

# Stadt Langen

## Bebauungsplan Nr. 40

### "Stadtteilzentrum Nordend am Platz der Deutschen Einheit"

## Begründung

Planstand:

21.07.2011

Auftraggeber:

Magistrat der Stadt Langen  
Fachdienst 13 Bauwesen, Stadt- und  
Umweltplanung  
Südliche Ringstraße 80 65225 Langen

Planungsbeauftragter

Dipl. Ing. Erika Schlier  
Architektin + Stadtplanerin  
Dieburger Str. 87 64287 Darmstadt  
Tel. 06151 – 359294

Landschaftsplanerischer Fachbeitrag

Götte Landschaftsarchitekten GmbH  
Freie Landschaftsarchitekten BDLA  
Hunsrückstraße 56 65929 Frankfurt/Main  
Tel. 069-306055

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1. Ausgangsbedingungen</b> .....	3
1.1. Planungserfordernis und Zielsetzungen	3
1.2. Räumlicher Geltungsbereich und Größe	3
<b>2. Planungsgrundlagen</b> .....	3
2.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	3
2.2. Flächennutzungsplan	4
2.3. Bestehende Bebauungspläne	4
<b>3. Bestand</b> .....	4
3.1. Lage des Plangebiets und städtebauliches Umfeld	4
3.2. Gebäudebestand und Nutzungen	4
3.3. Erschließung	5
<b>4. Grundzüge der Planung</b> .....	5
4.1. Rahmenplan Soziale Stadt Nordend	5
4.2. Geplante Nutzungen	5
4.3. Erschließung der künftigen Nutzungen	7
<b>5. Ver- und Entsorgung</b> .....	7
<b>6. Bodenordnung und sonstige Maßnahmen, Kosten</b> .....	8
<b>7. Flächen</b> .....	8
<b>8. Landschaftsplanerische Belange und Umweltbelange</b> .....	8
8.1. Landschaftsplanerische Grundlagen und Vorgaben	8
8.2. Derzeitiger Umweltzustand	9
8.3. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschafts- schaftspflege nach §1 Abs.6 Nr.7 BauGB	12
8.4. Artenschutz	14
8.5. Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	14
<b>9. Landschaftsplanerisches Konzept und landschaftsplanerische Festsetzungen</b> .....	15
<b>ANHANG</b> .....	16

## **1. Ausgangsbedingungen**

### **1.1. Planungserfordernis und Zielsetzungen**

In den Jahren 2001-2010 wurde die Stadt Langen mit dem Stadtteil Nordend im Bundesländer-Programm „Soziale Stadt“ gefördert. Das Nordend (ca. 7.000 Einwohner) hatte aufgrund erheblicher Defizite in der Wohnumfeldgestaltung und des hier gelegenen Hessischen Übergangwohnheims mit einem schlechten Image zu kämpfen. Ziel des Projekts „Soziale Stadt“ ist es, den Stadtteil zu einem attraktiven Wohngebiet aufzuwerten, die strukturellen und gestalterischen Defizite zu beseitigen. Nach langwierigen Verhandlungen konnte die Stadt Langen im Januar 2005 das Areal des Hessischen Übergangwohnheims erwerben. Zwischenzeitlich sind die Gebäude bis auf eines niedergelegt, das freigeräumte Gelände wird neu gestaltet und an der Annastraße künftig neu bebaut.

Der Rahmenplan Nordend, von der Stadtverordnetenversammlung in 05/2005 beschlossen, sah für den Bereich des ehemaligen Übergangwohnheims vor, an zentraler Stelle durch den Rückbau der Straße der Deutschen Einheit einen Quartiersplatz mit hoher Aufenthaltsqualität und zentralen Funktionen als identitätsstiftenden Mittelpunkt des Stadtteils Nordend zu entwickeln und im unmittelbaren Umfeld ein Bürgerzentrum zu realisieren.

Der erste Entwurf des Bebauungsplans Nr.40 wurde im Zeitraum 10.03.-12.04.2007 offengelegt, die Behörden wurden während der Offenlage beteiligt. Das Bebauungsplan-Verfahren ruhte seither. Mit der Neuerstellung des Bebauungsplan-Entwurfs IIb, bei erweitertem Geltungsbereich und veränderten Inhalten, wurde das Bebauungsplan-Aufstellungsverfahren gemäß §13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) weitergeführt.

Durch das Anwenden des Bebauungsplan-Aufstellungsverfahrens gemäß §13a BauGB ergeben sich folgende Verfahrenserleichterungen:

- einstufiges Verfahren,
- keine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden (§13a Abs.2 Nr.1 BauGB i. V. m. §13 Abs.2 BauGB),
- keine Umweltprüfung (§ 13a Abs.1 Satz4 BauGB)/ kein Umweltbericht (§13a Abs.2 Nr.1 BauGB i. V. m. §13 Abs.3 Satz1 BauGB),
- aufgrund der geringen Flächengröße Aussetzen der Eingriffsregelung (§13a Abs.2 Nr.4 BauGB).

### **1.2. Räumlicher Geltungsbereich und Größe**

Das Plangebiet umfasst einen Teil des Areals zwischen der Elisabethenstraße und dem Süd-Ast der Annastraße, wobei das langgestreckte Gebäude Annastr. 60-70 angenommen ist.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr.40 „Bürgerzentrum Nordend am Platz der Deutschen Einheit“ umfasst in Flur21 die folgenden Flurstücke:

123/14, 123/16, 123/18, 123/19, 123/20, 123/21, 123/22, 123/23, 123/24, 123/39, 123/40, 123/41, 123/42, 123/43, 123/44, 131/5, 239/53, 239/56, 239/96, 239/97, 239/110, 239/111, 239/113.

Insgesamt umfasst der Plangeltungsbereich eine Fläche von 1,5 ha.

## **2. Planungsgrundlagen**

### **2.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

Die mit den Festsetzungen im Bebauungsplan verfolgten Ziele und Zwecke entsprechen den Vorgaben des Regionalplans Südhessen 2000 (RPS, veröffentlicht im StAnz. 06/2001 vom 05.02.2001), der Langen als Mittelzentrum an der Nahverkehrs- und Siedlungsachse Frankfurt–Darmstadt und als Standort für Wohnsiedlungsentwicklung ausweist.

## **2.2. Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan FNP des Planungsverbands Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main stellt für die Stadt Langen im Plangebiet „Mischbaufläche/Bestand“ dar. Der vorgesehene Bebauungsplan mit Allgemeinen Wohngebieten, Mischgebieten und einer Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Einrichtung“ ist demnach gemäß §8 Abs.2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Seit 2003 ist der Regionale Flächennutzungsplan RegFNP des Planungsverbands Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main im Aufstellungsverfahren, die Rechtskraft wird noch im Sommer 2011 erwartet. Der Entwurf 2009 des RegFNP übernimmt für das Plangebiet unverändert die Darstellung des gültigen FNP.

## **2.3. Bestehende Bebauungspläne**

Für das Plangebiet bestehen keine rechtskräftigen Bebauungspläne.

Mit dem Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung am 21.06.2001 wurde das Bebauungsplanverfahren für den wesentlich größeren Bereich zwischen den Geltungsbereichsgrenzen des Bebauungsplans Nr. 22, der Elbestraße und der Elisabethenstraße eingeleitet, jedoch nicht weiter durchgeführt.

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 40 „Bürgerzentrum Nordend am Platz der Deutschen Einheit“ mit dem hier zugrunde gelegten, erweiterten Geltungsbereich wurde in der Stadtverordnetenversammlung am 02.12.2010 neu gefasst.

## **3. Bestand**

### **3.1. Lage des Plangebiets und städtebauliches Umfeld**

Das Plangebiet liegt im Westteil des Stadtquartiers Nordend und ist abgegrenzt wie folgt:

im Norden: entlang der Nordgrenze des Flurstücks 239/56 bis zur Westgrenze der Parzelle 239/88;

im Osten: entlang der Ostgrenze des Flurstücks 239/56, entlang der Westgrenze des Flurstücks 239/88, entlang der Ost- und Südgrenze des Flurstücks 123/13 bis zur Annastraße und entlang der Annastraße bis zur südlichen Grenze des Flurstücks 131/1;

im Süden: entlang der südlichen Grenze des Flurstücks 131/2;

im Westen: östlich entlang der Elisabethenstraße nach Norden bis zur Nordgrenze des Flurstücks 239/56.

Im Norden angrenzend an das Plangebiet befindet sich das Anwesen Elisabethenstr.67 mit einem Wohnhochhaus, Frei- und Hofflächen und Garagenzeile.

Im Westen der Elisabethenstraße schließt sich nördlich der Weserstraße der Bebauungsplan Nr. 12 an, hier ist Mischgebietsnutzung mit 3-4geschossiger Bebauung planungsrechtlich gesichert. Derzeit betreibt hier noch die Rail.One GmbH Pfeleiderer track systems Betonschwellenwerk Langen, Liebigstr. 21 63225 Langen, die Produktion von Beton-Gleis- und Weichenschwellen. Der Betrieb ist genehmigt bis zum Ablauf des 31.12.2017.

Südlich der Weserstraße liegt vorhandene Wohnbebauung: einzelne ältere Gebäude, auch teils mit kleingewerblicher Nutzung, zwei größere neue Mehrfamilienhäuser und Reihenhauszeilen.

Im Süden des Plangebiets, bis zur Elbestraße, liegt ein Geviert mit 4-geschossigen Wohnbau-Riegeln, weiter südlich befinden sich Reihenhauszeilen.

Im Osten der Annastraße grenzen Geschosswohnbauten an.

### **3.2. Gebäudebestand und Nutzung**

Auf dem nördlichsten Grundstück im Plangebiet, im Anwesen Elisabethenstr.65 (Flurstück 239/56), wird eine Offset-Druckerei betrieben. Das Hauptgebäude und die an-

schließenden Nebengebäude stehen in Grenzbebauung zur südlich angrenzenden Parzelle. Der Betrieb ist im Wesentlichen nach Norden, zum eigenen Hofgelände hin, orientiert.

Südlich davon stand auf dem Flurstück 239/93 das Wohngebäude Elisabethenstr.63. Es diente als Wohnheim und ist inzwischen niedergelegt. Für dieses Gelände wurde bereits die Baugenehmigung für eine Reihenhauses-Anlage erteilt.

Südlich angrenzend umfasst das ehemalige Gemeinschaftszentrum des hessischen Übergangswohnheims, Elisabethenstr.59 (Flurstück 239/94), eine Mehrzweckhalle, Kindertagesstätte und Hausmeisterwohnung. Es wird zwischenzeitlich umgebaut zum Bürgerzentrum Nordend.

Südlich schließt sich das Wohngebäude Elisabethenstr.61 (Flurstück 239/95) an, ein 3-geschossiges Gebäude, das Teil des Übergangswohnheims war und, nach seiner Renovierung und Modernisierung, neu genutzt wird: teils stationär begleitetes Wohnen des Vereins Behindertenhilfe Stadt/Kreis Offenbach, teils städtische Wohnungen.

Die zwei großen Laubengang-Gebäude des früheren Hessischen Übergangswohnheims Straße der Deutschen Einheit 1-3 und 2-4 (frühere Flurstücke 123/17 und 131/2) sind vollständig abgeräumt.

### **3.3. Erschließung**

Das Plangebiet ist durch die randlich gelegenen Elisabethenstraße (im Westen) und Annastraße (im Osten) ins städtische Straßennetz eingebunden. Zwischen Elisabethenstraße und Annastraße bestand die Straßenverbindung „Straße der deutschen Einheit“. Diese Verbindung wurde aufgegeben.

Die Verkehrsuntersuchung „Schließung der Straße der Deutschen Einheit in Langen“ des Verkehrsplanungsbüros R+T Darmstadt (03/2005) gelangt zu folgendem Fazit: „Insgesamt ist aus verkehrsplanerischer Sicht die Schließung der „Straße der Deutschen Einheit“ unkritisch. Eine verträgliche Verkehrsabwicklung ist auf den verbleibenden Straßen sichergestellt.“

Näheres ist der im Anhang beigefügten Verkehrsuntersuchung „Schließung der Straße der Deutschen Einheit in Langen“ des Verkehrsplanungsbüros R+T Darmstadt, zu entnehmen (Anlage 1).

## **4. Grundzüge der Planung**

### **4.1. Rahmenplan „Soziale Stadt Nordend“ (Auszug)**

Der Quartiersplatz „Platz der Deutschen Einheit“ soll mit seinen verschiedenen Zonen differenzierte Aufenthaltsqualitäten bieten. Er soll Treffpunkt aller Nordend-Bewohner sein, Raum für vielfältige Aktivitäten bieten wie z.B. Markt, Feste, Spiele usw., und mit Baumhain und Grünfläche zum Verweilen einladen.

Das ehemalige Gemeinschaftszentrum Elisabethenstr.59 wird aufgewertet zum „Bürgerzentrum Nordend“, einschl. der bisherigen Einrichtung zur Kinderbetreuung.

Für die Wohngebäude Elisabethenstr.61 und 63, unmittelbar nördlich und südlich angrenzend an das ehemalige Gemeinschaftszentrum/die Kindertagesstätte gelegen, wird von der Stadt bzw. der Wohnungsbaugesellschaft Stadtwerke Langen WSL ein Nachnutzungskonzept entwickelt. Das Schaffen einer ausgewogenen Wohnungs-Mischung ist vorgesehen, im Nordend unterrepräsentierte Wohnungsgrößen/Wohnformen und das Sichern bezahlbarer Mieten sollen berücksichtigt werden, ebenso die Integration von „Betreutem Wohnen“.

### **4.2. Geplante Nutzungen**

#### **4.2.1. Druckerei-Gelände im Norden, Anwesen Elisabethenstr.65**

Die auf dem nördlichsten Grundstück im Plangebiet betriebene Offset-Druckerei Fa. Dreieich-Druck wird, mit der Nutzungsfestlegung als Mischgebiet MI1 und der großzügig gefassten überbaubaren Fläche, einschl. einer moderaten Entwicklungsmöglichkeit im Bestand gesichert. Die zulässige Bauweise ist hier mit „abweichend“ festgesetzt, da

auf der südlichen Grundstücksgrenze Grenzbebauung besteht und auch künftig möglich sein soll.

#### 4.2.2. Anwesen Elisabethenstr.63

Das Flurstück 239/93, südlich angrenzend an die Druckerei, wird gemäß §9 Abs.2 Nr.2 BauGB temporär als Mischgebiet MI2 festgesetzt, zeitlich befristet bis zum Ablauf des 31.12.2017. Hierbei sind Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Der Betrieb der in der Elisabethenstraße dem Anwesen Nr.63 gegenüber liegenden Fa. RailOne GmbH Pfeleiderer track systems Betonschwellenwerk, Liebigstr.21 63225 Langen, ist bis zum Ablauf des 31.12.2017 genehmigt. Die Stadt Langen wird einer Verlängerung der Betriebsgenehmigung nicht zustimmen, da die für den Bereich zwischen Bahnlinie/Liebigstraße und Elisabethenstraße angestrebte Entwicklung dem entgegensteht. Das entsprechende, im Rahmen des Förderprogramms „Stadtumbau in Hessen“ erarbeitete integrierte gebietsbezogene Handlungskonzept „Ungenutzte Flächen und älteres Gewerbe im nordwestlichen Stadtgebiet“ wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 14.05.2009 beschlossen.

Die Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr.40 „Stadtteilzentrum am Platz der deutschen Einheit“ der Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH, Bensheim, aus 11/2006 wies zunächst nach, dass beim derzeitigen Betriebsaufkommen der Firmen „Dreieich-Druck“ und „RailOne GmbH“ die Immissionsrichtwerte der TA Lärm/1/ für Allgemeine Wohngebiete von tagsüber 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) im Plangebiet eingehalten sind. Näheres hierzu ist der Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr.40 „Stadtteilzentrum am Platz der deutschen Einheit“ der Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH, Bensheim, aus 11/2006 zu entnehmen (Anlage 2a).

Die Stellungnahme zur schalltechnischen Situation der Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH, Bensheim, vom 16.06.2009 empfiehlt: „Zur Sicherung der Produktion beider Betriebe auch bei ggfs. schalltechnisch höherem Betriebsaufkommen kann ... das Plangebiet zumindest so lange als Mischgebiet ausgewiesen werden, so lange Fa. RailOne GmbH an diesem Standort produziert. In Mischgebieten betragen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm/1/ für tagsüber 60 dB(A) und nachts 45 dB(A)“.

Näheres hierzu ist der Stellungnahme zur Schalltechnischen Situation im Bebauungsplan Nr.40 „Bürgerzentrum Nordend am Platz der deutschen Einheit“, Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH, Bensheim, vom 16.06.2009 zu entnehmen (Anlage 2b).

Mit Beginn des 01.01.2018 ist das Flurstück 239/93 als Allgemeines Wohngebiet WA1 festgesetzt. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind dann ausgeschlossen. Die überbaubare Fläche erstreckt sich hier im östlichen und südlichen Bereich des Flurstücks. Zur Elisabethenstraße hin ist ein ausgehnter Bereich mit offenen Stellplätzen und Carports vorgesehen.

#### 4.2.3. Bürgerzentrum und Kindergarten

Das Gebäude des bisherigen Gemeinschaftszentrums Elisabethenstr.59, Flurstück 239/94, wird etwas nach Süden erweitert und insgesamt zum Bürgerzentrum aufgewertet:

- aufteilbarer Mehrzwecksaal für ca. 80-100 Personen, mit Foyer- und Seminarbereich,
- Stadtteilbüro: Büroräume für Tätigkeit im Rahmen des Programms „Soziale Stadt“,
- Beratungsbereich: Büro- und Gruppenraum für unterschiedliche Beratungs- und Gruppenangebote,
- Kindergarten/Tagesstätte mit 3 Gruppen, Mehrzweckraum und großem Außen-Spielgelände.

#### 4.2.4. Wohngebäude Elisabethenstr.61

Das südlich an das künftige Bürgerzentrum anschließende Flurstück 239/95, Anwesen Elisabethenstr.61, soll weiterhin für Wohnnutzung zur Verfügung stehen. Hier wird der

vorhandene Gebäudebestand festgeschrieben.

#### 4.2.5. Platz der deutschen Einheit

Auf dem Hauptareal des früheren Hessischen Übergangswohnheims (Flurstück 131/5) wurde der neugestaltete „Platz der deutschen Einheit“ gebaut, ein ausgedehnter Stadtplatz mit Baumhain, einer gestalteten Grünfläche mit Wasserbecken, Brüstungs- und Sitzelementen.

Die Platzfläche steht den Nordend-Bewohnern und allen Langener Bürgern als begrünter Stadtplatz offen. Nach Norden und Süden führt jeweils ein Verbindungsweg zu den angrenzenden Wohngrundstücken. Die Fläche ist als begrünter Platz ausgeführt, mit Baumhain und Kiesboden im Westteil und Pflasterbelag im Mittel- und Ostteil. Südlich davon erstreckt sich eine öffentliche Grünfläche mit Wasser(spiel)-becken.

Das „Bürgerzentrum Nordend“ war ursprünglich im nordwestlichen Bereich der Platzfläche vorgesehen. Für einen evtl. künftigen Neubau mit bürgerschaftlicher oder ähnlicher Gemeinbedarfsnutzung ist dieser Standort weiterhin denkbar. Die Festsetzungen einer solchen künftigen Baufläche als „temporäre Nutzung“ gem. §9 Abs.2 Nr.2 BauGB ist jedoch derzeit wenig ratsam bzw. schlecht möglich. Das Gesetz fordert die Begrenzung des Zeitraums bzw. Festlegung des Zeitpunkts, bis bzw. zu dem die Folgenutzung eintreten soll. Eine solche temporäre Festsetzung (zuerst „Platzfläche“, später „Bürgerzentrum“) wäre als rechtlich nicht einwandfrei, sondern im Gegenteil höchst rechtsunsicher, anzusehen.

#### 4.2.6. Neuer Gebäudekomplex an der Annastraße

Am Ostrand des neuen Stadtplatzes kann, den Platz-Zugang von Osten her flankierend, ein Komplex von zwei 3-geschossigen Wohn-/Geschäftsbauten (Baugebiet WA3) entstehen, mit Café/Laden/Büro/Praxis oder ähnlicher Nutzung im Erdgeschoss und Wohnungen in den Obergeschossen. Die zugehörige Tiefgarage kann innerhalb einer eingegrenzt festgesetzten Zone vor dem nördlichen Teil des Gebäudekomplexes an-/ausgefahren werden. Die festgesetzte GRZ 0,8 ermöglicht die Genehmigung der gemeinsamen Tiefgarage, die oberirdische Bebauung ist dagegen durch die festgesetzten überbaubaren Flächen auf ca. 35% des Baugebiets begrenzt. Am Nordrand des neuen Baukomplexes verläuft eine 3m breite Leitungstrasse zwischen Annastraße und Platzfläche.

Vor den beiden neuen Gebäuden beziehen die Senkrechtparker-Stellplätze an der Annastraße den bisherigen Gehweg in der Straßenparzelle mit ein. Die Stellplätze sind deshalb in der Planzeichnung mit nur 4m Tiefe dargestellt, 1m Tiefe (der bisherige öffentliche Gehweg) kommt von der Straßenparzelle hinzu. Der Fußgängerweg verläuft, mit öffentlichem Wegerecht gesichert, auf dem künftigen Privatgelände vor den neuen Gebäuden, durch den Senkrechtparker-Streifen von der Straße getrennt.

Im Bereich der ebenerdigen Stellplätze vor den Gebäuden wird, mit Verweis auf die erforderliche Stellplatz-Anzahl und auf den begrünten Platz mit Baumhain unmittelbar westlich anschließend, auf die weitergehende Festsetzung zur Baumpflanzung verzichtet, da sich aus der Stellplatzsatzung eine entsprechende Verpflichtung ergibt.

Der Zugang zum neuen Stadtplatz von der Annastraße her ist in großzügiger Breite durch ein öffentliches Wegerecht gesichert. Mit Planfestsetzung ist gewährleistet, dass sich die Oberflächengestaltung in diesem Bereich der des Stadtplatzes unmittelbar angrenzend angleichen muss.

### 4.3. Erschließung der künftigen Nutzungen

Die Erschließung des Plangebiets ist durch die randlich gelegenen Straßen Elisabethenstraße im Westen und Annastraße im Osten gesichert. Die Platzfläche ist nicht als Straßenverkehrsfläche vorgesehen.

Die Stellplätze entlang der Elisabethenstraße sind für den Betrieb der öffentlichen Einrichtungen im Bürgerzentrum und für das Wohngebäude Elisabethenstr.61 notwendig und bereits entsprechend zugeordnet.

## 5. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets mit Wasser/Abwasser, Energie, Abfall usw. ist durch die vorhandenen Straßen Elisabethenstraße, Elbestraße und Annastraße gesichert.

Laut Mitteilung der Stadtwerke Langen/KBL vom 26.03.2007 waren die vorhandenen Versorgungsleitungen in der ehemaligen „Straße der Deutschen Einheit“ zu erhalten. Diese Vorgabe wurde beim Bau des Platzes berücksichtigt.

Die Wasserversorgung der Stadt Langen erfolgt über eigene Förderung und Belieferung durch den Zweckverband Wasserversorgung Kreis Offenbach ZWO.

Mit Schreiben vom 23.05.2007 teilen die Stadtwerke Langen mit, der Grundschutz für den Löschwasserbedarf ist im Plangebiet gesichert. Durch die ausreichende Dimensionierung der Rohrleitungen sowie die Vermaschung des Netzes ist der Brandschutz im Rahmen des Grundschutzes, entsprechend DVGW Arbeitsblatt 405, sichergestellt.

Entsprechend der Stellungnahme der Stadtwerke Langen/KBL vom 21.07.2011 stellt die Abwassersituation im Plangebiet gegenüber der ursprünglich dort befindlichen Bebauung keine gravierende Änderung dar. Durch den Umbau wurde eine leicht verbesserte Situation bezüglich des Niederschlagswassers erreicht. Vor Umbau wurde dem Kanal Niederschlagswasser einer Fläche von 2.144 m<sup>2</sup> zugeführt, durch den Umbau wird dem Kanal nur noch Niederschlagswasser einer Fläche von 1.450 m<sup>2</sup> zugeführt. Dies stellt eine Reduzierung des Regenwasserzuflusses dar. Da dies keine Veränderung der Kanalbelastung darstellt, ist kein SMUSI-Nachweis zu führen.

Die städtische Kläranlage weist mit der Ausbaugröße 50.000 EW eine ausreichende Kapazität auf. Damit ist die Abwasserableitung und -behandlung gesichert.

Das Plangebiet liegt in der Zone III des Wasserschutzgebiets für Wassergewinnungsanlagen der Stadtwerke Langen. Die für die jeweiligen Schutzzonen geltenden Verbote sind einzuhalten, ebenso die Regelungen der Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen und Wegen in Wassergewinnungsgebieten. Die weitere Schutzzone (III) soll den Schutz vor weitreichenden Beeinträchtigungen gewährleisten. Verboten sind u.a. das unter- oder oberirdische Lagern von wassergefährdenden Flüssigkeiten, das Errichten von gewerblichen Anlagen ohne Kanalisation oder das Anlegen von Sickergruben. Die Grenze der Trinkwasserschutzzone III liegt weit außerhalb des Plangebiets und kann deshalb als Plan-Darstellung nicht übernommen werden.

## 6. Bodenordnung und sonstige Maßnahmen, Kosten

Zum Bilden öffentlicher Stellplatzflächen entlang der Elisabethenstraße, die den sozialen und Gemeinschaftseinrichtungen zugeordnet werden sollen, und zur Realisierung der Neubauten an der Annastraße im Bereich des ehemaligen Hessischen Übergangswohnheims waren Neuparzellierungen erforderlich. Sie sind zwischenzeitlich durchgeführt und ins Liegenschaftskataster übernommen worden. Die Kosten des Bebauungsplan-Verfahrens und der erforderlichen Bodenordnung trägt die Stadt Langen.

## 7. Flächen

Gesamtfläche des Geltungsbereichs	14.992 m <sup>2</sup>
Allgemeine Wohngebiete WA2 und WA3, zus.	2.921 m <sup>2</sup>
Mischgebiet MI 1	802 m <sup>2</sup>
Mischgebiet MI2/später Wohngebiet WA1	3.225 m <sup>2</sup>
Sondergebiet SO (Kindergarten und Stadtteilzentrum)	2.466 m <sup>2</sup>
Begrünte Platzfläche	4.237 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche	1.341 m <sup>2</sup>

## 8. Landschaftsplanerische Belange und Umweltbelange

### 8.1. Landschaftsplanerische Grundlagen und Vorgaben

#### Landschaftsplan UVF

Die Entwicklungskarte des Landschaftsplans Planungsverband Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main stellt das Plangebiet als Siedlungsfläche mit dem Ziel des Erhalts der Durchgrünung dar (PLANUNGSVERBAND BALLUNGSRAUM FRANKFURT/RHEIN-MAIN, März 2001).

#### Schutzgebiete und -objekte nach Naturschutzrecht

Im Plangebiet und angrenzend befinden sich keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete oder Schutzobjekte. Im Rahmen von „Natura 2000“ (zusammenhängendes ökologisches Netz besonderer Schutzgebiete innerhalb der europäischen Gemeinschaft) benannte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) sowie Europäische Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

### 8.2. Derzeitiger Umweltzustand

Durch die verschiedenen Abrissmaßnahmen der Vergangenheit sind nicht unerhebliche Teile des Geltungsbereichs durch eine Brachfläche geprägt (ehemaliges Wohngebäude Elisabethenstr.63 einschl. Stellplatzanlage im Norden). In diesem Bereich überwiegt krautiger Bewuchs, der vereinzelt von älteren Bäumen überstellt ist. Die vorhandenen Gebäude sind von Freiflächen umgeben, wobei Wege- und Hofflächen einen nicht unerheblichen Anteil einnehmen, so dass die begrünten Grundstücksflächen vergleichsweise klein sind. In Ost-West-Richtung sind zahlreiche Verbindungswege vorhanden, die zwar auf Privatgelände verlaufen, aber problemlos auch von Nicht-Anliegern genutzt werden können. Entlang der Elisabethenstraße sind auf großer Länge Stellplätze vorhanden.

Nutzungs-/Biotoptypen	Fläche [m <sup>2</sup> ]	[%]
versiegelte Fläche (Weg-/Platzfläche)	3.070	21
teilversiegelte Fläche	427	3
ehem. Straßenverkehrsfläche (entwidmet)	862	6
überbaute Fläche (Gebäude)	2.116	14
gärtnerische Anlage, Straßenbegleitgrün	136	1
priv. Grünfläche/Hausgarten	1.411	9
gehölzfreie Ruderalflur/Brache	6.760	45
gehölzreiche Brache	210	1
Summe	14.992	100

#### 8.2.1. Relief und Boden

Das Plangebiet ist weitgehend eben und liegt auf einer Höhe von ca. 122,5 m ü.NN. Der Untergrund besteht aus Sanden und Kiesen der Main-Niederterrasse. Das Plangebiet zählt zur geologischen GroÙeinheit des Miozän (Walldorfer Horst). Das Ausgangsmaterial für die Bodenbildung ist in der Untermain-Ebene meist sehr nährstoffarm. (UVF, 1996)

Der Geltungsbereich ist bzw. war seit Jahrzehnten durch Gebäude und Straßen großflächig überbaut bzw. versiegelt. Es ist davon auszugehen, dass keine natürlichen Böden mehr vorhanden sind bzw. im Bereich der bestehenden Grün- und Freiflächen lediglich künstlich entstandene Böden, sog. Kultusole/Kulturböden, anzutreffen sind, die in ihrer Ausprägung sehr stark vom Ausgangssubstrat und der gärtnerischen Nutzung abhängig sind. Die Bodenfunktionen sind insgesamt deutlich eingeschränkt. Aufgrund der anthropogenen Einflüsse und Veränderungen ist die Bedeutung des Bodens für den Naturhaushalt und die Empfindlichkeit gegenüber Beeinträchtigungen als gering einzustufen.

Innerhalb des Plangebiets sind keine Altlasten/Altflächen bekannt. Für die Druckerei im Norden (Elisabethenstr.65) und einen früheren Mineralölbetrieb im Umfeld (Elisabethenstr.55/57) bestand ein Verdacht, der entkräftet wurde, da die Druckerei als laufender Betrieb kein Altstandort ist und die Gebäude Nr.55/57 unplausibel als Betriebs-

stätte eingestuft wurden. (Prüfung durch die Stadt Langen, Umweltreferat, und Büro für Hydrologie und Umweltgeologie, Egelsbach, in 2006, aufgrund Hinweis des Regierungspräsidiums Darmstadt, Abteilung Umwelt, 11. Juli 2005).

#### 8.2.2. Hydrologie

Der Großraum Langen gehört laut hydrologischem Kartenwerk von Hessen zum „Quartär des Oberrheingrabens“. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das Grundwasser ist in mehr als 8-12m Tiefe unter Gelände zu erwarten und daher nur von stark untergeordneter Bedeutung (HLUG). Je nach Beschaffenheit der oberen Bodenschichten kann es jedoch bei sandig schluffigem Ton zur Ausbildung oberflächennaher Stauwasserhorizonte kommen. Die bauliche Nutzung des Gebiets bedingt einen hohen Versiegelungsgrad durch den Gebäudebestand und Straßenflächen, womit eine nur geringe Versickerung und Verdunstung des Niederschlagswassers und eine rasche Ableitung des Oberflächenwassers verbunden ist. Insgesamt kann der Geltungsbereich aber keinen nennenswerten Beitrag zur Grundwasserneubildung leisten. Aufgrund der Flächenversiegelung und der anthropogenen Bodenveränderungen ist von sehr heterogener Filtereigenschaft des Bodens auszugehen. Angesichts des großen Grundwasserflurabstands ist dies vernachlässigbar. Die Bedeutung der Hydrologie für den Naturhaushalt im Plangebiet ist damit insgesamt gering.

#### 8.2.3. Klima

Langen liegt im mäßig subkontinentalen Klima des Rhein-Main-Beckens. Dies bedeutet milde Winter, warme Sommer, wenig Niederschlag und hohe Lufttemperatur. Das Klima im Plangebiet ist als sommerwarm, wintermild und mäßig humid zu bezeichnen. Die Mainniederung stellt mit 9,4°C mittlerer Jahrestemperatur und einem mittleren Jahresniederschlag von 663mm (Klimastation Frankfurt-Flughafen) innerhalb Deutschlands eine ausgeprägte Wärme- und Trockenzone dar. Hauptwindrichtungen sind Südwest und Nordost (UVF, 1996). Kleinklimatisch betrachtet ist das Plangebiet dem Stadt-Klimatop zuzuordnen. Dieser ist geprägt durch heiße Sommer, milde Winter und relativ geringe Temperaturunterschiede zwischen Tag/Nacht und Sommer/Winter. Durch die innerstädtische Lage und den hohen Versiegelungsgrad bzw. den geringen Grünflächenanteil besitzt das Plangebiet keine nennenswerte klimatische Bedeutung. Die wenigen vorhandenen Grünstrukturen können aufgrund ihrer geringen Größe lediglich im direkten Umfeld ausgleichende klimatische Wirkungen erzielen. Dem Klima im Planungsgebiet ist insgesamt eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt zuzuordnen.

#### 8.2.4. Biotop- und Nutzungsstrukturen

Weite Teile des Plangebiets stellen sich als noch sehr junge und weitestgehend gehölzfreie Brachen und Sukzessionsflächen im Bereich der niedergelegten Bebauung dar. Auf den drei bebauten Grundstücken (Druckerei im Norden bzw. soziale Einrichtung/Kindertagesstätte und Wohnbebauung in der Mitte) sind Hausgärten und Freianlagen zu finden. Größere zusammenhängende Vegetationsflächen kommen hier allerdings nicht vor. Insgesamt ist die Wertigkeit der Biotopstrukturen im Plangebiet hinsichtlich der wertbestimmenden Kriterien Natürlichkeit, Seltenheit, Gefährdung, Wiederherstellbarkeit sowie Arten- und Habitatausstattung gering.

#### 8.2.5. Flora und Fauna

Die Pflanzenarten im Plangebiet sind überwiegend angepflanzte, meist noch junge Gehölze wie z.B. Winter-Linden und unterschiedliche Ahorn-Arten, v.a. entlang der Straßenräume. Größere Gehölze sind eher selten und alle nicht den standortgerechten einheimischen Arten zuzuordnen (ein Götterbaum und zwei Robinien im Norden, drei Silberahorne und zwei Kiefern im Süden). Neben den angepflanzten Arten kommen auch einige wenige ruderale Arten bzw. Pionierarten der Brachen vor, die sich im Rahmen der natürlichen Sukzession angesiedelt haben. Bzgl. des floristischen Arteninventars ist ein Vorkommen seltener oder gefährdeter Arten aufgrund fehlender höherwertiger Biotopstrukturen praktisch auszuschließen.

Für Besiedelung durch Tierarten oder als Teillebensraum ist das Plangebiet weitgehend unbedeutend. Die wenigen Gehölze bieten nur einigen anspruchslosen Vogelarten und wenigen besonders anpassungsfähigen Wirbellosen einen geeigneten Lebensraum. Lediglich im Bereich der Brache sind günstigere Bedingungen für eine spezialisiertere Wirbellosenfauna gegeben. Diese Biotopstrukturen sind im Plangebiet und im weiteren Umfeld der Langener Innenstadt durchaus häufig, so dass diesen Flächen keine besondere Bedeutung für spezielle Arten zuzuordnen ist. Insgesamt ist von einer geringen Artenausstattung des Plangebiets auszugehen, so dass hier keine besondere Bedeutung für Flora und Fauna besteht.

#### 8.2.6. Mensch, Gesundheit des Menschen, Bevölkerung

##### Lufthygiene

Die Luftqualität wird v.a. durch die Abgase des Straßenverkehrs sowie Emissionen von Gewerbe, Industrie und Hausbrand beeinträchtigt, wobei Verunreinigungen, insbesondere bei fehlender oder mangelhafter Luftzirkulation, nur in geringem Umfang aus den bodennahen Luftschichten abtransportiert werden können. Zur lufthygienischen Situation des Plangebiets liegen keine konkreten Informationen vor. Aufgrund der räumlichen Lage zur stark befahrenen Nordumgehung und der Betriebsstruktur in angrenzenden Gewerbeflächen sind Grenzwertüberschreitungen sehr unwahrscheinlich. Dennoch ist infolge der durch die Innenstadtlage gegebenen Vorbelastungen von einer lufthygienischen Empfindlichkeit gegenüber weiteren Beeinträchtigungen auszugehen.

##### Lärm

Mögliche Lärmbelastungen werden in der Regel maßgeblich vom Verkehrsaufkommen im Plangebiet und dessen Umfeld induziert. Aufgrund der räumlichen Distanz zu den nächstgelegenen Hauptverkehrsachsen (350m nach Westen bis zur Bahnlinie Frankfurt-Darmstadt, 550m nach Norden bis zur Nordumgehung B486) sowie dem eher gering anzusetzenden Verkehrsaufkommen in Annastraße und Elisabethenstraße ist für das Plangebiet eine relativ geringe Lärmbelastung anzunehmen.

Entsprechend ist vom Einhalten der Orientierungswerte nach Beiblatt1 zur DIN 18005 Teil1 (Schallschutz im Städtebau) bzw. der Grenzwerte nach der 16. BimSchV auszugehen.

Im Bezug auf die beiden Gewerbebetriebe im Norden des Geltungsbereichs (Druckerei) bzw. unmittelbar westlich (Produktion von Beton-Gleis- und Weichen-Schwellen) wurden im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung die Geräuscheinwirkung, auf das Plangebiet gemäß TA Lärm/1/ prognostiziert und beurteilt. Im Ergebnis wird festgestellt, dass die Geräuscheinwirkungen der Betriebe beim derzeitigen Betriebsaufkommen die Anforderungen der TA Lärm/1/ an den Schallimmissionsschutz in Allgemeinen Wohngebieten sowohl tags als auch nachts einhalten (siehe Schalltechnische Untersuchung Bericht Nr.I 06-1140 der Dr. GRUSCHKA Ingenieurgesellschaft mbH, Anlage 2a).

##### Erholung

Erholungswirksame Flächen kommen lediglich im Bereich der Grundstücksfreiflächen und im Bereich des umgebauten Platzes der Deutschen Einheit vor. Die Freianlagen der Wohngebäude weisen kaum Aufenthaltsqualitäten wie attraktive Sitzplätze oder Spielmöglichkeiten für die Anwohner auf. Im Bereich der Kindertagesstätte gibt es zwar eine Außenanlage, jedoch ist diese durch die Einfriedung und die spezielle Nutzung „Kindergarten und Kindertagesstätte“ nicht öffentlich zugänglich. Insgesamt besitzt das Plangebiet eine sehr geringe bis keine Bedeutung für Freizeit und Erholung.

#### 8.2.7. Stadtgestalt

Das Erscheinungsbild des Plangebiets wird z.Zt. vor allem durch die Brache, die durch die Abbruchmaßnahme entstanden ist, und die drei bestehenden, sehr unterschiedlichen Baukörper geprägt und ist entsprechend heterogen. Einen bedingt positiven Einfluss üben die vorhandenen Bäume aus. Die entlang der Elisabethenstraße vorhandene Lindenreihe ist allerdings noch sehr jung, weist einzelne Lücken auf und ist tlw. von

schlechter Qualität. Die drei Silber-Ahorne sind recht groß, in jüngerer Vergangenheit aber im Kronenbereich stark zurückgeschnitten worden, was als Beleg für die im Alter bei dieser Art zunehmende Bruchgefährdung zu werten ist. Der Götterbaum und die beiden Robinien im Norden sind wegen ihrer Größe von Bedeutung. Im Falle der drei Ahornbäume und des Götterbaums ist von einer zunehmenden Verkehrssicherungsproblematik auszugehen. Im Zusammenhang mit dem Bau des Platzes der Deutschen Einheit haben diese Bäume einen umfangreichen Pflegeschnitt erhalten. Aufgrund der vergangenen Rückschnitte der Silberahornbäume und der Verkehrssicherungsproblematik der übrigen Bäume können diese mittelfristig nicht erhalten werden. Aus Gestaltungsgründen soll die derzeitige Torsituation zum Fußweg im Bereich der nördlich angrenzenden Bebauung durch die östlich stehenden Silberahornbäume erhalten werden. Daher sollen diese Bäume nach Baumausfall ersetzt werden, der Bebauungsplan enthält ein entsprechendes Pflanzgebot.

Die Stadtgestalt im Geltungsbereich ist insgesamt von geringer Bedeutung.

#### 8.2.8. Kultur- und sonstige Sachgüter

Die derzeitige Nutzungsstruktur lässt keine umweltrelevanten Besonderheiten aus dem Bereich Kultur- und sonstige Sachgüter erwarten, insofern besteht hier keine Bedeutung.

### 8.3. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie deren Relevanz für den vorliegenden Bebauungsplan.

Belange des Umweltschutzes, Naturschutzes und der Landschaftspflege	Auswirkungen der Planung	Bewertung der Umweltauswirkungen
Auswirkungen auf Boden, Wasser, Luft/Klima, Tiere, Pflanzen und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt (§1 Abs.6 Nr.7a BauGB)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- keine wesentlichen Veränderungen, da der Planungsbereich bereits stark anthropogen geprägt ist und ein hoher Versiegelungsgrad besteht bzw. bestand:</li> <li>- kein bedeutender Verlust natürlich gewachsener Böden, keine wesentliche Veränderung des Bodengefüges, Verlagerung von versiegelten und unversiegelten Flächen möglich;</li> <li>- keine weitere wesentliche Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes;</li> <li>- Lebensbedingungen für Tiere und Pflanzen können sich kleinräumig verändern (z.B. Verlagerung von Vegetationsflächen im Bereich der Neubaugrundstücke, Verlust der temporären Brachflächen), die Lebensraumfunktion bleibt weitgehend erhalten, Sicherung prägender Baumstrukturen (alleeartiger Bestand entlang der Elisabethenstraße, prägende Einzelbäume, Pflanzung eines Baumhains);</li> <li>- mit Umsetzung der Planung ist die erhebliche Aufwertung des Stadtbilds zu erwarten (Neubebauung, begrünter Platz, Grünanlage);</li> <li>- Arten oder Lebensräume, die für die biologische Vielfalt von besonderer Relevanz wären, sind nicht betroffen (keine</li> </ul>	nicht erheblich

Belange des Umweltschutzes, Naturschutzes und der Landschaftspflege	Auswirkungen der Planung	Bewertung der Umweltauswirkungen
	genetische Besonderheiten bei Individuen und Populationen bzw. der Lebensraumvielfalt)	
Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (§1 Abs.6 Nr.7b BauGB) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die	im Plangebiet und dessen Umfeld nicht vorhanden bzw. von der Planung nicht betroffen - Lärm: keine schallimmissionsschutzrechtliche Problematik; - Lufthygiene/Bioklima: durch Lage im Verdichtungsraum bereits vorhandene Luftbelastungen, aber keine Grenzwertüberschreitungen bekannt (eine Verbesserung und Gegensteuerung auf Ebene	keine Auswirkungen/keine Betroffenheit
Bevölkerung insgesamt (§1 Abs.6 Nr.7c BauGB)	der Bauleitplanung ist nur bedingt möglich); - Beschattung: keine Konflikte erkennbar; - Erholung: nach Umsetzung der Planung, insb. des Quartiersplatzes bzw. der öffentlichen Grünflächen deutliche Aufwertung	nicht erheblich
umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter (§1 Abs.6 Nr.7d BauGB)	keine Relevanz: keine Denkmäler oder Bodenschätze, kein Verlust von für Wohnzwecke genutzten Flächen, Flächen der Land- und Forstwirtschaft sind ebenfalls nicht betroffen	keine Auswirkungen/keine Betroffenheit
Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern (§1 Abs.6 Nr.7e BauGB)	grundsätzlich keine wesentlichen Veränderungen, Plangebiet ist bereits voll erschlossen und damit ist auch die Ver- und Entsorgung gewährleistet, bei Neubauten sind durch moderne Gebäudetechnik deutlich niedrigere Emissionen sowie ein sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern gegeben	nicht erheblich
Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§1 Abs.6 Nr.7f BauGB)	wird durch die EneV (Energieeinsparverordnung) geregelt, keine darüber hinausgehenden Regelungen im B-Plan erforderlich, Einsatz energiesparender Technik liegt bereits im Grundinteresse des Eigentümers/Nutzers	nicht erheblich
Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts (§1 Abs.6 Nr.7g BauGB)	Landschaftsplan (UVF, 2000): für das Plangebiet wird der Erhalt der Durchgrünung ausgewiesen – diesem Grundsatz wird mit der Planung Rechnung getragen durch landschaftsplanerische Festsetzungen (Begrünung der Grundstücksfreiflächen, Sicherung von Bäumen, Erhalt der Straßenraumbegrünung); Pläne des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts sind nicht bekannt	nicht erheblich
Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsver-	kein Gebiet nach §1 Abs.6 Nr.7h betroffen	keine Betroffenheit

Belange des Umweltschutzes, Naturschutzes und der Landschaftspflege	Auswirkungen der Planung	Bewertung der Umweltauswirkungen
ordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerten nicht überschritten werden (§1 Abs.6 Nr.7h)		keine Betroffenheit
Wechselwirkung zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutz nach §1 Abs.6 Nr.7 a, c und d BauGB (§1 Abs.6 Nr.7i BauGB)	umweltrelevante, sich gegenseitig verstärkende Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern des Naturhaushaltes sowie dem Schutzgut Mensch bzw. dem Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind nicht erkennbar	nicht erheblich

#### 8.4. Artenschutz

Vorkommen von besonders oder streng geschützten Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht festgestellt worden und aufgrund der Biotopstruktur auch nicht zu erwarten. Damit besteht bezüglich der Flora keine artenschutzrechtliche Planungsrelevanz.

Hinweise zum Vorkommen von seltenen oder gefährdeten Tierarten bzw. von besonders geschützten Arten liegen nicht vor. Aufgrund des geringen Grünflächenanteils bzw. der geringen Biotopreife der Brachflächen ist ein Vorkommen streng geschützter Tierarten, insbesondere von Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie, nicht zu erwarten. Bzgl. der besonders geschützten Arten kommen lediglich typische Stadtvogelarten vor, die alle der EU-Vogelschutzrichtlinie unterliegen. Da mit der Aufstellung des Bebauungsplans, abgesehen vom Verschwinden der Brachen, jedoch keine wesentliche Veränderung der Lebensraumverhältnisse einhergeht, können negative Auswirkungen auf die lokalen Populationen siedlungs-bewohnender Arten ausgeschlossen werden. Auch zukünftig werden für entsprechend angepasste Arten sowohl innerhalb des Plangebiets als auch im Umfeld ausreichend geeignete Lebensräume zur Verfügung stehen.

Bzgl. der die Brachen bewohnenden Tiere kann von einer sehr hohen Mobilität und Anpassungsfähigkeit der Pionierarten ausgegangen werden, so dass auch hier keine besondere Artenschutzrelevanz zu erwarten ist. Somit sind in Zusammenhang mit der Bauleitplanung keine Verbotstatbestände nach §42 Abs.1 BNatSchG erkennbar.

#### 8.5. Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Gemäß §1a Abs.2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Zur Verringerung der Flächeninanspruchnahme für neue Bauflächen wird deshalb vom Gesetzgeber der Innenbereichsentwicklung Vorrang eingeräumt. Die Stadt Langen kommt mit der Ausweisung des Bebauungsplans innerhalb der Ortslage diesem Grundsatz nach und sorgt dementsprechend für eine Nachverdichtung und das Wiedernutzbarmachen der bereits umfänglich erschlossenen Flächen im Innenbereich.

##### VOHER-NACHHER-BETRACHTUNG:

	Gesamtfläche des Plangebiets Bplan Nr.40	14.992m <sup>2</sup>
BESTAND	Gebäude (Druckerei, Kindertagesstätte, Wohnbebauung)	2.116m <sup>2</sup>
	Versiegelte und teilversiegelte Flächen (Straßen, Wege, Stellplätze)	4.359m <sup>2</sup>
	Grünflächen (Hausgärten, Straßenbegleitgrün, Brache)	1.547m <sup>2</sup>
	Brache	6.970m <sup>2</sup>
	Bäume/Solitärgehölze (45St.): 7 größere Bäume, 38 kleinere Bäume	
PLANUNG	Überbaubare Grundstücksflächen	4.422m <sup>2</sup>
	Straßenverkehrsfläche	1.341m <sup>2</sup>
	Wege-, Hof- und Platzflächen	6.122m <sup>2</sup>

Grünflächen (öffentl. Grünflächen, Grundstücksfreiflächen, Straßenbegleitgrün) 3.107m<sup>2</sup>  
Bäume und Solitärgehölze: planungsrechtliche Sicherung von 44 Bäumen

## **9. Landschaftsplanerisches Konzept und landschaftsplanerische Festsetzungen**

Die für das Projekt Soziale Stadt Langen Nordend erstellte Rahmenplanung mit integriertem

Handlungskonzept definiert folgende, hier relevante Zielsetzung:

- Anlage eines identitätsstiftenden Quartiersplatzes mit hoher Aufenthaltsqualität und stadtteilzentralen Funktionen
- Rückbau der Straße der deutschen Einheit, Abriss des ehemaligen Übergangwohnheims
- Realisierung des Stadtteilzentrums
- Entwickeln eines attraktiven Fußwegenetzes
- Verknüpfung mit dem hochwertigen Landschaftsraum im Norden und dem Naherholungsgebiet Langener Waldsee im Nordwesten
- Erhalt und Ausweiten bestehender Freiräume, Bilden öffentlicher Platzräume mit unterschiedlichen Qualitäten

Damit soll eine wesentliche Aufwertung des Stadtteils zu einem attraktiven Wohnstandort bewirkt werden. Für den Bereich des ehemaligen Übergangwohnheims/ Straße der deutschen Einheit, der von der Stadt Langen im Jahr 2005 erworben werden konnte, wurde ein Gutachterverfahren durchgeführt, mit dem Vorschläge zur städtebaulichen Entwicklung bzw. zur Erstellung eines Stadtteilzentrums und eines Quartiersplatzes erarbeitet wurden. Mit der Umsetzung der Planung ist ein wesentlicher Schritt zum Abbau von Gestaltungs- und Ausstattungsmängeln im Wohnumfeld erfolgen können. Unter Berücksichtigung des derzeitigen Planungsstands wurden folgende Umweltschutzmaßnahmen mittels landschaftsplanerischer Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

### Boden

Begrenzen der Bodenversiegelung zur Förderung der Bodenbildung und des natürlichen Wasserabflusses durch Festsetzen von Grundflächenzahlen bzw. der überbaubaren Grundstücksfläche,  
Festsetzung zur luft- und wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung im Bereich des Baumhains.

### Hydrologie

Reduzieren des bzw. Fördern des zeitverzögerten Abflusses von Regenwasser durch Begrenzen der Oberflächenversiegelung.

### Klima

Erhalt und Förderung klimawirksamer Strukturen durch Festsetzung öffentlicher Grünflächen und gärtnerisch anzulegender Grundstücksfreiflächen, Sicherung von Bäumen zur Überstellung befestigter Flächen.

### Biotopstrukturen

Festsetzen öffentlicher Grünflächen,  
Festsetzen von Baum-Neuanpflanzungen v.a. zur Begrünung des Quartiersplatzes (16 Bäume als Baumhain, ein Solitär), zur Straßenraumbegrünung (16St. mit Begrünung der Baumscheiben) und im sonstigen Geltungsbereich (28St.),  
Festsetzen der Begrünung und des gärtnerischen Unterhalts der sonstigen Grundstücks-Freiflächen und der Stellplätze,  
Festsetzen eines Mindestanteils einheimischer Gehölzarten bei Neuanpflanzungen; damit kann weiterhin nutzbarer Sekundärlebensraum für Tiere und Pflanzen bereitgestellt bzw. neu geschaffen werden.

### Stadtgestalt

Umfangreiches Aufwerten des städtebaulichen Erscheinungsbilds durch Schaffen attraktiver Grün- und Freiflächen, Baumanpflanzungen (im Bereich Quartiersplatz bereits in größeren Qualitäten, um möglichst rasch wirksames Grünvolumen zu entwickeln), und architektonisch ansprechender Neubaumaßnahmen, Festsetzung zur Straßenraum- und Stellplatzbegrünung, Festsetzung zur Begrünung der Grundstücke (Grundstücksfreiflächen) und damit Fördern des Einbindens der Baukörper in die städtebauliche Umgebung.

#### Mensch

Gestalten eines Quartiersplatzes mit hoher Aufenthaltsqualität (Café, Sitzplätze, Wasserbecken, etc.),  
Errichten eines Bürgerzentrums zur wesentlichen Attraktivitätssteigerung und Verbesserung des Wohnumfelds.

### **ANHANG**

- Anlage 1 Verkehrsuntersuchung zur „Schließung der Straße der Deutschen Einheit in Langen“, Verkehrsplanungsbüro R+T Darmstadt, aus 03/2005
- Anlage 2a Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr.40 „Stadtteilzentrum am Platz der deutschen Einheit“, Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH, Bensheim, aus 11/2006
- Anlage 2b Stellungnahme zur Schalltechnischen Situation betr. Fa. RailOne im Bebauungsplan Nr.40 „Stadtteilzentrum am Platz der deutschen Einheit“, Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH, Bensheim, vom 16.06.2009
- Anlage 3 Bestandsplan Grünstruktur zum Bebauungsplan Nr. 40 „Bürgerzentrum Nordend am Platz der Deutschen Einheit“, Götte Landschaftsarchitekten GmbH, Frankfurt, letzte Revision vom 22.07.2009