

**BEBAUUNGSPLAN NR. 43  
„AN DER RECHTEN WIESE“  
- ÄNDERUNG**

(Teiländerung des  
Bebauungsplans Nr. 25/9)

**BEGRÜNDUNG**

**- Satzung Januar 2009 -**

**Stadt Langen:  
Bebauungsplan Nr. 43  
„An der Rechten Wiese“  
- Änderung**

**Inhalt**

- 1      Rechtsgrundlagen und übergeordnete Planungen**
- 2      Geltungsbereich**
- 3      Anlass und Ziele der Planung**
- 4      Bestand und Analyse**
- 5      Grundzüge der Planung**
- 6      Wasserwirtschaftliche Belange**
- 7      Technische Infrastruktur**
- 8      Schallimmissionsschutz**
- 9      Altlastenverdachtsflächen**
- 10     Umweltbelange**
- 11     Planungsstatistik**

## 1 Rechtsgrundlagen und übergeordnete Planungen

Der Bebauungsplan wird entsprechend den Anforderungen des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018); der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466); der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58); der Hessischen Bauordnung (HBO) vom 18. Juni 2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6. September 2007 (GVBl. S. 548) und des Hessischen Wassergesetzes (HWG) vom 6. Mai 2005, zuletzt geändert durch Art. 1 G zur Anpassung des HWG an bundesrechtl. Vorgaben zum Hochwasserschutz u. zur Änd. and. Rechtsvorschr. vom 19.11.2007 (GVBl. S. 792) erstellt.

Das Verfahren für den Bebauungsplan wird nach § 13a BauGB durchgeführt.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Planungsverbands Ballungsraum Frankfurt / Rhein-Main von 2003 ist der nordwestliche Teil des Plangebiets (westlich der Straße „An der Rechten Wiese“, bzw. der Bleichstraße) als Wohnbaufläche dargestellt. Der südöstliche Teil des Plangebiets (östlich der Straße „An der Rechten Wiese“, bzw. der Bleichstraße) ist als „Gemeinbedarfsfläche / zentrale Einrichtungen (Hallenbad, kulturelle Einrichtungen, sonstige Gemeinschaftseinrichtungen, z.B. Bürgerhaus, Mehrzweckhalle, größere zentrale Kindereinrichtungen)“ dargestellt, wobei innerhalb dieser Fläche der südliche Bereich die Signatur „Park- und Grünanlage“ enthält.

Der vorliegende Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Im aktuellen Landschaftsplan ist der nordöstliche Bereich des Plangebiets als Siedlungsfläche - Bestand gekennzeichnet mit der Maßgabe die Durchgrünung zu erhöhen. Der Behelfsparkplatz ist als Verkehrsfläche dargestellt und der südwestliche Planbereich als Siedlungsfläche – Bestand, Parkanlage, bzw. sonstige Grünanlage.

## 2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 214/20, 267/11, 267/12, 267/17, 267/18 und Teilbereiche der Flurstücke 214/19, 267/15, 365/5 und 365/6 der Flur 3.

## 3 Anlass und Ziele der Planung

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 25/9 „Kultur- und Sportzentrum südlich der Südlichen Ringstraße und Wohngebiet an der Rechten Wiese“ umfasst bisher die Flächen zwischen Südlicher Ringstraße, Zimmerstraße, An der Rechten Wiese und dem südlichen Ortsrand. Der Bebauungsplan soll nun teilbereichsbezogen in seinem nordöstlichen Bereich geändert werden. Die Stadt Langen strebt dort eine städtebauliche Innenentwicklung an, die einer nachhaltigen Flächennutzung innerhalb dieser innerstädtischen Lage gerecht wird.

Ziel der Bebauungsplanänderung ist es daher, die Flächennutzungen in Bezug auf ihre funktionale Zuordnung zu optimieren. Der Behelfsparkplatz westlich der Bleichstraße soll im räumlichen Zusammenhang mit Stadthalle und Hallenbad angeordnet werden.

Auf der freiwerdenden Parkplatzfläche und der südlich anschließenden Freifläche soll ein Wohngebiet entstehen, das die benachbarte Wohnnutzung ergänzt.

Aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Boden und Landschaft soll dieses neue Wohngebiet vorwiegend mit Hausgruppen bebaut werden.

Die bestehenden Nutzungen Stadthalle, Bibliothek und Hallenbad sollen erhalten bleiben. Grundflächen- und Baumassenzahl müssen wegen der neuen Flächenaufteilung angepasst werden.

Der neue Parkplatz soll als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt werden.

#### **4 Bestand und Analyse**

Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb des nach dem zweiten Weltkrieg entstandenen Stadterweiterungsgebiets der Stadt Langen, zwischen altem Ortskern im Osten und Bahnlinie im Westen. Direkt angrenzend befinden sich öffentliche Nutzungen - im Norden das Rathaus, im Süden und Südosten Sportgelände, u.a. das SSG Freizeitgelände, und Schulen. Westlich des Bebauungsplangebiets schließt ein Wohngebiet mit meist freistehenden Einfamilienhäusern in zweigeschossiger Bauweise an.

Im Plangebiet selbst erstreckt sich das großvolumige Bauwerk mit den Nutzungen Stadthalle, Hallenbad und Bibliothek im nördöstlichen Bereich des Bebauungsplangebiets. Die übrigen Flächen sind unbebaut und werden als Grünflächen, zum Parken und als Spiel- und Rodelberg genutzt.

Topographie:

Bis auf den Rodelberg ist das Gelände nahezu eben. Die Höhe des Rodelbergs beträgt ca. 6,50 m.

Erschließung und öffentlicher Verkehr:

Im Norden und Osten ist das Plangebiet von öffentlichen Verkehrsstraßen begrenzt, wobei die Südliche Ringstraße eine innerörtliche Hauptverkehrsstraße darstellt. Zwischen Stadthalle und Behelfsparkplatz liegt eine kurze Erschließungsstraße für den westlich der Stadthalle gelegenen Parkplatz.

Im nördlichen Teil des Geltungsbereichs an der Südlichen Ringstraße befindet sich eine Bushaltestelle. Die Buslinien 207 und 663 stellen eine Verbindung zum S-Bahnhof sicher.

## 5 Grundzüge der Planung

Art und Maß der baulichen Nutzung:

Entsprechend der Ziele für den Bebauungsplan werden im westlichen Teil des Bebauungsplangebiets ein Allgemeines Wohngebiet und im nordöstlichen Teil eine Fläche für den Gemeinbedarf mit den Einrichtungen Stadthalle, Bibliothek und Hallenbad festgesetzt. Daneben sind auch noch zugehörige Nutzungen, wie z.B. Gastronomie, Fitness-Studio, Sauna, Massageräume oder ähnliche Anlagen zulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet werden die nach BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen, weil sie sich aufgrund ihres Flächenbedarfs, ihrer Emissionen oder ihrer Baustruktur nicht in das Wohngebiet einfügen.

Für die Wohnbebauung wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von höchstens 0,4 festgesetzt. Die GRZ orientiert sich damit wegen der innerstädtischen Lage an der nach BauNVO für ein Allgemeines Wohngebiet zulässigen Obergrenze. Für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze kann die zulässige Grundfläche um 50% überschritten werden, wie dies § 19 Abs. 4 BauNVO vorsieht.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit höchstens 0,8 festgesetzt. Dies, sowie die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse, stellt sicher, dass eine zweigeschossige Wohnbebauung entsteht, wie sie im umgebenden Wohngebiet überwiegend vorhanden ist. Das Dachgeschoss über dem zweiten Obergeschoss kann entsprechend Hessischer Bauordnung für Aufenthaltsräume höchstens zu 75% der Grundfläche mitgenutzt werden.

Die Traufhöhe der Wohngebäude wird aus gestalterischen Gründen und wegen der relativ dichten Bebauung auf 6,5 m begrenzt. Bei zweigeschossiger Bebauung werden damit hohe Drempel vermieden, die sich auf die Proportion der Fassaden ungünstig auswirken. Die festgesetzte Traufhöhe lässt aber Spielraum, z.B. für einen niedrigen Sockel oder Drempel oder für die Geschosshöhe.

Bei der Fläche für den Gemeinbedarf bestimmt die Größe des vorhandenen Gebäudes, bzw. der genehmigten Umbauplanung das Maß der Nutzung. Im Zusammenhang mit der zugrundegelegten Grundstücksfläche ergibt sich eine GRZ von 0,3, die als Höchstgrenze beibehalten wird. Die Baumassenzahl (BMZ) wird ebenfalls entsprechend der bestehenden Bebauung incl. Umbauplanung mit höchstens 3,0 festgesetzt. Spielräume für eine durch den Bebauungsplan mögliche Neubebauung ergeben sich durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe, die sich mit 17,5 m - gemessen von der Oberkante des Gehwegs der Südlichen Ringstraße - an dem zur Zeit höchsten Gebäudeteil orientiert (Sprungturm). Diese - theoretisch - mögliche Neubebauung würde sich aber innerhalb der festgesetzten Baugrenzen durch die Abstände zur Nachbarbebauung in einem für die umgebende Bebauung verträglichen Rahmen bewegen.

Bauweise und nicht überbaubare Grundstücksflächen:

Als Bauweise für das Wohngebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt. Im südwestlichen Bereich, im Anschluss an die vorhandene Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern, dürfen Einzel- und Doppelhäuser, im nordöstlichen Bereich Hausgruppen (Reihenhäuser) errichtet werden. Hier kann die Gebäudelänge, abweichend vom Höchstmaß der offenen Bauweise, bis zu 60 m betragen.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets sind wegen der kleinen Frei- und Grünflächen keine Nebenanlagen zulässig. Ausnahmen beziehen sich auf für die Haushaltsführung notwendige Unterbringung von Müll im Vorgartenbereich. Für Terrassen wird eine Überschreitung der Baugrenze um bis zu 3 m zugelassen, um die zum Wohnen gehörende Nutzung der Freiflächen für Freizeit und Erholung nicht zu sehr einzuschränken.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen im südlichen Bereich des Wohngebiets und im nördlichen Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger belegt. Hier befinden sich Abwasserkanäle und die Verrohrung des Sterzbachs.

Mindestbreiten der Baugrundstücke:

Durch die Festsetzung der Mindestbreiten für Baugrundstücke soll einer zu hohen Verdichtung entgegengewirkt werden.

Zulässige Zahl der Wohnungen:

Die höchstens zulässige Zahl der Wohnungen wird beschränkt, um Verkehrsflächen und Flächen für Stellplätze gering zu halten und Versiegelungen zu beschränken.

Erschließung, ÖPNV und ruhender Verkehr:

Die Erschließung des Allgemeinen Wohngebiets erfolgt über öffentliche Verkehrsstraßen, die verlängerte Bleichstraße und zwei U-förmige Erschließungsstraßen. Zur Straße An der Rechten Wiese führt ein Fußweg.

Die Fläche für den Gemeinbedarf ist an die bestehenden öffentlichen Verkehrsstraßen direkt angebunden. Mit der vor dem Gebäude liegenden Bushaltestelle sind sowohl das neue Wohngebiet als auch Stadthalle, Bibliothek und Hallenbad direkt an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen.

Die Flächen für Stellplätze und Garagen innerhalb des allgemeinen Wohngebiets werden so angeordnet, dass die nach Südwesten ausgerichteten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen freibleiben. Stellplätze sind daher außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur in den Vorgartenbereichen möglich. Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den hierfür festgesetzten Flächen untergebracht werden. Diese Flächen für Garagen dienen auch der Abschirmung der Wohnbebauung gegenüber dem benachbarten öffentlichen Parkplatz.

Die zwischen neuem Wohngebiet und öffentlichem Parkplatz gelegene Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dient ebenfalls der optischen und zum Teil auch akustischen Abschirmung und damit der Minderung von Beeinträchtigungen der Wohnnutzung.

Die öffentliche Verkehrsfläche Parkplatz sichert zum großen Teil den Stellplatzbedarf von Stadthalle, Bibliothek und Hallenbad. Hier werden 250 Stellplätze untergebracht.

Die öffentlich-rechtliche Sicherung nach Stellplatzsatzung erfolgt innerhalb des Bauantragsverfahrens über eine Baulast. Weiterer Stellplatzbedarf kann innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf gedeckt werden, sowohl auf der überbaubaren, als auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche. Insgesamt sind 378 Stellplätze vorgesehen.

Die östlich der Stadthalle gelegenen Stellplätze haben eine Zufahrt von der Bleichstraße und eine Abfahrt Richtung Zimmerstraße.

Landesrechtliche Festsetzungen:

Die Festsetzung, Niederschlagswasser zu sammeln und zu nutzen dient der Entlastung des Kanalnetzes und der Einsparung von Trinkwasser.

Die grünordnerischen Festsetzungen entsprechen dem Ziel des Landschaftsplans, die Durchgrünung in bebauten Gebieten zu erhöhen und tragen allgemein zu ökologischen Verbesserungen innerhalb der Siedlungsflächen bei.

Gestaltung baulicher Anlagen: Im Allgemeinen Wohngebiet wird wegen der aus gestalterischen Gründen notwendigen Anpassung der Dachform bei Reihen- oder Doppelhäusern eine einheitliche Dachneigung mit zwingend 35° festgesetzt. Ein Spielraum zwischen 30 und 40° wird ermöglicht, wenn sich Nachbarn einigen oder bei der Einzelhausbebauung.

Gauben sollen die Maßstäblichkeit bewahren und die Fassade nicht dominieren, indem sie durch ihre Größe ein optisches Übergewicht des Daches erzeugen. Daher wird die Gaubenlänge begrenzt und die Gaubenhöhe durch die Festsetzung der Lage innerhalb der Dachfläche geregelt.

## **6 Wasserwirtschaftliche Belange**

Wasserversorgung:

Die Versorgung mit Trinkwasser ist durch die Stadtwerke Langen GmbH gesichert.

Abwasserbeseitigung:

Für das anfallende Abwasser sind Möglichkeiten zum Anschluss an das bestehende Entwässerungssystem der Stadt Langen gegeben, das für die wenigen, neu hinzukommenden Wohngebäude ausreichend dimensioniert ist.

Grundwasser:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen hohe Grundwasserstände erforderlich sind. Es muss mit einem Grundwasserflurabstand von weniger als 2 m gerechnet werden.

## 7 Technische Infrastruktur

Strom und Gas, Telekommunikation:

Die technische Versorgung des Gebiets erfolgt durch Anschluss an die entsprechenden Leitungen im angrenzenden Gebiet.

Müllabfuhr:

Die festen Abfallstoffe werden durch die städtische Müllabfuhr entsorgt.

## 8 Schallimmissionsschutz

In Bezug auf die Einwirkung von Schallemissionen der öffentlichen Verkehrsflächen incl. des bestehenden und geplanten Parkplatzes und des SSG Freizeit-Centers auf die benachbarte (bestehende und geplante) Wohnnutzung kommt die „Schalltechnische Untersuchung“ der Dr.Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH vom 26.09.2007 zu folgendem Ergebnis (Zusammenfassung):

„Verkehr auf öffentlichen Verkehrsflächen: Durch den Verkehr auf öffentlichen Verkehrsflächen (Südliche Ringstraße, Bleichstraße, bestehender und geplanter Parkplatz) sind im überwiegenden Teil des Plangebietes die Orientierungswerte der DIN 18005 / 1 für allgemeine Wohngebiete von tags/nachts 55/45 dB(A) eingehalten. Lediglich in einem kleinen Bereich im Nordosten (1) kommt es bei der zu Grunde gelegten Worst-Case-Betrachtung der Parkplatznutzung zu Überschreitungen von weniger als 5 dB(A). .....Überschreitungen von bis zu 5 dB(A) <liegen> innerhalb des Abwägungsspielraums. Gesunde Wohnverhältnisse sind gewährleistet.

An den geplanten Gebäuden sind keine zusätzlichen passiven Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

An der bestehenden Wohnbebauung westlich der Straße „An der Rechten Wiese“ und der Bleichstraße / Südliche Ringstraße sind durch den geplanten öffentlichen Parkplatz die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV / 2 / für reine und allgemeine Wohngebiete von tags/nachts 59/49 dB(A) eingehalten. Somit sind bei der bestimmungsgemäßen Nutzung (2) des geplanten öffentlichen Parkplatzes südlich des Hallenbades keine zusätzlichen Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

SSG Freizeit-Center: Bei der bestimmungsgemäßen Nutzung (2) der Sportanlagen des SSG Freizeit-Centers werden im Plangebiet die Anforderungen der 18. BImSchV / 3 / an den Schallimmissionsschutz ohne zusätzliche Maßnahmen eingehalten.“

Erläuterungen:

- (1) Der „kleine Bereich im Nordosten“ entspricht im WA-Gebiet der Lage der nordöstlichen „Fläche für Garagen“, sodass eine Beeinträchtigung der geplanten Wohnnutzung nicht eintritt.
- (2) Zur „bestimmungsgemäßen Nutzung“ von Parkplatz und SSG-Freizeitcenter siehe Ausführungen im schalltechnischen Gutachten Seiten 11 und 14, das als Anhang beigefügt ist.

## 9 Altlastenverdachtsflächen

Im Plangebiet sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

## 10 Umweltbelange

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Daher ist keine Umweltprüfung und keine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung erforderlich.

Der neu anzulegende Parkplatz liegt jedoch mit 0,6 ha Größe über dem Grenzmaß von 0,5 ha, nach dem eine Einzelfallprüfung (Vorprüfung) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeit (UVPG) notwendig ist. Das der Begründung anliegende Gutachten (Vorprüfung auf Umweltverträglichkeit im Einzelfall) kommt zu dem Ergebnis, dass im Sinne des UVPG beim Bau des o.g. Parkplatzes nur umweltunerhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen sowie Landschaft, Boden, Wasser, Luft, Klima, Kultur- und Sachgüter sowie Wechselwirkungen zwischen einzelnen Schutzgütern zu erwarten sind und sich somit für das Vorhaben keine UVP-Pflicht ergibt.

## 11 Planungsstatistik

Geltungsbereich	45.617 qm
Grundstücksflächen im WA-Gebiet	ca. 7.202 qm
Zahl der neuen Wohnungen	max. 35
Zahl der neuen Bewohner (bei durchschnittlicher Haushaltsgröße von 2,1 Pers./Haushalt)	ca. 73

Irmgard Lehn  
Diesing + Lehn, Stadtplanung  
Darmstadt, 08.01.2009

Anhang:

- Schalltechnisches Gutachten
- Vorprüfung auf Umweltverträglichkeit im Einzelfall