

Begründung zum

Bebauungsplan Nr. 18 „Langener Norden“/ 2. Änderung „südlicher Teilbereich“

(23.01.2009)

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. Planungsanlass und Geltungsbereich	3
1.1. Planungserfordernis und Zielsetzung	3
1.2. Lage und Grenzen des räumliches Geltungsbereiches	4
2. Planerische und rechtliche Grundlagen	5
2.1 Städtebauliche Bestandssituation	5
2.1.1 Stadträumliche Einbindung des Plangebietes	5
2.1.2 Plangebiet	5
2.2 Bestehendes Planungsrecht	6
2.3 Übergeordnete planungsrechtliche Grundlagen	6
2.3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung	6
2.3.2 Flächennutzungsplan	6
2.3.3 Landschaftsplan	6
3. Verfahren und Inhalte des Bebauungsplanes	7
3.1 Art des Bebauungsplanverfahren	7
3.2 Wortlaut der Festsetzungen	7
3.3 Begründung der Festsetzungen	13
3.3.1. Art der baulichen Nutzung	13
3.3.2. Maß der baulichen Nutzung	16
3.3.3. Flächen für Stellplätze und Garagen	17
3.3.4. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm	17
3.3.5. Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	18
3.3.6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	19
3.3.7. Gestaltung von baulichen Anlagen nach Landesrecht	19
3.3.8. Verkehrsflächen	20
3.4 Abwägung	20
3.5 Erschließung	22
4. Umweltbericht	22
5. Kosten	23

1. Planungsanlass und Geltungsbereich

1.1. Planungserfordernis und Zielsetzung

Der am 15.08.1997 rechtswirksam gewordene Bebauungsplan Nr. 18 „Langener Norden“ beinhaltet die planungsrechtlichen Regelungen zur Siedlungsentwicklung im Norden von Langen in weiteren Bereich zur Bundesstraße B 486.

Im Zusammenhang mit der Umlegung gem. § 45 ff BauGB für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 18 wurde die bisherige städtebauliche Konzeption überdacht, die zu großen Teilen eine mehrgeschossige Bauweise vorsah. Um eine bessere Veräußerung der Bauflächen zu gewährleisten, wurde in dem südlichen Teilbereich des Bebauungsplanes eine Parzellierung in kleineren Grundstücksgrößen für eine Reihenhausbebauung durchgeführt.

Parallel zum Umlegungsverfahren erfolgte eine Änderung der Erschließungsplanung, die den Anforderungen an eine kleinteiligere Reihenhausbebauung gerecht wird. Die Baustraßen sind inzwischen errichtet worden.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 umfasst diesen südlichen Teilbereich. Durch diese Änderung kann sichergestellt werden, dass die planungsrechtlichen Bestimmungen des Bebauungsplanes den Anforderungen einer Reihenhausbebauung entsprechen. Gleichzeitig wird durch Änderung der Festsetzungen der öffentlichen Verkehrsflächen eine Übereinstimmung der Bebauungsplanung mit der ausgeführten Erschließung im südlichen Teilbereich erreicht.

Da die Reihenhausgrundstücke im Umlegungsverfahren verhältnismäßig großzügig parzelliert wurden, werden im Änderungsverfahren die zulässigen Nutzungsmöglichkeiten erweitert. Insbesondere sollen wohnverträgliche gewerbliche und soziale Nutzungen in Verbindung mit der Wohnnutzung ermöglicht werden.

Nördlich des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 ist bisher eine mehrgeschossige Wohn- und Gewerbebebauung geplant, die eine lärmschützende Wirkung auf die südlich gelegene Wohnbebauung hat. Da nicht abzusehen ist, ob und in welchem Zeitraum diese geplante Bebauung realisiert werden kann, sind im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 Festsetzungen erforderlich, die auch ohne eine lärmschützende Bebauung im Norden einen ausreichenden Immissionsschutz sicherstellen.

1.2 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 18/ 2. Änderung befindet sich im Langener Norden, er wird, wie aus dem Übersichtsplan ersichtlich, begrenzt durch:

- die Sophie-Scholl-Straße ohne Sophie-Scholl-Straße
- die Lutherstraße nördlich der Sophie-Scholl-Straße, einschließlich der Lutherstraße in diesem Teilabschnitt
- die Adolph-Kolping-Straße im Abschnitt westlich der Lutherstraße, einschließlich der Adolph-Kolping-Straße in diesem Teilabschnitt
- die Zinkeysenstraße im Abschnitt nördlich der Adolph-Kolping-Straße, einschließlich der Zinkeysenstraße in diesem Teilabschnitt



Langen • RheinMain

Übersichtsplan

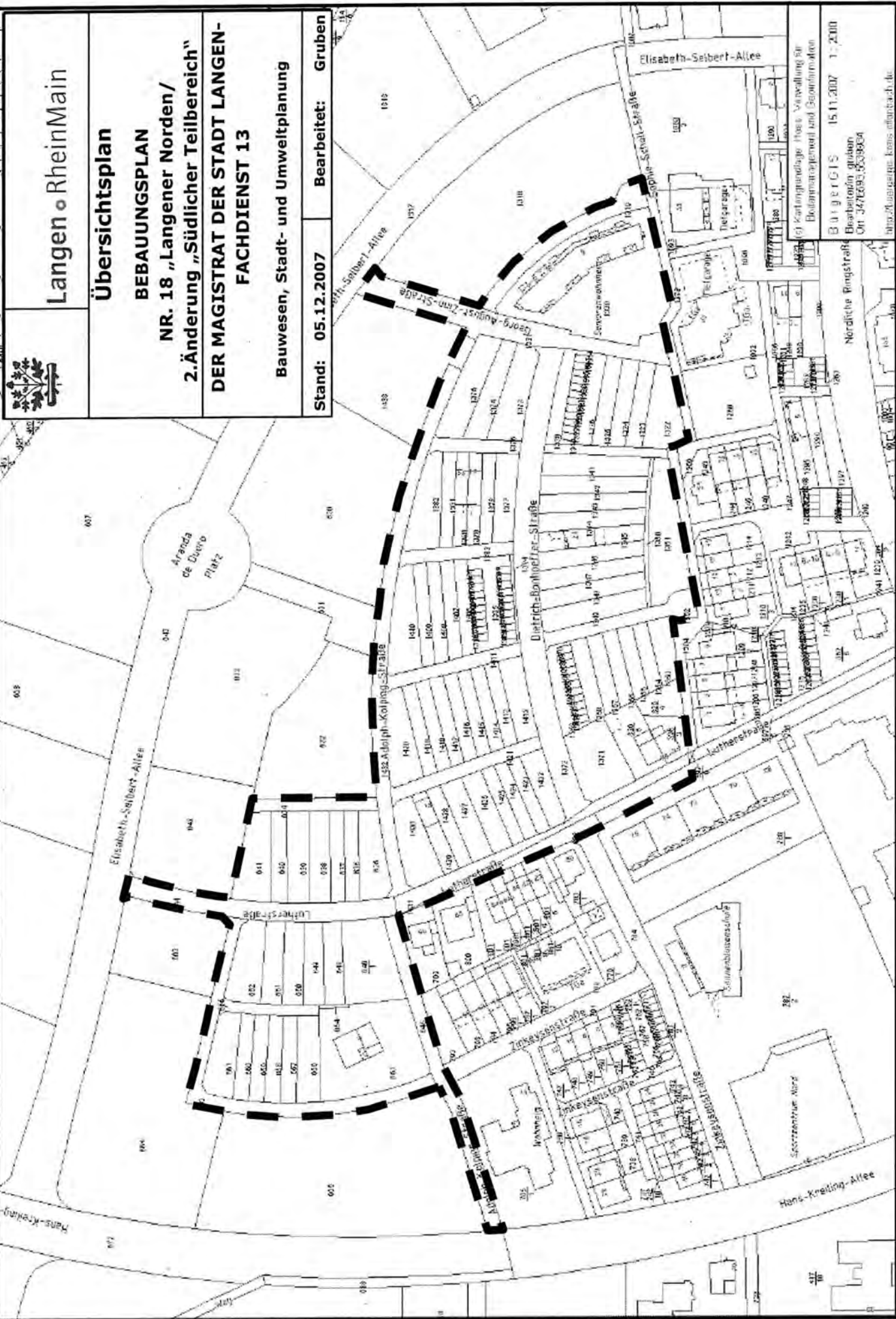
BEBAUUNGSPLAN

NR. 18 „Langener Norden/
2.Änderung „Südlicher Teilbereich“
DER MAGISTRAT DER STADT LANGEN-
FACHDIENST 13

Bauwesen, Stadt- und Umweltplanung

Stand: 05.12.2007

Bearbeitet: Gruben



1:2000
15.11.2007
Büro: GIS
15.11.2007
1:2000
Bearbeitet: Gruben
Nr. 347693, 539904
www.langen.komm.de

- die Lutherstraße nördlich der Zinkeyenstraße, einschließlich der Lutherstraße in diesem Teilabschnitt
- die südliche Grenze des Flurstücks 642, Flur 20 der Gemarkung Langen
- die westliche Grenze des Flurstücks 632, Flur 20 der Gemarkung Langen
- die Adolph-Kolping-Straße östlich der Lutherstraße bis zur Sophie-Scholl-Straße, einschließlich der Adolph- Kolping-Straße in diesem Teilabschnitt
- die August-Zinn-Straße nördlich der Adolph-Kolping-Straße, einschließlich der August-Zinn-Straße in diesem Teilabschnitt

2. Planerische und rechtliche Grundlagen

2.1 Städtebauliche Bestandssituation

2.1.1 Stadträumliche Einbindung des Plangebietes

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 befindet sich im Norden von Langen. Hier hat eine kontinuierliche Siedlungsentwicklung in den zurückliegenden Jahrzehnten einen Stadtteil entstehen lassen, der überwiegend durch vielfältige Wohnbebauungen geprägt wird.

Die Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 18 wird zusammen mit der Bebauung im angrenzenden Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12 die Siedlungsentwicklung im Norden bis zur Bundesstraße B486, der sogenannten Nordumgehung und sie für absehbare Zeit abschließen.

Südlich des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 ist die bauliche Entwicklung weitgehend abgeschlossen, innerhalb dieses Geltungsbereiches sind bereits einige Neubauten neben den wenigen bereits länger vorhandenen Altbeständen entstanden, im nördlich angrenzenden Bereich steht die Entwicklung noch an.

Im Osten des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 ist in den letzten Jahren das Nahversorgungszentrum Winkelwiese entstanden. Hier konnten u.a. ein Lebensmitteldiscounter und ein Lebensmittel-Supermarkt angesiedelt werden, sodass in fußläufiger Nachbarschaft eine sehr gute Nahversorgung besteht. Darüber hinaus befindet sich in ca. 500-800 m Entfernung mit der Geschäftszone Obere Bahnstraße der zentrale Versorgungsbereich von Langen.

Nördlich der Bundesstraße B486 liegt ein Landschaftsraum, der durch landwirtschaftliche Flächen und durch Obststreuwiesen gekennzeichnet ist. Mit seinen vielen Rad- und Fußwegen bietet er ein attraktives Naherholungsangebot in direkter Nachbarschaft zu den Wohngebieten im Süden.

2.1.2 Plangebiet

Innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 befinden sich an der Zinkeyenstraße 8 und der Lutherstraße 71 und 73 ältere Wohngebäude aus der Zeit vor dem Umlegungsverfahren. Zeitgleich mit der Parzellierung und Zuteilung der Neugrundstücke im Umlegungsverfahren wurden die Baustraßen in 2005 und 2006 errichtet.

Seitdem sind erste Wohngebäude entstanden. An der Georg-August-Zinn-Straße 2 hat der Verein Ginko Langen e.V. in 2007 das Ginko-Haus errichtet, ein Wohnprojekt „für selbstbestimmtes und gemeinschaftliches Wohnen im Alter.“

2.2 Bestehendes Planungsrecht

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 überplant den südlichen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 18.

Bauvorhaben wurden bisher auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 18 genehmigt. Die sich durch die Neuparzellierung des Umlegungsverfahrens ergebende Reihenhausbebauung kann planungsrechtlich nur eingeschränkt aus dem bisher geltenden Bebauungsplan abgeleitet werden, sodass die Baugenehmigungsbehörde in der Vergangenheit zum Teil Befreiungen gem. § 31 Abs. 2 BauGB gewährt hat.

2.3 Übergeordnete planungsrechtliche Grundlagen

2.3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Im Regionalplan Südhessen 2000 liegt der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 innerhalb der festgelegten „Siedlungsfläche Bestand“.

Als Leitbild führt der Regionalplan Südhessen 2000 aus: „Die bauleitplanerische Ausweisung von Wohn- und gemischten Bauflächen sowie dazugehörigen kleineren gewerblichen und Sonderbauflächen hat innerhalb der in der Karte ausgewiesenen "Siedlungsbereiche, Bestand und Zuwachs" stattzufinden. (2.4.1-3)“

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 widerspricht nicht dem Anpassungsgebot gem. § 1 Abs. 4 BauGB.

2.3.2 Flächennutzungsplan

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan 2007 des Umlandverbandes Frankfurt, jetzt Planungsverband Ballungsraum Frankfurt/ Rhein-Main stellt die Flächen des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 als Wohnbauflächen dar. Die Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 lassen sich aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB entwickeln.

Der künftige Regionale Flächennutzungsplan des Planungsverbandes Ballungsraum Frankfurt/ Rhein-Main und des Regierungspräsidiums Darmstadt wird die Flächen als „Wohnbauflächen, geplant“ darstellen, sodass ebenfalls dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB nicht widersprochen wird.

2.3.3 Landschaftsplan

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 betrifft keine umweltrelevanten Vorhaben des Landschaftsplanes des Planungsverbandes Ballungsraum Frankfurt/ Rhein-Main zum Schutz des Naturhaushaltes und berührt nicht den Erhalt und die Verbesserung der Freiräume für die Erholung und den Arten- und Biotopschutz.

3. Verfahren und Inhalte des Bebauungsplanes

3.1 Art des Bebauungsplanverfahren

Da es sich bei der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, dessen Festsetzungen eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO unter 20.000 m² ermöglichen, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB durchgeführt.

Die zulässige Grundfläche beträgt gemäß der festgesetzten GRZ maximal 10.996 m². Tatsächlich ist die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 Abs. 1 BauNVO in vielen Baugebieten geringer als die maximal zulässige GRZ, sodass sich eine tatsächliche Grundstücksfläche unter 10.996 ergibt.

In dem beschleunigten Verfahren wurde von der Durchführung der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB gem. § 13a Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen. Nach der Bekanntmachung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 fand eine Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentliche Auswirkungen der Planungen in der Zeit vom 23.06. bis 18.07.2008 statt. Von der Möglichkeit der Äußerung in diesem Zeitraum wurde seitens der Öffentlichkeit keinen Gebrauch gemacht.

3.2 Wortlaut der Festsetzungen *

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO u. § 4 Abs. 2 und 3 BauNVO)

1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO mit der Kennzeichnung A, C und D:

Die gem. § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften

sind unzulässig.

Die gem. § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen

- nicht störende Handwerksbetriebe

sind nur ausnahmsweise zulässig.

Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

sind unzulässig.

1.2 Allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO mit der Kennzeichnung B und E:

Die gem. § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen

- nicht störende Handwerksbetriebe

* Unter Punkt 3.2 werden die textlichen Festsetzungen und die Pflanzliste mit ihrer Nummerierung und ihren Überschriften wie im Bebauungsplan dargestellt hier wiedergegeben.

sind nur ausnahmsweise zulässig.

Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

sind unzulässig.

1.3 In den allgemeinen Wohngebieten (WA) mit der Kennzeichnung B und E sind Einzelhandelsbetriebe sowie sonstige Handelsbetriebe, die Güter an den Endverbraucher verkaufen, mit den folgenden, innenstadtrelevanten Sortimenten unzulässig:

- Bekleidung, Wäsche
- Heimtextilien (Handtücher, Bettwäsche)
- Schuhe
- Lederwaren, Pelze, Reisegepäck
- Bücher
- Papierwaren, Schreibwaren
- Spielwaren
- Fahrräder und Zubehör
- Hausrat, Glas-Porzellan-Keramik
- Antiquitäten, Kunstgegenstände
- Möbel, Kleinmöbel, Wohnaccessoires
- Tapeten, Bodenbeläge, Teppiche, Raumausstattung
- Haushaltselektronik (weiße Ware), Beleuchtung, Unterhaltungselektronik
- Computer und Computerbedarf
- Geschenkartikel
- Sportartikel
- Musikinstrumente
- Foto, Optik
- Uhren und Schmuck
- Parfümeriewaren
- Kurz- und Strickwaren, Handarbeitsartikel, Stoffe
- Kaffee und Tee, Weine und Spirituosen
- Tabakwaren, Raucherartikel
- Zooartikel, Tiernahrung
- Kinder- und Babyartikel

1.4 In den allgemeinen Wohngebieten (WA) mit der Kennzeichnung B und E sind Einzelhandelsbetriebe sowie sonstige Handelsbetriebe, die Güter an den Endverbraucher verkaufen, mit den folgenden nahversorgungsrelevanten Sortimenten ausschließlich als Nachbarschaftsläden (Convenience-Stores) oder Fachgeschäfte bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 400 m² zulässig:

- Drogeriewaren, Körperpflege-Artikel, Reinigungsmittel
- Apotheken, Reformwaren, Naturkost
- Zeitschriften
- Blumen und Kleinpflanzen
- Nahrungs- und Genussmittel, Getränke

Diese Einzelhandelsbetriebe dürfen innenstadtrelevante Sortimente gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 1.3 als Randsortimente auf einer untergeordneten Verkaufsfläche von maximal 10 % der Verkaufsfläche führen.

2. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 Abs. 3 u. § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die Flächen von Aufenthaltsräumen in Dachgeschossen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl mitzurechnen.

3. **Flächen für Stellplätze und Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO sowie § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 u. Abs. 4 HBO)

3.1 In den allgemeinen Wohngebieten (WA) mit der Bezeichnung A sind Stellplätze innerhalb der mit „St“ gekennzeichneten Flächen sowie innerhalb der als überbaubar festgesetzten Grundstücksflächen allgemein zulässig.

3.2 In den allgemeinen Wohngebieten (WA) mit der Bezeichnung A sind Garagen innerhalb der mit „GA₁“ und „GA₂“ gekennzeichneten Flächen sowie innerhalb der als überbaubar festgesetzten Grundstücksflächen allgemein zulässig.

3.3 Innerhalb der mit „GA₁“ gekennzeichneten Flächen dürfen Garagen ausschließlich als Carports (überdachte Stellplätze ohne Seitenwände) ausgeführt werden.

3.4 Sind in den allgemeinen Wohngebieten (WA) Flächen für Stellplätze und Garagen festgesetzt, können außerhalb dieser festgesetzten Flächen Stellplätze und Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur ausnahmsweise zugelassen werden.

4. **Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

4.1 Bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen innerhalb der im Plan gekennzeichneten Flächen sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche nach der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise" vom November 1989 auszubilden (siehe nachfolgende Tabelle). Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.

Lärmpegelbereich	Erforderliches Gesamtschalldämm-Maß der jeweiligen Außenbauteile (erf. $R'_{w,res}$ in dB)		
	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume von Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstät- ten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches
[-]	[dB]	[dB]	[dB]
II	35	30	25
III	40	35	30
IV	45	40	35

Tabelle: Lärmpegelbereiche und erforderliche Gesamtschalldämm-Maße der Außenbauteile nach DIN 4109 vom November 1989

- 4.2 Von der Festsetzung 4.1 kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.
- 4.3 Bei Wohnungen mit Fenstern an Fassaden mit Beurteilungspegeln des Verkehrslärms von nachts 50 dB(A) und mehr (siehe entsprechende Kennzeichnung im Bauplan) sind die dem Schlafen dienenden Räume mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen auszustatten.
- 4.4 Von der Festsetzung 4.3 kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass diese Fassaden im Einzelfall durch z. B. Gebäudeabschirmung und/oder zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen (z. B. hinterlüftete vorgehängte Glasfassaden oder belüftete Wintergärten) Verkehrslärmeinwirkungen von nachts weniger als 50 dB(A) ausgesetzt sind.

5. **Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser** (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 20 BauGB)

Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen ist in Zisternen zu sammeln und zu nutzen (z.B. Gartenbewässerung). Das Fassungsvermögen der Zisternen muss mindestens 50 Liter pro m² entwässerter Fläche betragen. Der Überlauf der Zisternen ist an das Regenwassernetz anzuschließen. Ausnahmsweise kann das überlaufende Regenwasser auf den Grundstücksflächen versickert werden, wenn eine ausreichende Versickerungsfähigkeit des Bodens im Einzelfall nachgewiesen wird.

6. **Anpflanzen von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 6.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind auf Baugrundstücken bis 250 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum der 2. Ordnung mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm in 1 m Höhe über Boden gem. Pflanzliste B sowie mindestens drei Sträucher oder frei wachsende Hecken der Pflanzliste C zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Der Erhalt vorhandener Bäume sowie die Anpflanzungen in den hierfür festgesetzten Flächen werden angerechnet.
- 6.2 In den allgemeinen Wohngebieten sind auf Baugrundstücken je 250 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum 1. Ordnung mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 cm in 1 m Höhe über Boden gem. Pflanzenliste A oder 2 Obstbaum-Hochstämme sowie mindestens drei Sträucher oder frei wachsende Hecken der Pflanzliste C zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Der Erhalt vorhandener Bäume sowie die Anpflanzungen in den hierfür festgesetzten Flächen werden angerechnet.
- 6.3 Fensterlose Fassadenflächen über 20 m² sind mit einer Fassadenbegrünung gem. Pflanzliste D zu versehen (als Richtwert gilt eine Pflanze je 2 m Wandlänge). Es ist ein Pflanzraum von mindestens 0,25 m² Fläche und 0,5 m unverdichtete, durchwurzelbare Substrattiefe einzuhalten.
- 6.4 Garagen, die Stützen von Carports (überdachte Stellplätze) und alle anderen Nebenanlagen sind mit kletternden Arten gemäß Pflanzenliste D zu begrünen.
- 6.5 Alle nicht überbauten Flächen, außer den Stellplatzflächen und den Zugängen auf den Grundstücken sind flächendeckend zu begrünen.

7. Gestaltung von baulichen Anlagen (§9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 u. Abs. 4 HBO)

- 7.1 In den allgemeinen Wohngebieten mit der Kennzeichnung A, B und E darf der Sockel eine Höhe von maximal 0,60 über Geländeoberfläche nicht überschreiten.
- 7.2 In den Baugebieten mit der Kennzeichnung A sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 30 Grad zu errichten
- 7.3 In den allgemeinen Wohngebieten dürfen Drennpel (Kniestöcke) eine Höhe von maximal 1,0 m ab Oberkante Fußboden nicht überschreiten.
- 7.4 Die Summe der Längen von Dachaufbauten eines Gebäudes darf 2/3 der dazugehörigen Trauflänge des Hauptdaches nicht überschreiten. Dabei darf der senkrechte Abstand zwischen dem First des Hauptdaches und dem First der Dachaufbauten 0,50 m nicht unterschreiten. Die Dachaufbauten müssen einen seitlichen Abstand von mind. 1,50 m zum Nachbarn aufweisen.

PFLANZENLISTEN

Pflanzliste A

Bäume über 10 m Wuchshöhe, Bäume 1. Ordnung

Pflanzgebot: 1 Baum, STU 20 – 25 cm je 250 m² Baugrundstücksgröße

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Aesculus hippocastaneum	Roßkastanie
Aesculus carnea	rotblühende Kastanie
Alnus spaethii	einblättrige Erle
Carpinus betulus	Hainbuche
Castanea sativa	Esskastanie
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus rubra	Roteiche
Quercus palustris	Sumpfeiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus frainetto	ungarische Eiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia tomentosa	Silberlinde
Tilia x europaea	Holl. Linde/Kaiserlinde
Ulmus spec.	Resista-Ulme

Pflanzliste B

Bäume unter 10 m Wuchshöhe, Bäume 2. Ordnung

Pflanzgebot: 1 Baum, STU 18 – 20 cm bis 250 m² Baugrundstücksgröße

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides "Columnare"	Spitzahorn Säulenform
Amelanchier arborea „Robin Hill“	baumartige Felsenbirne
Carpinus betulus "Fastigiata"	Säulenhainbuche

Crataegus monogyna „Stricta“
Crataegus laevigata „Paul`s Scarlett“
Fagus sylvatica „Dawyck“ bzw. „Fastigiata“
Malus spec.
Pyrus calleryana i.S.
Sorbus aucuparia
Sorbus ariua
Sorbus intermedia
Quercus robur „Fastigiata“

Weißdorn
Rotdorn
Säulenbuche
Zierapfel
Stadtbirne
Eberesche
Mehlbeere
schwedische Mehlbeere
Säuleneiche

Pflanzliste C

Sträucher und freiwachsende Hecken
Pflanzgebot: 3 Stück ab 250 m² Grundstücksfläche

Crataegus monogyna
Corylus avellana
Cornus mas
Cornus sanguinea
Euonymus europaeus
Frangulus alnus
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Prunus mahaleb
Prunus spinosa
Rosa canina
Rosa spec.
Salix-Arten
Sambucus nigra
Sambucus racemosa
Viburnum spec

eingriffl. Weißdorn
Haselnuss
Kornelkirsche
Hartriegel
Pfaffenhütchen
Faulbaum
Liguster
rote Heckenkirsche
Steinweichsel
Schlehe
Hundsrose
Rosensorten
Weide
schwarzer Holunder
Traubenholunder
Schneeball

Pflanzliste D

Kletterpflanzen

a) Gerüstkletterpflanzen u.ä.

Actinidia i.A.u.S.
Akebia quinata
Aristolochia macrophylla
Celastrus orbiculatus
Clematis i.A.u.S.
Lonicera i. klett. A.u.S.
Polygonum aubertii
Rosa i. klett. A.u.S.
Vitis i.A.u.S.
Wistaria i.A.u.S.

Strahlengriffel, Kiwi
Klettergurke
Pfeifenwinde
Baumwürger
Clematis/Waldrebe
Geißblatt/Heckenkirsche
Klettermaxe
Kletterrose
Kulturwein/Wilder Wein
Glyzinie

b) Selbstklimmer

Hedera helix	Efeu
Hedera hibernica	Irischer Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Parthenocissus qu. "Engelmanii"	Wilder Wein
Parthenocissus tric. "Veitchii"	Wilder

3.3. Begründung der Festsetzungen

3.3.1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete und deren zulässigen Nutzungen

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Diese dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zudem sind weitere Nutzungen zulässig bzw. ausnahmsweise zulässig. Dabei wurden aus den typisierten Nutzungen des § 4 BauNVO für allgemeine Wohngebiete die Nutzungen festgesetzt, die entweder eine sinnvolle Ergänzung für die wohnungsnaher Versorgung im Einzelhandel und in der sozialen Infrastruktur darstellen oder eine Verbindung von Wohnen und Arbeiten ermöglichen.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind in allen allgemeinen Wohngebieten zulässig. Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften sind in den allgemeinen Wohngebieten mit der Kennzeichnung B und E zulässig.

Als ausnahmsweise zulässige Nutzungen werden nicht störende Handwerksbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen festgesetzt. Die gem. § 4 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen nicht störenden Handwerksbetriebe sollen gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig sein. Handwerksbetriebe sind in das städtebauliche Umfeld der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 nur eingeschränkt integrierbar, deswegen soll der Bauaufsichtsbehörde im Einzelfall das Ermessen haben, die städtebaulich verträgliche Einbindung des Vorhabens zu prüfen.

Handwerksbetriebe werden damit den sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben gleichgestellt, die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig sind. Auch hier steht es im Ermessen der Bauaufsichtsbehörde, das einzelne Vorhaben auf seine städtebaulich verträgliche Einbindung hin zu prüfen. Durch die Gleichstellung der beiden Anlagentypen Handwerks- und Gewerbebetriebe wird auch ausgeschlossen, dass es in Baugenehmigungsverfahren zu Zuordnungsproblemen kommt, inwieweit ein bestimmter Gewerbebetrieb auch als Handwerksbetrieb gelten könnte.

Ebenfalls ausnahmsweise zulässig sind Anlagen für Verwaltungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO. Unter dem Typenbegriff „Anlagen für Verwaltungen“ werden in der Baunutzungsverordnung auch kleinteilige private Dienstleistungsbetriebe und Büroformen subsumiert. Da diese durchaus in den geplanten Wohngebieten eingebunden werden können, insbesondere wenn ein Betrieb mit einem oder zwei kleineren Büroräumen mit einer Wohnnutzung verbunden werden sollen, hat die Bauaufsichtsbehörde nach Prüfung des Einzelfall die Möglichkeit, eine Genehmigung zu erteilen.

Das Ermessen der Behörde wird bei der Beurteilung der ausnahmsweisen Zulassungsfähigkeit eines Vorhabens von dessen städtebaulicher Einbindung und seiner Wohnverträglichkeit geleitet werden. Sollten Störungen insbesondere in den Ruhezeiten von den Vor-

haben ausgehen können, die mit einem allgemeinen Wohngebiet nicht vereinbar sind, wird das Ermessen gegen Null führen.

Unzulässig in den allgemeinen Wohngebieten mit der Kennzeichnung A, C und D sind die sonst nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen Läden, die der Versorgung dienen, sowie Schank- und Speisewirtschaften, da diese in die geplante bzw. vorhandene Bebauung dieser Baugebiete nicht bzw. nur schwer zu integrieren sind. Von diesen Betrieben können Ruhestörungen ausgehen, die zu nachbarschaftlichen Konflikten in der geplanten kleinteiligen Reihenhaus- bzw. teilweise Einfamilien und Doppelhausbebauung führen und die Wohnqualität des Gebietes verringern.

In den allgemeinen Wohngebieten B und E sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen nicht ausgeschlossen, da Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften in die hier festgesetzte Baustruktur eingebunden werden können. Die Nutzungen können zu einer Verbesserung der Nahversorgung beitragen und sollten deswegen nicht generell ausgeschlossen werden.

In allen allgemeinen Wohngebieten sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, die sonst nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind, unzulässig. Deren Bauformen sind in den geplanten Baugebieten mit ihrer kleinteiligen Bauweise nicht integrierbar. Zudem gehen von den aufgeführten Betrieben erhöhte Störfaktoren aufgrund des hohen Besucherverkehrs auf Wohngebiete aus.

Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen

Die Stadt Langen verfügt mit Beschluss vom 25.10.2007 über ein Einzelhandels-Zentrenkonzept, das bei den Bebauungsplanungen zu berücksichtigen ist. Gemäß Einzelhandels-Zentrenkonzept sollen der zentrale Versorgungsbereich und die drei Nahversorgungszentren durch Festsetzungen zur Zulässigkeit, ausnahmsweisen Zulässigkeit und Unzulässigkeit von innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten in den Bebauungsplänen der Stadt Langen erhalten bzw. weiter entwickelt werden. Da in den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten mit der Kennzeichnung B und E Einzelhandelsnutzungen in Form von Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen, zulässig sind, werden für die Baugebiete ergänzende Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen getroffen.

In den allgemeinen Wohngebieten mit der Kennzeichnung B und E sollen Einzelhandelsbetriebe mit den innenstadtrelevanten Sortimenten unzulässig sein, die das Angebot der Innenstadt als zentralen Versorgungsbereich auszeichnen. „Kennzeichnend für innenstadtrelevante Branchen und Bedarfsbereiche ist insbesondere ihre über die tägliche Bedarfsdeckung hinausgehende Versorgungsfunktion.“ (Einzelhandels-Zentrenkonzept für die Stadt Langen - Untersuchungsbericht, 10.09.2007, Seite 61) „Alle für die Innenstadt wesentlichen Sortimentsbereiche haben ihren Schwerpunkt in der Innenstadt....Dies stellt eine wesentliche Stärke des Einzelhandelsstandortes Langen dar.“ (Einzelhandels-Zentrenkonzept für die Stadt Langen - Untersuchungsbericht, 10.09.2007, Seite 16)

Mit dem Ausschluss von innenstadtrelevanten Branchen im Geltungsbereich ist eine räumliche Zuordnung verbunden, die dazu führen soll, dass sich entsprechende Einzelhandelsbetriebe zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches künftig in der Innenstadt ansiedeln.

In den allgemeinen Wohngebieten sollen Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten, die den Bestand und die Entwicklung des Nahversorgungszentrums Winkelwiese gefährden, unzulässig sein. Dies ist der Fall bei größeren Einzelhandelsbetrieben, deren Verkaufsflächen bis an die Schwelle zur Großflächigkeit im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO reichen.

Ziel ist es aber nicht, Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten völlig auszuschließen. Die zulässigen Betriebsformen Nachbarschaftsläden (Convenience-Stores) und Fachgeschäfte zeichnen sich dadurch aus, dass sie der wohnungsnahen Versorgung dienen, ohne aufgrund ihrer Größe und ihrer Angebotsform einen bestandsgefährdenden Einfluss auf zentrale Versorgungsbereiche auszuüben.

Gemäß der anerkannten Definitionen von Einzelhandelsformen des Katalogs E des Institutes für Handelsforschung an der Universität zu Köln handelt es sich bei einem Nachbarschaftsladen (Convenience-Store) um einen „kleinflächigen Einzelhandelsbetrieb, der ein begrenztes Sortiment an Waren des täglichen Bedarfs sowie Dienstleistungen bis hin zu einer kleineren Gastronomie zu einem eher hohen Preisniveau anbietet. Convenience-Stores zeichnen sich durch einen wohnungsnahen oder frequenzintensiven Standort aus.“ (Institut für Handelsforschung an der Universität zu Köln, Katalog E – Definitionen zu Handel und Distribution, 5. Aufl., Köln 2006, Seite 44).

Bei einem Fachgeschäft handelt es sich um ein „Einzelhandelsbetrieb, der ein branchenspezifisches oder bedarfsgruppenorientiertes Sortiment in großer Auswahl und in unterschiedlichen Qualitäten und Preislagen mit ergänzenden Dienstleistungen anbietet.“ (Institut für Handelsforschung an der Universität zu Köln, Katalog E – Definitionen zu Handel und Distribution, 5. Aufl., Köln 2006, Seite 48) In Bezug auf die festgesetzten nahversorgungsrelevanten Nutzungen kommen beispielsweise Bäckerei-, Metzgerei- oder Obst- und Gemüseläden, aber auch Apotheken oder Blumenläden in Betracht.

Die Begrenzung einer maximalen Verkaufsfläche bis 400 m² dient der Differenzierung zu großflächigeren Betriebsformen des Einzelhandels, die im Falle der nahversorgungsrelevanten Sortimente im Geltungsbereich des Bebauungsplanes aus den oben beschriebenen Gründen unzulässig sein sollen. Die Größe einer Verkaufsfläche von 400 m² wird zur Abgrenzung von Fachgeschäften, insbesondere Lebensmittel-Fachgeschäften, zu den größeren Betriebsformen Supermärkte, Lebensmittel-Discounter und SB-Warenhäuser und Verbrauchermärkte genutzt. (Zum Beispiel kann auf die Studie verwiesen werden: Freistaat Sachsen, BBE Unternehmensberatung – Nahversorgung im Freistaat Sachsen, Leipzig 2007; hier: Begriffsbestimmung „Nahversorgung“, Seite 12)

Die in den allgemeinen Wohngebieten zulässigen Nachbarschaftsläden (Convenience-Stores) oder Fachgeschäfte bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 400 m² können zur Ergänzung ihrer Sortimente innenstadtrelevante Sortimente als Randsortimente anbieten, wenn diese im Umfang zu den Hauptsortimenten eindeutig untergeordnet sind.

Als Randsortimente haben sie keine negativen Auswirkungen auf die Innenstadt als zentralen Versorgungsbereich. Um die eindeutige Unterordnung unter die Hauptsortimente zu gewährleisten, wird eine Obergrenze von 10% in der textlichen Festsetzung getroffen.

3.3.2. Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Für alle allgemeinen Wohngebiete mit Ausnahme des allgemeinen Wohngebietes mit der Kennzeichnung C werden eine Grundflächenzahl (GZR) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 festgesetzt. Die zulässige GRZ entspricht der Obergrenze für die

Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung in allgemeinen Wohngebieten gem. § 17 Abs. 1 BauNVO. Da es sich bei dem Bebauungsplan um eine Innenentwicklungsplanung handelt, wird durch die GRZ von 0,4 eine optimale Ausnutzung der Grundstücksflächen gewährt und einer künftigen Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich gegengesteuert.

Die festgesetzte GFZ von 1,0 orientiert sich an der überwiegend zweigeschossigen Bebauung mit der Möglichkeit eines Ausbaus des Dachgeschosses.

In dem allgemeinen Wohngebiet mit der Kennzeichnung C ist abweichend zu den anderen Wohngebieten eine GFZ von 0,8 bestimmt, die Festsetzung folgt dem alten Bebauungsplan Nr. 18 und ist an der bereits vorhandenen Bebauung orientiert. In dem allgemeinen Wohngebiet mit der Kennzeichnung E ist eine GFZ von 1,2 festgesetzt, die der bauordnungsrechtlich genehmigten Geschossflächenzahl entspricht.

Weil im Bebauungsplan nichts Gegenteiliges festgesetzt ist, ergibt sich aus den getroffenen Festsetzungen zur GRZ, dass gem. § 19 Abs. 4 BauNVO die zulässige Grundfläche für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, eine Überschreitung bis zu 50 % erlaubt ist, was einer GRZ von 0,6 entspricht.

Für alle festgesetzten allgemeinen Wohngebiete gilt, dass die Flächen von Aufenthaltsräumen in Dachgeschossen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassung bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl mitzurechnen sind und damit ein Dachausbau für Wohnzwecke entsprechend in die Geschossflächenzahl berücksichtigt wird.

In den allgemeinen Wohngebieten mit den Kennzeichnung A sind die Wohngebäude zwingend mit zwei Vollgeschossen zu errichten. Als Bauweise ist ausschließlich eine Reihenhausbebauung bestimmt. Beide Festsetzungen bilden den baulichen Rahmen für eine homogene Siedlungsstruktur im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, da insgesamt 10 allgemeine Wohngebiete mit der Kennzeichnung A im Geltungsbereich belegt sind.

In dem allgemeinen Wohngebiet mit den Kennzeichnungen B ist eine Bebauung bis zu maximal drei Vollgeschossen in geschlossener Bauweise möglich. Damit soll eine Bebauung ohne Bestimmung von Haustypen ermöglicht werden, die sich gleichwohl in die geplante Siedlungsstruktur einbinden lässt. Die Festsetzungen erlauben neben einer Reihenhausbebauung damit auch alternative Bauformen für Stadthäuser, die zumeist in höherer Geschossigkeit errichtet werden.

In dem allgemeinen Wohngebiet E wird die Festsetzung aus dem alten Bebauungsplan Nr. 18 übernommen, auf deren Grundlage das Wohngebäude des Altenwohnprojektes der Ginko Langen e.V. bauordnungsrechtlich genehmigt wurde.

In dem allgemeinen Wohngebiet mit der Kennzeichnung C sind Festsetzungen getroffen, die eine Bebauung bis zu maximal 2 Vollgeschossen und eine Bauweise als Einzel- oder Doppelhäuser erlauben. Die Festsetzung ist dem alten Bebauungsplan Nr. 18 entnommen und orientiert sich an der bereits vorhandenen Bebauung.

In dem allgemeinen Wohngebiet mit der Kennzeichnung D bestimmt der Bebauungsplan eine Bebauung bis zu maximal 2 Vollgeschossen ohne weitere Vorgabe an die Bauweise. Die Festsetzungen beziehen sich auf eine vorhandene Bebauung und geben die bereits bestehenden baurechtlichen Möglichkeiten wieder.

3.3.3. Flächen für Stellplätze und Garagen

Im Bebauungsplan sind Flächen für Stellplätze und Garagen festgesetzt, um eine städtebaulich geordnete Einbindung in ein homogenes Siedlungsgefüge zu erreichen.

Im Umlegungsverfahren sind auf Grundlage des alten Bebauungsplanens Sammelstellplätze bzw. -garagen parzelliert worden. In der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 sind diese entsprechend als Flächen für Stellplätze und Garagen festgesetzt.

Außerdem werden Flächen für Stellplätze und Garagen auf den privaten Grundstücksflächen bestimmt, d.h. auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen in den Allgemeinen Wohngebieten sind Stellplätze und Garagen nur auf diesen Flächen allgemein zulässig. Darüber hinaus sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze und Garagen allgemein zulässig.

Da die Flächen für Stellplätze und Garagen direkt an die Erschließungsstraßen angrenzen, sind Garagen aufgrund der bauordnungsrechtlichen Bestimmungen nur zulässig, wenn sie als Carports (überdachte Stellplätze ohne Seitenwände) errichtet werden, geschlossene Garagen sind unzulässig.

Aufgrund der teilweise großen Grundstücksflächen ist davon auszugehen, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auch Reihenhäuser mit mehr als einer Wohneinheit errichtet werden. In diesen Fällen ist nicht auszuschließen, dass die Anforderungen der Langener Stellplatzsatzung nicht oder nur unter erheblichen finanziellen Mehraufwendungen auf den für Stellplätze und Garagen zulässigen Flächen eingehalten werden können. Deshalb ist im Bebauungsplan eine Festsetzung getroffen worden, nach der Stellplätze und Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen auch außerhalb der in den allgemeinen Wohngebieten (WA) festgesetzten Flächen für Stellplätze und Garagen ausnahmsweise zugelassen werden können. Dies wird in der Regel dann der Fall sein, wenn die erforderlichen Stellplätze gem. Stellplatzsatzung nicht oder nur unter erschwerten Bedingungen auf den dafür festgesetzten Flächen angelegt werden können. Es steht dabei im Ermessen der Bauaufsichtsbehörde, diese Flächen örtlich zu bestimmen. Kann hingegen der Nachweis der erforderlichen Stellplätze problemlos auf den im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Stellplätze und Garagen erbracht werden, ist die Anwendung der Ausnahme regelmäßig nicht möglich.

3.3.4. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 befindet sich südlich der Bundesstraße B 486, der Nordumgehung von Langen. Er ist damit den Lärmimmissionen der Bundesstraße B 486 ausgesetzt.

Der alte Bebauungsplan Nr. 18 sieht zur Lösung der Lärmkonflikte eine Bebauung entlang der Bundesstraße B 486 vor, die die weiter südlich gelegenen Wohngebiete, die sich im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 befinden, von den Lärmimmissionen schützen sollen. Dazu setzt der alte Bebauungsplan südlich angrenzend an die Bundesstraße B 486 eine geschlossene 4-5 geschossige gewerbliche Bebauung fest. Daran anschließend bestimmt der alte Bebauungsplan eine geschlossene 4 geschossige Wohnbebauung. Durch diese riegelartige Bauweise können die Lärmimmissionen soweit minimiert werden, dass für die südlich angrenzenden Wohngebiete keine weiteren Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind.

Bisher konnte die lärmschützende Bebauung nicht realisiert werden. Da nicht absehbar ist, wann diese Bebauung errichtet wird, ist zu untersuchen, welche Lärmimmissionen ohne lärmschützende Bebauung auf den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 einwirken.

Das beauftragte Büro Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH kommt in seiner schalltechnischen Untersuchung zu dem Ergebnis, dass ohne Schallschutzmaßnahmen die Orientierungswerte der DIN 18005 für die festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete größtenteils überschritten werden, d.h. auf den meisten Grundstücken werden in den oberen Geschossen und nachts auch in Erdgeschosshöhe die Orientierungswerte der DIN 18005 nicht eingehalten.

Im Bebauungsplan werden deshalb passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt, die auf Grundlage der DIN 4109 Vorgaben an die Außenbauteile bei Errichtung und der Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräume, das sind die Wohn- und Schlafräume, in Abhängigkeit der gutachterlich ermittelten Lärmpegelbereiche macht. In der Planzeichnung sind die entsprechenden Lärmpegelbereiche gekennzeichnet. Aufgrund der Energieeinsparverordnung (EnEV) werden die erforderlichen Schalldämmmaße der Außenbauteile bei heutigen Baumaßnahmen i.d.R. automatisch eingehalten. Erst im Lärmpegelbereich IV, der nur wenige Bereiche des nordöstlichen Geltungsreiches erfasst, sind Fenster einzusetzen, die ein höheres Schalldämmmaß über den heutigen Standard haben.

Der Bebauungsplan trifft zudem eine Festsetzung, die es erlaubt, von den Anforderungen an den passiven Schallschutz ausnahmsweise abzuweichen, wenn der Nachweis erbracht werden kann, dass im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen. Falls die zwischen dem Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 und der Bundesstraße B 486 geplanten mehrgeschossige Gewerbe- und Wohnbebauungen in Teilen bereits vor Errichtung oder Änderung eines Gebäudes innerhalb des Geltungsbereiches realisiert sein sollte, kann dieses Gebäude ggf. durch die bereits realisierte Bebauung im Norden vor den Lärmemissionen der Bundesstraße B 486 soweit geschützt sein, dass keine oder geringere passive Lärmschutzmaßnahmen an dem Gebäude notwendig werden. Durch die Festsetzung dieser Ausnahme wird insoweit den Auswirkungen einer künftigen Siedlungsentwicklung nördlich des Geltungsbereiches Rechnung getragen.

Zudem wird durch textliche Festsetzung bestimmt, dass bei Wohnungen mit Fenstern an Fassaden mit Beurteilungspegeln des Verkehrslärms von nachts 50 dB (A) und mehr die dem Schlafen dienenden Räume mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen zu versehen sind. In der Planzeichnung sind die entsprechenden Fassaden gekennzeichnet. Auch für die Einsetzung von schalldämmenden Lüftungseinrichtungen setzt der Bebauungsplan eine Ausnahme fest, die eine Abweichung zulässt. Analog zu den oben gemachten Ausführungen sollen damit die möglichen Auswirkungen einer vorher realisierten Bebauung entlang der Bundesstraße B 486 im Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt werden können.

3.3.5 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Auf den Baugrundstücken ist das anfallende Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und zu nutzen. Der Überlauf kann an das Regenwassernetz angeschlossen werden. Im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 handelt es sich dabei um ein separates Leitungsnetz, dass das Regenwasser dem Regenwasserversickerungs-

becken im südlichen Auffahrtsohr der Bundesstraße B 486, Ecke Heinrichstraße zuführt. Alternativ kann das überlaufende Regenwasser auch auf dem Grundstück versickert werden. Hier ist im Einzelfall vom Vorhabenträger nachzuweisen, dass die Versickerungsfähigkeit des Bodens einen Überlauf auf dem Baugrundstück zulässt.

Die Rückführung des Niederschlagswassers dient der Kompensation des Eingriffs im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB.

3.3.6 Anpflanzen von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 trifft im Vergleich zum alten Bebauungsplan Nr. 18 weniger Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Die Anforderungen an den Vorhabenträger zum Ausgleich des Eingriffes im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB werden dadurch sehr einfach gestaltet.

Bei Baugrundstücken bis 250 m² Grundstücksfläche ist ein Baum der 2. Ordnung gem. Pflanzliste B sowie drei Sträucher oder frei wachsende Hecken gem. Pflanzliste C zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Festsetzung betrifft die Mehrzahl der kleineren Reihenhausgrundstücke. Unter Bäume 2. Ordnung fallen Bäume unter 10 m Wuchshöhe. Damit wird für die betroffenen Grundstücke auf die Festsetzung größerer Laubbäume verzichtet, sodass übermäßige Verschattungen der Grundstücke ausgeschlossen werden können.

Bei größeren Baugrundstücken ist je 250 m² Grundstücksfläche ein Baum 1. Ordnung gem. Pflanzliste A oder 2 hochstämmige Obstbäume sowie drei Sträucher gem. Pflanzliste C zu pflanzen. Davon sind alle Reihenseckgrundstücke und sonstigen größeren Reihenhausgrundstücke betroffen. Aufgrund der größeren Grundstücksfläche können die Bäume so gesetzt werden, dass keine Verschattungsprobleme auftreten. Bei den Bäumen 1. Ordnung handelt es sich um Bäume über 10 m Wuchshöhe.

Fassadenbegrünungen sind an fensterlosen Fassadenflächen über 20 m² vorzunehmen. Auch an Garagen, den Stützen von Carports (überdachten Stellplätzen) und alle anderen Nebenanlagen sind Kletterbepflanzungen durchzuführen.

3.3.7 Gestaltung von baulichen Anlagen nach Landesrecht

Im Bebauungsplan werden Gestaltungsvorschriften auf Grundlage der Hessischen Bauordnung aufgenommen. Die Festsetzungen dienen dazu, eine einheitliche Gestaltungsbild der Baukörper zu gewähren.

Eine Festsetzung betrifft die Sockelhöhe, die in den allgemeinen Wohngebieten mit den Kennzeichnungen A, B und E eine Höhe von maximal 0,60 m nicht überschreiten darf. Da in den anderen allgemeinen Wohngebieten mit den Kennzeichnungen C und D ein älterer Wohnungsbestand vorhanden ist, ist eine entsprechende Festsetzung hier nicht zu treffen.

Vier weitere Festsetzungen betreffen die Ausgestaltung des Daches. In den Baugebieten mit der Kennzeichnung A sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 30 Grad zu errichten. Hierbei handelt es sich um die Baugebiete, in denen Reihenhäuser als Bauweise festgesetzt sind. Durch die Vorgabe der einzuhalten Dachneigung wird erreicht, dass die Dächer der einzelnen Reihenhäuser in einem einheitlichen Rahmen bleiben.

In allen allgemeinen Wohngebieten dürfen Drempe (Kniestöcke) eine Höhe von maximal 1 m ab Oberkante Fußboden nicht überschreiten. Dadurch soll verhindert werden, dass die Dächer sich zu Vollgeschoß ähnliche Aufbauten entwickeln können.

Die Summe der Längen von Dachaufbauten eines Gebäudes darf 2/3 der dazugehörigen Trauflänge des Hauptdaches nicht überschreiten. Dabei darf der senkrechte Abstand zwischen dem First des Hauptdaches und dem First der Dachaufbauten 0,50 m nicht unterschreiten. Die Dachaufbauten müssen einen seitlichen Abstand von mind. 1,50 m zum Nachbarn aufweisen. Durch die Festsetzung soll eine übermäßige Überformung der Dächer durch Dachaufbauten ausgeschlossen werden.

Zeichnerisch wird zudem die Firstrichtung der Dächer festgesetzt.

3.3.8 Verkehrsflächen

Die Erschließung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Unterschied zum alten Bebauungsplan um zwei Straßen und einem Fußweg ergänzt worden. Aufgrund der Änderung der Bauweise in einigen Wohngebieten von Geschosswohnungsbau in Reihenhausbebauung ist eine kleinteiligere Erschließung erforderlich gewesen.

Gemäß den Ausführungsplanungen werden die Verkehrsflächen differenziert festgesetzt. Als Verkehrsflächen werden die Straßen mit separatem Fußweg festgesetzt. Die Straßen mit einem durchgehenden Profil werden als Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung Mischverkehrsflächen festgesetzt. Zudem werden Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ sowie „Fußweg“ bestimmt, die nicht für den Autoverkehr ausgebaut werden.

3.4. Abwägung

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 beruht auf einer geänderten städtebaulichen Konzeption, die zu einer kleinteiligeren Bebauung aus Reihenhäusern führt. Im Bebauungsplan werden deshalb die Baugebiete überplant, die im alten Bebauungsplan für Geschosswohnungsbau vorgesehen waren.

Im Umlegungsverfahren sind verhältnismäßig große Grundstücke parzelliert worden. Um die Grundstücke für Bauträger und Bauherren attraktiver zu machen, werden im Bebauungsplan neben dem Wohnen auch andere Nutzungsarten allgemein bzw. ausnahmsweise zugelassen. Dabei handelt es sich um Nutzungen, die wohnverträglich sind und in die baulichen Strukturen integrierbar sind. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse bleiben damit gewahrt.

Da die im alten Bebauungsplan festgesetzte lärmschützende mehrgeschossige Wohn- und Bürobebauung entlang der Bundesstraße B 486 bisher nicht entwickelt werden konnte und nicht absehbar ist, ob und wann sich die Vermarktbedingungen für diese Bebauung verbessern, werden in der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt, die unabhängig dieser Bebauung den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen entsprechen.

In der schalltechnischen Untersuchung des Büros Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH vom 18.11.2008 wurden die Auswirkungen der Bundesstraße B 486 auf den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 ohne eine angrenzende

lärmschützende Bebauung sowie die Möglichkeiten des aktiven und passiven Lärmschutzes untersucht.

Die Lärmimmissionen übersteigen die Orientierungswerte der DIN 18005 in einem Rahmen, die für städtische Wohnlagen in Städten heute typisch sind.

Die aktiven Schallschutzmaßnahmen in Form einer Lärmschutzwand auf einer Länge von 560 m müsste mindestens eine Höhe von 7 m haben, um zumindest im Erdgeschossbereich die Orientierungswerte der DIN 18005 einzuhalten. Als aktive Schallschutzmaßnahme wäre statt einer Lärmschutzwand auch ein Lärmschutzwall möglich, der aber wegen des größeren Abstandes der oberen Beugungskante zur Straße eine größere Höhe erfordert, um die gleiche Wirkung wie eine Wand zu erzielen. Bei einem Neigungsverhältnis der Wallflanken von i.d.R. 1/1,5 ist zudem der Flächenverbrauch eines Walles insbesondere bei größeren Wallhöhen erheblich und würde zu einer Flächenminimierung der angrenzenden Baugebiete führen. Als Alternative böte sich sonst ein Wall mit aufgesetzter Wand an, der die oftmals günstigeren Herstellungskosten eines Walles mit der besseren Abschirmwirkung einer Wand verbindet.

Da die Höhe dieser Anlagen mindestens 7 m betragen, würde die Errichtung aktiver Schallschutzmaßnahmen zu einer städtebaulichen Zäsur führen. Um auf passive Schallschutzmaßnahmen in allen Wohngeschossen verzichten zu können, wäre sogar eine weitere beträchtliche Erhöhung der Anlagen notwendig. Der Langener Norden wäre damit durch eine optische Barriere entlang der Bundesstraße B 486 umfasst, was zu erheblichen städtebaulichen Störungen im Siedlungsbild führen würde.

Zudem wären die aktiven Schallschutzmaßnahmen mit erheblichem Kostenaufwand verbunden, der Gutachter bemisst für die Errichtung einer Lärmschutzwand mit 7 m Höhe einen Kostenaufwand von ca. 2 Mio. € zuzüglich Planungskosten und ggf. Grundstückskosten. Die oftmals günstigeren Herstellungskosten eines Lärmschutzwalles würden durch die Inanspruchnahme von größeren Grundstücksflächen aufgehoben werden.

Gem. § 127 Abs. 2 Nr. 5 BauGB sind die Aufwendungen für aktive Lärmschutzmaßnahmen als Erschließungsbeiträge von den von der aktiven Lärmschutzmaßnahme Begünstigten zu tragen. In einem komplexen Veranlagungsverfahren würde dabei der Kostenaufwand nach der tatsächlichen Begünstigung jedes einzelnen Grundstücks ermittelt werden müssen. Die Grundsätze der Einnahmenbeschaffung der Hessischen Gemeindeordnung gem. § 93 Abs. 2 HGO halten die Gemeinden an, diese Erschließungsbeiträge bei den Begünstigten auch zu erheben.

Diese Beitragskosten gem. § 127 Abs. 2 BauGB würden die Kostenaufwendungen beträchtlich übersteigen, die ein einzelner Bauträger oder Bauherr bei der Erfüllung passiver Schallschutzmaßnahmen hätte. Die Energieeinsparverordnungen zwingen heute die Bauträger und Bauherren zu Einsetzung von Fenstern mit hohen Dämmwerten. Dadurch haben die Fenster heute einen Standard erreicht, die in der Regel eine Lärmschutzfunktion der Schallschutzklasse 2 gem. VDI 2719 erwirken. Im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 sind nur 3 Baugebiete von Lärmimmissionen betroffen, die jeweils an der zur Bundesstraße B 486 zugewandten Seite Fenster mit einer Lärmschutzfunktion der höheren Schallschutzklasse 3 gem. VDI 2719 benötigen. Aktive Schallschutzmaßnahmen würden damit zu ungerechtfertigten Kosten für den Bauträger und Bauherren führen, sodass in Abwägung eindeutig passive Schallschutzmaßnahmen vorzuziehen sind.

Die im Bebauungsplan festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen gewähren innerhalb der Gebäude einen Schallschutz im Rahmen der Orientierungswerte der DIN 18005. In den Außenwohnbereichen übersteigen die Lärmimmissionen die Orientierungswerte der DIN 18005 um bis zu 6 dB (A). Bei der DIN 18005 handelt es sich um Orientierungswerte, nicht um Grenzwerte. Die Überschreitungen der Orientierungswerte liegen noch innerhalb des nach Rechtssprechung tolerablen Bereiches.

3.5. Erschließung

Die Erschließungsstraßen sind als Baustraßen mit der Kanalisation und den Versorgungsmedien sowie mit den Hausanschlüssen bereits ausgebaut worden. Der Endausbau erfolgt nach Baufortschritt.

4. Umweltbericht

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB durchgeführt. Durch den Bebauungsplan werden keine Vorhaben begründet, die einer gesetzlichen Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB unter Beachtung der Europäischen Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie und der Europäischen Vogelschutzrichtlinie bestehen nicht.

Auf eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a BauGB wird im beschleunigten Verfahren verzichtet.

Infolge der Erschließung des Geltungsbereiches durch Baustraßen sowie der Durchführung der ersten Baumaßnahmen ist bereits in großem Maße der frühere Landschaftsraum überformt worden.

Ein zusätzlicher Eingriff im Sinne der Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB über den bereits rechtlich zulässigen Rahmen hinaus auf Grundlage des alten Bebauungsplanes Nr. 18 wird durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 nicht begründet, da die zulässige GRZ von 0,4 für bauliche Anlagen gem. § 19 Abs. 1 BauNVO sowie deren zulässige Überschreitungsmöglichkeit von 50% gem. § 19 Abs. 4 BauNVO für Stellplätze und Garagen mit deren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, unverändert bleibt. Ebenso bleibt die zulässige GFZ von 0,8 bzw. 1,0 für die einzelnen Baugebiete gem. § 20 Abs. 2 BauNVO bestehen.

In fünf der 13 Baugebiete der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 kann unter Berücksichtigung der Minimierung der maximal zulässigen Vollgeschosse gem. § 20 Abs. 1 BauNVO von 3 Vollgeschosse auf 2 Vollgeschosse und der Umwandlung einer geschlossenen Bauweise in eine Reihenhausbauweise gem. § 22 BauNVO ein verminderter Eingriff zum alten Bebauungsplan Nr. 18 in dem Umfang abgeleitet werden, dass aufgrund der Änderung der ehemals geplanten mehrgeschossigen Wohnbebauung in eine kleinteiligere Reihenhausbebauung die Anzahl der Wohneinheiten mini-

miert werden und damit der Flächenbedarf für die erforderlichen Stellplätze, die nach der Stellplatzsatzung der Stadt Langen verpflichtend angelegt werden müssen. Diese Reduzierung des Eingriffs wird auch durch den Wegfall der Festsetzungen zur Anlage von Tiefgaragen, die im alten Bebauungsplan Nr. 18 noch im Zusammenhang des Geschosswohnungsbaus getroffen wurden, deutlich.

In der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 werden die Festsetzungen des alten Bebauungsplanes Nr. 18 zum Ausgleich des Eingriffs gem. § 1 a Abs. 3 BauGB modifiziert angewandt. Dabei sollen Festsetzungen getroffen werden, die von den Vorhabenträgern auch ausgeführt werden. Deswegen wird auf die Festsetzung von genau parzellierten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen verzichtet und stattdessen auf die gesamte Grundstücksfläche bezogene Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen getroffen. Damit steht dem Vorhabenträger die Standortauswahl zur Anpflanzung einer bestimmten Anzahl von Bäumen frei.

Zudem werden wie im alten Bebauungsplan Nr. 18 in der 2. Änderung noch Festsetzungen zur Fassadenbegrünung sowie zur Begrünung von Garagen, Carports und Nebenanlagen getroffen.

In der Zielsetzung unverändert bleibt die Festsetzung zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser. Die Grundwasserneubildung wird dadurch im Geltungsbereich weiterhin umfänglich gesichert und der Eingriff im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB entsprechend gemindert.

5. Kosten

Es werden durch den Bebauungsplan Nr. 42/A-C keine Kosten über die Bearbeitung des Bebauungsplanverfahren hinaus verursacht. Die noch ausstehenden Erschließungskosten für den Endausbau sind bereits in den Haushalt der Stadt Langen aufgenommen worden.

