



Begründung

Bebauungsplan Nr. 38.1

„Scherer-Areal“

ENTWURF

Förmliche Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

Stand: 12.01.2026, Ergänzung 19.05.2026

INHALT

I	BAULEITPLANUNG	4
1	Einführung	4
1.1	Anlass und Planerfordernis	4
1.2	Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich	4
2	Aufstellungsverfahren	5
2.1	Verfahrensart	5
2.2	Verfahrensablauf	5
3	Übergeordnete Planungen	10
3.1	Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010	10
3.2	Siedlungsdichtewerte des Regionalplans Südhessen 2010	11
3.3	Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Langen – Fortschreibung 2013	11
3.4	Landschaftsplan	11
3.5	Bebauungspläne	12
4	Altstadtsatzung	13
5	Innenentwicklung und Bodenschutz	14
6	Bestandssituation	14
6.1	Stadträumliche Einbindung	14
6.2	Bebauung, Nutzung und Grünstruktur	15
6.3	Erschließung	16
6.4	Eigentumsverhältnisse	16
6.5	Denkmäler	17
7	Planungskonzept	19
7.1	Verkehr	21
7.2	Technische Infrastruktur/Ver- und Entsorgung	25
7.3	Umweltbelange	29
II	FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	42
8	A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	42
8.1	Art der baulichen Nutzung	42
8.2	Maß der baulichen Nutzung	42
8.3	Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl	42
8.4	Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen	43
9	Überbaubare Grundstücksflächen	43
10	Bauweise	43
11	Stellung der baulichen Anlagen	43
12	Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen	43
13	Stellplätze, Carports, Tiefgaragen und unterirdische bauliche Anlagen	44
14	Verkehrsflächen	44

15	Ein- und Ausfahrten	44
16	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	44
16.1	Oberflächenbefestigung	44
16.2	Artenschutzmaßnahmen	44
16.3	Freiflächenbeleuchtung.....	44
16.4	Vermeidung von Vogelschlag an Fassaden	45
17	Mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Flächen	45
18	Bauliche und technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	45
19	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	45
19.1	Grundstücksbegrünung	45
20	Begrünung von Tiefgaragen und anderen baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche	45
21	B BAUORDNUNGRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	46
1	Gestaltung der baulichen Anlagen	46
22	Statistik:	48
23	Quellen- und Literaturverzeichnis	48

ABBILDUNGEN

Abbildung 1: Plangeltungsbereich Entwurf (Quelle: Liegenschaftskarte, Hess. Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation), bearbeitet: Planungsgruppe Darmstadt.....	5
Abbildung 2: Ausschnitt Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010, Plangebiet blau umrandet (Regionalverband FrankfurtRheinMain/Stadt Langen)	10
Abbildung 3: Ausschnitt Landschaftsplans des Umlandverbands Frankfurt, März 2001 Plangebiet blau umrandet (Planungsverband Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main)	12
Abbildung 4: Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 38 „Bereich um das alte Rathaus“, 1990 Plangebiet blau umrandet (Stadt Langen)	13
Abbildung 5: Luftbild (Quelle: Hess. Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation)	15
Abbildung 6: Bestandsplan (Quelle: Hess. Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, bearbeitet von Planungsgruppe Darmstadt, November 2025).....	16
Abbildung 7: Brunnen bislang ungeklärter Zeitstellung (Foto WIBA GmbH, Marburg).....	18
Abbildung 8: Senkrecht verbaute Sandsteine (Foto WIBA GmbH, Marburg).....	18
Abbildung 9: Zwei Pfostengruben mit dunkel verfärbter Pfostenstandspur (Foto WIBA GmbH, Marburg).....	19
Abbildung 10: Übersichtsplan zum Projektgebiet Schererer-Areal (Quelle: Architekten Melachrinos und Schlitt PartG mbB, Mainz, Mai 2025.....	21

Abbildung 11: prozentuale Anteile der Kfz-Fahrten in den Spitzenstunden am Tagesverkehr (8:30 – 9:30 Uhr bzw. 16:15 – 17:15 Uhr) (Quelle: Freudl Verkehrsplanung, Darmstadt).....	22
Abbildung 12: <i>induzierte Kfz-Fahrten in den Spitzenstunden (vor- und nachmittags)</i> (Quelle: Freudl Verkehrsplanung, Darmstadt)	23
Abbildung 13: Verkehrsverteilung (Quelle: Freudl Verkehrsplanung, Darmstadt)	23
Abbildung 14: Leistungsfähigkeit Analyse 2025 – Knotenpunkte K 1 + K 2 (Quelle: Freudl Verkehrsplanung, Darmstadt)	24
Abbildung 15: Leistungsfähigkeit Nullfall und Prognose 2040 (Quelle: Freudl Verkehrsplanung, Darmstadt).....	25
Abbildung 16: Starkregenhinweis-Index hoch im Plangebiet (Quelle: Starkregenviewer Hessen) .	27
Abbildung 17: Fließpfade im Bestandsgebiet, (Quelle: Starkregenviewer Hessen)	28
Abbildung 18: Verortung von 15 Fledermausquartieren in der Frankfurter Straße 23 und 25, Langen. An jeder der markierten Giebelseiten (gelbe Pfeile) sollen jeweils 5 Quartiere installiert werden. Quelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, <i>Geoportal Hessen</i> , Kartenausschnitt, abgerufen am 05.03.2026	31
Abbildung 19: Verortung der 10 Mauerseglerkästen in den Zwischenräumen der Sparren an der Nordost- und Nordwestseite des Turms der ehemaligen Feuerwehr, Langen (weiße Pfeile). Zudem die Verortung von 5 Fledermausquartieren unter jedem der oberen Fenster (gelbe Pfeile) (Quelle: BG Natur, Nackenheim.....)	32
Abbildung 20: Beurteilungspegel "Verkehr" tags Immissionshöhe EG (Quelle: DR. GRUSCHKA Ingenieurgesellschaft mbH)	35
Abbildung 21: Beurteilungspegel "Verkehr" nachts Immissionshöhe EG (Quelle: DR. GRUSCHKA Ingenieurgesellschaft mbH)	36
Abbildung 22: <i>Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichem Außenlärmpegel ...</i>	38
Abbildung 23: Maßgebliche Außenlärmpegel tags / Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109-1/-2:2018-01 Immissionshöhe EG - freie Schallausbreitung (Quelle: DR. GRUSCHKA Ingenieurgesellschaft mbH)	38
Abbildung 24: Maßgebliche Außenlärmpegel nachts / Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109-1/-2:2018-01 Immissionshöhe EG – mit Abschirmung durch Gebäude (Quelle: DR. GRUSCHKA Ingenieurgesellschaft mbH)	39
Abbildung 25: Beurteilungspegel "Verkehr" nachts Immissionshöhe EG (Quelle: DR. GRUSCHKA Ingenieurgesellschaft mbH)	40

I BAULEITPLANUNG

1 Einführung

1.1 Anlass und Planerfordernis

Planerfordernis

Der Bebauungsplan Nr. 38 „Bereich um das alte Rathaus“ von 1990 setzt für die im Nordwesten des Gesamtgeltungsbereichs liegende Teilfläche eine zweigeschossige Einzelhausbebauung innerhalb eines Allgemeinen Wohngebiets fest und für den südlichen und östlichen Teil ein Mischgebiet mit geschlossener Bebauung.

Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzten Inhalte für diesen Teil des Bebauungsplans wurden bisher nicht umgesetzt. Anfang der 1990er Jahre wurde ein Versuch unternommen, ein Baugebot zu erlassen, was aber damals nicht durchgesetzt werden konnte. In den letzten Jahrzehnten sind für das Plangebiet einzig Umnutzungen im Bestand sowie Zwischennutzungen (z.B. Ballettschule, kleine Büros, Diskothek) zu verzeichnen.

Da die Flächen nun verkauft wurden, besteht die Möglichkeit, in Abstimmung mit dem Eigentümer FBW Projekt V GmbH, Dreieck eine Neustrukturierung des Plangebiets vorzunehmen und die Festsetzungen des Bebauungsplans an die aktuellen Anforderungen bezüglich Nutzung, Bebauung und Gestalt innerhalb der Altstadt sowie an die diesbezüglichen städtischen Entwicklungsziele anzupassen.

Eine Änderung des Bebauungsplans ist auch aus diesem Grunde erforderlich.

Planungsziele

Der Plangeltungsbereich liegt in der Altstadt von Langen, direkt am Wilhelm-Leuschner-Platz und am Alten Rathaus und damit in zentraler Lage und ist Teil des Geltungsbereichs des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 38 „Bereich um das alte Rathaus“. Östlich führt die Frankfurter Straße vorbei, während nördlich die Schafgasse, westlich das Sonnengäßchen und südlich die August-Bebel-Straße das Plangebiet umgrenzen.

Im Stadtkern von Langen bietet das historische Areal der Scherer Hallen die Möglichkeit, zentral gelegenen Wohnraum zu schaffen und die Innenstadt lebendig zu halten.

Im Vorhabenbereich ist eine Wohnanlage auf einer gemeinsamen Tiefgarage geplant. Das Hauptziel der Entwicklung ist die Errichtung von Geschosswohnungsbauten mit einem klaren Fokus auf zeitgemäßem und bedarfsgerechtem Wohnraum. Ergänzt wird das Projekt durch einen geringen Anteil an Nicht-Wohnnutzungen, wie beispielsweise eine Tagespflegeeinrichtung oder eine kleine Gewerbeeinheit, etwa für eine Bäckerei.

Im übrigen Geltungsbereich (außerhalb des Projektbereichs) werden die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 38 im Wesentlichen beibehalten und Bestandsorientiert weiterentwickelt.

1.2 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke in der Gemarkung Langen, Flur 1: 5/2, 717/1 (Sonnengäßchen), 717/2, 765/1, 767/2, 767/3, 769, 771, 773, 774, 2301/5, 2305/2 tlw. (Frankfurter Straße), 2305/1 (Wilhelm-Leuschner-Platz), 2306 tlw. (Schafgasse), 2308/4 tlw. (August-Bebel-Straße).

Bebauungsplans Nr. 38.1 "Scherer-Areal"

Frühzeitige Beteiligung	Behörden und Träger öffentlicher Belange	17.04.2025 bis 15.05.2025
Frühzeitige Information zum B-Plan	Bürgerschaft	17.04.2025 bis 15.05.2025
Beschluss Entwurf	StVV	19.02.2026
Beteiligung Entwurf /öffentliche Auslegung	Bürgerschaft, Behörden und Träger öffentlicher Belange	
Satzungsbeschluss	StVV	
In-Kraft-Treten	Öffentliche Bekanntmachung	

Es wurde eine frühzeitige Information der Bürgerschaft und parallel eine Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zum Bebauungsplan auf der Grundlage eines städtebaulichen Konzeptes, einer Projektbeschreibung und einer stadtplanerischen Erläuterung des Planerfordernisses, der Planungsziele durchgeführt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen wurden insgesamt 21 Stellungnahmen abgegeben. Davon enthielten 10 Stellungnahmen planungsrelevante Hinweise und Anregungen zu folgenden Themen:

Behörde, TöB, BürgerIn	Inhalte der Stellungnahme	Berücksichtigung in der Planung
Hessen ARCHÄOLOGIE	<ul style="list-style-type: none"> Potenziell vorhandene Bodendenkmäler verschiedener Epochen und hohe Wahrscheinlichkeit der Zerstörung Abstimmung mit hessenArchäologie (Außenstelle Darmstadt) 	<ul style="list-style-type: none"> Eine Untersuchung auf Bodendenkmäler wird in Abstimmung mit Hessen Archäologie durchgeführt. In die textlichen Festsetzungen wird ein Hinweis zu Bodendenkmälern aufgenommen und in der Begründung erläutert.
Kreis Offenbach –der Kreisausschuss <ul style="list-style-type: none"> Untere Naturschutzbehörde Wasser- und Bodenschutzbehörde Allgemeines Wasserrecht Besondere Bauvorhaben: Allg. Gesundheitsschutz 	<ul style="list-style-type: none"> Fehlende artenschutzfachliche Prüfung / Abschätzung in den Unterlagen Vorhandene Altstandorte Lage in Trinkwasserschutzzone III Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser auf gewerblichen Grundstücken erlaubnispflichtig Mindestfließstrecke von 1,0 m bis zum höchsten mittleren Grundwasserstand erforderlich Abstandsflächen gemäß nur bis zur Mitte der Straße zulässig und müssen eingehalten werden Lage in Wasserschutzzone III; Beachtung der Schutzgebietsverordnung Sicherstellung ausreichender Trinkwassermenge und -druck Umsetzung von Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers 	<ul style="list-style-type: none"> Eine artenschutzrechtliche Untersuchung liegt vor In die textlichen Festsetzungen werden Artenschutzmaßnahmen aufgenommen und in die Inhalte des Artenschutzgutachtens werden in die Begründung aufgenommen. Eine geotechnische Untersuchung liegt vor. Anthropogene Kontaminationen konnten nicht festgestellt werden. Es erfolgt eine Kennzeichnung „Altlasten“ und Ergänzung der Begründung zum Thema Altlasten. Die Hinweise werden zur Beachtung im Vollzug der Bauleitplanung bzw. in der nachfolgenden Objektplanung in die Planunterlagen aufgenommen. In die textlichen Festsetzungen werden Festsetzungen zur „Rückhaltung von Niederschlagswasser“ eingefügt und in die Begründung erläutert. In der Planzeichnung und in den textlichen Festsetzungen werden abweichende Maße der Abstandsflächen festgesetzt. Die Hinweise werden zur Beachtung im Vollzug der Bauleitplanung bzw. in der nachfolgenden Objektplanung in die Planunterlagen aufgenommen.

Bebauungsplans Nr. 38.1 "Scherer-Areal"

<ul style="list-style-type: none"> • Denkmalschutz • Archäologischer Denkmalschutz • Zweckverband Wasserversorgung Stadt und Kreis Ofenbach (ZWO) • Fachdienst Schule und Bildung 	<ul style="list-style-type: none"> • Anforderungen an Löschwasserversorgung, an zweiten Rettungsweg gemäß HBO • Beachtung und Sicherstellung des Umgebungsschutzes für Kulturdenkmäler • Ausschluss von Schäden oder Beeinträchtigungen während der Bauphase; ggf. Sicherungsmaßnahmen erforderlich. • Da Bodendenkmäler zu erwarten sind und durch die Bebauung voraussichtlich betroffen sind, ist ein archäologischer Gutachten notwendig • Zuständigkeit für Trinkwasserversorgung und Aussagen zur Entnahmemenge liegt bei den Stadtwerken Langen • Hinweis auf Wasserampel des ZWO • Zu erwartete Einwohnerzahlen und relevante Daten für die Schulentwicklungsplanung sind darzustellen. 	<ul style="list-style-type: none"> • Die Denkmäler werden in die Planunterlagen nachrichtlich aufgenommen. • Eine Untersuchung auf Bodendenkmäler wird in Abstimmung mit Hessen Archäologie durchgeführt. • In die textlichen Festsetzungen wird ein Hinweis zu Bodendenkmälern aufgenommen und in der Begründung erläutert. • Der ermittelte potenzielle jährliche Wasserbedarf kann von den Stadtwerken Langen aus den öffentlichen Wasserleitungen zur Verfügung gestellt werden. • In die Begründung wird ein Kapitel „Trinkwasser/Löschwasser“ eingefügt • Die Begründung wird entsprechend ergänzt.
<p>Landesamt für Denkmalpflege Hessen</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Kulturdenkmäler im Umfeld, die im B-Plan nachrichtlich zu kennzeichnen sind; Prüfung der Auswirkungen des Vorhabens auf diese Denkmäler erforderlich und denkmalrechtliche Genehmigungspflichten zu beachten. 	<ul style="list-style-type: none"> • Die Denkmäler werden in die Planunterlagen nachrichtlich aufgenommen.
<p>Regierungspräsidium Darmstadt - Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dezernat III 31.1 – Regionalplanung und Dezernat III 31.2 – Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, Bauwesen 	<ul style="list-style-type: none"> • Die Planung ist als an die Ziele der Raumordnung angepasst. • Ergänzungsbedarf in den Planunterlagen zu Dichtewerten und Tabellenangaben; Vorhaben aufgrund geringer Flächeninanspruchnahme nicht regionalplanerisch bedeutsam 	<ul style="list-style-type: none"> • Die Begründung wird ergänzt.
<ul style="list-style-type: none"> • II. Abteilung IV/Da – Umwelt Darmstadt 		
<ul style="list-style-type: none"> • 1. Dezernat IV/Da 41.1 – Grundwasser 	<ul style="list-style-type: none"> • Sicherstellung der dauerhaften öffentlichen Wasserversorgung erforderlich • Prüfung von Maßnahmen für Wassermangelsituationen sowie Untersuchung von Einspar- und Substitutionsmöglichkeiten • Plangebiet liegt in Wasserschutzzone III • Versickerung von Niederschlagswasser nur auf Basis eines hydrologischen Gutachtens; Sickerraum mind. 1 m über höchstem Grundwasserstand. • Untersuchung der Grundwasserhältnisse erforderlich zur Vermeidung von Vernässungs- und Setzrisschäden. 	<ul style="list-style-type: none"> • Der ermittelte potenzielle jährliche Wasserbedarf kann von den Stadtwerken Langen aus den öffentlichen Wasserleitungen zur Verfügung gestellt werden. • In die Begründung wird ein Kapitel „Trinkwasser/Löschwasser“ und ein Kapitel „Schutzgebiete und-objekte nach Naturschutzrecht, Wasserschutzgebiete“ eingefügt. • Da aufgrund der Bodenverhältnisse eine Versickerung nicht möglich ist, ist auf den Grundstücken anfallendes Niederschlagswasser zu speichern und gedrosselt in die öffentliche Kanalisation einzuleiten.

Bebauungsplans Nr. 38.1 "Scherer-Areal"

	<ul style="list-style-type: none"> In kritischen Bereichen ggf. hydrogeologisches Gutachten notwendig; vernässungsgefährdete Gebiete nach § 9 Abs. 5 BauGB im Bebauungsplan zu kennzeichnen; Vorgaben des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried zu beachten. 	<ul style="list-style-type: none"> In die Planunterlagen werden Festsetzungen und Begründungen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser und zum Grundwasserstand eingefügt. Die Vorgaben des Grundwasserbewirtschaftungsplans werden beachtet.
<ul style="list-style-type: none"> 2. Dezernat IV/Da 41.2 – Oberflächengewässer 	<ul style="list-style-type: none"> Plangebiet im Starkregen-Index „et“ Abwasserentsorgung unkritisch; Versickerung von Niederschlagswasser grundsätzlich vorzuziehen, jedoch Bodenuntersuchung wegen möglicher Altlasten und Durchlässigkeitsprobleme erforderlich. Falls Versickerung nicht möglich: gedrosselte Einleitung in den Sterzbach; Maßnahmen zur Abflussreduzierung umzusetzen. Regenwassernutzung als Regelfall gemäß HWG; Festsetzung im B-Plan und Hinweis auf Erlaubnispflicht für Versickerungsanlagen erforderlich. 	<ul style="list-style-type: none"> In die Begründung wird ein Kap. „Starkregengefahrensituation“ und ein Kap. „Abwasser/Niederschlagswasser“ eingefügt. Da aufgrund der Bodenverhältnisse eine Versickerung nicht möglich ist, ist auf den Grundstücken anfallendes Niederschlagswasser zu speichern und gedrosselt auf 5 Liter pro 1.000 m² Grundstücksfläche, in die öffentliche Kanalisation einzuleiten. In die Planunterlagen wird eine wasserrechtliche Festsetzung eingefügt.
<ul style="list-style-type: none"> 3. Dezernat IV/Da 41.5 – Bodenschutz 	<ul style="list-style-type: none"> Vier ALTIS-Einträge im Plangebiet, Durchführung von Einzelfallrecherchen und ggf. orientierenden Untersuchungen erforderlich Verdachtsfläche im B-Plan textlich zu kennzeichnen; weitere ALTIS-Einträge informell aufzunehmen. 	<ul style="list-style-type: none"> Eine geotechnische Untersuchung liegt vor. Anthropogene Kontaminationen konnten nicht festgestellt werden. Es erfolgt eine Kennzeichnung „Altlasten“ und Ergänzung der Begründung zum Thema Altlasten.
Regierungspräsidium Darmstadt-Kampfmittelräumdienst	<ul style="list-style-type: none"> Keinen Verdacht auf Bombenblindgänger oder Munitionsbelastung 	<ul style="list-style-type: none"> In die Begründung wird ein Kap. „Kampfmittel“ eingefügt.
Regionalverband Frankfurt Rhein-Main	<ul style="list-style-type: none"> Bebauungsplanentwurf entspricht der Darstellung „Gemischte Baufläche, Bestand“ im RegFNP 2010. SUP-Daten des Regionalverbands stehen zur Verfügung: Altlastenverdacht, hohe Straßenlärmbelastung, Lage in Trinkwasserschutzzone III, hohe Wärmebelastung, hohe Starkregengefährdung, hohe lufthygienische Belastung sowie mögliche Bodendenkmäler. 	<ul style="list-style-type: none"> Eine geotechnische Untersuchung liegt vor. Anthropogene Kontaminationen konnten nicht festgestellt werden. Eine orientierende schalltechnische Voruntersuchung wurde erstellt. Durch die Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Tiefgaragenbegrünungen werden die klimakologischen Belange berücksichtigt Eine Untersuchung auf Bodendenkmäler wird in Abstimmung mit Hessen Archäologie durchgeführt. Die Begründung wird um die in der Stellungnahme genannten Aspekte ergänzt.
KVGOF - Kreisverkehrsgesellschaft Offenbach	<ul style="list-style-type: none"> Plangebiet sehr gut an den ÖPNV angebunden 	<ul style="list-style-type: none"> In die Begründung werden Aussagen zum ÖPNV eingefügt.
Bund für Umwelt und Naturschutz, OV Langen-Egelsbach	<ul style="list-style-type: none"> Forderung nach öffentlichen Zisternen und direkter Dachwasserzuführung Pflicht zur Dachbegrünung zur Hitze- und Energie-Reduktion Empfehlung: Außenjalousien zur Verringerung des Kühlenergiebedarfs Pflanzlisten mit einheimischen, klimaresistenten Arten für Grünflächen Bodenfreiheit an Zäunen / Igeltole Verpflichtende Nisthilfen für Mauersegler und Fledermäuse an allen Neubauten 	<ul style="list-style-type: none"> Es werden textliche Festsetzungen zu folgenden Themen getroffen: Wasserrechtliche Festsetzungen Pflanzempfehlungsliste Regelungen zu Einfriedungen Regelungen zum Artenschutz. Regelungen zur Freiflächenbeleuchtung

Bebauungsplans Nr. 38.1 "Scherer-Areal"

	<ul style="list-style-type: none"> • Sicherstellung verschattungsfreier Dachflächen für Photovoltaik • Einsatz umweltfreundlicher, blendfreier Beleuchtung mit Steuerungssystemen 	
Deutsche Telekom Technik (Niederlassung Südwest PTI 34)	<ul style="list-style-type: none"> • Hinweise wegen vorhandener und zu planender Telekommunikationsanlagen 	<ul style="list-style-type: none"> • Die Hinweise werden zur Beachtung im Vollzug der Bauleitplanung bzw. in der nachfolgenden Objektplanung in die Planunterlagen aufgenommen.
Stadtwerke Langen: Wasser-, Strom-, Wärmeversorgung	<ul style="list-style-type: none"> • Hinweise zur vorhandenen Leitungsinfrastruktur. • Niederschlagswasser ist vorrangig zu verwerten/versickern; gedrosselte Einleitung max. 5 l/s pro 1.000 m² nur bei nachgewiesener Unmöglichkeit der Versickerung. • Drosselschacht an der Grundstücksgrenze erforderlich; Versickerungs- und Rückhalteflächen im B-Plan festzusetzen. • Machbarkeitsstudie zur Entwässerung zwingend notwendig 	<ul style="list-style-type: none"> • Die Hinweise werden zur Beachtung im Vollzug der Bauleitplanung bzw. in der nachfolgenden Objektplanung in die Planunterlagen aufgenommen. • Da aufgrund der Bodenverhältnisse eine Versickerung nicht möglich ist, ist auf den Grundstücken anfallendes Niederschlagswasser zu speichern und gedrosselt auf 5 Liter pro 1.000 m² Grundstücksfläche, in die öffentliche Kanalisation einzuleiten. • In die Begründung wird ein Kap. „Technische Infrastruktur/Versorgung“ eingefügt. • In die Planunterlagen wird eine wasserrechtliche Festsetzung eingefügt.
Bürger	<ul style="list-style-type: none"> • Zweifel an ausreichender Stellplatzanzahl (53 TG-Plätze) bei 46 WE + Gewerbe sowie Wegfall von ca. 24 bestehenden Parkmöglichkeiten. • Fehlende Halte- und Kurzzeitparkmöglichkeiten für Nutzungen wie Tagespflege oder Bäckerei. • Erwartete deutliche Verschärfung der bereits sehr angespannten Parkraumsituation in der Altstadt. • Eine zusätzliche Verkehrsbelastung erfordert Ausweisung der Schafgasse als Anwohnerstraße. • Verkehrskonzept: Einbahnstraßenregelung Sonnengässchen → August-Bebel-Straße gefordert; Tiefgaragenzufahrt bevorzugt über obere Schafgasse zur Entlastung der engen Bereiche und zur Vermeidung von Gegenverkehr / Blockadesituationen. • Gebäudehöhe und Verschattung: geplanter Baukörper im Bereich Schafgasse als zu hoch bewertet → Sorge vor unpassender Einfügung ins Ortsbild und zusätzlicher Verschattung; • Eine Steigerung der Verkehrsbelastung wird erwartet. 	<ul style="list-style-type: none"> • Der Nachweis der Stellplätze erfolgt aufgrund der städtischen Stellplatzsatzung. • Es gibt kein Gewohnheitsrecht zum Parken auf öffentlichen Parkplätzen. • Die Anregung kann durch den Bebauungsplan nicht umgesetzt werden. • Es wurde ein Verkehrsgutachten erstellt, in den die bestehende und geplante Situation dargestellt wird. • In der Planungssituation wird dem Grunde nach an dieser Situation nichts geändert, lediglich das Sonnengässchen als Einbahnstraße wird von Nord nach Süd geregelt und als Mischverkehrsfläche gestaltet und ausgewiesen. • Zur Schafgasse sind Wohnhäuser mit einer max. Gebäudehöhe von 10,5 m mit Giebel zur Schafgasse geplant. Die Gebäudehöhen im Bestand betragen 9,00 m bis 10 m. Quer dazu - in Analogie zur historischen Scheune wird ein dreigeschossiges Mehrfamilienhaus angeordnet, da auch die Scheune früher oft größer war, als das Wohnhaus. Für eine dreigeschossige Bebauung mit steilem Satteldach wird die festgesetzte Gebäudehöhe benötigt. • Es wurde eine Verkehrsuntersuchung erstellt.

	<ul style="list-style-type: none">• Sicherstellung, dass traditionelle Altstadt-Veranstaltungen (z. B. Ebbelwoifest, Weihnachtsmarkt, Wochenmarkt, Silvesterblasen) trotz Neubebauung weiterhin möglich bleiben.• Sorge, dass neue Bewohner künftig aufgrund von Lärm/Emissionen rechtlich gegen Veranstaltungen vorgehen könnten, was deren Durchführung gefährden würde.	<ul style="list-style-type: none">• Ergebnisse sind, dass der durch die geplante Bebauung induzierte Neuverkehr zu kaum spürbaren Mehrbelastungen in der Ortsdurchfahrt führen wird; die Zuwächse im betroffenen umgebenden Straßennetz (u.a. August-Bebel-Straße und Schafgasse) erreichen Größenordnungen, die mit der Randnutzung Wohnen gut verträglich sind.• Das Bauvorhaben steht den genannten Veranstaltungen nicht entgegen
--	---	--

3 Übergeordnete Planungen

3.1 Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Der Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 stellt das Gebiet als Gemischte Baufläche, Bestand dar.

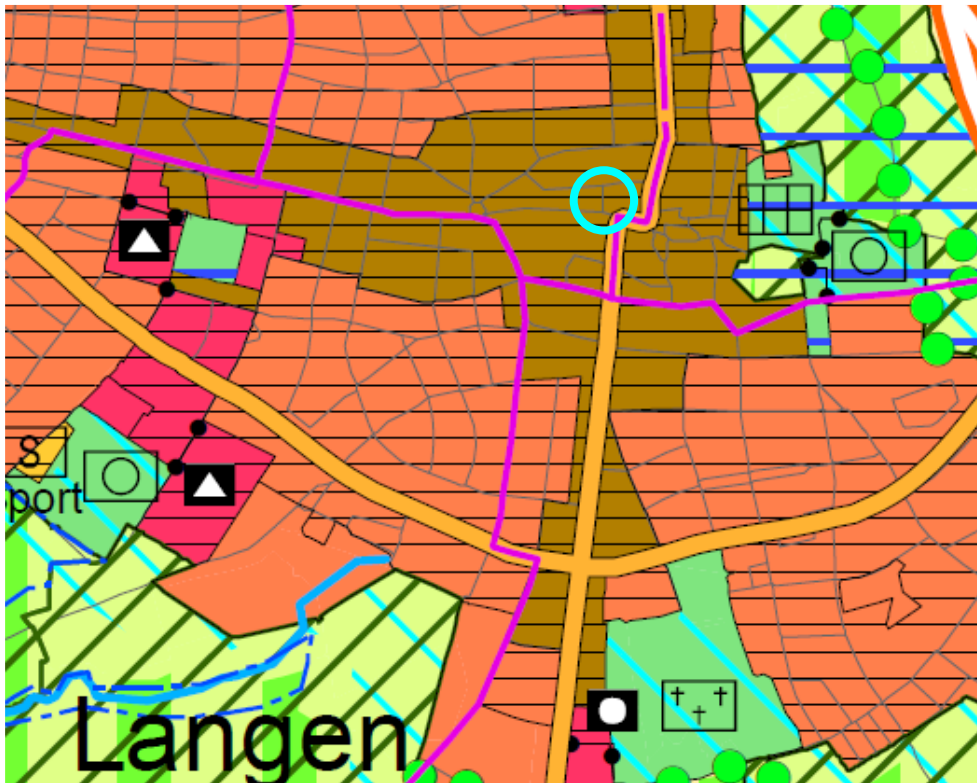


Abbildung 2: Ausschnitt Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010, Plangebiet blau umrandet (Regionalverband FrankfurtRheinMain/Stadt Langen)

3.2 Siedlungsdichtewerte des Regionalplans Südhessen 2010

Der Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 RPS/RegFNP 2010 weist als regionalplanerisches Ziel (Z3.4.1-9) Dichtevorgaben aus. Im Rahmen der Bauleitplanung sind für die verschiedenen Siedlungstypen die nachfolgenden Dichtevorgaben, bezogen auf Bruttowohnbauland, einzuhalten:

- im ländlichen Siedlungstyp 25 bis 40 Wohneinheiten (WE) je ha,
- in verstädterter Besiedlung und ihrer Umgebung 35 bis 50 WE je ha,
- im Einzugsbereich vorhandener oder geplanter S- und U-Bahn-Haltepunkte 45 bis 60 WE je ha,
- im Großstadtbereich mindestens 60 WE je ha.

Die unteren Werte dürfen nur ausnahmsweise unterschritten werden. Ausnahmen sind insbesondere begründet

- durch die direkte Nachbarschaft zu ländlich geprägten Gebieten,
- durch die Eigenart eines Ortsteiles,
- durch das Vorliegen topografischer, ökologischer und klimatologischer Besonderheiten.

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich vorhandener oder geplanter S- und U-Bahn-Haltepunkte mit einer Siedlungsdichte von 45 bis 60 WE je ha zugeordnet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Größe von ca. 0,85 ha. Die Planung sieht die Errichtung von bis zu 50 Wohnungen (WE) vor. Im Plangebiet sind bereits ca. 20 WE vorhanden. Bezogen auf die Größe des Plangebiets resultiert daraus ein Dichtewert im Sinne der Zielvorgabe des RPS/RegFNP 2010 von ca. 82 WE je ha, wodurch die Dichtevorgaben von 45 bis 60 WE je ha überschritten werden.

Bei dem Baugrundstück handelt es sich um ein Bestandsgebiet. Eine zulässige Überschreitung der Siedlungsdichtewerte in vorhandenen Baugebieten wird durch ein Urteil des VGH Kassel vom 13.10.2016 mit folgendem auszugsweisen Wortlaut gestützt:
„Dabei vertritt der Senat die Auffassung, dass der Plansatz Z3.4.1-9 RPS/RFNP insgesamt nur für die Ausweisung von neuen Baugebieten nicht aber für die Überplanung bereits vorhandener Wohngebiete gilt. Für die Überplanung vorhandener Baugebiete gelten Besonderheiten, mit denen zwingende raumplanerischer Vorgaben zur Bebauungsdichte unzulässiger Weise kollidieren würden. Bei der Überplanung bereits bebauter Gebiete sind die Interessen der Eigentümer der im Plangebiet liegenden Grundstücke zu berücksichtigen, deren vorhandene Bauten durch eine pauschale, nicht an den örtlichen Gegebenheiten orientierte Regelung der Bebauungsdichte auf den passiven Bestandsschutz zurückgesetzt werden könnten. Eine zwingende Obergrenze für die bauliche Dichte in bereits bebauten Gebieten würde eine Orientierung an den jeweiligen örtlichen Gegebenheiten erschweren oder gar verhindern.“

3.3 Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Langen – Fortschreibung 2013

Das Plangebiet liegt nach dem aktuellen Einzelhandels- und Zentrenkonzept von 2013 im zentralen Versorgungsbereich.

3.4 Landschaftsplan

Die bestehenden Landschaftspläne und landschaftsplanerischen Gutachten des früheren Umlandverbandes Frankfurt und der weiteren Mitglieds Kommunen des Regionalverbandes im Ballungsraum Frankfurt Rhein Main sind vorerst weiterhin als Fachpläne gültig und als abwägungsrelevant der Unterlagen im Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen. Sie haben in der Regel einen höheren Detaillierungsgrad als der Regionale Flächennutzungsplan und treffen damit weitere und ergänzende Aussagen.



Abbildung 3: Ausschnitt Landschaftsplans des Umlandverbands Frankfurt, März 2001
Plangebiet blau umrandet (Planungsverband Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main)

Die Entwicklungskarte des Landschaftsplans UVF 2000 des ehemaligen Umlandverbands Frankfurt (März 2001) stellt das Plangebiet als Siedlungsfläche überlagert mit „Erhöhung der Durchgrünung innerhalb von Siedlungsflächen“ dar.

3.5 Bebauungspläne

Der Bebauungsplan Nr. 38 „Bereich um das alte Rathaus“ von 1990 setzt für die im Nordwesten des Gesamtgeltungsbereichs liegende Teilfläche eine zweigeschossige Einzelhausbebauung innerhalb eines Allgemeinen Wohngebiets fest und für den südlichen und östlichen Teil ein Mischgebiet mit geschlossener Bebauung.

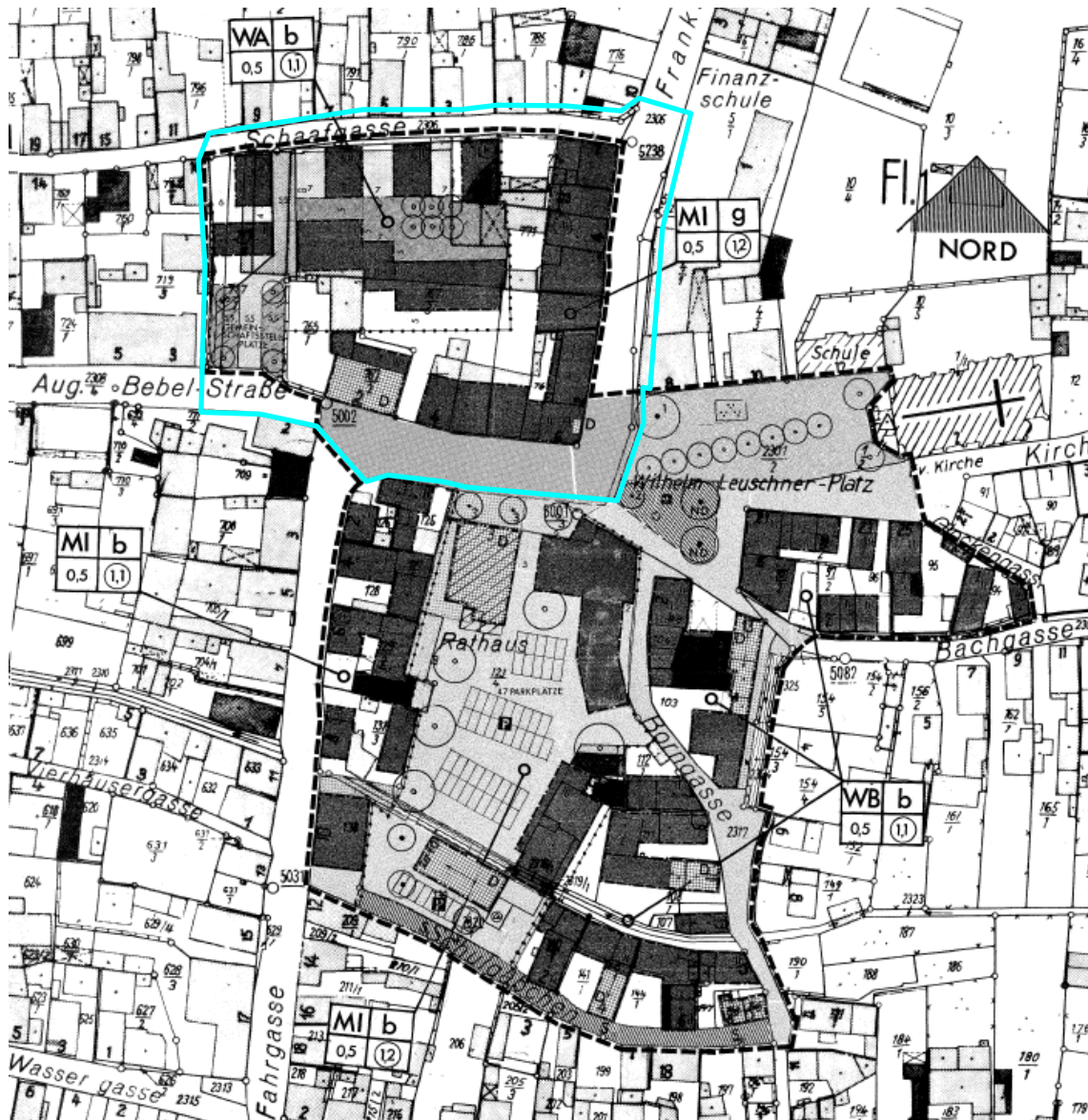
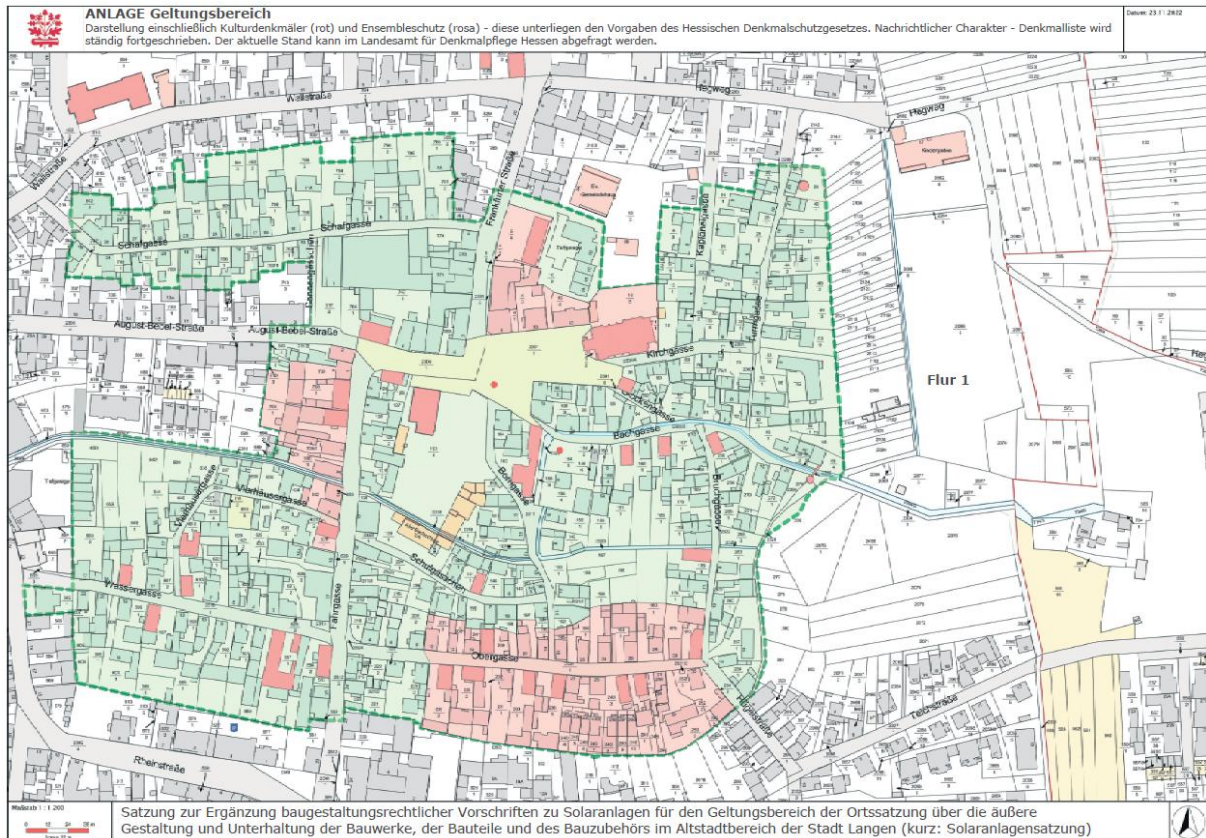


Abbildung 4: Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 38 „Bereich um das alte Rathaus“, 1990
Plangebiet blau umrandet (Stadt Langen)

4 Altstadtsatzung

Das Plangebiet liegt innerhalb der „Ortssatzung über die äußere Gestaltung und Unterhaltung der Bauwerke, der Bauteile und des Bauzubehörs im Altstadtbereich der Stadt Langen (Altstadtsatzung)“, beschlossen am 03.07.1980 und geändert am 18.02.1982. Außerdem gilt für das Plangebiet die „Satzung zur Ergänzung baugestaltungsrechtlicher Vorschriften zu Solaranlagen für den Geltungsbereich der Ortssatzung über die äußere Gestaltung und Unterhaltung der Bauwerke, der Bauteile und des Bauzubehörs im Altstadtbereich der Stadt Langen (kurz: Solaranlagenatzung)“.



5 Innenentwicklung und Bodenschutz

Im Baugesetzbuch ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich ein Ziel der Bauleitplanung. Der § 1 Abs. 5 BauGB sieht vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 folgendes bestimmt:

„Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.“

Für die Bauleitplanung bedeutet dies, dass in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Kommune Bemühungen unternommen hat, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Bei der vorliegenden Planung handelt es um Nachnutzungen auf den Grundstücken von ehemaligen gewerblich genutzten und zurzeit gemischt genutzten Grundstücken. Durch die Planung wird insbesondere dem Ziel des § 1 Abs. 5 BauGB (städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung) und dem Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB entsprochen. Eine Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen und eine Neuversiegelung von Flächen im Außenbereich erfolgt durch die vorliegende Planung nicht. Hiermit wird ein Beitrag zur Reduktion weiteren Flächenverbrauchs im Außenbereich geleistet.

6 Bestandssituation

6.1 Stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet befindet sich im historischen Stadtkern von Langen. Südlich schließen sich weitere Teile des alten Ortskerns zwischen den Einmündungen von August-Bebel-Straße und Vierhäusergasse an. Östlich der Frankfurter Straße befinden sich gründerzeitliche Gebäude und südöstlich die Evangelischen Kirche. Das Umfeld der Kirche ist ortsgeschichtlich bedeutsam als repräsentative Umgestaltung des

ehemaligen Kirch- und Rathausplatzes nach 1862 und daher als Gesamtanlage geschützt. Nördlich der Schafgasse befinden sich giebelständige Wohngebäude (zum Teil mit Fachwerk) mit querstehenden Nebengebäuden (hessische Hofreiten). Westlich setzt sich die zweigeschossige Hofreitenstruktur, vereinzelt unterbrochen durch dreigeschossige Nachkriegsgebäude, fort.



Abbildung 5: Luftbild (Quelle: Hess. Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation)

6.2 Bebauung, Nutzung und Grünstruktur

Im Plangebiet hat sich früher (ca. seit 1833) die Essig- und Brandwein-Fabrik Scherer befunden. Den größten Teil des Geländes insbesondere im Bereich des Sonnengäßchens und der Schafgasse nimmt somit das historische Areal der Scherer-Hallen ein mit ehemaligen Produktions- und Lagergebäuden ein.

Auf dem Grundstück Wilhelm-Leuschner-Platz 2 befindet sich das ehemalige Gasthaus "Zur Sonne", ein denkmalgeschütztes, dreigeschossiges klassizistisches Wohnhaus aus der 2. Hälfte des 18. Jhs. Unmittelbar westlich davon liegt ein kleiner Parkplatz.

Daran schließt sich östlich mit dem Wilhelm-Leuschner-Platz 4 ein zweigeschossiges verputztes gemischt genutztes Gebäude (Wohnnutzung und Ballettschule) an. Im hinteren Bereich befindet sich das islamische Gebetszentrum der Ahmadiyya Muslim Jamaat. Ebenfalls zur Nr. 4 gehören zwei historische zweigeschossige Klinkerbauten des Scherer-Areals.

Das Gebäude Wilhelm-Leuschner-Platz 4 ist ebenfalls zweigeschossig und wird im Erdgeschoss als Gaststätte (Irish-Pub) und im Obergeschoss zu Wohnen genutzt.

Entlang der Frankfurter Straße befindet sich eine zweigeschossige Blockrandbebauung mit 2 Gaststätten, einem Partyservice und Wohnnutzung in den Obergeschossen.

An der Ecke Frankfurter Straße/ Schafgasse bis zur Schafgasse 6 befinden sich zweigeschossige Wohngebäude giebelständig zur Schafgasse. In den hinteren Bereichen befinden sich die Hallen und Nebengebäude der ehemaligen Firma Scherer.

Das Plangebiet ist fast vollständig versiegelt. Im Bereich der Kreuzung August-Bebel-Straße/Sonnengäßchen befindet sich ein Parkplatz und ein Hausgarten westlich des Hauses Nr. 2. Vor dem Haus Schafgasse Nr. 2 stehen vereinzelt Bäume.



Abbildung 6: Bestandsplan (Quelle: Hess. Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, bearbeitet von Planungsgruppe Darmstadt, November 2025)

6.3 Erschließung

Das Plangebiet liegt zentral im alten Ortskern der Stadt Langen, unmittelbar nördlich des Wilhelm-Leuschner-Platzes.

Das Plangebiet liegt westlich der Frankfurter Straße und nördlich des Wilhelm-Leuschner-Platzes. Im Norden verläuft die Schafgasse im Einrichtungsbetrieb von Ost nach West, im Süden übernimmt die August-Bebel-Straße die Gegenrichtung; auf der Westseite verläuft das Sonnengäßchen, dessen Parzellenbreite zum Teil bei unter 3 m liegt. Der Straßenzug Fahrgasse – Wilhelm-Leuschner- Platz – Frankfurter Straße stellt, in Nord-Süd-Richtung verlaufend, die Ortsdurchfahrt von Langen dar.

Öffentlicher Personennahverkehr

Mit dem öffentlichen Personennahverkehr wird das Plangebiet über die Haltestellen „Darmstädter Straße“ in der Darmstädter Straße (Gehentfernung ca. 500 m) durch die Buslinien OF-71, V92 und n71, über „Wallstraße“ (Gehentfernung ca. 120 m) in der Frankfurter Straße durch die gleichen Linien zuzüglich der Linie OF-99 durch die Haltestelle „Rheinstraße“ in der Rheinstraße (Gehentfernung ca. 400 m, Linie OF-99) sowie durch die Haltestelle „Lutherplatz“ (Buslinien OF-71, OF-72, OF-96 + OF-99, Gehentfernung ca. 300 m) am Lutherplatz in angemessener Weise bedient; einzelne Kurse halten an der Haltestelle „Altstadtmarkt“ (direkt an der Projektfläche, Linie OF-71). Insgesamt ergibt sich so ein gutes ÖPNV-Angebot, welches werktags grob im Halbstunden-Takt pro Richtung besteht.

6.4 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke sind in Privatbesitz und die öffentlichen Straßen befinden sich im Eigentum der Stadt Langen.

6.5 Denkmäler

6.5.1 Kulturdenkmäler

Im Plangebiet befinden sich folgenden Kulturdenkmäler gemäß § 2 Abs. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG):

- Wilhelm-Leuschner-Platz 2, Ehemaliges Gasthaus "Zur Sonne"
- Wilhelm-Leuschner-Platz 6, Sachteile Portal und Fenstergewände

Das Plangebiet liegt in der näheren Umgebung der folgenden Kulturdenkmäler gemäß § 2 Abs. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG):

- Wilhelm-Leuschner-Platz 1, Fachwerkwohnhaus
- Wilhelm-Leuschner-Platz 3, Ehem. Rathaus
- Wilhelm-Leuschner-Platz, Vierröhrenbrunnen
- Frankfurter Str. 1, Schule
- Fahrgasse 3, Traufständiger Hof
- Fahrgasse 5, Ehem. Sattelhof
 - Gesamtanlage „Fahrgasse“
 - Gesamtanlage „Wilhelm-Leuschner-Platz“

Veränderungen in der direkten Umgebung der Kulturdenkmäler können optische Auswirkungen auf das Erscheinungsbild der Kulturdenkmäler haben (Umgebungsschutz nach §18 Abs. 2 HDSchG).

Nach § 18 Abs. 1 und 2 HDSchG besteht eine Genehmigungspflicht.

Eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Offenbach bzw. dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen als zuständige Fachbehörde (Abteilung Bau- und Kunstdenkmalpflege) ist erforderlich.

6.5.2 Bodendenkmäler

Das Plangebiet befindet sich inmitten des mittelalterlichen Stadtkerns von Langen, was spätestens mit der Ersterwähnung im Jahr 834 belegt ist. Im Plangebiet sind Bodendenkmäler verschiedener Zeitstellungen in Form der ehemaligen mittelalterlichen Innenstadtbauung Langens zu erwarten.

Es ist damit zu rechnen, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden.

Zurzeit werden in Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen Untersuchungen durch die Firma WIBA Wissenschaftliche Baugrund-Archäologie GmbH, Marburg durchgeführt. Es liegt ein Zwischenstand mit den bisherigen Ergebnissen vor:

Fläche 1:

Hier wurde ein Viertelkreis einer senkrechten Eingrabung bis in eine Tiefe von ca. 2 m untersucht. Dabei handelt es sich wohl um einen Brunnen bislang ungeklärter Zeitstellung, s. Abb. 6. Da in dieser Fläche keine weiteren Befunde auftraten, erfolgte die anschließende Verfüllung.



Abbildung 7: Brunnen bislang ungeklärter Zeitstellung (Foto WIBA GmbH, Marburg)

Fläche 2:

Hier zeigte sich eine ca. 4 m breite Oberflächenbefestigung aus senkrecht verbauten Sandsteinen, die durch mehrere moderne Leitungsgräben geschnitten wird, s. Abb. 7. Eine zeitliche Einordnung steht noch aus.



Abbildung 8: Senkrecht verbaute Sandsteine (Foto WIBA GmbH, Marburg)

Des weiteren wurden zwei Pfostengruben mit dunkel verfärbter Pfostenstandspur festgestellt, s, Foto 3. Obwohl bislang kein Fundmaterial geborgen wurde, handelt es sich auf Grund der typischen Kastenform um vorgeschichtliche Besiedlungsspuren. Das freigelegte Nord-Profil der Untersuchungsfläche zeigte zahlreiche Eingrabungen, darunter auch moderne Leitungsgräben und ist nicht abschließend dokumentiert.



Abbildung 9: Zwei Pfostengruben mit dunkel verfärbter Pfostenstandspur (Foto WIBA GmbH, Marburg)

Auf Grund dieser Befundsituation wurden bei einem Ortstermin vom 22.01.2026 von Hr. Steffens, LfD Darmstadt, weitere Untersuchungen eingefordert:

- eine ausführliche Dokumentation/zeichnerische Darstellung des freigelegten Nordprofils und aller weiteren relevanten Bereiche.
- Anschließend soll die Hallenfläche, sofern nicht durch moderne Eingriffe gestört, möglichst komplett untersucht werden.
- Dabei ist im Vorfeld abzuklären, ob und welche Leitungen noch in Betrieb sind.

Das geplante Bauvorhaben verursacht nach Ihren Aussagen Bodeneingriffe, die bis ca. 4-5 m unter die heutige Oberfläche reichen und damit unwiederbringlich jegliche Substanz einer Vorgängerbesiedlung zerstören. Da sich das zu bebauende Gelände im historischen Zentrum von Langen, Ersterwähnung im 9. Jahrhundert, befindet, war von Anfang an wahrscheinlich, dass historische Hinterlassenschaften angetroffen werden können. Der erfolgte Suchschnitt im Innenhof erbrachte auch tatsächlich äußerst dichte Besiedlungsstrukturen, die ein Bodendenkmal darstellen. Ihre Erforschung und Dokumentation wird dazu beitragen, bisher unbekannte Details zur Geschichte und Entwicklung der Stadt Langen offenzulegen.

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies Hessen Archäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden.

7 Planungskonzept

Das Projekt „Scherer-Hallen Areal“ zielt auf die Neuentwicklung eines historischen innerstädtischen Geländes in Langen, das seit Jahren brachliegt. Das Areal, einst Standort der renommierten Scherer Kognak- und Likörfabrik, liegt zentral und umfasst eine Fläche von etwa 3.580 m². Die Lage ist geprägt durch eine Mischung aus Wohn-, Gewerbe- und Dienstleistungsnutzung.

Das Plangebiet umfasst das Projektgebiet des Scherer-Areals und den übrigen Bestandsbereich.

Das Konzept im Projektgebiet Scherer-Areal orientiert sich an den spezifischen Gegebenheiten des Gebiets und sieht folgende Maßnahmen vor:

- Anpassung an die städtische Struktur: Der Erhalt und die Integration der denkmalgeschützten Fassaden zur Wilhelm-Leuschner-Platz-Seite bilden zentrale Elemente. Gleichzeitig werden die Neubauten zur Schafgasse hin schrittweise abgestaffelt, um eine harmonische Einbindung in die Umgebung zu gewährleisten.
- Anpassung an den Bestand: Breiten und Höhen entlang der Schafgasse werden sensibel an die vorhandene Bausubstanz angepasst.
- Zusätzliche Nutzungen: Neben Wohnraum werden Gewerbeflächen bereitgestellt, etwa für eine Bäckerei oder eine Arztpraxis. Im Bestandsbau ist zudem eine Wohneinheit für Tagespflege vorgesehen.
- Grundstücksgröße: 3.580 m²
Wohneinheiten: 40–50
Stellplätze: ca. 50 (Tiefgarage)
Sondernutzung: 170 m² für Gewerbe

Zur Schafgasse orientiert sich das städtebauliche Konzept an der Struktur der typischen hessischen Hofreiten bzw. „Hakenhöfen“: Wohnhäuser mit Giebel zur Schafgasse, an die schmalen Giebel der gegenüberliegenden Straßenseite angepasst, in der Höhe mit zwei Vollgeschossen plus Staffelgeschoss.

Quer dazu - in Analogie zur historischen Scheune wird ein dreigeschossiges Mehrfamilienhaus quer angeordnet, da auch die Scheune früher oft größer war als das Wohnhaus. Die zentrale Struktur bildet eine E-Form. Die Bebauung wird durch zwei weitere Mehrfamilienhäuser ergänzt.

Die historischen Klinkerbauten zum Wilhelm-Leuschner-Platz sollen entkernt und die Fassaden erhalten werden. Diese bieten Platz für Loft-Wohnen und verträgliche gewerbliche Nutzungen z.B. Bäcker oder Arztpraxis. Die mit Fußwegen durchlässige Außenanlage wird entsiegelt und begrünt, so dass das im Quartier Begegnungs- und Aufenthaltsflächen entstehen.

Ein wesentlicher Schwerpunkt des Projekts liegt auf der Entsiegelung und Begrünung des Geländes. Im Rahmen der Freiraumgestaltung wird eine Fußwegeverbindung geschaffen, die Fußgängern eine direkte Verbindung zwischen der August-Bebel-Straße und der Schafgasse ermöglicht. Zusätzlich entstehen im Inneren des Areals Begegnungsflächen, die als soziale Treffpunkte dienen und die Lebensqualität erhöhen.



Abbildung 10: Übersichtsplan zum Projektgebiet Scherer-Areal (Quelle: Architekten Melachrinos und Schlitt PartG mbB, Mainz, Mai 2025)

7.1 Verkehr

Zur Bewertung des vorhabenbedingten Verkehrs wurde eine Verkehrsuntersuchung des Büros „Freudl Verkehrsplanung“ (Darmstadt, 25.09.2025) erstellt.

7.1.1 Erschließung

Das Plangebiet wird im Osten über die Frankfurter Straße erschlossen. Im Norden verläuft die Schafigasse im Einrichtungsbetrieb von Ost nach West, im Süden übernimmt die August-Bebel-Straße die Gegenrichtung; auf der Westseite verläuft das Sonnengässchen, dessen Parzellenbreite lediglich bei ca. 2,5 m bis 3,0 m liegt.

In der Planungssituation wird dem Grunde nach an diesen Regelungen nichts geändert – der „Drehsinn“ des Einbahnstraßenpärchens gegen den Uhrzeigersinn sollte manifestiert werden, indem das Sonnengässchen als Einbahnstraße von Nord nach Süd geregelt und als Mischverkehrsfläche gestaltet und ausgewiesen wird. Außerdem ist ein Ausbau des Sonnengässchens auf eine Fahrbahnbreite von 3,05 mit östlich angrenzendem 50 cm breiten Geh- und Fahrrecht auf der Privatfläche geplant. Die gesamte Breite der nutzbaren Verkehrsfläche wird zukünftig 3,55 m aufweisen.

Die Fahrgeometrie wird im Anhang 10.1 – 10.5 des Gutachtens für unterschiedliche Situationen dargestellt und die Befahrbarkeit dadurch nachgewiesen (Einfahren aus der Schafigasse in die Tiefgarage, Ausfahren aus der Tiefgarage in das Sonnengässchen, Ausfahren vom Sonnengässchen in die August-Bebelstraße, Ein- und Ausfahren zum/vom westlich des Sonnengässchens befindlichen „Garagenhof“).

7.1.2 Ruhender Verkehr

Der Nachweis der Stellplätze erfolgt auf der nachfolgenden Bauantragsebene, auf Grundlage der (dann) aktuellen städtischen Stellplatzsatzung. Das Gebiet liegt im Bereich der „Kernstadt“ mit modifizierten Stellplatzschlüssel.

Das Bauvorhaben umfasst eine Tiefgarage mit ca. 50 Stellplätzen, deren Zu- und Abfahrt in enger Abstimmung mit den Behörden geplant wird. Zudem wird ein Verkehrskonzept

entwickelt und in der Tiefgarage Keller- und Abstellflächen integriert, um den Bewohnern zusätzlichen Stauraum zu bieten.

Die innere Erschließung der Tiefgarage ist so organisiert, dass die Tiefgarage von Norden (Schafgasse) erreicht und nach Westen (über Sonnengäßchen zur August-Bebel-Straße) verlassen wird. Ein Betrieb der beiden Zu- bzw. Ausfahrtrampen im Einrichtungsverkehr wird aufgrund der prognostizierten niedrigen Verkehrsbelastungen als zielführend und hinreichend erachtet. Die Fahrgeometrie wird unterschiedliche Situationen dargestellt und die Befahrbarkeit dadurch nachgewiesen.

Die Gebäude werden so angeordnet, dass die notwendige Einsehbarkeit von der Ausfahrtrampe ins öffentliche Straßennetz (Sonnengäßchen) gegeben ist.

7.1.3 Bewertung und Nachweis der verkehrlichen Leistungsfähigkeit der angrenzenden Knotenpunkte

7.1.3.1 Verkehrsbelastungen 2025

Um die verkehrliche Situation beurteilen und den Leistungsfähigkeitsnachweis führen zu können, sind aktuelle Verkehrsdaten notwendig. Aus diesem Grund waren an einem repräsentativen Werktag, am Dienstag, den 11. März 2025, in der vor- und in der nachmittäglichen Stundengruppe von 6:00 bis 10:00 Uhr und von 15:00 bis 19:00 Uhr Knotenstromzählungen an den Knotenpunkten Wilhelm-Leuschner-Platz/August-Bebel-Straße/Fahrgasse (K 1) sowie Frankfurter Straße/Schafgasse (K 2) durchgeführt worden. Dabei war sowohl die Stärke der Verkehrsbelastungen als auch die zeitliche und räumliche Verteilung der Verkehrsmengen ermittelt worden. Die Zählung erfolgte in 15-Minuten-Intervallen, wobei nach Fahrtrichtung und Fahrzeugart unterschieden worden ist. Die vormittägliche Spitzenstunde fällt auf die Zeit von 8:30/8:45 bis 9:30/9:45 Uhr, die nachmittägliche auf die Zeit von 16:00/16:15 bis 17:00/17:15 Uhr. In diesen Zeiten weist der Wilhelm-Leuschner-Platz (C) Querschnittbelastungen zwischen ca. 550 bis 660 Kfz/h auf. Die August-Bebel-Straße (D) erfährt Querschnittsbelastungen von rund 100 bzw. 180 Kfz/h, die Schafgasse (B) hingegen zu beiden Zeiten weniger als 20 Kfz/h.

7.1.3.2 Verkehrsprognose

Induzierter Verkehr

Insgesamt werden durch die geplanten Nutzungen rund 330 Kfz-Fahrten im Querschnitt als Neuverkehr induziert:

Wohnen:	(244 + 14) Pkw-Fahrten + 2 Lkw-Fahrten	= 260 Kfz-Fahrten/24h
Tagespflege:	(2 + 24) Pkw-Fahrten + 1 Lkw-Fahrt	= 27 Kfz-Fahrten/24h
Sondernutzung:	(5 + 38 + 1) Pkw-Fahrten + 1 Lkw-Fahrt	= 45 Kfz-Fahrten/24h
Gesamtverkehr:	(263 + 26) Pkw-Fahrten + (2+1) Lkw-Fahrten	= 332 Kfz-Fahrten/24h

Verkehrsmengen in den Spitzenstunden

Die zeitliche Verteilung aller Fahrten auf die Spitzenstunden wird üblicherweise gemäß maßgeblicher Fachliteratur aus normierten Tagesganglinien erzeugt, die auf empirischen Untersuchungen basieren. Demnach verteilen sich die ermittelten Fahrten pro Tag auf die Vor- bzw. Nachmittagsspitze von 7:00 bis 8:00 Uhr und von 16:00 bis 17:00 Uhr.

	Quellverkehr		Zielverkehr		Gesamtneuverkehr pro Richtung
	v.Sp-h	n.Sp-h	v.Sp-h	n.Sp-h	
Bewohner	6,6 %	6,4 %	2,6 %	13,9 %	von 244/2 Kfz/Tag
Beschäftigte	4,4 %	5,3 %	12,3 %	1,3 %	von (2+5)/2 Kfz/Tag
Tagespflege*	67 %	67 %	33 %	33 %	von 24/2 Kfz/Tag
Kunden	5,7 %	7,3 %	12,1 %	12,6 %	von 38/2 Kfz/Tag
Wirtschaftsverkehr	7,4 %	9,6 %	8,3 %	6,3 %	von (16+1)/2 Kfz/Tag

* Für die Tagespflege wird angenommen, dass zwei Drittel der Bringefahrten in die vormittägliche und ein Drittel der Holefahrten in die nachmittägliche Spitzenstunde fallen.

Abbildung 11: prozentuale Anteile der Kfz-Fahrten in den Spitzenstunden am Tagesverkehr (8:30 – 9:30 Uhr bzw. 16:15 – 17:15 Uhr) (Quelle: Freudl Verkehrsplanung, Darmstadt)

Nach dem theoretischen Prognoseansatz wird die neue Wohnnutzung also einen Mehrverkehr in der vormittäglichen Spitzenstunde von (18+15=) **33 Kfz-Fahrten** bewirken, in der nachmittäglichen sind es demnach **38 Kfz/h**.

	Quellverkehr		Zielverkehr		Summe Querschnitt	
	v.Sp-h	n.Sp-h	v.Sp-h	n.Sp-h	v.Sp-h	n.Sp-h
Bewohner	8	8	3	17	11	25
Beschäftigte	0	0	1	0	1	0
Tagespflege	8	4	8	4	16	8
Kunden	1	1	2	2	3	3
Wirtschaftsverkehr	1	1	1	1	2	2
Summe Neuverkehr	18	14	15	24	33	38

Abbildung 12: induzierte Kfz-Fahrten in den Spitzenstunden (vor- und nachmittags) (Quelle: Freudl Verkehrsplanung, Darmstadt)

Räumliche und zeitliche Verkehrsverteilung

Für den prognostizierten Neuverkehr wird eine Verkehrsverteilung für die künftige Situation erstellt, die sich an der Besiedelungsfläche der Stadt Langen und der Lage der Fläche im Stadtstraßennetz orientiert. Die aufgeführten Quell-/Zielbeziehungen sind im Detail auf die Situation an den relevanten Knotenpunkten anzuwenden.

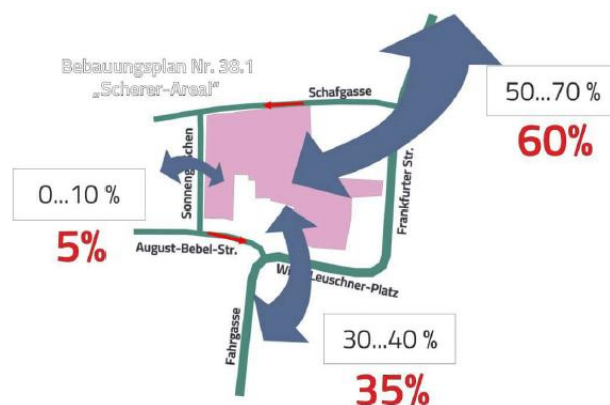


Abbildung 13: Verkehrsverteilung (Quelle: Freudl Verkehrsplanung, Darmstadt)

vormittägliche Spitzenstunde

Quellverkehr: 18 Kfz-Fahrten * 60 Prozent = 11 Kfz-Fahrten – nach Norden
 18 Kfz-Fahrten * 35 Prozent = 6 Kfz-Fahrten – nach Süden
 18 Kfz-Fahrten * 5 Prozent = 1 Kfz-Fahrten – nach Westen
 Zielverkehr: 15 Kfz-Fahrten * 60 Prozent = 9 Kfz-Fahrten – von Norden
 15 Kfz-Fahrten * 35 Prozent = 5 Kfz-Fahrten – von Süden
 15 Kfz-Fahrten * 5 Prozent = 1 Kfz-Fahrten – von Westen

nachmittägliche Spitzenstunde

Quellverkehr: 14 Kfz-Fahrten * 60 Prozent = 8 Kfz-Fahrten – nach Norden
 14 Kfz-Fahrten * 35 Prozent = 5 Kfz-Fahrten – nach Süden
 14 Kfz-Fahrten * 5 Prozent = 1 Kfz-Fahrten – nach Westen
 Zielverkehr: 24 Kfz-Fahrten * 60 Prozent = 14 Kfz-Fahrten – von Norden
 24 Kfz-Fahrten * 35 Prozent = 9 Kfz-Fahrten – von Süden
 24 Kfz-Fahrten * 5 Prozent = 1 Kfz-Fahrten – von Westen

7.1.3.3 Leistungsfähigkeit

Die Bewertung der Leistungsfähigkeit erfolgt nach den Kriterien des Handbuchs für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS) durch die Einteilung in eine Verkehrsqualitätsstufe über die mittlere Wartezeit (z.B. hier: mittlere Wartezeit kleiner oder gleich 28 Sekunden > gute Verkehrsqualitätsstufe B; mittlere Wartezeit = Verlustzeit minus 8 Sekunden). Im HBS werden sechs verschiedene Qualitätsstufen des Verkehrsablaufs (QSV) definiert. Stufe A stellt die beste Qualität dar („...die Wartezeiten sind gering“) und Stufe F die schlechteste („...der Knotenpunkt ist überlastet“).

Bestand 2025

Im Bestand sind die beiden in Rede stehenden Anbindungsknoten an den Wilhelm-Leuschner-Platz (K 1) bzw. an die Frankfurter Straße (K 2) als unsignalisierte Einmündungen mit Vorfahrt für die städtische Hauptverkehrsstraße geregelt; keinem Verkehrsstrom steht eine eigene Abbiegespur zur Verfügung, alle Ströme werden gemeinsam geführt. Es wird unterstellt, dass dies in gleicher Form in der Prognosesituation beibehalten wird, wenn das Bauvorhaben realisiert ist.

Der Knotenpunkt K 2 erreicht beim Berechnungsverfahren nach HBS sowohl in der vormaligen als auch in der nachmittäglichen Spitzenstunde die sehr gute Qualitätsstufe A; am Knotenpunkt K 1 wird in der vormittäglichen Spitzenstunde ebenfalls diese sehr gute Qualitätsstufe erreicht, in der nachmittäglichen ist es die gute Qualitätsstufe B. Alle Verkehrsströme können somit jederzeit leistungsfähig abgewickelt werden.

Kennwerte	K 1		K 2	
	v.Sp-h ¹⁾	n.Sp-h ¹⁾	v.Sp-h ¹⁾	n.Sp-h ¹⁾
Knotenpunktbelastung [Kfz/h]	571	730	584	709
mittlere Wartezeit [s] <i>des kritischen Verkehrsstroms</i>	17,4 (4)	20,9 (4)	11,8 (7)	12,1 (7)
Rückstaulänge [Kfz] <i>des kritischen Verkehrsstroms</i>	1 (4)	1 (4, 6)	0)	0
Verkehrsqualitätsstufe	A	B	A	A

1) v.Sp-h: vormittägliche Spitzenstunde; n.Sp-h: nachmittägliche Spitzenstunde

Abbildung 14: Leistungsfähigkeit Analyse 2025 – Knotenpunkte K 1 + K 2 (Quelle: Freudl Verkehrsplanung, Darmstadt)

Nullfall + Prognose 2040

Aufgrund der insgesamt moderaten Prognosedaten (von maximal 35 Kfz/h) wird beim Nachweis der Leistungsfähigkeit keine Differenzierung zwischen Null- und Planfall vorgenommen. Zunächst wird also der Einfluss des Nullfalles mit einem Zuwachs von vier Prozent auf die Analysebelastungen aufgebracht und darauf werden dann die aus der Realisierung der Neubebauung erwarteten induzierten Verkehrsmengen addiert. Wie in Tabelle erkennbar ist, verändern sich die Kennwerte der Verkehrsqualität gegenüber der Analyse nicht – ausnahmslos werden die gleichen Qualitätsstufen, wie in der Analyse 2025 erreicht.

Kennwerte	K 1		K 2	
	v.Sp-h ¹⁾	n.Sp-h ¹⁾	v.Sp-h ¹⁾	n.Sp-h ¹⁾
Knotenpunktbelastung [Kfz/h]	616	781	642	768
mittlere Wartezeit [s] <i>des kritischen Verkehrsstroms</i>	17,8 (4)	22,2 (4)	11,7 (7)	12,5 (7)
Rückstaulänge [Kfz] <i>des kritischen Verkehrsstroms</i>	1 (4, 6)	1 (4, 6)	0	0
Verkehrsqualitätsstufe	A	B	A	A

1) v.Sp-h: vormittägliche Spitzenstunde; n.Sp-h: nachmittägliche Spitzenstunde

Abbildung 15: Leistungsfähigkeit Nullfall und Prognose 2040 (Quelle: Freudl Verkehrsplanung, Darmstadt)

Der durch die geplante Bebauung induzierte Neuverkehr wird zu kaum spürbaren Mehrbelastungen in der Ortsdurchfahrt führen; die Zuwächse im betroffenen umgebenden Straßennetz (u.a. August-Bebel-Straße und Schafgasse) erreichen Größenordnungen, die mit der Randnutzung Wohnen gut verträglich sind und stehen im Einklang mit dem gültigen Regelwerk – sie liegen stets sehr deutlich unter den dort als „üblich“ (mithin zumutbar) angegebenen Verkehrsbelastungen.

Die geplante Neubebauung ist aus verkehrlicher Sicht unproblematisch; dessen Realisierung wird keine unangemessen hohen oder unzumutbaren Verkehrsbelastungen generieren. Die mit den neuen Nutzungen verbundenen induzierten Verkehrsströme lassen nicht erwarten, dass wahrnehmbare Einschränkungen bezüglich der Verkehrssicherheit oder der Verkehrsqualität auftreten werden.

7.2 Technische Infrastruktur/Ver- und Entsorgung

Das Gebiet ist vollständig an die Ver- und Entsorgung angeschlossen. Es besteht ein Trafogebäude im Gebiet am Rand der August-Bebel-Straße. Eine weitere Trafostation wird im Plangebiet neu entstehen.

7.2.1 Trinkwasser/Löschwasser

Die Berechnung des Wasserbedarfs erfolgt anhand der Flächennutzung. Diese unterteilt sich auf dem Plangebiet in Wohnnutzung, eine Tagespflege und Kleingewerbe. Da der Wasserbedarf der Tagespflege dem der Wohnnutzung ähnelt, werden die angenommenen BesucherInnen als BewohnerInnen in die Berechnung miteinbezogen. Der Wasserbedarf des Kleingewerbes ist bereits als Anteil Kleingewerbe im einwohnerbezogenen Tagesmittelwert beinhaltet.

Die Berechnungen werden auf Grundlage der Angaben im DVGW-Arbeitsblatt 410 erstellt. Laut DVGW-Arbeitsblatt 410 belaufen sich die einwohnerbezogenen Tagesmittelwerte auf circa 120 Liter pro Einwohner und Tag. Bei der Realisierung der Maßnahmen zum rationalen Umgang mit Trinkwasser und einer Regenwassernutzung ist der spezifische Wasserbedarf auf 100 Liter pro Einwohner und Tag zu reduzieren. Bei 46 Wohneinheiten mit circa 125 bis 140 BewohnerInnen auf der Planfläche ergibt sich ein Wasserbedarf von 5.110 m³ pro Jahr.

Der ermittelte potenzielle jährliche Wasserbedarf kann von den Stadtwerken Langen aus den öffentlichen Wasserleitungen in der Schafgasse, Frankfurter-Straße und August-Bebel-Straße zur Verfügung gestellt werden.

Im Löschbereich des Plangebietes „Scherer-Areal“ in Langen kann ein Grundschutz von 96 m³/h (Löschwassermenge) über einen Zeitraum von zwei Stunden gemäß den Randbedingungen des DVGW Arbeitsblattes W405 aus zwei Hydranten in einem Umkreis von 300 m der Stadtwerke Langen zur Verfügung gestellt werden.

Ein gegebenenfalls darüber hinaus erforderlicher Löschwasserbedarf ist durch einen objektbezogenen Brandschutz sicherzustellen. Dies ist im Rahmen der weiteren Objektplanungen zu berücksichtigen.

7.2.2 Abwasser/Niederschlagswasser

Abwasser

Die Entwässerung des Regen- und Schmutzwassers im Plangebiet erfolgt derzeit im Mischsystem in Richtung des Regenüberlaufbeckens Friedrich-Jahn-Platz.

In der geplanten Neuentwicklung sind Wohnnutzung, Tagespflege und Kleingewerbe vorgesehen. Die Berechnung des anfallenden Schmutzwassers basiert auf einem flächenspezifischen Ansatz entsprechend dem Arbeitsblatt DWA-A 118. Für die Ermittlung des Schmutzwasseranfalls wird der Bemessungsabfluss der Tagespflege, aufgrund des ähnlichen Wasserbedarfs, zur häuslichen Nutzung gezählt. Die geplante kleingewerbliche Nutzung wird auch als Anteil des einwohnerbezogenen Spitzenwertes gemäß DWA-A 118 mitberücksichtigt.

Der Bemessungsabfluss des häuslichen Schmutzwassers wird gemäß DWA Arbeitsblatt A 118 im Rahmen der Bebauung vereinfacht mit einem stündlichen einwohnerbezogenen Spitzenwert von $q_{H,1000E} = 1,5 \text{ bis } 5 \text{ l/(s} \times 1000E)$ angegeben. Im vorliegenden Fall wird ein Mittelwert von $3 \text{ l/(s} \times 1000E)$ angenommen.

Gemäß Angaben des Auftraggebers werden in dem Wohnungsmix der 46 Wohneinheiten voraussichtlich 125 bis 140 Bewohner wohnen. Dies beinhaltet die BesucherInnen und MitarbeiterInnen der Tagespflege.

Damit ergibt sich ein Schmutzwasserabfluss von 0,42 l/. Nach überschlägiger Abschätzung betrifft das mit ca. 0,16 l/s den Kanal in der Schafgasse, mit 0,2 l/s den Kanal in der August-Bebel-Straße und mit 0,06 l/s den Kanal in der Frankfurter Straße.

Die Abwassermenge kann in die vorhandene öffentliche Kanalisation in den angrenzenden öffentlichen Straßen eingeleitet werden.

Niederschlagswasser

Gemäß der durchgeführten Beprobung und Analyse des Bodens der Firma Geotec im Oktober 2022 stehen unterhalb anthropogener Auffüllungen Schluff- und Tonschichten an. Entsprechend ist eine gezielte entwässerungstechnische Versickerung nach dem Stand der Technik im Plangebiet nicht möglich und somit wird es weiterhin einen Anschluss an die öffentliche Mischwasserkanalisation geben.

Dennoch ist eine Reduzierung der Abflüsse durch Niederschlag durch verschiedene Maßnahmen möglich, sowie eine verzögerte Einleitung der Abflüsse in die Kanalisation durch Rückhaltemaßnahmen.

Ziel einer naturnahen Regenwasserbewirtschaftung ist einerseits die Minimierung der Niederschlagsabflüsse und andererseits die möglichst naturnahe Wiedereingliederung der unvermeidbaren Niederschlagsabflüsse in den natürlichen Wasserkreislauf. Abflussspitzen sowie Anteile des Oberflächenabflusses sollen dabei zugunsten von Rückhaltung, Verdunstung und Versickerung soweit möglich reduziert bzw. vermieden werden. Dies entspricht den Vorgaben bzw. Forderungen des Wasserhaushaltsgesetzes und Hessischen Wassergesetzes.

Im Wasserkonzept der Firma Umweltplanung Bullermann Schneble GmbH vom 06.10.2025 werden folgende Regenwasserbewirtschaftungsmaßnahmen vorgeschlagen:

- Minimierung der befestigten Wegeflächen, einhergehend mit einer intensiven Freianlagen- und Grünanlagenplanung
- Kleinteilige Pflaster- oder Plattenbeläge auf Geh- und Fahrflächen
- Flächenbefestigung mit Grünanteil z.B. für Stellplätze
- intensive Tiefgaragendachbegrünung
- Regenwassernutzung zur Grünflächenbewässerung
- Regenwasserzuführung in Vegetationsbereiche in Verbindung mit Baumspeichern und Tiefbeeten
- Verbesserung des Mikroklimas mit Hilfe von Fassadenbegrünung und zur Nutzung von Regenwasser zur Bewässerung
- Regenwasserzuführung in ein Rückhaltebecken für eine gedrosselte Einleitung in die öffentliche Kanalisation

Bebauungsplans Nr. 38.1 "Scherer-Areal"

Die Niederschlagsabflüsse können durch die Realisierung der genannten Maßnahmen bereits stark reduziert werden. Die übrigen Niederschlagsabflüsse werden in Regenrückhaltebereiche geführt und über diese gedrosselt in die öffentliche Kanalisation eingeleitet. Für die Rückhaltung ist ein Rückhaltevolumen von 21,5 m³ erforderlich.

Im Bebauungsplan werden folgende Empfehlungen gegeben:

Es gilt die Entwässerungssatzung der Stadt Langen und das Wasserhaushaltsgesetz, wonach Regenwasser zu verwerten oder zu versickern ist.

Im Plangebiet ist folglich das anfallende, nicht behandelungsfähige Niederschlagswasser neu errichteter Dachflächen, privater und ggf. öffentlicher Verkehrsflächen und sonstiger befestigter Flächen, sofern es nicht gesammelt und verwertet wird und weder wasserrechtliche noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen, zu versickern.

Erst wenn eine Versickerung nachweislich nicht möglich ist, darf Niederschlagswasser gedrosselt auf 5 Liter pro 1.000 m² Grundstücksfläche in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden.

7.2.3 Starkregengefahrensituation

Laut dem Starkregenvier der Landes Hessen befindet sich das Plangebiet in einem Gebiet mit einem hohen Starkregenhinweis-Index.

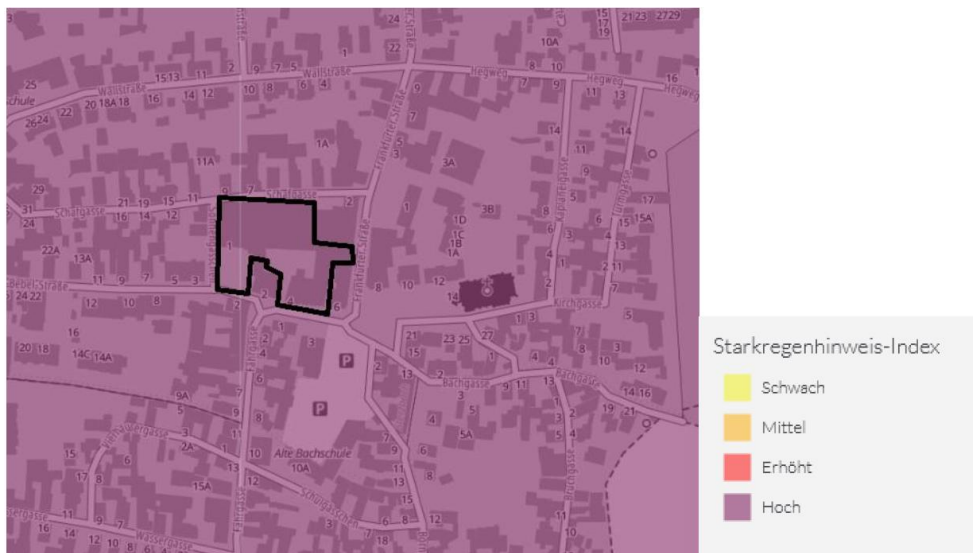


Abbildung 16: Starkregenhinweis-Index hoch im Plangebiet (Quelle: Starkregenvier Hessen)

Die folgende Abbildung zeigt die Fließpfade auf dem Bestandsgrundstück. Das bestehende Gebäude angrenzend an den Wilhelm-Leuschner-Platz befindet sich in einem Gefährdungsbereich von 5 m, sowie das Bestandsgebäude angrenzend an die Frankfurter Straße in einem Gefährdungsbereich von 10 m.

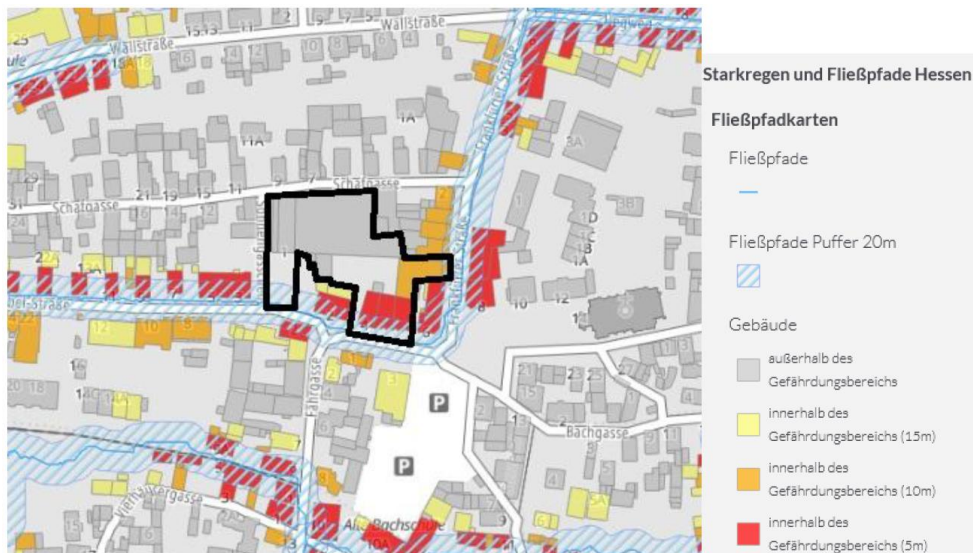


Abbildung 17: Fließpfade im Bestandsgebiet, (Quelle: Starkregenviewer Hessen)

7.2.4 Strom, Gas, Fernwärme, Telekommunikation

Im Plangebiet sind Strom-, Gas- und Telekommunikationsanschlüsse vorhanden.

Strom: Die Liegenschaften auf dem Areal sind über einzelne Netzanschlüsse in das Stromnetz eingebunden, die vor Beginn der Baumaßnahmen getrennt werden müssen. Für die Versorgung der zukünftigen Bebauung mit Strom ist der Bau und Betrieb einer Ortsnetzstation vorgesehen. Hierfür wird gemäß § 10 NAV an einer zentralen Stelle in unmittelbarer Nähe zur Stromtrasse ein geeigneter Raum oder Platz für die Errichtung einer Trafostation vorzusehen und den Stadtwerken Langen (SWL) kostenfrei zur Verfügung gestellt.

Gas: Nach Aussage der Stadtwerke Langen befinden sich rund um den Bebauungsplan (Schafgasse, Frankfurter-Straße und August-Bebel-Straße) bereits Erdgasversorgungsleitungen. Die Gebäude können über die genannten Straßen an das Erdgasnetz der öffentlichen Versorgung angeschlossen werden. Die Gasversorgungsleitungen in der August-Bebel-Straße werden im Jahr 2026 vollumfänglich erneuert.

Fernwärme/Wärme: Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes existiert kein Fernwärmenetz.

Telekommunikation: Telekommunikationsleitungen sind in allen umliegenden Straßen vorhanden. Die im Plangebiet liegenden Leitungen müssen bei Bedarf gesichert verändert oder verlegt werden.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist.

7.2.5 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung ist durch den zuständigen Entsorger für Hausmüll kommunalen Betrieb Langen (ALEG) über die bestehenden Straßen grundsätzlich gewährleistet. Die Erarbeitung eines Abfallentsorgungskonzeptes (Müllaufstellplätze etc.) für den Standort wird bei Bedarf im Detail zu einem späteren Zeitpunkt im Rahmen der Objektplanung vorgenommen.

7.3 Umweltbelange

7.3.1 Schutzgebiete und -objekte nach Naturschutzrecht, Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich in einem Trinkwasserschutzgebiet Zone III der Stadtwerke Langen, ausgewiesen am 05. November 1979, veröffentlicht im Staatsanzeiger 48/1979, S. 2273. Die dazugehörigen Ver- und Gebote sind zu beachten.

7.3.2 Artenschutz – Flora/Fauna/Biotope

Zur Erfassung und Bewertung der planungsrechtlichen Fauna liegt folgender Fachbeitrag vor: Bebauungsplan „Scherer-Hallen Areal“ in Langen, Artenschutzgutachten, BfL Heuer & Döring, Wiesbaden, Juli 2025.

Mit der Umsetzung der Planung können Eingriffe in Lebensräume von geschützten Arten verbunden sein. Im Rahmen des Artenschutzgutachtens wird untersucht, wie artenschutzrelevante, besonders oder streng geschützte Arten von den geplanten Maßnahmen betroffen sein können und wie gegebenenfalls Störungen und Verluste diese Arten in Zukunft vermieden oder minimiert werden können. Das Artenschutzgutachten kommt zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen:

Bestimmung der prüfungsrelevanten Arten

Anhand der Ortsbegehung im Jahr 2025 und sonstiger vorliegender Informationen kann das Vorkommen von nach europäischem oder nationalem Recht streng geschützten Arten aus den Artengruppen Flora, Fische, Amphibien, Insekten (einschl. Libellen), Reptilien, Säugetiere mit Ausnahme der Fledermäuse, Spinnen und Weichtiere mit großer Sicherheit ausgeschlossen werden.

Streng geschützte Arten aus diesen Gruppen sind aufgrund ihrer Verbreitung und/oder ihrer Lebensraumsprüche nicht im Gebiet zu erwarten. Das in der artenschutzrechtlichen Prüfung zu betrachtende Artenspektrum umfasst daher die Arten(gruppen) bzw. Gilden Fledermäuse, Nischenbrüter und Gehölzbrüter

Wirkungen des Vorhabens

Der Bebauungsplan bereitet umfangreiche Abriss-, Neu- und Umbaumaßnahmen vor. Mit den Baumaßnahmen verbundene mögliche Wirkfaktoren in Hinblick auf die artenschutzrechtlich relevante Fauna sind

- Verlust von Brutbiotopen von Nischenbrütern in und an Gebäuden
- Befristete Aufgabe von Brutplätzen von Gehölzbrütern in einem benachbarten Garten während der Abriss- und Bauarbeiten
- Verlust von Fledermaus-Sommer- und Zwischenquartieren in und an Gebäuden
- möglicherweise Verlust eines oder mehrerer Fledermaus-Winterquartiere.

Vermeidungsmaßnahmen

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung müssen durchgeführt werden, um Störungen, Tötungen und / oder Schädigungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten i.S.v. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung dieser Vorkehrungen.

Nr.	Art der Maßnahme	Artbezug
V1	Mit den Abrissarbeiten an den oberirdischen Gebäudeteilen wird außerhalb der Vogelbrutzeit und der Wochenstubenzeit, also zwischen dem 01. Oktober und dem 29. Februar begonnen.	Vögel Fledermäuse
V2	Der Abriss der Kellergeschosse beginnt ab Anfang März.	Fledermäuse
V3	Vor Beginn der eigentlichen Abriss- und Umbauarbeiten, werden erreichbare potenzielle Fledermausquartiere, wie z.B. Verschalungen oder Rohre abgenommen und auf ein Vorkommen von Fledermäusen hin untersucht.	Fledermäuse

	Gefundene Fledermäuse werden in Abstimmung mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde geborgen. Diese Maßnahmen erfolgen im Zuge einer ökologische Baubegleitung.	
V4	Bei geplanten Baumaßnahmen an Gebäuden, die außerhalb des aktuell geplanten Eingriffsbereichs liegen (vgl. Abbildung 1), ist vor Baubeginn durch eine Begehung die mögliche artenschutzrechtliche Betroffenheit von Tieren zu beurteilen.	Vögel Fledermäuse
V5	Es werden bei Neubauten Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag durch Reduktion der Spiegelwirkung und Durchsichtigkeit bei größeren zusammenhängenden Glasflächen ergriffen. Folgende Maßnahmen sind hierzu geeignet: <ul style="list-style-type: none"> • flächige Markierungen • halbtransparente Materialien • architektonische Gestaltungsmaßnahmen oder Vogelschutzfenster nach neuestem technischem Stand • halbtransparente Trennwände (z.B. an Balkonen oder Durchgängen) • keine spiegelnden Fassadenflächen 	Vögel
V6	Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen durch Beleuchtung (§ 41a BNatSchG): <ul style="list-style-type: none"> • Die Beleuchtung darf nicht über den Bestimmungsbereich hinaus strahlen. • Zulässig sind nur voll abgeschirmte Leuchten (0 % Upward Light Ratio) mit vollständig geschlossenem, staubdichtem Gehäuse (Schutzklasse IP 65) und einem für die meisten Arten wirkungsarmen Farbspektrum (ohne UV-Anteil, geringer Blaulichtanteil, warmweißes Licht mit Farbtemperaturen von 1600 – 2400 K, max. 3000 K), deren Oberfläche sich nicht auf mehr als 60 °C aufheizt. • Die Lichtpunkthöhen sind möglichst niedrig zu halten. • Die höchstzulässige Beleuchtungsstärke beträgt 5 Lux für die Weg- und Zugangsbeleuchtung von Grundstücken sowie 10 Lux für Hof- und Parkplatzbeleuchtung. 	Vögel Fledermäuse

CEF-Maßnahmen

Eine Durchführung vorgezogener Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) wird für Fledermäuse und Mauersegler erforderlich.

Für Fledermäuse sind Winter- und Sommerquartiere im räumlichen Umfeld bereitzustellen. Anzubringen sind an Bäumen und/oder Gebäuden 20 Quartiere, unter denen sich 5 Winterquartiere befinden. Es soll sich bei den Fledermauskästen um Großraum-Flachkästen handeln, die für verschiedene Arten geeignet sind (z.B. von der Firma Schwegler die Typen 1 FTH, 3 FF und der als Winterquartier geeignete Kasten 1 WQ).

Für die Mauerseglerpopulation sind im Umfeld der Baumaßnahme 10 Ersatznistplätze an hohen Gebäuden anzubieten. Geeignet ist z.B. der Mauerseglernistkasten Typ 17 der Firma Schwegler.

Die Standortauswahl und die Anbringung der Fledermaus- und der Mauerseglerkästen finden in Verbindung mit einer ökologischen Baubegleitung statt.

Für die CEF-Maßnahmen wurde ein Konzept erstellt: Umsetzung der geforderten CEF-Maßnahmen, BG Natur GbR, Nackenheim, 05.03.2026

CEF-Maßnahme für Fledermäuse

In der Frankfurter Straße 23 und 25 können insgesamt 15 Fledermausquartiere angebracht werden. An Haus Nr. 25 können an beiden Giebelseiten jeweils fünf Quartiere installiert werden. An Haus Nr. 23 können an der nach Norden gerichteten Giebelseite fünf Quartiere angebracht werden. Die nach Süden gerichtete Seite ist aufgrund der Tankstellenbeleuchtung ungeeignet (Abbildung 18).

Die verbleibenden fünf Quartiere können am Turm der ehemaligen Feuerwehr am Wilhelm-Leuschner-Platz angebracht werden. Voraussichtlich wird unter jedem der oberen Fenster der Nordost- und Nordwestseite einer der Kästen angebracht (Abbildung 19).



Abbildung 18: Verortung von 15 Fledermausquartieren in der Frankfurter Straße 23 und 25, Langen. An jeder der markierten Giebelseiten (gelbe Pfeile) sollen jeweils 5 Quartiere installiert werden. Quelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, *Geoportal Hessen*, Kartenausschnitt, abgerufen am 05.03.2026

CEF Maßnahmen für Mauersegler

Die 10 Ersatznistplätze die Mauerseglerpopulation sind im funktionalen Umfeld anzubringen. Diese können am Turm der ehemaligen Feuerwehr installiert werden. Aufgrund des zu geringen Sparrenabstands des Dachstuhls ist es nicht möglich, Kästen in Standardmaßen zu verwenden. Daher werden Kästen mit Sondermaßen angefertigt. Diese werden an der Nordost- und Nordwestseite des Turms angebracht, voraussichtlich 7 Kästen an der Nordostseite und 3 Kästen an der Nordwestseite (Abbildung 16).

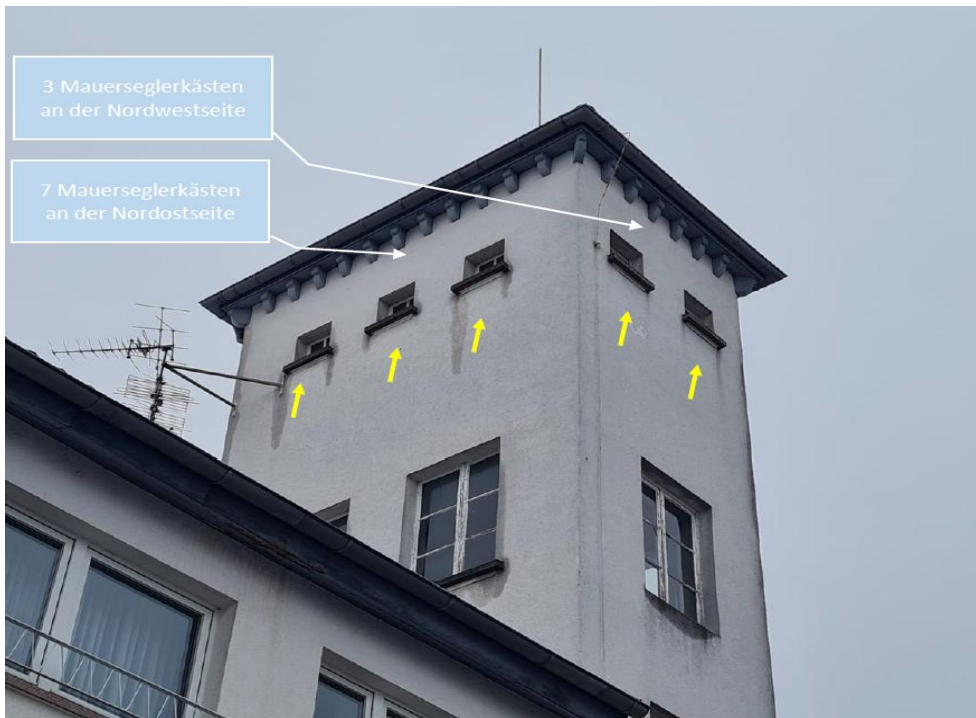


Abbildung 19: Verortung der 10 Mauerseglerkästen in den Zwischenräumen der Sparren an der Nordost- und Nordwestseite des Turms der ehemaligen Feuerwehr, Langen (weiße Pfeile). Zudem die Verortung von 5 Fledermausquartieren unter jedem der oberen Fenster (gelbe Pfeile) (Quelle: BG Natur, Nackenheim)

Umsetzung im Bebauungsplan

Die Maßnahmen V1, V3, V5 und V6 werden als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Innerhalb der Festsetzungen erfolgen Konkretisierungen der Maßnahmen. Die Maßnahmen V2 und V4 sind im Rahmen der Baumaßnahmen zu beachten.

Der Investor der Flurstücke 717/2 und 767/3 hat sich in einem städtebaulichen Vertrag verpflichtet, die im Artenschutzbericht geforderten Nisthilfen/Quartiere vorlaufend vor dem Abriss an städtischen Liegenschaften und später auf seinem Grundstück in gleicher Anzahl zu errichten und dinglich zu sichern.

Die Anbringung der CEF-Maßnahmen muss zeitlich eng auf den Rückbau abgestimmt werden. Dabei ist unbedingt zu vermeiden, dass die Kästen bereits vorab von anderen Populationen besiedelt werden.

7.3.3 Allgemeiner Klimaschutz

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Bei der vorliegenden Planung handelt es um Nachnutzungen auf den Grundstücken von ehemaligen gewerblich genutzten und zurzeit gemischt genutzten Grundstücken. Bei Überplanung des Gebiets wird auf klimaökologische Ansätze geachtet. Es ist geplant bisher vollversiegelte Flächen zu entsiegeln und als Freiflächen und Gartenflächen zu nutzen. Durch die Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Tiefgaragenbegrünungen werden die klimaökologischen Belange berücksichtigt.

Im Bebauungsplan werden zwar keine Festsetzungen zur Nutzung von Erneuerbaren Energien getroffen. Wenn insbesondere denkmalrechtliche Belange nicht entgegenstehen, eignen sich die Dachflächen jedoch für die Solarenergienutzung. Im Übrigen werden die Belange des Klimaschutzes bei der Erstellung von Neubauten durch die Regelungen des Gebäudeenergiegesetzes beachtet.

7.3.4 Immissionen/Emissionen

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine orientierende schalltechnische Voruntersuchung durch DR. GRUSCHKA Ingenieurgesellschaft mbH Schalltechnisches Büro, Darmstadt, am 21.05.2025 erstellt.

Aufgabe der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung ist die Prognose und Beurteilung zum einen der Verkehrs- und Gewerbelärmeinwirkungen auf das Plangebiet, zum anderen der Geräuscheinwirkungen des planbedingten Verkehrs auf die Nachbarschaft.

7.3.4.1 Schalltechnische Orientierungswerte

Verkehrslärm

Zur Beurteilung der Verkehrslärmeinwirkungen auf das geplante Vorhaben sind die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) anzuwenden. Die Orientierungswerte gelten außen, d. h. vor dem Gebäude, und sind mit den prognostizierten Beurteilungspegeln des Verkehrslärms zu vergleichen.

Für die Art der baulichen Nutzung liegen schalltechnische Orientierungswerte zur Beurteilung von Verkehrslärmeinwirkungen vor, festgeschrieben sind diese im Beiblatt 1 zur DIN 18005-1.

Schalltechnische Orientierungswerte für Verkehrslärm im urbanen Gebiet (MU) nach DIN 18005 sind:

- Tag (Zeitraum von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr): 60 dB(A)
- Nacht (Zeitraum von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr): 50 dB(A)

Die DIN 18005 gibt folgende Hinweise und Anmerkungen für die Anwendung der Orientierungswerte:

Bei Außen- und Außenwohnbereichen gelten grundsätzlich die Orientierungswerte des Zeitbereichs "tags".

Der Belang des Schallschutzes ist bei der in der städtebaulichen Planung erforderlichen Abwägung der Belange als ein wichtiger Planungsgrundsatz neben anderen Belangen - z. B. dem Gesichtspunkt der Erhaltung bestehender Stadtstrukturen - zu verstehen. Die Abwägung kann in bestimmten Fällen bei Überwiegen anderer Belange - insbesondere bei Maßnahmen der Innenentwicklung - zu einer entsprechenden Zurückstellung des Schallschutzes führen.

In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelage, lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen wird, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (z. B. geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen - insbesondere für Schlafräume) vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden.

Zur Bedeutung der Orientierungswerte seien noch beispielhaft folgende Gerichtsbeschlüsse zitiert:

Bundesverwaltungsgericht, Beschluss vom 18.12.1990 (Az. 4 N 6.88):

Da die Werte der DIN 18005 lediglich eine Orientierungshilfe für die Bauleitplanung sind, darf von ihnen abgewichen werden. Entscheidend ist, ob die Abweichung im Einzelfall noch mit dem Abwägungsgebot des § 1 Abs. 6 BauGB vereinbar ist. Eine Überschreitung der Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete um 5 dB(A) kann das Ergebnis einer gerechten Abwägung sein.

OVG Lüneburg, Beschluss vom 04.12.1997 (Az. 7 M 1050/97):

Die in § 43 BImSchG erhaltene Ermächtigung des Ordnungsgebers zur normativen Festsetzung der Zumutbarkeitsschwelle von Verkehrsgeräuschen schließt es grundsätzlich aus, Lärmimmissionen, die die in der Verkehrslärmschutzverordnung festgesetzten Grenzwerte unterschreiten, im Einzelfall als erhebliche Belästigung einzustufen. Die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung betragen in reinen und Allgemeinen Wohngebieten tags 59 dB(A), nachts 49 dB(A), in Mischgebieten (und in urbanen Gebieten) **tags 64 dB(A), nachts 54 dB(A)**. Es ist davon auszugehen, dass bei Einhaltung

der Werte für Mischgebiete (bzw. urbane Gebiete) gesunde Wohnverhältnisse noch gewahrt sind.

Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 22.03.2007 (Az. BVerwG 4 CN 2.06):

Zum städtebaulich begründeten Verzicht auf aktive Schallschutzmaßnahmen bei der Neuausweisung von Wohngebieten entlang von stark frequentierten Verkehrswegen führt das Gericht aus, dass an den Rändern eines Wohngebietes die Orientierungswerte der DIN 18005 um bis zu 15 dB(A) überschritten werden können, wenn diese Werte im Inneren des Gebiets im Wesentlichen eingehalten werden. Dies ist jedenfalls dann mit dem Gebot gerechter planerischer Abwägung nach § 1 Abs. 6, 7 BauGB vereinbar, wenn im Inneren der betroffenen Randgebäude durch die Raumanordnung, passiven Lärmschutz und die Verwendung schallschützender Außenbauteile angemessener Lärmschutz gewährleistet wird. Dabei kann insbesondere in die Abwägung eingestellt werden, dass durch eine geschlossene Riegelbebauung geeignete geschützte Außenwohnbereiche auf den straßenabgewandten Flächen derselben Grundstücke und ggf. weiterer Grundstücke geschaffen werden können. Die DIN 18005 sieht eine solche Lärmschutzmaßnahme in ihren Nummern 5.5 und 5.6 gerade vor.

Gewerbe- und Anlagenlärm

Geräuscheinwirkungen durch Gewerbebetriebe und Anlagen können im Rahmen der Bauleitplanung ebenfalls nach DIN 18005 beurteilt werden. Da jedoch bei konkreten Beschwerden über Gewerbelärm das strengere Mess- und Beurteilungsverfahren der TA Lärm heranzuziehen ist, werden mögliche Gewerbelärmeinwirkungen auf das Plangebiet bereits in der Phase der Bauleitplanung gemäß TA Lärm beurteilt.

Die TA Lärm nennt zur Beurteilung von Gewerbelärm Immissionsrichtwerte in urbanen Gebieten tags (6-22 Uhr) **63 dB(A)** und nachts (22-6 Uhr) **45 dB(A)**.

Die Immissionsrichtwerte gelten außen (d. h. vor den Gebäuden) und sind mit den Beurteilungspegeln zu vergleichen.

7.3.4.2 Straßenverkehrslärm

Die Beurteilungspegel "Verkehr" sind exemplarisch in Höhe des am stärksten mit Verkehrslärm beaufschlagten Erdgeschosses für den Tagzeitraum und Nachtzeitraum dargestellt.

Tags liegen die Beurteilungspegel "Verkehr" an den straßenseitigen Fassaden der Bestandsbebauung entlang der Frankfurter Straße und des Wilhelm-Leuschner-Platzes zwischen ca. 57 bis 63 dB(A). Damit ist hier der Tag-Orientierungswert "Verkehr" der DIN 18005 für urbane Gebiete von 60 dB(A) eingehalten bzw. um bis zu 3 dB(A) überschritten. Der Tag-Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für urbane Gebiete von 64 dB(A), bis zu dem z. B. gemäß Beschluss vom 04.12.1997 des OVG Lüneburg (Az. 7 M 1050/97, s. Kap. 7.3.4.1) gesunde Wohnverhältnisse grundsätzlich gewahrt sind, ist durchweg eingehalten.

Im Bereich der geplanten Neubebauung (Vorhabenbereich) ist der Tag-Orientierungswert "Verkehr" der DIN 18005 für urbane Gebiete von 60 dB(A) vollständig eingehalten.



Abbildung 20: Beurteilungspegel "Verkehr" tags Immissionshöhe EG (Quelle: DR. GRUSCHKA Ingenieurgesellschaft mbH)

Nachts liegen die Beurteilungspegel "Verkehr" an den straßenseitigen Fassaden der Bestandsbebauung entlang der Frankfurter Straße und des Wilhelm-Leuschner-Platzes zwischen ca. 48 bis 54 dB(A). Damit ist hier der Nacht-Orientierungswert "Verkehr" der DIN 18005 für urbane Gebiete von 50 dB(A) eingehalten bzw. um bis zu 4 dB(A) überschritten. Der Nacht-Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für urbane Gebiete von 54 dB(A), bis zu dem z. B. gemäß Beschluss vom 04.12.1997 des OVG Lüneburg (Az. 7 M 1050/97, s. Kap. 7.3.4.1) gesunde Wohnverhältnisse grundsätzlich gewahrt sind, ist durchweg eingehalten.

Im Bereich der geplanten Neubebauung (Vorhabenbereich) ist der Nacht-Orientierungswert "Verkehr" der DIN 18005 für urbane Gebiete von 50 dB(A) vollständig eingehalten.



Abbildung 21: Beurteilungspegel "Verkehr" nachts Immissionshöhe EG (Quelle: DR. GRUSCHKA Ingenieurgesellschaft mbH)

Da im Bereich der Bestandsbebauung entlang der Frankfurter Straße und des Wilhelm-Leuschner-Platzes keine Außenwohnbereiche (z. B. Balkone, Loggien) vorhanden sind und die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete bzw. urbane Gebiete von tags/nachts 64/54 dB(A) eingehalten sind, kann hier die Abwägung zum Ergebnis führen, dass, falls keine ergänzenden Planungsgrundsätze, Vermeidungsmöglichkeiten und Maßnahmen zur Bewältigung des Immissionskonfliktes realisierbar sind, an Fassaden mit verbleibenden Orientierungswertüberschreitungen das in der DIN 18005 formulierte Ziel "Schutz der Außenwohnbereiche" auf das Ziel "Schutz der Aufenthaltsräume" hin verlagert werden. Aufenthaltsräume in Gebäuden können wirksam durch passive Maßnahmen geschützt werden (s. Kap. 7.3.4.4).

7.3.4.3 Gewerbelärm

Die innerhalb sowie in der Nachbarschaft des Plangebietes gelegenen Betriebsstätten sind nachfolgend aufgeführt:

Betriebsstätte	Adresse
Restaurant Sakura Sushi (keine Außenbewirtung)	Frankfurter Str. 2
Restaurant Taj Mahal (keine Außenbewirtung)	Frankfurter Str. 4
Tischlein-Deck-Dich Partyservice	Frankfurter Str. 4
Frutti di Sicilia Langen Obst- und Gemüseladen	Frankfurter Str. 10
Sennis Home Care Ambulanter Pflegedienst	Frankfurter Str. 10
AN Garten- u. Landschaftspflege GbR nur Büro, kein Betriebshof	Schafgasse 1
baukoordination M. Stefan GmbH Ingenieurbüro für Energieberatung, Baubetreuung, Arbeitsschutz	August-Bebel-Str. 2
Bärtl - Bad & Heizung, Privatwohnung (Betriebsstätte Triftstraße 31, 63225 Langen)	August-Bebel-Str. 2
Elektro Wannemacher Techn. Kundendienst, Antennen, Elektroinstallation	Wilhelm-Leuschner-Platz 2
Ballettstudio Irene & Sarah Rodin schließt bei Realisierung des geplanten Vorhabens	Wilhelm-Leuschner-Platz 4
Kleingaststätte "Shamrock" mit Außenbewirtung	Wilhelm-Leuschner-Platz 6
Pietät Daum	Fahrgasse 1

Betriebsstätten innerhalb und in der Nachbarschaft des Plangebietes

Aufgrund der Art der Bestandsbetriebe, deren Abstand sowie Ausrichtung zum Plangebiet bzw. der an die Betriebsstätten angrenzenden Bestandswohnbebauung, an der die Anforderungen der TA Lärm an den Schallimmissionsschutz eingehalten werden müssen, ansonsten wären die Betriebe bereits heute unzulässig, sind die Betriebsstätten aus Sicht des Schallimmissionsschutzes verträglich mit dem untersuchungsgegenständlichen Planungsvorhaben. Es kommt somit zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen i. S. d. BImSchG auf das Plangebiet.

Eine detaillierte Betrachtung erfolgt allerdings für die im Südosten des Geltungsbereichs gelegene und an den Vorhabenbereich angrenzende Außenbewirtung im Hof der Kleingaststätte "Shamrock", Wilhelm-Leuschner-Platz 6, da durch den geplanten Abbruch des den Hof mit Außenbewirtung im Nordwesten begrenzenden ehemaligen Betriebsgebäudes zukünftig die Abschirmung im Hinblick auf den Vorhabenbereich entfällt.

Gemäß Nachforderung des Kreises Offenbach vom 13.06.23 (AZ 63-01310-23-VV-51) zur "Nutzungsänderung einer Hoffläche für zusätzliche Außenbewirtung einer bestehenden Kleingaststätte, Wilhelm-Leuschner-Platz 6, 63225 Langen" sind in der Nachbarschaft der Außenbewirtung die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete von tagsüber 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) einzuhalten. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen diesen Wert am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und nachts um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten. Dies ist gemäß der Schallimmissionsprognose (eigener Bericht Nr. 23-3146 vom 11.07.2023) zum vorgenannten Genehmigungsverfahren im Hinblick auf die Bestandsbebauung im Plangebiet gewährleistet.

7.3.4.4 Passive Schallschutzmaßnahmen

Nachfolgend werden die Grundlagen für die Bemessung der erforderlichen Luftschalldämmung gegen Außenlärm von Außenbauteilen schutzbedürftiger Aufenthaltsräume gemäß DIN 4109 sowie die Kriterien für das Erfordernis schalldämmender Lüftungseinrichtungen in Schlaf und Kinderzimmern angegeben. Diese passiven Schallschutzmaßnahmen sind bei der Errichtung oder der baulichen Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen zu beachten.

Maßgebliche Außenlärmpegel

Bei erhöhten Außenlärmwirkungen ist im Rahmen des Schallschutznachweises gegen Außenlärm gemäß DIN 4109 die ausreichende Luftschalldämmung von Außenbauteilen (z.B. Fenster, Rollladenkästen) schutzbedürftiger Aufenthaltsräume nachzuweisen. Grundlage hierzu bilden die **maßgeblichen Außenlärmpegel**.

Bebauungsplans Nr. 38.1 "Scherer-Areal"

Spalte	1	2
Zeile	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a / [dB(A)]
1	I	bis 55
2	II	56 bis 60
3	III	61 bis 65
4	IV	66 bis 70
5	V	71 bis 75
6	VI	76 bis 80
7	VII	> 80 ^a

^a: für maßgebliche Außenlärmpegel $L_a > 80$ dB(A) sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen

Abbildung 22: Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichem Außenlärmpegel

Im Plangebiet betragen an den Fassaden der Gebäude die maßgeblichen Außenlärmpegel tags ca. 66 bis 68 dB(A) (Lärmpegelbereich IV), nachts < 55 dB(A) bis ca. 67 dB(A) (Lärmpegelbereichen I bis IV).

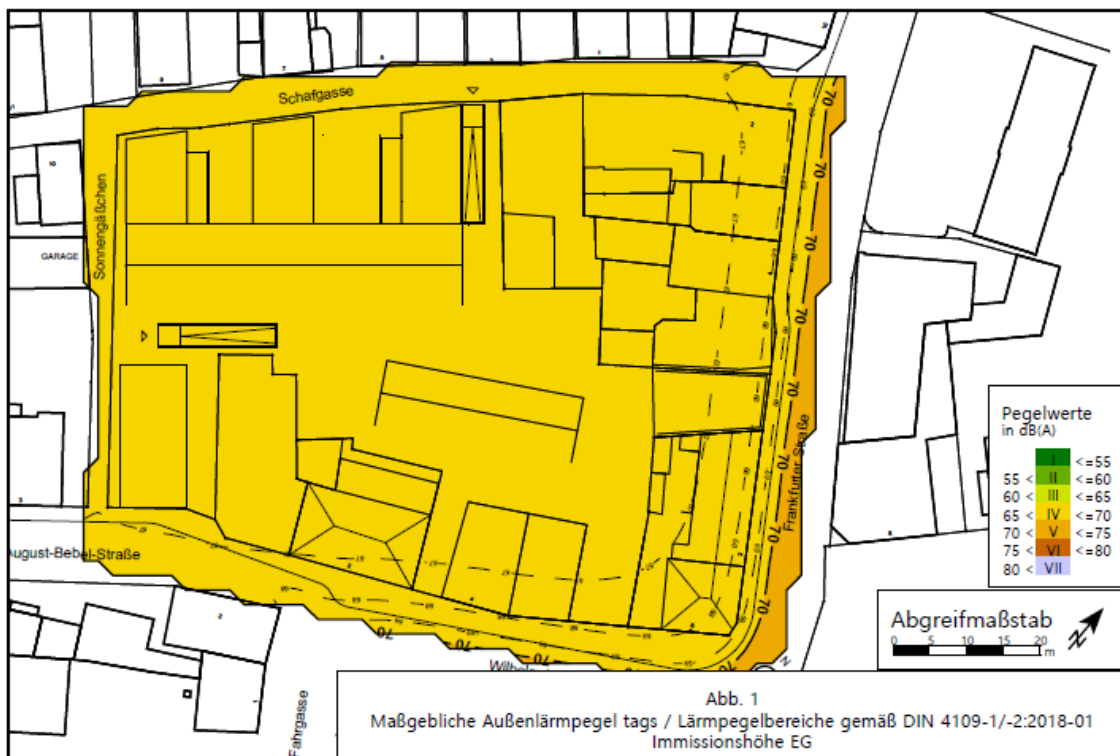


Abbildung 23: Maßgebliche Außenlärmpegel tags / Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109-1/-2:2018-01 Immissionshöhe EG - freie Schallausbreitung (Quelle: DR. GRUSCHKA Ingenieurgesellschaft mbH)

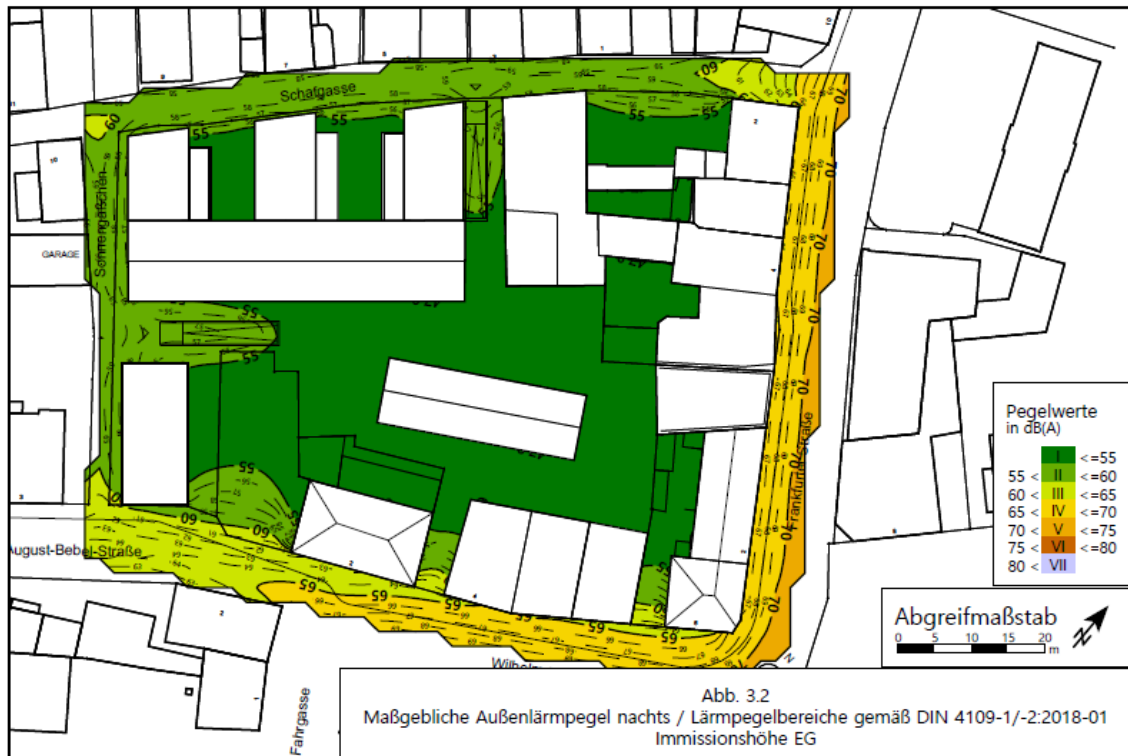


Abbildung 24: Maßgebliche Außenlärmpegel nachts / Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109-1/-2:2018-01 Immissionshöhe EG – mit Abschirmung durch Gebäude (Quelle: DR. GRUSCHKA Ingenieurgesellschaft mbH)

Vorbehaltlich des objektbezogenen Schallschutznachweises gegen Außenlärm erfüllen i.d.R. bis zum Lärmpegelbereich III Außenbauteile von Wohnungen, die den Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) genügen, auch die Anforderungen an die Schalldämmung. Fenster besitzen hierbei gemäß VDI 2719 mindestens die Schallschutzklasse 2.

Schalldämmende Lüftungseinrichtungen

Aus Gründen der Hygiene und zur Begrenzung der Raumluftheuchte müssen Wohn- und Schlafräume ausreichend mit Frischluft versorgt werden. Dies geschieht in der Regel durch zeitweises Öffnen oder Kippen der Fenster. Bei einer Außenlärmbelastung von nachts ≥ 50 dB(A) ist jedoch gemäß VDI 2719 in Schlafräumen und Kinderzimmern bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Frischluftzufuhr mit zusätzlichen, schalldämmenden Lüftungseinrichtungen sicherzustellen.

Gemäß der nachfolgenden Abbildung können jene Fassaden (-abschnitte) entnommen werden, an denen der Nacht-Beurteilungspegel "Verkehr" über 50 dB(A) liegt, so dass hier bei der Errichtung oder der baulichen Änderung von Schlaf- und Kinderzimmern schalldämmende Lüftungseinrichtungen erforderlich sind, falls diese Räume keine zur Belüftung geeignete Fenster an Fassaden mit Nacht-Beurteilungspegeln unter 50 dB(A) besitzen.



Abbildung 25: Beurteilungspegel "Verkehr" nachts Immissionshöhe EG (Quelle: DR. GRUSCHKA Ingenieurgesellschaft mbH)

Auf dezentrale schalldämmende Lüftungseinrichtungen kann verzichtet werden, wenn das Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet ist und hierdurch ein ausreichender und schalldämmter Luftaustausch gewährleistet ist.

7.3.4.5 Schallschutztechnische Festsetzungen

In den Bebauungsplan werden textliche Festsetzungen zu den maßgeblichen Außenlärmpegeln und schalldämmende Lüftungseinrichtungen aufgenommen.

7.3.4.6 Verkehrslärmeinwirkungen auf die Nachbarschaft

Die Betrachtung der Geräuscheinwirkungen durch den planbedingten Verkehr auf die Nachbarschaft ist im vorliegenden Fall nicht abwägungsbeachtlich.

7.3.5 Boden/Grundwasser

Im Rahmen des Bebauungsplans wurde eine Bodenuntersuchung zur Abschätzung von Umweltrisiken von der Firma Geotec, Neu-Isenburg am 11.11.2022 durchgeführt. Es wurden mittels Bagger zwei Schürfe angelegt. Beide Schürfe zeigen einen Bodenaufbau aus oberflächlichem Löss, der teilweise etwas mit Bauschutt vermischt ist, und darunter Schluff und Ton des Rotliegenden. Anthropogene Kontaminationen konnten nicht festgestellt werden.

Die Analytik führt zu einer Einstufung als Z 1.2. Die Werte sind auf geogene Gehalte zurückzuführen. Sie resultieren nicht aus anthropogenen Verunreinigungen. Der Boden kann unter den Einschränkungen für Z 1.2 frei verwertet werden und bedarf keiner weiteren abfallrechtlichen Behandlung.

Die Einstufung ist für urbane Böden typisch und ist nicht auf Altlasten oder sanierungspflichtige Verunreinigungen zurückzuführen.

Der Grundwasserflurabstand liegt laut der Messstelle SLA-00-W 034 bei ca. 129 m ü.NN und damit mehr als 10 m unter der Geländeoberkante.

7.3.6 Altlasten

Die zuständige Fachbehörde das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5; Bodenschutz wurde beteiligt und gibt folgende Einschätzung:

Nach der Altflächendatei ergeben sich für den räumlichen Geltungsbereich folgende Einträge:

- 438.006.000-001.615
- 438.006.000-001.205
- 438.006.000-001.539

Der Altstandort mit der ALTIS-Nummer 438.006.000-001.539 befindet sich im Vorhabensbereich der ehemaligen Essig- und Branntwein-Fabrik Scherer. Im Zuge des Bauleitplanverfahrens sind zur Abwägung einer möglichen Gefahr bei der Nutzung (Bodeneingriffe) der Standorte der ehemaligen Fabrik Scherer aufgrund langjähriger Herstellung und eigenem Vertrieb mit Fuhrpark (ca. 130 Jahre) Einzelfallrecherchen bzw. ggf. anschließende orientierende Untersuchungen vorzulegen.

Vom Büro UDL Dr. Grimm Umweltdienstleistungen, Mainz wurde eine historische Recherche / Einzelfallrecherche (Bericht vom 29.04.2026) durchgeführt. Das Ziel der beauftragten Untersuchungen war festzustellen, ob im Bereich des Bebauungsplanentwurfs potenzielle Eintragorte für Schadstoffe bekannt sind und von diesen gegebenenfalls erhebliche Gefährdungen des Wirkungspfades Boden-Mensch (gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse) ausgehen. Ferner galt es abzuleiten ob für die vorhandenen Flächen weiterer Untersuchungsbedarf (orientierende Untersuchungen) besteht.

Es wurde eine historische Recherche (Einzelfallrecherchen gemäß Handbuch Altlasten 3.1 und 3.2) durchgeführt.

Nach den vorliegenden Daten besteht für die o.g. Altlasteneinträge kein Altlasten-Anfangsverdacht.

Eine Bewertung der Grundstücke mit Hilfe der Formblätter für die Gefährdungsabschätzung gemäß Handbuch Altlasten 5.1 (Einzelfallbewertung Altstandorte, Version 1.1, 1998) ergab für die untersuchten Standorte keinen Handlungsbedarf. Hinweise auf potentielle negative Beeinträchtigungen der Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Grundwasser gemäß BBodSchV liegen nicht vor.

Für die Altfläche Nr. 438.006.000-001.539 (Essig- und Branntwein-Fabrik Scherer) wurde eine Einzelfallrecherche gemäß Handbuch Altlasten 3.1 durchgeführt.

Nach den vorliegenden Daten lassen sich aus der Nutzungsgeschichte nur für das Grundstück Wilhelm-Leuschner-Platz 4 mögliche punktuelle Gefährdungen des Untergrundes für die Bereiche Wartungsgrube und ehemalige Maschinenraum ableiten. Das Grundstück umfasst die ehemaligen Produktionsbereiche der Firma Scherer. Diese können jedoch nicht als erheblich im Sinne von § 5 Absatz 3 und § 9 Absatz 5 BauGB eingestuft werden und müssen somit im Bauungsplan nicht ausgewiesen werden.

Eine Erkundung im Bereich der ehemaligen Wartungsgrube erübrigt sich, da diese schon erfolgt ist. Für den Bereich des ehemaligen Maschinenraums kann auf eine Erkundung verzichtet werden, wenn im Rahmen der geplanten Bebauung eine Entsiegelung dieses Bereichs erfolgt und dies gutachterlich überwacht wird. Andernfalls empfiehlt der Gutachter dort eine bis zu 2 Meter tiefe Rammkernsondierungen zur Klärung der Altlastensituation auszuführen und die gewonnenen Proben auf MHKW zu untersuchen.

7.3.7 Kampfmittel

Eine Auswertung von Luftbildern durch den Kampfmittelräumdienst hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

II FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

8 A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

8.1 Art der baulichen Nutzung

8.1.1 Urbanes Gebiet

Im Plangebiet wird ein Urbanes Gebiet entsprechend der vorhandenen Nutzungsmischung aus Gewerbe und Wohnen festgesetzt. Der Nutzungskatalog des § 6 BauNVO wird weitgehend übernommen. Es wird jedoch von den Modifizierungsmöglichkeiten des § 1 BauNVO Gebrauch gemacht.

Allgemein zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke, Einzelhandelsbetriebe und Schank- und Speisewirtschaften. Damit sind die bereits vorhandenen und auch die geplanten Nutzungen abgedeckt.

Die sonst im Urbanen Gebiet allgemein zulässigen Nutzungen Anlagen für Verwaltungen und sportliche Zwecke werden ausnahmsweise zugelassen. Diese sind z.B. möglich, wenn sie der Störanfälligkeit der vorhandenen und geplanten Nutzungen nicht widersprechen. Tankstellen benötigen einen geeigneten Standort an einer öffentlichen Straße mit ausreichendem Durchgangsverkehr. Da diese Voraussetzung im Plangebiet nicht gegeben ist, sind Tankstellen innerhalb des Plangebietes nicht zulässig.

Vergnügungsstätten und Gewerbebetriebe sowie Betriebe und Einrichtungen, die auf Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem Inhalt ausgerichtet sind, werden wegen der mit diesen Nutzungen verbundenen städtebaulichen Negativwirkungen ausgeschlossen. Dies dient insbesondere der Schaffung einer hochwertigen, attraktiven Gestaltung des Plangebietes.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse sowie die maximale zulässige Gebäudehöhe hinreichend bestimmt.

8.3 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung werden im Mischgebiet eine Grundflächenzahl (GRZ I) von 0,6 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,4 festgesetzt. Damit werden die Orientierungswerte für Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO für urbane Gebiete von GRZ 0,6 eingehalten und von GFZ 3,0 unterschritten.

Überschreitung der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauGB – GRZ II

Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ I) von 0,6 ergibt sich nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zunächst, dass eine Grundflächenzahl von 0,8 gemäß der Kappungsgrenze des § 19 Abs. 4 BauNVO eingehalten werden muss.

Die Unterbringung der Stellplätze ist jedoch u.a. in Tiefgaragen vorgesehen. Außerdem werden weitere bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (z.B. Kellerräume) benötigt. Aufgrund dessen ist eine Überschreitung der GRZ I durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einem Wert von maximal 0,9 (GRZ II) zulässig.

Trotz der höheren Dichte sind die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt. Hierzu tragen insbesondere die als Garten genutzten Flächen oberhalb der Tiefgaragen bei. Die ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung der Bebauung ist somit gewährleistet.

Als Ausgleich für die hohe bauliche Verdichtung auf dem Baugrundstück werden Maßnahmen zugunsten des lokalen Naturhaushaltes festgesetzt. Hierzu zählen die Festsetzungen zur Tiefgaragenbegrünung, Grundstücksbegrünung, Niederschlagswassernutzung sowie zur Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenmaterialien.

8.4 Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen

Entsprechend dem Bestand und dem städtebaulichen Konzept für das Projektgebiet werden zwei bzw. drei Vollgeschosse festgesetzt. Da in der Frankfurter Straße und am Wilhelm-Leuschner-Platz bereits zwei- bis dreigeschossige Gebäude vorhanden sind, werden diese Geschosshöhen als Mindest- und Höchstzahlen beibehalten, um die Straßenkante zu sichern.

Mit der zwingenden Zweigeschossigkeit in der Schafgasse und der maximal Dreigeschossigkeit an der Kreuzung August-Bebel-Straße / Sonnengäßchen und für die Bebauung in zweiter Reihe wird auf die vorhandene Bebauung in der Umgebung reagiert.

Da allein durch die Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse die Höhenentwicklung der Gebäude nicht abschließend geregelt ist, werden Festsetzungen zur maximalen Traufhöhe und Gebäudehöhe (höchster Punkt des Daches) getroffen. Die maximal zulässigen Traufhöhen bei zwei Vollgeschossen von 6,5 m und bei drei Vollgeschossen mit 10,5 m orientieren sich an den vorhandenen Gebäuden im Plangebiet.

Als zulässige Traufhöhe ist das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zur Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite definiert.

Die Gebäudehöhe wird gemäß Planeinschrieb festgesetzt. Die Begrenzung der Gebäudehöhe ist notwendig, um ein Einfügen in die vorhandene Bebauung in der Umgebung sicherzustellen.

Als Höhenbezugspunkte dienen der nächstgelegene (vermessene) Kanaldeckel bzw. Vermessungspunkt (in Meter über Normalnull) in der anschließenden Erschließungsstraße an der Eingangsseite.

9 Überbaubare Grundstücksflächen

Um die typischen Straßenfluchten zu sichern und um Anbauten an die Nachbargrenzen wie bisher zu gewährleisten, werden Baulinien festgesetzt.

Für die übrigen Bereiche werden entsprechend dem Bestand und dem städtebaulichen Konzept im Projektbereich Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen lassen ausreichend Flexibilität für die konkrete Objektplanung und den Vollzug des Bebauungsplans.

Zur Steigerung der Wohnqualität und der Energieeffizienz wird außerdem straßenabgewandt eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 1,5 m für vor die Außenwand vortretende Bauteile und Vorbauten wie Gesimse, Dachvorsprünge, Treppenhäuser, Hauseingangstreppe und deren Überdachungen, Erker und Balkone zugelassen. Ohne Begrenzung dürfen Baugrenzen außerdem durch Bauteile zur Belichtung, Be- und Entlüftung von Untergeschossen (z.B. Kellerlichtschächte, Lichtschächte Tiefgarage) sowie durch bauliche Anlagen, die dem Brandschutz dienen (z. B. Außentreppe als 2. Rettungsweg), im notwendigen Umfang überschritten werden. Dadurch besteht beim Bau noch eine gewisse Flexibilität.

10 Bauweise

Entsprechend der vorhandenen Bebauung wird zur Sicherung der historischen Straßenfront entlang der Frankfurter Straße eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Diese Festsetzung ist aus dem Bebauungsplan Nr. 38 „Bereich um das alte Rathaus“ übernommen worden.

11 Stellung der baulichen Anlagen

Durch die Festsetzung der Stellung der baulichen Anlagen für alle Gebäude ohne Flachdächer wird entsprechend der vorhandenen und angrenzenden Bebauung die Trauf- bzw. Giebelstellung der Gebäude definiert. Die Stellung der baulichen Anlagen definiert gleichzeitig die Firstrichtung.

12 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

Da die Abstandsflächen an einigen Stellen im Plangebiet über die Mitte der angrenzenden Verkehrsfläche ragen bzw. sich zwischen Wilhelm-Leuschner-Platz 2 und 4 überdecken, wird von § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB Gebrauch gemacht und vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen in der Planzeichnung festgesetzt.

Das festgesetzte Maß $AF = \text{Abstandsfläche}$ ist mit der Wandhöhe „H“ gemäß § 6 Abs. 4 HBO zu multiplizieren

Durch die Unterschreitung werden weder die Belange des Brandschutzes noch die natürliche Belüftung oder Belichtung beeinflusst. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes haben damit gemäß § 6 Abs. 11 HBO Vorrang

13 Stellplätze, Carports, Tiefgaragen und unterirdische bauliche Anlagen

Um die Freihaltung von Grundstücksbereichen von Garagen zu gewährleisten, sind diese ausschließlich in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Um den Bedarf an Stellplatzflächen in einer Tiefgarage und oberirdisch flexibel auf den Grundstücken unterbringen zu können, sind diese innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nebenanlagen können gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO überall im Plangebiet zugelassen werden, da im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist.

14 Verkehrsflächen

Die vorhandenen Straßen werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Die Verkehrsfläche des Sonnengäßchens wird auf mindestens 3,05 m verbreitert, um die Durchfahrt für alle Fahrzeugtypen und für Versorgungs-, Entsorgungs- und Rettungsfahrzeuge zu gewährleisten.

Die Straßenparzelle der August-Bebel-Straße wird im nördlichen Bereich geringfügig verkleinert. Ein Teil der Straßenfläche wird der privaten Grundstücksfläche zugeschlagen.

15 Ein- und Ausfahrten

Aus Gründen des Immissionsschutzes und der Verkehrssicherheit werden für die Tiefgarage die Ein- und Ausfahrten definiert. Die Lage der Zufahrten ergibt sich aus der Planung für das Projektgebiet in Abbildung 6.

16 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

16.1 Oberflächenbefestigung

Um den Anteil an versiegelten Flächen möglichst gering zu halten, werden Vorgaben zur Oberflächenbefestigung gemacht. Vollständige Versiegelung führt zum Aufheizen der Flächen im Sommer, Erwärmung der Umgebung durch Rückstrahlung, erhöhtem Staubanfall und schnellem Abfluss des Niederschlagswassers.

Mit der Festsetzung zur wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung soll diesen negativen Auswirkungen auf die Umwelt entgegengewirkt werden.

16.2 Artenschutzmaßnahmen

Zur Vermeidung oder Verhinderung von Störungen, Tötungen und/oder Schädigungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten i.S.v. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie werden entsprechende Vorkehrungen festgesetzt.

Es wird auf Kap. 6.4.2 verwiesen.

16.3 Freiflächenbeleuchtung

Die Festsetzung zur Beleuchtung im Plangebiet leistet einen Beitrag zur Vermeidung schädlicher Auswirkungen für Insekten sowie Irritationen von Vögeln und Fledermäusen. Die Wahl des Leuchtmittels bestimmt das emittierte Lichtspektrum und damit die Anziehungskraft der Lichtquelle auf Insekten. Es sollen z. B. Leuchtmittel eingesetzt werden, bei denen der Ultraviolett- und Blauanteil im Lichtspektrum möglichst gering ist oder abgeschirmte Außenbeleuchtungen verwendet werden, um das Tötungsrisiko von Insekten, die sich in den Lampen verirren zu minimieren. Als insektenfreundlich gelten Leuchtmittel, die möglichst wenig Strahlung im kurzwelligen und UV-Bereich des Farbspektrums abstrahlen. Eine Temperatur von 60 °C sollte nicht überschritten werden. Es können z. B. warmweiße LEDs eingesetzt werden.

Diese Vorkehrungen zur Vermeidung sind erforderlich, um Störungen, Tötungen und/oder Schädigungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten i. S. v. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie zu vermeiden oder zu mindern.

16.4 Vermeidung von Vogelschlag an Fassaden

Die Festsetzung zur Verwendung geeigneter Materialien zum Schutz von Vögeln vor Vogelschlag trägt zu einem vogelfreundlichen Bauen mit Glas bei. Bei der Verwendung von spiegelnden Oberflächen und Glaselementen sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag zu treffen.

Der Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (Schmid, H.W., Doppler, D. Heynen u. M. Rössler 2012) bzw. seine jeweiligen Aktualisierungen sind dabei zugrunde zu legen.

17 Mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Flächen

Um einen öffentlichen Durchgang zwischen der Schafgasse und dem Wilhelm-Leuschner-Platz zu ermöglichen, ist ein ausreichend breiter Streifen von mindestens 2,5 m mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Diese Breite ist bei Tiefgaragenzufahrten nicht immer möglich, deshalb gilt die Einschränkung auf das technisch mögliche. Da die genaue Lage noch nicht feststeht, wird eine Abweichung von der zeichnerisch festgesetzten Fläche festgesetzt.

Um Begegnungen Fußgänger und PKW zu ermöglichen soll zusätzlich ein mind. 0,50 m breiter Streifen auf der Privatfläche – zwischen Sonnengässchen und den neuen Gebäude – als Verkehrsfläche ausgebaut werden. Die benötigte Grundstücksfläche ist ebenfalls mit einem Geh- und Fahrrecht für die Allgemeinheit zu belasten.

18 Bauliche und technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Die Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen werden aufgrund der im Kapitel 6.4.4 „Immissionsschutz“ beschriebenen Rahmenbedingungen getroffen. Aufgrund der festgestellten Überschreitungen der Orientierungswerte an den schutzwürdigen Nutzungen im Plangebiet sowohl am Tag als auch in der Nacht, wurde die Durchführung von Schallschutzmaßnahmen getroffen.

Die vorgeschlagenen Maßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt.

19 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

19.1 Grundstücksbegrünung

Die Festsetzungen zur Grundstücksbegrünung gewährleisten die Bepflanzung der Grundstücke und leisten damit einen Beitrag zur Kompensation der verursachten nachhaltigen Beeinträchtigung von Natur und Landschaft. Durch die Begrünung werden positive Wirkungen für das Boden-, Wasser-, Klima- und das biotische Potenzial sowie für das Ortsbild erzielt.

Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies) und Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen zur Freiflächengestaltung sind unzulässig, da ansonsten die ökologische Bodenfunktion beeinträchtigt wird. Werden die Folien oder Vliese für Anlagen zur Rückhaltung von anfallendem Niederschlagswasser oder Abdichtungen von baulichen Anlagen benötigt, sind sie unterirdisch zulässig. Ebenso sind dem Spritzwasserschutz dienende Gebäudeumrandungen zulässig, um Verschmutzungen der Gebäude bei Regen vorzubeugen.

Um einen Mindestbestand an Bäumen für das Plangebiet zu sichern, wird das Anpflanzen von mindestens einem heimischen, standortgerechten Laubbaum pro 150 m² Grundstücksfreifläche festgesetzt. Die große Auswahl an zu pflanzenden heimischen Gehölzen (Artenempfehlungen) belassen den Grundstücksbesitzern eigenen Gestaltungsspielraum.

20 Begrünung von Tiefgaragen und anderen baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche

Die Begrünung von Tiefgaragen unterhalb der Geländeoberfläche dient u. a. dazu, bioklimatisch ungünstige Effekte zu kompensieren. Durch die 80 cm mächtige Substratschicht mit Vegetation, die auf dem Gebäudeteil aufliegt, wird verhindert, dass die Sonneneinstrahlung direkt auf die Gebäudehülle einstrahlt.

21 B BAUORDNUNGRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Gestaltung der baulichen Anlagen

Die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen wird über die Altstadtsatzung geregelt. Um die Objektplanung im Projektgebiet umsetzen zu können, sind jedoch Abweichungen von der Altstadtsatzung notwendig. Hierbei ist jedoch die Gleichbehandlung von allen Vorhaben im Geltungsbereich der Altstadtsetzung zu beachten.

Das Areal war bisher überwiegend gewerblich geprägt. An eine Neubebauung mit Wohngebäuden müssen andere Maßstäbe gelegt werden können. Insbesondere müssen moderne Nutzungsstandards z.B. bezüglich Barrierefreiheit, lichte Raumhöhen, Belichtung erfüllt werden. Außerdem müssen moderne Sicherheitsstandards wie Schallschutz, Wärmeschutz, Brandschutz, etc. nachgewiesen werden.

1.1 Dach (Form, Deckung und Aufbauten)

1.1.1 Ursprüngliche Regelung in § 4 Abs. 1

1. Die vorgeschriebene Dachform ist das Satteldach oder das Krüppelwalmdach mit einer Dachneigung von 45° bis 55°. Die Giebelbreiten sollen 9,0 m nicht überschreiten.

2. [...]

3. Dachaufbauten sind nur ausnahmsweise und dann nur als einzelne Schleppegauben oder Giebelgauben mit je einem Fenster zulässig. Sie dürfen höchstens 1,20 m hoch und 1,60 m breit sein, sowie maximal $\frac{1}{4}$ der gesamten Firstlänge einnehmen.

Vom Ortgang ist ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten. [...]

4. Liegende Dachfenster sind nur für die Erfordernisse des Dachausstieges (Schornsteinreinigung, Instandsetzungsarbeiten) bis zu einer Größe von 0,20 m² zulässig.

Großflächige, liegende Dachfenster sind mit dem Charakter der Altstadtbebauung nicht zu vereinbaren und sollen deshalb nur dort zugelassen werden, wo sie nicht stören und nicht eingesehen werden.

5. [...]

1.1.2 Abweichung von der Regelung in § 4 Abs. 1 (*Abweichung kursiv*)

1. Die vorgeschriebene Dachform ist das Satteldach oder das Krüppelwalmdach mit einer Dachneigung von 45° bis 55°. *Bei Bestandssituationen kann von der Dachform abgewichen werden. Die Mindestdachneigung ergibt sich aus dem Planeinschrieb. Bei untergeordneten Nebenanlagen sind auf der straßenabgewandten Seite Flachdächer oder flachgeneigte Dächer zulässig. Bei Anbauten oder Gebäudeteilen auf straßenabgewandten Seiten sind Flachdächer oder flachgeneigte Dächer ausnahmsweise zulässig, wenn ein Mindestabstand von 3,0 m zur öffentlichen Straße eingehalten wird und das Dach nicht mehr als 1/2 der Länge des Firsts des jeweiligen Gebäudes oder Gebäudeflügels erreicht.*

Die Giebelbreiten sollen 9,5 m nicht überschreiten, abweichende Breiten gemäß Planeinschrieb sind zulässig.

2. [...]

3. Dachaufbauten sind nur ausnahmsweise und dann nur als einzelne Schleppegauben, Giebelgauben und Zwerchgiebel /-häuser mit je einem Fenster zulässig. *Schleppegauben und Giebelgauben dürfen höchstens 1,7 m hoch und 2,0 m breit sein, sowie maximal 1/3 der gesamten Firstlänge einnehmen. Zwerchgiebel /-häuser dürfen höchstens 1,7 m hoch und 3,0 m breit sein.*

Dachgauben und Dachabschleppungen auf straßenabgewandten Dachflächen dürfen eine Breite von 3,0 m und eine Höhe von 1,8 m haben.

Vom Ortgang ist ein Mindestabstand von 1,5 m einzuhalten.

[...]

4. Liegende Dachfenster sind nur *bis zu einer Größe von 1,2 m Breite und 1,8 m Höhe zulässig; sie dürfen als einzelne Fenster oder paarweise angeordnet werden. Zum Ortgang ist ein Abstand von 1,5 m, zur Traufe von 0,6 m und zum First von 1,5 m einzuhalten. Der Abstand von Dachflächenfenstern zu weiteren Fenstern- außer von paarweiser Anordnung untereinander- oder Dachaufbauten muss mindestens der Breite des jeweiligen Fensters entsprechen.*

5. [...]

1.1.3 Begründung der Abweichung von der Regelung in § 4 Abs. 1:

Um auch modernere, zeitgemäße Dächer zu ermöglichen, wird die Mindestdachneigung auf 40° geändert.

Da Dachterrassen geplant sind, werden breitere Dachgauben mit geringerem Mindestabstand vom Ortgang benötigt. Aus demselben Grund werden auch Zwerchgiebel zugelassen. Insbesondere wegen der allgemein gestiegenen Anforderungen an Konstruktionsdicken wegen u.a. Wärmeschutz ist eine Erhöhung von Fenster- und Gaubenmaßen notwendig.

1.2 Massivgebäude (Proportionen, Oberfläche, Farbgestaltung)

1.2.1 Ursprüngliche Regelung in § 4 Abs. 2 Nr. 2

2.1 [...]

2.2 Bei Neu- und Umbauten in Massivbauweise sind die Fassaden so zu gliedern, dass die vorherrschenden Hausbreiten von 6,00 bis 8,00 m im wesentlichen gewahrt bleiben. [...] Die Traufhöhe darf 6,0 m nicht überschreiten.

1.2.2 Abweichung von der Regelung in § 4 Abs. 2 Nr. 2 (*Abweichung kursiv*)

2.1 [...]

2.2 Bei Neu- und Umbauten in Massivbauweise sind die Fassaden so zu gliedern, dass die *Hausbreite als stadtbildwirksame Giebelseite 9,5 m nicht überschreitet. Dies gilt nicht, wenn sich aus dem Planeinschrieb ein anderes Maß ergibt.* [...] Die Traufhöhen werden gemäß der textlichen Festsetzung Nr. A 2.2.1 bestimmt.

*Vorhandene Klinkerfassaden der mit * gekennzeichneten Gebäude sind zu erhalten.*

1.2.3 Begründung der Abweichung von der Regelung in § 4 Abs. 2 Nr. 2:

Da die neuen Gebäude im Projektbereich Scherer-Areal breiter geplant sind und auch schon die bestehenden Gebäude breiter sind, sollte die Regelung „Hausbreiten von 6,00 bis 8,00 m² entfallen.

Da die ockerfarbenen Klinkerfassaden (Südseite Gebäudebestand ehem. Fabrik) zum Wilhelm-Leuschner-Platz und zur Frankfurter Straße (Ostseite) in ihrer baulichen Substanz, Gliederung und Gestalt das Plangebiet prägen, sind diese Fassaden zu erhalten

1.3 Fenster, Schaufenster, Gewände

1.3.1 Ursprüngliche Regelung in § 4 Abs. 3

1. [...]

2. Bei Neu- und Umbauten in Massivbauweise sind stehende Fenster im Seitenverhältnis 1: 1,5 (Breite : Höhe) vorzusehen, wobei Fensterbreiten vom mehr als 0,90 m zu vermeiden sind. [...]

1.3.2 Abweichung von der Regelung in § 4 Abs. 3 (*Abweichung kursiv*)

1. [...]

2. Bei Neu- und Umbauten in Massivbauweise sind stehende Fenster im Seitenverhältnis 1: 1,5 (Breite : Höhe) vorzusehen. [...] *Die maximale Fensterbreite darf 1,2 m nicht überschreiten.*

An straßenabgewandten Fassaden sind größere Fenster und andere Formate zulässig, wenn sie vertikal durch Rahmen oder Pfosten gegliedert sind.

1.3.3 Begründung der Abweichung von der Regelung in § 4 Abs. 3:

Um bei den Neubauten im Projektgebiet Scherer-Areal auch Standardmaße verwenden zu können, werden breitere Fenster zugelassen. Da im Projektgebiet straßenabgewandt auch Balkone und Terrassen geplant sind, sind dafür auch aus brandschutztechnischer Sicht auch große moderne Fensterflächen mit liegenden Formaten notwendig. Insbesondere wegen der allgemein gestiegenen Anforderungen an Konstruktionsdicken wegen u.a. Wärmeschutz ist eine Erhöhung von Fenstermaßen notwendig.

1.4 Zusätzliche Regelung in § 8

Einfriedungen

Damit sich Kleintiere ungehindert fortbewegen können, ist bei Einfriedungen ein Abstand von 10 cm zum Boden einzuhalten oder auf andere Art eine ausreichende Durchlässigkeit sicherzustellen.

Begründung der zusätzlichen Regelung

Da durchgehende bodenbündige Zäune die Lebensräume von Kleintieren z.B. Igel oder Fröschen zerschneiden und Populationen isolieren, wird ein entsprechender Bodenabstand festgesetzt.

22 Statistik:

	Fläche
Urbanes Gebiet	5.807 m ²
Verkehrsfläche	2.756 m ²
Gesamt	8.563 m²

23 Quellen- und Literaturverzeichnis

Architekten Melachrinos und Schlitt PartG mbB, Mainz: Planungskonzept, Mai 2025
BfL Heuer & Döring, Wiesbaden: Bebauungsplan „Scherer-Hallen Areal“ in Langen, Artenschutzgutachten, Juli 2025
BG Natur Beratungsgesellschaft Natur dbR, Nackenheim, 05.03.2026: Umsetzung der im Artenschutzgutachten geforderten CEF-Maßnahmen
Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH, Darmstadt: Schalltechnische Untersuchung, 21.05.2025
Freudl Verkehrsplanung, Darmstadt: Verkehrsuntersuchung, 25.09.2025
Geotec, Neu-Isenburg: Beprobung und Analyse des Bodens, 11.11.2022
Grundwasserbewirtschaftungsplan Hessisches Ried: Staatsanzeiger für das Land Hessen (21/1999): S. 1659, (31/2006): S. 1704, Wiesbaden
Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie, Starkregenviewer des Landes Hessen
Markt und Standort Beratungsgesellschaft MBH (20. September 2013): Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Langen, Fortschreibung 2013
Planungsverband Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main: Landschaftsplan des Umlandverbands Frankfurt, März 2001
Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010
Schmid, H.W., Doppler, D. Heynen u. M. Rössler: Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht (2012)
UDL Dr. Grimm Umweltdienstleistungen, Mainz: Historische Erkundung für das Bebauungsplangebiet Nr. 38.1 „Scherer-Areal“, 29.04.2026
Umweltplanung Bullermann Schneble GmbH, Darmstadt: Wasserkonzept zum Bebauungsplan Nr. 38.1 „Scherer-Areal in 63225 Langen, 06.10.2025
WIBA Wissenschaftliche Baugrund-Archäologie GmbH, Marburg, E-Mail vom 02.02.2026: Rückmeldung Grabungsergebnisse