



Begründung

Bebauungsplan Nr. 18.5

„Wohngebiet nördlich der Elisabeth-Selbert-Allee“

Inhaltsverzeichnis

I BAULEITPLANUNG

1 Einführung

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

2. Rechtsgrundlagen und Verfahren

- 2.1 Rechtsgrundlagen
- 2.2 Verfahrensart
- 2.3 Bisherige Verfahrensschritte

3 Übergeordnete Planungen

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

4 Bestandssituation

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

5 Weitere Fachplanungen und Gutachten

- 5.1 Schalltechnische Untersuchung
- 5.2 Baugrunduntersuchung zur Lärmschutzanlage/geo- und abfalltechnisches Gutachten
- 5.3 Artenschutzuntersuchung
- 5.4 Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung

6 Planungskonzept

- 6.1 Ziele und Zwecke der Planung
- 6.2 Städtebauliches Konzept
- 6.3 Landschaftsplanerisches Konzept
- 6.4 Verkehr
 - 6.4.1 Erschließung
 - 6.4.2 Ruhender Verkehr
 - 6.4.3 Öffentlicher Personennahverkehr
- 6.5 Technische Infrastruktur/Ver- und Entsorgung
 - 6.5.1 Trinkwasser/Löschwasser
 - 6.5.2 Abwasser/Niederschlagswasser
 - 6.5.3 Strom/Gas
 - 6.5.4 Abfallbeseitigung
 - 6.5.5 Fernwärme
 - 6.5.6 Telekommunikation
- 6.6 Umweltbelange
 - 6.6.1 Schutzgebiete und -objekte nach Naturschutzrecht, Wasserschutzgebiete
 - 6.6.2 Immissionen/Emissionen
 - 6.6.3 Altlasten
 - 6.6.4 Kampfmittel
 - 6.6.5 Einschätzung der möglichen Umweltauswirkungen

II FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

2 Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Grundflächenzahl (GRZ)/zulässige Grundfläche (GR)
- 2.2 Überschreitung der zulässigen Grundfläche/Grundflächenzahl (GRZ II)
- 2.3 Höhe baulicher Anlagen
 - 2.3.1 Zahl der Vollgeschosse
 - 2.3.2 Zulässige Traufhöhen

3 Bauweise

- 3.1 Offene Bauweise
- 3.2 Abweichende Bauweise

4 Überbaubare Grundstücksflächen

5 Größe der Baugrundstücke

6 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

8 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Verbot von Ein- und Ausfahrten

- 8.1 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- 8.2 Öffentliche Platzfläche
- 8.3 Verbot von Ein- und Ausfahrten

9 Führung von Versorgungsleitungen und Ausweisung von Versorgungsflächen

10 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- 10.1 Oberflächenbefestigung
- 10.2 Lärmschutzanlage/Ausgleichsfläche Nordumgehung (aus Planfeststellung Bundesstraße B 486)

11 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

12 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

- 12.1 Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm
- 12.2 Aktive Schallschutzmaßnahmen durch eine Lärmschutzanlage entlang der Bundesstraße B 486
- 12.3 Passive Schallschutzmaßnahmen durch bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm
- 12.4 Schutz vor Gewerbelärm

13 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- 13.1 Anpflanzen von Bäumen
- 13.2 Begrünung des Quartiersplatzes
- 13.3 Begrünung der privaten Grundstücksfreiflächen
- 13.4 Öffentliche, wegebegleitende Grünflächen
- 13.5 Extensive Dachbegrünung

- 13.6 Begrünung der Tiefgaragendächer
- 13.7 Stellplatzbegrünung

14 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind

B AUFNAHME VON AUF LANDESRECHT BERUHENDEN REGELUNGEN IN DEN BEBAUUNGSPLAN

1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen, Werbeanlagen

- 1.1 Dächer
- 1.2 Fassaden

2 Grundstücksfreiflächen

- 2.1 Einfriedungen
- 2.2 Müllstandorte

3 Begrünung privater Grundstücksfreiflächen

3.2 Behandlung von Niederschlagswasser

C KENNZEICHNUNG VON FLÄCHEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1 Wasserschutzgebiet

2 Flächen/Maßnahmen zum Ausgleich

D HINWEISE

III AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

1 Statistische Angaben

2 Bedarfe der Infrastruktur

3 Kosten und Finanzierung

IV VORPRÜFUNG

1 Vorprüfung nach § 13a BauGB

2 Artenschutzrechtliche Belange

3 Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung

4 Quellen- und Literaturverzeichnis

I BAULEITPLANUNG

1 Einführung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 18.5 „Wohngebiet nördlich der Elisabeth-Selbert-Allee“ wird der letzte größere Teilbereich des alten, noch rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 18 „Langener Norden“ überplant. Damit werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung des Wohngebiets „Langener Norden“ geschaffen. Gleichzeitig wird der neuen Zielsetzung für die Siedlungsentwicklung in Langen gefolgt, die Gewerbegebietsentwicklung primär auf die Bereiche westlich der Bahnlinie zu konzentrieren und die „geplanten Gemengelagen“ östlich der Bahnlinie durch Umwandlung der im Bebauungsplan Nr. 18 festgesetzten Gewerbegebiete in Wohngebiete aufzuheben.

1.1 Anlass und Planerfordernis

Die hohe Nachfrage im Wohnungsbau hat zu einer sehr schnellen baulichen Entwicklung im südlich an das Plangebiet angrenzenden Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 18, 4. Änderung geführt, wo derzeit mehrere Wohnungsbauträger die von der Stadt Langen erworbenen Grundstücke vermarkten. Auch die positive Entwicklung in anderen Wohngebieten, wie der ehemaligen „Housing Area“ im Stadtteil Neurott (Bebauungsplan Nr. 44) oder die anstehende Erschließung des Plangebiets „Belzborn Ost“ (Bebauungsplan Nr. 13 a), zeigt die hohe Dynamik im Wohnungsbausektor auf.

Die Wohnungsbaunachfrage beruht dabei nicht nur auf der Entwicklung des kommunalen Wohnungsbedarfs, sondern ist auch Resultat der Wohnungsmarktentwicklung in der Metropolregion Frankfurt/Rhein Main, die zu einer Mobilisierung der Nachfrage über die Gemeindegrenzen hinaus führt. Ein wesentlicher Grund liegt in der besonderen Lagegunst von Langen, die die Stadt zu einem präferierten Wohnungsbaustandort in der Region macht. Sie ist die einzige Kommune im näheren Bereich des Frankfurter Flughafens, die nicht durch Fluglärm und Siedlungsbeschränkung in ihrer Entwicklung beeinträchtigt wird. Zudem liegt sie äußerst verkehrsgünstig zwischen Frankfurt und Darmstadt; mit der Regionalbahn sind die Stadtzentren beider Städte in ca. neun Minuten zu erreichen.

In der Wohnbedarfsanalyse „Kommunales Konzept – Wohnen für die Stadt Langen“ des Institutes für Wirtschaft und Umwelt, Darmstadt, das mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Langen vom 27.10.2011 als Grundlage für die Siedlungsentwicklung in Langen mit zu berücksichtigen ist, wird allein ein kommunaler Bedarf von ca. 1.100 zusätzlichen Wohneinheiten bis 2020 prognostiziert. Für ca. 500 Wohneinheiten dieses prognostizierten Bedarfs besteht noch kein Planungsrecht.

Der am 15.08.1997 rechtsverbindlich gewordene Bebauungsplan Nr. 18 „Langener Norden“ weist für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 18.5 Gewerbegebiete aus. Trotz vorhandener Erschließung konnten die im Eigentum der Stadt Langen befindlichen Flächen nicht vermarktet und veräußert werden. Grund hierfür war auch, dass durch das südlich der Elisabeth-Selbert-Allee liegende Wohngebiet aufgrund der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen eine Beschränkung möglicher gewerblicher Nutzungen ausgelöst wurde.

Gemäß des Trennungsgrundsatzes des Bundesimmissionsschutzgesetzes sollen künftig derart „geplante Gemengelagen“ nicht mehr entstehen bzw. durch geänderte Bebauungsplanfestsetzungen aufgehoben werden. In diesem Sinne werden die

im alten Bebauungsplan Nr. 18 festgesetzten Gewerbegebiete im Bebauungsplan Nr. 18.5 durch allgemeine Wohngebiete ersetzt.

Die Überplanung betrifft auch die im Bebauungsplan Nr. 18 im Bereich Hans-Kreiling-Allee festgesetzte Sportplatzfläche. Diese groß dimensionierte Sportanlage ist heute nicht mehr realisierungsfähig.

Eine Besonderheit des Bebauungsplans Nr. 18.5 liegt darin, dass sich fast alle Grundstücke im Eigentum der Stadt Langen befinden. Auf Grundlage der vergaberechtlichen Bestimmungen wird ein Ausschreibeverfahren durchgeführt, in dem sich Vorhabenträger um den Erwerb der Grundstücke nördlich der Elisabeth-Selbert-Allee bewerben können. Es ist beabsichtigt, das Areal in zwei oder drei Bereiche aufzuteilen und nach entsprechenden Losen zu vergeben. Dabei sollen die Preisgebote sowie die Qualität des städtebaulichen Konzepts die wesentlichen Auswahlkriterien sein.

Der Bebauungsplan Nr. 18.5 wird auch als Grundlage für die Ausschreibung und Vergabe der stadteigenen Grundstücke nördlich der Elisabeth-Selbert-Allee dienen. Dazu wird er im ersten Schritt einen städtebaulichen Rahmen für die Wohnungsbauentwicklung vorgeben, im zweiten Schritt werden städtebauliche Verträge mit dem oder den ausgewählten Investoren bzw. Bauträgern geschlossen. Vorteil dieses Vorgehens ist der direkte Austausch mit den ausgewählten Investoren bzw. Bauträgern, um einerseits auf dem Markt nachgefragte Wohnungsbauten zu realisieren und andererseits eine städtebauliche Feinsteuerung für eine homogene Siedlungsentwicklung auf vertraglicher Basis zu regeln.

Um die Wohnbauentwicklung im östlichen Bereich des Plangebiets vorantreiben zu können, ist die Verlagerung der JuKi-Farm (Kinder und Jugend Farm), die sich aktuell hier befindet, erforderlich. Eine entsprechende Fläche weiter westlich, im Bereich des zukünftigen Bebauungsplans Nr. 45.III (nordöstlicher Bereich des Wohngebiets Liebigstraße), ist für diese Nutzung vorgesehen.

Da die für eine wirtschaftliche Nutzung einer Kindertagesstätte erforderliche Flächengröße im Plangebiet nicht erreicht wird, soll die bisher südlich der Elisabeth-Selbert-Allee vorgesehene Fläche für eine KiTa im Bereich des zukünftigen Bebauungsplans Nr. 45, zusätzlich zu der dort geplanten KiTa-Fläche ausgewiesen werden. Die dadurch freiwerdende Fläche südlich der Elisabeth-Selbert-Allee, südlich der Geschosswohnungsbauten wird nun im Bebauungsplan als Wohnbaufläche festgesetzt.

1.2 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

Der ca. 8,3 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 18.5 befindet sich im Langener Norden; er wird, wie aus dem Übersichtsplan ersichtlich, begrenzt:

- im Westen durch die westliche Grenze der Hans-Kreiling-Allee und die westliche Begrenzung des Regenrückhaltebeckens im Auffahrbereich zur B 486; weiter im Osten bis zur östlichen Grenze des Flurstücks 663 und der westlichen Begrenzung der Anliegerstraße zur Erschließung der bestehenden Reihenhausgrundstücke (Flur 20, Flurstücksnummer 635 bis 641),
- im Norden durch die südliche Fahrbahnkante der Bundesstraße B 486,
- im Osten durch die östliche Grenze der Unterführung für Fußgänger und Radfahrer unter der Bundesstraße B 486 sowie der nordwestlichen Grenze des Nahversorgungszentrums „An der Winkelwiese“ und weiter im Westen bis zur östlichen Begrenzung des Rad- und Fußwegs,

- im Süden durch die südliche Grenze der Elisabeth-Selbert-Allee und weiter im Süden bis zur südlichen Begrenzung des Flurstücks 642 sowie der Adolph-Kolping-Straße.

Einige Flächen südlich der Elisabeth-Selbert-Allee, die schon in der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 behandelt wurden, werden aus Gründen aktueller Entwicklungen in das vorliegende Bebauungsplangebiet integriert.

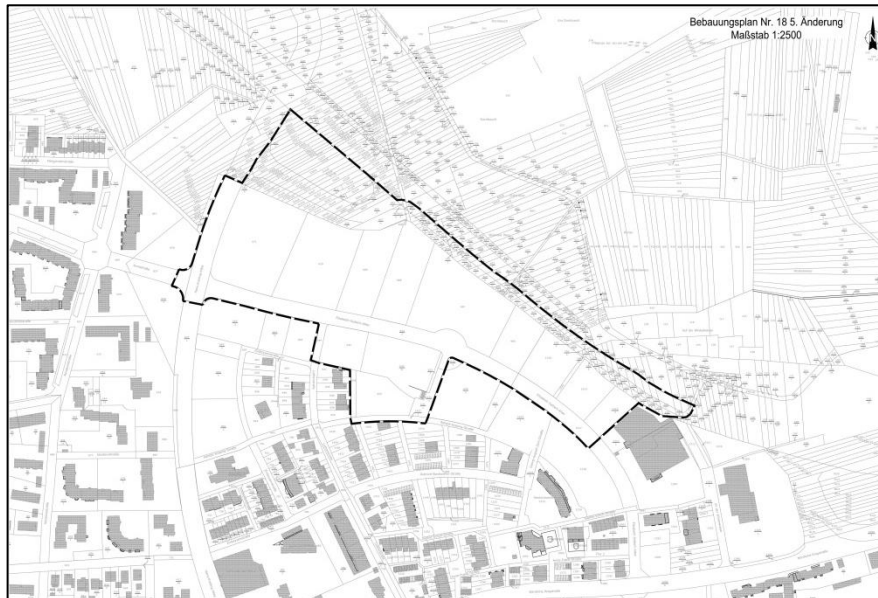


Abbildung 1: Übersichtplan Geltungsbereich

2. Rechtsgrundlagen und Verfahren

2.1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.07.2014 (BGBl. I S. 954)

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

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

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

Hessische Gemeindeordnung (HGO) i. d. F. vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Art. 18 des Gesetzes vom 27.05.2013 (GVBl. I S. 218, 367)

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

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGB-NatSchG) i. d. F. vom 20.12.2010 (GVBl. I S. 629), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 27.06.2013 (GVBl. I S. 458)

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

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

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) i. d. F. vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.07.2013 (BGBl. I S. 1943)

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

2.2 Verfahrensart

Bei dem Bebauungsplan Nr. 18.5 handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung für Flächen innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges, die durch die Elisabeth-Selbert-Allee bereits an die gesamtstädtischen Erschließungsnetze angebunden sind, und gleichzeitig um die Teil-Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 18. „Langener Norden“, der seit 15.08.1997 rechtsverbindlich ist.

Der Bebauungsplan Nr. 18 wurde bereits für einen Großteil des Geltungsbereichs geändert. Der vorliegende Bebauungsplan passt nun die letzte größere Restfläche des Bebauungsplans Nr. 18 ebenfalls an das im Integrierten Handlungskonzept formulierte Ziel an, gewerbliche Nutzungen westlich und Wohnnutzung östlich der Bahnlinie zu entwickeln.

Durch den Bebauungsplan Nr. 18.5 wird eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO zwischen 20.000 m² und 70.000 m² ermöglicht, so dass eine „Vorprüfung des Einzelfalls“ erforderlich wird. Darin wurde die Einschätzung erlangt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Da durch den Bebauungsplan weder die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, noch Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 (Buchstabe) b BauGB genannten Schutzgüter bestehen, kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB durchgeführt werden.

Im beschleunigten Verfahren wird gemäß § 13 a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der Durchführung der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Von der Durchführung einer Umweltprüfung, der Erarbeitung eines Umweltberichts sowie der zusammenfassenden Erklärung kann ebenfalls abgesehen werden.

2.3 Bisherige Verfahrensschritte

Am 10.10.2013 wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 18, 5. Änderung „Nördlicher Teilbereich nördlich der Elisabeth-Selbert-Allee“ gefasst. Zum damaligen Zeitpunkt beinhaltete der Plangeltungsbereich nicht die Flächen der Hans-Kreiling-Allee, des Regenrückhaltebeckens und des Zubringers zur B 486. Aktuell wurde der Plangeltungsbereich um die genannten Flächen ergänzt, um die hier liegenden Restflächen des Ursprungsbebauungsplans Nr. 18 „Langener Norden“ mit zu überplanen. Auch die Verkehrs-

flächen südlich der Elisabeth-Selbert-Allee wurden in das neue Plangebiet integriert, um die Erschließung der Baugebietsflächen zu sichern.

Da zukünftig die Namen der Bebauungspläne der Stadt Langen einer nachvollziehbaren Struktur folgen sollen, wird der Bebauungsplan im weiteren Verfahren unter Bebauungsplan Nr. 18.5 „Wohngebiet nördlich der Elisabeth-Selbert-Allee“ geführt.

3 Übergeordnete Planungen

3.1 Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010

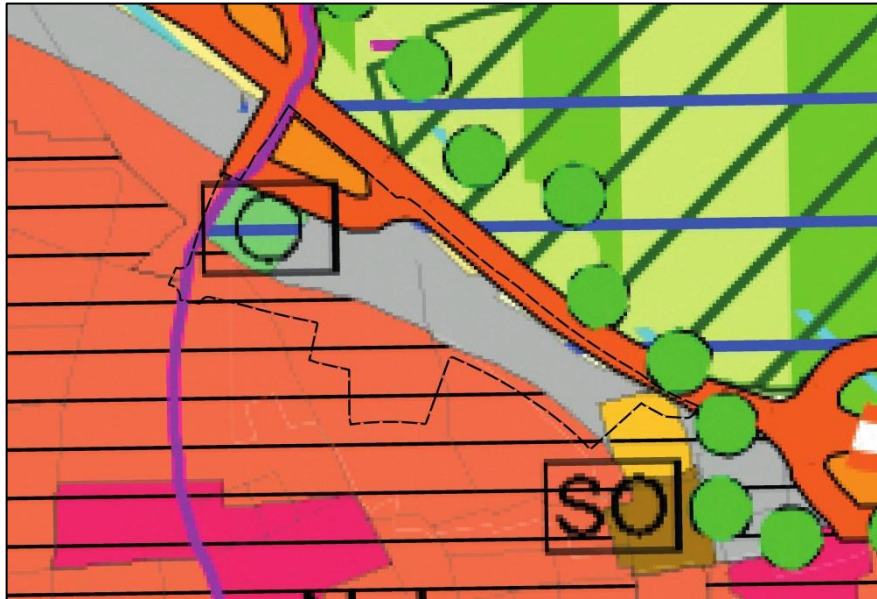


Abbildung 2: Ausschnitt aus RegFNP 2010

Regionalplanerische Inhalte

Da im RegFNP 2010 die Darstellung gewerblicher Bauflächen für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main zugleich die Festlegung des „Vorranggebiets Industrie und Gewerbe“ des Regionalplans Südhessen darstellt, besteht für einen Großteil des Geltungsbereichs keine Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB, was auch für eine untergeordnete Sondergebiets-Fläche im Südosten sowie für eine Grünfläche im Nordwesten gilt.

Bei genauerer Betrachtung des RegFNP sind zwischen B 486 und der geplanten Gewerbenutzung eine „Vorrangfläche für die Landwirtschaft“ und „Fläche für die Landbewirtschaftung“, die beide vollflächig „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“ und in Teilen ebenfalls „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktion“ sind, erkennbar. Bei dieser sehr kleinteiligen Fläche wird angenommen, dass es sich um eine darstellerische Ungenauigkeit handelt.

Dem regionalplanerischen Ziel Z3.4.1-3 des RegFNP 2010 folgend, müsste die bauleitplanerische Ausweisung von Wohnbauflächen innerhalb der in der Karte des RegFNP 2010 ausgewiesenen „Vorranggebiete Siedlung, Bestand und Planung“ stattfinden. Dies wird auf dem Wege der Berichtigung des Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 durchgeführt.

Die übrige südliche Plangebietsfläche ist als „Vorranggebiet Siedlung, Bestand und Planung“ bzw. „Wohnbaufläche“ ausgewiesen. Für diese Fläche besteht kein Anpassungserfordernis.

Die einzuhaltenden Dichtewerte im Plangebiet (in verstädterter Besiedlung und ihrer Umgebung) liegen bei 35 bis 50 Wohneinheiten je ha, bezogen auf Bruttowohnbauland.

Laut Ziel Z3.4.1-9 des Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 dürfen die unteren Dichtewerte nur ausnahmsweise unterschritten werden, wobei Ausnahmen insbesondere begründet werden können durch die direkte Nachbarschaft zu ländlich geprägten Gebieten, die Eigenart eines Ortsteiles, das Vorliegen topografischer, ökologischer und klimatologischer Besonderheiten.

In den städtebaulichen Verträgen mit den Vorhabenträgern, an die die Grundstücke nördlich der Elisabeth-Selbert-Allee vergeben werden sollen, wird die Einhaltung der Dichtewerte als wichtiger Vertragspunkt vorgegeben. Zugleich werden im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen, die eine Eingrenzung der zulässigen Dichte begünstigen.

Flächennutzungsplaninhalte

Im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) wird ein Großteil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 18.5 als „gewerbliche Baufläche geplant“ dargestellt. Der westliche Bereich ist als „Grünfläche – Sportanlage“, eine untergeordnete Fläche im Südosten als „Sonderbaufläche geplant“ und der südliche Bereich als „Wohnbaufläche Bestand“ ausgewiesen.

Sowohl die geplante Gewerbenutzung als auch die Grünfläche und die als bestehende Wohnbebauung gekennzeichnete Fläche wurden noch nicht realisiert.

Der Bebauungsplan Nr. 18.5 bedarf deshalb für die nördlich der Elisabeth-Selbert-Allee liegenden Bereiche einer Änderung der Darstellungen, um gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem RegFNP 2010 entwickelt werden zu können. Dies wird auf dem Wege der Berichtigung durchgeführt.

3.2 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan UVF (Umlandverband Frankfurt, März 2001) stellt den Planbereich vorwiegend als Grünland, Ackerfläche und Kleingartenanlage/Grabeland dar. Im Nordwesten des Geltungsbereichs liegt eine Fläche, die der Erholung dienen oder die für diese Zwecke (Sportanlage ohne Hallenbauten) entwickelt werden soll, und die gleichzeitig aus klimatischen Gründen freizuhalten ist. Zentral wird das Gebiet in Nordwest-Südost-Richtung von einer Verkehrsfläche gequert. Weiterhin befinden sich mehrere Lebensräume und Landschaftsbestandteile gemäß § 23 Abs. 1 HENatG innerhalb des Geltungsbereichs, welche jedoch nach gültigem Naturschutzrecht (BNatSchG/HAGBNatSchG) nur noch teilweise gesetzlich geschützt sind. Insbesondere ist der gesetzliche Schutz der Feldhecken/Feldgehölze entfallen, die im Plangebiet vorkommen.

Der Bebauungsplan Nr. 18.5 betrifft keine umweltrelevanten Vorhaben des Landschaftsplans zum Schutz des Naturhaushalts und berührt nicht den Erhalt und die Verbesserung der Freiräume für die Erholung und den Arten- und Biotopschutz.

3.3 Bebauungspläne

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 18.5 besteht Planungsrecht gemäß § 30 Abs. 1 BauGB auf Grundlage des Bebauungsplans Nr. 18 „Langener Norden“, der seit 15.08.1997 rechtsverbindlich ist.

Im Bebauungsplan Nr. 18 sind zwischen Nordumgehung und Elisabeth-Selbert-Allee Gewerbegebiete für eine geschlossene vier- bis fünfgeschossige Bebauung festgesetzt, die als „lärmschützende Bebauung“ für die südlich der Elisabeth-Selbert-Allee liegenden Allgemeinen Wohngebiete zur planerischen Konfliktbewältigung der hohen Lärmimmissionen durch die angrenzende Bundesstraße B 486 dienen sollten. Hier sind auch eine Fläche zum Erhalt von Gehölzbeständen ausgewiesen sowie entlang eines im Osten verlaufenden Rad- und Fußwegs wegbegleitende Baumpflanzungen.

Innerhalb der Verkehrsfläche der Elisabeth-Selbert-Allee und entlang einer hier rund ausgebildeten Platzaufweitung (ehemalige Planung „Aranda-de-Duero-Platz“) sind Baumpflanzungen festgesetzt. Ein Teil der jetzigen Hans-Kreiling-Allee sowie die Auffahrt auf die B 486 sind ebenfalls in den Geltungsbereich integriert.

Im Nordwesten, südlich der Auffahrt auf die Bundesstraße sowie nördlich davon, befinden sich noch nachrichtlich übernommene Ausgleichsflächen aus der Planfeststellung für die Nordumgehung (B 486). Im nördlichen Bereich, zwischen Auffahrt und Straßenverlauf B 486, ist die Ausgleichsfläche mit besonderen Regelungen zur Regenwasserversickerung versehen.

Östlich der jetzigen Hans-Kreiling-Allee ist des Weiteren eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz, einschließlich Stellplätze und Funktionsgebäude“ festgesetzt. In diesem Bereich verläuft in Nord-Süd-Richtung ein Korridor mit einer „Bauhöhenbeschränkung wegen Richtfunkstrecke auf max. 150 m ü.NN“.

Im Süden des jetzigen Plangebiets findet sich noch eine Gemeinbedarfsfläche für einen Kindergarten/Kinderhort.

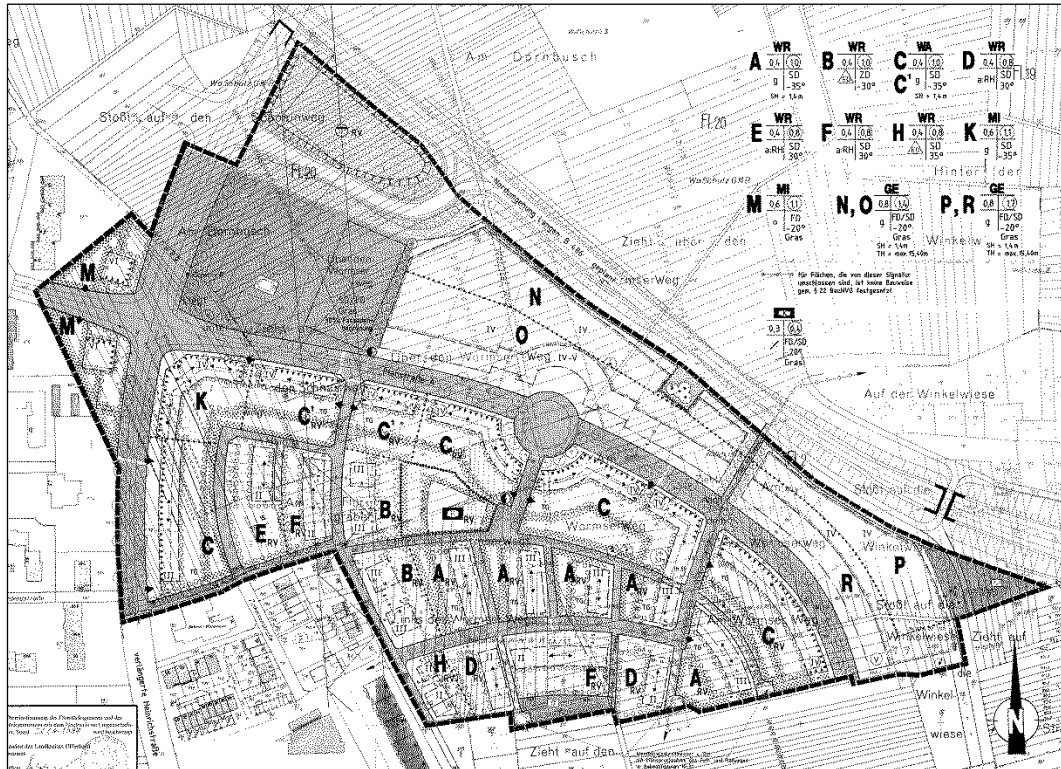


Abbildung 3: Bauungsplan Nr. 18

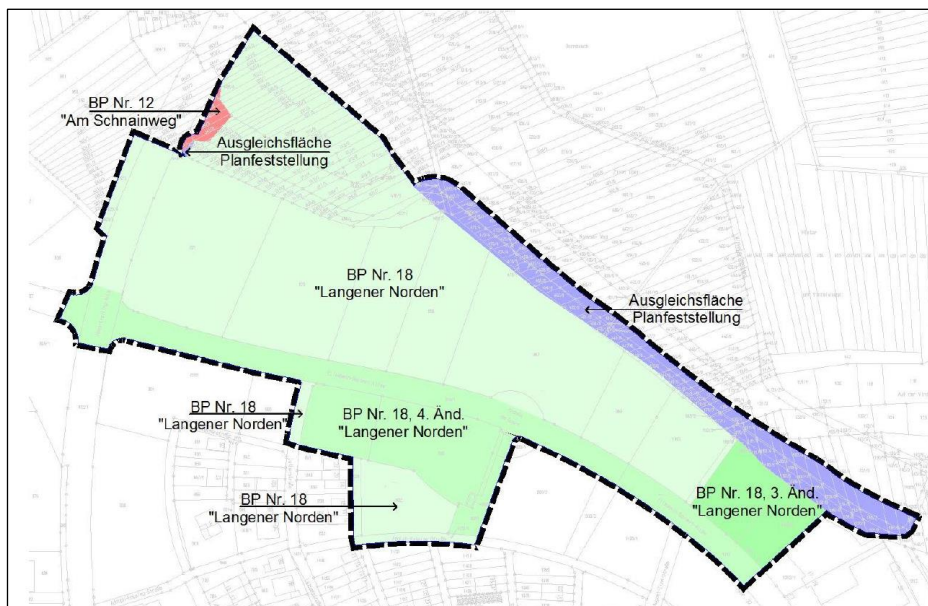


Abbildung 4: Lage der Bauungspläne im Geltungsbereich des Bauungsplans Nr. 18.5

Im Südosten überlagert sich der Geltungsbereich des Bauungsplans mit der 3. Änderung des Bauungsplans Nr. 18. Insbesondere wird im Änderungsbereich Gewerbegebiet festgesetzt. Im Westen und Norden ist eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt, wobei sich dies im Westen mit einer geplanten Baumreihe überlagert.

Im Süden liegt ein Teil der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 innerhalb des Plangebiets. Für diesen Teilbereich wird ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Der überlagerte Bebauungsplan Nr. 12 „Am Schnainweg“ setzt für den Änderungsbereich eine Straßenverkehrsfläche fest.

3.4 Sonstige Bindungen

Der nördliche Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 18.5 liegt im planfestgestellten Bereich der Bundesstraße B 486. Dieser Bereich gilt damit im Sinne des § 38 BauGB als planbefangen. Im Einvernehmen mit dem Straßenbaulastträger Hessen Mobil soll der überwiegende Teil der Lärmschutzanlage in diesem Bereich realisiert werden.

Auf dieser Fläche sind Ausgleichsflächen für die Realisierung der Bundesstraße B 486 ausgewiesen. Durch die Bepflanzung des erforderlichen Lärmschutzwalls werden die Ausgleichsflächen faktisch beibehalten.

4 Bestandssituation

4.1 Stadträumliche Einbindung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 18.5 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 Bebauungsplans Nr. 18 wird zusammen mit der Bebauung im angrenzenden Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 45 die Siedlungsentwicklung nach Norden bis zur Bundesstraße B 486 abschließen.

Im südlich angrenzenden Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 ist Geschosswohnungsbau, im weiter südlich daran anschließenden Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 größtenteils Reihenhausbebauung festgesetzt. Die bauliche Entwicklung der Reihenhausbebauung ist weitgehend abgeschlossen, auch der Geschosswohnungsbau entlang der Elisabeth-Selbert-Allee wird derzeit von mehreren Bauträgern gleichzeitig realisiert.

In den nordöstlich angrenzenden Geltungsbereichen der 1. und 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 ist in den letzten Jahren das Nahversorgungszentrum „An der Winkelwiese“ mit einem Discounter, einem Lebensmittelvollversorger mit Getränkemarkt sowie einem Drogeriemarkt entstanden. Damit besteht in fußläufiger Nachbarschaft eine sehr gute Nahversorgung. Darüber hinaus befindet sich in ca. 500-800 m Entfernung mit der Geschäftszone Obere Bahnstraße der zentrale Versorgungsbereich von Langen.

Nördlich der Bundesstraße B 486 liegt ein Landschaftsraum, der durch landwirtschaftliche Flächen, Heckenzüge und Streuobstwiesen gekennzeichnet ist. Mit seinen vielen Rad- und Fußwegen bietet er ein attraktives Naherholungsangebot in direkter Nachbarschaft zu den Wohngebieten im Süden.

4.2 Bebauung und Nutzung/Grünstruktur

Das Plangebiet wird vornehmlich durch die Nutzungsaufgabe des nahezu gesamten Geländes sowie durch die vorangeschrittene bauliche Inanspruchnahme im Sinne von Baustelleneinrichtungen geprägt. Vormalig wurde das Gelände ackerbaulich genutzt und abschnittsweise etablierten sich wohnungsferne Gärten. Im Westen liegt eine großflächige Ruderalfläche, die sukzessive aber spärlich mit Weiden und Birken bewachsen ist. Im Zentrum entwickelte sich, ausgehend von der ehemaligen gärtnerischen Nutzung des Geländes, ein dichtes Feldgehölz. Auch die Fläche der JuKi-Farm (Förderverein Kinder- und Jugendfarm e. V.) liegt im Plangebiet, nördlich der Elisabeth-Selbert-Allee. Die JuKi-Farm ist eingezäunt und nur zu geregelten Zeiten für Kinder und Jugendliche geöffnet. Auf dem Gelände befinden sich momentan kleine Hütten, einige temporäre Aufenthaltsbereiche sowie wilde Spielflächen im Sinne eines Abenteuerspielplatzes. Auch einige Kleintiere werden auf dem Gelände in Kleintierställen gehalten. Die JuKi-Farm soll voraussichtlich noch im Jahr 2015 auf die neue Fläche im Bereich des aufzustellenden Bauungsplans Nr. 45.III verlagert werden.

Das Gebiet grenzt unmittelbar an die B 486 an. Eine straßenbegleitende Hecke bildet einen Puffer zwischen dem Plangebiet und der stark befahrenen Umgehungsstraße. Im Süden grenzen mehrgeschossige Neubauten in Staffelbauweise an, die teilweise noch nicht fertiggestellt sind bzw. sich in unterschiedlichen Bauphasen befinden.

Im Osten wurde die gemäß Bauungsplan Nr. 18, 3. Änderung zulässige Nutzung „Sondergebiet Einkauf“ bereits umgesetzt. Der westliche Teil des Geltungsbereichs ist noch nicht bebaut. Die Flächen, die den rechtsverbindlichen Bauungsplan Nr. 18, 4. Änderung überlagern, sind ebenfalls noch nicht baulich in Anspruch genommen worden und mit Gehölzen und Pflanzen der Ruderalflur bewachsen.



Abbildung 5: Luftbild mit Plangeltungsbereich

4.3 Erschließung

Die Erschließung der Geltungsbereichsfläche erfolgt über die Elisabeth-Selbert-Allee und die Hans-Kreiling-Allee sowie im Süden über die Adolf-Kolping-Straße und die davon nach Norden abzweigende Erschließungsstraße für die Reihenhäuser östlich der Lutherstraße. Des Weiteren verläuft ein Rad- und Fußweg von Nordosten bis an die östliche Grenze des Plangebiets.

4.4 Eigentumsverhältnisse

Die Baugebietsfläche nördlich der Elisabeth-Selbert-Allee befindet sich im Eigentum der Stadt Langen. Auf Grundlage der vergaberechtlichen Bestimmungen wird ein Ausschreibungsverfahren für die städtischen Grundstücke durchgeführt, in dem sich Vorhabenträger um den Erwerb der Grundstücke bewerben können.

Die nördlichen Teilflächen – überwiegende Fläche der Lärmschutzanlage, Auffahrt auf die B 486 sowie Regenrückhaltebecken – befinden sich im Eigentum von Hessen Mobil.

Die Flächen südlich der Elisabeth-Selbert-Allee sind teilweise in städtischer, teilweise in privater Hand. Die Stadt beabsichtigt, ihre hier liegenden Grundstücksflächen zu veräußern, da die vormals angestrebte Nutzung als Kindertagesstätte nicht mehr realisiert wird, weil das Grundstück für eine wirtschaftliche Nutzung als KiTa zu klein ist.

4.5 Denkmäler

Aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans und dessen Umfeld sind keine Boden- oder Kulturdenkmäler bekannt. Auf die Bestimmungen des § 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.

5 Weitere Fachplanungen und Gutachten

5.1 Schalltechnische Untersuchung

Bereits 2013 wurde vom Büro Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH aus Darmstadt eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt, die durch eine Aktualisierung vom 18.09.2014 ersetzt wurde. Hierin werden die Lärmeinwirkungen des Straßenverkehrs der B 486 sowie der Hans-Kreiling-Allee, aber auch die Lärmeinwirkungen durch Gewerbe (Nahversorgungszentrum An der Winkelwiese) untersucht. Es werden die Mindestabmessungen einer Lärmschutzanlage entlang der Nordumgehung sowie die Grundlagen für ggf. zusätzlich erforderliche passive Schallschutzmaßnahmen gegen die Verkehrslärmeinwirkungen angegeben. Des Weiteren wird der erforderliche Mindestabstand der geplanten Wohnbebauung zu den südöstlich des Plangebiets angrenzenden Sondergebieten untersucht. Auf die Ergebnisse der Schalltechnischen Untersuchung wird in Punkt B 12 der Begründung näher eingegangen.

5.2 Baugrunduntersuchung zur Lärmschutzanlage/geo- und abfalltechnisches Gutachten

Eine Baugrunduntersuchung/geo- und abfalltechnisches Gutachten des Büros Dr. Hug Geoconsult GmbH aus Oberursel vom 27.03.2014 hat für die Errichtung des erforderlichen Lärmschutzwalls südlich der B 486 Empfehlungen und Hinweise zur Herstellung des Lärmschutzwalls sowie zur Gründung der erforderlichen Lärmschutzwände gegeben. Darüber hinaus wurden im Bereich des geplanten Baugebiets potentiell anfallende Aushubböden im Hinblick auf deren Eignung für einen Wiedereinbau im Bereich des Lärmschutzwalls bewertet. Die Ergebnisse dieses Gutachtens sind in die Vorprüfung eingeflossen.

5.3 Artenschutzuntersuchung

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wurde eine Bestandsaufnahme bezüglich Flora, Fauna und Biotope sowie eine Artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt (Siehe Teil IV der Begründung - Vorprüfung gemäß § 13 a BauGB und Landschaftspflegerischer Fachbeitrag).

Biotope

Es wurden keinerlei nach HAGBNatschG oder BNatschG geschützte Biotoptypen festgestellt, ebenso wenig wie Lebensraumtypen des Anhangs I der FFH-Richtlinie.

Flora

Das bei der floristischen Erhebung vorgefundene Artenspektrum umfasst in erster Linie typische Vertreter ausdauernder und kurzlebiger Ruderalfluren sowie Gehölzarten. Mit *Ranunculus sardous* (Sardischer Hahnenfuß) konnte an einer Stelle im Osten des Plangebiets eine nach der Roten Liste Deutschland als gefährdet eingestufte Art nachgewiesen werden. Weitere planungsrelevante Pflanzenarten, d. h. gesetzlich geschützte sowie nach der Roten Liste Deutschland und Hessen gefährdete Arten wurden nicht festgestellt.

Fauna

Bei systematischen Begehungen wurden die relevanten Artengruppen Fledermäuse, Vögel und Reptilien erfasst sowie nach möglichen Vorkommen weiterer besonders oder streng geschützter Arten aus anderen Tiergruppen gesucht.

Es wurden sechs Fledermausarten im Untersuchungsgebiet registriert, wobei das Untersuchungsgebiet vornehmlich als Transfer- und Jagdgebiet für Fledermäuse von Bedeutung ist. Wochenstuben oder andere Quartiere haben vermutlich keine Bedeutung bzw. kommen im Untersuchungsgebiet nicht vor.

An Vögeln kommen im Gebiet nur vergleichsweise störungsunempfindliche Vogelarten als Brutvögel vor, wie sie auch sonst unmittelbar im Siedlungsbereich oder am Rande der Ortschaften zu finden sind.

Es fehlen damit weitestgehend gefährdete oder seltene Vogelarten mit speziellen Ansprüchen. Von typischen Arten der offenen Feldflur konnte sich hier lediglich der Fasan (*Phasianus colchicus*) halten, der in den verbuschten Bereichen eine gute Deckung findet. Insgesamt wurden 28 Vogelarten nachgewiesen, wobei neun Arten als Gastvögel bzw. Überflieger und 19 Arten als Brutvögel einzustufen sind.

Die streng geschützte Zauneidechse (*Lacerta agilis*) wurde an mehreren Stellen des Geltungsbereichs angetroffen. Mit Projektrealisierung sollen für die Zauneidechse auch weiterhin geeignete Lebensraumstrukturen im Bereich des südwestexponierten Lärmschutzwalls vorgehalten werden. Zur Erhaltung und Sicherung der lokalen Population kann der Bereich mit artspezifischen Habitatstrukturen entsprechend gestaltet, optimiert und aufgewertet werden (z. B. Anlage von Steinschüttungen oder Gabionen mit grabbarem Substrat in sonniger Südwestexposition - artenschutzrechtlich erforderliche CEF-Maßnahmen zur Schaffung von Zauneidechsen-Lebensräumen), was den Zauneidechsen einen optimalen Lebensraum bietet. Diese Maßnahmen müssen vorlaufend zum Eingriff erfolgen. Um eine Tötung von Individuen zu verhindern, müssen die Tiere vor dem Bau des Lärmschutzwalls abgefangen, in eine umgrenzte Fläche im Plangebiet versetzt und nach Fertigstellung der Wall-/Wandkonstruktion in den neu geschaffenen Ersatzlebensraum umgesetzt werden.

Entsprechend der Ergebnisse der o. g. Untersuchung werden Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

Zur Beachtung der artenschutzrechtlichen Belange sind Untersuchungen und Maßnahmen vor Baufeldräumung oder Baumaßnahmen durchzuführen. Bei einer Durchführung der Rodungen sowie Abriss- und Erdarbeiten außerhalb der Brutzeit kann sichergestellt werden, dass keine Vogelbruten zerstört werden.

Durch die Überprüfung vorab von Baumhöhlen und der Hütten bzw. Gebäude auf einen Fledermausbesatz sowie unter Umständen einer Umsiedlung der Tiere kann eine Beeinträchtigung dieser streng geschützten Artgruppe ausgeschlossen werden.

Die Zauneidechse muss auf Grund ihres strengen Schutzes und der verhältnismäßig großen Anzahl an Individuen von der Fläche abgesammelt werden und nach einer Zwischenstation z. B. innerhalb eines abgegrenzten und geschützten Bereichs im Plangebiet in ein geeignetes Ersatzhabitat, hier der Südhang des Lärmschutzwalls, umgesiedelt werden. Der Fang der Tiere muss während der Aktivphase und vor der Eiablage stattfinden, um zu gewährleisten, dass alle vorkommenden Zauneidechsen erfasst und keine Jungtiere zusätzlich gefährdet werden.

Der Einbau von künstlichen Nisthilfen und Quartieren (als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen) kann helfen, die Biodiversität in der Stadt zu erhalten bzw. zu fördern und ist als Möglichkeit zur Wahrung bzw. Verbesserung des Erhaltungszustands von Arten anzusehen, die die negativen Auswirkungen eines Vorhabens wettmachen (sogenannte FCS-Maßnahmen). Bei einer Neubebauung sollten

demnach künstliche Nisthilfen und Quartiere für im Rückgang befindliche oder gefährdete Gebäudebrüter wie Mehlschwalbe, Mauersegler oder Haussperling und für Fledermäuse eingeplant werden. Dazu sind verschiedene Einbauelemente im Handel erhältlich (z. B. Fledermauskästen, Formsteine für Gebäudebrüter, Nistkästen, etc.).

Weitere Informationen zu Fauna, Flora, Biotopstrukturen und Artenschutz siehe Teil IV der Begründung (Vorprüfung nach § 13 a BauGB und Landschaftspflegerischer Fachbeitrag) sowie Punkt 6.5.2 der Begründung.

5.4 Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 18.5 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung von Bauvorhaben geschaffen, womit eine Veränderung der Gestalt und Nutzung von Grundflächen einhergeht. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist gemäß § 18 Abs. 1 BNatSchG über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz von Eingriffen in Natur und Landschaft nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden. Für die durch einen Bebauungsplan zugelassenen Eingriffe gelten grundsätzlich die Regelungen des § 1 a BauGB. Danach sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in die Abwägung einzustellen.

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgt nach dem Biotopwertverfahren auf Grundlage der Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ausgleichsabgaben (KV) vom 01.09.2005, zuletzt geändert am 21.11.2012. Als planungsrechtlicher Voreingriffszustand gelten die durch die Planung geänderten rechtsverbindlichen Bebauungspläne.

Dem Voreingriffswert von insgesamt 1.024.679 Biotopwertpunkten steht ein Ausgleichswert von 1.027.913 Biotopwertpunkten entgegen, womit die Bebauungsplanänderung rechnerisch ausgeglichen ist. Positiv wirken sich im Vergleich zum Voreingriffszustand insbesondere die Erhöhung des Grünanteils mit Bodenschluss, die prozentual festgesetzte Extensivbegrünung der Flachdächer und flachgeneigten Dächer < 15° Neigung bzw. die intensive Begrünung der Tiefgaragendächer und die ökologische Regenwasserbewirtschaftung aus.

Die innerhalb des Geltungsbereichs gelegene und der Baumaßnahme „Nordumgehung Langen, B 486 neu“ gewidmete Ausgleichsmaßnahme Nr. 45 und Gestaltungsmaßnahme Nr. 49, jeweils in Teilflächen, können innerhalb des Geltungsbereichs als gleichartige Pflanzung (gemäß KV gleichwertig) in gleichem Umfang und mit gleicher Funktion wieder hergestellt werden. Auf Grund der Inanspruchnahme von bislang bepflanzter Fläche für die Lärmschutzwand wird die gleichgroße Bepflanzung räumlich geringfügig von der bisherigen Lage abweichen.

Es kann somit davon ausgegangen werden, dass die möglichen Eingriffe in Natur und Landschaft, die mit der Umsetzung der Planung zu erwarten sind, vollständig innerhalb des Geltungsbereichs kompensiert werden können. Insofern ist der Bebauungsplan in sich ausgeglichen, die Notwendigkeit weiterer Ausgleichsmaßnahmen ist nicht erkennbar.

6 Planungskonzept

6.1 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Planung ist die Ausweisung eines neuen Wohnquartiers nördlich der Elisabeth-Selbert-Allee als Teil der geplanten Lückenschließung zwischen bestehender Bebauung und der Bundesstraße B 486. Es ist beabsichtigt, das Areal an zwei oder drei Vorhabenträger zu vergeben, die auf der Plangebietsfläche jeweils ein mit der Stadt abgestimmtes städtebauliches Konzept verwirklichen. Entlang der Hans-Kreiling-Allee sollen Geschosswohnungsbau und ansonsten Doppel-, Reihen- und eventuell Einzelhäuser entstehen. Die Bebauung soll mittels einer Lärmschutzwand/Wand-Kombination vor dem Straßenverkehrslärm der B 486 geschützt werden.

Südlich der Elisabeth-Selbert-Allee soll eine Anpassung der Bebauung an die weiteren westlich, südlich und östlich angrenzenden Baufelder vorgenommen werden.

6.2 Städtebauliches Konzept

Im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 18.5 werden für die Flächen nördlich der Elisabeth-Selbert-Allee ausschließlich die Rahmenbedingungen für deren Entwicklung festgesetzt. Das detaillierte städtebauliche Konzept wird in dieser Teilfläche erst durch die mit der Stadt abgestimmten Planungen der Vorhabenträger, die das Plangebiet entwickeln werden, bestimmt. In städtebaulichen Verträgen sollen die entsprechenden Inhalte festgeschrieben werden. Vorgegeben werden jetzt schon die folgenden Punkte:

- Lärmschutzwand mit Wand an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze
- Quantitative Erhaltung und qualitative Wiederherstellung der gewidmeten Ausgleichsfläche aus der Planfeststellung B 486
- Viergeschossiger Geschosswohnungsbau an der Hans-Kreiling-Allee (WA 2)
- Durchmischung von maximal zweigeschossigen Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern mit Dachbegrünung
- Ausbildung eines ca. 1.500 qm großen Quartiersplatzes im Bereich des Baugebiets WA 1
- Geh- und Radwegeverbindung in Ost-West-Richtung mit Anbindung an den zukünftigen Radschnellweg entlang der Hans-Kreiling-Allee sowie in Nord-Süd-Richtung
- Verkehrliche Anbindungen in Gegenlage zu den südlich auf die Elisabeth-Selbert-Allee mündenden Straßen/Wegen
- Maximale Durchgrünung des Wohngebiets

Südlich der Elisabeth-Selbert-Allee orientiert sich die Bebauung überwiegend an der bereits im Bebauungsplan Nr. 18, 4. Änderung dargestellten Entwicklung. Hier soll direkt an der Elisabeth-Selbert-Allee ein in die bereits bestehende Reihe eingepasster Geschosswohnungsbau entstehen, der zur Straße vier Vollgeschosse und nach Süden eine geschossig abgetreppte Bebauung vorsieht. Südlich angrenzend schließt sich eine kleinteiligere und maximal dreigeschossige Einzel-, Reihen- und/oder Doppelhausbebauung an. Die Flächen südlich der Elisabeth-Selbert-Allee wurden in den Geltungsbereich integriert. Damit wird auf zwischenzeitlich geplante Änderungen der Verkehrsflächen, wie geringere Breite des Rad- und Fußwegs im Südosten und Wegfall des Wendehammers sowie auf den Wunsch einer Anpassung des Geschosswohnungsbaus an veränderte Grundstücksvorgaben reagiert.

6.3 Landschaftsplanerisches Konzept

Mit der Bebauungsplanänderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebiets im Bereich einer bislang bauleitplanerisch für Gewerbenutzung und Sportanlage sowie Wohnnutzung und Gemeinbedarf ausgewiesenen Baufläche geschaffen werden. Durch die neue Nutzungsfestsetzung ist von der Entwicklung eher kleinerer bis mäßig großer Baukörper und Grundstücke mit durchschnittlichen bzw. im Vergleich höheren Grünflächenanteilen auszugehen. Im Vergleich zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 18 sind ein geringerer Versiegelungsgrad sowie ein geringerer Eingriff in den Bodenhaushalt zu erwarten. Vorrangige Ziele des Landschaftsplanerischen Konzepts sind, das Wohngebiet vor negativen Einwirkungen der stark befahrenen B 486 abzuschirmen, eine wirksame Durchgrünung des Gebiets zu sichern sowie die Eingriffe in den Naturhaushalt zu minimieren.

Die notwendige Errichtung eines Lärmschutzwalls mit -wand entlang der nördlichen Plangebietsgrenze hat zur Folge, dass zunächst die heute vorhandene Bepflanzung (straßenbegleitende Gehölzpflanzung) im Bereich der gewidmeten Ausgleichsfläche aus der Planfeststellung der Nordumgehung Langen (B 486) gerodet werden muss, um den Lärmschutzwall schütten bzw. bauen zu können. Im Anschluss wird auf dem angeschütteten Wall beidseits der Lärmschutzwand eine ähnlich strukturierte Hecke heimischer und standortgerechter Arten gepflanzt. Die gewidmete Ausgleichsfläche wird dadurch umgestaltet bzw. mit einer Wandkonstruktion ergänzt. Ein funktionaler und flächengleicher Ersatz für die dadurch baulich beanspruchte Grundfläche ist jedoch im Bereich der neu ausgewiesenen Maßnahmenfläche gewährleistet.

Das Plangebiet grenzt sowohl an der Südseite als auch an der Ostseite an die bestehende Bebauung bzw. die Ortslage an. Das im Westen jenseits der Hans-Kreiling-Allee gelegene Baugebiet (Bebauungsplan Nr. 12 „Am Schnainweg“) ist aktuell noch nicht entwickelt. Eine zusätzliche Eingrünung ist zu diesen Seiten jedoch nicht notwendig.

Im Zusammenhang mit dem Vergabeverfahren für die Fläche nördlich der Elisabeth-Selbert-Allee wird die Stadt Langen auch Grünkonzepte einfordern, um damit die Umsetzung stadtökologischer und freiraumgestalterischer Zielsetzungen sicherzustellen (abgesichert durch städtebauliche Verträge). Vor diesem Hintergrund sind die vorzusehenden Grünstrukturen im Bebauungsplan vor allem quantitativ und meist ohne räumliche Verortung festgesetzt.

Die Durchgrünung des Wohngebiets erfolgt vor allem durch eine Vorgabe zum Anteil der zu begrünenden Grundstücksflächen sowie einer Festsetzung zur Pflanzung von Gehölzen. Trotz der für ein neues Wohngebiet üblichen Ausnutzungszahlen der Baugrundstücke soll eine möglichst intensive Be- und Durchgrünung des Wohngebiets sichergestellt werden. Hierfür werden Festsetzungen getroffen, die die vollständige Begrünung der verbleibenden mindestens 35 % bzw. 20 % nicht überbaubaren Grundstücksflächen sichern. Ergänzt wird dies durch weitere Vorgaben hinsichtlich der intensiven Begrünung nicht überbauter Tiefgaragen in WA 2 und WA 3 sowie zur extensiven Flachdachbegrünung (75 % der jeweiligen Dachfläche) im gesamten Plangebiet, wodurch ein entsprechend höherer Grünanteil planungsrechtlich gesichert wird.

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen bilden demnach den grünstrukturellen Rahmen für die spätere Freiraumplanung, ohne bereits auf Bebauungsplanebene Details festlegen zu müssen, die momentan aufgrund der nicht definierten Bebauungsstruktur noch nicht greifbar sind.

Innerhalb des WA 1 ist ein mindestens 1.500 m² großer öffentlicher Platz herzustellen. Der Platz sollte ursprünglich in die Elisabeth-Selbert-Allee integriert werden („Aranda-De-Duero-Platz“), die konkrete Verortung und Ausgestaltung dieser Fläche soll im Rahmen des Vergabeverfahrens bzw. dessen vertiefenden städtebaulichen Entwürfen erfolgen.

Entlang der Elisabeth-Selbert-Allee wird beidseits, in regelmäßigen Abständen, die Anpflanzung von Bäumen festgesetzt. Die Pflanzgruben müssen mindestens 6 m² und der Abstand zwischen den Bäumen soll maximal 15 m betragen. Unter Berücksichtigung der erforderlichen Ein- und Ausfahrten werden so mindestens 26 Baumstandorte je Straßenseite definiert, wodurch der angestrebte Alleecharakter der Straße gesichert wird. Zwischen den Bäumen können Parkplätze (Längsparker) integriert werden. Bei den Baumanpflanzungen sind die von den Leitungsträgern geforderten Mindestabstände zu bestehenden Leitungen einzuhalten bzw. entsprechende Vorkehrungen zum Schutz der Leitungen zu treffen. Dies ist insbesondere deshalb von Bedeutung, da sich innerhalb des nördlich bestehenden Gehwegs der Elisabeth-Selbert-Allee bereits Versorgungsleitungen befinden. Die Verringerung der Straßenbreite der Elisabeth-Selbert-Allee erfordert z. T. eine Verlegung der Leitungen, da eine Leitungsführung auf privaten Grundstücksflächen vermieden werden soll.

Durch die Grundstücksbegrünung in Verbindung mit der Vorgabe einer Dach- und Tiefgaragenbegrünung, den straßenbegleitenden Baumpflanzungen und der gemäß Stellplatzsatzung durchzuführenden Stellplatzbegrünung wird ein ökologisch und vor allem klimawirksames Grünvolumen planungsrechtlich abgesichert. Schließlich werden auch Vorgaben zur ökologischen Regenwasserbewirtschaftung getroffen (z. B. wasserdurchlässige Bauweise von Zufahrten und Stellplätzen auf den Baugrundstücken, Versickerung und Nutzung von Niederschlagswasser auf Privatgrundstücken), die eingriffsmindernd auf den Wasserhaushalt wirken. Dazu gehört auch die Einleitung des Niederschlagswassers (Trennsystem) in ein Regenüberlauf-/Versickerungsbecken nördlich der südlichen Auffahrt zur B 486.

Südlich des Lärmschutzwalls ist eine in Ost-West-Richtung verlaufende Fuß- und Radwegverbindung angedacht, die das Wohngebiet mittels der im Osten bereits vorhandenen Straßenunterführung mit dem nördlich der B 486 gelegenen Offenland verbindet. Die Wegetrasse soll eine Gesamtbreite von 6 m erhalten, wobei der eigentliche Weg maximal 3 m und ein begleitender Grünstreifen mindestens 3 m breit sein sollen. Die Randbegrünung erfolgt mittels Anpflanzung von kleinkronigen Bäumen bzw. einzelner Strauchgehölze sowie im Übrigen als extensiv zu pflegenden, wiesenartiger Grünstreifen. Die Trasse kann ggf. zugleich als Pflegeweg für den Lärmschutzwall genutzt werden. Auch hier erfolgt keine zeichnerische Festsetzung in der Planzeichnung, vielmehr bleibt der genaue Trassenverlauf der weiteren planerischen Konkretisierung vorbehalten.

6.4 Verkehr

6.4.1 Erschließung

Die Wohnsammelstraße Elisabeth-Selbert-Allee erschließt das gesamte Plangebiet. Sie wurde bereits als Baustraße mit der Kanalisation und den Versorgungsmedien ausgebaut. Der Endausbau wird im Zuge der Entwicklung des Baugebiets nördlich der Elisabeth-Selbert-Allee vollzogen.

Innerhalb des nördlich der Elisabeth-Selbert-Allee liegenden Areals kann noch keine Aussage über die interne Erschließung getroffen werden, da diese Fläche Teil der Städtebaulichen Entwürfe der Vorhabenträger sein wird. Durch die Ein-

teilung der Baufenster sind aber bereits mögliche Anbindungen an die Elisabeth-Selbert-Allee vorgegeben. Durch die internen Anliegerstraßen, die in einer Breite von 6 m ausgebildet werden sollen, soll die gesamte Wohnbebauung einschließlich der Geschosswohnungsbauten an der Hans-Kreiling-Allee erschlossen werden. Da die Hans-Kreiling-Allee stark belastet ist und zusätzlich als Zubringer zur B 486 dient, sind hier Ein- und Ausfahrten nicht zulässig.

Ein Fuß- und Radweg wird das Gebiet in West-Ost-Richtung durchziehen und, die Elisabeth-Selbert-Allee querend, über den ausgewiesenen Radweg auch die südlich gelegenen Wohngebiete anbinden. Die Bebauung südlich der Elisabeth-Selbert-Allee wird direkt von hier erschlossen, während die Erschließung der südlich des WA 3 gelegenen Reihen-, Doppel- und/oder Einzelhäuser von Süden über die Adolph-Kolping-Straße bzw. über die die bestehenden Reihenhäuser erschließende Anliegerstraße erfolgt.

6.4.2 Ruhender Verkehr

Die erforderlichen Flächen für den ruhenden Verkehr sind auf den privaten Grundstücksflächen anzuordnen. Dabei ist es der Stadt wichtig, trotz des Flächenbedarfs für die erforderlichen Stellplätze, noch genügend private Freiflächen zu ermöglichen, was durch die entsprechenden Werte der zulässigen Grundfläche bzw. Grundflächenzahl gewährleistet ist.

6.4.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Die Anbindung des Plangebiets an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt aktuell durch die Stadtbuslinie OF72 Lutherplatz – Langen Bahnhof – Neurott mit den Haltpunkten „Annastraße“ und „Pestalozzistraße“ (Nördliche Ringstraße, Höhe Pestalozzistraße). Derzeit ist ein neuer Nahverkehrsplan zur Neuorganisation des ÖPNV für den Kreis Offenbach in Arbeit, der ab 2016 umgesetzt werden soll.

6.5 Technische Infrastruktur/Ver- und Entsorgung

6.5.1 Trinkwasser/Löschwasser

Die erforderlichen Trinkwasserleitungen liegen bereits in der Verkehrsfläche der Elisabeth-Selbert-Allee. Sie erfüllen auch die Anforderungen nach W 405. Eine Löschwasserversorgung mit 1600 l/min bzw. 96 m³/h ist mit den hier vorhandenen Hydranten möglich. Die Weiterführung der Trink- und Löschwasserleitungen in das Wohngebiet nördlich der Elisabeth-Selbert-Allee wird im Zuge der Wohngebietsentwicklung durchgeführt.

6.5.2 Abwasser/Niederschlagswasser

Im Bereich der Elisabeth-Selbert-Allee besteht eine Trennkanalisation mit separater Regenentwässerung. Die Regenwasserkanalisation im Bereich der Elisabeth-Selbert-Allee führt in eine zentrale Regenwasserversickerungsanlage, die sich auf der Fläche zwischen der Auffahrt zur Bundesstraße B 486 und der Verkehrsfläche der B 486 befindet und im Bebauungsplan auch als solche dargestellt ist. Im Osten des Gebiets befindet sich noch ein Kanal der Stadt Langen, der zum Teil im offenen Gerinne verläuft, zum Teil verrohrt ist.

Die vorhandene Kanalisation ist in der Generalentwässerungsplanung von 2005 berücksichtigt worden, die auch die notwendige Schmutzfrachtberechnung beinhaltet.

Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz und § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz soll Niederschlagswasser von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden,

wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG). Andernfalls ist Niederschlagswasser ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG).

Damit ist eine gesicherte Abflussregelung des Niederschlagswassers vorhanden.

In dem Schreiben der KBL vom 08.05.2015 heißt es hierzu: „... Der Nachweis der Versickerung auf der Fläche der zentralen Regenwasserversickerungsanlage wurde dem RP bereits mit dem „Antrag der Stadt Langen auf Erlaubnis zur zentralen Versickerung von Regenwasser aus dem geplanten Neubaugebiet 18 – Langener Norden“ vom Mai 2003 erbracht, da in diesem Antrag das Becken auch für den nördlichen Teil der Elisabeth-Selbert-Allee bemessen wurde. In diesem Antrag wurde als Bemessungsgrundlage für die Gesamteinzugsfläche bis zur Versickerungsanlage ein A_E ca. 12,61 ha angesetzt. Diese Fläche wurde von KBL im Rahmen dieser Stellungnahme nochmals überprüft. Es ergab sich eine Berechnungsfläche von 12,7 ha. Auf Grund von Katasteränderungen, wie z.B. Wegfall des Kreisels, liegt die Berechnungsfläche heute ca. 0,2 ha über der 2003 errechneten Fläche. ... Hierbei Dabei sind die Flächen 1 und 2 (Anmerkung: Flächen westlich der Hans-Kreiling-Allee) jedoch an das Mischsystem angeschlossen. ... Dadurch verringert sich die Gesamteinzugsfläche bis zur Versickerungsanlage auf A_E ca. 11,46 ha. Die tatsächliche Fläche A_E ist somit kleiner als die Berechnungsfläche für das Sickerbecken aus dem Antrag von 2003. ...

Fazit: In der Bemessung des Versickerungsbeckens von 2003 wurde bereits der nördliche Teilbereich berücksichtigt. Die neuen Auflagen des Bebauungsplanes Nr. 18.5 wirken sich positiv auf das Entwässerungssystem aus.“

Die Verwertung von Niederschlagswasser auf dem eigenen Grundstück wird unabhängig von der rechtlichen Festsetzungsmöglichkeit in einem Bebauungsplan im Wasserhaushaltsgesetz des Bundes und des Hessischen Wassergesetzes so geregelt, dass eine dezentrale Regenwasserversickerung auf dem Grundstück verpflichtend ist, außer wenn sachliche Gründe dagegen sprechen. Dieser Belang ist im bauordnungsrechtlichen Verfahren zu berücksichtigen.

Die Kommunalen Betriebe Langen werden auf Grundlage der Entwässerungssatzung der Stadt Langen mit dem jeweiligen Vorhabenträger den Überlauf in die Regenwasserkanalisation abstimmen. Auch die Entwässerungssatzung verweist in § 4 auf die o. g. Regenwasserversickerungspflicht gemäß Hessischem Wassergesetz. Entsprechend regelt die Entwässerungssatzung auch die Befreiung des Benutzungszwangs und die damit verbundenen Gebühren.

6.5.3 Strom/Gas

Die erforderlichen Strom- und Gasleitungen werden in den bestehenden Straßen bereitgestellt. Durch den Rückbau des ehemals geplanten Aranda-de-Duero-Platzes und die Verringerung der Straßenbreite der Elisabeth-Selbert-Allee ist eine Verlegung von Stromleitungen erforderlich. Die Weiterführung der Strom- und Gasleitung in das Wohngebiet nördlich der Elisabeth-Selbert-Allee wird im Zuge der Wohngebietsentwicklung durchgeführt.

6.5.4 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung ist gesichert.

6.5.5 Fernwärme

Es wird angestrebt, eine Wärmeversorgung in Form einer energetisch günstigen Kraft-Wärme-Kopplung für alle Baugebiete anzubieten. Wo der Standort für ein eventuell zu errichtendes BHKW sein wird, kann im Zuge der Städtebaulichen Entwürfe entschieden werden. Ein Benutzungszwang wird nicht ausgesprochen.

6.5.6 Telekommunikation

Den Südwesten des Plangebiets durchschneidet eine unterirdische Kabeltrasse der Telekom (Glasfaser). Diese Leitung ist im Rahmen der Wohngebietsentwicklung zu verlegen.

6.6 Umweltbelange

6.6.1 Schutzgebiete und -objekte nach Naturschutzrecht, Wasserschutzgebiete

Im Plangebiet bzw. daran angrenzend befinden sich keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete.

Der Bebauungsplan befindet sich in der Zone III des Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen der Stadtwerke Langen sowie in der Zone III B des Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen der Stadtwerke Neu-Isenburg. Die entsprechenden Verordnungen vom 5. November 1979 (StAnz. 48/1979 S. 2273) und vom 20. April 1989 (StAnz. 22/1989 S. 1214) sind zu beachten. Die für die jeweiligen Schutzzonen geltenden Verbote sind einzuhalten.

6.6.2 Immissionen/Emissionen

Auf die Ausführungen im Punkt B 12 dieser Begründung wird verwiesen.

6.6.3 Altlasten

Laut Datenlage im Umweltatlas des HLUG ist für den Geltungsbereich keine Altlastenproblematik erkennbar.

6.6.4 Kampfmittel

Im Plangebiet sind keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Kampfmitteln gegeben.

6.6.5 Einschätzung der möglichen Umweltauswirkungen

Es konnten keine umweltrelevanten Veränderungen, die sich im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 18.5 ergeben würden, festgestellt werden. Die Bebauungsplanänderung hat voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

II FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt, die vorwiegend dem Wohnen dienen. Wohngebäu-

de und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 3 BauNVO zulässig. Auch ein Blockheizkraftwerk kann im Plangebiet errichtet werden.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind zusätzlich Betriebe des Beherbergungsgewerbes, die sonst gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen werden können, zulässig. Dieses Wohngebiet eignet sich aufgrund seiner günstigen Lage zur Bundesstraße B 486 auch sehr gut als Hotelstandort; über die Hans-Kreiling-Allee und Elisabeth-Selbert-Allee ist es direkt von der Bundesstraße B 486 aus zu erreichen, ohne die anliegenden Wohngebiete zu stören. Die Festsetzung ist im Zusammenhang mit dem Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes in den übrigen Allgemeinen Wohngebieten zu sehen. Es erfolgt somit eine städtebauliche Zuordnung dieser Nutzungen zu geeigneten Standorten.

Aufgrund der Nähe zur Lärmquelle B 486 und der damit einhergehenden Lärmbelastung für die zukünftigen Bewohner des Bereichs nördlich der Elisabeth-Selbert-Allee sind in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 Gebäude mit Wohnnutzungen sowie im allgemeinen Wohngebiet WA 2 Beherbergungsbetriebe erst dann zulässig, wenn die Lärmschutzanlage entlang der B 486 vollständig hergestellt ist.

Bis zur Fertigstellung dieser Lärmschutzanlage können Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 nur ausnahmsweise zugelassen werden.

Als ausnahmsweise zulässige Nutzungen sind gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen zulässig. Die gemäß § 4 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO zulässigen, der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sollen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig sein.

Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden können im Einzelfall ausnahmsweise zugelassen werden. Damit können kleinere Läden als Ergänzung zum nahe liegenden „Nahversorgungszentrum Winkelwiese“ angesiedelt werden, beispielsweise können dies Bäckerei-, Metzgerei- oder Obst- und Gemüseläden, aber auch Apotheken oder Blumenläden sein.

Außerdem können Schank- und Speisewirtschaften im Einzelfall ausnahmsweise zulässig sein, wenn sie der Wohnnutzung untergeordnet sind und das Wohnen nicht beeinträchtigen. Im Falle der Genehmigung der ausnahmsweise zulässigen Schank- und Speisewirtschaften soll sichergestellt sein, dass keine Ruhestörungen von diesen Nutzungen ausgehen, die zu nachbarschaftlichen Konflikten führen und die Wohnqualität des Gebiets verringern.

Handwerksbetriebe sind in das städtebauliche Umfeld des Bauungsplans Nr. 18.5 nur eingeschränkt integrierbar, deshalb soll es im Einzelfall im Ermessen der Bauaufsichtsbehörde liegen, die städtebaulich verträgliche Einbindung des Vorhabens zu prüfen. Handwerksbetriebe werden damit den sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben gleichgestellt, die gemäß § 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 im Baugenehmigungsverfahren zu Zuordnungsproblemen kommt, inwieweit ein bestimmter Gewerbebetrieb auch als Handwerksbetrieb gelten könnte.

Ausnahmsweise zulässig sind zudem Anlagen für Verwaltungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO. Unter dem Typenbegriff „Anlagen für Verwaltungen“ werden in der Baunutzungsverordnung beispielsweise auch kleinteilige private Dienstleistungsbetriebe und Büroformen innerhalb eines anders genutzten Gebäudes subsumiert. Da diese untergeordneten Anlagen für Verwaltungen in das geplante Wohngebiet eingebunden werden können, hat die Bauaufsichtsbehörde nach Prüfung des Einzelfalls 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 von den Vorhaben, insbesondere in den Ruhezeiten, Störungen ausgehen können, die mit einem Allgemeinen Wohngebiet nicht vereinbar sind, wird das Ermessen gegen Null führen.

Unzulässig sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen, die sonst nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können. Beide Nutzungen sind in den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten aufgrund ihrer Bauformen nicht integrierbar; zudem können von ihnen erhöhte Störemissionen aufgrund des hohen Kundenverkehrs ausgehen.

Die sonst ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 3 und WA 4 unzulässig. Wie oben beschrieben, erfolgt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 18.5 eine städtebauliche Zuordnung dieser Nutzungen zu verkehrlich besonders geeigneten Standorten im Allgemeinen Wohngebiet WA 2. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 3 und WA 4 sollen Betriebe des Beherbergungsgewerbes dagegen nicht zulässig sein, um die Wohngebiete insbesondere nicht durch wohngebietsfremden Autoverkehr zu belasten.

2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)/zulässige Grundfläche (GR)

Für alle Baugebiete wird entweder eine Grundflächenzahl (GRZ) oder die zulässige Grundfläche (GR) festgesetzt.

In den Baugebieten WA 1 und WA 4 erfolgt mit einer GRZ von 0,35 eine geringe Unterschreitung der Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO. In diesen Wohngebieten ist eine kleinteilige Bebauung aus Einzel-, Doppel- oder Reihenhäusern/Hausgruppen vorgesehen.

In den Baugebieten WA 2 und WA 3 entspricht die zulässige GRZ der Obergrenze von GRZ 0,4 für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung in Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO.

Generell wird für Mittelhäuser von Reihenhäusern/Hausgruppen, abweichend von der jeweils zulässigen GRZ, eine zulässige Grundfläche für die Hauptnutzung inklusive Terrasse von maximal 80 qm pro Grundstück festgesetzt. Diese Abweichung gilt nur bei den Mittelhäusern, da die gleiche GRZ hier, im Gegensatz zu den Endhäusern, nur eine geringere Bebauung zulassen würde. Allerdings dürfen die Reihemittelhäuser die Grundfläche der Reihenendhäuser nicht überschreiten.

Insgesamt ermöglicht der Bebauungsplan Nr. 18.5 eine angemessen hohe, aber nicht zu hohe bauliche Dichte. Damit wird sichergestellt, dass sowohl die hervorragende örtliche und regionale verkehrliche Anbindung an den motorisierten Individualverkehr und an den öffentlichen Personennahverkehr, als auch die bestehende

technische und soziale Infrastruktur angemessen genutzt werden. Da es sich bei dem Bebauungsplan um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, wird zudem eine optimale Ausnutzung der Grundstücksflächen gewährleistet und einer künftigen Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich gegengesteuert.

Die Festsetzungen zur Grundfläche (GR) bzw. zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) beziehen sich ausschließlich auf die Baugrundstücke. Öffentliche bzw. öffentlich zu widmende Straßen-, Wege- und Platzflächen bleiben davon unberührt.

2.2 Überschreitung der zulässigen Grundfläche/Grundflächenzahl (GRZ II)

Für die Baugebiete WA 1 und WA 4 wird festgesetzt, dass gemäß § 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 einer GRZ von 0,65 zulässig ist.

Generell wird für die Mittelhäuser der Reihenhäuser/Hausgruppen in den jeweiligen Baugebieten entsprechend der Festsetzung zur zulässigen Überbauung von dieser Festsetzung abgewichen. Für die Mittelhäuser ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche von maximal 40 qm zulässig.

Die Festsetzungen erscheinen, angesichts des Ziels der Bereitstellung eines angemessenen Freiflächenanteils der Grundstücke sowie der Notwendigkeit, die erforderlichen Stellplätze auf den Grundstücken auszuweisen, gerechtfertigt.

Für die Baugebiete WA 2 und WA 3 ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig. Beide Wohngebiete sind für den Geschosswohnungsbau vorgesehen, in denen mit dem Bau von Tiefgaragen zu rechnen ist. Diese müssen teilweise durch oberirdische Stellplätze ergänzt werden, um den hohen Stellplatzbedarf von 1,5 Stellplätzen pro Wohneinheit erfüllen zu können. Angesichts der Erfahrungen mit dem Geschosswohnungsbau im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 18, 4. Änderung soll hierfür eine hohe Überschreitung der zulässigen Grundfläche ermöglicht werden, um spätere Probleme im Baugenehmigungsverfahren zu vermeiden.

2.3 Höhe baulicher Anlagen

2.3.1 Zahl der Vollgeschosse

Der Bebauungsplan Nr. 18.5 gibt für die Baugebiete WA 1 und WA 2 ausschließlich grundsätzliche städtebauliche Maßgaben vor. Für das Baugebiet WA 1 werden die Festsetzungen getroffen, die eine kleinteilige Wohnungsbauentwicklung aus Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern/Hausgruppen ermöglicht, während im Baugebiet WA 2 überwiegend Festsetzungen für Geschosswohnungsbau getroffen werden.

Im Baugebiet WA 1 sind maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Aus Gründen des Schallschutzes sind im Baugebiet WA 2 entlang der Hans-Kreiling-Allee vier Vollgeschosse zwingend festgesetzt. Hier erfüllt der Baukörper selbst die Schallschutzfunktion für die östlich liegenden Freibereiche sowie für die östlich orientierten Räume. Im straßenabgewandten Bereich kann sowohl die kleinteilige Bebauung aus dem Baugebiet WA 1 fortgeführt, als auch ein Geschosswohnungsbau mit weniger als vier Geschossen realisiert werden.

Im Baugebiet WA 3 ist zur Elisabeth-Selbert-Allee eine zwingend viergeschossige Bebauung mit zwingend einem Staffelgeschoss vorgesehen, um diese Wohnsammelstraße durch eine angemessene städtebauliche Raumkante zu fassen und die Bebauung an die übrige, zum Teil bereits bestehende Straßenrandbebauung anzugleichen. Zu den südlich angrenzenden Wohngebieten folgt eine Abstufung der Geschossigkeit auf maximal vier, drei und beim westlichen Baufenster zwei Vollgeschosse, wobei eine städtebaulich flexible Ausgestaltung der Gebäudeabstufung möglich ist. Beispielsweise kann somit die dreigeschossige Bebauung in das Baufenster hineinreichen, für das maximal vier Vollgeschosse festgesetzt sind. Im WA 3 ist für das südliche Baufenster eine maximale Dreigeschossigkeit festgesetzt. Damit wird ein städtebaulicher Übergang zu der im südlich angrenzenden Baugebiet WA 4 festgesetzten maximalen Dreigeschossigkeit erreicht.

2.3.2 Zulässige Traufhöhen

Um für Reihenhäuser/Hausgruppen und Doppelhäuser oberhalb des obersten Vollgeschosses, aber auch für das Staffelgeschoss eine einheitliche Trauflinie sicherzustellen, wird für diese Gebäudetypen die Traufhöhe sowie die Traufhöhe des Staffelgeschosses zwingend festgesetzt. Von dieser kann in einem begrenzten Rahmen abgewichen werden, wenn beide Doppelhaushälften bzw. die gesamte Reihenhauszeile/Hausgruppe einheitlich errichtet werden. Zusätzlich wird eine Ausnahmeregelung formuliert, die für untergeordnete Gebäudeteile eine Eingeschossigkeit ermöglicht.

Aus gestalterischen Gründen wird des Weiteren eine Mindestrückprungtiefe bei der Errichtung eines Staffelgeschosses festgesetzt. Ebenfalls aus gestalterischen Gründen wird bei Reihenhäusern und Hausgruppen bei topografisch bewegtem Gelände ein Höhenversprung zugelassen.

Einzelhäuser unterliegen keiner zwingenden Traufhöhenregelung. Hier sind die zulässige Traufhöhe sowie die Traufhöhe des Staffelgeschosses als Maximalwerte festgesetzt.

Mit diesen Festsetzungen kann die Höhenentwicklung der Reihenhäuser/Hausgruppen sowie der Doppelhäuser in einem engen Rahmen bestimmt werden, was zu einer gestalterisch einheitlichen Höhenentwicklung des Wohngebiets führt. Einzig für den Geschosswohnungsbau an der Hans-Kreiling-Allee und der Elisabeth-Selbert-Allee (WA 2 und WA 3) wird kein städtebauliches Erfordernis für die Festsetzung von Traufhöhen gesehen.

Da sich im Plangebiet laut dem alten Bebauungsplan Nr. 18 ein Korridor für den Richtfunk befindet, dies aber in den heutigen Kartenunterlagen nicht mehr nachvollziehbar ist, wird nur in der Begründung darauf hingewiesen. Im alten Bebauungsplan Nr. 18 heißt es dazu, dass Gebäude bzw. Gebäudeteile die Höhe von 150 m üNN nicht überschreiten dürfen.

3 Bauweise

3.1 Offene Bauweise

In den Baugebieten WA 1 und WA 4 ist die offene Bauweise festgesetzt. Damit können Einzel- und Doppelhäuser, aber auch Reihenhäuser/Hausgruppen bis zu einer Länge von 50 m realisiert werden.

3.2 Abweichende Bauweise

In den Baugebieten WA 2 und WA 3 ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Hier darf die Länge der Baukörper 50 m überschreiten. Dadurch soll sichergestellt werden, dass die geplanten Geschosswohnungsbauten realisiert und damit längere Gebäudeeinheiten entstehen können, als in der offenen Bauweise möglich wären.

4 Überbaubare Grundstücksflächen

In den Baugebieten WA 1 und WA 2 wird die flächenmäßige Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen sehr großzügig dargestellt. Zur Lärmschutzanlage wird die überbaubare Grundstücksfläche so festgesetzt, dass die Baugrenze immer einen Mindestabstand von 20,0 m zum südlichen Straßenrand der Bundesstraße B 486 einhält und damit die überbaubare Grundstücksfläche außerhalb der anbaufreien Zone der Bundesstraße B 486 liegt. Um einen angemessenen nicht überbauten privaten Freiraum innerhalb des Baugebiets zu erhalten, wird für die Baugebiete WA 1 und WA 2 festgesetzt, dass bei Errichtung des Haupt-Gartenbereichs innerhalb des straßenabgewandten Grundstücksbereichs bauliche Anlagen zu den hinteren straßenabgewandten Grundstücksgrenzen mindestens einen Abstand von 6,0 m einhalten müssen. Aus stadtgestalterischen Gründen sind Gartenhütten davon ausgenommen, wenn sie an der hinteren Grundstücksgrenze angeordnet werden.

Zur Elisabeth-Selbert-Allee und zur Hans-Kreiling-Allee ist ein einheitlicher Abstand der Baugrenzen von 3,0 m festgesetzt. Dadurch wird sichergestellt, dass die Bebauung in einem angemessenen Abstand von den Haupterschließungsstraßen und der Lärmschutzanlage abrückt.

Die Baugrenzen innerhalb des Baugebiets nördlich der Elisabeth-Selbert-Allee orientieren sich an der Lage der bestehenden, in Nord-Süd-Richtung querenden Ver- und Entsorgungsleitungen, von denen die einzelnen Baufenster ausreichend abgerückt sind.

Für das Baugebiet WA 3 werden die Festsetzungen aus dem Bebauungsplan Nr. 18, 4. Änderung weitestgehend übernommen. Die Baufenster weisen hier einen u-förmigen Zuschnitt auf. Die gewählte Form der Baufenster ermöglicht jeweils eine hohe bauliche Dichte, die bereits im Bebauungsplan Nr. 18, 4. Änderung vorgegeben ist. Durch die Reduzierung der Straßenbreite der südlich von der Elisabeth-Selbert-Allee abgehenden Stichstraße von 10,0 auf 7,0 m sowie dem Wegfall des Wendehammers wird die Grundstücksfläche im östlichen Bereich des WA 3 vergrößert, so dass im Bebauungsplan Nr. 18.5 unter Beibehaltung der städtebaulichen Vorgaben die überbaubare Grundstücksfläche erhöht wird.

Zur Elisabeth-Selbert-Allee sind im WA 3 Baulinien festgesetzt, die zur Bildung einer einheitlichen Raumkante in diesem städtebaulich wichtigen Bereich des Siedlungsgefüges führen sollen. Zur Gliederung der Baukörper ist hier ein Zurücktreten der Treppenhäuser hinter die Baulinie bis zu 0,8 m ausnahmsweise zulässig, sofern die Breite des zurücktretenden Gebäudeteils jeweils 5,0 m nicht überschreitet und ihr Anteil an der Breite der jeweiligen Außenwand insgesamt 30 % nicht übersteigt. Des Weiteren muss das Staffelgeschoss aus gestalterischen Gründen um 0,5 m zurückgesetzt werden, was hierfür ein Zurückweichen von der Baulinie um 0,5 m bedeutet.

5 Größe der Baugrundstücke

Um die erforderlichen Dichtewerte nicht zu überschreiten und einer zu starken Verdichtung des Baugebiets entgegenzuwirken, wird die Mindestgröße der einzelnen Baugrundstücke festgesetzt. So darf bei Einzelhäusern in den Baugebieten WA 1 und WA 4 eine Grundstücksgröße von 400 qm nicht unterschritten werden. Im gesamten Plangebiet sind bei Doppelhaushälften 300 qm und bei einzelnen Reihenhaus-/Hausgruppeneinheiten 180 qm als Mindestgrundstücksgrößen einzuhalten.

Von der Festsetzung von Maximalgrundstücksgrößen wird abgesehen, da das Plangebiet voraussichtlich überwiegend von Vorhabenträgern bebaut wird und die Gefahr einer Ausweisung zu großer Grundstücke daher nicht gesehen wird.

6 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Im Bebauungsplan werden keine separaten Flächen für Tiefgaragen, Stellplätze und Garagen festgesetzt. Diese Anlagen sind somit auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, soweit nicht Regelungen der Hessischen Bauordnung dem widersprechen.

Dadurch entsteht eine hohe Flexibilität zur baulichen Einbindung der nach Stellplatzsatzung der Stadt Langen erforderlichen Anzahl der Stellplätze. Aufgrund der festgesetzten Mehrgeschossigkeit und der einzuhaltenden Dichtewerte ist davon auszugehen, dass ein Großteil der erforderlichen Stellplätze, insbesondere beim Geschosswohnungsbau, in Tiefgaragen errichtet wird.

Aus Sicherheitsgründen, aber auch zur Bereitstellung einer ausreichenden Stellplatzfläche vor einer Garage wird festgesetzt, dass Garagen zur vorderen straßenzugewandten Grundstücksgrenze mindestens einen Abstand von 5,0 m einhalten müssen. Dagegen dürfen offene Carports direkt an der straßenseitigen Grundstücksgrenze errichtet werden. Andere bauliche Anlagen wie Abstellräume für Müllbehälter, Fahrräder usw. dürfen aus Gründen der besseren Einsehbarkeit der Verkehrsfläche beim Ausfahren erst ab einem Abstand von 1,5 m von der straßenseitigen Grundstücksgrenze errichtet werden.

Um die zur Verfügung stehenden privaten Freiflächen nicht über Gebühr durch Nebenanlagen zu verringern, ist nur eine Gartenhütte pro Baugrundstück und diese nur bis zu einer Größe von 4 qm zulässig. Beim Geschosswohnungsbau können Ausnahmen hiervon zugelassen werden.

7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

In den Baugebieten WA 1 und WA 4 sind je Einzelhaus maximal 2 Wohneinheiten, je Doppelhaushälfte maximal 2 und je Reihenselement maximal 1 Wohneinheit zulässig. Auch diese Festsetzung dient der Einhaltung der Dichtewerte des Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 sowie der Reduzierung des Flächenverbrauchs durch erforderliche Stellplätze und damit auch einer Verringerung des anfallenden Verkehrs im Plangebiet. Um die Möglichkeit einer Berufsausübung im eigenen Haus nicht zu erschweren, sind Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger von dieser Regelung ausgenommen.

8 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Verbot von Ein- und Ausfahrten

8.1 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Im Bebauungsplan werden Teilabschnitte der Elisabeth-Selbert-Allee einschließlich zweier nach Süden abzweigender Stichstraßen/Wegeflächen als Verkehrsflächen bzw. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

Die Breite der Elisabeth-Selbert-Allee wird von 17,0 m, wie bisher im Bebauungsplan Nr. 18, 4. Änderung festgesetzt, auf 14,5 m reduziert. Hier erfolgt der Ausbau zu einer Wohnsammelstraße, auf der voraussichtlich eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h erfolgt. Die nicht mehr benötigten Flächen in einer Breite von 2,5 m werden den nördlich angrenzenden Baugebieten sowie einem dort entstehenden öffentlichen Platzbereich zugeordnet.

Die mittige Verbindungsstraße zwischen Elisabeth-Selbert-Allee und Adolph-Kolping-Straße soll als begrünter Geh- und Radweg ausgebaut werden. Dadurch kann der Regelquerschnitt von 10,0 m auf 7,0 m reduziert werden. Die nicht mehr benötigten Flächen werden als Wohnbauland den westlich angrenzenden Baugebieten zugewiesen.

Als zusätzliche öffentliche Erschließung wird im Nordosten des Plangebiets eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Geh- und Radweg“ in einer Breite von 3,0 m festgesetzt. Der Weg dient den Fußgängern und Radfahrern als Anbindung des „Wohngebiets Langener Norden“ an den Grün- und Erholungsraum nördlich der Bundesstraße B 486. In Fortführung des Geh- und Radwegs ist eine Durchquerung des neuen Wohngebiets nördlich der Elisabeth-Selbert-Allee bis zur Hans-Kreiling-Allee vorgesehen. Diese Durchquerung soll wegebegleitend mit einem Grünstreifen von mindestens 3,0 m Breite ausgeführt werden.

Südlich der Elisabeth-Selbert-Allee sind die erschließenden Straßenflächen als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – hier Mischverkehrsfläche, Rad- und Fußweg – entsprechend ihrer geplanten und bestehenden Nutzung festgesetzt.

Die verkehrlichen Anbindungen nördlich der Elisabeth-Selbert-Allee sollen in Gegenlage zu den südlich einmündenden Straßen/Wegen hergestellt werden. Sie sind einheitlich in einer Breite von 6,0 m auszubilden. Die weiteren Modalitäten für die Anliegerstraßen und Wege werden in einem Städtebaulichen Vertrag geregelt.

8.2 Öffentliche Platzfläche

Nördlich der Elisabeth-Selbert-Allee wird an zentraler Stelle eine öffentliche, mindestens 1.500 qm große Platzfläche entstehen. Die Platzfläche dient als Freiraum der Naherholung innerhalb des Wohngebiets; sie kann auch für Freizeit- und Spielaktivitäten genutzt werden.

Durch die Festsetzung eines prozentualen Mindestanteils der herzustellenden Grünfläche und der Mindestanzahl der zu pflanzenden Bäume erhält der Platz ein entsprechendes Grünvolumen. Insbesondere resultiert aus den Baumanpflanzungen eine klimawirksame Beschattung des Platzes. Die Vorgabe zur hellen Oberflächenausbildung soll einer unnötigen Aufheizung entgegen wirken. Die Begrünung wirkt sich außerdem wesentlich auf die Aufenthaltsqualität des Platzes aus. Die Vorgaben

zur Herstellung der Baumstandorte sollen die notwendigen Voraussetzungen für ein dauerhaftes Wachstum der Bäume sichern.

Es ist vorgesehen, den Platz nach der Partnerstadt Aranda-De-Duero zu benennen. Er ersetzt damit den im alten Bebauungsplan Nr. 18 geplanten Stadtplatz innerhalb der Elisabeth-Selbert-Allee.

Die Platzanlage soll im Rahmen des Vergabeverfahrens der stadteigenen Grundstücke nördlich der Elisabeth-Selbert-Allee entwickelt werden. Dazu sollen die interessierten Vorhabenträger Freiraumplanungen für die Platzfläche vorlegen. Die ausgewählten Vorhabenträger werden sich danach über einen Städtebaulichen Vertrag zur Realisierung und späteren Übertragung der Platzfläche an die Stadt Langen verpflichten.

8.3 Verbot von Ein- und Ausfahrten

Entlang der Hans-Kreiling-Allee sind keine Ein- und Ausfahrten zulässig. Da die Straße als Zubringer zur B 486 sowie als Hauptsammelstraße stark belastet ist, würden Ein- und Ausfahrten eine Beeinträchtigung des Verkehrsflusses sowie eine Einschränkung der Verkehrssicherheit verursachen. Aus diesen Gründen ist für die Grundstücke an der Hans-Kreiling-Allee eine Erschließung von Osten bzw. von der Elisabeth-Selbert-Allee vorgeschrieben.

9 Führung von Versorgungsleitungen und Ausweisung von Versorgungsflächen

Aus stadtgestalterischen Gründen sollen Versorgungsleitungen unterirdisch geführt werden.

Südöstlich des Baugebiets WA 3 ist eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Transformatorstation“ festgesetzt. Auf dieser Fläche steht eine Anlage des örtlichen Versorgungsträgers, die in Anpassung an die geplante Bebauung geringfügig versetzt wird.

10 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

10.1 Oberflächenbefestigung

Die Festsetzung, Zugänge und private Stellplatzflächen mit ihren Zufahrten wasserdurchlässig auszubilden sowie das anfallende Niederschlagswasser, sofern wasser- oder bodenrechtliche Belange nicht entgegenstehen zu versickern, wird aus Gründen des Boden- und Naturschutzes in den Bebauungsplan aufgenommen. Gleichzeitig wird damit dem § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz und dem § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz entsprochen.

Die Festsetzung trägt dazu bei, die Unterbrechung des Wasserkreislaufs zu minimieren. Eine möglichst zeitnahe Versickerung des Niederschlagswassers (und damit der Verbleib im Plangebiet) wird sichergestellt und damit gleichzeitig die Grundwasserneubildung gefördert. Aufgrund des planungsrechtlichen Voreingriffszustands mit seinem hohen Versiegelungsgrad (gewerbliche Nutzung) stellt die Maßnahme eine Verbesserung für den Wasserhaushalt dar. Die Ausnahme für Tiefgaragenzufahrten begründet sich aus der Tieflage des Entwässerungspunktes, da dies i. d. R. einen unverhältnismäßig hohen technischen Aufwand für die Versickerung des Oberflächenwassers bedeutet.

10.2 Lärmschutzanlage/Ausgleichsfläche Nordumgehung (aus Planfeststellung Bundesstraße B 486)

Die Maßnahmenfläche umfasst den innerhalb des Geltungsbereichs befindlichen Abschnitt der Ausgleichsmaßnahme Nr. 45 und der Gestaltungsmaßnahme Nr. 49 der Planfeststellung zum Neubau der Nordumgehung Langen (B 486) sowie die für den Lärmschutzwall benötigte Fläche. Da der Lärmschutzwall in diesem Bereich errichtet wird, wird zunächst in die bestehende Pflanzung eingegriffen. Diese Gehölzfläche wird im Anschluss innerhalb der Maßnahmenfläche vollumfänglich wieder angepflanzt. Der Bau einer Lärmschutzanlage im Bereich der Ausgleichsfläche führt zu einer Versiegelung bislang bepflanzter Flächen. Der Abschnitt der Feldhecke, der durch die Lärmschutzwand dauerhaft wegfällt, wird innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Maßnahmenfläche der ursprünglichen Ausgleichsfläche zur Planfeststellung angegliedert, so dass die im hierzu vorliegenden Ausgleichsplan dargestellte Fläche in gleichem Umfang und gleicher Funktion wieder angepflanzt wird.

Zur Sicherung der Ausgleichsfläche wird der entsprechende Bereich als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Die Fläche dient nicht dem Ausgleich des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 18.5. Die zu rodende Hecke ist bereits über zehn Jahre alt. Die definierten Pflanzqualitäten ermöglichen eine schnelle Entwicklung der neu gepflanzten Gehölzfläche. Die Bepflanzung wird demnach den Zustand der ursprünglichen Hecke rasch erreichen.

Um Beeinträchtigungen der Verkehrsfläche der Bundesstraße B 486 auszuschließen, ist zwischen den Gehölzen und dem Fahrbahnrand ein Abstand von mindestens 2,0 m einzuhalten; bei Bedarf sind entsprechende Sicherungsmaßnahmen der Gehölze durchzuführen.

Innerhalb des Geltungsbereichs wurde die streng geschützte Zauneidechse nachgewiesen. Um dieser Art weiterhin einen Lebensraum innerhalb des Plangebiets zu ermöglichen, ist die südexponierte Böschung des Lärmschutzwalls in Abschnitten als Zauneidechsenhabitat herzustellen.

11 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

Im Bebauungsplan werden zur Sicherung der Leitungstrassen und Wegeverbindungen Flächen festgesetzt, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der jeweiligen Leitungsträger und der Allgemeinheit belastet werden.

12 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

12.1 Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 18.5 grenzt südlich an die Bundesstraße B 486, der Nordumgehung von Langen. Er ist damit den Lärmemissionen der Bundesstraße B 486 in hohem Maße ausgesetzt. Zudem sind die Lärmemissionen der Hans-Kreiling-Allee als Hauptsammelstraße des Wohngebiets und Zubringer zur Bundesstraße B 486 zu berücksichtigen.

Der alte Bebauungsplan Nr. 18 sieht zur Lösung der Lärmkonflikte eine gewerbliche Bebauung entlang der Bundesstraße B 486 vor, die die südlich gelegenen Wohngebiete, die sich im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 befinden, vor den Lärmemissionen schützen sollen. Dazu setzt der alte Bebauungsplan nördlich der Elisabeth-Selbert-Allee eine geschlossene vier- bis

fünfgeschossige gewerbliche Bebauung fest. Durch diese riegelartige Bauweise konnten rein rechnerisch die Lärmimmissionen soweit minimiert werden, dass für die südlich angrenzenden Wohngebiete keine weiteren Schallschutzmaßnahmen erforderlich waren.

Aufgrund der Umwandlung der Gewerbegebiete in Allgemeine Wohngebiete ist eine Abkehr von der alten Form der Konfliktbewältigung erforderlich.

Die nördlich der Elisabeth-Selbert-Allee liegenden Baugebiete WA 1 und WA 2 sollen im Zuge des Vergabeverfahrens der städtischen Grundstücksfläche als kleinteiliges Wohngebiet mit einem westlichen Geschosswohnungsbaubauabschluss entwickelt werden. Hier soll durch eine Kombination aus aktiven Schallschutzmaßnahmen entlang der B 486 sowie durch passive Schallschutzmaßnahmen in Anwendung der DIN 4109 zur Sicherstellung von lärmschützenden baulichen Maßnahmen gesunde Wohnverhältnisse sowohl in den Wohnungen als auch im Wohnaußenbereich geschaffen werden. Dazu ist es erforderlich, dass die geplante Lärmschutzanlage spätestens mit Bezug der ersten Wohnungen in den Baugebieten WA 1 und WA 2 fertiggestellt ist. Die Entwicklung dieses Wohngebiets nördlich der Elisabeth-Selbert-Allee ist ohne den aktiven Schallschutz nicht möglich. Die öffentliche Platzfläche soll gleichzeitig mit dem Wohngebiet nördlich der Elisabeth-Selbert-Allee entstehen und von den Lärmschutzmaßnahmen durch den aktiven Schallschutz profitieren, sodass ein ausreichender Lärmschutz auch für diese Fläche gegeben sein wird.

Anders ist die Situation in den Baugebieten WA 3 und WA 4. Die Grundstücke des WA 3 befinden sich bereits im Eigentum eines Wohnungsbauträgers, der derzeit schon in angrenzenden Bauabschnitten außerhalb des Plangebiets den Geschosswohnungsbau seiner Grundstücke südlich der Elisabeth-Selbert-Allee entwickelt. Unabhängig von einer vorherigen Realisierung der Lärmschutzanlage soll für die Gebäude südlich der Elisabeth-Selbert-Allee die Möglichkeit eröffnet werden, mit Inkrafttreten bzw. Planreife gemäß § 33 BauGB des Bebauungsplans Nr. 18.5 eine Baugenehmigung zu erwirken, die zum sofortigen Baubeginn berechtigt. Aus diesem Grunde werden die den Immissionsschutz betreffenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 18, 4. Änderung für das Baugebiet WA 3 übernommen, allerdings nur für die Zeit bis zur Fertigstellung der Lärmschutzanlage (bedingende Festsetzung). Im Falle der Fertigstellung der Lärmschutzanlage gelten die in der Planzeichnung dargestellten geringeren Anforderungen an den Lärmschutz bzw. zu den passiven Schallschutzmaßnahmen (Lärmpegelbereiche) entsprechend.

Es wird davon ausgegangen, dass das Baugebiet WA 4 zeitgleich mit der Entwicklung des Wohngebiets nördlich der Elisabeth-Selbert-Allee entwickelt wird. Bis dahin werden voraussichtlich der Geschosswohnungsbau im Baugebiet WA 3 sowie die Lärmschutzanlage entlang der Bundesstraße B 486 realisiert sein. Ein effektiver Lärmschutz wird von der Lärmschutzanlage dann nicht mehr ausgehen, wenn ein nördlich angrenzender Geschosswohnungsbau im Baugebiet WA 3 zu einer Lärmabschirmung der Wohngebäude im WA 4 führt.

Um auf solche Situationen adäquat reagieren zu können, kann in allen Baugebieten ausnahmsweise von den Festsetzungen zu den Lärmpegelbereichen abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden. Auch von den Festsetzungen zu den schalldämmenden Lüftungseinrichtungen kann deshalb ausnahmsweise abgewi-

chen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass die zum Lüften geeigneten Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern mit Beurteilungspegeln des Verkehrslärms von nachts weniger als 50 dB(A) beaufschlagt sind.

12.2 Aktive Schallschutzmaßnahmen durch eine Lärmschutzanlage entlang der Bundesstraße B 486

Im Bebauungsplan wird südlich der B 486 auf einer Länge von ca. 550 m eine Fläche für Anlagen und Vorkehrungen zum Lärmschutz mit der Zweckbestimmung „Lärmschutzanlage“ festgesetzt. Die Lärmschutzanlage wird in der anbaufreien Zone der Bundesstraße B 486 errichtet. Auf dieser Fläche ist über die gesamte Länge eine Lärmschutzanlage mit einer Gesamthöhe von mindestens 6 m über Fahrbahnrand, bestehend aus einem 4 m hohen Wall und einer 2 m hohen Lärmschutzwand, zu errichten. Die Lärmschutzanlage ist geschlossen und fugendicht mit einem Schalldämm-Maß $R_w > 25$ dB auszuführen, wobei keine Anforderungen an die Schallabsorption bestehen. Die beiden Enden der Lärmschutzanlage können bei Bedarf aus gestalterischen Gründen über eine Länge von jeweils 10 m ohne besonderen Nachweis abgetreppelt werden.

Durch diese Lärmschutzanlage werden bei freier Schallausbreitung auf der Höhe des ersten Vollgeschosses in der Erdgeschosszone die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete in den überwiegenden Teilen des Geltungsbereichs eingehalten bzw. befinden sich in einem tolerablen Abwägungsbereich von bis zu 5 dB(A) (siehe Schallschutztechnische Untersuchung des Büro Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft vom 18.09.2014). Nur in direkter Nachbarschaft zur Hans-Kreiling-Allee werden aufgrund der dort entstehenden Lärmimmissionen höhere Werte erreicht.

Die Lärmschutzanlage stellt in den Außenwohnbereichen, also den Garten- und Terrassenbereichen des Baugebiets WA 1 sowie im vorgesehenen Bereich der öffentlichen Platzfläche, angemessene und gesunde Wohn- und Aufenthaltsverhältnisse her. Im Baugebiet WA 2 kann dies durch die Stellung des Baukörpers entlang der Hans-Kreiling-Allee und der dadurch erzielten Eigenabschirmung des Gebäudes nach Osten bewirkt werden.

Auch auf der Ebene des ersten und zweiten Vollgeschosses bewirkt die Lärmschutzanlage eine deutliche Minimierung der Lärmimmissionen, sodass der überwiegende Teil in einem tolerablen Abwägungsbereich der Orientierungswerte der DIN 18005 bleibt. Nur in direkter Nähe zur Bundesstraße B 486 entstehen Lärmwerte, die Außenwohnbereiche dort nicht zulassen. Aufgrund der nördlichen Lage der Bundesstraße B 486 werden die Außenwohnbereiche aber auf der lärmabgewandten Seite nach Süden ausgerichtet entstehen.

Da ohne die Lärmschutzanlage diese lärmimmissionsschützenden Bedingungen nicht gegeben sind, wird in den Bebauungsplan Nr. 18.5 eine bedingende Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB aufgenommen; danach sind in den Baugebieten WA 1 und WA 2 Gebäude mit Wohnnutzungen sowie im Baugebiet WA 2 Beherbergungsbetriebe so lange unzulässig, bis auf der festgesetzten Fläche für Anlagen und Vorkehrungen zum Lärmschutz mit der Zweckbestimmung „Lärmschutzanlage“ die festgesetzte Lärmschutzanlage vollständig hergestellt ist. Bis zum Zeitpunkt der Fertigstellung dieser Lärmschutzanlage können in den Baugebieten WA 1 und WA 2 nur Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke ausnahmsweise zugelassen werden.

Es ist geplant, dass die Lärmschutzanlage von den Vorhabenträgern errichtet wird, die die städtischen Grundstücke im Rahmen des Vergabeverfahrens erwerben werden. Über einen städtebaulichen Vertrag werden die genauen technischen Anforderungen zum Bau der Anlage bestimmt. Im Bebauungsplan ist ausschließlich ein Schalldämm-Maß $R_w > 25$ dB auf Grundlage der „Zusätzliche technische Vorschriften und Richtlinien für die Ausführungen von Lärmschutzwänden an Straßen“ (ZTV-Lsw 88, BMV Allg. Rundschreiben Straßenbau Nr. 8/1988 vom 18. März 1988 - StB 25/14.86.22/1 He 88) festgesetzt, um die schalltechnischen Anforderungen sicherzustellen.

Durch den Verbleib bzw. die geplante Übernahme der Lärmschutzanlage in das öffentliche Eigentum (Hessen Mobil/Stadt Langen) ist der dauerhafte Immissionschutz durch angemessene Unterhaltung und eine eventuelle Erneuerung der Lärmschutzanlage gewährleistet. Sollten Teile der Lärmschutzanlage in privates Eigentum übergehen, müssen entsprechende Verträge geschlossen werden, um die Unterhaltung/Erneuerung auch bei einer solchen Eigentumslage zu gewährleisten.

12.3 Passive Schallschutzmaßnahmen durch bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm

Trotz der Lärmschutzanlage ist ein passiver Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an den Außenbauteilen erforderlich. Der Bebauungsplan setzt dazu flächenbezogene Schalleistungspegel auf Grundlage der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise“ (November 1989) in Form von Lärmpegelbereichen fest, nach denen gemäß Tabelle 8 der DIN 4109 (November 1989) die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen bestimmte Luftschalldämmmaße einhalten müssen. Im Bebauungsplan sind Lärmpegelbereiche II bis IV gemäß DIN 4109 (November 1989) festgesetzt. Aufgrund der energetischen Vorgaben der Energieeinsparverordnung führen aber erst die baulichen Anforderungen im Lärmpegelbereich IV zu darüberhinausgehenden finanziellen Aufwendungen.

Tabelle 8 der DIN 4109: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (gültig für ein Verhältnis $S_{(W+F)} / S_G = 0,8$)

Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	Lärmpegelbereich	"Maßgeblicher Außenlärmpegel" dB(A)	Raumarten		
			Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u.ä.	Büroräume ¹⁾ u.ä.
			erf. $R'_{w,RES}$ des Außenbauteils in dB		
1	I	bis 55	35	30	-
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	2)	50	45
7	VII	> 80	2)	2)	50

¹⁾ An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.
²⁾ Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Tabelle 9 der DIN 4109: Korrekturwerte für das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß nach Tabelle 8 in Abhängigkeit vom Verhältnis $S_{(W+F)} / S_G$

Spalte/Zeile	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	$S_{(W+F)} / S_G$	2,5	2,0	1,6	1,3	1,0	0,8	0,6	0,5	0,4
2	Korrektur	+ 5	+ 4	+ 3	+ 2	+ 1	0	- 1	- 2	- 3

$S_{(W+F)} / S_G$: Gesamtfläche des Außenbauteils eines Aufenthaltsraumes in m²
 S_G : Grundfläche eines Aufenthaltsraumes in m²

Abbildung 6: Tabelle 8 der DIN 4109

Die passiven Schallschutzmaßnahmen in den Baugebieten WA 1 und WA 2 betreffen auf Grundlage der DIN 4109 bauliche Vorgaben für die Außenbauteile bei

Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen, die Wohn- und Schlafräume, in Abhängigkeit der gutachterlich ermittelten Lärmpegelbereiche:

- Auf den mit „**A**“ gekennzeichneten Flächen müssen die Außenbauteile von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen bewertete Luftschalldämmmaße ($R'_{w,res}$) aufweisen, die gemäß DIN 4109 (Ausgabe November 1989) je nach Raumart für den Lärmpegelbereich IV erforderlich sind.
- Auf den mit „**B**“ gekennzeichneten Flächen müssen die Außenbauteile von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen bewertete Luftschalldämmmaße ($R'_{w,res}$) aufweisen, die gemäß DIN 4109 (Ausgabe November 1989) je nach Raumart für den Lärmpegelbereich III erforderlich sind.
- Auf den mit „**C**“ gekennzeichneten Flächen müssen die Außenbauteile von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen bewertete Luftschalldämmmaße ($R'_{w,res}$) aufweisen, die gemäß DIN 4109 (Ausgabe November 1989) je nach Raumart für den Lärmpegelbereich II erforderlich sind.

Im Bebauungsplan sind die Lärmpegelbereiche zeichnerisch festgesetzt. Die Zuordnung erfolgt über textliche Festsetzungen. Da im Baugebiet WA 2 eine höhergeschossige Bebauung zulässig ist, wird in den unten aufgeführten Nebenzeichnungen die zeichnerische Festsetzung der Lärmpegelbereiche für das zulässige vierte Vollgeschoss und das zulässige Staffelgeschoss bestimmt.

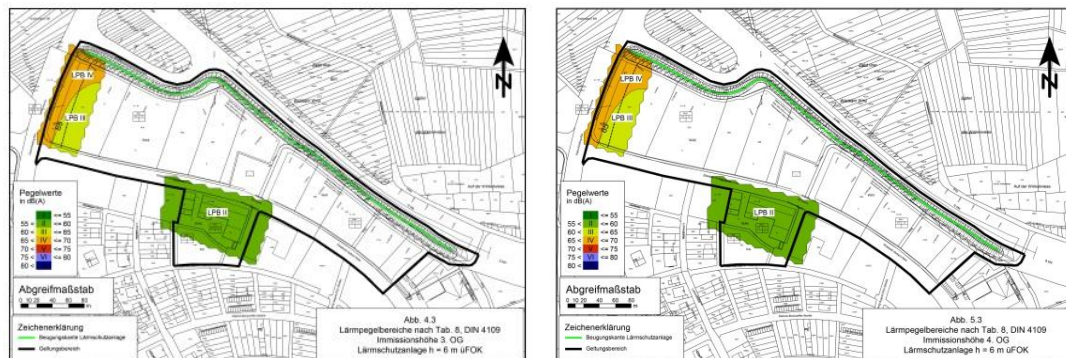


Abbildung 7: Lärmpegelbereiche für drittes sowie viertes Vollgeschoss mit Staffelgeschoss

Im Baugebiet WA 3 ist die bauliche Entwicklung, wie oben beschrieben, unabhängig von der vorherigen Errichtung der Lärmschutzanlage möglich. Deshalb werden hier die diesbezüglichen Festsetzungen aus dem Bebauungsplan Nr. 18, 4. Änderung übernommen.

Bis zur vollständigen Herstellung der Lärmschutzanlage müssen hier die Außenbauteile von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen bewertete Luftschalldämmmaße

(R'w,res) aufweisen, die gemäß Tabelle 8 der DIN 4109 (Ausgabe November 1989) erforderlich sind - siehe dazu die unten aufgeführte Nebenzeichnung.



Abbildung 8: Lärmpegelbereiche aus der 4. Änderung des Bebauungsplans „Langener Norden“

Der Bebauungsplan trifft zudem für das gesamte Plangebiet 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. Dies wird dann der Fall sein, wenn durch Eigenabschirmung der Gebäude lärmgeschützte Bereiche entstehen oder in der Nachbarschaft und der Umgebung eine schallabschirmende Bebauung realisiert wurde.

Da dieses Abweichen von den Lärmschutzanforderungen nur ausnahmsweise zulässig ist, muss die Baugenehmigungsbehörde eingebunden werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass aufgrund bestimmter baulicher Situationen geringere bzw. keine passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind. In der Regel wird die Baugenehmigungsbehörde dazu eine gutachterliche schalltechnische Untersuchung fordern, auf deren Grundlage zu den Festsetzungen des Bebauungsplans abweichende Maßnahmen bestimmt werden.

Zudem wird durch textliche Festsetzung bestimmt, dass auf den mit „A“ und „B“ gekennzeichneten Flächen die dem Schlafen dienenden Räume mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen auszustatten sind. Dies schließt selbstverständlich für das Baugebiet WA 2 auch die in der Nebenzeichnung für das zulässige vierte Vollgeschoss und das zulässige Staffelgeschoss gekennzeichneten Flächen ein. Damit wird in den Schlafzimmern von Wohnungen mit Fenstern an Fassaden mit Beurteilungspegeln des Verkehrslärms von nachts 50 dB(A) und mehr eine ausreichende Luftzufuhr bei geschlossenem Fenster erreicht. Auch für die Einsetzung von schalldämmenden Lüftungseinrichtungen setzt der Bebauungsplan eine Ausnahme fest, die eine Abweichung zulässt. Auch für Lüftungseinrichtungen gilt im Bereich des Baugebiets WA 3 die bedingte Festsetzung aus dem Bebauungsplan Nr. 18, 4. Änderung.

Analog zu den oben gemachten Ausführungen können damit die möglichen Auswirkungen einer vorher realisierten Bebauung oder die Eigenabschirmung der Gebäude im Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt werden.

12.4 Schutz vor Gewerbelärm

Im Osten grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 18.5 an den Nahversorgungsbereich „An der Winkelwiese“. Im Baugebiet WA 1 ist ein kleiner Bereich vom gewerblichen Lärm des Nahversorgungsbereichs betroffen. Da bei ge-

werblichem Lärm gemäß TA Lärm der Immissionspunkt einen halben Meter vor dem geöffneten Fenster der schutzbedürftigen Einrichtung berechnet wird, sind anders als bei Verkehrslärmeinwirkungen passive Schallschutzmaßnahmen (z. B. Schallschutzfenster) zum Schutz vor Gewerbelärmeinwirkungen nicht zulässig. Aus diesem Grund wurde die überbaubare Grundstücksfläche im Baugebiet WA 1 so bestimmt, dass in ihr keine Bereiche liegen, die Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete aufzeigen. Die Bebauung liegt damit eindeutig westlich der Grenzwertisophone, die in der schallschutztechnischen Untersuchung des Büro Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft vom 18.09.2014 die Grenze für den zulässigen Wert der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete von tags/nachts 55/40 dB(A) darstellt.

13 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Der Bebauungsplan trifft im Vergleich zum alten Bebauungsplan Nr. 18 flexiblere Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Die Anforderungen aus dem alten Bebauungsplan Nr. 18 zum Ausgleich des Eingriffs im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB werden umsetzungsorientiert gestaltet.

13.1 Anpflanzen von Bäumen

Grundsätzlich wirken auch Straßenbäume positiv auf den Wasserhaushalt (Verdunstungsfunktion), die Lufthygiene sowie das Kleinklima (Luftfilterung, Minderung der Aufheizung, Temperaturregulation) und tragen zu einer ansprechenden Gestaltung des Erscheinungsbildes bei. Außerdem wird der Verlust von durch Baumaßnahmen beseitigter Bäume gemindert. Der definierte Stammumfang von 16/18 cm soll sicherstellen, dass die Bäume möglichst rasch eine Positivwirkung auf das Ortsbild ausüben und sich zeitnah ein entsprechendes Grünvolumen entwickeln kann. Die Vorgaben zur Herstellung der Baumstandorte sollen die notwendigen Voraussetzungen für ein dauerhaftes Wachstum der Bäume sichern. Bei Pflanzmaßnahmen entlang von Straßen und Wegen steht des Weiteren die gestalterische Aufwertung des Baugebiets im Vordergrund. Außerdem erfolgt eine gewisse Verkehrsberuhigung durch die optische Verengung der Straßenräume. Mit einem hohen Grünvolumen wird zudem der Beeinträchtigung durch Kraftfahrzeuge bzw. Fahrverkehr und damit verbundener Emissionen entgegengewirkt. Auf der Nordseite der Elisabeth-Selbert-Allee befinden sich Leitungen im Gehweg, die Abstände der Leitungsbetreiber sind demnach bei Neupflanzungen zu beachten.

13.2 Begrünung des Quartiersplatzes

Durch die Festsetzung eines prozentualen Mindestanteils der Begrünung der Platzfläche und der Mindestanzahl der zu pflanzenden Bäume erhält der Platz ein entsprechendes Grünvolumen. Insbesondere resultiert aus den Baumanpflanzungen eine klimawirksame Beschattung des Platzes. Die Vorgabe zur hellen Oberflächenausbildung soll einer unnötigen Aufheizung entgegenwirken. Die Begrünung wirkt sich außerdem wesentlich auf die Aufenthaltsqualität des Platzes aus. Die Vorgaben zur Herstellung der Baumstandorte sollen die notwendigen Voraussetzungen für ein dauerhaftes Wachstum der Bäume sichern.

13.3 Begrünung der privaten Grundstücksfreiflächen

Mit den Festsetzungen zur Begrünung der privaten Grundstücksfreiflächen soll trotz einer planungsrechtlich zulässigen verdichteten Bauweise ein Mindestmaß an priva-

ten Grün- und Freiflächen entstehen. Mit den Vorgaben zu Gehölzanpflanzungen werden, neben der Ein- und Durchgrünung der Wohngrundstücke, auch ökologische, für den Naturhaushalt wichtige Positivwirkungen gewährleistet. Hierbei ist ebenfalls die klimatische Funktion von besonderer Bedeutung.

13.4 Öffentliche, wegebegleitende Grünflächen

Mit der Festsetzung des mit Gehölzen zu bepflanzenden Grünstreifens entlang des in West-Ost-Richtung geplanten Fuß- und Radwegs wird ein Abstand zwischen den privaten Baugrundstücken und dem öffentlichen Weg geschaffen. Durch das entsprechende Grünvolumen wird die Aufenthaltsqualität entlang der Fuß- und Radwegverbindung gesteigert. Aus den Baumanpflanzungen resultiert zusätzlich eine klimawirksame Beschattung des Wegs.

13.5 Extensive Dachbegrünung

Durch die festgesetzte extensive Dachbegrünung bei Flachdächern (75 % der jeweiligen Dachfläche) werden klimawirksame Oberflächen geschaffen, die das örtliche Klima durch Verdunstung und geringere Wärmespeicherung positiv beeinflussen. Darüber hinaus wird Niederschlagswasser zurückgehalten, was positiv auf den Wasserhaushalt wirkt. Außerdem bieten begrünte Dachflächen in gewissem Umfang einen Lebensraum (Sekundärbiotop) für Tiere und Pflanzen, wobei sich auf dem Sekundärbiotop entsprechende Ersatzgesellschaften ausbilden. Gleichzeitig ermöglicht die Festsetzung die Kombination von Dachbegrünung mit Solar- und Photovoltaikanlagen, wodurch neben direkten Maßnahmen für den Klimaschutz vor Ort auch ein Beitrag zur Gewinnung alternativer Energien geleistet wird.

13.6 Begrünung der Tiefgaragendächer

Durch die Vorgaben zur Tiefgaragenbegrünung wird sichergestellt, dass das Bauwerk nicht prägend in Erscheinung tritt und die Nutzbarkeit der Fläche für Freizeit und Erholung erhalten bleibt. Außerdem wird die Durchgrünung des Gebiets gefördert, was sich positiv auf die Wohnumfeldgestaltung und Wohnqualität sowie das Kleinklima auswirkt. Die Mindestüberdeckung von 0,8 m sichert bzw. ermöglicht eine Begrünung, die sich von anschließenden Freiflächen mit Bodenanschluss kaum unterscheidet.

13.7 Stellplatzbegrünung

Die Festsetzung zur Stellplatzbegrünung dient vorwiegend der Eingrünung und klimawirksamen Beschattung von Stellplätzen. Die Vorgaben zur Herstellung der Baumstandorte sollen die notwendigen Voraussetzungen für ein dauerhaftes Wachstum der Bäume sichern. Die Vorgabe zur Pflanzqualität weicht von der Stellplatzsatzung Langen ab. Durch die höher definierten Pflanzqualitäten wird eine rasche landschaftsgerechte Einbindung der Stellplatzanlagen sichergestellt.

14 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind

Um die Herstellung des Straßenkörpers auch in topografisch bewegten Bereichen sicherzustellen, sind dafür erforderliche Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern auch auf den privaten Grundstücksflächen zu dulden.

B AUFNAHME VON AUF LANDESRECHT BERUHENDEN REGELUNGEN IN DEN BEBAUUNGSPLAN

1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen, Werbeanlagen

In den Bebauungsplan werden Gestaltungsvorschriften auf Grundlage der Hessischen Bauordnung (HBO) aufgenommen.

1.1 Dächer

Im gesamten Plangebiet sind nur Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis 15° Neigung zulässig. Die Dächer sind zu begrünen. Mit diesen Festsetzungen wird einerseits auf die Nähe zur freien Landschaft eingegangen; damit wird ein stadtgestalterisch einprägsamer Übergang zum nördlich der Nordumgehung B 486 beginnenden Offenland gewährleistet. Andererseits werden durch den prozentualen Anteil der Dachbegrünung von 75 % die Möglichkeit von Dachterrassen nicht ausgeschlossen, gleichzeitig aber die naturschutzfachlichen Belange – notwendiger Ausgleich – nicht außer Acht gelassen.

Bei den nicht überbauten Tiefgaragen ist eine intensive Dachbegrünung festgesetzt, um den Anschluss dieser Flächen an das umgebende begrünte Gelände zu gewährleisten.

Aus Gestaltungsgründen ist die Attikaausbildung der Doppelhäuser und Reihenhäuser/Hausgruppen in Material, Form und Farbe einheitlich auszuführen. Ebenfalls aus Gestaltungsgründen wird die Höhe des Drempels auf 1,0 m eingeschränkt und Dachaufbauten bei den zulässigen flach geneigten Dächern (maximal 15 °) ausgeschlossen.

1.2 Fassaden

Um bei den Fassaden der Doppelhäuser und Reihenhäuser/Hausgruppen die Unterschiedlichkeit in Material und Farbe zu begrenzen, wird festgesetzt, dass mindestens je zwei aneinandergebaute Gebäudeeinheiten diesbezüglich einheitlich zu gestalten sind.

2 Grundstücksfreiflächen

2.1 Einfriedungen

Aus Gründen des Nachbarfriedens werden gestalterische Festsetzungen zu den Sichtschutzwänden an der Grundstücksgrenze zwischen Doppelhaushälften bzw. Reihenhäuser-/Hausgruppeneinheiten sowie zu den Einfriedungen der Baugrundstücke getroffen.

Die privaten Baugrundstücke ragen im Norden unmittelbar an die öffentliche Grünfläche bzw. die Maßnahmenfläche heran. Um einen Zugang auf diese Flächen über die Privatgrundstücke und somit die Nutzung dieser Flächen zu verhindern, ist die Unterbrechung der Einfriedung durch Tore auf der entsprechenden Grundstücksseite nicht zulässig.

Um den Schutz der Kleintiere innerhalb des Plangebiets zu gewährleisten, sind die Einfriedungen mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm zu errichten.

2.2 Müllstandorte

Es wird vorgeschrieben, dass Stellplätze für Müll-/Abfallbehälter durch Strauchpflanzungen, intensiv begrünte Einfriedungen mit einer Höhe von mindestens 1,20 m oder baulich optisch abzuschirmen sind. Dadurch soll eine Verunstaltung des Stadtraumes durch Mülltonnen und -container verhindert werden.

3 Begrünung privater Grundstücksfreiflächen

Aus Naturschutzgründen wird bestimmt, dass die nicht überbaubaren Grundstücksfreiflächen gärtnerisch anzulegen sind, soweit sie nicht hauswirtschaftlichen Zwecken dienen oder als Stellplatzflächen erforderlich sind.

3.2 Behandlung von Niederschlagswasser

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

Eine qualitative Beeinträchtigung des Grundwassers durch die Versickerung ist auszuschließen. Zu beachten sind das Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ sowie das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“. Die Mächtigkeit des Sickerraums sollte, bezogen auf den höchst gemessenen Grundwasserstand, mindestens 1 Meter betragen.

C KENNZEICHNUNG VON FLÄCHEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1 Wasserschutzgebiet

Da sich das Plangebiet in der Zone III des Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen der Stadtwerke Langen sowie in der Zone III B des Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen der Stadtwerke Neu-Isenburg befindet, sind die entsprechenden Verordnungen vom 5. November 1979 (StAnz. 48/1979 S. 2273) und vom 20. April 1989 (StAnz. 22/1989 S. 1214) zu beachten. Die für die jeweiligen Schutzzonen geltenden Verbote sind einzuhalten.

Dies ist auch bei der Errichtung des Lärmschutzwalls zu beachten.

2 Flächen/Maßnahmen zum Ausgleich

Ein Teil des Plangebiets liegt innerhalb der Ausgleichsfläche, die im Planfeststellungsverfahren für die Bundesstraße B 486 ausgewiesen wurde. Die Fläche für die Lärmschutzanlage stimmt in ihrer Ausdehnung fast mit der damals ausgewiesenen Ausgleichsfläche überein, wobei festzustellen ist, dass die damals möglichen Darstellungsverfahren sowie Katastergrundlagen der Genauigkeit der heutigen Verfahren nicht entsprechen. Aus diesen Gründen wird in Abstimmung mit der Oberen Naturschutzbehörde und Hessen Mobil festgelegt, die in der Planzeichnung dargestellte Maßnahmenfläche im Bereich der Lärmschutzanlage nachrichtlich als Ausgleichsfläche zur B 486 zu übernehmen.

D HINWEISE

Es werden Hinweise zur Regenwasserversickerung, zum Grundwasserbewirtschaftungsplan Hessisches Ried, zur wasserdichten Ausbildung von Kellergeschossen, zu Bodenverunreinigungen und Bodendenkmälern, dem Abstand von Bäumen zu den Leitungen, der Sicherung der Radaranlage Frankfurt Süd und zu den Satzungen der Stadt Langen, den DIN-Normen und zu Nisthilfen gegeben. Auch zum Artenschutz und zur Lage der Lärmschutzanlage im Wasserschutzgebiet werden Hinweise gegeben.

III AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

1 Statistische Angaben

Plangeltungsbereich	83.087 qm
Verkehrsfläche Elisabeth-Selbert-Allee, Adolph-Kolping-Straße und Zubringer B 486	13.326 qm
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	1.973 qm
Maßnahmenfläche mit Lärmschutzanlage	10.205 qm
Regenrückhaltebecken	5.728 qm
Trafostation	52 qm
Bruttobauland nördlich der Elisabeth-Selbert-Allee	42.655 qm
Nettobauland südlich der Elisabeth-Selbert-Allee	9.200 qm

2 Bedarfe der Infrastruktur

Es ist geplant, erforderliche Kindergarten-/Kinderhortplätze im Bereich des westlich angrenzenden Bebauungsplan-Gebiets Nr. 45 zu realisieren.

3 Kosten und Finanzierung

Der Verkauf der stadt eigenen Grundstücke in den Baugebieten WA 1 und WA 2 wird mit einem städtebaulichen Vertrag verbunden, der die Vorhabenträger zur Erstellung der Lärmschutzanlage, der öffentlichen Platzfläche sowie des Geh- und Radwegs nördlich der Elisabeth-Selbert-Allee verpflichtet.

Die bereits bestehenden Erschließungsstraßen Elisabeth-Selbert-Allee einschließlich der nach Süden verlaufenden Stichstraße werden über das Erschließungsbeitragsrecht gemäß §§ 127 ff BauGB zu etwa 90 % durch Erschließungsbeiträge finanziert, der Rest wird aus dem städtischen Haushalt getragen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 18.5 liegen städtische Grundstücke mit einer Fläche von ca. 42.600 qm (nördlich der Elisabeth-Selbert-Allee), deren Verkaufserlöse noch nicht gänzlich beziffert werden können.

Über einen eventuellen Besitzübergang der südlichen Teilfläche des Lärmschutzwalls mit Wand in städtisches Eigentum (jetziger Besitzer Hessen Mobil) ist noch mit Hessen Mobil zu verhandeln. Vorgespräche wurden bereits geführt; eine Verwaltungsvereinbarung hierüber steht noch aus. Es ist geplant, die Grundstückskosten sowie die Kosten für die zukünftige Pflege des Lärmschutzwalls auf die Vorhabenträger zu übertragen. Hierüber werden vertragliche Vereinbarungen zu schließen sein.