

**Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 13 „Leukertsweg Süd“**

Stand: Juli 2011

Inhalt

TEIL I	5
ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES	5
1. LAGE UND ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES	5
2. PLANUNGSANLASS UND –ZIELE	6
3. PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN	7
3.1 Regionalplan Südhessen 2000	7
3.2 Naturschutzgebiet und Flora-Fauna-Habitat (FFH) -Gebietsvorschlag	7
3.3 Flächennutzungsplan	8
3.4 Landschaftsschutzgebiet Landkreis Offenbach	8
3.5 Angrenzende Bebauungspläne und Bebauung	9
4. STÄDTEBAULICHE SITUATION / BESTAND	9
4.1 Vorhandene Infrastruktur	9
4.2 Vorhandene Bebauung im Geltungsbereich	9
5. STÄDTEBAULICHES KONZEPT	10
6. FESTSETZUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN	11
6.1 Art der baulichen Nutzung	11
6.2 Maß der baulichen Nutzung	11
6.3 Stellung der baulichen Anlagen	11
6.4 Mindestgröße der Baugrundstücke	11
6.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen, Anzahl der Wohneinheiten	11
6.6 Versorgungsleitungen	11
6.7 Gemeinbedarfsflächen und –einrichtungen	12
6.8 Verkehrsflächen	12
6.9 Grünordnerische Festsetzungen innerhalb der Eingriffsflächen (Baugebiet)	12
6.10 Grünordnerische Festsetzungen innerhalb der Ausgleichsflächen	13
6.11 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	16
6.12 Kostenzuordnung	16
6.13 Geschützter Großseggenbestand / Ausnahmegenehmigung	16
7. VER- UND ENTSORGUNG	17
8. BODENORDNUNG	17
9. ABWÄGUNG DER BELANGE	17
9.1 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung	17
9.2 Belange des Umweltschutzes	17
9.2.1 Hydrogeologische Rahmenbedingungen	18
9.2.2 Lärmimmissionen	18
9.2.3 Floristischer Bestand	18
9.2.4 Faunistischer Bestand	18
9.2.5 Geschützte Landschaftsteile	18
9.2.6 FFH-Gebietsprognose	19
9.3 Bestehendes Wohngebäude	19
9.4 Fazit	19
10. STÄDTEBAULICHE DATEN	19

TEIL II**UMWELTBERICHT**

Fehler! Textmarke nicht definiert.

Fehler! Textmarke nicht definiert.

1. EINLEITUNG

Fehler! Textmarke nicht definiert.

1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Fehler! Textmarke nicht definiert.

1.2 Beschreibung der Prüfmethode sowie Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Fehler! Textmarke nicht definiert.

1.3 Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen

nicht definiert.

1.4 Schutzgebiete und -objekte

Fehler! Textmarke nicht definiert.

1.5 Standort

Fehler! Textmarke nicht definiert.**2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTSITUATION**
nicht definiert.

Fehler! Textmarke nicht definiert.

2.1 Nutzungsstruktur

Fehler! Textmarke nicht definiert.

2.2 Naturräumliche Zuordnung

Fehler! Textmarke nicht definiert.

2.3 Boden

Fehler! Textmarke nicht definiert.

2.4 Altlasten

Fehler! Textmarke nicht definiert.

2.5 Wasser

Fehler! Textmarke nicht definiert.

2.6 Klima und Luft

Fehler! Textmarke nicht definiert.

2.7 Flora und Biotope

Fehler! Textmarke nicht definiert.

2.8 Fauna

Fehler! Textmarke nicht definiert.

2.9 Landschaftsbild und Erholungswert

Fehler! Textmarke nicht definiert.

2.10 Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit

Fehler! Textmarke nicht definiert.

2.11 Kultur- und Sachgüter

Fehler! Textmarke nicht definiert.

2.12 Sonstige Umweltbelange

Fehler! Textmarke nicht definiert.

2.13 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

nicht definiert.

2.14 Biologische Vielfalt

Fehler! Textmarke nicht definiert.**3. PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG**

Fehler! Textmarke nicht definiert.

4. PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Fehler! Textmarke nicht definiert.

4.1 Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden

Fehler! Textmarke nicht definiert.

4.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Fehler! Textmarke nicht definiert.

4.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima

Fehler! Textmarke nicht definiert.

4.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Flora und Biotope

definiert.

4.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Fauna

Fehler! Textmarke nicht definiert.

4.6 Auswirkung auf nach § 44 BNatSchG geschützte Arten

definiert.

4.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild und Erholung

Textmarke nicht definiert.

4.7 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

definiert.

4.8 Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter

Fehler! Textmarke nicht definiert.

4.9 Auswirkungen bzgl. Sonstiger Umweltbelange

Fehler! Textmarke nicht definiert.

4.10 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

nicht definiert.**5. MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, ZUR VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN**

Fehler! Textmarke nicht definiert.

5.1 Schutzgut Boden

Fehler! Textmarke nicht definiert.

5.2 Schutzgut Wasser

Fehler! Textmarke nicht definiert.

5.3 Klima und Luft

Fehler! Textmarke nicht definiert.

5.4 Flora und Biotope

Fehler! Textmarke nicht definiert.

5.5 Fauna

Fehler! Textmarke nicht definiert.

- 5.6 Landschaftsbild und Erholungswert **Fehler! Textmarke nicht definiert.**
- 6. EINGRIFFS-AUSGLEICHSBILANZIERUNG** Fehler! Textmarke nicht definiert.
- 6.1 Bewertungsgrundlage / Voreingriffszustand **Fehler! Textmarke nicht definiert.**
- 6.2 Bilanzierung nach Kompensationsverordnung **Fehler! Textmarke nicht definiert.**
- 6.3 Bewältigung des verbleibenden Restdefizit **Fehler! Textmarke nicht definiert.**
- 7. ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN (ALTERNATIVENPRÜFUNG)**
Fehler! Textmarke nicht definiert.
- 8. SPARSAMER UMGANG MIT GRUND UND BODEN** Fehler! Textmarke nicht definiert.
- 9. MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG (Monitoring)** Fehler! Textmarke nicht definiert.
- 10. ZUSAMMENFASSUNG** Fehler! Textmarke nicht definiert.
- LITERATURVERZEICHNIS** Fehler! Textmarke nicht definiert.
- ANLAGEN ZUM UMWELTBERICHT** Fehler! Textmarke nicht definiert.
- LISTE DER FACHGUTACHTEN** Fehler! Textmarke nicht definiert.

TEIL I **ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES**

1. LAGE UND ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES

Das Plangebiet liegt am südlichen Rand des bebauten Innenbereiches der Stadt Langen zwischen dem Schulgelände an der Zimmerstraße und der Straße Am Weidenbusch. Im Osten liegen Gehölzflächen und Wiesen, im Süden beginnt das Landschaftsschutzgebiet mit ökologisch wertvollen Feuchtgebieten.

Das Gebiet gehört zu dem ehemaligen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13 „Belzborn“, für den die Stadtverordnetenversammlung am 01.09.1983 die Aufstellung beschlossen hatte.

Da während des Bebauungsplan-Verfahrens erhebliche Bedenken vonseiten der Umweltbehörden und -verbände geäußert wurden, beschloss die Stadtverordnetenversammlung am 02.04.1992 zunächst einen Teilbebauungsplan, den Bebauungsplan Nr. 13 A „Belzborn Ost“, umzusetzen. Dieser wurde am 14.02.2003 und die 1. Änderung des Bebauungsplanes am 18.01.2008 mit der Amtlichen Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Aufgrund der inzwischen festgelegten Landschafts- und Naturschutzgebiete im Süden und der Erkenntnisse, die bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 A gesammelt wurden, ist eine Umsetzung der ursprünglichen Planung nicht mehr möglich und sinnvoll.

Das Hauptproblem einer Bebauung ist die Gefahr, dass die im Süden gelegenen ökologisch wertvollen Feuchtgebiete austrocknen.

Vor der Weiterbearbeitung des Bebauungsplanes 2006 wurde deshalb zunächst eine hydrogeologische Untersuchung von der Stadt Langen in Auftrag gegeben. In dieser Untersuchung sollten die Flächen ausgewiesen werden, die ohne Beeinträchtigung der Feuchtgebiete im Süden bebaut werden können.

Eine weitere Zurücknahme der geplanten Bebauung ist aufgrund der Ergebnisse einer schalltechnischen Untersuchung erforderlich geworden. Durch die westlich der Zimmerstraße angrenzenden Tennisplätze ist eine Wohnbebauung erst in einem Abstand von ca. 150 m möglich.

Der neue Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13 „Leukertsweg Süd“ wird nun wie folgt begrenzt:

Im Norden:

Entlang der Nordgrenze der Straßenparzellen Flur 3, Flurstücke 466/4 und 462/6 (Bebauungspläne Nr. 24 aI und Nr. 24 a), den Leukertsweg querend, dann entlang der Südgrenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 15.

Im Osten:

Entlang der östlichen Grenze der Wegparzelle Flur 4, Flurstück 302/3 nach Süden, dann nach 5 m die Parzelle querend bis zur westlichen Grenzlinie, danach 45 m entlang dieser Grenze und ihrer Verlängerung nach Süden, dann im 90° Winkel nach Westen abknickend bis zum Schnittpunkt der Verlängerungslinie der östlichen Grenze der Parzelle Flur 4, Flurstück 364, dieser folgend bis zur Wegparzelle Flur 4, Flurstück 1042/3.

Entlang der westlichen Grenze der Wegparzelle bis zum südöstlichen Eckpunkt der Parzelle Flur 4, Flurstück 361, entlang der südlichen Grenze der Flurstücke 361 und 394 bis zum südlichen Eckpunkt der Parzelle 394.

Im Süden:

Entlang der südwestlichen Parzellengrenze Flur 4, Flurstücke 394, 357/1, 356, 355, 354, 353, 352/1 bis zur südlichen Ecke der Wegparzelle Flur 4, Flurstück 1043. Dann parallel zur geplanten Bebauung bzw. der Grundsstücksgrenze des Schulgeländes bis zur Grenze der Parzelle Flur 27, Flurstück 10, dann der Grenze folgend bis zur Wegparzelle Flur 27, Flurstück 730. Entlang der nördlichen Grenze der Wegparzelle bis zum Leukertsweg, diesen querend und entlang der südlichen Grenze der Wegparzelle Flur 26, Flurstück 785/1 bis zur Straßenparzelle Zimmerstraße.

Im Westen:

Der östlichen Grenzlinie der Zimmerstraße folgend bis zum Eckpunkt des Schulgrundstückes Flur 3, Flurstück 323/4, dann entlang der südlichen und östlichen Grenze (Bebauungsplan Nr. 33a und Nr. 7b) bis zum nördlichen Eckpunkt der Straßenparzelle Flur 3, Flurstück 466/4.

Der gesamte Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 10,1 ha und ist in zwei Bereiche unterteilt:

Die nördliche Baugebietsfläche ist ca. 6 ha groß.

Der südliche Bereich mit ca. 4,1 ha dient als Ausgleichsfläche.

2. PLANUNGSANLASS UND -ZIELE

Schon in den 60er Jahren hatte die Stadt Langen im Süden ein Baugebiet geplant, das damals bis nahe an die Gemarkungsgrenze von Egelsbach reichen sollte.

Diese Planungen wurden in den 70er Jahren nicht weiterverfolgt, da nach dem Regionalen Raumordnungsplan von 1972 die Stadt Langen und die Gemeinde Egelsbach zunächst einen gemeinsamen Flächennutzungsplan aufstellen sollten. Dies ist 1975 erfolgt, allerdings ohne das umstrittene Baugebiet Belzborn.

1978 hat der inzwischen gegründete und zuständige Umlandverband Frankfurt das Baugebiet in den neuen Flächennutzungsplan aufgenommen. Gleichzeitig wurde am 27.04.1978 von der Stadtverordnetenversammlung die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen. Dessen Geltungsbereich wurde nach mehreren Flächenreduzierungen am 01.09.1983 durch einen neuen Stadtverordnetenbeschluss geändert.

Im Laufe der Bearbeitungsjahre rückte die Gesetzgebung die ökologischen Aspekte und den Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft immer mehr in den Blickpunkt, sodass der Gesamtbebauungsplan Nr. 13 nicht mehr umsetzbar war.

Inzwischen ist es unstrittig, dass das ökologisch sehr wertvolle und inzwischen als Natur- und Landschaftsschutzgebiet ausgewiesene Feuchtgebiet im Langener Süden geschützt werden muss. Eine Trockenlegung dieses Bereiches durch Bebauung soll deshalb vermieden werden.

Ursprünglich war im Bereich des Bebauungsplanes ein dicht besiedeltes Wohngebiet mit einer bis zu 4-geschossigen Zeilenbebauung geplant. Da diese Planung dem heutigen Wohnbedarf nicht mehr entspricht und aus hydrogeologischen Gründen auch nicht umsetzbar ist, werden nun im Plangebiet nur noch 2-geschossige Einzel- und Reihenhäuser und im Norden, als Übergang zur bestehenden Bebauung, 2- bis 3-geschossige Wohnbauten festgesetzt.

Im Gegensatz zu den ausreichend zur Verfügung stehenden Gewerbeflächen und Geschosswohnungsbauflächen im Stadtgebiet fehlen, aufgrund der Lage der Stadt an lärmintensiven Straßen und an der Bahnlinie, geeignete Wohnbauflächen für Einfamilienhäuser. Im Plangebiet soll deshalb der Bedarf an hochwertigen, naturnahen und ruhigen Wohnbauflächen, besonders auch für junge Familien, zumindest teilweise gedeckt werden.

Die Hauptziele für die geplante Wohnbebauung sind:

- Eine lockere überwiegend zweigeschossige Wohnbebauung mit Einzel- und Reihenhäusern - vorzugsweise für junge Familien.
- Die neue Bebauung soll an vorhandene Strukturen anknüpfen. Die städtebauliche Ordnung soll klar erkenn- und erlebbar sein.
- Das Baugebiet soll eine gute Durchgrünung erhalten.
- Die Belange von Natur und Landschaft sollen sichergestellt und die zu erwartenden Eingriffe so weit wie möglich innerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen werden.
- Die Bebauung soll die vorhandene Bebauung entlang der Südlichen Ringstraße arrondieren und den städtebaulichen Übergang des bebauten Innenbereiches in die freie Landschaft bilden, ohne die ökologisch wertvollen Flächen im Süden zu beeinträchtigen und den Wasserhaushalt der Feuchtgebiete zu stören.

3. PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

3.1 Regionalplan Südhessen 2000

Die mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes verfolgten Ziele entsprechen den Vorgaben des Regionalplanes Südhessen 2000 (RPS), neu bekanntgemacht vom Regierungspräsidium Darmstadt am 13. September 2004.

Der Regionalplan weist für das Plangebiet die Nutzung Siedlungsbereich, Zuwachs aus. Somit ist der Bebauungsplan an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst. Außerdem sind im Süden „Flächen zum Schutz von Natur und Landschaft“, der „Regionale Grünzug“ sowie in einem Teilbereich ein „NSG, geplant“ vorgesehen.

3.2 Naturschutzgebiet und Flora-Fauna-Habitat (FFH) -Gebietsvorschlag

An der südlichen Gemeindegrenze, 500 bis 600 m vom Plangebiet entfernt, liegt das Naturschutzgebiet „Kammereckswiesen und Herchwiesen von Langen“ (seit 18.02.2009), das zugleich FFH-Gebiet „Kammereckswiesen und Kirchnerseckgraben von Langen“ (Gebiet 6017-305) ist.

Das Gebiet besteht aus einem schmalen, extensiv genutzten Feuchtwiesenband, das in west-östlicher Richtung verläuft. Entwicklungsziel ist die Erhaltung der Großseggenrieder und des Schilfröhrichts sowie der mageren Flachlandmähwiesen durch extensive Nutzung. Der Hauptschutzzweck ist das hessenweit bedeutsame Vorkommen des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings (*Maculinea nausithous*). Die bestehende Population soll einschließlich der Bestände des Großen Wiesenknopfs und des Wirtsameisenvorkommens gesichert werden.

Die hier vorhandenen ökologisch wertvollen Feuchtbiotop, Hochstaudenflure und Saumstrukturen sollen erhalten und geschützt werden.

Nach Rücksprache mit den zuständigen Naturschutzbehörden und -verbänden hat die Stadt Langen eine FFH-Verträglichkeitsprognose zu möglichen erheblichen Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele erarbeiten lassen. In der nun vorliegenden Prognose wird festgestellt, dass hinsichtlich der Naherholungsnutzung durch künftige Anwohner des geplanten Baugebietes keine erheblichen Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele ausgehen.

3.3 Flächennutzungsplan

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan des Umlandverbandes Frankfurt (UVF, dann Planungsverband Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main, jetzt Regionalverband FrankfurtRhein-Main) ist für den Geltungsbereich des Plangebietes „Wohnbaufläche“ festgesetzt. Somit ist der Bebauungsplan "als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen" (§ 8 (2) BauGB).

Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan

Die Entwicklungskarte zum Landschaftsplan des Umlandverbandes Frankfurt vom 13.12.2000 weist für das Plangebiet als Bestand überwiegend Ackerflächen, Grünland und Grabeland/Kleingarten aus.

Mehrere kleinere Parzellen sind als „Lebensräume und Landschaftsbestandteile gemäß § 23 (1) HENatG" (seit Änderung HENatG vom 04.12.2006: § 31 - gesetzlich geschützte Biotope bzw. mit Inkrafttreten der Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege § 30 BNatSchG) gekennzeichnet. Diese Darstellungen unterliegen der Prüfung durch die Naturschutzbehörde im Einzelfall.

In der Entwicklungskarte zum Landschaftsplan werden im südlichen Teil des Plangebiets folgende Entwicklungsziele ausgewiesen:

- Parkanlage / aus klimatischen Gründen freizuhaltende Fläche (angrenzend an den südöstlichen Bereich)
- Ökologisch bedeutsames Grünland
- Biotopverbund mit vorrangigem Handlungsbedarf zur Umsetzung von Naturschutzmaßnahmen
- Flächen für Ausgleich- und Ersatz.

In der Leitbildkarte zum Landschaftsplan ist das Plangebiet als Siedlungsfläche gekennzeichnet.

Südlich des Plangebietes liegen Flächen mit folgenden Entwicklungszielen:

- Ökologisch bedeutsames Grünland,
- Uferbereiche,
- Sukzessionsflächen und
- landwirtschaftliche Flächen.

Regionaler Flächennutzungsplan – Entwurf

Für das Gebiet des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain wird zurzeit ein Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP) aufgestellt.

Am 15.12. 2010 hat die die Verbandskammer und am 17.12.2010 die Regionalversammlung den Regionalen Flächennutzungsplan abschließend beschlossen

Im RegFNP ist das geplante Baugebiet als „Wohnbaufläche geplant“ und der Bereich der Ausgleichsfläche als „ökologisch bedeutsame Flächennutzung“ gekennzeichnet.

Auch auf Grundlage des RegFNPs ist der Bebauungsplan als „aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 (2) entwickelt“ anzusehen.

3.4 Landschaftsschutzgebiet Landkreis Offenbach

Unmittelbar an den Geltungsbereich grenzt im Süden das Landschaftsschutzgebiet "Landkreis Offenbach" an. Mit Verordnung vom 13. März 2000 hat das Regierungspräsidium Darmstadt Wälder und strukturreiche Offenlandbereiche des Landkreises zum Landschaftsschutzgebiet erklärt. Zweck der Unterschutzstellung ist die Erhaltung naturnaher oder artenreicher Lebensräume einschließlich ihrer Lebensgemeinschaften.

Die südliche Geltungsbereichsgrenze des Gesamtbebauungsplanes Nr. 13 "Belzborn" wurde bei einer gemeinsamen Begehung von Vertretern der Naturschutzbehörden und der Stadt Langen am 10.12.1992 von den Beteiligten festgelegt und ist in dieser Form in den Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebietes übernommen worden.

Die Bereiche oberhalb des nördlichen Grabens, der die Schmalen Wiesen begrenzt, werden für eine Bebauung als problematisch angesehen. Eine Bebauung, die zu dicht an das Feuchtgebiet heranreicht, kann zu massiven Beeinträchtigungen führen, deshalb ist eine Abstandszone erforderlich. Die Abstandsfläche ist für Ausgleichsmaßnahmen zur Abschirmung der Feuchtwiesen geeignet.

3.5 Angrenzende Bebauungspläne und Bebauung

Im Nordwesten des Plangebietes grenzen die Bebauungspläne Nr. 33 a "Gebiet der Sonderschule" (Rechtsverbindlich seit 04.07.1970) und Nr. 7b "Schule an der Südlichen Ringstraße" (Rechtsverbindlich seit 07.01.1969).

Auf den Schulgrundstücken stehen mehrere einzelne Schulgebäude mit dazwischen liegenden Schulhöfen. Die Gebäude haben Flach- und Pultdächer und sind 1- bis 3-geschossig.

Der Bebauungsplan Nr. 24a "Teiländerung zum Bebauungsplan Nr. 24 – Südliche Ringstraße, Flur 3, zwischen Schulgelände und Kreuzung Leukertsweg" ist seit 30.05.1970 rechtsverbindlich. Die inzwischen vorhandene Bebauung besteht aus 3-bis 4-geschossigen Zeilenwohnungsbauten mit Satteldach.

Der inzwischen geänderte Teilbebauungsplan Nr. 24aI "Am Leukertsweg" befindet sich an der Ecke Leukertsweg und Südliche Ringstraße und wurde am 24.11.2000 rechtsverbindlich. Inzwischen wurde das Areal mit einer U-förmigen Wohnbebauung mit Flach- bzw. Pultdach und 3 bis 6 Geschossen bebaut.

Der Bebauungsplan Nr. 15 "Südliche Ringstraße" (Rechtsverbindlich seit 07.01.1969) grenzt im Nordosten an und liegt zwischen Plangebiet und Südlicher Ringstraße. Die vorhandene Bebauung besteht hier aus 3- bis 4-geschossigen Wohnungsbauten in Zeilenbauweise mit Satteldach.

4. STÄDTEBAULICHE SITUATION / BESTAND

4.1 Vorhandene Infrastruktur

Die soziale Infrastruktur ist in den angrenzenden Gebieten in ausreichendem Umfang vorhanden:

- Das Behördenzentrum mit Rathaus, Arbeitsamt, Finanzamt, Amtsgericht sowie Stadthalle, Hallenbad und Stadtbücherei an der Südlichen Ringstraße.
- Die Bahnstraße als Einkaufszentrum der Stadt mit Post und vielfältigen Einzelhandelsangeboten.
- An der Zimmerstraße liegt das SSG-Sportgelände mit vielfältigen Sportangeboten.
- In der Nähe befinden sich die drei Schulen an der Zimmerstraße, die Ludwig-Erk-Schule an der Bahnstraße und das Dreieichgymnasium an der Goethestraße.

4.2 Vorhandene Bebauung im Geltungsbereich

Kindertagesstätte

Die im nördlichen Teil des Plangebietes am Leukertsweg liegende bereits vorhandene Kindertagesstätte "Unterm Regenbogen" wird in das Plangebiet integriert und als Gemeinbedarfsfläche, Zweckbestimmung Kindergarten, festgesetzt.

Die Kindertagesstätte mit 95 Plätzen für Kinder im Alter von 3 – 12 Jahren ist in einem eingeschossigen Gebäude mit flachem Satteldach untergebracht, das 1972 in Fertigteilbauweise ohne Unterkellerung errichtet wurde.

Das Gebäude wurde 1972 vom Kreis Offenbach genehmigt.

Wohngebäude

Am Leukertsweg liegt ein genehmigtes Wohngebäude, das Bestandsschutz hat.

5. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Bebauung

Im Plangebiet soll ein locker bebautes, stark durchgrüntes kleines Wohngebiet vorwiegend mit Reihen-, Einzelhäusern entstehen.

Zur Betonung des Einganges zum Wohngebiet im Norden sind drei Solitärbauten gegenüber der bereits bestehenden Kindertagesstätte geplant. Zusammen mit den westlich davon gelegenen Gebäuden sollen hier Wohnhäuser mit 2 bis 3 Vollgeschossen entstehen. Diese Geschosswohnungsbauten vermitteln zwischen der bestehenden 4- bis 5-geschossigen Bebauung an der Südlichen Ringstraße und der maximal zweigeschossigen geplanten Bebauung im Süden des Plangebietes.

Am Rand des Plangebietes im Süden und Osten liegen Bauflächen für Einzelhäuser; sie bilden den Übergang zur freien Landschaft.

Die Bebauung in Nord-Süd-Richtung bietet die Möglichkeit einer guten Nutzung der Sonnenenergie und dient somit der Energieeinsparung und dem Klimaschutz.

In Anbetracht der Nähe des Landschafts- und Naturschutzgebietes ist die geplante Bebauung eine sensible Arrondierung des südlichen Stadtrandes.

Vorrangiges Ziel ist es durch die Art der Bebauung die ökologisch wertvollen Flächen im Süden nicht zu beeinträchtigen und den Wasserhaushalt der Feuchtgebiete nicht zu stören.

Verkehrerschließung

Von einem Haupterschließungsring gehen ruhige Wohnstraßen ab, die zur Erschließung der Gebäude dienen.

Kleine Plätze und Straßenerweiterungen lockern die Verkehrsflächen auf. Hier können Begegnungsflächen für eine funktionierende Nachbarschaft entstehen.

Grünkonzept

Die Straßenbäume gliedern den öffentlichen Raum und sorgen für ein grünes Erscheinungsbild. Sie markieren im Süden am Leukertsweg und am Weg zu den „schmalen Wiesen“ den Übergang der Bebauung in die Landschaft.

Die Größe und der Zuschnitt der Grundstücke lassen eine gute Begrünung der privaten Gärten zu. Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan wird eine ausreichende Bepflanzung der unbebauten Flächen gewährleistet.

Am südlichen Rand des Baugebietes ist ein Kinderspielplatz geplant, der in seiner Gestaltung Bezug zur umliegenden Natur und Landschaft nehmen soll.

Landschaft und Naherholung

Bei der Planung des Baugebietes ist die Verknüpfung mit der Landschaft, aber auch die Rücksichtnahme auf die vorhandenen ökologisch wertvollen Gebiete wichtig. Die Landschaft soll durch Blickachsen und Wegebeziehungen mit in die Bebauung einbezogen werden. Gleichzeitig muss das Landschaftsschutzgebiet vor einer zu intensiven Erholungsnutzung durch Spaziergänger geschützt werden. Dies wird durch ein Fuß- und Radwegnetz parallel zu den ökologisch wertvollen Flächen erreicht.

Der vorhandene Leukertsweg, eine Verbindung zwischen Bebauung und Landschaft, wird durch das westliche Plangebiet bis zur bereits bestehenden Wegparzelle geführt, so dass diese für die Naherholung wichtige Wegverbindung erhalten bleibt.

6. FESTSETZUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN

6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen, da sie die ruhige Wohnnutzung stören können.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) ist im Bereich der Geschosswohnungsbauten entsprechend der geplanten Nutzung auf 0,4 und die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) auf 1,0 festgesetzt.

Die Tiefgaragenflächen müssen bei der GRZ nicht mitgerechnet werden, da sonst die gewünschte Ausnutzung der Grundstücke nicht erreicht werden kann.

Die Geschosswohnungsbauten bilden einen Übergang zu der nördlichen 4- bis 5-geschossigen Bebauung, deshalb sind hier 2 bis 3 Vollgeschosse zulässig.

Für die Reihenhausbebauung beträgt die maximale GRZ 0,4 und die maximale GFZ 0,8. Eine Ausnahme ist die Reihenhausgruppe im westlichen Plangebiet. Hier befindet sich bereits ein genehmigtes Wohngebäude, das Bestandsschutz hat. Durch die hier festgesetzten Verkehrsflächen kann die umliegende Bebauung auch ohne Abriss des bestehenden Gebäudes erfolgen; sodass es möglich ist, diese Reihenhauszeile erst nachträglich zu errichten. Das hat zur Folge, dass die Grundstücke etwas größer sind und die maximale GRZ hier auf 0,3 festgesetzt wird.

Im Bereich der Reihenhausbebauung wird die Zahl der Vollgeschosse auf "Z = II zwingend" festgesetzt, um ein einheitliche Gestaltung sicher zu stellen.

Im Bereich der Einzelhausbebauung beträgt die festgesetzte maximale GRZ 0,3 und die maximale GFZ 0,6. Diese Festsetzungen lassen einen hohen Gartenanteil bei einer gleichzeitig guten Ausnutzung der Grundstücke zu.

Im Bereich der Einzelbebauung sind Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen zugelassen, dies entspricht dem Planungsziel einer lockeren Stadtrandbebauung.

Durch Festsetzung der maximalen Trauf- und Firsthöhen wird sichergestellt, dass die Bebauung innerhalb der gewünschten städtebaulichen Struktur bleibt und es nicht durch Staffelgeschosse zu überdimensionierten Dachausbauten kommt.

6.3 Stellung der baulichen Anlagen

Die Stellung der Gebäude im Plangebiet wird mit Nord-Süd-Ausrichtung festgesetzt, um eine energiesparende Bauweise durch Nutzung der Sonnenenergie zu ermöglichen.

6.4 Mindestgröße der Baugrundstücke

Die Festsetzung von Mindestbreiten für Reihenhaus- und Einzelhausgrundstücke soll eine zu dichte Bebauung verhindern.

6.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen, Anzahl der Wohneinheiten

Durch eine Begrenzung der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen und durch die Festsetzung der maximalen Anzahl der Wohneinheiten (WE) in den Gebäuden (1 WE je Reihenhaus und 2 WE je Einzelhaus) soll erreicht werden, dass im Geltungsbereich der Anteil der versiegelten Flächen begrenzt wird und somit ein lockeres, gut durchgrüntes Baugebiet entstehen kann.

6.6 Versorgungsleitungen

Aus städtebaulichen Gründen sind alle Versorgungsleitungen unterirdisch zu verlegen.

6.7 Gemeinbedarfsflächen und –einrichtungen

Im Plangebiet liegt eine bereits bestehende Kindertagesstätte mit Freigelände. Das Gebäude hat Bestandsschutz.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan ermöglichen eine städtebaulich verträgliche Erweiterung durch ein vergrößertes Baufenster und ein zusätzliches zweites Vollgeschoss.

Innerhalb des Wohngebietes, in das wahrscheinlich viele junge Familien einziehen werden, wird ein Kinderspielplatz am südöstlichen Rand des Bebauungsplanes festgesetzt.

Der Spielplatz soll so gestaltet werden, dass durch Sichtbeziehungen eine optische Verbindung zur freien Landschaft entsteht.

6.8 Verkehrsflächen

Die Haupterschließung des Plangebietes erfolgt über eine Ringstraße mit beidseitigen Gehwegen. Von hier aus erschließen verkehrsberuhigte Wohnstraßen mit einer Standardbreite von 5 m die Grundstücke.

Durch die festgesetzten Straßenquerschnitte wird ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden und eine Reduzierung der Bodenversiegelung erreicht.

Die öffentlichen Stellplätze sind am Eingang ins Baugebiet als Längsparker und in der Mitte des Gebietes als Senkrechtparker ausgewiesen. Somit werden die Besucherstellplätze gebündelt und gewährleisten ein ruhiges Wohnen.

Die gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Langen nachzuweisenden privaten Stellplätze sind auf den Grundstücken und auf den hierfür festgesetzten Flächen unterzubringen.

Die Gemeinschaftsgaragen erhalten einen umlaufenden Grünstreifen zur Fassadenbegrünung und zum Anpflanzen von Sträuchern und Bäumen, hierdurch wird der grüne Charakter des Baugebietes hervorgehoben.

6.9 Grünordnerische Festsetzungen innerhalb der Eingriffsflächen (Baugebiet)

Die grünordnerischen Festsetzungen innerhalb der Bebauung sollen einen Teil des Biotopwertverlustes, der durch die Bebauung entstanden ist, ausgleichen:

Niederschlagswasser

Im Baugebiet soll dem Wasserkreislauf möglichst viel Niederschlagswasser vor Ort wieder zugeführt werden, deshalb sollen die versiegelten Flächen minimiert werden.

Niederschlagswasser muss in Zisternen gesammelt und für die Gartenbewässerung u.a. genutzt werden.

Heckenpflanzung

Durch die Festsetzung einer geschlossenen, freiwachsenden Strauchhecke am südlichen Rand des Wohngebietes sollen mögliche Auswirkungen der geplanten Bebauung und der Hausgärten auf die Ausgleichsfläche minimiert und gleichzeitig der Übergang zwischen den Siedlungsstrukturen und dem Außenbereich gestaltet werden. Die Gehölzpflanzung unterstützt die Eingrünung der Gärten mit standortgerechten, landschaftsgerechten und einheimischen Gehölzen. Durch den in die Hecke integrierten Zaun wird auch die Einfriedung der Grundstücke gewährleistet, ohne dass das bauliche Element wesentlich in Erscheinung tritt. Mit der Vorgabe zur Artenwahl soll die Ausbildung monotoner, landschaftsfremd wirkender Nadelholzhecken verhindert werden.

Gartenflächen

Alle nicht bebauten Grundstücksflächen (außer den Stellplatzflächen, Terrassen und Zugänge) müssen mit standortgerechten, heimischen Pflanzenarten und Obstsorten gärtnerisch angelegt werden.

Auf jedem Grundstück muss pro angefangene 180 qm Grundstücksfläche mindestens ein Obst- oder Laubbaum gepflanzt werden (Ausnahme: Grundstücke mit Tiefgaragen).

Diese Festsetzungen sollen die Flächenversiegelung minimieren und eine gute Begrünung des Baugebietes gewährleisten.

Fassadenbegrünung

Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen müssen mit kletternden Arten begrünt werden.

Diese Festsetzung soll der Durchgrünung des Baugebietes dienen und zur Verbesserung des Kleinklimas durch eine geringere Aufheizung der Bauteile beitragen.

Dachbegrünung

Die Dachflächen der Tiefgaragen müssen begrünt werden.

Eine Dachbegrünung wirkt sich bezüglich ihrer ökologischen und ökonomischen Funktion positiv aus. Das Niederschlagswasser wird gespeichert und durch Verdunstung dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zugeführt.

Öffentlicher Spielplatz

Der öffentliche Spielplatz muss mit Bäumen und Gehölzpflanzungen locker bepflanzt werden. Giftige und dornige Pflanzen sind nicht zulässig.

Eine naturnahe Gestaltung und Blickachsen sollen den Bezug zur umliegenden Natur und Landschaft herstellen.

6.10 Grünordnerische Festsetzungen innerhalb der Ausgleichsflächen

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan wird der Außenbereich mit ökologisch sinnvollen Anpflanzungen und Pflegemaßnahmen aufgewertet und gesichert:

Entwicklung extensiver Wiesenflächen - Maßnahmenfläche 1

Im Bereich der mit M1 in der Planzeichnung gekennzeichneten Ausgleichflächen sind extensiv genutzte Wiesen einzusäen oder durch extensive Pflege zu entwickeln.

Die Schaffung von extensivem Grünland entspricht den umliegenden Nutzungen und gliedert die Ausgleichflächen in das Landschaftsbild ein. Vorrangig werden Lebensräume für Tier- und Pflanzenarten erhalten beziehungsweise erweitert. Durch extensive Pflegemaßnahmen, Entbuschung und Auslichtung der teilweise großen und dichten Gehölzriegel bis auf wenige landschaftsbildprägende Bäume und Einzelgehölze, der Einsaat von gebietseigenem und heimischen Saatgut sowie Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung und wohnungsfernen Gärten erhöht sich die Biotopqualität. Ebenso wird durch die offene und naturnahe Landschaft die Erholungsfunktion für Anwohner und Besucher sichergestellt.

Entwicklung eines Feuchtbiotops - Maßnahmenfläche 2

Im Bereich der mit M2 in der Planzeichnung gekennzeichneten Ausgleichflächen sind die verbuschten, gehölzreichen Bestände auszulichten und standortfremder, nicht heimischer Gehölzaufwuchs bis auf wenige landschaftsprägende Einzelbäume und -gehölze zu beseitigen sowie die Entstehung und Erweiterung von feuchten und nassen Wiesen-, Röhricht-, Hochstauden- und Seggenflächen durch extensive Pflege zu fördern.

Die vernässten, seggen- und röhrichtdominierten Grünlandbereiche stellen heute eine selten gewordene Vegetationseinheit dar. Die festgesetzten Maßnahmen dienen der Ausbreitung und Entwicklung der bisher aufgrund der starken Gehölzdichte noch sehr kleinen Röhricht- und Seggenbestände. Zudem zählen die bestehenden Röhricht- und Großseggenflächen heute zu den gesetzlich geschützten Biotoptypen nach § 30 BNatSchG. Im Rahmen der Förderung von Feucht- und Nasslebensräumen werden die bestehenden geschützten Flächen erhalten sowie auch für die Zukunft erweitert. Infolgedessen werden künftig bei einer entsprechenden Biotopreife der Entwicklungsflächen die gesetzlich geschützten Lebensräume im südlichen Geltungsbereich vergrößert.

Steinschüttungen für Eidechsen – Maßnahmenfläche M3

Im Bereich der mit M3 gekennzeichneten Flächen sind Artenschutzmaßnahmen zur Erhaltung und Entwicklung der Eidechsenpopulation sowie zur Vernetzung der entsprechenden Lebensräume anzulegen.

Zur Förderung der Lebensraumqualität und -strukturen für die vorkommenden Eidechsenbestände soll ein neuer Lebensraum angrenzend an die bestehenden und zu erweiternden Gehölzflächen in Form von Steinschüttungen, Rohbodenflächen bzw. durch die kleinflächige Anlage kiesig-sandiger und damit grabfähiger Substrate geschaffen werden.

Entwicklung von Großseggenbeständen – Maßnahmenfläche M4

Im Bereich der mit M4 gekennzeichneten Flächen (insgesamt 1180 m²) sind die bestehenden Großseggenbestände (ca. 220 m²) dauerhaft zu sichern, durch Initialpflanzungen auszuweiten (ca. 960 m²) und dauerhaft zu erhalten. Aufkommende Gehölze sind zu entfernen.

Die festgesetzte Maßnahme dient dem Ausgleich der im Rahmen der Baugebietsentwicklung notwendigen Beseitigung von ca. 600 m² der gesetzlich geschützten Großseggenbestände im unmittelbar räumlichen Zusammenhang. Die Maßnahme dient der Sicherung und räumlichen Ausweitung der bereits bestehenden Großseggenbestände. Zudem trägt die Entwicklung der Seggen zu einer Ausdehnung und Vernetzung von wertvollen Nasslebensräumen bei, da sich bisher aufgrund der starken Gehölzdichte nur sehr kleine, inselartige Bestände etablieren konnten. Zur Entwicklung der Seggen kann vorzugsweise eine horstweise Verpflanzung (zumindest 10 % der Fläche) der zu beseitigenden Bestände innerhalb des geplanten Baugebiets oder eine Initialpflanzung mit erworbenen heimischen Pflanzen erfolgen.

Naturnahe Grabengestaltung

Die vorhandenen Gräben sind naturnah zu gestalten und im Bereich der Feucht- und Nasswiesen an geeigneten Stellen aufzuweiten. Verrohrungen sind lediglich im Bereich von kreuzenden Wegen zulässig. Pflegemaßnahmen sind in Abschnitten und zeitlich versetzt durchzuführen.

Die Vorgabe zu naturnah gestalteten Gräben in der Ausgleichsfläche dient der Entwicklung von Lebensraumqualität für Flora und Fauna. Außerdem soll die Abführung von Oberflächenwasser verzögert und damit der Wasserhaushalt der umgebenden Bereiche weniger stark beeinflusst werden.

Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen in der Ausgleichsfläche

Im Bereich der Ausgleichsfläche ist die Erhaltung von einheimischen, standortgerechten und vitalen Einzelbäumen sowie Baumgruppen und die Anpflanzung einheimischer, standortgerechter Bäume in lockerer Verteilung entlang der Wege und im Bereich der Maßnahmenfläche M1 vorgesehen. Neben den erhaltenswerten Bäumen (37 Stück) sind mindestens 36 Bäume anzupflanzen. Die Bäume müssen bei Pflanzung einen Mindeststammumfang (StU) von 16-18 cm aufweisen. Es sind einheimische und standortgerechte Sträucher entsprechend Vorschlagsliste A zu verwenden. Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgänge sind zu ersetzen.

Die landschaftsprägenden Einzelbäume sollen erhalten werden, um die ökologische Wertigkeit im Geltungsbereich zu bewahren und um die Durchgrünung des Plangebiets zu sichern. Insbesondere vitale Baumgruppen und markante Einzelbäume sind aufgrund ihrer Größe und ihres Grünvolumens besonders bedeutsam und bilden das Grundgerüst der Grünstruktur im Plangebiet. Heimische, standortgerechte Bäume und erhaltenswerte Obstbäume erfüllen eine wichtige ökologische Funktion und tragen zur Aktivierung des Lebensraumpotentials bei. Darüber hinaus prägen sie in besonderer Weise das Landschaftsbild.

Anpflanzung und Erhalt von Gebüsch- /Gehölzbereiche und Feldgehölze

Im Bereich der Ausgleichsfläche sind grundsätzlich dichte und große Gehölz- und Gebüschflächen auszulichten. Die Größe der baum- und gehölzreichen Flächen (einheimisch, standortgerecht) ist auf ein Maximum von 6.200 m² zu beschränken. Bei der Auswahl und Anlage der „Gehölzinseln“ sind einheimische, standortgerechte Gehölze und Bäume in gutem und vitalem Zustand zu erhalten und in ihrer ökologischen Wertigkeit zu entwickeln.

Bei einer Biotopneuanlage sind die Gehölzgruppen und Feldgehölze zu erhalten und durch Neupflanzungen zu ergänzen.

Einheimische, standortgerechte Gehölzinseln dienen der Vernetzung und Entwicklung einer strukturreichen Landschaft. Diese Flächen bieten verschiedenen Tierarten Lebensräume und unterstützen die Verknüpfung der Ortslage mit der freien Landschaft. Ebenso prägen sie aber auch das Landschaftsbild und vermitteln einen naturnahen bis natürlichen Charakter des Wohnumfelds. Die Gehölz- und Gebüschflächen haben einen positiven Einfluss auf das Kleinklima und die Kaltluftentstehung in der Ortsrandlage.

Wege

Die Wege im Bereich der Ausgleichsfläche sind lediglich versickerungsfähig zu befestigen. Bei der Herstellung neuer Wege ist die Nutzung und Befahrung durch landwirtschaftlichen Verkehr zu berücksichtigen.

Außerhalb von Wiesenflächen sind beidseitig 50 cm breite Bankette herzustellen und als gehölzfreier Krautsaum zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen.

Die Vorgabe zur Versickerungsfähigkeit dient der Minimierung der Eingriffsintensität. Da über die Wege die im Außenbereich gelegene Feldflur erschlossen wird, ist die Ausbauart an die Bedürfnisse der Landwirtschaft anzupassen. Zur gezielten Lenkung der Erholungssuchenden, Anwohner etc. sind Wege im Außenbereich des Planungsgebiets anzulegen, die in das Gesamtwegekonzept Südgemarkung Langen zu integrieren sind bzw. dieses ergänzen. Durch entsprechende Wegführungen werden sensible Biotope, deren Lebewesen und Entwicklungsprozesse geschont, Besucher gezielt gelenkt und ein zerstreutes Durchqueren der Flächen sowie die Entstehung von „Trampelpfaden“ vermieden. Durch die Herstellung einer wegebegleitenden Eingrünung mit einer geschlossenen Krautschicht im Bereich der Bankette wird die Unterhaltung von Wegen erleichtert und die Biotopvernetzung gefördert.

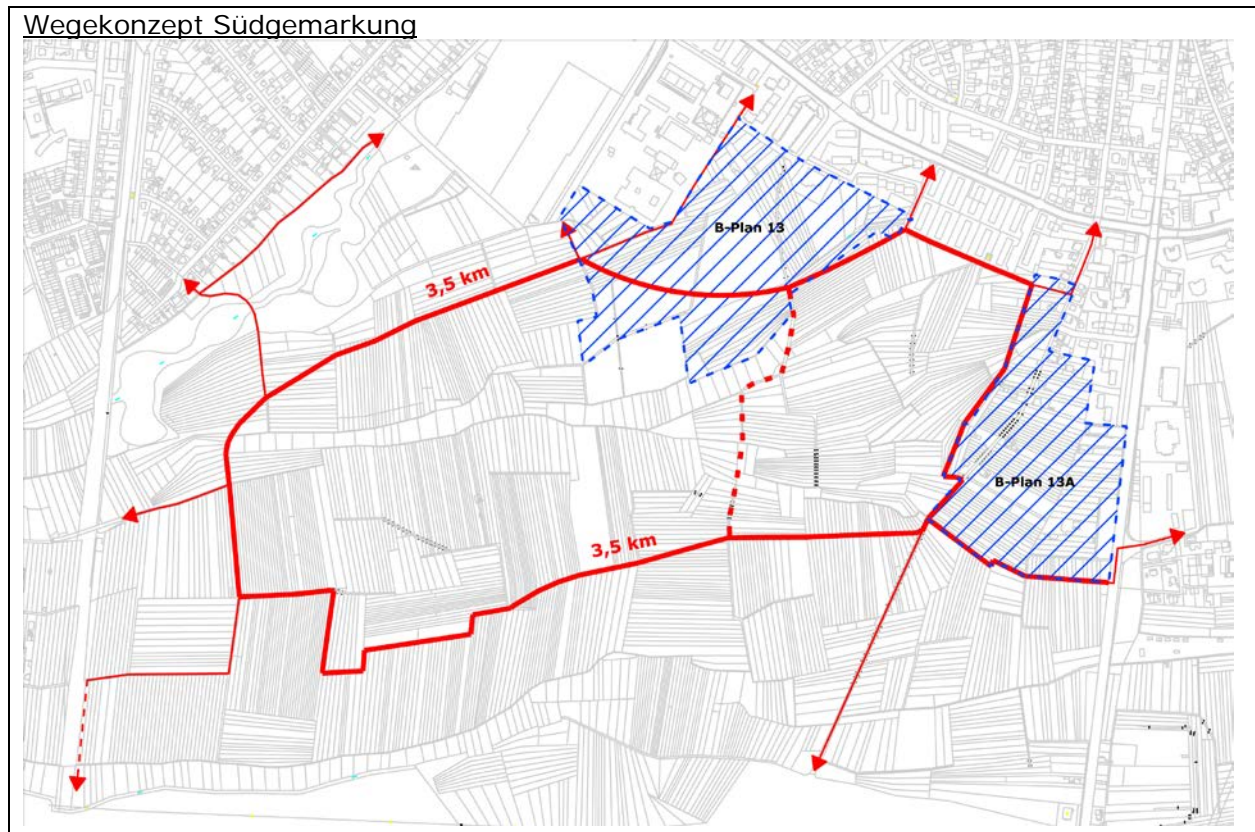
Wegekonzept in der Südgemarkung

Da das geplante Baugebiet in der Nähe des FFH-Gebietes "Kammereckswiesen und Kirchnerseckgraben von Langen" liegt, wurde eine FFH-Vorprüfung durchgeführt. Der Bereich ist bereits heute in erheblichem Umfang durch Naherholungssuchende belastet und durch die geplante Bebauung wird der Besucherdruck noch erhöht werden.

Im Rahmen der FFH-Vorprüfung wird empfohlen ein Wegekonzept für die Südgemarkung zu erarbeiten. Durch ein attraktives Wegeangebot und eine auf die schutzbedürftigen Flächen ausgelegte Wegführung sollen die nachteiligen Auswirkungen durch Besucher und freilaufende Hunde vermieden bzw. gemildert werden.

Die Stadt Langen hat gemäß Stadtverordnetenbeschluss vom 03.12.2009 für Naherholungssuchende in der Südgemarkung zwischen Bebauung und FFH-Gebiet einen 3,5 km langen Rundweg ausgebaut und beschildert. Durch eine entsprechende Wegführung werden sensible Biotope, deren Lebewesen und Entwicklungsprozesse geschont, Besucher gezielt gelenkt und ein zerstreutes Durchqueren der Flächen sowie die Entstehung von „Trampelpfaden“ vermieden. Die Bevölkerung wurde mittels geeigneter Öffentlichkeitsarbeit (Flyer, Pressemitteilungen) über das Wegnetz informiert.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 13 wird die Wegführung fortgeführt und entsprechend festgesetzt.



6.11 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die zwingende Festsetzung der Dachform und –neigung für Reihenhäuser regelt die einheitliche Gestaltung der Bebauung, zumal nicht davon ausgegangen werden kann, dass "von einer Hand" gebaut wird.

Nur unter der Voraussetzung, dass das gesamte Baufenster durch einen Bauträger einheitlich bebaut wird, sind Ausnahmen zulässig.

Die zwei- und dreigeschossige Bebauung im Plangebiet soll keine überdimensionierten Dachaufbauten bzw. Staffelgeschosse erhalten. Deshalb werden eine relativ flache Dachneigung von maximal 30° - 40° und eine Beschränkung der Dachaufbauten festgesetzt. Die Festsetzung eines flachgeneigten Daches, die Einschränkung der erlaubten Dachaufbauten und die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe gewährleisten ein homogenes Baugebiet mit einer mäßigen Ausnutzung.

Zulässig sind nur offene Einfriedungen und geschnitten Hecken aus Laubgehölz bis zu einer Höhe von 1.50 m. Diese Festsetzung soll eine offene und grüne Gestaltung des Baugebietes gewährleisten.

6.12 Kostenzuordnung

Die Kosten für die gemäß § 1a Abs. 3 BauGB festgesetzten Maßnahmen werden unter Anwendung der Satzung der Stadt Langen zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach §§ 135 a- 135 c BauGB vom 01. Juni 1998 den Eingriffsflächen zugeordnet.

Die Kosten für die Maßnahmen sind in der Anlage zu diesem Bebauungsplan aufgelistet.

6.13 Geschützter Großseggenbestand / Ausnahmegenehmigung

Der innerhalb des Baugebietes gelegene nach § 30 BNatSchG geschützte Großseggenbestand kann bei der Umsetzung der Planung nicht erhalten werden. Hier bedarf es einer naturrechtlichen Befreiung. Der Verlust vom 614 m² soll in Verbindung mit einer Verpflanzung von mindestens 10% der Großseggen als Initial für eine entsprechende Biotopentwicklung in der Maßnahmenfläche M 4 mindestens flächengleich kompensiert werden.

Die Ausnahmegenehmigung ist rechtzeitig bei der zuständigen Behörde vor dem Eingriff zu beantragen, mindestens jedoch ein Jahr vor dem Eingriff.

7. VER- UND ENTSORGUNG

Wasserversorgung

Der zusätzliche Wasserbedarf für das Baugebiet kann durch die bestehenden Wasserrechte der Stadt Langen zur Grundwasserentnahme gedeckt werden.

Die Dimensionierung der Leitungen wird im Rahmen der Entwurfs- und der Ausführungsplanung so festgelegt, dass eine ausreichende Löschwasserversorgung entsprechend DVGW Arbeitsblatt W 405 (Grundversorgung) gewährleistet ist.

Strom- und Erdgasversorgung

Die Versorgung des Bebauungsplangebietes mit Elektrizität und Erdgas wird durch die Stadtwerke Langen sichergestellt. Die erforderlichen Versorgungsleitungen werden im Zuge des Ausbaus der Straßen verlegt.

Entwässerung

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im Mischsystem.

Der im Jahr 2002 erstellte Generalentwässerungsplan (GEP) berücksichtigte bereits die Gesamtfläche des Baugebietes "Belzborn Ost". Die Grundvoraussetzungen zur Entwässerung dieses Gebietes sind geschaffen.

Die Ableitung des Abwassers erfolgt über den Südsammler, dessen Leistungsfähigkeit im GEP nachgewiesen wurde. Der Südsammler führt zur Vorbehandlungsanlage der Kläranlage Langen, Egelsbach, Erzhausen. Die Genehmigung für das Einleiten evtl. zusätzlicher Wassermengen in den Sterzbach an dieser Stelle muss ggf. durch den Abwasserverband Langen, Egelsbach, Erzhausen beantragt werden, da die Vorbehandlungsanlage auf dem Gebiet der Gemeinde Egelsbach und somit in deren Zuständigkeit liegt.

8. BODENORDNUNG

Die vorhandene Grundstücksstruktur lässt eine direkte Umsetzung der städtebaulichen Planung nicht zu. Deshalb ist eine Neuordnung der Eigentumsverhältnisse im Rahmen eines Umlegungsverfahrens erforderlich.

9. ABWÄGUNG DER BELANGE

Im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens sind gemäß § 1 (7) BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

9.1 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Der Anteil der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern liegt in Langen mit 32,6 %, gemäß einer Studie der Bertelsmann Stiftung von 2006, deutlich unter dem im Kreis Offenbach (43,1 %) und im Land Hessen (50,8 %).

Obwohl man auch für Langen die Bevölkerungsentwicklung bis 2020 als stagnierend oder leicht rückläufig prognostiziert (-0,4%), fallen die Zahlen doch deutlich geringer aus als im Kreis (-1,1%) und im Land Hessen (-1,8%).

Im Gegensatz zu den ausreichend zur Verfügung stehenden Gewerbeflächen und Geschosswohnbauflächen im Stadtgebiet, fehlen aufgrund der Lage der Stadt an lärmintensiven Straßen und an der Bahnlinie geeignete Wohnbauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser. Im Plangebiet kann der Bedarf an hochwertigen, naturnahen und ruhigen Wohnbauflächen, besonders auch für junge Familien, zumindest teilweise gedeckt werden.

Eine Bevölkerungsabwanderung kann im strukturstarken Ballungsraum Rhein-Main durch das Ausweisen von neuen Wohnbaugebieten positiv beeinflusst werden.

9.2 Belange des Umweltschutzes

Grundlage der Planung sind mehrere Fachgutachten. Die Ergebnisse der Untersuchungen werden bei den Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigt bzw. umgesetzt.

9.2.1 Hydrogeologische Rahmenbedingungen

Die hydrogeologischen Bodenverhältnisse werden bei den Festsetzungen im Geltungsbereich berücksichtigt, sodass die wertvollen Feuchtgebiete im Süden durch eine Bebauung nicht gefährdet sind.

9.2.2 Lärmimmissionen

Die Lage der Bebauung im Geltungsbereich wurde so gewählt, dass keine gesundheits-schädlichen Lärmimmissionen auf die zukünftigen Bewohner einwirken.

9.2.3 Floristischer Bestand

Der durch die Bebauung zu erwartende Eingriff im Plangebiet wurde untersucht und bewertet.

Das Gebiet umfasst vorwiegend Gärten, Wiesen, Sukzessionsflächen und Ackerland. Die Flora ist aufgrund der Nutzungs- bzw. Strukturvielfalt relativ artenreich, aber auf naturraumtypische Arten bezogen deutlich reduziert. Sie umfasst vorwiegend Spezies, die für siedlungsnahen Flächen mit entsprechenden Nutzungsformen typisch sind; dabei handelt es sich im Wesentlichen um im Ballungsraum Rhein-Main häufig vorkommende Arten.

Das Gebiet weist mit dem Großen Flohkraut (*Pulicaria dysenterica*) nur eine Rote-Liste-Art auf. Besonders oder streng geschützte Pflanzenarten sind nicht vorhanden und bei Beibehaltung der derzeitigen Nutzungsformen auch künftig nicht zu erwarten.

Durch die festgesetzten Maßnahmen innerhalb des Baugebietes und in der Ausgleichsfläche kann der Eingriff fast vollständig ausgeglichen werden.

Die Pflanz- und Pflegemaßnahmen in der Ausgleichsfläche tragen erheblich dazu bei, dass die Landschaft und die Feuchtgebiete in diesem Bereich aufgewertet werden.

Die geplante Wegführung schützt die wertvollen Feuchtgebiete vor unerwünschten Spaziergängern ohne die Naherholungsfunktion des Gebietes zu mindern.

9.2.4 Faunistischer Bestand

Die faunistisch bedeutendsten Bereiche befinden sich im Südtel des Untersuchungsgebietes mit den Feuchtbrachen und -wiesen und den Vorkommen einer streng geschützten und mehrere besonders geschützter Tierarten. Eine direkte Beeinträchtigung der besonders hochwertigen Bereiche und deren Fauna ist nicht zu erwarten.

Somit sind keine im Sinne des § 42 (1) BNatSchG erhebliche Eingriffe in den Tierartenbestand zu erwarten.

Negative Beeinträchtigungen durch eine stärkere Freizeitnutzung werden durch eine entsprechende Wegführung gemindert.

9.2.5 Geschützte Landschaftsteile

Mit Realisierung des geplanten Baugebietes werden im Eingriffsbereich vorhandene nach § 31 HENatG gesetzlich geschützte Gebüsche trockenwarmer Standorte auf ca. 5.596 qm verloren gehen. Als Ausgleichsmaßnahmen werden in einer südlich des Eingriffes liegende Ausgleichsfläche vorhandene geschützte Gebüsche im Rahmen von Biotopentwicklungsmaßnahmen zu einem zukünftig höherwertigen Biotopkomplex weiterentwickelt.

Ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung nach § 31 (2) HENatG muss nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes gestellt werden.

Die im Untersuchungsgebiet gelegenen Röhrichbestände bleiben dagegen vollständig innerhalb der zukünftigen Ausgleichsfläche erhalten und erfahren im Rahmen von Biotopentwicklungsmaßnahmen (Beseitigung von Gehölzaufwuchs, Förderung einheimischer Arten) eine deutliche Aufwertung. Neben Hochstaudenfluren und Seggenbestände sind sie zukünftig wichtiger Bestandteil der Ausgleichsflächen und erfüllen besondere Funktionen im Naturhaushalt. Die Planungen wurden mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

9.2.6 FFH-Gebietsprognose

Bei einer entsprechenden Besucherlenkung kann davon ausgegangen werden, dass sich die Beeinträchtigungen durch eine Naherholungsnutzung in einem verträglichen Rahmen halten. Weitere Auswirkungen bzgl. sonstiger Schutzgüter im FFH-Gebiet sind nach derzeitigem Planungsstand nicht zu erwarten bzw. unerheblich.

9.3 Bestehendes Wohngebäude

Das vorhandene, genehmigte Wohngebäude kann bestehen bleiben, oder durch Reihenhäuser ersetzt werden, sodass dem Eigentümer keine Nachteile durch die Festsetzungen im Bebauungsplan entstehen.

9.4 Fazit

Um den dringenden Bedarf an Ein- und Zweifamilienhäusern in Langen zu decken, wurde eine kleine Fläche aus dem ehemals 36 ha (1983) großen Bebauungsplan Nr. 13 "Belzborn" planungsrechtlich neu untersucht. Diese kleine Restfläche kann dazu dienen, den vorhandenen Bedarf zum Teil zu decken, ohne dass wesentliche ökologische Nachteile zu erwarten sind.

Der Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 1a (3) BauGB wird durch Einbeziehung der Ausgleichsfläche im Süden und den festgesetzten Maßnahmen fast 100% (gemäß Kompensationsverordnung – KV vom 1. September 2005) ausgeglichen.

Der Bebauungsplan trägt dazu bei, den südlichen Stadtrand der Stadt Langen neu zu ordnen und die Landschaft an dieser Stelle aufzuwerten.

10. STÄDTBAULICHE DATEN

Gesamtfläche	10,1 ha
Eingriffsfläche (Baugebiet)	6 ha
Ausgleichsfläche	4,1 ha
<u>Bebaubare Grundstücksfläche</u>	40.149 m²
<u>Gemeinbedarfsflächen</u>	4.665 m²
davon Kindertagesstätte	2.647 m ²
Spielplatz	2.018 m ²
<u>Verkehrsflächen (gesamt)</u>	14.747 m²

Anzahl der Wohneinheiten:

Geplant 96 Reihenhäusern	(96 x 1 WE) =	96 WE
Geplant 28 Einzelhäuser	(28 x 2 WE) =	56 WE
Geplante Geschosswohnungen	(2 x 4 x 3) =	24 WE
	+ (3 x 2 x 3) =	<u>18 WE</u>
=	Summe	194 WE

Einwohner: WE x 2,0 = 388 Einwohner
(65 E / ha Bruttowohnbauland)

Öffentliche Stellplätze im Baugebiet: 20 ST (10%)