei drei Vollgeschossen auf maximal 10,0 m begrenzt (mit tlw. Überschreitung um maximal 2,5 m). Dies entspricht im Wesentlichen auch den nun vorgenommenen Festsetzungen zur Höhenentwicklung in den nördlichen und westlichen Bereichen des vorliegenden Planentwurfs. Lediglich im Südosten wird mit ca. 13,0 m über Geländeniveau nun eine etwas höhere Bebauung zugelassen, was jedoch mit dem südlich benachbarten Wohnhochhaus korrespondiert und damit vertretbar erscheint (vgl. Kapitel II.A.3.1).

Die im Ursprungsplan und im damaligen städtebaulichen Konzept vorgesehene Grundflächenzahl wurde für den hier in Rede stehenden Planbereich mit GRZ 0,4 und 0,5 festgesetzt.

Für Nebenanlagen und Stellplätze war bisher eine Überschreitung der GRZ auf 0,9 bzw. 1,0 zulässig. Der hier nun vorliegende neue Planentwurf überschreitet diese Werte nicht weiter und bleibt sogar in Teilen geringfügig dahinter zurück.

Die bisherigen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes lassen jedoch dennoch insgesamt die Umsetzung der nunmehr angestrebten Baukonzeption nicht zu. Planziel ist daher die Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für das hier beschriebene und in der Anlage dargestellte Baukonzept. Der Altbestand soll entsprechend im Bereich des dem Vorhabenträgers zur Verfügung stehenden nördlichen Areals abgerissen werden.

Für den vom Vorhaben nicht erfassten südlichen Bereich des Ursprungsbebauungsplanes soll ebenfalls ein neuer Bebauungsplan mit dem Planziel eines Allgemeinen Wohngebietes aufgestellt werden. Dieser Teil wird aus verfahrenstechnischen Gründen und zur Beschleunigung des nördlichen Projektes in einem separaten Planverfahren bearbeitet.



Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Planungskonzept zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 17.I.1 „Wohngebiet Oberlinden – Stadtteilzentrum“ aus dem Jahr 2016

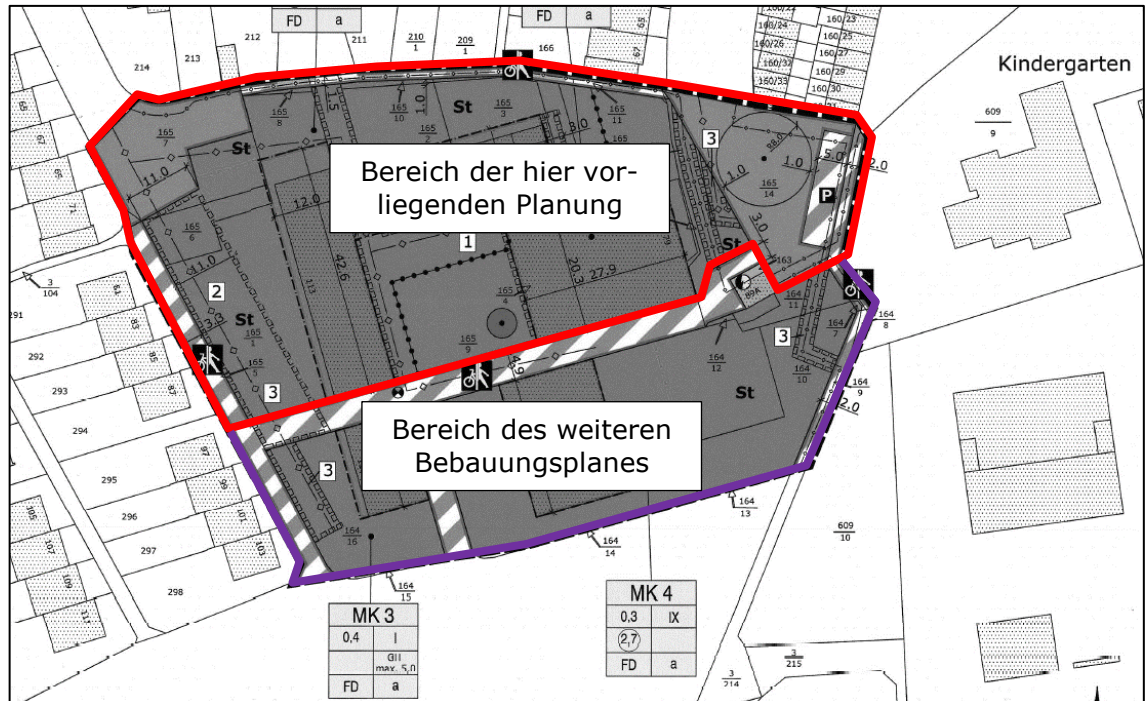


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 17.I.1 „Wohngebiet Oberlinden – Stadtteilzentrum“ mit Darstellung der Änderung im Bereich der hier vorliegenden Planung (17.I.2) und Bereich des weiteren Bebauungsplanes (17.I.3)

3.4 Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Langen – Fortschreibung 2013

Bereits im Oktober 2007 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Langen - aufbauend auf einem Einzelhandelsgutachten - die Zentralen Versorgungsbereiche innerhalb der Stadt sowie die Langener Sortimentsliste festgelegt. In 2013 erfolgte vor dem Hintergrund sich weiterhin veränderter Rahmenbedingungen (u.a. Wohnungsmangel in Langen und der gesamten Region Frankfurt und der bestehenden Wettbewerbssituation in den umliegenden Städten und Gemeinden, etc.) sowie veränderter Zielsetzungen der Stadtentwicklungsplanung der Stadt Langen mit der räumlichen Trennung von Wohnen und Gewerbe und der stärkeren Fokussierung auf die Wohnbauentwicklung eine grundlegende Fortschreibung des Einzelhandels-/Zentrenkonzeptes.

Das vorliegende Plangebiet ist im aktuellen Einzelhandels- und Zentrenkonzept (Stand 2013) noch als Kategorie „NeZ“ (Nebenzentrum) definiert. Zwischenzeitlich hat es diese Funktion jedoch gänzlich verloren und es besteht aus städtebaulichen Gesichtspunkten dringender Handlungsbedarf zur Aufwertung dieses Bereiches.

Der vorliegende Bebauungsplan entspricht damit zunächst nicht der Klassifizierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes. Allerdings sind dessen Annahmen zwischenzeitlich aufgrund der eingetretenen Entwicklungen obsolet geworden und auch eine Reaktivierung als Stadtteilzentrum kann nach heutiger Einschätzung (u.a. aufgrund Erreichbarkeit, Stellplatzangebot, Flächenbedarf, Repräsentationsbedürfnis, etc.) als nicht mehr umsetzbar angesehen werden.

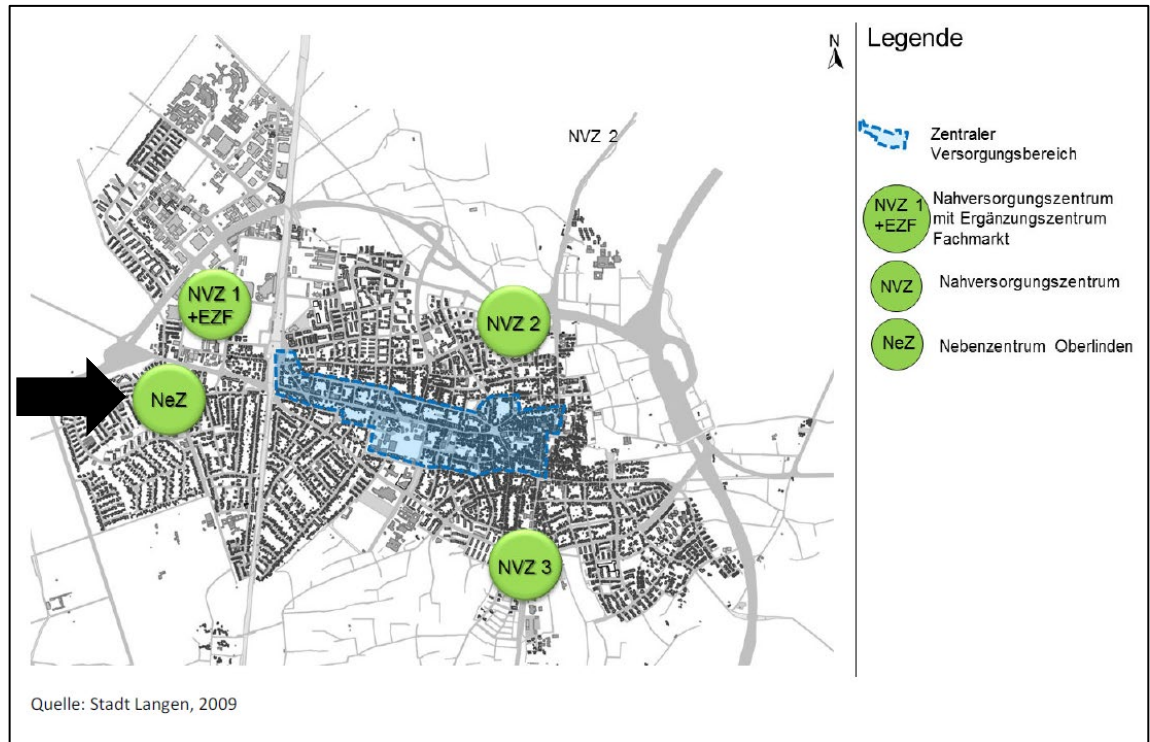


Abbildung 7: Zentrenstruktur Langen 2009 (Quelle: icon Regio 2013 auf Grundlage von Stadt Langen, Stadtplanung, Stadtentwicklung & Wirtschaftsförderung 2013)

3.5 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde 2013 mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden weiter zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht nun zusätzlich vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass etwa in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Städte und Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Es handelt sich vorliegend um eine Maßnahme der Innenentwicklung, wodurch den gesetzlichen Bestimmungen zur Vermeidung der Inanspruchnahme von land- und/oder forstwirtschaftlichen Außenbereichsflächen Rechnung getragen wird. Von einer weiteren Prüfung möglicher Alternativstandorte kann daher vorliegend abgesehen werden.

4 Bestandssituation

4.1 Stadträumliche Einbindung

Der Geltungsbereich liegt inmitten der Wohnstadt Oberlinden im westlichen Stadtgebiet von Langen. Neben eingeschossigen Bungalows, zweigeschossigen Reihenhäusern und viergeschossigen Geschosswohnungsbauten wurden auch einige Hochhäuser in der Siedlung errichtet.

Das Plangebiet selbst befindet sich am südlichen Ende des Farn- und Anemonenwegs. Es wird von dort ausgehend über den Forstring, die Berliner Allee und die Mörfelder Landstraße an den überörtlichen Verkehr (B 486) angebunden.

Im Süden begrenzt die sich anschließende Bebauung bzw. der Spielplatz Farnweg und der zugehörige Grünzug den Planbereich. Im Norden und Westen grenzt Reihenhausbebauung an und im Osten die Kindertagesstätte Martin-Luther der Evangelischen Kirchengemeinde Langen.

4.2 Bebauung und Nutzung

Aktuell zeichnet sich das Plangebiet durch den Bebauungskomplex des ehemaligen Stadtteilzentrums aus, welches wenige Jahre nach Bezug der ersten Wohnungen in den 1960er Jahren zur Nahversorgung der Bewohner des Stadtteils errichtet wurde. Das kleine Ladenzentrum besteht aus einer Markthalle und drei ein- bzw. zweigeschossigen Gebäuderiegeln, die sich um einen Innenhof gruppieren, jeweils im Erdgeschoss mit Ladennutzung. Das Einkaufszentrum wurde im Stil der damaligen Zeit erbaut und nimmt innerhalb der umliegenden Wohnbebauung aufgrund seiner Nutzung und Gestaltung eine bauliche Sonderstellung ein.

Die Nutzung wurde inzwischen weitgehend aufgegeben und die Funktion als Nahversorgungszentrum besteht nicht mehr. Das Areal ist weitgehend versiegelt. Lediglich punktuell finden sich kleinere Grünflächen und Einzelbäume.

Im Süden begrenzt die sich anschließende Bebauung mit dem dort befindlichen markanten Wohnhochhaus bzw. der Spielplatz Farnweg und der zugehörige Grünzug den Planbereich. Im Norden und Westen grenzt Reihenhausbebauung an und im Osten die Kindertagesstätte Martin-Luther der Evangelischen Kirchengemeinde Langen.



Abbildung 8: Blick in das Zentrum des baulichen Bestands (1)



Abbildung 9: Blick in das Zentrum des baulichen Bestands (2)



Abbildung 10: Blicke in den benachbarten Anemonenweg

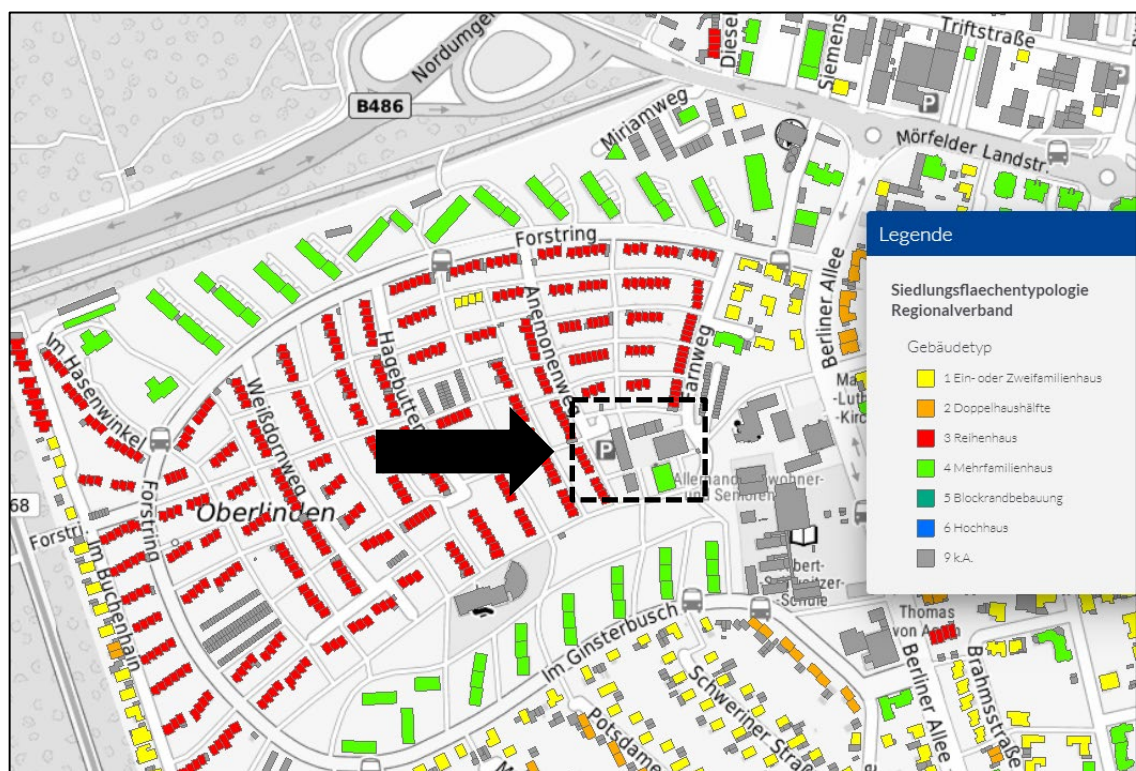


Abbildung 11: Bebauungstypen im Umfeld (Quelle: <https://mapview.region-frankfurt.de/>)

4.3 Erschließung

Das Plangebiet wird von dem Farn- und Anemonenweg erschlossen. Von diesen beiden Wohnstraßen erfolgt die Anbindung an den überörtlichen Verkehr (B 486) über den Forstring, die Berliner Allee und die Mörfelder Landstraße.

Das Grundstück wird von Fußwegen durchzogen, die eine fußläufige Verbindung zwischen dem Farn- und Anemonenweg herstellen. Sie dienen seinerzeit vor allem zur Erreichbarkeit der im Stadtteilzentrum befindlichen Ladenzeilen und Einrichtungen. In Richtung Süden stellen zudem Fußwege die Erreichbarkeit der dort befindlichen Parkanlagen und Grünflächen (u.a. Spielplatz) sicher.

Im Bereich der Schweriner Straße im Süden und in der Berliner Allee im Norden des Plangebietes befinden sich Haltestellen der Buslinie OF-71 Linden – Oberlinden-Langen Bahnhof - Steinberg.

4.4 Eigentumsverhältnisse

Das Areal befindet sich weitgehend in privatem und in Teilen auch in städtischem Eigentum.

5 Planungskonzept

5.1 Vorhabenbeschreibung

Ein Vorhabenträger aus Langen hat das Areal erworben, ein Bebauungs- und Nutzungskonzept erstellt und mit der Stadtverwaltung der Stadt Langen erarbeitet. Demgemäß ist beabsichtigt, den nördlichen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 17.I.1 „Wohngebiet Oberlinden – Stadtteilzentrum“ durch die Errichtung von Wohngebäuden (v.a. Reihen- und Doppelhäuser) inkl. einer gemeinsamen Tiefgarage sowie einer Kindertagesstätte mit Wohnungen in den Obergeschossen einer neuen Nutzung zuzuführen.



Abbildung 12: Bebauungskonzept (ap88 Architekten Partnerschaft mBB, Stand 09.11.2022)

Das Bebauungskonzept sieht eine Bebauung mit drei Hausgruppen und einem Doppelhaus mit jeweils zwei Vollgeschossen und einem Dach- bzw. Staffelgeschoss vor. Diese gruppieren sich um eine zentrale Grünfläche sowie die Außenanlagen der geplanten Kindertagesstätte (Gruppen für Kinder unter drei Jahren) und werden durch Fußwege miteinander verbunden. Das Gebäude im Osten des Areals im Bereich des Farnweges wird als Bebauung mit vier Geschossen geplant. Im Erdgeschoss sollen die Kindertagesstätte und in den Obergeschossen ca. acht Zwei- bis Dreizimmerwohnungen vorgesehen werden. Die notwendigen Stellplätze werden in einer Tiefgarage unter dem Areal verortet.

Das Plangrundstück wird von Fußwegen durchzogen, die im Norden und Süden des Geltungsbereiches auch weiterhin eine fußläufige Verbindung zwischen dem Farn- und Anemonenweg herstellen.

Im Bereich dieser Fußwege ist auch die Errichtung von Ruhebänken, eine gewisse grünordnerische Gestaltung und die Integration von sogenannten „Spielpunkten“

für Kinder vorgesehen. Darüber hinaus findet sich hier der Außenbereich der geplanten Kindertagesstätte.

Die in Richtung Süden vorhandenen Fußwege stellen zudem auch weiterhin die Erreichbarkeit der dort befindlichen Parkanlagen und Grünflächen (u.a. Spielplatz) sicher.

5.2 Verkehr

5.2.1 Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Farn- und Anemonenweg jeweils mit Wendemöglichkeiten im Plangebiet, welche über den nördlich verlaufenden Forstring, die Berliner Allee und die Mörfelder Landstraße an die B 486 angeschlossen ist. Damit ist die überörtliche Verkehrsanbindung gewährleistet. Des Weiteren verbinden Rad- und Fußwege das Plangebiet mit der umgebenden Bebauung, so dass eine sehr gute fußläufige Erschließung gegeben ist.

Der bisher rechtsverbindliche Bebauungsplan sah (unabhängig von der bisher nicht realisierten Umsetzung) vergleichbare Ausnutzungskennziffern vor (z.B. GRZ zwischen 0,4 und 0,5 mit Überschreitungen durch Stellplätze und Nebenanlagen bis GRZ 1,0). Auch die bauliche Höhenentwicklung (5,0 bis 10,0 m) und die Zahl der Vollgeschosse (Z= I bis III) ließen bereits eine mit dem nun vorliegenden Konzept vergleichbare Ausnutzung zu. Der wesentliche Unterschied liegt nunmehr in der Anordnung der Baugrenzen (entsprechend dem jetzt geplanten Baukonzept) und der Art der Nutzungskategorie (Umwidmung von Kerngebiet in Allgemeines Wohngebiet).

Im Rahmen des bisherigen Planungsrechts waren (teilweise räumlich differenziert) Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Wohnungen sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig. Auf der bisher bestehenden planungsrechtlichen Grundlage ist somit bisher von einem entsprechenden Wohn- und Geschäftsverkehr auszugehen.

Zur weiteren Beurteilung wurde eine Prognose des zu erwartenden planinduzierten Verkehrsaufkommen vorgenommen. Zusammenfassend ergeben sich aus der Analyse ca. 203 planinduzierte Fahrten, deren räumliche und zeitliche Zuordnung differenziert zu betrachten sind:

Anemonenweg:

Für den Bereich Anemonenweg wird das Planvorhaben ausschließlich Quellverkehre durch die Wohnnutzungen und die Mitarbeiter der Kindertagesstätte verursachen, da die Tiefgaragenausfahrt im Westen liegt. Zufahrten sind hier ausgeschlossen. Pro Tag (d.h. im Zeitraum von 6.00 bis 22.00 Uhr) entspricht dies einem Quellverkehrsaufkommen von ca. 63 Fahrten bzw. ca. vier Fahrten pro Stunde. In der morgendlichen Spitzenstunde entspricht das bis zu ca. 32 Fahrten (Annahme: 66 % des täglichen ausfahrenden Quellverkehrs von 48 Fahrten durch Berufstätige als „worst case“). Dies bedeutet, dass alle zwei Minuten eine zusätzliche Fahrt in der Spitze zu erwarten ist. Die ausfahrenden Mitarbeiter der Kindertagesstätte verteilen sich hingegen auf den Mittag, Nachmittag und frühen Abend und bilden nach diesseitiger Einschätzung keine relevante Spitzenbelastung aus, ebenso wie die weiteren über den Tag verteilten Ausfahrten der Wohnnutzer. Ein planinduzierter Zielverkehr ist aufgrund der hier angeordneten Tiefgaragenausfahrt praktisch nicht relevant.

Farnweg:

Für den Farnweg sind v.a. die Begleitfahrten der Kita (Ziel- und Quellverkehre), die Beschäftigtenverkehre der Kita (nur Zielverkehre) und die abendlichen Zielverkehre

der Wohnnutzungen (Berufstätige) relevant. Pro Tag wären das ca. 140 planinduzierte Fahrten (gerundet, Zielverkehr der Wohnnutzungen abends = 48 Fahrten, Zielverkehr Mitarbeiter Kita = 14 Fahrten, Ziel- und Quellverkehr Begleitfahrten Kita = 76 Fahrten). Über den Tag verteilt entspricht dies rechnerisch ca. neun Fahrten pro Stunde. Allerdings werden auch im Bereich des Farnwegs Spitzenstunden zu verzeichnen sein. Zum einen die abendliche Spitzenstunde zwischen 16 und 18 Uhr der einfahrenden Berufstätigen (Annahme: 66 % des täglichen Zielverkehrs als „worst case“) mit ca. 32 Fahrten sowie 19 Fahrten der durch die Kindertagesstätte induzierten Begleitverkehre (Annahme: 25 % des täglichen Zielverkehrs > Abholung der Kinder abends). In der abendlichen Spitzenstunde kann daher für den Farnweg ein planinduziertes Aufkommen von 51 Fahrten im „worst case“ erwartet werden. Dies entspricht ca. einer zusätzlichen Fahrt pro Minute.

Ein weiteres morgendliches Spitzenaufkommen ist zwischen 7 und 9 Uhr zu erwarten. Hier werden die Zielverkehre der Beschäftigten der Kita und die Begleitfahrten der Eltern (Annahme: je 50 % des täglichen Zielverkehrs) relevant. Es wird angenommen, dass in der entsprechenden Spitzenstunde somit mit einem Aufkommen von 45 Fahrten im „worst case“ zu rechnen ist (sieben Fahrten Kita-Mitarbeiter und 38 Begleitfahrten). Ein weiterer kleinerer Peak wird im Farnweg für die Mittagszeit zwischen 12 und 13 Uhr erwartet. Modellhaft wird davon ausgegangen, dass die Abholung der „Halbtagskinder“ einen Anteil von 25 % am täglichen Begleitverkehr haben wird, woraus sich ein durch die Kita planinduziertes Fahrtenaufkommen von 19 Fahrten in der mittäglichen Spitzenstunde ergibt.

Bei der Bewertung dieser Ergebnisse muss natürlich auch berücksichtigt werden, dass das Plangebiet bisher bereits als Kerngebiet festgesetzt und ein dementsprechendes Verkehrsaufkommen anzunehmen war. Da der derzeit rechtsverbindliche Bebauungsplan nicht umgesetzt wurde, wurde hier zur Ermittlung der genehmigte Bestand an Nutzungen herangezogen. Dies sind zehn Kleingewerbeeinheiten/ Einzelhandel, fünf Wohneinheiten und ein Supermarkt. Die Ermittlung des potentiellen planinduzierten Verkehrs für diese Nutzungen ergab ein Aufkommen von ca. 357 Fahrten pro Tag, welches deutlich über dem nun anzunehmenden Aufkommen von 203 Fahrten liegt.

Vor dem Hintergrund der vorgenommenen Abschätzung wird davon ausgegangen, dass sich das Projekt aus verkehrlicher Sicht verträglich einfügt und auch keine Belästigungen oder Immissionen hervorruft, welche die angrenzenden wohnbaulichen Nutzungen wesentlich negativ beeinflussen.

Hingewiesen sei auch auf die Rechtsprechung der Bausenate des Hessischen Verwaltungsgerichtshofs, nach der die Annahme einer nur geringfügigen Beeinträchtigung durch Verkehrslärm bei bis zu 200 Fahrzeugbewegungen pro Tag in Betracht kommt (vgl. Urteil vom 29. Juni 2016 - 4 C 1440/14.N - juris Rdnr. 38 m.w.N.). Das Vorhaben liegt in seinen verkehrlichen Auswirkungen (Anemonenweg ca. 63 Fahrten/Tag und Farnweg ca. 140 Fahrten/Tag) deutlich unter diesem Schwellenwert.

Das nun vorliegende Planungskonzept fügt sich zusammenfassend nach diesseitiger Einschätzung aus verkehrlicher Perspektive harmonischer und verträglicher als die bisher zulässigen Nutzungen in das städtebauliche Umfeld ein, da sich der Anteil der potentiellen gewerblichen, kerngebietstypischen und damit mitunter auch gebietsfremden Verkehre zugunsten der wesentlich verträglicheren Wohnverkehre des Allgemeinen Wohngebietes reduziert.

Dies gilt auch unter Berücksichtigung der im Gebiet geplanten Kindertagesstätte, die hinsichtlich ihrer Größe (zwei Gruppen) und Lage primär den Bedarf an wohnortnahen Betreuungseinrichtungen in Oberlinden ergänzt und sich kein erweitertes Einzugsgebiet erschließt.

Die vorgesehene Planänderung wird zudem zu einer verträglicheren tageszeitlichen Verteilung der potentiellen Verkehre führen. So muss bei der Festsetzung und Ausnutzung eines Kerngebietes von im Tagesverlauf gleichmäßigeren und höheren Verkehrsfrequenzen ausgegangen werden (auch bis in die Abendstunden hinein), während sich die Tagesganglinien des nun geplanten Allgemeinen Wohngebietes am Rhythmus der Berufspendler (Spitzen in den Morgen- und Abendstunden) orientieren und sich der planinduzierte Verkehr während des Tages deutlich abschwächt.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass von der vorliegenden Planänderung (Wohngebiet) keine erhöhte Verkehrsbelastung bzw. -aufkommen im Vergleich zum bestehenden Planungsrecht (Kerngebiet) zu erwarten ist, sondern sich das Verkehrsgeschehen und die damit verbundenen Auswirkungen verträglicher in das städtebauliche Umfeld einfügt. Belästigungen oder Immissionen, welche die angrenzenden wohnbaulichen Nutzungen wesentlich negativ beeinflussen, sind vorliegend durch die geplante Nachverdichtung nicht anzunehmen.

5.2.2 Rad- und fußläufiger Verkehr

Der Farnweg ist Teil einer Tempo 30-Zone mit sehr geringer Verkehrsbelastung. In Tempo 30-Zonen dürfen nach der Straßenverkehrsordnung (StVO) keine separaten Spuren für den Radverkehr angelegt werden. Das gleiche gilt für Zebrastreifen, die in Tempo 30-Zonen ebenfalls unzulässig sind. Durch die sehr geringe Verkehrsbelastung, dem Nicht-Vorhandensein von Durchgangsverkehr und die niedrigen zulässigen Geschwindigkeiten sind die Voraussetzungen für ein gefahrloses Miteinander grundsätzlich gegeben. Die Mehrbelastungen, die sich durch den Bebauungsplan mit 32 Wohneinheiten und einer kleinen Kita ergeben, führen nach diesseitiger Einschätzung auch zu keiner unzumutbaren Beeinträchtigung.

Das Plangebiet ist zudem über Wege von der Berliner Allee, über die südliche Parkanlage aus dem Bereich „Im Ginsterbusch“, über den Anemonenweg und durch interne Verbindungswege gut an die umgebenden Wohnlagen angebunden und dementsprechend auch gut zu Fuß oder mit Rad erreichbar.

Unabhängig davon wird das Ordnungsamt die Umsetzung des Bebauungsplanes aufmerksam begleiten und die Situation beobachten. Geprüft wird u.a. die Installation von geschwindigkeitsmindernden Bodenmarkierungen und anderen zulässigen bzw. verkehrsrechtlich umsetzbaren Maßnahmen.

Das Ordnungsamt der Stadt Langen erarbeitet derzeit zudem ein Konzept zur Verbesserung der Verkehrs- und Parksituation im Bereich der Kindertagesstätten. Die Ergebnisse werden auch in den Vollzug des vorliegenden Bebauungsplanes einfließen.

5.2.3 Ruhender Verkehr

Die für das vorliegende Planungskonzept nachzuweisenden Stellplätze sollen gemäß der Planung des Vorhabenträgers und auf Basis der Satzung der Stadt Langen über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen sowie Abstellplätzen für Fahrräder (Stellplatzsatzung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.03.2018) in einer Tiefgarage verortet werden. Das Planungskonzept sieht im Bereich des Anemonenwegs und des Farnwegs je eine Zu- bzw. Ausfahrt zur Tiefgarage vor.

Die Zufahrt zur Tiefgarage soll im Bereich des Farnwegs im Osten erfolgen, die Ausfahrt im Westen zum Anemonenweg hin. Dadurch wird gewährleistet, dass in

den Morgenstunden Konflikte zwischen dem Bringverkehr der Kindertagesstätte und dem aus der Tiefgarage ausfahrenden Berufsverkehr vermieden werden können.

Lediglich im Osten des Plangebietes sind vier oberirdische Stellplätze vorgesehen, die für die Nutzer der geplanten Kindertagesstätte als sogenannte Kurzparker dienen sollen. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 17.I.1 „Wohngebiet Oberlinden – Stadtteilzentrum“ sieht Veränderungen der öffentlichen Verkehrsfläche vor.

Für die dadurch entfallenden 15 öffentlichen Stellplätze wurde eine Kompensation mit dem Vorhabenträger vereinbart, welche bis in die gegenständliche Änderung durchwirkt. Freie Stellplätze (bisherige Annahme: vsl. 15 Stellplätze) sollen den Anwohnern der benachbarten und bestehenden Hausgruppen zur Verfügung gestellt werden. Details werden im städtebaulichen Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Langen geregelt.



Abbildung 13: Grundriss Tiefgarage (Quelle: ap88 Architekten Partnerschaft mBB)

5.2.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist durch die Regionalbuslinie OF-71 Linden – Oberlinden- Langen Bahnhof - Steinberg im Bereich der Schweriner Straße im Süden und in der Berliner Allee im Norden des Plangebietes an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die Haltestellen befinden sich in fußläufiger Entfernung von weniger als 500m.

5.3 Technische Infrastruktur/Ver- und Entsorgung

5.3.1 Trinkwasser/Löschwasser

Die Versorgung mit Trink- und Löschwasser ist durch die bereits vorhandene Infrastruktur gesichert. Alle notwendigen Hauptleitungen zur entsprechenden Versorgung des Gebiets sind vorhanden. Die Stadtwerke Langen GmbH teilen dementsprechend mit Schreiben vom 13.04.2023 mit, dass die Versorgung mit Wasser als

gesichert angesehen werden kann. Eine Löschwasserversorgung aus dem öffentlichen Wassernetz ist, in der Höhe von 96 cbm/h bei gleichzeitigen Entnahmen aus zwei im Umkreis liegenden Hydranten für mindestens zwei Stunden, gegeben.

Im östlichen Bereich des Teilbereiches Nord verlaufen auf einer Länge von rund 40 m Wasserversorgungsleitungen in der Flur 54, Flurstück 165/20, 165/19 und 164/18. Für die Flurstücke 165/20 und 165/19 bestehen Leitungsrechte zugunsten der Stadtwerke Langen GmbH. Ebenfalls im östlichen Bereich des Teilbereiches Nord verlaufen, auf einer Länge von rund 20 m, Wasserversorgungsleitungen, in der Flur 54, Flurstück 164/7, 164/8 und 164/9, derzeit ein Weg im Eigentum der Stadt Langen. Für die Leitungen ist abhängig von der zukünftigen Bebauung und Wegeführung zu prüfen, ob sie im Rahmen einer Baufeldfreimachung umgelegt werden müssen.

Die Trink- und Löschwasserversorgung wird daher im Zuge der konkreten und bereits begonnenen Erschließungsplanung u.a. mit den Stadtwerken der Stadt Langen und den weiteren zuständigen Stellen im Detail abgestimmt.



Brandschutzdienststelle abzustimmen. Die Anforderungen sind – wie vorstehend dargelegt – durch die Stadtwerke Langen bestätigt worden.

Bei Trinkwasserleitungen und deren Anlagen müssen die allgemein anerkannten Regeln der Technik eingehalten werden (z.B. DIN, DVGW, VDI). Falls für diesen Bebauungsplan planungsrechtlich Betriebswasseranlagen (z.B. Zisternen oder Brunnen) vorgesehen sind, müssen diese von den künftigen Betreibern gemäß § 13 der Trinkwasserverordnung formlos beim Kreisausschuss des Kreises Offenbach angezeigt werden.

5.3.2 Abwasser/Niederschlagswasser

Die Schmutzwasserentsorgung ist durch die bereits vorhandenen Kanäle und Abwassersammelleitungen in den umgebenden Verkehrsflächen ebenfalls grundsätzlich gesichert. Die vorhandene Kanalisation ist in der Generalentwässerungsplanung von 2015 enthalten, die auch die notwendige Schmutzfrachtberechnung beinhaltet. Eine deutliche Erhöhung des Schmutzwassers ist aufgrund der Größe der Fläche nicht zu erwarten. Die Kläranlage Langen ist noch nicht ausgelastet, die Mischwasserbehandlungsanlagen entsprechenden den Regeln der Technik (RP Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.4 – Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz).

Der durch den Innenhof des Stadtteilzentrums verlaufende Abwasserkanal wird im Zuge der Gebietsentwicklung in die öffentlichen Flächen verlegt. Dadurch wird u.a. der Bau eines neuen Kanalabschnitts im westlichen Teil des zentralen, in West-Ost-Richtung verlaufenden Rad- und Fußwegs erforderlich. Vorabstimmungen mit den Leitungsträgern (u.a. KBL Langen) wurden bereits vorgenommen. Details werden im Vollzug der Planung und im städtebaulichen Vertrag geregelt und vereinbart.

Hinweise aus dem Beteiligungsverfahren

Stadtwerke Langen: Die Entwässerungsanlagen der KBL dürfen erst zurückgebaut werden, wenn die Verbindung im südlichen Plangebiet erstellt ist. Bis dies erfolgt ist, sind diese Kanäle in Betrieb und zu sichern und dürfen weder zurückgebaut noch überbaut werden. Ohne diese Kanäle kann das Gebäude Farnweg 85 nicht mehr entwässern. Der Kanal im Wendehammer Farnweg ist in Betrieb und ist so lange zu sichern, bis eine Umlegung in den öffentlichen Raum erfolgt ist, da hier diverse Anschlüsse an dem Kanal hängen (z.B. KiTa). Der Umverlegung und Anpassung der bestehenden Leitungen wird im städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger vereinbart.

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. Mit einem weitgehenden ökologischen Regenwassermanagement soll das anfallende Niederschlagswasser gesammelt und entsprechend genutzt (bspw. Brauchwassernutzung, Gartenbewässerung) bzw. wenn möglich versickert werden. Damit kann der Wasserabfluss aus dem Baugebiet in die Kanalisation reduziert werden.

Im Rahmen der konkreten und nachfolgenden Objektplanung ist der Nachweis der Einhaltung der Vorgaben des General-Entwässerungsplans (GEP 2015) gegenüber den Kommunalen Betrieben der Stadt Langen zu führen. Zum gegenwärtigen Planungsstand kann davon ausgegangen werden, dass der Vollzug der Bauleitplanung aus wasserwirtschaftlicher Sicht gesichert ist.

Hinweise aus dem Beteiligungsverfahren

Stadtwerke Langen: Sollte eine Versickerung nachweislich nicht möglich sein, so ist das Regenwasser zurückzuhalten und darf nur gedrosselt eingeleitet werden. Die Einleitmenge hierbei beträgt max. 5 l/s je 1.000 qm Grundstücksfläche.

RP Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.1 – Grundwasser: Sollte eine Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser geplant sein, ist eine qualitative Beeinträchtigung des Grundwassers durch diese auszuschließen. Das Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ sowie das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten. Die Mächtigkeit des Sickerraums sollte, bezogen auf den höchst gemessenen Grundwasserstand, mindestens 1 Meter betragen. Die endgültige Klärung der Zulässigkeit einer Versickerung von Niederschlagswassers kann erst im erforderlichen Genehmigungsverfahren erfolgen.

RP Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.4 – Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz: Laut geologischer Karte liegt das Gebiet Oberrheingraben, es ist mit flach ausgebreiteten Flugsanden zu rechnen. Eine prinzipielle Versickerungsfähigkeit der Böden ist somit gegeben, genaueres sollte über ein hydrogeologisches Gutachten ermittelt werden. Die Lage im Wasserschutzgebiet Zone III B (WSG Trinkwasserbrunnen Infraseriv) lässt eine Versickerung von nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswasser (wie z.B. Dachflächen) zu. Für die Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück sind Erlaubnisanträge bei der zuständigen unteren Wasserbehörde des Kreises Offenbach zu stellen.

5.3.3 Strom, Gas, Fernwärme, Telekommunikation

Die Anbindung an das Gas-, Strom- und Telekommunikationsnetz kann grundsätzlich als vorhanden bewertet werden. Die technische Erschließung mit Strom ist somit durch die bereits vorhandene Infrastruktur gesichert. Alle notwendigen Hauptleitungen zur Stromversorgung sind vorhanden. Teilabschnitte der Stromleitung, die im Bereich des Farnwegs über die privaten Grundstücksflächen verlaufen, wurden bisher über ein Leitungsrecht gesichert, sollen künftig jedoch in die öffentlichen Verkehrsflächen verlegt werden.

Die Grundstücke im Plangebiet sind, mit Ausnahme des Gebäudes Farnweg Nr. 79, nicht an das Erdgasnetz angeschlossen. Das Plangebiet ist allerdings an das Fern-

wärmenetz der Süwag Energie AG angeschlossen. Teilabschnitte der Fernwärmeleitung, die über die privaten Grundstücksflächen verlaufen, wurden im bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan über ein Leitungsrecht gesichert. Im Zuge der Neubebauung ist auch in diesem Fall voraussichtlich eine Verlegung erforderlich.

Telekommunikationsleitungen sind im Anemonen- und Farnweg vorhanden, wodurch ein Anschluss gewährleistet ist.

Hinweise aus dem Beteiligungsverfahren

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom (siehe Lageplan). Die im Planbereich liegenden Telekommunikationslinien der Telekom werden von der Baumaßnahme berührt und müssen bei Bedarf gesichert, verändert oder verlegt werden. Für den Abbruch der bestehenden Hauseinführungen und den benötigten Neuanschluss ist rechtzeitig mit dem Bauherrenberatungsbüro unter der Hotline 0800 330 1903 Kontakt aufzunehmen.

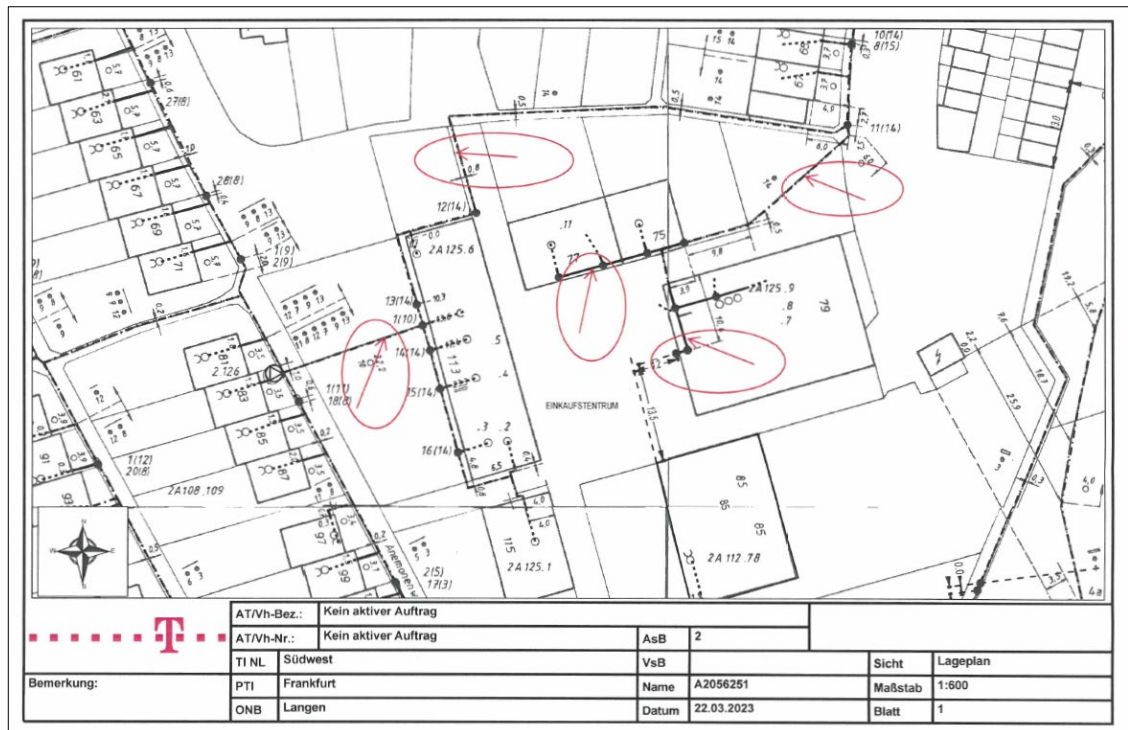


Abbildung 15: Ausschnitt Lageplan Telekom (verkleinert)

Generell gilt für alle Medien: Bestehende und geplante Trassen (sofern sie nicht im Vollzug verlegt werden) dürfen nicht überbaut werden. Die einschlägigen Bestimmungen zu Schutzabständen zwischen Kanälen, Leitungen, Kabeln und Bauwerken aus den jeweiligen Regelwerken, wie z.B. DWA, DVGW, VDE oder AFGW sind einzuhalten. Ferner gilt die Kabel- und Rohrschutzanweisung der Stadtwerke Langen (Homepage SWL > Beratung & Service > Planauskunft).

Auf den Grundstücken verlaufen Kabel der öffentlichen Stromversorgung und Strassenbeleuchtung, die im Zuge einer Baufeldfreimachung getrennt und zum Teil umgelegt werden müssen. Vorhandene Beleuchtungsmaste sind zu demontieren. Die Gebäude werden auf einer gemeinschaftlich genutzten Tiefgarage errichtet und erhalten einen gemeinsamen Stromnetzanschluss an zentraler Stelle. Die Zählerräume können dezentral in den einzelnen Gebäudeteilen angeordnet werden. Die Beleuchtungsanlagen und -kabel sind entsprechend den ausgewiesenen Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung anzupassen.

Private Wege und Flächen werden nicht (öffentlich) beleuchtet. Auf Grund der Größe und Nutzung der Liegenschaften ist ein Raum oder Platz für eine kundeneigere Trafostation (nicht Stadtwerke Langen (SWL)) vorzusehen. Die Beleuchtungsanlagen und -kabel müssen entsprechend den ausgewiesenen Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung angepasst und erweitert werden. Private Wege und Flächen werden nicht beleuchtet.

Die dem benachbarten Flurstück 163 befindet sich eine Ortsnetzstation zur allgemeinen Stromversorgung. Das Grundstück und die Trafostation sind im Bestand zu sichern. Für die auf dem Flurstück 165/18 befindlichen Kabel, Verteilerschränke und Beleuchtungsanlagen ist abhängig von der zukünftigen Bebauung und Wegeführung zu prüfen, ob sie im Rahmen einer Baufeldfreimachung umgelegt werden müssen, oder entfallen können. Die auf den Flurstücken 164/17, 164/8, 164/9 befindlichen Kabel sind im Bestand zu sichern. Die auf dem Flurstück 164/17 befindlichen Kabel sind im Grundbuch gesichert und müssen in jedem Fall umgelegt werden. Das Stromversorgungskonzept ist frühzeitig mit SWL abzustimmen. Ab einem Leistungsbedarf von 135 kW kann der Bau und Betrieb einer kundeneigenen Trafostation erforderlich werden. Hierfür ist dann ein geeigneter Platz oder Raum vorzusehen.

Im östlichen Bereich des Teilbereiches Nord (17.I.2) verlaufen auf einer Länge von rund 40 m Gasversorgungsleitungen in der Flur 54, Flurstück 165/20, 165/19 und 164/18. Für die Flurstücke 165/20 und 165/19 bestehen Leitungsrechte zugunsten der Stadtwerke Langen GmbH. Für die Leitungen ist abhängig von der zukünftigen Bebauung und Wegeführung zu prüfen, ob sie im Rahmen einer Baufeldfreimachung umgelegt werden müssen. Gegebenenfalls kann einer Löschung der Rechte zugestimmt werden. Ebenfalls im östlichen Bereich des Teilbereiches Nord (17.I.3) verlaufen, auf einer Länge von rund 20 m, Gasversorgungsleitungen, in der Flur 54, Flurstück 164/7, 164/8 und 164/9, derzeit ein Weg im Eigentum der Stadt Langen. Für die Leitungen ist zu prüfen, ob Sie umgelegt werden müssen.

5.3.4 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung ist durch die Kommunalen Betriebe Langen gewährleistet. Sammelstellen zur Abholung der Abfallbehältnisse sind im Bereich des Farnweges und des Anemonenwegs vorgesehen. Die bestehenden und festgesetzten Verkehrsflächen sind für die Wende- und Rangiermöglichkeit der eingesetzten Fahrzeuge (Bemessungsfahrzeug 3-achsiges Müllfahrzeug, Gesamtlänge inkl. Schüttung 11,17 m) grundsätzlich ausreichend bemessen. Die Prüfung erfolgte durch Vermessung der Örtlichkeit und Schleppkurvennachweise in Abstimmung mit den Stadtwerken Langen.

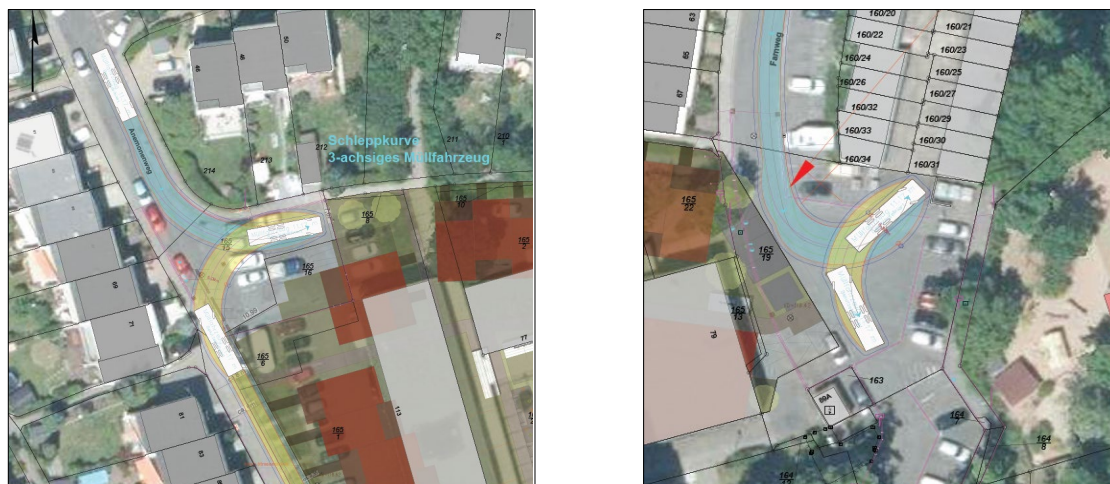


Abbildung 16: Auszüge Schleppkurvennachweise (Quelle: Ingenieurbüro Zick-Hessler)

Im Planungsprozeß wurde zudem die Installation von Unterflur-Sammelbehälter geprüft. Diese sind jedoch aufgrund der Anforderungen der spezifischen Müllfahrzeuge (größere Rangierflächen) nicht realisierbar.

Hinweise aus dem Beteiligungsverfahren

Von Seiten der Abfallwirtschaft wird gebeten, dass die Verbreiterung des Anemonenwegs, bis Hausnummer 103 auf Fahrzeuge mit einem Gesamtgewicht von 26 Tonnen ausgelegt wird und im Anemonenweg im Vollzug der Planung eine Sammelstelle für Sperrmüll, im Bereich des Wendehammers, festgelegt wird.

5.3.5 Brandschutz

Hinweise aus dem Beteiligungsverfahren zur Beachtung im Vollzug der Planung:

Die erforderlichen Flächen für Feuerwehr und Rettungsdienst sind in Verbindung an DIN EN 1991-1-1:2010-12, DIN EN 1991-1-1/NA:2010-12 und der Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr (2009-10 | Nummer A 2.2.1.1 H-VV TB Ausgabe 2020/01) - auszuführen. Die Zu- und Durchgänge müssen entsprechend der Muster-Richtlinie ausreichend bemessen sein. Die Zufahrten sind jeweils als eine Feuerwehrezufahrt nach DIN 4066 - D1 („Feuerwehrezufahrt - Haltverbot nach StVO“ Größe mindestens B/H = 594/210 mm) zu kennzeichnen, die von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sein müssen. Bei der Sicherstellung des 2. Rettungsweges aus Obergeschossen, Dachschrägen oder Dachaufbauten ist § 40 Abs. (5) Hessische Bauordnung (HBO) zu beachten (Unterkante max. 1,0m von der Traufkante und nicht höher als 1,20 m über Fußbodenoberkante).

Sofern sich die Brüstung notwendiger Fenster (Fenster von Aufenthaltsräumen; im Lichten mindestens 0,9 m x 1,2 m) mehr als 8 m über der Geländeoberfläche befindet, ist der 2. Rettungsweg, sofern nicht baulich gesichert (2. baulicher Rettungsweg), über Hubrettungsfahrzeuge der Feuerwehr sicherzustellen (§ 36 (3) HBO).

Die Begrünung ist so auszuführen und zu pflegen, dass die erforderlichen Flächen für die Feuerwehr für die Sicherstellung des zweiten Rettungsweges freigehalten werden. Es muss sichergestellt sein, dass alle Nutzungseinheiten in jedem Obergeschoss jederzeit angeleitet werden können.

5.3.6 Städtebauliche Kriminalprävention

Hinweise aus dem Beteiligungsverfahren zur Beachtung im Vollzug der Planung:

Generell wird eine offene und übersichtliche/überschaubare Gestaltung des Plangebiets im Hinblick auf die Anordnung von Gebäuden sowie die Anlage von Wegen

und Freiflächen empfohlen. Nebenanlagen, Bepflanzungen und Einfriedungen sollten die Überschaubarkeit nicht einschränken und auch keine Aufstiegshilfen an Gebäuden bieten. Es wird empfohlen, auf Einfriedungen mit Sichtschutzfunktion eher zu verzichten, da diese vermeintlichen Straftätern (z.B. Wohnungseinbruch) Deckungsmöglichkeiten bieten können. Ebenso sollte auf eine ausreichende Beleuchtung Wert gelegt werden. Zur Vermeidung von Einbruchsdelikten wird die Ausstattung der Gebäude im Plangebiet mit geprüfter und zertifizierter einbruchhemmender Technik empfohlen.

Im Hinblick auf die geplante Kindertagesstätte wird empfohlen, das Gebäude und den Eingangsbereich sowie das dazugehörige Außengelände so zu planen, dass Sichtbeziehungen aus der benachbarten Wohnbebauung gewährleistet werden. Es sollten möglichst keine schlecht oder nicht einsehbaren Bereiche entstehen. Weiterhin wird empfohlen, den Publikumsverkehr der geplanten Kindertagesstätte möglichst auf einen Eingangsbereich zu begrenzen und die Einrichtung zu umfrieden sowie, insbesondere den Eingangsbereich, ausreichend zu beleuchten.

Der Zutrittskontrolle (organisatorisch/technisch) sollte besondere Beachtung zukommen und der Eingangsbereich einer hohen Sozialkontrolle durch Sichtbeziehungen aus der benachbarten Wohnbebauung und dem KITA-Gebäude unterliegen. Die Unterbringung von Räumen mit hoher Frequentierung (z.B. Hausmeisterbüro oder KITA-Leitung) in diesem Bereich kann hierzu beitragen. Für Räume, in die Einblick von außen möglich ist (insbesondere Sanitär- und Ruhebereiche) werden Maßnahmen zum Schutz vor Einblick empfohlen. Es wird empfohlen, evtl. geplante Fahrradabstellplätze am Eingangsbereich zu installieren und geeignete An- bzw. Einschlussmöglichkeiten vorzusehen. Für Außenmöblierungen, wie bspw. Bänke oder Spielgeräte, bieten sich vandalismusresistente Materialien an. Dies wird auch für weitere Spielbereiche und Möblierung außerhalb der Kindertagesstätte empfohlen. Auch hier sollte auf eine hohe Sozialkontrolle durch Blickbeziehungen aus den benachbarten Gebäuden geachtet werden. Aus dem unvermeidbaren Hol- und Bringverkehr (Elterntaxis) sollten sich keine Gefahren für den Straßenverkehr ergeben. Die Einrichtung entsprechender Kurzzeitparkplätze wird daher empfohlen. Auch durch die Einfriedung sollten Überschaubarkeit und Einsehbarkeit nicht eingeschränkt werden. Diese sollte ebenfalls keine Versteck- oder Aufstiegsmöglichkeiten bieten und ein Übersteigen oder Übergreifen verhindern. Es wird empfohlen, eine transparente und stabile Zaunanlage mit einer Höhe und Maschenweite zu errichten, die dieses gewährleistet.

Für die Tiefgarage empfehlen sich Hinweisschilder und Markierungen, die der Orientierung dienen, Notrufeinrichtungen sowie eine gut dimensionierte Beleuchtung. Auf eine gute Einsehbarkeit und Beleuchtung der Ein- und Ausfahrt sollte ebenfalls geachtet werden.

6. Umweltbelange/Landschaftspflegerischer Planungsbeitrag

6.1 Naturräumliche Gliederung

Das Plangebiet befindet sich in Haupteinheitengruppe Rhein-Main-Tiefland, Haupteinheit Untermainebene (232) im Schnittpunkt der Landschaftsräume Mönchwald und Dreieich (232.120) und Hegbach-Apfelbach-Grund (232.13).

6.2 Relief und Geomorphologie

Das Areal weist nur eine sehr geringe Reliefenergie auf. Die Geländehöhen bewegen sich zwischen ca. 118,20 m ü. NHN und ca. 118,80 m ü. NHN.

6.3 Schutzgebiete und -objekte

Im Plangebiet und angrenzend befinden sich weder Schutzgebiete oder Schutzobjekte nach Naturschutzrecht noch FFH-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete.

6.4 Vegetation und Biototypen

Zur Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen des Plangebietes wurden im Spätsommer 2022 Geländebegehungen durchgeführt. Die Ergebnisse werden nachfolgend beschrieben.

Das Plangebiet befindet sich im westlichen Stadtgebiet von Langen am Ende des Farn- und Anemonenwegs in Stadtbereich „Oberlinden“. Im Süden begrenzt die sich anschließende Bebauung bzw. der Spielplatz Farnweg und der zugehörige Grünzug den Planbereich. Im Norden und Westen grenzt Reihenhausbebauung an und im Osten die Kindertagesstätte Martin-Luther der Evangelischen Kirchengemeinde Langen.

Aktuell zeichnet sich das Plangebiet durch den Bebauungskomplex und die zugehörigen Grünflächen, asphaltierte und gepflasterte Wege und Stellplätze des ehemaligen Stadtteilzentrums aus.

Im Detail liegt im Westen des Plangebietes ein asphaltierter bzw. gepflasterter Stellplatz sowie eine artenarme Grünfläche. Im Zentrum des Plangebietes besteht der Gebäudekomplex mit Innenhof und Pflanzinseln, die durch Verbuschung geprägt sind. Nördlich davon stockt eine Baumreihe mit Winterlinden, Blutahorn sowie eine Hainbuchenhecke. Sie grünt einen gepflasterten Stellplatz im Norden des Plangebietes ein. Östlich schließt eine gärtnerisch gepflegte Fläche an, wo mehrere Ziersträucher, junge Bäume und ein Eschenahorn mittlerer Altersklasse wachsen. Im Osten des Plangebietes findet sich ein weiterer asphaltierter Pkw-Stellplatz.

Es wurden die folgenden Pflanzenarten innerhalb des Plangebietes aufgenommen.

| Wissenschaftlicher Name | Deutscher Name |
|-------------------------------|-------------------------------|
| <i>Acer negundo</i> | Eschen-Ahorn |
| <i>Acer platanoides</i> | Spitz-Ahorn |
| <i>Acer pseudoplatanus</i> | Berg-Ahorn |
| <i>Achillea millefolium</i> | Gewöhnliche Wiesen-Schafgarbe |
| <i>Berberis spec.</i> | Berberitze |
| <i>Berteroa incana</i> | Graukresse |
| <i>Calamagrostis epigejos</i> | Land-Reitgras |
| <i>Carpinus betulus</i> | Hainbuche |
| <i>Conyza canadensis</i> | Kanadisches Berufkraut |
| <i>Cornus alba c. f.</i> | Weißbunter Hartriegel |
| <i>Corylus colurna</i> | Baum-Hasel |
| <i>Dactylis glomerata</i> | Gewöhnliches Knäuelgras |
| <i>Epilobium spec.</i> | Weidenröschen |
| <i>Lactuca serriola</i> | Kompass-Lattich |
| <i>Lavendula angustifolia</i> | Lavendel |
| <i>Lolium perenne</i> | Deutsches Weidelgras |
| <i>Oenothera spec.</i> | Nachtkerze |
| <i>Plantago lanceolata</i> | Spitz-Wegerich |

| | |
|-----------------------------|------------------------------|
| <i>Polygonum aviculare</i> | Gewöhnlicher Vogel-Knöterich |
| <i>Prunus laurocerasus</i> | Lorbeerkirsche |
| <i>Prunus serotina</i> | Späte Trauben-Kirsche |
| <i>Robinia pseudoacacia</i> | Gewöhnliche Robinie |
| <i>Senecio inaequidens</i> | Schmalblättriges Greiskraut |
| <i>Thuja spec.</i> | Lebensbaum |
| <i>Tilia spec.</i> | Linde |

Es handelt sich um ein baulich geprägtes Areal mit wenigen Strukturen und Pflanzenarten im Innenbereich. Aufgrund der Nutzungsaufgabe wachsen in den unbefestigten Bereichen Gehölze auf und es sind typische Neophyten im Plangebiet vorzufinden. In der Zusammenfassung sind die Biotop- und Nutzungstypen bis auf die Gehölze mit einem sehr geringen Wert aus naturschutzfachlicher Sicht einzustufen.

Insgesamt resultiert bei Umsetzung der Planung eine sehr geringe Konfliktsituation im Hinblick auf die Biotop- und Nutzungstypen bzw. die Flora.

6.5 Artenschutz

Wenn es bei Vorhaben, Planungen oder Projekten begründete Hinweise gibt, dass nach nationalem oder europäischem Recht besonders geschützte Tier- oder Pflanzenarten betroffen sein können, ist die Vorlage eines speziellen artenschutzrechtlichen Fachbeitrages erforderlich, der sich an den Erfordernissen des Einzelfalls und am Maßstab praktischer Vernunft ausrichten soll. Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung wurde daher ein entsprechender Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag durch das Büro PlanÖ, Biebertal, im November 2022 erstellt. Im Januar 2023 erfolgte eine Ergänzung des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages um die Planung der CEF-Maßnahmen durch das Büro PlanÖ.

Das Gutachten verfolgt die in diesem Zusammenhang die geforderte Überprüfung, ob durch die geplante Nutzung artenschutzrechtlich besonders zu prüfende Arten betroffen sind. Gegebenenfalls ist sicherzustellen, dass durch geeignete Maßnahmen keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) eintreten. Der Bericht liefert Aussagen zur angetroffenen Fauna, deren artenschutzrechtlichem Status und hebt wichtige Strukturelemente im Planungsraum hervor.

Aus der Analyse sind als artenschutzrechtlich besonders zu prüfende Vogelart Haussperling und Stieglitz und als artenschutzrechtlich besonders zu prüfende Fledermausart die Zwergfledermaus hervorgegangen. Dementsprechend sind artenschutzrechtliche Konflikte möglich.

Artenschutzrechtliche Konflikte

Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Verletzung und Tötung), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Erhebliche Störung) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) kann für Haussperling und Zwergfledermaus nach der Prüfung bei Berücksichtigung von Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen ausgeschlossen werden. Hierbei sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

Vermeidungsmaßnahmen

Vögel: Bei Abriss- oder Umbauarbeiten im Zeitraum vom 1. März bis 30. September sind betroffene Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fach-

gutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren sowie eine ökologische Baubegleitung durchzuführen. Jede wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte, die im Zuge der ökologischen Baubegleitung festgestellt wird, ist im Verhältnis 1:3 auszugleichen.

Fledermäuse: Gebäude und Gebäudeteile, die für den Abbruch oder Umbau vorgesehen sind, sind unmittelbar vor Durchführung von Abbruch- oder erheblichen Umbauarbeiten durch einen Fachgutachter auf Quartiere von Fledermäusen zu untersuchen. Bei Besatz sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Maßnahmen zu ergreifen, um ein Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG auszuschließen.

Vorlaufende Ausgleichsmaßnahmen (CEF)

Haussperling: Anbringung von 34 geeigneten Nistmöglichkeiten für den Haussperling (z.B. 12x Hassfeldt Nistkasten für Sperlinge (3-fach) oder 12x Schwegler Sperlingskoloniehaus 1SP (3-fach) oder vergleichbares) an der Fassade. Der Standort ist mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Kästen sind regelmäßig zu pflegen.

Da die Maßnahme im Plangebiet vorlaufend nicht umsetzbar ist, wurde eine Suche nach geeigneten Flächen im Umfeld des Eingriffsbereichs durchgeführt und verschiedene Standorte auf ihre Tauglichkeit überprüft.

Die Auswahl fiel in Abstimmung mit der Stadtverwaltung Langen auf den Standort „Siemensstraße“. Der dort verfügbare Gebäudekomplex der PITTLER BERUFS-AUSBILDUNG GMBH, Siemenstraße 11-15 bzw. die entsprechende Liegenschaft erfüllt die oben genannten Kriterien und befindet sich im Eigentum der Stadt Langen, so dass die Umsetzung der Maßnahme gewährleistet ist. Die Fassaden auf der Ostseite weisen aufgrund ihrer Höhe und Flächengröße eine Eignung als Standorte für Haussperlingsnistkästen auf. Die Maßnahme wurde am 16.03.2023 umgesetzt.

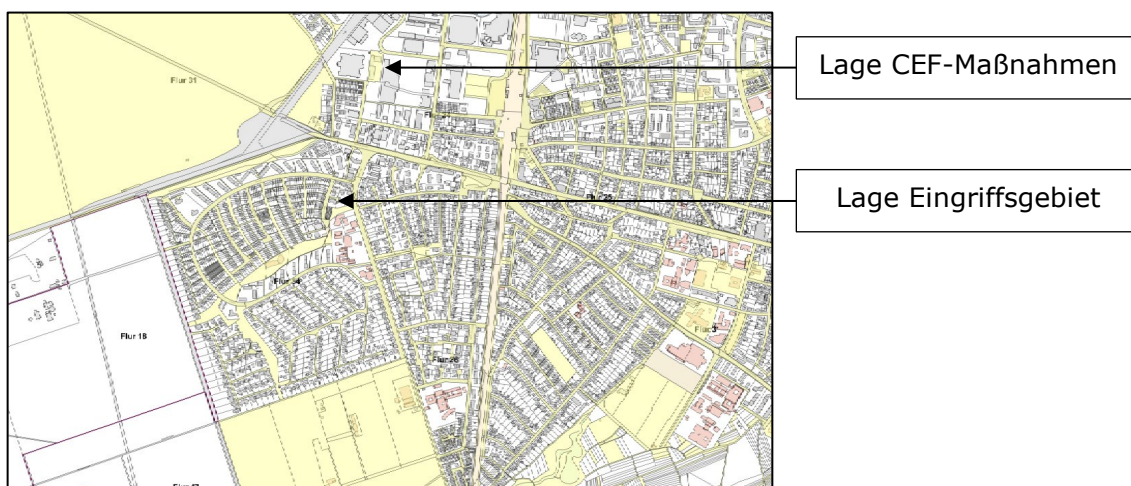


Abbildung 17: Suchraum Standorte für CEF-Maßnahmen und Lage der Eingriffs- bzw. Maßnahmenstandorte (städtische Flächen in Gelb; Quelle: Stadt Langen)



Abbildung 18: Fotodokumentation der umgesetzten Maßnahme

Weitere fachgutachterliche Empfehlungen

Zwergfledermaus: Durch das Wegfallen weniger Gebäude, die von der Zwergfledermaus temporär genutzt werden, wird die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang nicht gefährdet.

Generell wird die Anbringung von vier geeigneten Fledermauskästen (Sommerquartier) für gebäudebewohnende Fledermäuse (z. B. Hasselfeldt Fledermaus Wandquartier oder Schwegler Fledermaus-Universal-Sommerquartier 2FTH oder vergleichbares) und einen geeigneten Fledermauskasten (Winterquartier) für gebäudebewohnende Fledermäuse (z. B. Hasselfeldt Fledermaus Fassaden Ganzjahresquartier oder Schwegler Fledermaus-Winterquartier 1WQ oder vergleichbares) empfohlen.

Die Kästen sind an einer geeigneten unbeleuchteten Stelle in mind. 5 m Höhe über dem Erdboden an vorspringenden Gebäudeteilen zu montieren. Der genaue Standort ist mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Kästen sind regelmäßig zu pflegen.

Artenschutzrechtlich besonders zu prüfende Arten ohne Konfliktpotential

Stieglitz: Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Verletzung und Tötung), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Erhebliche Störung) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) kann für den Stieglitz ausgeschlossen werden.

Allgemeine Maßnahmen für Vögel mit günstigem Erhaltungszustand und Allgemeine Störungen

Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Verletzung und Tötung) kann für die betroffenen Arten nach der Prüfung bei Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden. Es wird davon ausgegangen, dass die betroffene Amseln und Ringeltauben aufgrund ihrer Anpassungsfähigkeit im umliegenden Gehölzbestand sowie der geplanten Gehölzpflanzungen weiterhin ausreichende Habitatvoraussetzungen vorfinden. Ein darüberhinausgehender Ausgleich wird nicht als notwendig erachtet.

Erhebliche bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Viele der gefundenen Vogelarten gelten als verhältnismäßig stresstolerant. Im Planungsraum kann es während der Bauzeit durch Lärmemissionen sowie sonstige Störungen zu vorübergehenden Beeinträchtigungen der Fauna kommen. Die bauzeitliche Verdrängung der Fauna durch die temporäre Inanspruchnahme klingt nach Abschluss der Baumaßnahme ab. Nachhaltige Beeinträchtigungen sind aufgrund der Verfügbarkeit von Alternativhabitaten in der Umgebung nicht zu erwarten.

Zur Vermeidung der möglichen Tötung und Verletzung von Individuen sind generell folgende Maßnahmen zum Schutz und Erhalt der Avifauna zu beachten:

- Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (1. März - 30. Sept.) aus artenschutzrechtlichen Gründen abzusehen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.
- Bei Bauarbeiten im Zeitraum vom 1. März bis 30. September sind betroffene Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren sowie eine ökologische Baubegleitung durchzuführen.
- Zur Verhinderung von Vogelschlag an spiegelnden Gebäudefronten sollte für alle spiegelnden Gebäudeteile die Durchsichtigkeit durch Verwendung transluzenter Materialien oder flächiges Aufbringen von Markierungen (Punktraster, Streifen) reduziert werden. Zur Verringerung der Spiegelwirkung sollte eine Verglasung mit Außenreflexionsgrad von maximal 15 % verwendet werden.

Artenschutzrechtlich besonders zu prüfende Nahrungsgäste

Der Planungsraum und dessen Umfeld stellt für Mauersegler und Turmfalke ein gelegentlich frequentiertes Jagd- und Nahrungsrevier dar. Durch die aktuelle Nutzung finden die Nahrungsgäste insgesamt schlechte Bedingungen mit einem mangelhaften Angebot an Beutetieren. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass die festgestellten Arten nur eine lose Bindung an den Planungsraum aufweisen und ggf. auf Alternativflächen in der Umgebung ausweichen. Entsprechend geeignete Strukturen kommen im Umfeld des Planungsraums noch regelmäßig vor.

Es ist mit keiner Beeinträchtigung der Arten zu rechnen, die eine erhebliche Verschlechterung des Erhaltungszustands der jeweiligen lokalen Populationen bedingen könnte. Lärmemissionen sowie sonstige Störungen während der Bauzeiten führen meist zu vorübergehenden Beeinträchtigungen der Fauna. Die bauzeitliche Verdrängung ist somit in der Regel nur temporär und klingt nach Abschluss der Baumaßnahme ab.

Hinweise aus dem Beteiligungsverfahren

Der BUND empfiehlt dem Bauherrn zusätzlich auch Nisthilfen im Plangebiet für weitere Vogelarten zu installieren.

Zusammenfassendes Fazit

Aus fachgutachterlicher Sicht stehen der Planung unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen keine artenschutzrechtlichen Konflikte entgegen. Unter Berücksichtigung aller oben genannten Maßnahmen besteht kein Erfordernis der Zulassung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG.

6.6 Fläche und Boden

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 0,6 ha und ist fast vollständig versiegelt und bebaut. Durch die Festsetzungen im vorliegenden Bebauungsplan erhöht sich die zulässige Bodenversiegelung nicht, somit ist im Rahmen der Planaufstellung nicht mit erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden zu rechnen.

Aufgrund der bisherigen Nutzung ist zu erwarten, dass im Gebiet keine natürlichen Bodenprofile mehr erhalten sind.

Aus Sicht des Bodenschutzes sei vorliegend dennoch vorsorglich auf die folgenden eingriffsminimierenden Maßnahmen im Rahmen der Bauausführung hingewiesen (aus HMUELV 2011: Bodenschutz in der Bauleitplanung). Dabei sind die Bereiche besonders zu beachten, in denen Bodenverunreinigungen und Kampfmittel zu erwarten sind (siehe nachstehendes Kapitel).

- Nach § 202 BauGB ist „Mutterboden, der bei Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu halten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen“,
- Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731),
- Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Verwertung des Bodenaushubs,
- Berücksichtigung der Witterung beim Befahren der Böden,
- Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden nach Bauende und vor Auftrag des Oberbodens,
- Baustelleneinrichtung und Lagerflächen im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden.

6.7 Altlasten

Aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie sind für den Plangeltungsbereich zwei Altstandorte registriert.

- Anemonenweg 113 (östlicher Bauriegel). Hier wurde nachweislich eine chemische Reinigung im EG und KG betrieben (siehe Einzelfallrecherche, Büro H + S vom Dezember 2008).
- Farnweg 79. Im Gebäude der Markthalle, Farnweg 79, befand sich von 1965–1985 nachweislich eine chemische Reinigung.

Mit Schreiben vom 04.12.2017 hat das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt mitgeteilt, dass insgesamt aufgrund der Ergebnisse der orientierenden Untersuchungen aus dem Jahr 2017 jedoch keine weiteren Maßnahmen zur Erkundung oder Sanierung der Flächen im Sinne des BBodSchG erforderlich sind. Es bestehen keine Anhaltspunkte für einen Verdacht, dass von den Flächen im derzeitigen Zustand schädliche Bodenveränderungen oder Grundwasserverunreinigungen, also Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit ausgehen.

Generell gilt jedoch unabhängig davon, dass bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten ist. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

6.8 Kampfmittel

Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger

Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

6.9 Wasser

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Schutzzone IIIB des im Festsetzungsverfahren befindlichen Trinkwasserschutzgebiet „WSG Trinkwasserbrunnen Infraser“ (WSG-ID 433-009). Die Ver- und Gebote der künftigen Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine oberirdischen Gewässer sowie Quellen oder quellige Bereiche.

Das Vorhaben liegt im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried. Die Vorgaben des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried (Staatsanzeiger für das Land Hessen 21/1999, S. 1659 und 31/2006, S. 1704) sind zu beachten. Es wird empfohlen, die Keller- und Tiefgaragengeschosse zum Schutz vor drückendem Wasser wasserdicht auszubilden, zumal im Gemarkungsgebiet von Langen von einer sehr inhomogenen Grundwassersituation auszugehen ist.

6.10 Luft und Klima

Das Klima in der Stadt Langen wird nach der Klassifikation von Köppen und Geiger als Cfb-Klima (warmgemäßigt, immerfeucht, ohne Trockenzeit, warme Sommer) und somit als mild sowie allgemein warm und gemäßigt beschrieben werden. Der Jahresniederschlag beträgt rund 650 mm, die Jahresdurchschnittstemperatur liegt bei 9,7 °C.

Das Plangebiet selbst zeichnet sich klimatisch durch seine Lage innerhalb des Siedlungsbereiches aus. Durch die umgebende Versiegelung nimmt das Gelände nur eine geringe bis mittlere Bedeutung für das Klima und die Luft im Plangebietsbereich und der Umgebung.

Durch das Planvorhaben ergeben sich voraussichtlich keine wesentlichen Veränderungen bezüglich der kleinklimatischen Situation. Die Versiegelung der Bodenflächen wird nicht erhöht. Die Pflanzung neuer Bäume und die festgesetzte Dachbegrünung wirken sich insgesamt positiv auf das Kleinklima aus.

Das geplante Vorhaben wird zudem keine relevanten Emissionen zur Folge haben, aus denen sich erhebliche Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität im Plangebiet oder der Stadt Langen ergeben. Das Plangebiet hat aus (stadt-)klimatologischer Sicht nur eine geringe Bedeutung.

Als Folge der Planung ist keine Mehrbelastung der lufthygienischen Situation anzunehmen. Eher ist im Zuge der Neubaumaßnahmen durch den Einsatz moderner Bauweisen sowie energiesparender und emissionsarmer Gebäudetechniken mit Positivwirkungen zu rechnen.

Gebiete, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden dürfen, sind vorliegend nicht relevant.

6.11 Landschaft/Stadtbild

Das Plangebiet zeichnet sich aktuell durch eine städtebauliche unbefriedigende Situation mit dringendem Handlungsbedarf aus. Durch die geplanten Festsetzungen kann eine deutliche städtebauliche Aufwertung des ehemaligen und mittlerweile weitgehend verwaisten Stadtteilzentrums in Form einer modernen und zeitgemä-

ßen wohnbaulichen Entwicklung realisiert werden. Insofern ist durch die Bebauungsplanänderung mit keiner Störung des Stadt- und Landschaftsbildes, sondern vielmehr mit positiven Auswirkungen zu rechnen.

6.12 Biologische Vielfalt

Im Geltungsbereich sind keine Strukturen anzutreffen, die eine besondere Relevanz für die biologische Vielfalt beinhalten (Artenvielfalt und Vielfalt der Ökosysteme). Im Hinblick auf die artenschutzrechtlichen Aspekte und die Erfassung der vorgefundenen Biotoptypen sei im Detail auf die entsprechenden Kapitel in dieser Begründung verwiesen.

6.13 Mensch, Gesundheit des Menschen und der Bevölkerung

Wesentliche bzw. abwägungsrelevante Auswirkungen (wie z.B. verkehrliches Belastungen, Emissionen, Schall und Lärm oder Schadstoffe, etc.) auf die Schutzgüter Mensch, Gesundheit des Menschen und der Bevölkerung sind durch das Planvorhaben nicht absehbar.

Neben dem benannten Belang des stadträumlichen Einfügens sind in der Bauleitplanung gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, eine ausreichende Belichtung und Besonnung sicher zu stellen. Dies wurde durch die folgende Analyse der Schattensituation untersucht und bestätigt.

Die Analyse der Schattensituation zeigt auf, inwiefern insbesondere die nördlich zum Plangebiet angrenzenden Grundstücke zusätzlich bzw. unzulässige Verschattungen erfahren. Für die Termine 17. Januar und den 21. März wurde in Aufsicht und Modellperspektive zu drei Uhrzeiten simuliert, wie der Schattenwurf des Vorhabens zu erwarten ist.

Bereits in der heutigen Bestandssituation mit zweigeschossiger Bebauung im Bau- und dem gegebenen Baumbewuchs ist bei den nördlich angrenzenden Bebauungen ein Schattenwurf gegeben, zumindest zu den Terminen extrem tief stehender Sonne. Eine Verschlechterung der Situation wäre also durch das zusätzliche Staffelgeschoss verursacht.

Am 17.01. wird das Planungsziel einer zeitweiligen direkten Besonnung eingehalten, lediglich am Gebäude Farnweg 67 wird dies nicht erreicht, wobei dieses Gebäude auf der verschatteten Seite eine Giebelwand mit lediglich einem kleinen untergeordneten Fenster hat. Es handelt sich bei diesem Gebäude(typ) um ein Ost-West-orientiertes Reihenhaus, dessen Aufenthaltsräume und deren Belichtung ohne wahrnehmbaren Bezug zum Vorhaben organisiert bzw. sichergestellt sind.

Die nördlich gelegenen Gebäudegruppen Anemonenweg 46-50 und Farnweg 69-73 werden bei extrem tiefen Sonnenständen am 17.01. von der Schattenkante berührt, das Modell lässt aber erkennen, dass dies lediglich in Brüstungshöhe im Bereich des Erdgeschosses geschieht.

Die Betrachtung der Verschattungssituation am 21.03. zeigt bereits deutlich, dass an keiner nördlich angrenzenden Bebauung zwischen 12 Uhr und 16 Uhr eine relevante Verschattung festzustellen ist. Das gilt im Verlauf des Jahres umso mehr an allen Folgetagen bis zum 21.09.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die städtebauliche Forderung nach ausreichender Belichtung und Belüftung der Angrenzer eingehalten werden und diese durch die Neubebauung gemäß Bebauungsplan nicht gefährdet sind. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben für alle angrenzenden Grundstücke und Gebäude erhalten.

Insgesamt wird daher die voraussichtliche Besonnungs- und Belichtungssituation nach Realisierung der Neubauvorhaben positiv bewertet.

6.14 Immissionen/Emissionen

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen.

Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG), sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Das Plangebiet ist im bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan als Kerngebiet festgesetzt. Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur.

Mit der vorliegenden Planänderung bzw. Neuaufstellung wird das Planziel in ein Allgemeines Wohngebiet mit maximal zwei Vollgeschossen (mit Ausnahme eines Teilbereiches mit vier Vollgeschossen) verändert und entsprechend festgesetzt.

Dementsprechend ist davon auszugehen, dass sich die nunmehr geplanten Nutzungen in das bestehende Siedlungsgefüge und die umgebende Bebauung harmonisch einfügen. Auch von dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen ist von keinen wesentlichen Belastungen auszugehen.

Es kann deshalb erwartet werden, dass sich die Lärmsituation der Anwohner durch die Überplanung des Gebietes nicht maßgeblich verschlechtern wird.

Hinweise aus dem Beteiligungsverfahren

Luftwärmepumpen, Klimaanlage, Lüftungsgeräte, Mini-Blockheizkraftwerke und vergleichbare Anlagen sind in Abhängigkeit ihrer Schalleistung einschließlich eines Zuschlags von 6 dB(A) für Ton- und Informationshaltigkeit (TI-Zuschlag) so zu errichten und zu betreiben, dass die Immissionsrichtwerte von schützenswerten Daueraufenthaltsräumen nach DIN 4109 der Nachbarbebauung im Misch-, allg. bzw. reinen Wohngebieten einzuhalten sind (siehe „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ vom Länderausschuss Immissionsschutz, 28.08.2013; Tabelle 1: Erforderliche Abstände abhängig von der Baugebietsnutzung). Eine Reduzierung des Abstandes kann zugelassen werden, wenn durch Sachverständigengutachten der Nachweis erbracht werden kann, dass unter Beachtung der Vorbelastung durch die lärmemittierende Anlage (z.B. Luftwärmepumpe, Klimaanlage) die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm im Einwirkungsbereich eingehalten werden können.

6.15 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Die vorliegende Planung befindet sich in der Nähe zu dem Einzelkulturdenkmal Berliner Allee 31 (gemäß § 2 Abs. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG); Ensemble Martin-Luther-Gemeinde). Das Landesamt für Denkmalpflege führt unter <https://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de> dazu u.a. aus:

Westlich der Altstadt von Langen, westlich der den Ort teilenden S-Bahnlinie und westlich der repräsentativen Berliner Allee liegt das Ensemble der evangelischen Gemeinde in Oberlinden in direkter Nachbarschaft zur katholischen Kirche St. Thomas von Aquin und zur Albert-Schweitzer-Schule. Zur Straße vorgeückt, rahmen der hochgeschlossene Kubus der Martin-Luther-Kirche mit angegliederten

niedrigeren Mitarbeiterwohnungen im Süden und der aufgeständerte Campanile im Norden den Zugang zum Kirchenvorplatz, den nach Westen der langgestreckte Riegel des zweigeschossigen Gemeindehauses begrenzt. Das flachgedeckte Ensemble wird durch den Wechsel von backsteinsichtigen Wänden, gliedernden Betonelementen und großen Glasflächen bestimmt. Westlich hinter dem Gemeindehaus liegt der pultdachgedeckte Kindergarten.

Betritt man die Kirche von Norden über den Vorplatz durch eines der beiden vorkragenden kupferbeschlagenen Portale, wird der Raum durch ein Betonfaltdach überfangen. Es ruht auf vier sich nach unten verjüngenden Stützen auf je kreuzförmigem Grundriss. Der Orgelempore im Norden gegenüberliegend, wird der leicht erhöhte Altarraum nach Süden durch den steinernen Altarblock, die steinerne Kanzel und den die Stirnwand schmückenden Wandteppich ausgezeichnet. Den Kerzentisch, eine Umarbeitung des Taufsteins, hinterfängt eine strukturierte Holzwand mit Pflanzbecken, die zugleich den Zugang zur Sakristei verdeckt, und begleitet nach Süden das grafisch-grautonige Tauffenster. (...)

Ortsgeschichtlich steht das Ensemble der Martin-Luther-Gemeinde für die Nachkriegserweiterung Langens und ihre kirchliche Zentrumsbildung in der „Wohnstadt“. Städtebaulich öffnet sich das Ensemble, dessen Campanile die Berliner Straße dominiert, zu einem einladenden Kirchplatz. Künstlerisch schuf Heimel (Anm.: des Architekten) damit sein erstes, vielbeachtetes, handwerklich wie gestalterisch konsequent durchgebildetes und im besten Wortsinn nüchtern-protestantisches Gemeindezentrum. Bei diesem Baukunstwerk, das mit zum Besten der kirchlichen Nachkriegsmoderne in der Region zählt, wurde Heimel kongenial unterstützt durch die grafische Reduktion der ausstattenden Kunstwerke. (...)

Vor diesem Hintergrund wird gemäß § 18 Abs. 2 HDSchG auf die Genehmigungspflicht von Maßnahmen, welche die Belange des Umgebungsschutzes tangieren, verwiesen. Es ist allerdings nicht davon auszugehen, dass sich die im vorliegenden Geltungsbereich geplante Bebauung negativ auf das denkmalgeschützte Ensemble auswirkt und der Bebauungsplan damit insgesamt unter Beachtung des § 18 Abs. 2 und 3 HDSchG vollzugsfähig ist.

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 HDSchG).

6.16 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Auf die Bestimmungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) sei hingewiesen und angemerkt, dass die Nutzung der Solarenergie ausdrücklich zulässig ist. Es gilt die zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung gültige Fassung.

6.17 Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes

Besondere Wechselwirkungen, die über die beschriebenen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter hinaus zu berücksichtigen wären, sind nicht erkennbar.

6.18 Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind

Eine Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Biologische Vielfalt, Natura-2000-Gebiete, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung sowie Kultur- und sonstige Sachgüter durch schwere Unfälle oder Katastrophen sind nicht zu erwarten.

6.19 Eingriffskompensation

Das vorliegende Bauleitplanverfahren wird gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nummer 1 BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

In diesem beschleunigten Verfahren gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Vorliegend ist daher keine Eingriffskompensation erforderlich.

II FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Ersatz bisheriger Festsetzungen

Die bisherigen für den Geltungsbereich geltenden Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 17.I.1 „Wohngebiet Oberlinden – Stadtteilzentrum“ werden durch den vorliegenden Bebauungsplan ersetzt.

2 Art der baulichen Nutzung

2.1 Allgemeines Wohngebiet

Festgesetzt wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Diese Nutzungen entsprechen den in einem Allgemeines Wohngebiet allgemein gemäß BauNVO zulässigen Nutzungen.

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden vorliegend aus städtebaulichen Gründen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO als unzulässig festgesetzt.

Mit diesem Ausschluss bleibt der Gebietscharakter eines Allgemeinen Wohngebietes gewahrt. Gleichzeitig können unter Berücksichtigung der städtebaulichen Lage des Plangebietes am Ende der beiden Stichstraßen (Anemonen- und Farnweg) negative städtebauliche Effekte wie Besucher-, Kunden-, Geschäftsverkehre, Lärmemissionen durch Betriebsvorgänge, etc. ausgeschlossen werden. Die Lage des Plangebietes und die angestrebte Baukonzeption sind für diese ausgeschlossenen Nutzungen nach diesseitiger Einschätzung und Abwägung aus städtebaulichen Gründen nicht geeignet.

3 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

3.1 Höhe baulicher Anlagen und Vollgeschosse

Das Plangebiet wurde hinsichtlich des bestehenden Geländeneiveaus eingemessen. Es befindet sich auf einer absoluten Höhe zwischen 117,945 m über Normalhöhen-null (m. ü. NHN) im Westen im Anemonenweg und 118,749 m ü. NHN im Süden des Geltungsbereiches. Im Bereich des geplanten Allgemeinen Wohngebietes bzw. des eigentlichen Baugrundstückes liegt die Höhe im Mittel bei rund 118,8 m ü. NHN.

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen ist in der Planzeichnung als Oberkante Gebäude (OK Geb.) in Metern über Normalhöhen-null (NHN) festgesetzt.

Als oberer Bezugspunkt für die Höhenermittlung gilt die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Gebäudes bzw. der oberste Attika-Abschluss. Die Werte orientieren sich an den Vorgaben des städtebaulichen Konzeptes und lassen geringfügige Flexibilität für die detaillierte und nachfolgende Objektplanung:

Die vom Vorhabenträger vorliegend geplanten Regelgeschosse verfügen über eine lichte Raumhöhe von 2,55 m. Dazu kommt eine Betondecke von 0,25 m und ein Heizestrich für die Fußbodenheizung von 0,15 m. Somit erreicht das Regelgeschoss eine Höhe von 2,95 m, welche vorliegend somit zwingend zur Umsetzung des Konzeptes erforderlich sind, um den heutigen technischen Standards im Rahmen einer energieeffizienten Bauweise zu entsprechen. Dementsprechend eng und an der vorliegenden Objektplanung orientiert, wurden die maximal zulässigen Höhen auf 128,5 m ü. NHN festgesetzt. Eine Reduzierung würde dazu führen, dass auf Staffelgeschosse verzichtet werden müsste. Im Sinne einer nachhaltigen und effizienten Ausnutzung der begrenzt zur Verfügung stehenden Flächen im Plangebiet und der Stadt Langen im Allgemeinen soll das jedoch nicht erfolgen.

Zu den nördlichen und nordwestlichen Gebäuden im Anemonenweg beträgt der Abstand der Baugrenzen der neu geplanten Bebauung zwischen ca. 20 m und 25 m. Dies wird angesichts dieser räumlichen Distanz und den geplanten zweigeschossigen Gebäuden mit Staffelgeschoss nicht als rücksichtslos oder unverhältnismäßig angesehen. Auch entfaltet sich durch die neue Bebauung keine „erdrückende Wirkung“ auf die v.a. nördlich und westlich angrenzende bestehende Bebauung, wenngleich die hinzutretenden Objekte höher werden als der umgebende Bestand in diesem Bereich.

Das hier in Rede stehende Plangebiet vermittelt vielmehr in der städtebaulichen Höhenentwicklung zwischen der v.a. nördlich bestehenden und niedrigeren Reihenhausbauung und dem südlich bestehenden achtgeschossigen Wohngebäude (Farnweg 85). Hierbei sei auch auf die Festsetzungen des bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplanes verwiesen, der im Kerngebiet eine Bebauung mit drei Vollgeschossen bei einer Höhe von 10 m über Gelände zulässt.

Für das geplante Mehrfamilienhaus mit seinen vier Vollgeschossen im Südwesten wird die maximale Höhe auf 132,0 m ü. NHN (entspricht rund 13,0 m) und maximal vier Vollgeschossen festgesetzt und nach Westen hin auf 123,5 m ü. NHN (entspricht rund 5,5 m) und ein zulässiges Vollgeschosß abgestaffelt um einen harmonischen Übergang zur zentral im Plangebiet liegenden Freifläche zu ermöglichen.

Die Höhenfestsetzungen und die Zahl der zulässigen Vollgeschosse orientieren sich somit zusammenfassend eng am städtebaulichen Entwurf und lassen gleichzeitig etwas Spielraum für die konkrete Objektplanung. Dies ist erforderlich, da beispielsweise die exakte Oberkante der geplanten Tiefgarage zum gegenwärtigen Planungsstand bzw. auf Ebene der Bauleitplanung noch nicht final feststeht. Mit den absoluten Maßen ist die Höhenentwicklung jedoch eindeutig und interpretationsfrei festgelegt.

3.2 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

Die zulässige Grundflächenzahl beträgt für das Allgemeine Wohngebiet 0,45. Sie überschreitet damit den Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete gemäß §

17 BauNVO geringfügig. Die Überschreitung ist durch die im Bereich der Reihenhäuser geplanten Terrassen begründet, die in der Genehmigungspraxis den Hauptanlagen zugerechnet werden. Die geringfügige Überschreitung wird hinsichtlich der daraus resultierenden baulichen Dichte als städtebaulich vertretbar und im Sinne eines effizienten und nachhaltigen Umgangs mit Grund und Boden sinnvoll bewertet. Negative städtebauliche Effekte im Plangebiet oder der Nachbarschaft sind durch diese geringe Überschreitung nicht zu erwarten.

Gleiches gilt für die Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen. Die o.g. zulässige Grundflächenzahl von 0,45 darf durch die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten auf bis zu 0,65 überschritten werden. Auch in diesem Fall liegt die Überschreitung der GRZ geringfügig über dem aus § 19 Abs. 4 Satz 2, Halbsatz 1 abgeleiteten Orientierungswert von 0,6. Der § 19 Abs. 4 Satz 2, Halbsatz 2 wiederum lässt weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß grundsätzlich zu. Von dieser Möglichkeit wird aus den oben bereits genannten städtebaulichen Gründen Gebrauch gemacht.

Eine weitere Überschreitung durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche wie z.B. Tiefgaragen mit ihren Zufahrten, ist bis zu einer GRZ von 0,9 zulässig. Mit dieser Erweiterung kann der ruhende Verkehr bzw. können die erforderlichen Stellplätze in einer Tiefgarage untergebracht und somit gemäß den städtebaulichen Vorstellungen der Stadt aus dem Plangebiet „herausgehalten“ werden.

Gleichzeitig trägt dies zu einer effizienten Grundstückausnutzung bei und kann aufgrund bereits baulichen Vorbelastung (bereits bestehende und fast vollständige Versiegelung) als städtebaulich und umweltplanerisch vertretbar eingestuft werden.

Die vorstehend genannten Überschreitungen werden zudem durch die geplante und festgesetzte Dachbegrünung ausgeglichen.

3.3 Geschossflächenzahl

Die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt in Anlehnung an das dem Bebauungsplan zugrundeliegenden städtebaulichen Konzeptes $GFZ = 1,0$ und damit geringfügig unter dem obersten Orientierungswert gemäß der BauNVO von $GFZ = 1,2$.

Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben Nebenanlagen im Sinne des § 14, Balkone, Loggien, Terrassen unberücksichtigt.

3.4 Vollgeschosse

Die Anzahl der Vollgeschosse wurde aus thematisch zusammenhängenden Gründen bereits im vorherigen Kapitel II.A.3.1 „Höhe baulicher Anlagen und Vollgeschosse“ begründet.

4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Nebenanlagen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind der Planzeichnung zu entnehmen und durch Baugrenzen und Baulinien definiert. Sie orientieren sich eng am städtebaulichen Konzept und lassen geringfügig Flexibilität für die nachfolgende detaillierte Objektplanung.

Ebenerdige Terrassen dürfen die festgesetzten Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 2,0 m überschreiten, da von ihnen kein hochbaulicher Charakter ausgeht. Nebenanlagen im Sinne des § 14 sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die Hessische Bauordnung (HBO) fordert zur Sicherstellung der notwendigen Gebäudeabstände grundsätzlich Abstandsflächen. Diese sind jedoch gemäß § 6 Abs. 1 HBO nicht erforderlich, wenn nach planungsrechtlichen Vorschriften (= Baulinien) an die Grenze gebaut werden muss.

Dies ist vorliegend der Fall. Zur Umsetzung des gewünschten städtebaulichen Konzeptes ist die Festsetzung von Baulinien in den südlichen Teilbereichen erforderlich. Hier greift der Bebauungsplan zudem die festgesetzten Baulinien des bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplanes auf.

Durch die Grenzbebauung kann der gewünschte städtebauliche Charakter beibehalten werden und eine effiziente Grundstücksausnutzung ermöglicht werden. Lediglich Geschosse, die nach den landesrechtlichen Bestimmungen keine Vollgeschosse sind, dürfen von der Baulinie zurückbleiben (Staffelgeschosse). Abstandsflächen sind gemäß § 6 Abs. 1 Satz 2 HBO entlang der Baulinien nicht erforderlich.

Der sich durch die Baulinien ergebende Verzicht auf Abstandsflächen in diesen begrenzten und klar definierten Abschnitten wird unter dem Aspekt der Gefahrenabwehr vorliegend als zulässig erachtet, da der erforderliche Abstand zwischen den südlich außerhalb des Geltungsbereiches angrenzenden Gebäuden mindestens 5,0 m beträgt.

Auch nachbarliche Belange (Aspekte des Sozialabstands, Wohnfriedens, etc.) sind vorliegend ebenfalls nicht in nennenswertem Umfang zu besorgen, da die Baulinien nur für Teilabschnitte relevant sind und zwischen den Baulinien eine nicht bebaubare Grundstücksfreifläche entsteht, welche die städtebauliche Situation auflockert. Insgesamt wird dies daher als städtebaulich vertretbar bewertet. Die Wahrung gesunder Wohnverhältnisse (u.a. auch die Aspekte der Belichtung) können dabei im Zuge der nachfolgenden konkreten Objektplanung ausreichend berücksichtigt werden.

5 Bauweise und Hausformen

Zulässig sind vorliegend Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen. Sie werden durch Einschrieb in der Plankarte bzw. den überbaubaren Grundstücksflächen entsprechend räumlich differenziert festgesetzt. Der wesentliche Unterschied dabei ist, dass Einzelhäuser nur in dem als Mehrfamilienhaus mit Kindertagesstätte geplanten Bereich im Südosten zulässig sind. Ansonsten sollen dem städtebaulichen Konzept folgend Doppelhäuser und Hausgruppen errichtet werden. Für die beiden südlichen Baufenster wird die abweichende Bauweise festgesetzt, da in diesen Bereichen gemäß den festgesetzten Baulinien an die Grundstücksgrenzen heranzubauen ist.

6 Abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

Um die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes zu ermöglichen und damit einen Beitrag zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden leisten zu können, wird innerhalb des Plangebietes entlang der gekennzeichneten Baugrenzenabschnitte ein abweichendes und in diesem Fall gegenüber den sonst geltenden Vorgaben der Hessischen Bauordnung (HBO) reduziertes Maß der Abstandsflächen festgesetzt. Die erforderliche Tiefe der Abstandsflächen beträgt in diesen Bereichen 0,15 H bzw.

0,3 H statt 0,4 H. Die Tiefe der Abstandsfläche bemisst sich gemäß den Vorgaben der HBO nach der Wandhöhe und wird rechtwinklig zur Wand gemessen.

Diese Festsetzungen für die in der Planzeichnung markierten Bereiche werden unter dem Aspekt der Gefahrenabwehr als zulässig erachtet, da es sich dabei de facto um eine Fortsetzung der in der Umgebung bereits vorhandenen Reihenhausbebauung handelt, die lediglich durch gebietsinterne Fußwege unterbrochen wird.

Zufahrts- und Angriffsmöglichkeiten für Rettungskräfte sind ausreichend gegeben und eine erhöhte Gefahr von z.B. Brandüberschlägen ist nicht anzunehmen.

Wesentliche nachbarliche Probleme (Aspekte des Sozialabstands, Wohnfriedens, etc.) sind vorliegend ebenfalls nicht zu besorgen, da die reduzierten Abstandsflächenmaße nach innen innerhalb des Plangebietes, nach Norden in Richtung des bestehenden Fußweges und der angrenzenden Gartenbereiche wirken und es sich bei der geplanten Bebauung im Prinzip um die Fortsetzung der in Teilen durch Fußwege unterbrochenen Reihenhausbebauung handelt.

Die Wahrung gesunder Wohnverhältnisse (v.a. die Aspekte der Belichtung und der ausreichenden Besonnung) werden dabei ebenfalls berücksichtigt. Die zentrale und nach Süden geöffnete Freifläche im Plangebiet ermöglicht einen ausreichenden Lichteinfall. Darüber hinaus kann die nachfolgende und konkretisierende Objektplanung u.a. im Rahmen der internen Raumanordnung auf die Lichtverhältnisse in den Gebäuden reagieren.

Nach Norden zur bestehenden Bebauung hin schließen sich weitgehend die rückwärtigen Gartenbereiche der bestehenden Anwesen mit Tiefen von rund 15 m (Anemonenweg 46 bis 50 sowie Farnweg 67 bis 73) an. Auch für diese Bereiche werden aufgrund der Abstände der Gebäude und der Tiefe der Gärten keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die Belichtung, Besonnung, eines angemessenen Sozialabstandes, des Wohnfriedens oder der Gefahrenabwehr erwartet. Dies wurde im Rahmen einer Verschattungsstudie untersucht. Neben dem benannten Belang des stadträumlichen Einfügens sind in der Bauleitplanung gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, eine ausreichende Belichtung und Besonnung sicher zu stellen. Dies wurde durch eine Verschattungsstudie untersucht und bestätigt.

Gebietsintern werden von dem geplanten und bis zu viergeschossigem Mehrfamilienhaus mit Kindertagesstätte im Erdgeschoss für die nördlich angrenzenden Reihenhäuser keine derartigen Beschattungseffekte zu besorgen sein, die zu ungesunden Wohnverhältnissen führen können. Durch die Abstufung des Objekts in Richtung Westen und die Anordnung der zentralen Freifläche im Plangebiet wird eine ausreichende Besonnung der im Norden des geplanten Mehrfamilienhauses liegenden Reihenhäuser sichergestellt.

Insgesamt wird die Reduzierung der Abstandsflächen in den relevanten Teilbereichen als städtebaulich vertretbar bewertet und einer dichteren Bebauung u.a. auch vor dem Hintergrund eines schonenden und effizienten Umgangs mit Grund und Boden Vorrang eingeräumt. Gerade für die Stadt Langen mit ihren begrenzten Flächenressourcen ist dies ein wichtiger städtebaulicher Aspekt.

7 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Kfz-Stellplätze und Garagen sind ausschließlich im Bereich der im Plan festgesetzten Flächen für Tiefgaragen („TGa“) und den Flächen für Stellplätze („St“) zulässig.

Mit diesen Festsetzungen wird erreicht, dass der ruhende Verkehr dem zugrundeliegenden städtebaulichen Konzept folgend aus dem öffentlichen Raum bzw. den

oberirdischen Wohnbauflächen herausgehalten wird. Lediglich im Osten werden oberirdische Stellplätze u.a. für Besucher und/oder Eltern der geplanten Kindertagesstätte vorgehalten.

In der Mitte des Gebietes wird zu dem ein öffentlicher Spielplatz festgesetzt, der über ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit erreichbar und zugänglich ist.

8 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Um die Zahl der Wohneinheiten und damit die maximal zulässige Verdichtung (u.a. auch vor dem Hintergrund der Verkehrserzeugung und den nachzuweisenden Stellplätzen) zu steuern, wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden durch Einschrieb in der Plankarte bzw. den überbaubaren Grundstücksflächen entsprechend räumlich differenziert festgesetzt. Doppelhäuser, Hausgruppen und Einzelhäuser zählen dabei jeweils als ein Wohngebäude.

Dem städtebaulichen Konzept folgend sind im Bereich der geplanten Hausgruppen je Hausgruppe (eine Hausgruppe = ein Wohngebäude) vier bzw. fünf Wohneinheiten, für die Doppelhäuser (ein aus zwei Haushälften bestehendes Doppelhaus = ein Wohngebäude) zwei Wohneinheiten und für Einzelhäuser (betrifft nur das südöstliche Baufenster) acht Wohneinheiten zulässig.

Insgesamt können in Bezug auf das zugrundeliegende städtebauliche Konzept somit 24 Wohneinheiten entstehen. Die eng gesetzten Baugrenzen beugen einer weitergehenden Verdichtung vor. Bei einem Bruttobauland von vorliegend rund 0,5 ha beträgt der Dichtewert für das Plangebiet somit rund 48 Wohneinheiten pro Hektar Bruttowohnbauland.

Gemäß den Zielvorgaben des RegFNP (Z3.4.1-9) sind im Rahmen der Bauleitplanung für die verschiedenen Siedlungstypen die nachfolgenden Dichtevorgaben, bezogen auf Bruttowohnbauland, einzuhalten:

- 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.

In seinem Urteil vom 13.10.2016 - 4 C 962/15.N vertritt der Hessische VGH die Auffassung, dass der Plansatz Z3.4.1-9 RPS/RegFNP insgesamt nur für die Ausweisung von neuen Baugebieten nicht aber für die Überplanung bereits vorhandener Wohngebiete gilt und außerdem nur die genannten Dichte-Obergrenzen als verbindliche Zielvorgabe einzuhalten sind.

Die Stadt Langen als Mittelzentrum im Verdichtungsraum mit S-Bahn-Anschluss ist der Kategorie „verstädterter Besiedlung und ihre Umgebung“ bzw. dem „Einzugsbereich vorhandener oder geplanter S- und U-Bahn-Haltepunkte“ zuzuordnen. Es gelten entsprechend obere Dichtevorgaben von maximal 45 und bis 60 Wohneinheiten je Hektar. Vorliegend geplant sind ca. 48 Wohneinheiten pro Hektar Bruttowohnbauland.

In der Gesamtbewertung kann daher festgestellt werden, dass die oben ermittelten Dichtewerte ungeachtet der Frage, ob es sich vorliegend um eine Überplanung oder Neuplanung handelt, als mit den Zielen der Raumordnung vereinbar bewertet werden können.

9 Öffentliche Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen sind in der Planzeichnung durch entsprechende Flächensignaturen sowie durch die Straßenbegrenzungslinien festgesetzt.

Veränderungen zum Bestand bzw. zum bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan ergeben sich lediglich im Westen im Bereich des nach Süden verlaufenden Anemonenwegs vor den Anwesen Nr. 81 bis 97. In diesem Bereich wird der bestehende Weg auf bis zu 6,0 m aufgeweitet und als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Verkehrsberuhigter Bereich) festgesetzt. Damit soll die Möglichkeit genutzt werden, die Zuwegung in diesem Bereich zu optimieren (z.B. für Anlieferungen, etc.).

10 Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen

Im Hinblick auf die Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes und Sicherstellung von Aufenthaltsqualitäten im Sinne einer hochwertigen und städtebaulich ansprechenden Gebietsentwicklung wird festgesetzt, dass die Ver- und Entsorgungsleitungen unterirdisch zu führen sind.

11 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Um die Aufheizung des Plangebietes durch Sonneneinstrahlung zu reduzieren und damit einen kleinräumigen Beitrag zum Schutz vor den Folgen der Klimaveränderungen zu leisten, wird festgesetzt, dass Dächern (mit Ausnahme von Solar-, Solarthermie- und Gründächern), Gebäudefassaden, Nebenanlagen, Stellplätze und befestigte Flächen mit einer hellen Oberflächenausbildung zu realisieren sind. Der Albedo-Wert (Grad der Reflexion) darf den Wert von 0,3 nicht unterschreiten.

Darüber hinaus wird zur Eingriffsminimierung und zur Förderung der Gebietsdurchgrünung 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.

12 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Die mit Leitungsrechten gekennzeichneten Flächen sind zugunsten der Leitungsträger für den Bau- und Betrieb der entsprechenden Leitungen zu belasten. Mit dieser Festsetzung sollen die bestehenden und auch künftig benötigten Leitungstrassen im Westen des Plangebietes gesichert werden. Die im Osten des Allgemeinen Wohngebietes befindlichen Leitungen sollen u.a. aufgrund des Baus der Tiefgarage aus dem Wohngebiet heraus in den öffentlichen Straßenraum verlegt werden. Insofern erfolgt hier keine Sicherung über ein Leitungsrecht.

Die mit Wegerechten und innerhalb des Wohngebietes von Nord nach Süd gekennzeichneten Flächen sind zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Mit dieser Festsetzung wird das bisher bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzte Wegerecht aufgegriffen und die Durchgängigkeit des Plangebietes nach Süden für die Öffentlichkeit erhalten.

13 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

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 wirkungsarmem Spektrum von 1600 bis 2700 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.

14 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Nicht überbaute oder durch Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO genutzte Bereiche von Tiefgaragen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind mit einer Vegetationssubstratschicht von mindestens 60 cm zu überdecken und als Grünfläche zu gestalten, gärtnerisch anzulegen und zu erhalten. Die Grünfläche ist soweit wie möglich naturnah zu gestalten. Mindestens 80 % der Bepflanzung soll aus den Auswahllisten unter Punkt F stammen. Mit dieser Festsetzung soll die Mindestqualität der gebietsinternen Durchgrünung sichergestellt werden, da v.a. die Vegetationssubstratschicht darauf wesentlichen Einfluss hat.

Gerade über Tiefgaragen lässt sich für Bäume nur begrenzt durchwurzelbarer Bodenraum herstellen. Für Baumpflanzungen in Bereichen über Tiefgaragen oder baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche wird daher festgesetzt, dass Pflanzringe zur Erhöhung der Substratschicht auf mindestens 100 cm mit einem Durchmesser von mindestens 150 cm zu installieren sind, um die Qualität der gebietsinternen Bepflanzung zu erhöhen.

Ferner ist an den städtebaulich exponierten Bereichen im Anemonen- und Farnweg je Symbol mindestens ein Baum der Auswahlliste A der Pflanzliste (Punkt F) mit Bodenanschluss zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Grundsätzlich wirken Bäume positiv auf den Wasserhaushalt (Verdunstungsfunktion), die Lufthygiene sowie das Kleinklima (Luftfilterung, Minderung der Aufheizung, Temperaturregulation) und tragen zu einer ansprechenden Gestaltung des Stadtbildes bei.

Dementsprechend sind Hochstämme, mindestens 3mal verpflanzt, mit durchgehendem Leittrieb und einem Mindeststammumfang von 16-18 cm (gemessen in einem Meter Höhe über dem Erdboden) zu verwenden. Der definierte Stammumfang von 16/18 cm der anzupflanzenden Bäume soll sicherstellen, dass die Bäume möglichst rasch eine Positivwirkung auf das Ortsbild ausüben und sich zeitnah ein entsprechendes Grünvolumen entwickeln können. Die Standorte dürfen zur Wahrung einer gewissen Flexibilität im Vollzug der Bauleitplanung um bis zu 10,0 m von der Eintragung in der Plankarte abweichen. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

Da das Plangebiet intensiv baulich genutzt wird (siehe auch geringfügige Überschreitungen der Orientierungswerte der GRZ) sind zur Kompensation Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10 Grad Neigung extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Mindestens 80 % der Bepflanzung soll aus den Auswahlliste D unter Punkt F stammen. Die Vegetationstragschicht muss dabei eine Mindeststärke von 10 cm aufweisen. Die Kombination von Dachbegrünungen mit Solar- und Photovoltaikanlagen sowie die Ausbildung intensiver Dachbegrünungen oder Retentions-Gründächer ist ausdrücklich zulässig. Aussparungen der Dachbegrünung sind im Bereich notwendiger Dachaufbauten wie Schornstein, Lüftungsschächte, Wartungsflächen und -wege, etc. erlaubt.

Durch die Dachbegrünung werden klimawirksame Oberflächen geschaffen, die das örtliche Klima durch Verdunstung und geringere Wärmespeicherung positiv beeinflussen.

Darüber hinaus wird Niederschlagswasser zurückgehalten, was positiv auf den Wasserhaushalt wirkt. Außerdem bieten begrünte Dachflächen in gewissem Umfang einen Lebensraum (Sekundärbiotop) für Tiere und Pflanzen.

Gleichzeitig ermöglicht die Festsetzung die Kombination von Dachbegrünung mit Solar- und Photovoltaikanlagen, wodurch neben direkten Maßnahmen für den Klimaschutz vor Ort auch ein Beitrag zur Gewinnung alternativer Energien geleistet wird.

Die Dachbegrünung wird auch aus städtebaulichen Gründen festgesetzt. Insbesondere von den oberen Geschossen des angrenzenden Hochhauses haben die Bewohner einen guten Blick auf die angrenzenden Dachflächen. Durch die festgesetzte Dachbegrünung soll eine Einbettung der Dachflächen in die begrünte Umgebung gewährleistet sein.

B AUFNAHME VON AUF LANDESRECHT BERUHENDEN REGELUNGEN IN DEN BEBAUUNGSPLAN

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Hessische Bauordnung (HBO) sowie § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) können bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

1 Dachgestaltung

Im Bebauungsplan wird bestimmt, dass Flachdächer sowie flach geneigte Dächer bis 10 Grad Neigung zulässig sind. Diese gestalterische Festsetzung sichert die Umsetzung des dem Bebauungsplan zugrundeliegenden städtebaulichen Konzeptes.

2 Einfriedungen

Zulässig sind offene Einfriedungen, z.B. aus Drahtgeflecht, Stabgitter oder Streckmetall. Damit soll eine offene Gestaltung der Grundstücke sichergestellt werden.

Dennoch wird nicht verkannt, dass durch die relativ dichte Bebauung auch Sichtschutzfunktionen sinnvoll sein können. Einfriedungen mit Sichtschutzfunktion und an Zuwegungen sind daher bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig, jedoch in Abschnitten von mindestens 3,0 m durch Anpflanzungen, Begrünungen oder Materialwechsel zu gliedern. Ein vertikaler Mindestbodenabstand der Einfriedung von 0,10

m oder eine horizontale Maschenweite von 0,10 ist in einem Abstand von mindestens 3,0 m zu gewährleisten.

Ebenfalls aus städtebaulich-gestalterischen Gründen sind Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen. Sie sind in Bauteile einzufügen oder einzubeziehen oder mit Laubhecken zu umpflanzen oder mit beranktem Sichtschutz dauerhaft zu umgeben.

3 Grundstücksgestaltung

Aufgrund der hohen Ausnutzung des Plangebietes ist den nicht durch Haupt- und Nebenanlagen in Anspruch genommenen Grundstücksfreiflächen und deren Gestaltung besondere Bedeutung beizumessen. Daher wird aus gestalterischen Gründen festgesetzt, dass diese mit Bäumen, Sträuchern, Stauden als Grün- und Gartenfläche zu gestalten sind. Hiervon sind mindestens 30 % der Flächen mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Es gilt ein Laubbaum je 50 qm, ein Strauch je 5 qm.

Die nach den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen vorzunehmenden Begrünungen und Anpflanzungen (mit Ausnahme der Dachbegrünungen) können dabei natürlich zur Anrechnung gebracht werden. Mindestens 80 % der Bepflanzung soll aus den Pflanzlisten unter Punkt F stammen.

Mit den Vorgaben zur Grundstücksgestaltung werden, neben der gestalterischen Ein- und Durchgrünung des Plangebiets, auch ökologische, für den Naturhaushalt wichtige Positivwirkungen gewährleistet. Hierbei ist ebenfalls die klimatische Funktion von besonderer Bedeutung.

C KENNZEICHNUNGEN

1 Grundwasserbewirtschaftungsplan Hessisches Ried

Es wird gekennzeichnet, dass das Vorhaben im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried liegt. Die Vorgaben des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried (Staatsanzeiger für das Land Hessen 21/1999, S. 1659 und 31/2006, S. 1704) sind zu beachten. Es wird empfohlen, die Keller- und Tiefgaragengeschosse zum Schutz vor drückendem Wasser wasserdicht auszubilden.

D NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Es wird nachrichtlich übernommen, dass das Plangebiet sich im Wasserschutzgebiet befindet.

E WEITERE HINWEISE

Es werden Hinweise zu den Satzungen der Stadt Langen, Verwertung von Niederschlagswasser, Betriebswasseranlagen, Abfallbeseitigung, Bodenbelastungen/Altlasten, Kampfmittel, Bodenschutz, Denkmalschutz, Leitungen und Infrastrukturen, Verkehrslandeplatz Egelsbach, Artenschutzrechtliche Hinweise, Gebäudeenergiegesetz sowie den DIN-Normen.

F PFLANZEMPFEHLUNGSLISTE

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

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

III AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

1 Statistische Angaben

| Flächenbilanz Planung (Übersicht) | Fläche in qm |
|--|---------------------|
| Geltungsbereich | 5.248 |
| Allgemeines Wohngebiet | 3.960 |
| Darin: oberirdische Stellplätze (St) | 50 |
| Darin: Tiefgarage (Tg) | 3.500 |
| Darin: Fläche Spielpunkte/Spielplatz | 57 |
| Öffentliche Straßenverkehrsflächen | 798 |
| Straßenverkehrsflächen besondere Zweckbestimmung | 490 |

2 Bedarfe der Infrastruktur

Zur Anbindung des Plangebietes wird die Herstellung von entsprechenden Anschlüssen an die kommunale und öffentliche Infrastruktur (Gas, Strom, Wasser, Abwasser, Telekommunikation, Zufahrten, etc.) in Abstimmung mit den jeweiligen Versorgungsbetrieben erforderlich.

3 Kosten und Finanzierung

Die Kosten für die Anbindung an die kommunale und öffentliche Infrastruktur erforderliche werdenden Maßnahmen werden vom Vorhabenträger übernommen. Der Stadt Langen werden aus dem Vollzug des Bebauungsplanes keine Kosten entstehen, da die Planung und Realisierung des Vorhabens durch einen privaten Investor getätigt wird und die Übernahme der Planungs- als auch Realisierungskosten im Rahmen einer Kostenübernahmeerklärung und eines städtebaulichen Vertrages geregelt wird.

4 Maßnahmen/Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne der §§ 45 ff. BauGB sind nicht erforderlich.

5 Umsetzung

Der Vollzug der Bauleitplanung soll im Rahmen einer koordinierten Baumaßnahme nach Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB erfolgen.