

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

Begründung
Bebauungsplan Nr. 31 „Am Wormser Weg“
3. Teiländerung

Stand: 25. Juli 2012

Inhalt:

1. Rechtsgrundlagen	3
2. Geltungsbereich	3
3. Anlass und Ziele der Planung	3
4. Lage und Bestand	4
5. Festsetzungen im Bebauungsplan	4
6. Technische Infrastruktur	6
7. Lärmschutz	6
8. Altlastenverdachtsflächen	7
9. Umweltauswirkungen	7
10. Planungsstatistik	9
11. Gutachten	9
ANLAGE	10

1. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für die Bebauungsplan-Änderung sind:

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

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

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. Dezember 2011 (BGBl. I S. 2557)

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

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

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.d.F. vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 5 Abs. 9 des Gesetzes vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212)

Hessisches Wassergesetz (HWG) i.d.F. vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548)

Bebauungsplanverfahren

Das Änderungsverfahren für den Bebauungsplan wird nach § 13a BauGB durchgeführt. Die maximal zulässige Grundfläche im Plangebiet im Sinne des § 19 BauNVO liegt mit ca. 11.000 m² deutlich unter dem Grenzwert von 20.000 m² und durch die Änderung wird auch keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der im § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstaben b genannten Schutzgüter. Deshalb wird von einer Umweltprüfung abgesehen.

Regionaler Flächennutzungsplan

Am 17.10.2011 ist der Regionale Flächennutzungsplan (RegFNP) für das Gebiet des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain in Kraft getreten. In diesem ist das Plangebiet als „Fläche für den Gemeinbedarf, Bestand“ dargestellt. Da im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ein Bebauungsplan, der von der Darstellung des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden kann, bevor der Flächennutzungsplan geändert ist, soll der RegFNP im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Landschaftsplan UVF (2000)

Im Landschaftsplan UVF (2000) ist die Fläche als „Erhöhung der Durchgrünung innerhalb von Siedlungsflächen-Bestand im Bereich der bereits bebauten Flächen“ gekennzeichnet.

2. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Flur 2, Flurstücke 58/7, 58/9 und 58/10 und hat eine Flächengröße von 22.326 m².

3. Anlass und Ziele der Planung

Das Grundstück liegt innerhalb des seit 15.07.1989 rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 31 „Am Wormser Weg“. Im Plangebiet befinden sich mehrere genehmigte Gebäude: Entlang der Nördlichen Ringstraße ein viergeschossiges Pflege- und Seniorenheim mit einem ein- bis zweigeschossigem Mehrzweckgebäude der „Steigerwaldhalle“ als Annex und im Süden ein neu erbautes dreigeschossiges Seniorenzentrum, das ein inzwischen abgerissenes fünfzügiges Bauwerk aus den 70er Jahren ersetzt.

Der Eigentümer der Grundstücke möchte nun auf der freigewordenen Fläche im Osten zwei neue Baukörper errichten. In diesen sollen altengerechte Wohnungen, Wohnungen für Mitarbeiter, Einrichtungen, die der Gesundheit dienen (Physiotherapeut, Krankengymnastik u.ä.) und ein Betriebskindergarten untergebracht werden. Durch die bereits vorhandene und genehmigte Bebauung wurde jedoch schon die im geltenden Bebau-

ungsplan festgesetzte maximale bauliche Ausnutzung erreicht, sodass die Änderung des Bebauungsplanes mit der Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung in diesem Teilbereich zur Umsetzung des Planungskonzeptes erforderlich ist.

Da die geplante Nutzung dem Allgemeinwohl dient und eine Verdichtung an dieser Stelle nicht nur vertretbar, sondern aus städtebaulichen Gründen auch wünschenswert ist, liegt es im öffentlichen Interesse den Bebauungsplan im Teilbereich zu ändern. Eine Nachverdichtung im Innenbereich schont die knappen Baulandreserven und ist deshalb auch aus landschaftsplanerischer Sicht positiv zu bewerten.

4. Lage und Bestand

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Rand des Stadtgebietes von Langen, südlich der Nördlichen Ringstraße und westlich der Frankfurter Straße.

Im Süden und entlang der Frankfurter Straße besteht die Nachbarbebauung aus zweigeschossigen Einfamilien- und Reihenhäusern. An der Frankfurter Straße liegt auf der gegenüberliegenden Straßenseite eine dreigeschossige Hotelbebauung.

Im Westen grenzen dreigeschossige Geschosswohnungsbauten an das Plangebiet. Im Gebiet nördlich der Nördlichen Ringstraße befinden sich neben Wohnbauten auch ein Lebensmittel-Discounter (Aldi) und ein Nahversorgungsmarkt (Rewe).

Die Erschließung des gesamten Geländes erfolgt über eine bestehende Zufahrt von der Frankfurter Straße her.

Im mittleren Bereich des Geltungsbereiches befindet sich ein Gebäude, in dem die Stadtwerke Langen eine Wärmeerzeugungsanlage untergebracht hat, die zur Wärmerversorgung der bereits vorhandenen Gebäude dient und an die auch die Neubauten angeschlossen werden sollen. Ebenfalls auf dem Gelände an der Frankfurter Straße befindet sich eine Trafostation zur Stromversorgung des Gebietes.

Der Stadtteil ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln sehr gut erreichbar. Die Bushaltstelle liegt unmittelbar vor dem Grundstück an der Frankfurter Straße. Hier halten die Buslinie L 99 (Bahnhof Langen Ost – Seligenstadt), die Linie L 662 (Neu-Isenburg - Arheiligen) und die Linie L 663 (Neu-Isenburg- Bahnhof Langen West – Mörfelden).

5. Festsetzungen im Bebauungsplan

Art und Maß der baulichen Nutzung

Da die Hauptnutzung in den neuen Gebäuden Wohnen sein soll und in der schalltechnischen Untersuchung die Verträglichkeit als Allgemeines Wohngebiet nachgewiesen wird, soll diese Fläche als WA (Allgemeines Wohngebiet) nach BauNVO festgesetzt werden. Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO, wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig, da sie sich aufgrund ihres Flächenbedarfs, ihrer Emissionen oder ihrer Baustruktur nicht in das Wohngebiet einfügen.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung entspricht für das WA-Gebiet dem städtebaulichen Planungskonzept. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt hier 0,4 und die Grundflächenzahl (GFZ) 0,8.

Die Festsetzungen für die anderen Gebäude im westlichen Teil des Plangebietes entsprechen dem genehmigten Bestand. Diese Fläche wird als Sondergebiet (SO) mit Zweckbestimmung Altenwohn- und Pflegeheim mit einer GRZ von 0.5 und einer GFZ von 1,0 festgesetzt.

Tiefgaragen müssen nicht in die GRZ eingerechnet werden, da die Tiefgaragendächer intensiv begrünt werden und somit zur besseren Durchgrünung des Baugebietes beitragen.

Im östlichen Teil entlang der Frankfurter Straße sind entsprechend der Nachbarbebauung maximal drei Vollgeschosse zulässig. Die festgesetzten Gebäudehöhen im westlichen Plangebiet entsprechen dem Bestand.

Um eine zu hohe Bebauung durch Staffelgeschosse zu vermeiden, werden die maximal zulässigen Firsthöhen (= Attikahöhen) festgesetzt.

Bauweise

Es wird entsprechend der vorhandenen und geplanten Gebäude eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

Die Stellung der baulichen Anlagen ist nur parallel zur Frankfurter Straße zulässig. Durch die geschlossene Bebauung entlang der Frankfurter Straße wird für die dahinter liegenden Gebäude und Freibereiche eine gute Abschirmung gegen die Lärmemissionen der Frankfurter Straße erzielt.

Außerdem soll der nördliche Stadteingang durch eine repräsentative Blockrandbebauung gestaltet werden. Zur Attraktivitätssteigerung tragen auch die festgesetzten Straßenbäume entlang der Frankfurter Straße bei.

Barrierefreie Wohnungen

Im westlichen Bauteil des WA-Gebietes müssen 60 % der Wohnungen barrierefrei zugänglich sein und entsprechend ausgebaut werden.

Bedingt durch den demografischen Wandel wird es in Zukunft in Langen verstärkt Bedarf an dezentralen altengerechten Einrichtungen und barrierefreien Wohnungen geben. Eine Erweiterung der hier bereits vorhandenen altengerechten Angebote ist sinnvoll, spart Geld durch Synergieeffekte und ermöglicht den Nutzern kurze Wege.

Versorgungsleitungen

Aus städtebaulichen Gründen müssen alle Versorgungsleitungen auf nicht bebauten Flächen unterirdisch verlegt werden.

Grünordnerischen Festsetzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen für den Geltungsbereich sollen eine gute Durchgrünung des Plangebietes im Sinne des Landschaftsplanes UVF 2000 gewährleisten und entsprechen dem vorhandenen Gebietscharakter und der geplanten Nutzung.

Die Anlage von Grünflächen, Baumpflanzungen und die extensive Begrünung der Dächer und Fassaden tragen zur Begrünung bei und gleichen so die durch die Änderung des Bebauungsplanes mögliche dichtere Grundstücksausnutzung teilweise aus.

Die erhaltenswerten Bäume wurden nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde festgelegt, eingemessen und in die Planung übernommen.

Der „Garten der Begegnung“ ist barrierefrei anzulegen. Die Bepflanzung und Gestaltung der Grünfläche muss so gewählt werden, dass hier ein Ort der Begegnung für alle Altersgruppen entstehen kann.

Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Im Geltungsbereich sind aufgrund der Verkehrslärmimmissionen für Wohnungen und sonstige Räume, die nicht nur dem vorübergehenden Aufenthalt dienen, bauliche Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen. Zum Schutz vor Verkehrslärmeinwirkungen sind die in der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan beschriebenen Maßnahmen und Grundlagen zur Bemessung von baulichen (passiven) Schallschutzmaßnahmen zu beachten. Die betroffenen Gebäude sind der schalltechnischen Untersuchung zu entnehmen.

Verkehrsflächen im Plangebiet

Um die notwendigen Zufahrten planungsrechtlich zu sichern, werden die Flächen mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belegt.

Die festgesetzten Erschließungsflächen müssen verkehrsberuhigt ausgebaut werden.

Landesrechtliche Festsetzungen

Vorhanden bzw. geplant sind Flachdächer. Es sind jedoch auch geneigte Dächer mit einer maximalen Dachneigung bis 30° zulässig.

6. Technische Infrastruktur

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

Der Wasserbedarf wird mit 120 Liter pro Einwohner und Tag veranschlagt. Dieser Bedarf kann aus dem vorhandenen Trinkwasserversorgungsnetz zur Verfügung gestellt werden. Es befinden sich mehrere Hydranten in einem Abstand von weniger als 300 Meter zu der geplanten Bebauung. Die maximale Entnahmemenge beträgt ca. 96 m³/h.

Im Jahr 2002 wurde ein Generalentwässerungsplan (GEP) für die Stadt Langen aufgestellt, in dem insbesondere alle Gebietserweiterungen gemäß Flächennutzungsplan und die daraus resultierenden rechtskräftigen und in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne berücksichtigt wurden.

Im GEP sind Baugebietserweiterungen berücksichtigt, die noch nicht umgesetzt wurden, d.h. die im GEP ausgewiesenen Einleitmengen werden heute noch nicht erreicht. Deshalb führt die 3. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 31 zu keiner schadbringenden Erhöhung der Einleitmengen gegenüber dem GEP in die Vorfluter.

7. Lärmschutz

Auf das Plangebiet kommt es zu Verkehrslärmeinwirkungen durch die Frankfurter Straße, die Nördliche Ringstraße und die Nordumgehung (B 486). Aus diesem Grund wurde eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben, die die Straßenverkehrslärmeinwirkungen auf das Gebiet prognostiziert und beurteilt, um gegebenenfalls Lärmschutzmaßnahmen festzusetzen:

Im Tagzeitraum wird der Orientierungswert der DIN 18005/1/ für allgemeine Wohngebiete (WA) von tags 55 dB(A) im überwiegenden Teil des Plangebietes eingehalten bzw. im Rahmen des Abwägungsspielraumes um maximal 5 dB(A) überschritten. Im nordöstlichen Teil des Geltungsbereiches kann es zu Orientierungswertüberschreitungen um bis zu ca. 15 dB(A) kommen; insbesondere entlang der Frankfurter Straße.

Verkehrslärmentwicklungen in dieser Größenordnung sind typisch für innerstädtische Situationen. Durch die abschirmende Wirkung der bestehenden und geplanten Gebäude werden im Inneren des Plangebietes geschützte Außenwohnbereiche geschaffen, in denen ein hinsichtlich der Verkehrslärmentwicklung konfliktfreier Aufenthalt im Freien möglich ist.

Im Nachtzeitraum wird der Orientierungswert der DIN 18005/1/ für allgemeine Wohngebiete von nachts 45 dB(A) in der westlichen Hälfte des Plangebietes eingehalten. Von Westen nach Osten hin nehmen die Verkehrslärmeinwirkungen zu. Im nordöstlichen Teil des Plangebietes sowie an den straßenseitigen Gebäudefassaden, insbesondere entlang der Frankfurter Straße, kann es zu Orientierungswertüberschreitungen um bis zu 15 dB(A) kommen. Da nachts i. d. R. keine Nutzung der Außenwohnbereiche erfolgt, können bei den von Orientierungswertüberschreitungen betroffenen Fassaden die Aufenthaltsräume durch passive Maßnahmen (Schallschutzfenster, schalldämmende Lüftungseinrichtungen) wirksam geschützt werden.

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

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

8. Altlastenverdachtsflächen

Im Altstandortkataster der Stadt Langen sind keine Altstandorte innerhalb des Plangebietes verzeichnet. Ebenso gibt es auch keine Hinweise auf Altlasten.

9. Umweltauswirkungen

Im Rahmen der Prüfung der Umweltauswirkungen durch das Büro Götte vom 31.10.2011 wird festgestellt:

Es konnten „keine umweltrelevanten Veränderungen durch die Bebauungsplanänderung prognostiziert werden. Die mit der Planneufassung verbundenen Änderungen sind aus natur- und landschaftsplanerischer sowie umweltrechtlicher Sicht als unbedenklich und unerheblich zu werten, weil sie im Wesentlichen lediglich eine über die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 31 hinausgehende bauliche Verdichtung nachvollziehen“.

Im Einzelnen wird zu den Auswirkungen auf umwelt- und gesundheitsbezogenen Problemen u.a. folgendes aufgeführt:

Boden

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan erhöht sich zwar die zulässige Bodenversiegelung, da jedoch der Standort bereits stark anthropogen überprägt ist, ist im Rahmen der Planänderung nicht mit erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden zu rechnen. Die Festsetzung einer höheren GRZ ist als Maßnahme der Innenentwicklung anzusehen und entspricht dem Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden.

Wasserhaushalt

Der Geltungsbereich liegt vollständig innerhalb der weiteren Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Langen (HLUG-Nr. 28.004a, ausgewiesen am 05.11.1979, Staatsanzeiger 48/1979, S. 2273) Ein besonderes Konfliktpotential für den Bebauungsplan resultiert daraus jedoch nicht.

Durch die Zunahme der Bodenversiegelung wird auch der Wasserkreislauf auf weiteren Flächen zumindest beeinträchtigt. Das Sammeln des Oberflächenwassers in Zisternen in Verbindung mit einer Brauchwassernutzung, eine großflächige Dachbegrünung oder auch die Versickerung von Niederschlagswasser kann zur Eingriffsminimierung beitragen.

Klima

Durch die Verdichtung im Plangebiet ergeben sich Veränderung bezüglich der kleinklimatischen Situation. Die bewirkt eine Erhöhung der Lufttemperatur und die Reduzierung der Luftfeuchtigkeit. Die klimatischen Veränderungen sind für sich genommen von räumlich stark begrenzter Wirkung. Die Eingriffserheblichkeit hängt wesentlich vom mittelfristig entstehenden Grünvolumen bzw. vom Anteil klimaaktiver Flächen im Plangebiet ab.

Lufthygiene

Als Folge der Bebauungsplanänderung ist keine Mehrbelastung der lufthygienischen Situation anzunehmen. Eher ist im Zuge der Neubaumaßnahmen durch den Einsatz moderner Bauweisen sowie energiesparender und emissionsarmer Gebäudetechniken mit Positivwirkungen zu rechnen.

Biotop- und Nutzungstypen

Insgesamt ist die Bedeutung der im Plangebiet vorhandenen Biotopstrukturen eher gering. Positiv zu erwähnen sind jedoch die Bäume entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze. Hierbei handelt es sich um einen markanten Baumbestand, der ein für das Gebiet bemerkenswertes Alter von über 30 Jahren erreicht hat und eine entsprechende ökologische Wertigkeit aufweist. Diese Bäume werden ebenso wie die große Eiche im Zufahrtbereich zur Frankfurter Straße als erhaltenswert festgesetzt.

In Verbindung mit der Neuanlage von Grün- und Freiflächen wird davon ausgegangen, dass es insgesamt zu keiner wesentlichen Veränderung der Biotopstruktur kommen wird.

Flora und Fauna

Die im Geltungsbereich vorhandene Flora ist stark anthropogen überformt und wird v.a. durch Rasenflächen und Zierpflanzen geprägt. Aufgrund der Nutzungsintensität findet sich kaum Spontanvegetation, entsprechend ist der ökologische Wert gering. Hinweise auf Besonderheiten, wie rückläufige, gefährdete sowie besonders oder streng geschützte Pflanzenarten, liegen nicht vor.

Im Mai 2011 wurden zur Erfassung der Fauna Geländebegehungen im östlichen Teilbereich durchgeführt. Insgesamt wurden hierbei 13 Vogelarten registriert. Es handelt sich um eine typische innerstädtische Artenzusammensetzung in Bereichen mit Gärten und Grünbeständen; gefährdete und streng geschützte Arten fehlen.

Die Suche nach Höhlen in dem bestehenden Baumbestand verlief ebenso wie die Suche nach Reptilien ergebnislos.

Die Fauna wird durch die vorherrschenden anthropogenen Nutzungs- bzw. Biotopstrukturen geprägt. Dabei handelt es sich vorwiegend um Artenbestände, die im innerstädtischen Bereich typisch sind. Besonderheiten sind nicht zu erwarten.

Eine weitergehende artenschutzrechtliche Prüfung für die Planänderung bzw. die geplante Bebauung wird aus fachlicher Sicht nicht für notwendig erachtet.

Stadtgestalt

Für die Stadtgestalt hat die geplante Bebauung aufgrund ihrer Lage eine Stadteingangsfunktion. Durch die geplanten Festsetzungen kann eine verträgliche Einbindung der Neubauten in das Stadtgefüge angenommen werden. Durch grünordnerische Festsetzungen kann der grüne Charakter erhalten bleiben. Insofern ist durch die Bebauungsplanänderung mit keiner Störung der Stadtgestalt zu rechnen.

Erholung

Vorhabenbedingte Umweltauswirkungen auf die Erholungssituation sind nicht zu erwarten.

Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Da die Aufstellung nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) erfolgt, ist keine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung erforderlich.

10. Planungsstatistik

Geltungsbereich	22.326 m ²
Überbaubare Fläche	ca. 11.200 m ²
Zahl der neu geplanten Wohneinheiten (WE)	ca. 45-50 WE
Neu geplante gewerbliche Nutzfläche	ca. 2.500 m ²

11. Gutachten

Schalltechnische Untersuchung
Bebauungsplan Nr. 31 „Am Wormser Weg“, 3. Teiländerung
Büro Dr. Gruschka vom 08.06.2011 (als Anlage)

Prüfung der Umweltauswirkungen nach § 13a BauGB, Büro Götte vom 31.10.2011
Artenschutzrechtliche Potentialeinschätzung, Büro Götte vom 28.10.2012

ANLAGE

Schalltechnische Untersuchung
Bebauungsplan Nr. 31 „Am Wormser Weg“
3. Teiländerung
Büro Dr. Gruschka vom 08.06.2011