

STADT LANGEN – DER MAGISTRAT
FACHDIENST 13
BAUWESEN, STADT- UND UMWELTPLANUNG

Begründung
Bebauungsplan Nr. 16 „Wohngebiet am Steinberg“
1. Teiländerung

Stand: Dezember 2011

Inhalt

1. Rechtsgrundlagen	3
2. Geltungsbereich	3
3. Anlass und Ziele der Planung	3
4. Bestand und Analyse	3
5. Grundzüge der Planung	4
6. Technische Infrastruktur	5
7. Wasserschutzzone	5
8. Lärmschutz	5
9. Altlastenverdachtsfläche	5
10. Biotopschutz	5
11. Artenschutzrechtliche Bewertung	6
12. Planungsstatistik	6
13. Gutachten	6

1. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für die Bebauungsplan-Änderung sind:

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46)

Das Änderungsverfahren für den Bebauungsplan wird nach § 13a BauGB durchgeführt. Die zulässige Grundfläche im Plangebiet im Sinne des § 19 BauNVO liegt deutlich unter 20.000 m² und durch die Änderung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der im § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstaben b genannten Schutzgüter. Deshalb wird von einer Umweltprüfung abgesehen.

Am 17.10.2011 ist der Regionale Flächennutzungsplan für das Gebiet des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain in Kraft getreten. In diesem ist das Plangebiet als Wohnbaufläche Bestand ausgewiesen. Deshalb gilt die vorliegende Teiländerung des Bebauungsplanes als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (§ 8 (2) BauGB).

2. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst das Grundstück Flur 5, Flurstück 1052 und hat eine Flächengröße von 1.045 m².

3. Anlass und Ziele der Planung

Das Grundstück liegt innerhalb des seit 1978 rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 16 „Wohngebiet am Steinberg“. Ziel der 1. Teiländerung des Bebauungsplans ist es, die festgesetzte Nutzung „Verkehrsfläche“ und „Begleitgrün“ in eine Wohnnutzung zu ändern, um somit die Möglichkeit zu schaffen, das Grundstück zu bebauen.

Die festgesetzte Verkehrsfläche wurde bei dem Straßenausbau der Kreuzung Konrad-Adenauer-Straße und der Straße Am Bergfried nicht in Anspruch genommen. Seitdem liegt die Fläche zusammen mit der angrenzenden Grünfläche brach und wurde in der Vergangenheit häufig zur illegalen Müllablagerung genutzt bis die Stadt das Grundstück einzäunen ließ. Zurzeit verursacht die dort vorhandene Wiesenfläche der Stadt nur Pflege- und Unterhaltungskosten, ohne dass das Grundstück sinnvoll genutzt werden kann. Durch die Teiländerung des Bebauungsplanes soll nun auf dem Grundstück eine Fortführung der im Gebiet bereits vorhandenen Wohnbebauung ermöglicht werden.

Hier kann auf einer nicht genutzten Freifläche durch Baulückenschließung ein Beitrag zur Deckung des vorhandenen Wohnbedarfs in Langen geleistet werden, ohne dass wertvolle Außenbereichsflächen in Anspruch genommen werden müssen.

4. Bestand und Analyse

Das Grundstück liegt innerhalb des Stadtteils „Steinberg“ am südöstlichen Stadtrand. Die freie Landschaft beginnt in ca. 90 m Entfernung südlich des Plangebietes.

Bei dem Eckgrundstück handelt es sich um ein eingezäuntes Wiesengrundstück mit einem einzelnen Apfelbaum.

Direkt am Grundstück auf dem Gehweg in der Nordostecke befinden sich zwei Schaltkästen der Telekom. An der Ostseite liegt eine Bushaltestelle mit einem „Kasseler Bord“.

Das umliegende Baugebiet wurde überwiegend in den 80er und 90er Jahren des letzten Jahrhunderts bebaut und ist voll erschlossen. Die Bebauung besteht hier vorwiegend aus zwei- bis dreigeschossigen Wohngebäuden mit ausgebauten Satteldächern. Die nächste Kindertagesstätte liegt in der Konrad-Adenauer-Straße und die nächste Grundschule ist die Geschwister-Scholl-Schule in der Straße Vor der Höhe.

Der Stadtteil ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. Die Buslinie OF 71 verbindet den Stadtteil mit dem Bahnhof und damit auch mit dem öffentlichen Verkehrsnetz des Rhein-Main-Verkehrsverbundes. Die Bushaltestelle liegt unmittelbar vor dem Grundstück an der Konrad-Adenauer-Straße.

Der nächste Nahversorger liegt, ebenso wie ein Discounter, westlich des Plangebietes an der Darmstädter Straße.

5. Grundzüge der Planung

Die Bebauung auf dem Grundstück soll die bereits vorhandene Wohnbebauung fortsetzen bzw. ergänzen:

- Das Plangebiet wird entsprechend der umliegenden Bebauung als Reines Wohngebiet (WR) nach BauNVO festgesetzt.
- Die festgesetzte maximale Grundflächen- und Geschoßflächenzahl entspricht der Nachbarbebauung (GRZ = 0,3 und GFZ = 0,6). Für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze kann die zulässige Grundfläche um 50% überschritten werden, jedoch darf die GRZ insgesamt nicht mehr als 0,8 betragen (§ 19 (4) BauNVO).
- Es sind entsprechend der Nachbarbebauung zwei Vollgeschosse zwingend festgesetzt. Zusätzlich werden die Trauf- und Firsthöhen aus gestalterischen Gründen und wegen der relativ dichten Bebauung begrenzt.
- Es wird, wie für die Nachbarbebauung auch, eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt.
- Die grünordnerischen Festsetzungen sollen eine gute Durchgrünung des Gebietes gewährleisten und entsprechen dem vorhandenen Gebietscharakter.
- Die Vorgärten und Gärten des Gebietes sollen einen möglichst hohen Grünflächenanteil erhalten, deshalb dürfen nur bis zu 50% der Vorgartenfläche für Stellplätze in Anspruch genommen werden und Nebenanlagen sind nur in der überbaubaren Fläche zulässig.
- Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche und auf den hierfür gekennzeichneten Flächen zulässig.
- Landesrechtliche Festsetzungen:
Entsprechend der umliegenden Bebauung ist nur ein geneigtes Dach mit einer Dachneigung von 20° bis 30° zulässig. Da Gauben die Maßstäblichkeit des Gebäudes bewahren sollen und die Fassade nicht dominieren dürfen, wird die Gaubenlänge und -höhe begrenzt und die Lage innerhalb der Dachfläche festgelegt.
- Es sind entsprechend des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes nur offene Einfriedungen oder Hecken zulässig. Die Höhe der Einfriedung wird auf maximal 1,50 m begrenzt, da diese Festsetzung der im Baugebiet bereits vorhandenen Einfriedungen entspricht.

6. Technische Infrastruktur

Die Erschließung ist durch die bereits vorhandene Infrastruktur gesichert. Alle notwendigen Hauptleitungen zur Versorgung des Gebietes mit Erdgas, Strom, Trink- und Löschwasser sind vorhanden; ebenso die notwendigen Kanalsammelleitungen.

In der Nordostecke des Grundstückes befinden sich zurzeit oberirdische Schaltverteilerkästen. Falls diese im Zuge der Baumaßnahmen verlegt werden müssen, muss das im Rahmen der Baugenehmigung mit den zuständigen Stellen verhandelt werden.

7. Wasserschutzzone

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III der Stadtwerke Langen; die entsprechenden Vorschriften müssen eingehalten werden.

8. Lärmschutz

Da sich durch die Bebauung das Verkehrsaufkommen fast nicht verändert, muss keine schalltechnische Untersuchung durchgeführt werden.

Das Gebiet liegt nicht im Lärmschutzbereich des Verkehrsflughafens Frankfurt Main. Im Zuge der Umsetzung des Planfeststellungsbeschlusses vom 18.12.2007 zum Ausbau des Verkehrsflughafens Frankfurt Main kann es allerdings zu Veränderungen in den Ab- und Anflugrouten bzw. ihrer Nutzungsintensität kommen, die mit entsprechenden Veränderungen in den Lärmkonturen einhergehen werden.

Eine Beeinträchtigung durch Fluglärm ist ebenfalls in einzelnen Fällen durch die Nordplatzrunde und der An- und Abflugstrecke „TANGO“ des Verkehrslandeplatzes Egelsbach möglich.

9. Altlastenverdachtsfläche

Altlastenverdachtsflächen und Altstandorte sind auf dem Grundstück nicht bekannt.

Das Regierungspräsidium Darmstadt teilte aus Sicht des Kampfmittelräumdienstes folgendes mit: Über die Fläche liegen dem Kampfräumdienst aussagefähige Luftbilder vor. Eine Auswertung 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, soll der Kampfmittelräumdienst unverzüglich verständigt werden.

Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

10. Biotopschutz

Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Bewertung durch das Büro Götte im November 2011 wird festgestellt:

„Die sporadisch bzw. ggf. alternierend gemähte Grünfläche stellt keine Lebensraumstruktur dar, der ein gesetzlicher Schutz zuzuordnen wäre. Dies gilt insbesondere auch in Bezug auf die Frage, ob es sich bei der Fläche um eine Streuobstwiese nach § 13 HAGB-NatSchG handeln könnte. Diese Frage ist sowohl in Bezug auf die räumliche Lage als auch die Biotopqualität zu verneinen“.

Der Vollständigkeit halber wird angemerkt, dass im Geltungsbereich auch keine FFH-Lebensraumtypen vorhanden sind.

11. Artenschutzrechtliche Bewertung

Ein Vorkommen von einzelnen europarechtlich geschützten Tierarten sind im Plangebiet nicht auszuschließen, wobei seltene oder gefährdete Arten jedoch kaum betroffen sein dürften. Eine Beeinflussung der lokalen Population der im Geltungsbereich vorkommenden Tiere kann grundsätzlich ausgeschlossen werden. Eine besondere artenschutzrechtliche Betroffenheit europäisch geschützter Arten ist nicht erkennbar. Eine weitergehende artenschutzrechtliche Prüfung für die Planänderung bzw. die geplante Bebauung wird aus fachlicher Sicht nicht für notwendig erachtet.

12. Planungsstatistik

Geltungsbereich	1.045 m ²
Überbaubare Fläche	ca. 314 m ²
Zahl der Wohneinheiten:	ca. 6 Wohneinheiten
Zahl der neuen Bürger	ca. 13
(bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,1 Personen/Haushalt)	

13. Gutachten

Bebauungsplan Nr. 16 „Wohngebiet am Steinberg“ 1. Teiländerung
Artenschutzrechtliche Bewertung, Büro Götte Landschaftsarchitekten vom 30.11.2011