



## **Begründung**

# **Bebauungsplan Nr. 2.II.2**

„Kindertagesstätte Ohmstraße“

## **Inhaltsverzeichnis**

### **I BAULEITPLANUNG**

#### **1 Einführung**

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

#### **2 Rechtsgrundlagen und Verfahren**

- 2.1 Rechtsgrundlagen
- 2.2 Verfahrensart

#### **3 Übergeordnete Planungen**

- 3.1 Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010
- 3.2 Landschaftsplan
- 3.3 Bebauungspläne
- 3.4 Sonstige Bindungen

#### **4 Bestandssituation**

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

#### **5 Weitere Fachplanungen und Gutachten**

- 5.1 Artenschutz

#### **6 Planungskonzept**

- 6.1 Ziele und Zwecke der Planung
- 6.2 Städtebauliches Konzept
- 6.3 Verkehr
  - 6.3.1 Erschließung
  - 6.3.2 Ruhender Verkehr
  - 6.3.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)
- 6.4 Technische Infrastruktur/Ver- und Entsorgung
  - 6.4.1 Trinkwasser/Löschwasser
  - 6.4.2 Abwasser/Niederschlagswasser
  - 6.4.3 Strom und Gas
  - 6.4.4 Abfallbeseitigung
- 6.5 Umweltbelange
  - 6.5.1 Schutzgebiete und -objekte nach Naturschutzrecht, Wasserschutzgebiete
  - 6.5.2 Grundwasserbewirtschaftungsplan Hessisches Ried
  - 6.5.3 Artenschutz – Flora/Fauna/Biotope
  - 6.5.4 Immissionen/Emissionen
  - 6.5.5 Altlasten
  - 6.5.6 Kampfmittel
- 6.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege

### **II FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS**

#### **A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

##### **1 Art der baulichen Nutzung**

- 1.1 Flächen für den Gemeinbedarf

##### **2 Maß der baulichen Nutzung**

- 2.1 Grundfläche (GR)
- 2.2 Zahl der Vollgeschosse
- 3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**
  - 3.1 Bauweise
  - 3.2 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen
- 4 Stellplätze**
- 5 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**
- 6 Versorgungsflächen**
- 7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**
- 8 Anpflanzen 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 Behandlung von Niederschlagswasser**
- C KENNZEICHNUNG VON FLÄCHEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**
  - 1 Wasserschutzgebiet**
- D HINWEISE**
- III AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS**
  - 1 Statistische Angaben**
  - 2 Kosten und Finanzierung**

## **I BAULEITPLANUNG**

### **1 Einführung**

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 2.II.2 „Kindertagesstätte Ohmstraße“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung der bestehenden Kindertagesstätte „Sonnenschein“ geschaffen werden.

#### **1.1 Anlass und Planerfordernis**

Die Planänderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 2 II a „Kinderspielplatz Neurott“ ist erforderlich, da der Bebauungsplan Nr. 2 II a hier einen Spielplatz festsetzt, was einer baulichen Erweiterung der Kindertagesstätte entgegensteht.

Um dem steigenden Bedarf an Kleinkinderbetreuungsmöglichkeiten in der Stadt Langen gerecht werden zu können, ist es erforderlich, Kindertageseinrichtungen neu zu bauen oder bestehende zu erweitern.

Eine Grundlagenermittlung für zusätzliche Anbauten und mögliche Neubauten für Kindertageseinrichtungen in der Stadt Langen hat ergeben, dass nur für die Einrichtung „Sonnenschein“ die Möglichkeit eines Anbaus besteht.

Für die hier untergebrachte Zahl der Kinder sowie den örtlichen Bedarf ist die Kindertagesstätte „Sonnenschein“ zu klein, es mangelt an einem ausreichend bemessenen Personalraum sowie an Nebenräumen für die Individualbetreuung. Der im Nordosten des Grundstücks stehende Pavillon stellt zwar weitere Flächen für das Personal und die Kinder zur Verfügung, ist mittlerweile jedoch sehr sanierungsbedürftig. Aufgrund von Schadstoffbelastungen in der Gebäudehülle, vielzähliger Schäden an der Fassade, veralteter Technik und energetischer Mängel der Gebäudehülle, lässt sich eine Sanierung oder ein Umbau nicht wirtschaftlich darstellen. Auch der Grundriss entspricht nicht den aktuellen Anforderungen bezüglich der Nutzung sowie des Brandschutzes (Rettungswege). Aus diesem Grund ist ein Abbruch des Pavillons geplant. Die hinzugewonnene Fläche bietet damit Platz für eine Erweiterung des bestehenden Gebäudes.

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 09.10.2014 die Erweiterung der Kindertageseinrichtung „Sonnenschein“ beschlossen.

#### **1.2 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich**

Der ca. 0,64 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2.II.2 „Kindertagesstätte Ohmstraße“ befindet sich im Nordwesten der Stadt Langen. Er wird, wie aus dem Übersichtsplan ersichtlich, begrenzt:

- Im Norden durch die Ohmstraße und das Gewerbegrundstück Ohmstraße 2,
- im Osten durch das Gewerbegrundstück Ohmstraße 22,
- im Süden durch die Wohnbebauung der Grundstücke Carl-Schurz-Straße 53 und 55 sowie durch die Carl-Schurz-Straße,
- im Westen durch das Wohngebiet „Housing Area“.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen die folgenden Flurstücke:

Flur 23: 470/1 tlw., 470/2, 478/1 tlw., 479, 572/4 tlw., 573, 580 tlw., 562/3, 561 tlw.

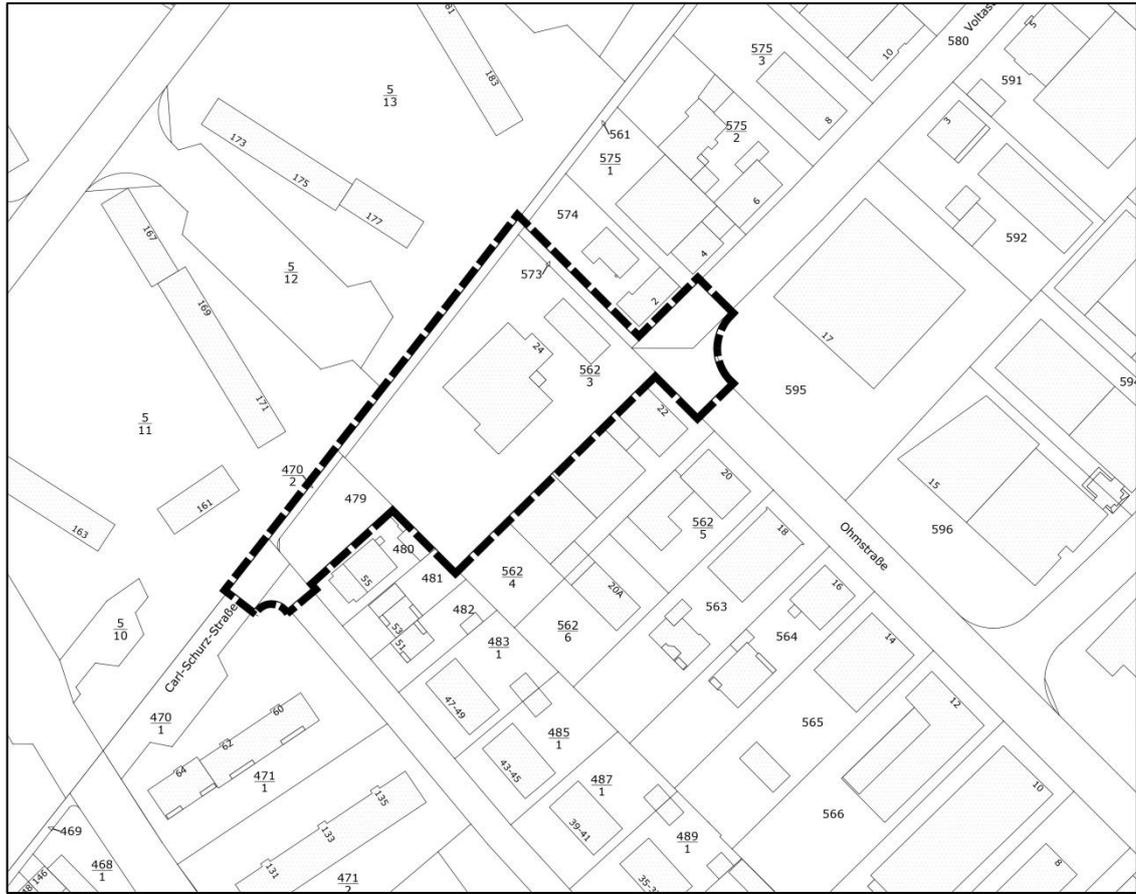


Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2.II.2 „Kindertagesstätte Ohmstraße“

Für die genauen Grenzen ist die Planzeichnung im Maßstab 1:500 verbindlich.

## 2 Rechtsgrundlagen und Verfahren

### 2.1 Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)

**Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

**Planzeichenverordnung** (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

**Hess. Bauordnung** (HBO) i. d. F. vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), geändert durch Art. 40 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. I S. 622)

**Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches** i. d. F. vom 17.04.2007 (GVBl. I S. 259), zuletzt geändert durch Verordnung vom 25.11.2014 (GVBl. I S. 321)

**Hess. Gemeindeordnung** (HGO) i. d. F. vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.03.2015 (GVBl. I S. 158)

**Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 2 (124) und Art. 3 (100) des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154, 3185, 3207)

**Hess. Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz** (HAGBNatSchG) i. d. F. vom 20.12.2010 (GVBl. I S. 629), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 27.06.2013 (GVBl. I S. 458)

**Hess. Wassergesetz** (HWG) i. d. F. vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Art. 62 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. I S. 622)

**Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts** (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) i. d. F. vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 15.11.2014 (BGBl. I S. 1724)

**Bundesimmissionsschutzgesetz** (BImSchG) i. d. F. vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1740)

**Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) i. d. F. vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 25.07.2013 (BGBl. I S. 2749, 2756)

## **2.2 Verfahrensart**

Das Plangebiet liegt innerhalb der bebauten Ortslage von Langen. Der Bebauungsplan Nr. 2.II.2 „Kita Ohmstraße“ wird daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufgestellt. Er bereitet gemäß § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB eine andere Maßnahme der Innenentwicklung vor, wozu – wie in diesem Fall – die Änderung eines bestehenden Bebauungsplans zählt.

Die in § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB genannten Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens liegen vor. Der vorliegende Bauungsplan weist eine Fläche von weniger als 20.000 qm auf. Darüber hinaus wird durch die Planung keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen ebenfalls nicht. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen. Zusätzlich wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden.

## **3 Übergeordnete Planungen**

### **3.1 Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010**

Langen ist ein Wohn- und Gewerbestandort und wird im Regionalplan Südhessen 2010 (RPS) als Mittelzentrum im Verdichtungsraum ausgewiesen. Das Plangebiet liegt im Regionalplan Südhessen 2010 in einem Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz.

Im Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP) ist das Plangebiet als „Grünfläche (Parkanlage)“ dargestellt. Es grenzt an bestehende Wohnbau- und Gewerbeflächen.

Die Darstellungen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 (RPS/RegFNP 2010) für das Plangebiet und dessen Umgebung sind aus dem nachfolgenden Planauszug ersichtlich.

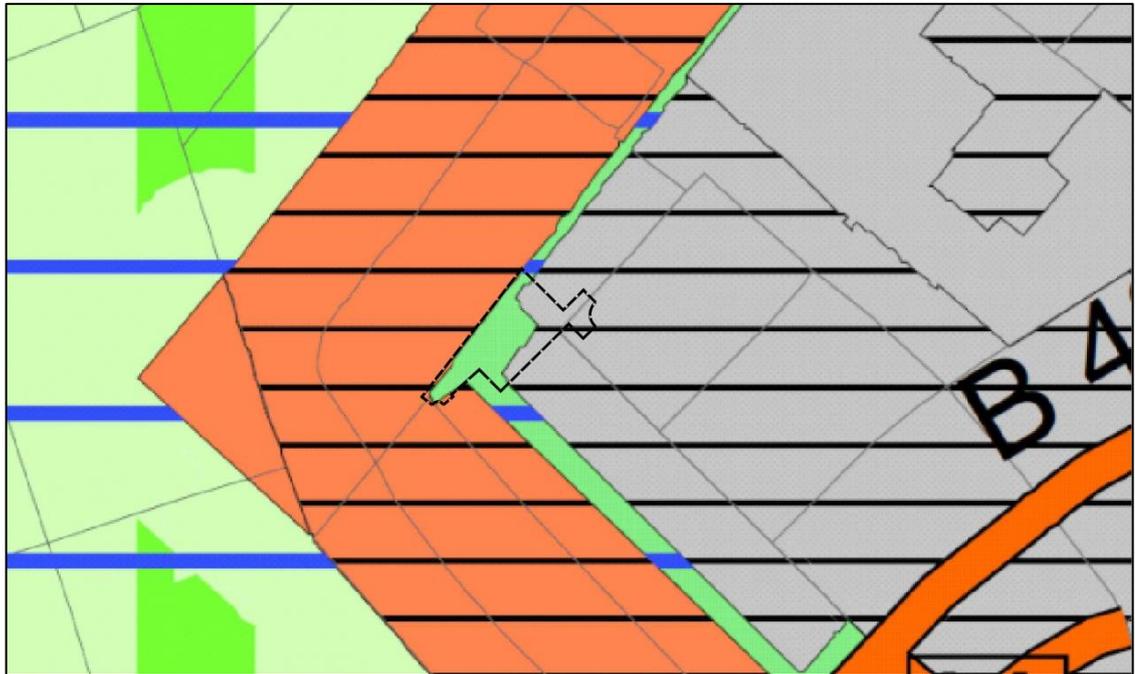


Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 mit Lage des Plangebiets

Die geplante Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche widerspricht damit den Darstellungen des RPS/RegFNP 2010 und gilt demnach nicht als aus dem RPS/RegFNP entwickelte Planung.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, bevor dieser geändert oder ergänzt ist, solange die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Davon ist nicht auszugehen, da es sich bei dem Plangebiet um eine kleine Grün- und Gewerbefläche handelt, die bereits mit einer Kindertagesstätte bebaut ist.

Der Regionalplan Südhessen/Regionale Flächennutzungsplan 2010 ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

### 3.2 Landschaftsplan



In der Entwicklungskarte des Landschaftsplans des Umweltverbandes Frankfurt 2001 ist das Plangebiet der Darstellung „Parkanlage“ gemäß RPS/RegFNP 2010 zuzuordnen. Ein Teil der Fläche ist als bebauter Bereich im Wohn-, Gewerbe- und Industriegebiet sowie als Fläche für Infrastruktureinrichtungen ausgewiesen.

Abbildung 3: Auszug aus der Entwicklungskarte des Landschaftsplans des Umweltverbandes Frankfurt 2001

### 3.3 Bebauungspläne

Der Bauungsplan Nr. 2 II a „Kinderspielplatz Neurott“ ist seit dem 17.06.1975 rechtsverbindlich. In diesem Bauungsplan sind Spiel- und Grünflächen festgesetzt, unterteilt in eine Spielfläche und einen Spielbereich für Kleinkinder.

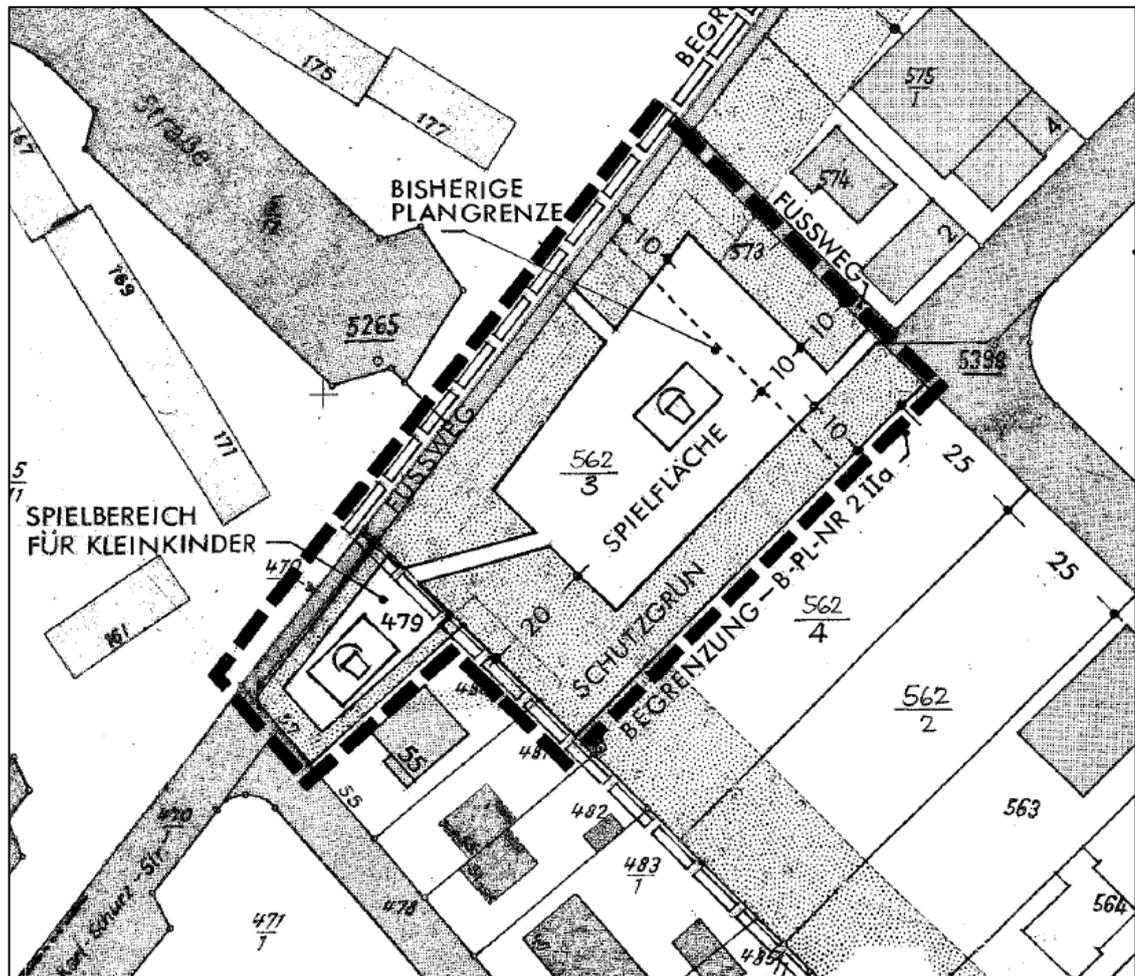


Abbildung 4: Bebauungsplan Nr. 2 II a „Kinderspielplatz Neurott“

An das Plangebiet grenzt der seit dem 29.11.2013 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 2 II, 1. Änderung „Gewerbegebiet südlich der Paul-Ehrlich-Straße“ an. Eine kleine Teilfläche (Straßenverkehrsfläche und Fuß- und Radweg) ragt in den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplan hinein.

Die Bebauungspläne Nr. 2 II a „Kinderspielplatz Neurott“ und Nr. 2 II, 1. Änderung „Gewerbegebiet südlich der Paul-Ehrlich-Straße“ verlieren innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 2.II.2 damit ihre Wirksamkeit.

### 3.4 Sonstige Bindungen

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet der Zone III.

Im Bereich des Spielplatzes befinden sich ein Notbrunnen mit zugehöriger Schaltstation (Flst. 562/3) sowie eine Grundwassermessstelle (Flst. 479), die nicht überbaut werden dürfen. Der Zugang zu dem Notbrunnen und der Messstelle ist zu gewährleisten.

Auf dem Flurstück 562/3 liegt eine Baulast in Form eines Bauwichts (Abstandsfläche) zugunsten des Flurstücks 562/4 (Ohmstraße 22).

Zugunsten des Flurstücks 562/3 liegt eine Baulast auf dem Flurstück 470/1 in Form von drei Stellplätzen.

## **4 Bestandssituation**

### **4.1 Stadträumliche Einbindung**

Das Plangebiet liegt im Nordwesten der Stadt Langen, eingebettet zwischen Wohnbebauung und Gewerbeflächen. Von zwei Seiten grenzen ein- bis dreigeschossige Gewerbegebäude an, die Bestandteile eines Gewerbegebiets sind. Die im Süden angrenzenden zweigeschossigen Wohnhäuser gehören zu einem Wohngebiet mit unterschiedlichen Bebauungstypologien (Geschosswohnungsbauten, Reihenhäuser, Einfamilienhäuser). Im Westen befindet sich das Wohngebiet der ehemaligen „Housing Area“ mit aufgelockertem dreigeschossigen Geschosswohnungsbau.

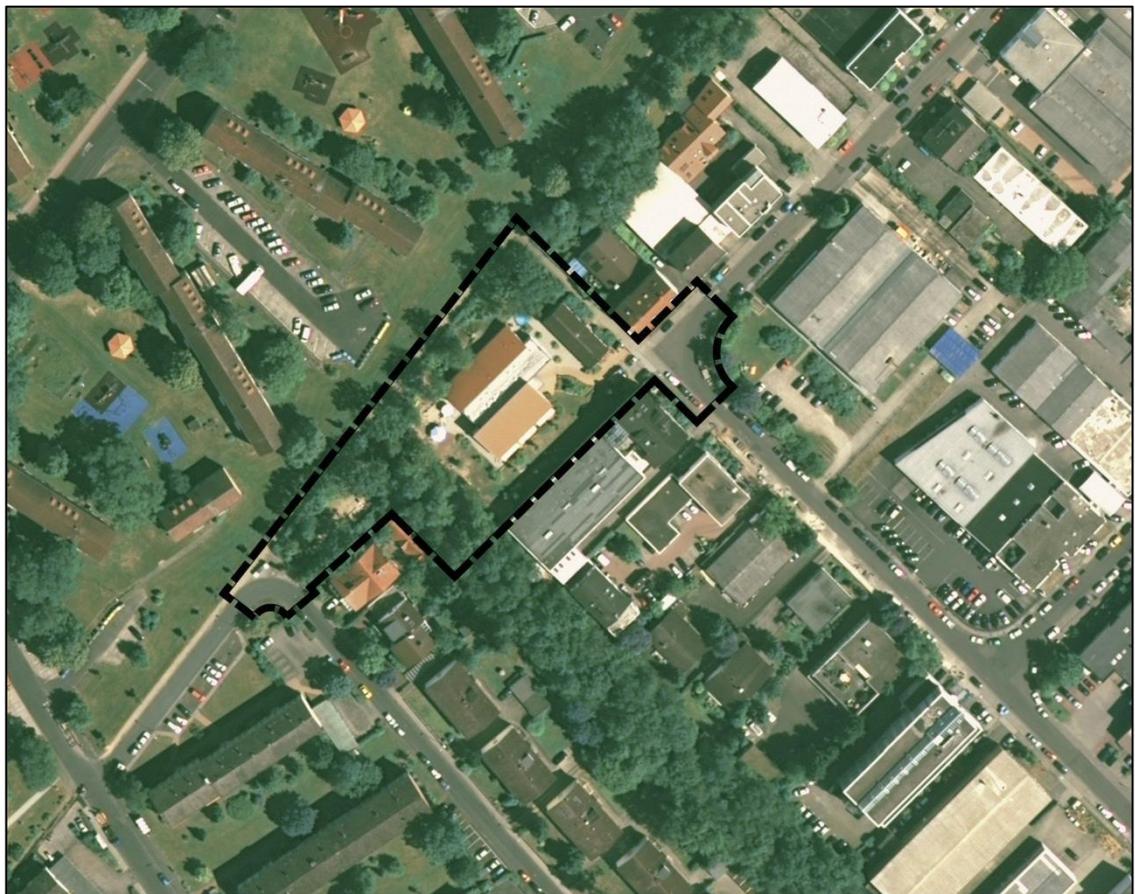


Abbildung 5: Luftbild von Plangebiet und Umgebung mit Geltungsbereich des Bauungsplans Nr. 2.II.2

### **4.2 Bebauung und Nutzung**

Im Plangebiet befinden sich eine Kindertagesstätte und ein öffentlicher Spielplatz für Kleinkinder, der über die Carl-Schurz-Straße frei zugänglich ist und von der Kindertagesstätte und dessen Spielfläche durch einen Zaun abgegrenzt wird. Auf dem öffentlichen Spielplatz befinden sich einige Bänke und ein Tisch sowie ein Sandkasten. Der Spielplatz scheint augenscheinlich wenig genutzt und nach Aussa-

ge des zuständigen Fachdienstes besteht kein Bedarf für einen öffentlichen Kleinkinderspielplatz an diesem Standort.

Die Kindertagesstätte ist über die Ohmstraße erschlossen, zudem gibt es einen nicht öffentlichen Zugang über den genannten öffentlichen Spielplatz. Neben dem Eingang an der Ohmstraße befinden sich drei Stellplätze, wobei ein Stellplatz für die Hauswirtschaftskraft reserviert ist, sowie ein Notbrunnen mit zugehöriger Schaltstation. Weitere Stellplätze befinden sich außerhalb des Plangebiets an der Carl-Schurz-Straße; sie sind über eine Baulast gesichert.

Das Hauptgebäude weist eine Fläche von ca. 700 qm auf und wurde im Jahr 2002 in Holzständer-Bauweise errichtet. Im Nordosten des Grundstücks wurde 1974 ein Pavillon gebaut, der weitere Flächen für das Personal zur Verfügung stellt, aber auch von den Kindern genutzt wird. Dieser ist mittlerweile jedoch stark sanierungsbedürftig. Das Außengelände ist großzügig dimensioniert und bietet ausreichend Platz zum Spielen.

#### **4.3 Grünstruktur**

Innerhalb des Plangebiets befinden sich markante Grünstrukturen in Form von altem Baum- und Strauchbestand, insbesondere zu den Wohngrundstücken im Süden. Zudem entlang des Fuß- und Radwegs im Nordwesten sowie auf dem Spielplatz im Süden.

#### **4.4 Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Ohmstraße bzw. Voltastraße sowie die Carl-Schurz-Straße. Zudem führen Fuß- und Radwege im Nordwesten und Nordosten an den Grundstücken der Kindertagesstätte und des Spielplatzes entlang.

#### **4.5 Eigentumsverhältnisse**

Alle im Plangebiet liegenden Grundstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Langen.

#### **4.6 Denkmäler**

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

### **5 Weitere Fachplanungen und Gutachten**

#### **5.1 Artenschutz**

Die artenschutzrechtliche Untersuchung des Plangebiets vom 01.07.2015 durch das Büro Götte Landschaftsarchitekten GmbH hat ergeben, dass sich mehrere Brutpaare von europäisch geschützten Vogelarten auf dem durch eine reiche Baum- und Strauchstruktur geprägten Gelände befinden.

Es sind keine aktuell genutzten Quartiere von Fledermäusen und anderen besonders oder streng geschützten Arten auf dem Gelände vorhanden.

Weitere Ausführungen hierzu siehe Punkt 6.5.3.

## **6 Planungskonzept**

### **6.1 Ziele und Zwecke der Planung**

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung der Kindertagesstätte an der Ohmstraße geschaffen werden, indem das Plangebiet als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen – Kindertagesstätte/Familienzentrum“ festgesetzt wird. Damit wird das Angebot an Kinderkrippen- und Kindergartenplätzen der Stadt Langen erweitert und ein Beitrag zur Deckung des hohen Bedarfs an Betreuungseinrichtungen geleistet. Der z. Zt. im Plangebiet vorhandene Kinderspielplatz soll mit in die Fläche der Kindertagesstätte/Familienzentrum integriert werden, da an dieser Stelle kein Bedarf an einem öffentlichen Kleinkinderspielplatz mehr besteht.

### **6.2 Städtebauliches Konzept**

### **6.3 Verkehr**

#### **6.3.1 Erschließung**

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt unverändert über die Ohmstraße bzw. Voltastraße und die Carl-Schurz-Straße. Die bestehenden Fuß- und Radwege im Plangebiet bleiben weiterhin bestehen. Nur im südwestlichen Bereich des bestehenden Fuß- und Radwegs soll eine Verbreiterung vorgenommen werden, so dass der Weg in gleicher Breite weitergeführt werden kann.

#### **6.3.2 Ruhender Verkehr**

Um die Errichtung der notwendigen Stellplätze zu gewährleisten, werden zusätzlich zu den drei über eine Baulast gesicherten Stellplätze an der Carl-Schurz-Straße, weitere Mitarbeiter- und Kurzparkstellplätze sowie der Stellplatz für die Hauswirtschaftskraft durch eine entsprechenden Festsetzung gesichert.

#### **6.3.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)**

Für den ÖPNV ergeben sich durch den Bebauungsplan keine baulichen Änderungen. Das Plangebiet ist durch die Bushaltestelle Carl-Schurz-Straße, die sich in ca. 200 m Entfernung befindet, an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

### **6.4 Technische Infrastruktur/Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets kann über die bestehende technische Infrastruktur gewährleistet werden.

#### **6.4.1 Trinkwasser/Löschwasser**

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

#### **6.4.2 Abwasser/Niederschlagswasser**

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

Niederschlagswasser soll nach Möglichkeit im Plangebiet zur Versickerung gebracht oder als Brauchwasser verwertet werden. Es sind Maßnahmen zur Reduzierung bzw. zur Verlangsamung des Oberflächenwasserabflusses vorzusehen. Ein entsprechender Hinweis – auch auf die Erlaubnispflicht für das Versickern von Niederschlagswasser – wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Aufgrund der inhomogenen Grundwassersituation in Lagen, besteht die Gefahr von Grundwasserlinsen. Es wird die Empfehlung gegeben, zu prüfen, ob die Kellergeschosse zum Schutz vor drückendem Wasser wasserdicht auszubilden sind.

#### **6.4.3 Strom und Gas**

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

#### **6.4.4 Abfallbeseitigung**

Die Abfallbeseitigung ist gesichert.

### **6.5 Umweltbelange**

#### **6.5.1 Schutzgebiete und -objekte nach Naturschutzrecht, Wasserschutzgebiete**

Das Plangebiet liegt außerhalb von naturschutzrechtlich ausgewiesenen Schutzgebieten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt vollständig in der Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebiets der Stadtwerke Langen; dies sowie der Verweis auf die Einhaltung der in der entsprechenden Rechtsverordnung genannten Ver- und Gebote werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

#### **6.5.2 Grundwasserbewirtschaftungsplan Hessisches Ried**

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried. Im Rahmen dieser wasserwirtschaftlichen Planung ist mit großflächigen Grundwasseraufspiegelungen zu rechnen, die bei einer künftigen Bebauung zu berücksichtigen sind. Im Einzelnen sind die Vorgaben des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried (Staatsanzeiger für das Land Hessen 21/1999, S. 1659 und 31/2006, S. 1704) zu beachten. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

#### **6.5.3 Artenschutz – Flora/Fauna/Biotope**

Vom Büro Götte Landschaftsarchitekten GmbH wurde am 01.07.2015 eine Artenschutzrechtliche Untersuchung erstellt.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass derzeit keine grundsätzlichen artenschutzrechtlichen Hemmnisse für weitere Planungen auf dem Gelände bestehen.

Des Weiteren sind im Plangebiet selbst keine artenschutzrechtlich relevanten Biotope vorgesehen.

Dennoch sollte bei erheblichen Eingriffen in den Gebäude- oder Baumbestand der Artenschutz von vorn herein Beachtung finden. Besonders oder streng geschützte Tierarten können sich jederzeit ansiedeln. Die möglichen Eingriffe (Gehölzschnitt, Gebäudeabriss) sollten deshalb unbedingt außerhalb der Brutzeit stattfinden, was die Möglichkeit des Eintretens der Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) erheblich mindert. Die Tötung oder Verletzung möglicher Gebäude bewohnender Tiere kann durch die zeitliche Begrenzung weitgehend ausgeschlossen werden, da Winterquartiere von Fledermäusen in dem Gebäudebestand nicht zu erwarten sind. Bei einem Abriss von Gebäudeteilen im Zeitraum März bis September ist eine Überprüfung auf Brutvorkommen angebracht.

Aufgrund der im Rahmen der Untersuchungen festgestellten Vorkommen von Haussperling (Brutvorkommen in benachbarten Bereichen) und Mauersegler (Überflug) wird vorgeschlagen, im Rahmen der Baumaßnahme nach Möglichkeit ein Nistangebot für beide Arten einzuplanen. Aufgrund deren ungünstig-unzureichenden

Erhaltungszustands kann hier ein Beitrag zum Artenschutz geleistet werden. Da es sich bei dem Vorhaben um eine öffentliche Einrichtung handelt, kann hier die Stadt Langen ihre Vorbildfunktion für ihre Bürger wahrnehmen. Außerdem kann dies als weiterer Ansatz zur Naturbildung der hier betreuten Kinder genutzt werden.

#### **6.5.4 Immissionen/Emissionen**

Bezüglich der Geräuscheinwirkungen der im Freien spielenden Kinder ist darauf hinzuweisen, dass nach dem neu eingeführten § 22 Abs. 1a Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen hervorgerufen werden, keine schädlichen Umwelteinwirkungen darstellen. Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen dürfen Immissionsgrenz- und -richtwerte nicht herangezogen werden.

#### **6.5.5 Altlasten**

Der Stadt Langen liegen keine Erkenntnisse über Bodenbelastungen im Plangebiet vor. Es wird jedoch vorsorglich ein Hinweis auf die Meldepflicht für Funde von Bodenverunreinigungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

#### **6.5.6 Kampfmittel**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich am Rand eines Kriegsbombenabwurfgebiets. Es ist grundsätzlich mit dem Vorhandensein von Kampfmitteln im Boden zu rechnen. Daher ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, ggf. nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn geplanter Bauarbeiten sowie Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden.

Im Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass, soweit im Zuge der Bauarbeiten ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen ist. Zudem wird auf die „Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Land Hessen“ verwiesen.

#### **6.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege**

Baudenkmäler sind von der Planung nicht betroffen. In den Bebauungsplan wird aber vorsorglich ein Hinweis auf die Meldepflicht für Funde von Bodendenkmälern aufgenommen.

## **II FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS**

### **A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

#### **1 Art der baulichen Nutzung**

##### **1.1 Flächen für den Gemeinbedarf**

Die Festsetzung zur Art der Nutzung „Flächen für den Gemeinbedarf – Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte/Familienzentrum“ soll die Erweiterung der bestehenden Kindertagesstätte ermöglichen, gleichzeitig jedoch andere soziale Nutzungen nicht ausschließen. So soll ein Beitrag zum Ausbau des Kinderbetreuungsangebotes geleistet und der konkrete Bedarf in Neurott abgedeckt werden.

#### **2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer zulässigen Grundfläche sowie der zulässigen Vollgeschosse bestimmt.

##### **2.1 Grundfläche (GR)**

Es wird eine zulässige Grundfläche von 2.000 qm festgesetzt. Dieser Wert bietet Raum für die erforderlichen Plätze in der Kindertagesstätte. Somit wird den räumlichen Anforderungen an eine Kindertagesstätte Rechnung getragen.

Es wird eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO zulässigen Nutzungen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,75 ermöglicht. Durch diese Festsetzung wird der besonderen Erschließungssituation (Lage der Gemeinbedarfsnutzung an zwei Straßen) sowie der dadurch entstehenden Zugangs- und Stellplatzsituation Rechnung getragen.

##### **2.2 Zahl der Vollgeschosse**

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf maximal drei festgesetzt und orientiert sich damit an der angrenzenden Bebauung.

#### **3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

##### **3.1 Bauweise**

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt, d. h. gemäß § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO, darf die Gebäudelänge höchstens 50 m betragen. Somit fügt sich die vorgesehene Bauweise in die umgebende Bebauung ein.

##### **3.2 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen**

Die überbaubare Grundstücksfläche bestimmt sich durch die Festsetzung von Baugrenzen. Die vorderen Baufluchten der Gebäude an der Ohmstraße und der Voltastraße sowie die hintere Bauflucht der Gebäude an der Ohmstraße werden über die festgesetzten Baugrenzen aufgenommen. Innerhalb des Baufensters bleibt ein Gestaltungsspielraum zur Ausrichtung und Anordnung des Baukörpers.

Zur Gewährleistung einer gewissen baulichen Flexibilität ist für untergeordnete Bauteile eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 1,5 m zur Voltastraße und Ohmstraße gewandten Seiten zulässig.

#### **4 Stellplätze**

Um die Errichtung der notwendigen Stellplätze zu gewährleisten, werden zusätzlich zu den über eine Baulast gesicherten Stellplätze an der Carl-Schurz-Straße weitere Mitarbeiter- und Kurzparkstellplätze sowie ein notwendiger Stellplatz für die Hauswirtschaftskraft durch die Ausweisung von Flächen für Stellplätze im Plangebiet gesichert. Um die erforderliche Anzahl an Stellplätzen unterbringen zu können, sind die so gesicherten Stellplätze abweichend von der Hessischen Bauordnung (HBO) an den Grundstücksgrenzen ohne Einhaltung der Abstandsflächen und mit einer unbeschränkten Zufahrtsbreite von den öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.

Die Stellplatzfläche im Bereich der Ohmstraße grenzt an das auf die Grenze gebaute Nachbargebäude an. An dieser Stelle stört und beeinträchtigt ein Parkplatz das Nachbargebäude nicht; ein Zugang zur Brandwand des Nachbargebäudes ist weiterhin gewährleistet.

Der geplante Parkplatz im Süden des Plangebiets grenzt im Nordwesten an einen Fuß- und Radweg und im Südosten an ein privates Wohngrundstück. Der Fuß- und Radweg wird durch die Stellplatzfläche nicht beeinträchtigt. Auch zum südöstlichen Grundstück sind durch die direkt an der Grundstücksgrenze geplanten Stellplätze keine Störungen von Grün- und Gartenbereichen gegeben. Vielmehr befindet sich hier ebenfalls eine Stellplatzfläche, die durch die geplante Nutzung keiner Störung unterliegt.

#### **5 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

Die bereits ausgebauten umgebenden Straßenflächen der Ohmstraße, Voltastraße und Carl-Schurz-Straße werden dementsprechend als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Diese Festsetzung beinhaltet die bestehenden Fahrbahnen, Parkplätze und Gehwege.

Die vorhandenen Fuß- und Radwege werden dem Bestand entsprechend als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt. Der Fuß- und Radweg entlang des früheren Spielplatzes für Kleinkinder wird auf die Breite des von Norden kommenden Fuß- und Radwegs erweitert, um eine durchgängige Breite dieses Wegs zu erhalten.

Mit den Festsetzungen der Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden die Erschließung und der Zugang zu dem Grundstück gesichert und angrenzende Wege fortgeführt.

#### **6 Versorgungsflächen**

In der Fläche für Versorgungsanlagen ist ein Notbrunnen mit zugehöriger Schaltstation vorhanden und auch weiterhin zulässig. Der öffentliche Zugang zu beiden muss jederzeit gewährleistet sein, um in einer Notsituation die Einwohner der Stadt Langen mit Trinkwasser versorgen zu können.

#### **7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Um die oben erwähnte Versorgungsfläche zu sichern, wird zwischen der Versorgungsfläche sowie der öffentlichen Verkehrsfläche ein Geh- und Leitungsrecht zugunsten des Leitungsträgers und ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

**8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Entlang des westlich verlaufenden Fuß- und Radwegs bis zur Stellplatzfläche im Südwesten sowie entlang der angrenzenden Grundstücke Carl-Schurz-Straße 55 und 53 sowie entlang der Grundstücksgrenze zum Flurstück Nr. 562/4 werden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Die Anpflanz- bzw. Bindungsflächen dienen der optischen Abgrenzung zum Fuß- und Radweg sowie zu den Gartenflächen der angrenzenden Wohn- und Gewerbebebauung. Die angrenzenden Grünflächen werden somit eingebunden.

Im Bereich der südwestlichen Stellplatzfläche wird auf die Anpflanzflächen verzichtet, um genügend Fläche für Stellplätze generieren zu können. Das Durchziehen der Anpflanz- bzw. Bindungsflächen bis zur Carl-Schurz-Straße würde einer optimalen Ausnutzung der für die Ausweisung von Stellplätzen zur Verfügung stehenden Fläche entgegenstehen. Auch wird auf die gesamte Länge des Nachbargebäudes (Flur 23, Flurstück 562/4) auf die Eingrünung verzichtet, da sich in diesem Bereich eine Baulast zugunsten des Nachbargrundstücks befindet und somit der Zugang zu dem Gebäude weiterhin ermöglicht werden muss.

**B AUFNAHME VON AUF LANDESRECHT BERUHENDEN REGELUNGEN IN DEN BEBAUUNGSPLAN**

**1 Behandlung von Niederschlagswasser**

Um den §§ 42 Abs. 3 des Hessischen Wassergesetzes sowie 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes zu genügen, soll das Niederschlagswasser versickert oder gedrosselt abgeleitet werden, wenn der Bauherr es nicht als Brauchwasser nutzt.

**C KENNZEICHNUNG VON FLÄCHEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

**1 Wasserschutzgebiet**

Es wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans vollständig innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebiets der Stadtwerke Langen (HLUG-Nr. 28.004a, ausgewiesen am 05.11.1979, StAnz. 48/1979 S. 2273) liegt und die in der Rechtsverordnung genannten Ver- und Gebote einzuhalten sind.

**D HINWEISE**

Es werden Hinweise zu Kampfmitteln, zum Artenschutz und Nisthilfen, zur Regenwasserversickerung und zum Grundwasserbewirtschaftungsplan Hessisches Ried, zur wasserdichten Ausbildung von Kellergeschossen, zu Bodenverunreinigungen und Bodendenkmälern, dem Abstand von Bäumen zu den Leitungen sowie zu den Satzungen der Stadt Langen gegeben.

### **III AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS**

#### **1 Statistische Angaben**

Gemeinbedarfsflächen	4.984 qm
Öffentliche Verkehrsflächen	872 qm
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	499 qm
Versorgungsflächen	10 qm
<hr/>	
<b>Plangeltungsbereich</b>	<b>6.364 qm</b>

#### **2 Kosten und Finanzierung**

Der Stadt Langen entstehen im Rahmen der Bauleitplanung Kosten für das erforderliche Gutachten (Artenschutzrechtliche Untersuchung).

Langen, den 2015-12-08