



Zusammenfassende Erklärung

Bebauungsplan Nr. 45.III

„Wohngebiet Liebigstraße Nord“

Inhaltsverzeichnis

- 1 Ziel der Bebauungsplanaufstellung**
- 2 Ausgangslage**
- 3 Verfahrensablauf**
- 4 Berücksichtigung der Umweltbelange**
- 5 Berücksichtigung der Beteiligungsverfahren und Ergebnisse der Abwägung**
- 6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

1 Ziel der Bebauungsaufstellung

Die Stadt Langen beabsichtigt, im Zuge der weiteren Stadtentwicklung, die Flächen östlich der Bahntrasse sowie noch nicht genutzte Flächenpotentiale zu Gunsten eines Wohngebiets umzuwidmen. Im Vordergrund steht dabei die Überlegung, die Bereiche Gewerbe und Wohnen räumlich zu trennen: in den Flächen westlich der Bahnlinie Frankfurt-Darmstadt-Mannheim haben gewerbliche Nutzungen Priorität, während der östlich der Bahnlinie gelegene Bereich vorrangig Wohn- und Handels- sowie Dienstleistungsnutzungen vorbehalten bleiben soll. Insbesondere die östlich der Bahn gelegenen Flächen wiesen in der Vergangenheit Gemengelagen auf, die durch die unmittelbare Nähe gewerblich-industrieller Nutzungen (z. B. das inzwischen abgerissene Betonschwellenwerk Rail.One) zu Wohngebieten erhebliches Konfliktpotential beinhalteten. Durch die Aufgabe des Betonschwellenwerks 2017 und die Verlagerung des städtischen Bau- und Betriebshofs besteht für die Stadt Langen die Chance, den östlich der Bahn gelegenen, bislang gewerblich strukturierten oder brachliegenden Bereich, in Wohngebiete umzuwidmen.

Ziel der Stadtentwicklung ist es daher, eine Neuordnung von gewerblichen Nutzungen einerseits und Wohnnutzungen andererseits herbeizuführen. Mit der Überführung des Rahmenplans „Wohngebiet Liebigstraße“ in städtebauliche Konzepte und schließlich in Bebauungspläne setzt die Stadt Langen die Wohngebietsentwicklung östlich der Bahnlinie um.

Ziel des Bebauungsplans Nr. 45.III ist die Ausweisung eines neuen Wohnquartiers zwischen der Liebigstraße und der Hans-Kreiling-Allee als Teil einer umfangreichen städtebaulichen Arrondierung. Das Gebiet stellt den nördlichen Abschluss des Rahmenplans „Wohngebiet Liebigstraße“ dar und schließt die Lücke zwischen der südlich bestehenden Bestandsbebauung (Margarethenstraße/Annastraße) und der Bundesstraße B 486 im Norden.

Aufgrund der hohen Lärmimmissionen durch die Bahnlinie werden im westlichen Bereich des Bebauungsplanes, entlang der Liebigstraße, die Obergrenzen der Gesundheitsgefährdung (70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht) überschritten. Der überwiegende Teil dieser Flächen ist mit bestehenden Gewerbebetrieben belegt. Eine bauliche Änderung wird daher in diesem Bereich kurz- bis mittelfristig nicht gesehen. Eine Wohnbebauung, die in Form einer Lärmschutzbebauung ausgebildet wird und gleichzeitig den rückwärtigen Bereich schützt, kann daher aktuell nicht errichtet werden. Eine Ausweisung dieser Teilfläche als Allgemeines Wohngebiet ist daher nicht möglich. Das bestehende Gewerbe soll daher in Form eines eingeschränkten Gewerbegebiets und mit Lärmkontingenten versehen, verträglich für die geplante, angrenzende Wohnbebauung gestaltet werden. Die Grundsatzentscheidung der räumlichen Trennung von Gewerbe und Wohnen durch die Bahnlinie wird dabei nicht in Frage gestellt. Wird die bestehende gewerbliche Nutzung aufgegeben, kann der Bereich des eingeschränkten Gewerbegebiets als Allgemeines Wohngebiet entwickelt werden.

Das aus dem Rahmenplan „Wohngebiet Liebigstraße“ entwickelte und mit der Stadt Langen abgestimmte städtebauliche Konzept stellt die Grundlage für den Bebauungsplan dar.

2 Ausgangslage

Der ca. 24,7 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 45.III „Wohngebiet Liebigstraße Nord“ befindet sich im Norden von Langen, an der Bundesstraße B 486. Eine Bebauung innerhalb des Plangebiets befindet sich entlang der Liebigstraße in Form mehrerer Gewerbebetriebe, dem Bau- und Betriebshof der Kommunalen Betriebe Langen sowie eines unterirdischen Regenrückhaltebeckens. An der

südwestlichen Geltungsbereichsgrenze befindet sich zudem das Privatgrundstück Elisabethenstraße 70, das mit einem Wohnhaus sowie einem Garagenhof bebaut ist. Im nordöstlichen Teil des Geltungsbereichs ist aktuell die Fläche der JuKi-Farm (Förderverein Kinder- und Jugendfarm e. V) verortet. Die JuKi-Farm ist eingezäunt und unter Betreuung nur zu geregelten Zeiten für Kinder und Jugendliche geöffnet. Auf dem Gelände befinden sich momentan kleine Hütten, einige temporäre Aufenthaltsbereiche sowie frei gestaltete Spielflächen im Sinne eines Abenteuerspielplatzes. Auch einige Kleintiere werden auf dem Gelände in Kleintierställen gehalten. Der Großteil des Plangebiets ist unbebaut und wird landwirtschaftlich oder kleingärtnerisch genutzt oder ist von verbrachten Grünstrukturen geprägt. Die Erschließung des Geltungsbereichs durch den Individualverkehr erfolgt über die in den Geltungsbereich einbezogenen Straßen „Liebigstraße“ und die „Hans-Kreiling-Allee“. Die Bundesstraße B 486, die den nördlichen Abschluss des Plangebiets bildet, dient der Hans-Kreiling-Allee von Norden her als Zubringer. Von Süden her kann das Gebiet über die Margarethenstraße beziehungsweise die Nordendstraße sowie die Elisabethenstraße erreicht werden. Es besteht Anschluss an das Fuß- und Radwegnetz der umliegenden Gebiete. Die aktuell gebaute Fuß- und Radwegeverbindung im Baugebiet „Nördlich der Elisabeth-Selbert-Allee“ bindet im Osten an das Plangebiet an und wird weitergeführt.

Die relative Nähe des Bahnhofs und des Busbahnhofs (ca. 700 m) sowie der S-Bahnhaltestelle „Flugsicherung“ (ca. 500 m) tragen zur guten Erreichbarkeit des Gebietes durch den ÖPNV bei.

Die Flächen des Planungsgebiets befinden sich zu einem kleineren Teil in städtischer, größtenteils jedoch in privater Hand. Ein paar Grundstücke, verteilt über das Gebiet, sowie das Areal der kommunalen Betriebe sind im Besitz der Stadt. Mit dem Umzug der kommunalen Betriebe an die Darmstädter Straße (ehemalige Straßenmeisterei) wurde das Bauhofareal ab Mitte 2018 zur Umnutzung frei. Die Flächen der B 486 inklusive der Auffahrt und der geplanten Lärmschutzanlage, befinden sich im Eigentum der Bundesstraßenverwaltung. Insgesamt umfasst die Fläche, in die durch den Bebauungsplan städtebaulich eingegriffen wird, 269 Grundstücke mit 178 verschiedenen Eigentümern. Zur Umsetzung des Bebauungsplans wird daher eine vereinbarte amtliche Umlegung durchgeführt. Mit der Einleitung der Planungen für das Wohngebiet Liebigstraße setzt die Stadt Langen die Empfehlungen des Stadtumbauprozesses um.

3 **Verfahrensablauf**

Das Bebauungsplanverfahren wurde als Regelfahren gemäß § 8 BauGB durchgeführt.

Im Laufe des Verfahrens fanden drei Beteiligungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die letzte davon in einer eingeschränkten Form statt.

Aufstellungsbeschluss

Am 05.12.2013 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Langen die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 45 III „Am Schnainweg“ für den Bereich „Wohngebiet Liebigstraße Nord“ sowie damit einhergehenden Änderungen der Bebauungspläne Nr.12 „Am Schnainweg“ und Nr. 2 IV „Gewerbegebiet östlich der Bahnlinie“ beschlossen.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Am 18.05.2017 fand die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Rahmen einer Bürgerinformationsveranstaltung im Rathaus Langen statt.

Scopingtermin gemäß § 2 Abs. 4 BauGB

Am 23.01.2018 fand der Scopingtermin mit den städtischen Ämtern, den ansässigen Naturschutzverbänden sowie der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) statt.

Erneuter Aufstellungsbeschluss

Am 14.06.2018 hat die Stadtverordnetenversammlung die erneute Aufstellung des Bebauungsplans mit Erweiterung des Geltungsbereichs und Namensänderung von Nr. 45 III „Am Schnainweg“ in Nr. 45.III „Wohngebiet Liebigstraße Nord“ beschlossen. Die entsprechende Bekanntmachung erfolgte am 06.07.2018 in der Langener Zeitung.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Vom 16.07. – 17.08.2018 fand die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange statt.

Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

Die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange fanden parallel vom 11.06.2019 bis 12.07.2019 statt.

Erneute Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 und 4a BauGB Abs. 3

Die erneute öffentliche Auslegung und die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange fanden parallel vom 16.09.2019 bis 27.09.2019 statt.

Folgende Änderungen waren Grund der erneuten Auslegung:

- Aktualisierung des Schallgutachten auf Grund aktualisierter Güterzug-Verkehrszahlen
- Ergänzung von Festsetzungen zum Schutz vor Lärmimmissionen
- Berücksichtigung von Belangen der Gewerbebetriebe: Erweiterung der GEe
- Änderung des Maßes der baulichen Nutzung im GEe.

Der Satzungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung erfolgte am 12.12.2019.

4 Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Wohngebiet Liebigstraße Nord“ wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2a BauGB durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt. Hierbei wurden die Belange des Umweltschutzes untersucht, voraussichtliche Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet sowie mögliche Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich geprüft. Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der Umweltprüfung zusammen und stellt einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan dar. Inhalt der Umweltprüfung waren alle in der Anlage zum Baugesetzbuch aufgeführten Umweltbelange und somit alle in der

Planfolge zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Fläche, Wasser, Klima und Luft, Flora, Fauna und Biotope und biologische Vielfalt, Landschaftsbild, Mensch sowie Kultur- und Sachgüter.

Der Geltungsbereich umfasst größtenteils Flächen, für die über rechtsgültige Bebauungspläne seit 2005 bzw. 2006 Planungsrecht besteht. Auf der Basis dieses sogenannten planungsrechtlichen Voreingriffszustandes wurden Eingriff und Ausgleich nach den Vorgaben der hessischen Kompensationsverordnung bilanziert. Der Bebauungsplan setzt umfangreiche Maßnahmen zur Minimierung des naturschutzrechtlichen Eingriffes, wie Grünflächen, Beschränkung der GRZ und diverse Pflanzgebote, fest. Dennoch kann der naturschutzrechtliche Eingriff nicht vollständig innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Es verbleibt ein Defizit in Höhe von 219.988 Biotopwertpunkten. Dieses Defizit wird über eine Ökokontomaßnahme des Forstamtes Darmstadt ausgeglichen. Dadurch wird eine Vollkompensation der künftigen Eingriffe erreicht.

Bei Umsetzung der Planung sind anlagebedingt mit der Bebauung vorhandener Freiflächen Veränderungen für das Schutzgut Boden und Fläche durch Versiegelung verbunden, nicht jedoch gegenüber den planungsrechtlich zulässigen Veränderungen. Eine Versiegelung ist mit dem Verlust aller Bodenfunktionen verbunden. In diesem Planungsfall sind große Flächen, aber keine seltenen oder hochwertigen Böden betroffen. Im Vergleich zum planungsrechtlichen Voreingriffszustand, also den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen wird der Versiegelungsgrad nahezu gleichbleiben. Mit der auf der Fläche vorgesehenen bedarfsgerechten Schaffung von Wohnraum gehen zudem erheblich positive Auswirkungen einher. Außerdem ist die Bebauungsdichte innerhalb des Plangebietes hoch, sodass die Ressource Fläche insgesamt geschont wird. Eine Zunahme der Fragmentierung der Landschaft wird ebenfalls vermieden, da eine Neuinanspruchnahme von Fläche außerhalb des bestehenden Siedlungsbereiches nicht erfolgt.

Das Plangebiet befindet sich vollständig in den beiden Schutzzonen des Wasserschutzgebietes und des Trinkwasserschutzgebietes Zone III bzw. IIIB. Der bezogen auf den heutigen Bestand noch ungestörte Zustand des natürlichen Wasserkreislaufes wird durch die Planung erheblich verändert. Im Vergleich des alten Planungskonzepts mit dem neuen wird von einer geringfügigen Verbesserung des Schutzguts Wasser ausgegangen, weil versucht wird möglichst großflächig Versickerungen in Plangebiet zu ermöglichen.

Durch die Lage im belasteten Verdichtungsraum Rhein-Main ist der Planungsraum bioklimatisch vorbelastet. Das neue Plankonzept schöpft alle Möglichkeiten aus, um das Plangebiet kleinklimatisch durch viele klimaaktive Grünstrukturen aufzuwerten.

Durch den Bebauungsplan werden die vorhandene Biotopstrukturen und Lebensräume überplant. Hiervon sind v. a. die landwirtschaftlich und gärtnerisch genutzten Flächen sowie die unterschiedlichen Gehölzstrukturen betroffen, die eine geringe bis mittlere Biotopwertigkeit besitzen. Die Artenvielfalt im Plangebiet ist als gering einzustufen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag sowie weitere Artenschutzgutachten erstellt, die in den Anlagen zum Bebauungsplan enthalten sind. Bezüglich der Artengruppe der europäisch geschützten Vögel sind erwähnenswert die Brutvorkommen von Gartenrotschwanz, Feld- und Haussperling. Für mehrere europäisch geschützte Fledermausarten wird das Gebiet als Jagdgebiet genutzt, Quartiere wurden zunächst noch nicht angetroffen. Im Bereich des ehemaligen Bauhofs der Stadt Langen ist von einem Vorkommen des besonders geschützten Siebenschläfers auszugehen. Das Plangebiet ist Lebensraum für die europäisch streng geschützte Zauneidechse, die in der Region verbreitet

und nicht selten anzutreffen ist. Es handelt sich um eine größere Population, die sich nach Osten in ähnliche Bereiche und vor allem nach Westen entlang der Bahnlinie fortsetzt und nicht isoliert ist.

Mit der vollständigen Überformung des Geländes werden Eingriffe in die Lebensgemeinschaften des Areals vorbereitet, bei denen die Beachtung des Artenschutzes, insbesondere des § 44 BNatSchG, unumgänglich ist. Es wurden entsprechende Vermeidungsmaßnahmen formuliert, die vor Baufeldräumung bzw. vor einem Abriss von Gebäuden durchzuführen sind:

- Für die Baufeldräumung ist eine Umweltbaubegleitung vorzusehen.
- Baumfäll- und Rodungsarbeiten dürfen nur in den Wintermonaten vom 1. Oktober bis Ende Februar, also außerhalb der Brutzeit, durchgeführt werden.
- Vor Beginn von Baumfällarbeiten sind Bäume mit Höhlen oder potenziellen Baumquartieren insbesondere auf das Vorkommen von Fledermäusen hin zu untersuchen.
- Gebäude sind, unabhängig vom Zeitpunkt, vor einem Abbruch auf Quartiere von Fledermäusen bzw. Nester von gebäudebrütenden Vögeln zu kontrollieren.
- Sofern ein positiver Nachweis erfolgt, sind Quartiere und Niststätten vor Beginn der Besiedlungsphase bzw. Vogelbrutzeit zu verschließen und an geeigneter Stelle ein Ersatzhabitat vorzuhalten (Formsteine, Nistkästen, Dachkästen etc.).
- Für die Zauneidechse sind spezifische Schutzmaßnahmen zu ergreifen (bodenschonende Gehölzrodung während der Winterstarre / Erdarbeiten erst nach Beginn der Aktivphase der Tiere, Vergrämungsmaßnahmen durch häufige Mahd mit Mahdabtransport in drei Phasen und Umsiedlung in geeignete Ersatzhabitate).

Als vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) werden für die Zauneidechsen Ersatzhabitate sowohl innerhalb als auch außerhalb des Planbereiches angelegt. Für Vögel, Fledermäuse und Siebenschläfer werden Nisthilfen bzw. Ersatzquartiere vorgesehen. Für die CEF-Maßnahmen ist ein Monitoring durchzuführen. Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen sind keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten, welche der Planung dauerhaft im Wege stehen könnten.

Mit dem neuen städtebaulichen Konzept wird mit dem geplanten Bürgerpark ein Grünzug entstehen, der das Bild des Quartieres bzw. das Landschaftsbild aufwertet und die Erholungsqualität im Plangebiet verbessert.

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Norden direkt an der Umgehungsstraße B 486 und im Westen in direkter Nähe zur Bahnstrecke Frankfurt-Darmstadt besteht eine deutliche Vorbelastung durch Lärm. Zur Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen auf den Menschen wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, die als Anlage dem Bebauungsplan beigelegt ist.

Zur Vermeidung und Minimierung der Auswirkungen werden Maßnahmen aus aktivem Lärmschutz mit Lärmschutzwand und -mauer, Lärmschutzbebauung sowie zusätzliche passive Lärmschutzmaßnahmen sowie die Festsetzung von Emissionskontingenten vorgesehen. Erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Mensch sind daher nicht zu erwarten.

Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe sind Bodendenkmäler (jungsteinzeitliche Siedlung, Alt-/ mittelsteinzeitliche Fundstelle, römische Straße) bekannt. Eingriffe in den Boden sind in diesen Bereichen grundsätzlich dem Landesamt für Denkmalpflege hessenArchäologie anzuzeigen und mit ihm abzustimmen.

In Bezug auf Altlasten liegen zu den Grundstücken Liebigstraße 31,33 und 35 keine Untersuchungen vor. Es bestehen bzw. bestanden Betriebe mit umweltrelevanten

Nutzungen. Die vorhandenen Daten zu diesen Grundstücken reichen nicht für eine umwelt- abfalltechnische Bewertung aus. Gefährdungen von Schutzgütern können daher nicht ausgeschlossen werden. Im Falle einer Bebauung sind weiterführende Untersuchungen erforderlich.

Gemäß Schreiben vom Regierungspräsidium Darmstadt (RP) vom 21.02.2017 ist das Grundstück Liebigstraße 27 in der Altlastendatei als altlastenverdächtige Fläche registriert. Im Zuge vorgenommener Untergrunduntersuchungen wurden Verunreinigungen des Bodens mit Mineralölkohlenwasserstoffen bis in eine Tiefe von 8 m unter Geländeoberkante (GOK) nachgewiesen. Grundwasserverunreinigungen wurden im Rahmen der bisherigen Untersuchungen jedoch nicht festgestellt. Sanierungsmaßnahmen für die Altlast werden konzipiert. Vor einer Bebauung muss die Sanierung abgeschlossen sein. Die Fläche ist in der Planzeichnung als Fläche gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

Im Zuge der geotechnischen Untergrunduntersuchungen wurden Bodenproben für chemische Laboruntersuchungen entnommen. Ausgewählte Proben wurden gemäß Merkblatt Entsorgung Bauabfälle auf die Parameterliste der LAGA TR Boden / LAGA M20 untersucht.

Bei den Oberbodenproben und den Proben aus der Auffüllung zeigen die Analyseergebnisse erhöhte Gehalte des TOC. Ohne Berücksichtigung der TOC-Gehalte sind die Proben überwiegend in die Verwertungsklasse Z 1 und in einem Fall als Z1.2 einzustufen. Bei Berücksichtigung des TOC-Gehaltes ergäben sich in zwei Proben die Verwertungsklassen Z 2 bzw. >Z 2. Der Grund für die erhöhten TOC-Gehalte sind organische Beimengungen aus der humosen Oberbodenschicht bzw. der damit vermengten Auffüllung.

Die unter dem Oberboden anstehenden Böden sind in die Verwertungsklasse Z0 bzw. aufgrund lokal auftretender gering erhöhter Schwermetallgehalte in die Verwertungsklasse Z1.1 einzustufen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Bestandssituation, des bestehenden Planungsrechts und der möglichen Maßnahmen für Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen durch die Realisierung des Bebauungsplans zu erwarten sind.

5 Berücksichtigung der Beteiligungsverfahren und Ergebnisse der Abwägung

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurden zahlreiche Einwendungen und Anregungen abgegeben. Eine Vielzahl von Stellungnahmen konnte durch die Überarbeitungen im weiteren Verfahren berücksichtigt werden. Einige der Anregungen konnte nicht berücksichtigt werden, da die benannten Sachverhalte auf der Ebene der Bebauungsplanung nicht geregelt werden können.

Bezogen auf die einzelnen Verfahrensschritte ist festzustellen, dass im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB 18 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange Stellung nahmen. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte über eine öffentliche Informationsveranstaltung, in deren Rahmen die Bürger Fragen und Anregungen vorbringen konnten.

Zum Bebauungsplan-Entwurf sind im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB bzw. § 4 Abs. 2 BauGB 25 Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie 4 Stellungnahmen von privaten Einwendern eingegangen.

Im Rahmen der erneuten, verkürzten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB sind 19 Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangen. Private Stellungnahmen gab es keine.

Die wichtigsten, im Zuge der Beteiligungsverfahren in die Abwägung einbezogenen Aspekte werden im Folgenden aufgezeigt:

Derzeit noch eisenbahnrechtlich gewidmete Flächen innerhalb des Geltungsbereichs mussten kenntlich gemacht werden. Der Zugang zu einem noch für Bahnbetriebszwecke genutzten Grundstücks im Brückenbereich der B486 wurde per Baulast sichergestellt.

Ein möglicher Ausbau der Liebigstraße und des Radschnellweges wurde auf Grund besonderer Bestimmungen von Parallellage von Straßen und Schienen sowie vorhandenen Oberleitungsmasten kritisch gesehen. Die gesamte Straßenplanung befindet sich jedoch auf städtischen Flächen und kann ohne Eingriffe auf Bahnflächen umgesetzt werden. Die erforderlichen Sicherheitsabstände werden berücksichtigt. Der fragliche Oberleitungsmast (Nr. 13-3), welcher sich auf städtischem Grundstück befindet und im Grundbuch gesichert ist, wird in Abstimmung mit der Bahn verlegt. Einen ersten Ortstermin mit der Deutschen Bahn, der Stadt Langen und dem Planungsbüro Re2area hat es bereits in 2017 gegeben, bei dem eine Rückversetzung des Bahnastes von allen Beteiligten für unproblematisch gehalten wurde.

Die Überplanung des Gebietes wurde als Konfliktpunkt zur bestehenden Gewerbe- nützung entlang der Liebigstraße bewertet. Aufgrund der direkt nebeneinander liegenden Gewerbe- und Wohnflächen wurde eine zukünftige Einschränkung der Gewerbebetriebe befürchtet. Diese müssen bei zukünftigen Umbauten oder technischen Neuerungen stets die direkt angrenzende Wohnbebauung berücksichtigen und hätten daher Wettbewerbsnachteile. Im Zweifel könnten die Betriebe an dieser Stelle nicht mehr aufrechterhalten bleiben, sollten bauliche Änderungen durch Instandsetzungen oder technische Neuerungen die Immissionswerte des angrenzenden Allgemeinen Wohngebiets überschreiten. Des Weiteren wurde der Gewebestreifen entlang der Liebigstraße zunächst in Art und Maß als Lärmschutzbebauung ausgelegt, was, aufgrund der auf nicht absehbarer Zeit verbleibenden Bestandsgebäude, nicht möglich war. Um das Konfliktpotenzial zwischen Gewerbefläche und Allgemeinem Wohngebiet zu beseitigen, wurde daher der gesamte Grundstücksstreifen entlang der Liebigstraße als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt sowie die festgesetzte Geschossigkeit am Bestand orientiert. Um den zukünftigen Betrieb weiterhin zu sichern, besteht ein Bestandsschutz und das Gewerbegebiet wurde lediglich hinsichtlich der zulässigen Emissionen über Lärmkontingente eingeschränkt. Es bleiben damit nahezu dieselben Nutzungen zulässig, wie im Bestandsbebauungsplan Nr. 2/IV „Gewerbegebiet östlich der Bahnlinie“.

Allgemein wurde der Entfall von Gewerbeflächen kritisiert. Es bestehen jedoch weiterhin gewerbliche Flächenpotentiale in einer Größenordnung von 34 ha, die kurz- und mittelfristig verfügbar sind. Bei Bedarf können, mittels Flächenrecycling, weitere 22 ha mobilisiert werden. Weiterhin hat sich die Stadt Langen bereits 2009 detailliert mit der Gewerbefächensituation westlich der Bahn auseinandergesetzt („Stadtumbau Gewerbe – Gebietsbezogenes integriertes Handlungskonzept“) und die möglichen gewerblichen Entwicklungsflächen aufgezeigt.

Aufgrund von Bodendenkmälern im unmittelbaren Umfeld und im Bereich des Plangebietes konnte das Vorkommen von Kulturdenkmälern nicht ausgeschlossen werden. Um vorgreifend für das Genehmigungsverfahren zu untersuchen in wieweit archäologische Untersuchungen erforderlich werden, wurde eine geophysikalische Prospektion durchgeführt deren Ergebnisse in den Bauungsplan mit einfließen.

Im Ergebnis konnten für die meisten Flächen des Geltungsbereichs relevante Funde ausgeschlossen werden. Mögliche Potentialflächen wurden im Bebauungsplan vermerkt und werden im Zuge der Erschließungsarbeiten bzw. den Baumaßnahmen archäologisch begleitet.

Eine Vielzahl von Hinweisen sowie gewünschte Textpassagen wurden im Zuge aller Planungsphasen in den Bebauungsplan mit aufgenommen.

Von den privaten Einwendungen bezogen sich drei auf die Gewerbestandorte an der Liebigstraße, welchen durch die Anpassungen im Bebauungsplan weitgehend entsprochen wurden. Eine private Einwendung kritisierte die mangelnden Kinderbetreuungsangebote sowie die Planung weiterer Wohngebiete ohne Kinderbetreuung. Da dies nicht Bestandteil des Bebauungsplanes ist, bzw. die durch das Plangebiet notwendig werdenden Einrichtungen in Form von zwei Kindertagesstätten und einer Schule berücksichtigt wurden, wird diese Einwendung in Bezug auf das Plangebiet als berücksichtigt bewertet.

6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Unter Berücksichtigung der Lage des Plangebiets, der Erschließung, den Zielen des Rahmenplanes und der bereits durch die Stadt geprüften Standortqualitäten sowie durchgeführten Verfahren (Zielabweichung vom Regionalplan), lässt sich kein gleichwertiger Standort im Stadtgebiet festmachen, der eine Wohnbebauung in dem gegebenen Umfang ermöglicht und damit dem Wohnungsbedarf der Stadt Langen gerecht wird.

Grundsätzlich gibt es zu dem vorgesehenen Planungsumfang des Vorhabens keine Alternativen. Eine ähnliche, verfügbare Fläche mit dem gleichen Potenzial ist nicht vorhanden. Beim Plangebiet handelt es sich um die letzte größere, unbebaute und zur Verfügung stehende Fläche im Innenbereich, wodurch der Vorgabe des sparsamen Umgangs mit Boden nachgekommen wird. Alternativ könnte der Status Quo und damit das bestehende Baurecht mit Gewerbebebauung beibehalten werden. Dies würde jedoch sowohl dem Rahmenplan als auch den Bedürfnissen der Stadt widersprechen. Zudem wurde im Plangebiet, seit Rechtskraft des Bestandsbebauungsplanes, keinerlei Gewerbe angesiedelt. Es ist also davon auszugehen, dass für eine gewerbliche Nutzung an diesem Standort auch in Zukunft wenig Nachfrage bestehen wird. Unter diesen Umständen könnte die Fläche nur noch in ihrem aktuellen Zustand und Nutzungsprofil als Acker- und Kleingartenfläche verbleiben, womit weder dem Rahmenplan noch dem Wohnraumbedarf nachgekommen würde. Die Umnutzung des Gebiets zur Wohnnutzung ist daher die einzig logische Schlussfolgerung.