



Bebauungsplan Nr. 44 „Ehemalige Housing Area Neurott“

Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB)

22. August 2013

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Ulf Begher
Dipl.-Ing. Annemarie Peter
Dipl.-Ing. Wolfgang Schulz

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT
Begher, Begher, Lenz, Raabe - Partnerschaftsgesellschaft
Stadtplaner und Architekten

Alicenstraße 23 64293 Darmstadt
tel 06151 - 99 500 fax 99 50 22
mail@planungsgruppeDA.de
www.planungsgruppeDA.de

Teil II – Umweltbericht:

Götte Landschaftsarchitekten GmbH
Hunsrückstr. 56 65929 Frankfurt am Main
Telefon: 0049 - (0)69 – 37 56 196 - 0 Telefax: 0049 - (0)69 – 37 56 196 - 29
eMail: info@goette-landschaftsarchitekten.de
www.goette-landschaftsarchitekten.de

Teil I
Begründung

Inhaltsverzeichnis

Teil I Begründung

1.	Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes	4
2.	Rechtsgrundlagen.....	4
3.	Verfahren.....	4
4.	Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich.....	5
4.1	Lage des Plangebietes.....	5
4.2	Geltungsbereich des Bebauungsplans.....	6
5.	Planungsrechtliche Situation.....	7
5.1	Regionalplan Südhessen 2010 / Regionaler Flächennutzungsplan	7
5.2	Bebauungsplan	9
6.	Schutzgebietsausweisungen.....	9
6.1	Wasserschutzgebiet.....	9
6.2	Bannwald	9
6.3	Landschaftsschutzgebiet.....	9
6.4	FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete	9
6.5	Sonstige Schutzgebiet oder -objekte nach Naturschutzrecht	9
7.	Bestandsbeschreibung und städtebauliche Situation	10
8.	Bestand und Bewertung der Naturraumpotenziale	10
9.	Artenschutzrechtliche Belange	10
10.	Belange der Wasserwirtschaft	11
10.1	Wasserversorgung.....	11
10.1.1	Löschwasserversorgung	11
10.1.2	Grundwasserbewirtschaftungsplan Hessisches Ried	11
10.1.3	Wasserqualität	11
10.2	Abwasserbeseitigung	11
10.3	Oberflächenbefestigung.....	12
11.	Altflächen und Altlasten	12
12.	Immissionsschutz	14
13.	Städtebauliches Konzept	14
14.	Begründung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen	17
14.1	Art der baulichen Nutzung.....	17
14.2	Fläche für Gemeinbedarf – Kindertagesstätte.....	18
15.	Bedingte Zulässigkeit von festgesetzten baulichen Nutzungen (§ 9 Abs. 2 BauGB)	18

15.1	Maß der baulichen Nutzung	18
15.1.1	Grundflächen- und Geschossflächenzahl.....	18
15.1.2	Überschreitung der zulässigen Grundfläche.....	19
15.1.3	Flächenanteile von Gemeinschaftsanlagen	20
15.1.4	Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen	20
15.1.5	Zahl der Vollgeschosse	20
15.1.6	Höhe baulicher Anlagen	20
15.2	Überbaubare Grundstücksflächen.....	21
15.3	Bauweise	21
15.4	Stellung baulicher Anlagen.....	21
15.5	Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen.....	21
15.6	Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO	22
15.7	Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	22
15.8	Fläche für Versorgungsanlagen	23
15.8.1	Blockheizkraftwerk	23
15.8.2	Transformatorstation	23
15.9	Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser.....	23
15.10	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	23
15.11	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	24
15.11.1	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	24
15.11.2	Stellplatzbegrünung	24
15.11.3	Begrünung von Tiefgaragen.....	24
15.11.4	Erhaltung von Bäumen.....	24
16.	Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen.....	25
16.1	Dachformen und -neigungen.....	25
16.2	Dachaufbauten, Dachein- und Dachausschnitte.....	25
16.3	Staffelgeschosse.....	26
16.3.1	Einfriedungen	26
16.4	Mülltonnenabstellplätze	26
16.4.1	Werbeanlagen.....	26
17.	Begründung der Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BauGB.....	27
18.	Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung.....	27
19.	Flächenstatistik	27
20.	Umweltbericht.....	27
21.	Kosten.....	27

Teil II Umweltbericht

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Plangebietes (ohne Maßstab).....	6
Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes (ohne Maßstab)	6
Abbildung 3: Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (ohne Maßstab) ..	7
Abbildung 4: Berechnungen der möglichen Wohneinheiten.....	8
Abbildung 5: Städtebauliches Konzept (ohne Maßstab).....	16
Abbildung 6: Skizze zu Dachaufbauten (ohne Maßstab).....	26

1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

Aufgrund des Abzuges der amerikanischen Streitkräfte aus Langen wurde die Wohnsiedlung für Angehörige der amerikanischen Streitkräfte am Rand des Stadtteiles Neurott aufgegeben. Durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wird die Wohnnutzung zusammen mit dem Gebäudebestand und der Haupterschließung in diesem Bereich auch zukünftig gesichert. Die ehemals militärische Nutzung wird damit in die Stadtentwicklungsplanung integriert und einer zivilen Nutzung zugeführt.

Die zivile Nutzung zu Wohnzwecken wird im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzt, da zukünftig mit einer Wohnungsnachfrage zu rechnen sein wird.

Vom Institut Wohnen und Umwelt, Darmstadt wurde im Jahr 2011 eine Wohnbedarfsanalyse erstellt, um wissenschaftlich begründete Aussagen zur Entwicklung der Wohnungsnachfrage und des Wohnangebotes bis 2020 zu erhalten (Kommunales Konzept Wohnen für die Stadt Langen, 26.07.2011).

Das Gutachten trifft u.a. folgende wesentliche Aussagen:

- Es wird ein Wohnungsneubaubedarf von ca. 1.100 Wohneinheiten (WE) bis 2020 prognostiziert, d.h. es besteht ein jährlicher Neubaubedarf in diesem Zeitraum von ca. 110 WE.
- Auf Basis einer detaillierten Haushalts- und Wohnbedarfsanalyse ergibt sich ein Wohnbedarf nach Marktsegmenten von ca. 25 % für den Bereich der Eigenheime (Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser) und von ca. 75 % für den Bereich des Geschosswohnungsbau (Eigentums- und Mietwohnungen).

In der Siedlung bestehen aufgrund der Baustruktur mit großzügigen Freiflächen Nachverdichtungspotenziale, die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes genutzt werden können. Dadurch entspricht die geplante Nachverdichtung im Innenbereich den Vorschriften des § 1a Abs. 2 BauGB, der vorschreibt „zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen“.

Weiterhin werden durch den vorliegenden Bebauungsplan bestehende rechtliche Unsicherheiten ausgeräumt, da der bestehende Bauleitplan für das Plangebiet aus dem Jahr 1955 bzw. 1956 keine ausreichende Grundlage für die Beurteilung von Vorhaben mehr bietet. Daher ist der Bebauungsplan auch in Bezug auf das bestehende Planungsrecht im Plangebiet im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB als erforderlich anzusehen.

Der Bebauungsplan regelt die städtebauliche Entwicklung der Wohnsiedlung im Geltungsbereich. Dazu werden Regelungen zum Umgang mit dem Bestand und zu den Erweiterungspotenzialen innerhalb der Siedlung getroffen.

Es wird sichergestellt, dass die vorhandenen Qualitäten der Siedlung gewahrt bleiben und nachhaltig in die Siedlungsstrukturen der Umgebung eingebunden werden.

2. Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I 1990, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548)
- **Planzeichenverordnung** (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509)
- **Hessische Bauordnung** (HBO) i. d. F. vom 15.01.2011 (GVBl. I, S. 46, 180), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.2012 (GVBl. I S. 622)

- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 24 des Gesetzes vom 06.06.2013 (BGBl. I, S. 1482)
- **Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz** (HAGBNatSchG) vom 20.12.2010 (GVBl. I, S. 629), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 12.12.2012 (GVBl. I, S. 590)
- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) i. d. F. vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.04.2013 (BGBl. I S. 734)
- **Hessisches Wassergesetz** (HWG) i. d. F. vom 14.12.2010 (GVBl. I, S. 548), zuletzt geändert durch Art. 62 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. I, S. 622)
- **Bundesimmissionsschutzgesetz** (BImSchG) i. d. F. vom 26.09.2002 (BGBl. I 3830), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 27.06.2012 (BGBl. I, S. 1421)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) i. d. F. vom 24.02.2010 (BGBl. I, S. 94), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 21.01.2013 (BGBl. I, S. 95)

3. Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan wurde am 06.03.2008 durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst. Am 09.09.2009 erfolgte ein Vorstellung des städtebaulichen Konzeptes im Rahmen einer Bürgerversammlung.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BGB und die Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 11.04.2011 bis 11.05.2011 durchgeführt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit zwischen dem 03.06.2013 bis 03.07.2013 statt.

Vom 28.05.2013 bis 01.07.2013 wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

4. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

4.1 Lage des Plangebietes

Die Wohnsiedlung liegt im Nordwesten von Langen. Sie ist eingebunden in den Stadtteil Neurott, der zu großen Teilen aus Gewerbegebieten besteht. In Nachbarschaft befinden sich Wohnbebauungen. Der östliche Bereich der Siedlung grenzt an das Gewerbegebiet Neurott. Nach Westen erstreckt sich der Langener Stadtwald mit dem Langener Waldsee. Neurott wird räumlich vom übrigen Stadtgebiet von Langen durch die B 486 getrennt.

In der Umgebung des Plangebietes befindet sich eine Kindertagesstätte, eine Grundschule sowie zwei S-Bahnstationen. Zum Bahnhof Langen beträgt die Entfernung 1,2 km bis 1,4 km und zum S-Bahn-Haltepunkt „Flugsicherung“ 850 m bis 1.150 m. Die Entfernung zur Innenstadt von Langen im Bereich Lutherplatz beträgt ca. 2,6 km.

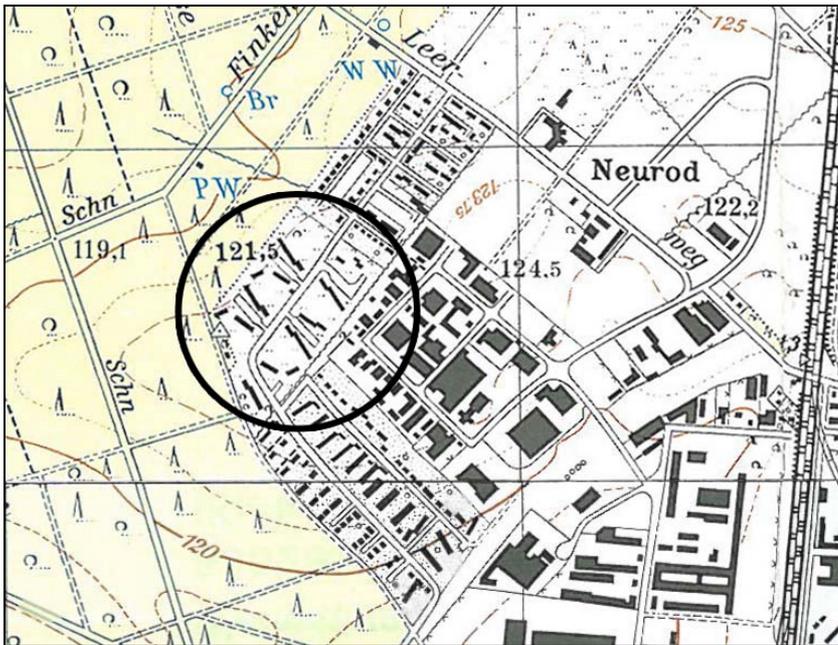


Abbildung 1: Lage des Plangebietes (ohne Maßstab)

4.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in der Flur 35 der Gemarkung Langen, hat eine Größe von ca. 8 ha und umfasst die folgenden Flurstücke:

5/5, 5/6, 5/7, 5/8, 5/10, 5/11, 5/12, 5/13, 5/14, 5/17, 5/220, 5/221, 5/222, 5/223, 5/224, 5/225, 5/226 und 5/227.



Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes (ohne Maßstab)

Der Geltungsbereich wird begrenzt durch:

- die nordwestlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 5/8, 5/6 und 5/221 der Flur 35, Gemarkung Langen
- die nordöstlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 5/221, 5/220, 5/225, 5/224 und 5/17 der Flur 35, Gemarkung Langen
- die südwestlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 5/17, 5/13, 5/11, 5/225 und 5/8 der Flur 35, Gemarkung Langen
- die südöstliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 5/8 der Flur 35, Gemarkung Langen

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird durch die zeichnerische Darstellung bestimmt.

5. Planungsrechtliche Situation

5.1 Regionalplan Südhessen 2010 / Regionaler Flächennutzungsplan

Langen ist Wohn- und Gewerbestandort und als Mittelzentrum im Verdichtungsraum ausgewiesen. Langen hat eine gute Verkehrslage mit der Nähe zum Flughafen Frankfurt Main, zwei S-Bahn-Haltestellen im Stadtbereich und den direkten Anschlüssen an die A 5 und A 661.

Im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) des Regionalverbandes Frankfurt/ Rhein-Main (rechtswirksam seit dem 17.10.2011) ist das Plangebiet als „Wohnbaufläche, Bestand“ dargestellt.

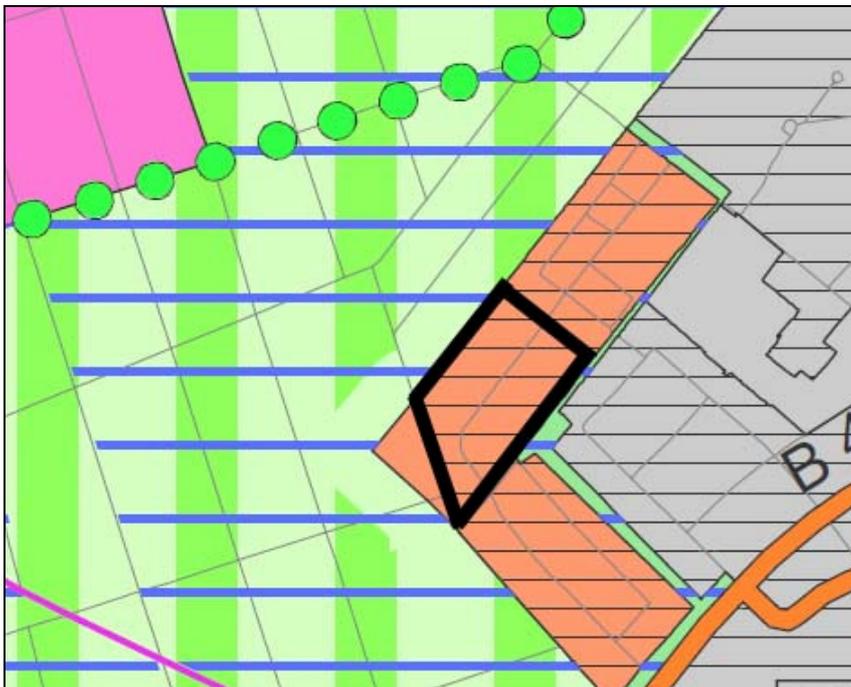


Abbildung 3: Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (ohne Maßstab)

Somit entspricht der Bebauungsplan den Darstellungen des RPS/RegFNP 2010 und ist an dessen Ziele angepasst.

Gemäß der regionalplanerischen Zielsetzung Z 3.4.1-9 ist im Rahmen der Bauleitplanung für die verschiedenen Siedlungstypen bestimmte Dichtevorgaben, bezogen auf Bruttowohnbaufläche, einzuhalten. Die Stadt Langen ist dem Verdichtungsraum zuzuordnen und liegt im Einzugsbereich vorhandener oder geplanter S- und U-Bahn-Haltestellen. Danach ist ein Dichtewert von 45 bis 60 Wohneinheiten je ha einzuhalten; die unteren Werte dürfen nur ausnahmsweise unterschritten werden.

Durch die geplanten Nachverdichtungen wird im Plangebiet eine Dichte von ca. 45 Wohneinheiten pro Hektar erreicht werden. Dies wird durch die nachfolgende Berechnung nachgewiesen.

Berechnung der möglichen Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern

* siehe beigefügte Zeichnung

** 110 m² Bruttofläche pro Wohneinheit entspricht etwa einer Wohnungsgröße von etwa 90 m²

Bezeichnung *	Grundfläche in m ²	BGF je WE**	Wohneinheiten pro Geschoss	Geschosse	Wohneinheiten pro Gebäude
1 und 2	819	110	7,45	7	3,75 = 26,25
3	210	110	1,91	2	3,75 = 7,50
4	225	110	2,05	2	2,75 = 5,50
5	441	110	4,01	4	3,75 = 15,00
6 und 7	810	110	7,36	7	3,75 = 26,25
8	210	110	1,91	2	3,75 = 7,50
9	217	110	1,97	2	2,75 = 5,50
10	538	110	4,89	5	3,75 = 18,75
11	1418	110	12,89	13	3,75 = 48,75
12 und 13	815	110	7,41	7	3,75 = 26,25
14	490	110	4,45	4	3,75 = 15,00
15	450	110	4,09	4	3,75 = 15,00
16	213	110	1,94	2	2,75 = 5,50
17	136	110	1,24	1	3,75 = 3,75
18 und 19	826	110	7,51	8	3,75 = 30,00
20	246	110	2,24	2	3,75 = 7,50
21	136	110	1,24	1	3,75 = 3,75
22 und 23	670	110	6,09	6	3,75 = 22,50
24	136	110	1,24	1	3,75 = 3,75
25 und 26	805	110	7,32	7	3,75 = 26,25
					320,25 = 322

Berechnung der möglichen Wohneinheiten in Einzel, Doppel- und Reihenhäusern

Bezeichnung	Anzahl der Häuser	Wohneinheit pro Haus	Wohneinheiten
Einzelhäuser	7	2	14
Doppelhaushälften	10	1,5	15
Reihenhäuser	13	1	13
			42

Wohneinheiten Geschosswohnen	322
Wohneinheiten Einfamilienhäuser	42
Summe möglicher Wohneinheiten im Plangebiet	364

Brutto Wohnbauland	8,03 ha
Dichte Wohneinheiten pro ha	45,33

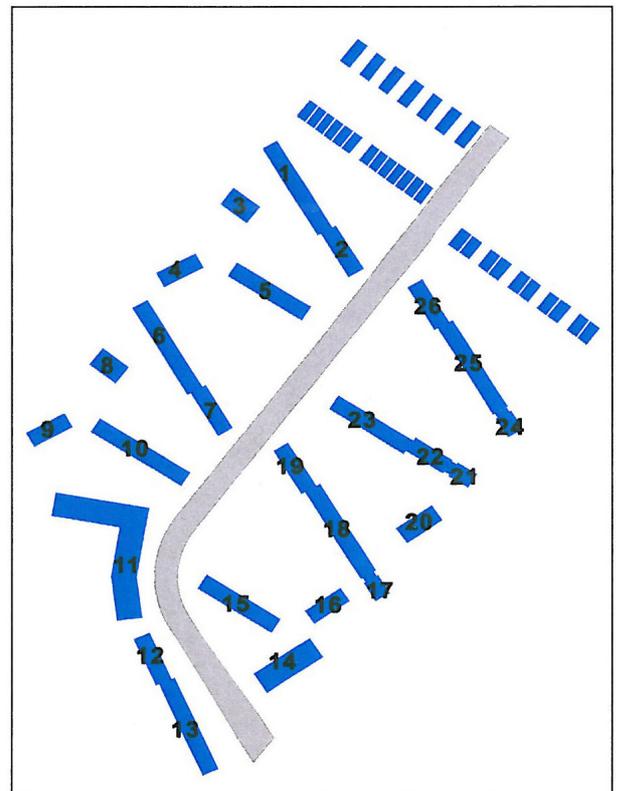


Abbildung 4: Berechnungen der möglichen Wohneinheiten

5.2 **Bebauungsplan**

Der Bauleitplan aus dem Jahr 1955 bzw. 1956, der Grundlage für die Genehmigung der Errichtung der Housing Area war, unterlag dem damaligen Landesrecht. Im Jahr 1960 wurde die Bodenordnung völlig neu geregelt und das Instrument des Bebauungsplanes eingeführt. Somit unterlagen die Bauleitpläne nicht mehr dem Landesrecht. Der alte Bauleitplan ist keine ausreichende Rechtsgrundlage, da seine Inhalte nicht dem eines qualifizierten Bebauungsplanes entsprechen und somit Vorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen sind, soweit nicht Bestimmungen des alten Bauleitplanes als übergeleitet im Sinne des § 173 Abs. 3 BBauG von 1960 gelten können.

Um die daraus entstehenden rechtlichen Unsicherheiten ausräumen zu können, ersetzt der vorliegende Bebauungsplan in seinem Geltungsbereich den bestehenden Bauleitplan.

Weiterhin überschneidet sich der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes teilweise mit dem des Bebauungsplanes Nr. 11a „Schulgebiet im Neurott“. Inhalt dieses Bebauungsplanes ist die Festsetzung eines westlich angrenzenden „Sondergebietes Schule“. Zu diesem Zweck wird auch eine „Verkehrsfläche“ festgesetzt. Diese stellt die Verbindung zur Steubenstraße her und liegt daher innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes.

Auch dieser Bebauungsplan wird daher teilweise durch den vorliegenden Bebauungsplan ersetzt.

6. **Schutzgebietsausweisungen**

6.1 **Wasserschutzgebiet**

Das gesamte Plangebiet befindet sich innerhalb des Wasserschutzgebietes der Zone III der Brunnen C, D, E, F, G1 und G2 der Stadtwerke Langen mit der HLUG-Nr. 28.004a. Es wurde am 05.11.1979 ausgewiesen und im Staatsanzeiger 48/1979, S.2273 veröffentlicht. Weitere wasserrechtlichen Ausweisungen bestehen nicht.

6.2 **Bannwald**

Bei den an das Plangebiet angrenzenden Waldflächen handelt es sich um den Bannwald „Waldflächen in den Gemarkungen Langen, Egelsbach, Zeppelinheim und Buchschlag“. Dieser wurde am 15.10.1996 ausgewiesen und im Staatsanzeiger 45/1996, S. 3633 veröffentlicht.

6.3 **Landschaftsschutzgebiet**

Die angrenzenden Waldflächen befinden sich gleichzeitig größtenteils innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Landkreis Offenbach“. Dieses wurde am 13.03.2000 ausgewiesen und im Staatsanzeiger 14/2000, S. 1123 veröffentlicht.

6.4 **FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete**

FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Kammereckswiesen und Kirchnergraben von Langen“ (Nr. 6017-305) liegt südlich in über 2,7 km Entfernung. Das FFH-Gebiet „Naturdenkmal Steinbruch bei Langen“ (Nr. 6018-308) liegt in 3,6 km Entfernung. Zwischen den Schutzgebieten und dem Geltungsbereich liegen weitere Siedlungsflächen.

6.5 **Sonstige Schutzgebiet oder -objekte nach Naturschutzrecht**

Weitere Schutzgebiete oder Schutzobjekte wie Naturschutzgebiete oder gemäß § 30 BNatSchG bzw. nach § 13 HAGBNatSchG geschützte Biotop sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden.

7. Bestandsbeschreibung und städtebauliche Situation

Die Housing Area Neurott war eine Wohnsiedlung ausschließlich für Angehörige der amerikanischen Streitkräfte. Die Wohngebäude wurden 1958 als Austauschwohnungen am Rand des Stadtteiles Neurott errichtet.

Die Housing Area Neurott ist eine typische Siedlung der 1950er Jahre, die durch Zeilenbauweise und große Freiräume gekennzeichnet ist. Allerdings weisen die Freiräume auch gegenüber deutschen Siedlungen dieser Zeit eine sehr große Dimensionierung auf. Daher weist das Gebiet auch eine geringe bauliche Ausnutzung auf. Die dreigeschossigen Zeilen sind überwiegend nach Südwesten ausgerichtet und stehen damit im oberen Verlauf der Steubenstraße von der Straße abgewandt. Von der Steubenstraße gehen vier größere und kleinere Stichstraße zur inneren Erschließung des Wohngebietes ab, an denen sich Stellplatzflächen befinden. Nordwestlich der Steubenstraße ist eine größere Freifläche auf der hauptsächlich ein Baseballfeld vorhanden ist. Im Südwesten wurde zur Versorgung und als Treffpunkt eine inzwischen abgerissene Townhall und ein Jugendzentrum eingerichtet. Im Nordosten befinden sich das Heizkraftwerk und ein kleines, leerstehende Ladengeschäft.

8. Bestand und Bewertung der Naturraumpotenziale

Der Geltungsbereich präsentiert sich als relativ weitläufiges Gelände mit Wohngebäuden und Sozial- und Zweckbauten, die der Versorgung der Siedlung dienen. Erschlossen wird das Gebiet über die Steubenstraße, von der mehrere Stichstraßen mit umfangreichen Stellplatzanlagen ausgehen. Das gesamte Gelände wird für Wohnzwecke genutzt. Die Gebäude wurden nach Abzug der Amerikaner neu vermietet. Innerhalb der ausgedehnten, größtenteils gärtnerisch angelegten Freiflächen finden sich zahlreiche Spiel- und Sportanlagen. Die parkähnlichen Grundstücksfreiflächen werden von Einzelbäumen und Baumgruppen geprägt und gegliedert.

Direkt westlich und nördlich angrenzend befinden sich von Wegen durchzogene Waldflächen. Im Nordosten und Südosten grenzen meist Hausgärten an, im Osten verläuft parallel zur Geltungsbereichsgrenze ein Fußweg, an den ein 17 bzw. 20 m breiter Grünstreifen anschließt

Um unnötige Doppelungen zu vermeiden, werden die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1a Abs. 3 und § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in den Umweltbericht („Umweltbericht mit integriertem landschaftsplanerischen Fachbeitrag“, Landschaftsarchitekten Götte GmbH, Frankfurt am Main, März 2013) integriert. Dieser wird daher als Umweltbericht mit integriertem landschaftsplanerischen Fachbeitrag bezeichnet und bildet gemäß § 2a BauGB einen Teil der Begründung des Bebauungsplanes.

Für die Darstellung detaillierte Aussagen zum Umweltzustand und zur Bewertung der Naturraumpotenziale wird daher auf Teil II dieser Begründung verwiesen.

9. Artenschutzrechtliche Belange

Im Rahmen der Umweltprüfung wurde eine selektive Faunakartierung durchgeführt. Ziel der Erhebungen war es, die artenschutzrechtlich relevanten Arten zu erfassen. Dazu zählen die Vögel, von denen alle einheimischen Arten besonders geschützt sind. Ihr Bestand wurde deshalb zur Brutzeit erfasst. Da prinzipiell auf Grund der Waldrandlage mit dem Vorkommen der streng geschützten Zauneidechse (*Lacerta agilis*) gerechnet werden kann, wurde gezielt nach dieser Art gesucht. Die Lage und Ausprägung des Untersuchungsgebietes macht auch das Vorkommen von Fledermäusen wahrscheinlich, weshalb bei zwei Begehungen (Ende Mai und Juni) in der Abenddämmerung bis in die Nacht unter Zuhilfenahme eines Bat-Detektors gezielt nach Fledermäusen gesucht wurde. Die Untersuchungen fand in 2011 am 21.3., 10.4., 1.5., 21.5., 17.6. und 19.7. statt. Zusätzlich fand eine Baumhöhlenkartierung im Winter 2011 statt. Dabei wurden die Bäume von allen Seiten nach möglichen Höhlen abgesucht, die Quartiere für Fledermäuse und/oder dauerhaft

genutzte Nist- und Ruhestätten für streng geschützte Vögel (z. B. Grünspecht) sein könnten.

Für die Darstellung detaillierte Aussagen zu den artenschutzrechtlichen Belangen wird auf Teil II dieser Begründung verwiesen.

10. Belange der Wasserwirtschaft

10.1 Wasserversorgung

Zum Trinkwassernetz innerhalb des Plangebietes liegen keine detaillierten Angaben vor. Es ist bekannt, dass die Leitungen in einer Tiefe von mehr als zwei Metern verlegt sind. Die Versorgungsleitungen sind aus Grauguss, die Anschlussleitungen aus Stahl. Die von den Hauptleitungen abzweigenden Leitungen sind vom Querschnitt überdimensioniert, was einen minderen Durchfluss und somit die Gefahr von Verkeimung mit sich bringt. Durch den Anschluss der Neubauten an das Wassernetz kann der Durchfluss erhöht werden, so dass eine Verbesserung des derzeitigen Zustandes eintritt.

10.1.1 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung für den Feuerwehreinsatz ist unter Anwendung der DVGW Arbeitsblätter W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ und W 331 „Hydrantenrichtlinie“ sicherzustellen.

10.1.2 Grundwasserbewirtschaftungsplan Hessisches Ried

Das Planungsgebiet liegt im Geltungsbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried (Staatsanzeiger für das Land Hessen 21/1999, S. 1659 und 31/2006, S. 1704). Dieser ist als Bewirtschaftungsplan ein Instrument der wasserwirtschaftlichen Fachplanung zur raumübergreifenden Steuerung wasserrechtlicher Entscheidungen. Er ist die Grundlage einer ökologisch orientierten Grundwasserbewirtschaftung und bildet damit die Voraussetzung für eine langfristig gesicherte Wasserversorgung im Ballungsraum Rhein-Main.

Im Rahmen der Umsetzung dieser wasserwirtschaftlichen Fachplanung sind teilweise großflächige Grundwasserspiegelanhebungen beabsichtigt, die im Rahmen einer künftigen Bebauung zu beachten sind. Maßgeblich sind dabei jeweils die langjährigen Messstellenaufzeichnungen des Landesgrundwasserdienstes und speziell die Richtwerte der Referenzmessstellen des Grundwasserbewirtschaftungsplanes zu berücksichtigen.

Der Grundwasserflurabstand liegt derzeit bei 4-5 m (HLUG, Hydrologisches Kartenwerk Grundwasserflurabstand Oktober 2009, M 1:50.000).

10.1.3 Wasserqualität

Da das Plangebiet ein bereits bebautes Gebiet in der Stadt Langen umfasst, entspricht die Wasserqualität des zur Verfügung stehenden Trinkwassers den Anforderungen der Trinkwasserverordnung (TWVO).

10.2 Abwasserbeseitigung

Das gesamte Entwässerungsgebiet Neurott wird über den Nordsammler entsorgt, der an die Kläranlage des Abwasserverbandes „Langen-Egelsbach-Erzhausen“ angeschlossen ist. Die „Ehemalige Housing Area Neurott“ wird durch die Haupterschließungsstraße Steubenstraße geteilt. Beidseitig der Straße sind Wohngebäude vorhanden, die in den Nordsammler „Steubenstraße“ entwässern, der wiederum in den Nordsammler mündet. Im Nordsammler selbst ist ein Stauraumkanal DN 2000 im Hauptschluss vorhanden. Danach folgt der Stauraumkanal mit unten liegender Entlastung mit DN 2000.

Da gemäß § 55 WHG Niederschlagswasser nach Möglichkeit ortsnah versickert werden soll, wird in dem neuen Erschließungsweg (Gebäude 34 bis 42) ein Trennsystem vorgesehen.

Schmutzwasser oder Regenwasser von bedenklichen Flächen werden in das bestehende Mischwassernetz der Steubenstraße zur KLA Langen geleitet. Unbedenkliches Regenwasser (z. B. aus Dachflächen oder aus Wohnwegen) soll soweit wie möglich zentral in großen Sickermulden versickern.

Aus Gründen des Gewässerschutzes muss die abflusswirksame, befestigte Fläche im gesamten überplanten Gebiet (Neuanlage und Teile des Bestandes) so entsiegelt werden, dass es an der nächsten Entlastungsanlage (B-21) im Nordsammler zu keiner Mehrbelastung (stofflich und mengenmäßig) des Hundgrabens kommt. Dies wird durch eine vergleichende Schmutzfrachtberechnung nachgewiesen.

Versickerung von Niederschlagswasser

Aufgrund der hydrogeologischen Beschaffenheit des Untergrundes mit einem Vorkommen von bindigen Linsen und einem inhomogenen Schichtaufbau ist eine ausschließliche dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser nicht möglich. Um eine übermäßige Belastung der vorhandenen Kanalisation und des Vorfluters (Hundgraben) zu minimieren, wurde in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Darmstadt und den kommunalen Betrieben ein Entwässerungskonzept durch das Büro bgs Wasser (Januar 2013) erarbeitet, das die Retention des Niederschlagswassers fast aller Neubauten in drei naturnah gestalteten Mulden vorsieht.

Mit diesem Entwässerungskonzept wird die Kanalisation zukünftig nicht zusätzlich belastet und gleichzeitig ein Beitrag für den Wasserkreislauf geleistet, da anfallendes Regenwasser länger im Gebiet verbleibt und vor gedrosseltem Abfluss auch die Möglichkeit zur Versickerung gegeben ist.

10.3 Oberflächenbefestigung

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes schreiben die wasserdurchlässige Gestaltung von befestigten, nicht überdachten Flächen vor. Damit kann ein Teil des Niederschlagswassers wieder dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt werden.

11. Altflächen und Altlasten

Folgende Einträge sind in der Altflächendatei ALTIS des Landes Hessen beim Hessischen Landesamt für Umwelt und Geologie für den Geltungsbereich des Bebauungsplans zu verzeichnen:

- Blockheizkraftwerk, ALTIS-Nr. 438.006.000-001.528, Steubenstraße 185-187, Gemarkung Langen, Flur 35, Nr. 5/238),
- Transformatorstation, ALTIS-Nr. 438.006.000-001.529, Steubenstraße 182, Gemarkung Langen, Flur 35, Nr. 5/5.

Gleichzeitig ist bekannt, dass sich im Nordosten des Planungsgebiets 3 Öltanks des Blockheizkraftwerks befinden. Die Tanks, mit insgesamt 100 m³ Fassungsvermögen, sind unterirdisch aufgestellt. Das Heizwerk ist noch in Betrieb, wird jedoch seit mehreren Jahren ausschließlich mit Gas befeuert. Die Öltanks wurden stillgelegt und gereinigt. Im Oktober 2009 fand eine Stilllegungsprüfung durch den TÜV Hessen statt. Anzeichen für Boden- und/oder Grundwasserverunreinigungen wurden hierbei nicht vorgefunden. Im August 2012 wurde eine geomagnetische Erkundung zur Ortung der Tanks im Bereich des Blockheizkraftwerks durchgeführt. Auch bei weiteren Begehungen im November 2012 wurden keine Hinweise auf Untergrundverunreinigungen aus dem Betrieb der Tankanlage vorgefunden. Da auch der Beton des Ölkellers keine erkennbaren Schäden zeigt, Ölleitungen nicht defekt sind und der Beton Mineralölkohlenwasserstoffe zurück hält, sind gemäß Gutachten „Überprüfung der Tankanlage des Heizwerks der ehemaligen „Housing Area“ im Neurott von Langen“ (Büro für Hydro- und Umweltgeologie, November 2012)

keine weiteren umwelttechnischen Erkundungen erforderlich. Das bestehende Blockheizkraftwerk soll in den kommenden Jahren stillgelegt und durch ein neues an der Steubenstraße (Ecke Steubenstraße 184/ Anliegerzufahrt) ersetzt werden. Der Bebauungsplan wird entsprechende Festsetzungen treffen, der bestehende Standort wird durch eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ überplant. Das alte Blockheizkraftwerk mit den stillgelegten Tanks wird entsprechend zurückgebaut.

In diesem Zusammenhang wird Bebauungsplan auf folgendes hingewiesen:

„Der Rückbau der Tankanlage östlich des Blockheizkraftwerkes in der festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ hat unter fachtechnischer Aufsicht eines Sachverständigen zu erfolgen. Der Boden ist organoleptisch auf Mineralölbelastungen anzusprechen. Bei positivem Befund ist der Umfang der Belastungen weitergehend in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5 „Bodenschutz“ zu erkunden.“

Bzgl. der bestehenden Trafostation im Bereich der Steubenstraße 184 wurde im Rahmen der Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung seitens des RP Darmstadt mitgeteilt, dass diese Nutzung gemäß HLU-Handbuch Altlasten Band 2, Teil 4 „Erfassung von Altflächen; Branchenkatalog zur Erfassung von Altstandorten“ ein hohes Gefährdungspotential für die Umwelt darstellt. Während des Betriebes ist eine Erkundung des Bodens unterhalb der Trafostation nur sehr eingeschränkt und nur unter erheblichen Gefahren für das Erkundungspersonal möglich, zumal detaillierte Leitungspläne fehlen. Außerdem müsste die Bodenplatte durchbrochen werden. Eine Wiederherstellung wäre nur unzureichend möglich, sodass sich für die restliche Betriebsdauer ein erhöhtes Gefährdungspotential durch Trafoöl-Eintrag in den Untergrund ergäbe.

Es liegen Informationen zu Grundwasserbeeinträchtigungen durch die Schadstoffe LHKW und Zink im Geltungsbereich des Bebauungsplans vor. Hintergrund hierzu ist die Lage des Plangebiets im Abstrombereich diverser schädlicher Bodenveränderungen/Altlasten im Stadtgebiet, durch die Grundwasserverunreinigungen eingetreten sind. In der Begründung des Bebauungsplanes erfolgt ein entsprechender Hinweis auf die Verunreinigung des Grundwasserleiters aufgrund von Schadstoffeinträgen aus Altlastenstandorten in Neurott sowie dem zugehörigen Monitoring. Eine direkte Gesundheitsgefährdung besteht nicht. Im Falle der Nutzung von Geothermie und bei Entnahme des Grundwassers für einen Brunnen (Pumpstation) ist im Einzelfall deren Zulässigkeit zu prüfen (Stellungnahme des RP Darmstadt vom 11.05.2011 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung).

Im Bereich des ehemaligen Baseballfeldes wurde im Rahmen der Erkundung der Versickerungseigenschaften durch das Büro für Hydro- und Umweltgeologie (H + S) ein Tennenbelag angetroffen. Bis in die 1960er Jahre wurde häufig die als „Kieselrot“ bezeichnete Marsberger Schlacke verwendet, die mit Schadstoffen belastet war. Eine Beprobung dieser Fläche wurde im Januar 2013 von H + S (Büro für Hydro- und Umweltgeologie) vorgenommen. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass es sich bei dem vorhandenen Tennenbelag nicht um die belastete Marsberger Schlacke handelt. Gleichwohl handelt es bei dem im Unterbau eingebrachten Material um mit Schwermetallen belasteter Schlacke. Im Rahmen einer Untersuchung (H + S, Büro für Hydro- und Umweltgeologie – „Umwelttechnische Untersuchung des Tennenbelags und des Schlackenunterbaus im Bereich des Baseballfeldes an der ehemaligen „Housing Area“ in Langen, Steubenstraße“, Februar 2013) des Unterbaus wurde festgestellt, dass von der eingebauten Schlacke keine Grundwassergefährdung und kein Handlungsbedarf zum Schutz von Personen besteht. Bei Rückbau des Baseballfeldes ist der Tennenbelag und die Schlacke entsprechend fachgerecht zu entsorgen.

In diesem Zusammenhang wird Bebauungsplan auf folgendes hingewiesen:

„Beim Ausbau des Tennenbelags nebst unterlagernder Schlackeschicht in den Allgemeinen Wohngebieten WA 13 und WA 14 sind die abfallrechtlichen Bestimmungen zu beachten.“

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf sensorische Auffälligkeiten zu achten. Werden diese festgestellt, ist umgehend das Regierungspräsidium

Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt (Dezernat IV/Da 41.5) zu informieren.

12. Immissionsschutz

Emissionen aus dem Straßenverkehr

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes lösen kein erhebliches Verkehrsaufkommen aus. Laut Aussage des Verkehrsplanungsbüros R+T führen Nachverdichtungen, wie im Plangebiet vorgesehen zu keiner nennenswerten Erhöhung des Verkehrsaufkommens, so dass die Bebauung auch durch Emissionen aus dem Verkehr im Plangebiet nicht unzumutbar belastet wird.

Emissionen aus den gewerblichen Nutzungen

An das Plangebiet schließt sich östlich ein Bereich an, in dem gewerbliche Nutzungen angesiedelt sind. Dieser Bereich wird im Bebauungsplan Nr. 2 „Industriegebiet „Neurott“-Abschnitt II“, rechtskräftig seit 1969, als Industriegebiet festgesetzt. Die tatsächliche Nutzung entspricht allerdings eher der eines Gewerbegebietes. Durch die Stadtverordnetenversammlung wurde am 22.09.2012 der Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplan gefasst. Nach den durchgeführten frühzeitigen Beteiligungen wird im April 2013 die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung zum Entwurf nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Der alte Bebauungsplan Nr. 2 traf insbesondere Festsetzungen zur Zulässigkeit von Nutzungen, die wohnverträglich sind. Diese sind jedoch nicht hinreichend konkret, da diese vor der Einführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes getroffen wurden.

Ziel der Änderung des Bebauungsplanes ist es, die Art der baulichen Nutzung von Industriegebiet in Gewerbegebiet umzuwandeln und Emissionskontingente nach DIN 45691 festzulegen. Als Grundlage für die Kontingentierung wurden im Bebauungsplan Nr. 44 Immissionspunkte definiert.

13. Städtebauliches Konzept

Der Bebauungsplan regelt die städtebauliche Entwicklung der Wohnsiedlung im Geltungsbereich. Dazu werden Regelungen zum Umgang mit dem Bestand und zu den Erweiterungspotenzialen innerhalb der Siedlung getroffen.

Es wird sichergestellt, dass die vorhandenen Qualitäten der Siedlung gewahrt bleiben und nachhaltig in die Siedlungsstrukturen der Umgebung eingebunden werden. Der Bestand der Siedlung zeichnet sich durch großzügige Freiräume und eine entsprechend niedrige bauliche Dichte aus. Dadurch besteht in einigen Bereichen ein Nachverdichtungspotenzial.

Um eine maßvolle und städtebaulich angepasste Nachverdichtung zu ermöglichen, wurde ein städtebauliches Konzept wie folgt entwickelt:

Im nördlichen Teil des Plangebietes wird eine neue Bebauung im Bereich des Baseballfeldes vorgesehen. Diese besteht im Anschluss an die angrenzende Bebauung aus Einzelhäusern. Südlich dieser Einzelhäuser werden Reihenhäuser vorgesehen. Östlich der Steubenstraße wird eine Kindertagesstätte vorgesehen. Das bestehende Blockheizkraftwerk wird verlegt. Südlich der Kindertagesstätte wird eine Bebauung mit Doppelhäusern vorgesehen. Die weitere bestehende Bebauung wird auch weiterhin beibehalten. Die Zeilen östlich der Steubenstraße erhalten einen Anbau, der die Unterbringung von ca. 12 zusätzlichen Wohneinheiten ermöglicht.

An der von der Steubenstraße beschriebenen Kurve wird in dem Bereich, in dem sich Townhall und Jugendzentrum befinden, ein Neubau mit drei Vollgeschossen vorgesehen. Dieser Neubau kann eine Winkelform aufweisen und würde somit als städtebauliches Bindeglied zwischen den unterschiedlich orientierten Zeilenbauten nördlich und südlich des Winkelgebäudes fungieren. In diesem Baukörper an einer prominenten Stelle des Plan-

gebietes ist neben Wohnungen im Erdgeschoss auch die Ansiedlung von Einzelhandel zur Verbesserung des Nahversorgungsangebotes möglich.

Am südöstlichen Rand des Plangebietes ist zur Nachverdichtung die Errichtung von zwei zusätzlichen Gebäuden mit zwei Vollgeschossen vorgesehen. Insgesamt können durch diese beiden Neubauten ca. 23 zusätzliche Wohneinheiten geschaffen werden.

Zwei weitere Neubauten sind an den Kopfenden der westlichen Erschließungsflächen vorgesehen; hier sind weitere 16 Wohneinheiten möglich.

Die im Plangebiet vorgesehen Neubauten sollen sich anhand der Dachform städtebaulich von der vorhandenen, geschlossen gestalteten Bebauung der ehemaligen amerikanischen Wohnsiedlung abheben, um das Hinzufügen zu verdeutlichen. Durch die Errichtung von Gebäuden mit einem Staffelgeschoss mit Flachdach können in den Dachgeschossen voll nutzbare Wohnräume entstehen. Daher wird für die Neubauten die Errichtung mit einem Flachdach vorgeben.

Aufgrund der Stellung der zeilenförmigen Bestandsgebäude zueinander ergeben sich durch die schräge Anordnung der Gebäude reizvolle schiefwinklige Zwischenräume. Die Grünflächen öffnen sich zur Steubenstraße hin. Durch diese Anordnung nehmen die Grünräume über die Straße hinweg eine Beziehung zueinander auf. Es entsteht ein wechselseitig angeordneter, fließender, großzügiger Grünraum. Dieser besondere Charakter der Siedlung mit der hohen Freiraumqualität wird erhalten. Dazu werden diese Freiräume auch zukünftig von einer Bebauung freigehalten. Zusätzliche Gebäude sind nur in Bereichen vorgesehen, die jetzt schon durch Erschließungsflächen genutzt sind. Einzig im Bereich der Bebauung der Sportflächen mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern werden im Sinne einer angepassten Nachverdichtung Freiflächen in Anspruch genommen. Durch diese Bebauung wird ein behutsamer Wechsel von der markanten Zeilenbebauung zu dem nördlich angrenzenden Einfamilienhausgebiet erreicht.

Bezüglich der Haupteerschließung sieht das städtebauliche Konzept keine Änderungen vor. Die Steubenstraße bildet auch weiterhin die Haupteerschließung. Für die Erschließung der einzelnen Wohngebäude werden Bereiche in Anspruch genommen, die derzeit schon durch Erschließungsflächen geprägt sind. Damit wird ein wesentlicher Beitrag zum Erhalt der Gebietscharakteristik geleistet. Da durch die eingefügten Neubauten vorhandene Stellplätze entfallen, sind zur ausreichenden Stellplatzversorgung des Bestandes weitere Stellplätze auf den Grundstückflächen möglich. Sie dürfen allerdings nicht in den markanten Grünräumen hergestellt werden. Dort sollen auch weiterhin Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten sein. Die Neubauten haben ihre Stellplätze in Tiefgaragen.



Abbildung 5: Städtebauliches Konzept (ohne Maßstab)

14. Begründung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen

14.1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangebietes wird als hauptsächliche Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dieses wird aufgrund unterschiedlicher Festsetzungen zum Maß und teilweise auch der Art der baulichen Nutzung in einzelne Bereiche mit den Benennungen WA 1 bis WA 14 gegliedert.

Allgemeines Wohngebiet WA 1 bis WA 6 und WA 8 bis WA 14

Gegenüber dem Nutzungskatalog des § 4 BauNVO werden in diesen Baugebieten Modifizierungen vorgenommen.

Die allgemein zulässigen Nutzungen: „der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften“ sind unzulässig. Diese Festsetzung dient der Gliederung des Plangebietes in Bezug auf die zur Versorgung des Plangebietes vorgesehenen Einrichtungen.

In den Wohngebieten WA 1 bis WA 6 und WA 8 bis WA 14 wird entsprechend der vorgesehen Baustruktur der Schwerpunkt auf eine Wohnnutzung gelegt. Daher werden auch die allgemein zulässigen nicht störenden Handwerksbetriebe nur ausnahmsweise zugelassen. Durch diese Festsetzung kann im Baugenehmigungsverfahren geprüft werden, ob der jeweilige Betrieb das Wohnen nicht stört.

Weiterhin werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen als unzulässig festgesetzt.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden aufgrund der mit dieser Betriebsart einhergehenden möglichen Störungen der hauptsächlich vorgesehen Wohnnutzung ausgeschlossen. Störungen ergeben sich vor allem durch den KFZ-Verkehr (z.B. An- und Abfahrt von Taxis zu jeder Tages- und Nachtzeit).

Gartenbaubetriebe erfordern i.d.R. eine große Betriebsfläche. Dies entspricht nicht der vorhandenen Bebauungs- und Grundstücksstruktur.

Tankstellen benötigen einen geeigneten Standort an einer öffentlichen Straße mit ausreichendem Durchgangsverkehr. Diese Voraussetzung ist im Plangebiet nicht gegeben. Auch sind Tankstellen hier nicht erwünscht, da aufgrund des erhöhten Kundenverkehrsaufkommens dieser Nutzung und der damit verbundenen Immissionen erhebliche Nutzungsbeeinträchtigungen für Wohnnutzungen die Folge wären.

Allgemeines Wohngebiet WA 7

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sind im Wohngebiet WA 7 zulässig, um hier die Entstehung eines Versorgungsschwerpunktes zu ermöglichen. Dies wird vor allem vor dem Hintergrund ermöglicht, da das Gebiet WA 7 relativ zentral innerhalb der Wohngebiete von Neurott liegt und im gesamten Stadtteil die Nahversorgung als unzureichend zu beurteilen ist. Diese mangelhafte Versorgungssituation kann durch die Ansiedlung von Läden und Schank- und Speisewirtschaften in diesem Gebiet verbessert werden. Für die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen wird hier eine größere überbaubare Fläche ausgewiesen durch die eine ausreichend große Fläche in der Erdgeschosszone geschaffen werden kann.

In den weiteren Festsetzungen unterscheidet sich die Art der baulichen Nutzung nicht von den Festsetzungen in den Wohngebieten WA 1 bis WA 6 und WA 8 bis WA 14.

Ausschluss innenstadtrelevanter Sortimente

Die Stadt Langen hat am 25.10.2007 ein Einzelhandels-Zentrenkonzept beschlossen, das bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen ist. Gemäß des Einzelhandels-Zentrenkonzeptes sollen der zentrale Versorgungsbereich und die drei Nahversorgungszentren durch Festsetzungen zur Zulässigkeit bzw. Unzulässigkeit von innenstadt-

und nahversorgungsrelevanten Sortimenten in den Bebauungsplänen der Stadt Langen erhalten bzw. weiter entwickelt werden.

Daher werden im größten Teil des Plangebietes die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden ausgeschlossen. Somit ist in diesen Bereichen keine Grundlage für die Zulassung von Einzelhandelsnutzungen gegeben. Im Gebiet WA 7 sind Einzelhandelsnutzungen in Form von Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen, jedoch zulässig, um hier Nahversorgungsangebote zu schaffen. Daher werden für dieses Baugebiet ergänzende Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen getroffen.

Im Gebiet WA 7 sind Einzelhandelsbetriebe mit den innenstadtrelevanten Sortimenten unzulässig, die das Angebot der Innenstadt als zentralen Versorgungsbereich auszeichnen. „Kennzeichnend für innenstadtrelevante Branchen und Bedarfsbereiche ist insbesondere ihre über die tägliche Bedarfsdeckung hinausgehende Versorgungsfunktion.“ (Einzelhandels-Zentrenkonzept für die Stadt Langen - Untersuchungsbericht, 10.09.2007, Seite 61) „Alle für die Innenstadt wesentlichen Sortimentsbereiche haben ihren Schwerpunkt in der Innenstadt. Dies stellt eine wesentliche Stärke des Einzelhandelsstandortes Langen dar.“ (Einzelhandels-Zentrenkonzept für die Stadt Langen - Untersuchungsbericht, 10.09.2007, Seite 16)

Mit dem Ausschluss von innenstadtrelevanten Branchen im Geltungsbereich ist eine räumliche Zuordnung verbunden, die dazu führt, dass sich entsprechende Einzelhandelsbetriebe zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches künftig in der Innenstadt ansiedeln.

14.2 Fläche für Gemeinbedarf – Kindertagesstätte

Im Norden des Plangebietes wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ festgesetzt.

Diese Fläche dient der Unterbringung einer Kindertageseinrichtung, die als Ergänzung zu der Einrichtung Voltastraße vorgesehen ist.

15. Bedingte Zulässigkeit von festgesetzten baulichen Nutzungen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Solange die BHKW-Heizzentrale nördlich der geplanten Versickerungsmulde „1“ noch in Betrieb ist, verlaufen quer durch die geplante Mulde Wasser-, Strom- und Wärmeleitungen.

Deshalb wird im Bebauungsplan mit aufschiebender Bedingung nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB festgesetzt, dass die Herstellung der Retentionsmulde innerhalb der Fläche für die für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser „1“ solange unzulässig ist, bis das bestehende Blockheizkraftwerk außer Betrieb genommen wurde und damit die im Bereich der Retentionsmulde befindlichen Leitungen zurückgebaut werden können.

Entsprechend sind Gebäude im Gebiet WA 1 und innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf „Kindertagesstätte“ unzulässig, bis diese geplante Retentionsmulde funktionsfähig hergestellt ist.

15.1 Maß der baulichen Nutzung

15.1.1 Grundflächen- und Geschossflächenzahl

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) differenziert nach dem jeweiligen Standort und der vorgesehenen Nutzungsdichte festgesetzt.

Im Bereich des Geschosswohnungsbaus werden je nach Grundstücksgrößen GRZ von 0,25 oder 0,3 festgesetzt. Diese Festsetzungen sichern zusammen mit den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen den aufgelockerten Charakter der Bebauung und die bestehenden Freibereiche.

Für die neu zu errichtenden Gebäude in den Gebieten WA 3, WA 5, WA 9 und WA 11 werden GRZ von 0,4 festgesetzt, da diese Gebiete eine etwas geringere Freifläche in der direkten Umgebung aufweisen und daher eine dichtere Bebauung zur Schaffung von Nachverdichtungsmöglichkeiten notwendig ist.

Eine dichtere Bebauung mit einer GRZ von 0,4 wird auch im Bereich der Doppel- und Reihenhäuser (WA 1, WA 13 und WA 14) sowie für die Fläche für den Gemeinbedarf „Kindertagesstätte“ festgesetzt.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird jeweils entsprechend der zulässigen GRZ und Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt.

15.1.2 Überschreitung der zulässigen Grundfläche

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 % überschritten werden.

Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 in den Gebieten WA 3, WA 5, WA 7, WA 9, WA 11 und WA 14 ergibt sich nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zunächst, dass eine zulässige Grundfläche von 0,6 nicht überschritten werden darf und somit 40 % der Grundstücksflächen unversiegelt bleiben müssen.

Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 im Baugebiet WA 8 darf eine zulässige Grundfläche von 0,45 nicht überschritten werden und somit müssen 55 % der Grundstücksflächen unversiegelt bleiben

In diesen Bereichen des Plangebietes ist es aufgrund der festgesetzten GRZ voraussichtlich nicht möglich, die notwendigen Stellplatzflächen mit Zufahrten und Nebenanlagen unterzubringen. Daher wird für die Baugebiete WA 3, WA 5, WA 7, WA 9, WA 11 und WA 14 festgesetzt, dass eine Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,7 durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche zulässig ist. Somit ist gewährleistet, dass 30 % des Grundstücks unversiegelt bleiben.

Im Baugebiet WA 8 wird eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die o.g. Grundflächen bis zu einer GRZ von 0,5 zugelassen. Somit ist gewährleistet, dass 50 % des Grundstücks unversiegelt bleibt.

Eine Einhaltung der nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO vorgeschriebenen zulässigen Grundfläche würde vor allem für die Wohngebiete WA 3, WA 5, WA 9, WA 11 und WA 14 eine Erschwerung der Nutzung bedeuten, da die in diesen Bereichen entstehenden Grundstücke im Gegensatz zu den angrenzenden Grundstücken nur eine geringe Größe aufweisen. Im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung müssen allerdings solche Nachverdichtungspotenziale auch genutzt werden.

Das Baugebiet WA 7 weist zwar ein größeres Grundstück auf, allerdings ist in diesem Bereich die Ansiedlung einer Einzelhandelsnutzung zur Sicherung der Nahversorgung möglich. Falls eine solche Ansiedlung erfolgt, werden zu diesem Zweck zusätzliche Stellplätze benötigt. Um die Ansiedlung einer Einzelhandelsnutzung zu ermöglichen, muss daher auch in diesem Baugebiet die Überschreitung der Grundfläche aus § 19 Abs. 4 BauNVO zugelassen werden.

Um nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu minimieren ist festgesetzt, dass die befestigten nicht überdachten Grundstücksflächen (Wege, nicht überdachte Stellplätze etc.) wasserdurchlässig auszuführen sind. Daher hat diese Überschreitung nur geringfügige Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens.

Weiterhin verbleiben durch die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen im gesamten Plangebiet zusammenhängende Grünstrukturen, die auch einen Ausgleich für eine höhere Überbauung dieser Grundstücke darstellen.

Trotz der Überschreitung werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt. Die ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung der Bebauung ist gewährleistet. Die Bedürfnisse des Verkehrs sind unter Beachtung einer flächensparenden Erschließung befriedigt.

15.1.3 Flächenanteile von Gemeinschaftsanlagen

Im Baugebiet ist die Stellplatzpflicht teilweise auf dem eigenen Grundstück, teilweise aber auch innerhalb einer Gemeinschaftsanlage außerhalb des Baugrundstückes nachzuweisen.

Die Gemeinschaftsanlage ist in vieler Hinsicht den Einstellplätzen oder -garagen auf den Grundstücken vorzuziehen. Aus diesem Grund wird festgesetzt, dass die Flächenanteile der Gemeinschaftsanlagen dem Baugrundstück zugerechnet werden dürfen. Diese Anteile werden damit faktisch ein Teil des Baugrundstückes.

15.1.4 Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen

Außerdem wird festgesetzt, dass Flächen von Stellplätzen und Garagen, wenn sie innerhalb eines Vollgeschosses untergebracht sind, bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt bleiben können, um so diese Garagenstandorte nicht gegenüber denjenigen zu benachteiligen, die den Stellplatz freistehend unterbringen.

15.1.5 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend der vorhandenen Baustruktur und entsprechend den Entwicklungsvorstellungen des städtebaulichen Konzeptes festgesetzt.

In den Gebieten WA 1, WA 13 und WA 14 wird die Anzahl der Vollgeschosse mit zwingend zwei Vollgeschossen festgesetzt. Diese Festsetzung dient vor allem für die zu errichtenden Doppel- und Reihenhäuser der Sicherung einer gleichen Höhe und damit der Sicherung des städtebaulichen Erscheinungsbildes. Die Gebäude im Gebiet WA 13 prägen zusammen mit den gegenüberliegenden Gebäuden im WA 14 den Straßenraum der dort neu vorgesehenen Planstraße. Die festgesetzte Zweigeschossigkeit entspricht auch den Vollgeschossen der nördlich angrenzenden Bebauung.

In den Baugebieten WA 2 bis WA 12 wird die Anzahl der Vollgeschosse überwiegend mit zwingend drei Vollgeschossen festgesetzt. Diese Festsetzung dient der Erhaltung des bisherigen Erscheinungsbildes der Siedlung mit dreigeschossigen Gebäuden und sichert die Integration des neu vorgesehenen Gebäudes an der Biegung der Steubenstraße. Weiterhin wird dadurch sichergestellt, dass sich die Anbauten in den Wohngebieten WA 2 und WA 4 an die Geschossigkeit der vorhandenen Gebäude anpassen und damit ein zumindest ähnlich hoher Baukörper entsteht.

In den rückwärtigen Bereichen der Wohngebiete WA 4, WA 8 und WA 10 wird die Anzahl der Vollgeschosse nur als Höchstmaß festgesetzt. Dabei handelt es sich um Bereiche, die Gebäude am östlichen oder westlichen Rand des Plangebietes betreffen. Diese Gebäude sind für den Straßenraum der Steubenstraße und damit auch für das städtebauliche Erscheinungsbild nicht dominierend. Die Obergrenze von zwei Vollgeschossen wird festgesetzt, da die Gebäude am Westrand des Plangebietes nahe am angrenzenden Waldrand liegen und so ein Übergang zum umgebenden Wald geschaffen wird. Die zweigeschossigen Gebäude weisen eine geringere Höhe als die Bäume im angrenzenden Wald auf und ermöglichen somit eine Wahrnehmung des angrenzenden Waldes auch aus etwas größerer Entfernung.

15.1.6 Höhe baulicher Anlagen

Da allein durch die Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse die Höhenentwicklung der Gebäude nicht abschließend geregelt ist, werden ergänzend Festsetzungen zur Gebäudehöhe getroffen. Diese Festsetzungen werden getroffen, um sicherzustellen, dass sich die Baukörper harmonisch in die Umgebung einfügen. Die zulässigen Höhen

wurden so gewählt, dass eine Nutzung des Dachgeschosses für Wohnzwecke möglich ist. Dabei werden je nach zulässiger Anzahl von Vollgeschossen differenzierte Festsetzungen getroffen.

Höhenbezugspunkt

Als Höhenbezugspunkt für die Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen wird festgelegt, dass jeweils die Oberkante der Erschließungsstraße (Endausbau, Mitte der Fahrbahn), welche dem Gebäude am nächsten liegt, zu nehmen ist.

15.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend dem vorhandenen Gebäudebestand und dem städtebaulichen Konzept festgesetzt. Im Bereich der bestehenden Gebäude werden großzügige überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt, die eine Erweiterung der Bebauung ermöglichen.

Zur Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen werden nur Baugrenzen verwendet, die zu allen Grundstücksgrenzen einen Abstand einhalten. Auch zueinander halten die überbaubaren Flächen einen Abstand ein.

Da es seit einigen Jahren die gesetzliche Regelung zur Einhaltung eines festen Abstandes zu Wäldern nicht mehr gibt, wird von den überbaubaren Grundstücksflächen auch kein fester Abstand zu den angrenzenden Waldflächen eingehalten. Die überbaubaren Grundstücksflächen halten den auch bisher eingehaltenen Waldabstand auch weiterhin ein. Gebäude rücken nicht näher an den Wald heran als die Bestandsgebäude.

15.3 Bauweise

Die Bauweise wird differenziert entsprechend dem städtebaulichen Konzept und der vorhandenen Baustruktur festgesetzt. Im größten Teil des Plangebietes dominiert die offene Bauweise, wobei im Norden des Plangebietes in WA 1 nur Doppelhäuser und in WA 13 nur Hausgruppen zulässig sind.

Im Gebiet WA 14 sind die Einzelhäuser gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO an der nordwestlichen Grundstücksgrenze ohne Abstandsfläche geplant, so dass hier eine abweichende Bauweise festgesetzt wird, die dies ermöglicht.

Bei den Baugebieten WA 2, WA 4, WA 6, WA 8, WA 10 und WA 12 wird eine abweichende Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise festgesetzt, da die bereits vorhandenen Gebäude eine Länge von über 50,00 m aufweisen.

Da die offene Bauweise auf eine maximale Länge der Bebauung von 50,00 m begrenzt ist, muss eine abweichende Bauweise festgesetzt werden. Die abweichende Bauweise wird in diesem Fall durch die Einhaltung der notwendigen Abstände zu den Grundstücksgrenzen und einer Länge der Bebauung von mehr als 50,00 m definiert.

15.4 Stellung baulicher Anlagen

Die Stellung baulicher Anlagen wird festgesetzt, um die bauliche Gestaltung die zu einem geschlossenen städtebaulichen Erscheinungsbild der gesamten Siedlung beiträgt auch weiterhin zu erhalten.

15.5 Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen

Die Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen im Plangebiet wird eingeschränkt, um die Freihaltung der zusammenhängenden Grünstrukturen im Bereich der Hauptgärten bzw. der Grünbereiche zwischen den Zeilenbauten von diesen Anlagen zu gewährleisten. Weiterhin wird durch die Festsetzung von Flächen für Stellplätze die städtebauliche Gestalt innerhalb des Plangebietes gesteuert.

Lage der Garagen, Carports und Stellplätze

Wenn keine zeichnerischen Regelungen zu Stellplätzen und Garagen für die Grundstücke getroffen werden, sind diese auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, in der nach der Stellplatzsatzung erforderlichen Zahl unter Beachtung der Hessischen Bauordnung (HBO), zulässig. Auf den überbaubaren Grundstücksflächen sind sie ohnehin zugelassen.

Nicht überdachte Stellplätze sind sowohl innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen als auch innerhalb der mit „St“ gekennzeichneten Flächen zulässig.

Innerhalb der mit „St“ gekennzeichneten Fläche im Gebiet WA 14 sind zusätzlich überdachte Stellplätze und Carports zulässig. Ein Carport im Sinne der Festsetzung ist eine Garage dessen Seitenwände und Zufahrt offen ist (überdachter Stellplatz).

Gemeinschaftsstellplätze

Die vorhandenen Stellplatzflächen an den Erschließungsstraßen und zusätzlich notwendige Stellplätze für die Geschosswohnungsbauten werden als Gemeinschaftsstellplätze festgesetzt, in denen nur Stellplätze zulässig sind. Da Carports und geschlossene Garagenfronten im Plangebiet ein städtebaulich wenig befriedigendes Bild ergeben, sind sie hier ausgeschlossen.

Es wird klargestellt, dass die gemeinschaftlichen Stellplätze der Erfüllung der Stellplatzverpflichtung von Wohngebäuden in den Gebieten WA 2, WA 4, WA 6, WA 8, WA 10 und WA 12, die sich aus der örtlichen Bauvorschrift über die Herstellung erforderlicher Stellplätze (Stellplatzsatzung der Stadt Langen) ergibt, dienen. Die Gemeinschaftsstellplätze sind deshalb bestimmten überbaubaren Grundstücksflächen zugeordnet und werden mit demselben Index-Buchstaben z.B. „a“ gekennzeichnet.

Darüber hinaus sind erforderliche Stellplätze zur Erfüllung der Stellplatzpflicht innerhalb der überbaubaren und der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Da die Lage der Stellplatzflächen nicht genau definiert werden kann, wird festgesetzt, dass von der festgesetzten Lage der Gemeinschafts-Stellplatzflächen um bis zu 5 m zu allen Seiten abgewichen werden kann.

Tiefgaragen

Um Tiefgaragen für die Neubauten zu ermöglichen, werden diese sowohl innerhalb, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen - mit Ausnahme der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zugelassen.

15.6 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO

Für die nicht bebaubaren Grundstücksflächen werden bezüglich der Nebenanlagen keine Festsetzungen zur Art und zur Größe der Nebenanlagen getroffen, da durch § 19 Abs. 4 BauNVO bereits gewährleistet ist, dass die Anzahl der Nebenanlagen bzw. die dafür in Anspruch genommene Flächen begrenzt ist.

15.7 Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die Straßenverkehrsflächen werden im Bereich der Steubenstraße entsprechend der bestehenden Situation festgesetzt. Die Steubenstraße bildet auch weiterhin die Haupteerschließung. Für die Erschließung der einzelnen Wohngebäude werden Bereiche in Anspruch genommen, die derzeit schon durch Erschließungsflächen geprägt sind.

Am Ende des Wendehammers der Planstraße zwischen den Gebieten WA 13 und WA 14 wird eine kleine öffentliche Parkfläche z.B. für Besucher als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ festgesetzt.

15.8 Fläche für Versorgungsanlagen

15.8.1 Blockheizkraftwerk

Das bestehende Blockheizkraftwerk soll in den kommenden Jahren stillgelegt und durch ein neues an der Steubenstraße ersetzt werden. Der bestehende Standort wird durch eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ überplant.

Zur Sicherung eines Standortes des BHKW, wird in der Planzeichnung des Bebauungsplanes eine Fläche für Versorgungsanlagen vorgesehen.

15.8.2 Transformatorenstation

Durch die Nachverdichtung im Plangebiet wird das bestehende Niederspannungsnetz überlastet. Der zu erwartende Leistungszuwachs bedeutet auch eine Vergrößerung bzw. Erneuerung der vorhandenen Transformatorenstation. Zu diesem Zweck wird in der Planzeichnung des Bebauungsplanes an dem Standort der bisherigen Transformatorenstation eine Fläche für Versorgungsanlagen vorgesehen. Die Stadtwerke Langen beabsichtigen, 2014/2015 die Trafostation durch eine neue Anlage zu ersetzen.

15.9 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Zum Ausgleich der zusätzlichen Belastung der Mischwasserkanalisation durch das Schmutzwasser der Neubebauung werden Teile der Dachflächen von der Kanalisation abgehängt und das anfallende Niederschlagswasser drei Retentionsmulden zugeführt. Die drei naturnah ausgeformten Mulden sind im Norden zwischen den bestehenden Gebäuden Steubenstraße 190/192/194 und der geplanten Reihenhausbauung, zwischen geplanter Gemeinbedarfsfläche und der Wohnbebauung sowie entlang der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze am Waldrand geplant.

Diese Mulden werden als Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser festgesetzt.

Es wird festgesetzt, dass das im Gebiet WA 7 das gesamte auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser und im Gebiet WA 6 das auf den nach Südwesten geneigten Dachflächen der Steubenstraße 166 anfallende Niederschlagswasser zu sammeln und in die festgesetzte Fläche für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser „2“ zur teilweisen Versickerung einzuleiten ist.

Außerdem ist in den Gebieten WA 13 und WA 14 das gesamte auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser sowie im Gebiet WA 12, das auf den nach Nordosten geneigten Dachflächen anfallende Niederschlagswasser, zu sammeln und in die festgesetzte Fläche für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser „3“ zur teilweisen Versickerung einzuleiten.

Es wird festgesetzt, dass die Retentionsmulden als begrünte Retentionsmulden herzustellen und dauerhaft zu erhalten sind. Die Ausbildung als begrünte Mulde (bspw. in Form einer Grünlandesaat oder des Einbaus von Gräsermatten) wirkt sich positiv auf Natur und Landschaft aus. Die Ausformung der Mulden erlaubt eine eingeschränkte Versickerung bis die zeitverzögerte Einspeisung des gesammelten Wasser in das Kanalisationsnetz erfolgt. Gleichzeitig fügen sich die begrünten Mulden in die Grundstücksfreiflächen ein. Zudem bieten die wechselfeuchten Bereiche einen Lebensraum für Tiere und Pflanzen.

15.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Oberflächenbefestigung

Aus der Zielsetzung heraus, den Anteil an versiegelten Flächen möglichst gering zu halten, werden Vorgaben zur Oberflächenbefestigung gemacht. Vollständige Versiegelung

führt zum Aufheizen von Flächen im Sommer, Erwärmung der Umgebung durch Rückstrahlung, erhöhtem Staubanfall und schnellem Abfluss des Niederschlagswassers.

Daher sind befestigte, nicht überdachte Flächen der Baugrundstücke und private Stellplätze, so weit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegen stehen, als teilversiegelte Flächen anzulegen (z.B.: Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen).

15.11 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

15.11.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur Sicherung der unbebauten und nicht als Stellplätze oder Zufahrten genutzten Flächen als Grünanlagen wird festgesetzt, dass diese Flächen zu begrünen sind. Durch begrünte Freiflächen wird das städtebauliche Erscheinungsbild sowie die Bedeutung des Gebietes für den Naturhaushalt erhalten und verbessert.

Die Vorgabe zur Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche einschließlich der anteiligen Gehölzflächen auf 10 % bzw. 15 % ist vorgesehen, um eine Qualitätserhaltung und –verbesserung an gärtnerisch gestalteten Flächen und damit ein möglichst hohes Grünvolumen sicherzustellen und gleichzeitig den großflächigen Erhalt der bestehenden Grünflächen einschließlich Baumbestand zu sichern. Aufgrund der Lage am Stadtrand und der bereits bestehenden Grünstrukturen mit älterem Baumbestand ist dies von besonderer Bedeutung. Die beiden unterschiedlichen Flächenanteile ergeben sich aufgrund unterschiedlicher Ausnutzungszahlen, wobei der geringere Gehölzflächenanteil für Grundstücke mit geringem Freiflächenanteil gewählt wird, um deren Nutzbarkeit nicht übermäßig einzuschränken.

Um die Bepflanzungen sicherzustellen, sind Garagen, Stellplätze und Zufahrten innerhalb dieser Flächen nicht zulässig. Nebenanlagen z.B. Spielflächen und auch vorhandene unterirdische Anlagen sind innerhalb dieser Flächen zulässig.

15.11.2 Stellplatzbegrünung

Die Maßnahme dient vorwiegend der Eingrünung und Beschattung der Stellplatzanlagen. Die Vorgaben zu Baumscheiben, durchwurzelbarem Raum und Pflanzqualitäten ergänzen die Regelungen der Stellplatzsatzung der Stadt Langen. Mit der Begrünung werden Beeinträchtigungen durch Kraftfahrzeuge bzw. Fahrverkehr minimiert sowie eine gestalterische Einbindung der Stellplatzanlagen sichergestellt. Gleichzeitig trägt die Begrünung von Stellplätzen zur Sicherung bzw. Erhöhung des Grünvolumens bei.

15.11.3 Begrünung von Tiefgaragen

Die festgesetzte Tiefgaragenbegrünung trägt mit den übrigen Begrünungen dazu bei, dem Plangebiet einen gut durchgrünten Charakter zu geben.

Mit der Festsetzung von Mindestschichtdicken (Vegetations- und Dränschicht) für Baum- und Strauchpflanzungen werden die Voraussetzungen geschaffen, die mit einer Tiefgarage unterbauten Grundstücksflächen in die Vegetationsflächen einzubeziehen und mit einer ökologisch und gestalterisch wirksamen Vegetation zu bepflanzen.

15.11.4 Erhaltung von Bäumen

In der Planzeichnung werden für das Plangebiet prägende und aufgrund der landschaftsplanerischen Einschätzung erhaltenswerte Bäume zur Erhaltung festgesetzt.

Die Erhaltung von Einzelbäumen und Baumgruppen trägt v.a. zu einer positiven Stadtgestaltung und der Durchgrünung des Wohngebiets sowie dem Erhalt des parkähnlichen Charakters bei. Darüber hinaus bleiben Funktionen im Naturhaushalt wie v.a. positive Wirkung auf das Kleinklima (Minderung der durch die Neuversiegelung bewirkten zusätz-

lichen Aufheizung, Erzeugung von Verdunstungskälte, Beschattung von versiegelten Flächen) und den Wasserhaushalt erfüllt, die bei großen Bäumen in besonderem Maße zum Tragen kommen. Zudem besitzen insbesondere die älteren heimischen Bäume eine besondere Bedeutung für die Tierwelt. Mit dem weitgehenden Erhalt des Baumbestandes werden die Lebensstätten für die heute im Gebiet vorkommenden Tierarten auch weiterhin erhalten.

16. Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

16.1 Dachformen und -neigungen

Die Dachformen und -neigungen werden innerhalb des Plangebietes differenziert festgesetzt.

Geneigte Dächer in der Form von Satteldächern werden in den Bereichen festgesetzt in denen diese Dachform bereits vorhanden ist (WA 2, WA 4 bis WA 6, WA 8, WA 10 und WA 12). Dadurch wird die bestehende gestalterische Geschlossenheit der vorhandenen Bebauung auch zukünftig gesichert. Für Anbauten in diesen Bereichen wird festgesetzt, dass diese die vorhandene Dachform aufnehmen müssen oder mit einem Flachdach ausgestattet werden müssen. Bei der Aufnahme der vorhandenen Dachform wird der Anbau in die vorhandene Baustruktur integriert. Entscheidet sich der Bauherr für die Ausstattung mit einem Flachdach, so ist anhand der Formensprache des entstehenden Gebäudes klar abzulesen, dass es sich um einen Neubau handelt und die Geschlossenheit der Gestaltung der Siedlung wird nicht beeinträchtigt.

Die im Plangebiet vorgesehen Neubauten sollen sich anhand der Dachform städtebaulich von der vorhandenen, geschlossen gestalteten Bebauung der ehemaligen amerikanischen Wohnsiedlung abheben, um das Hinzufügen zu verdeutlichen. Durch die Errichtung von Gebäuden mit einem Staffelgeschoss mit Flachdach können in den Dachgeschossen voll nutzbare Wohnräume entstehen. Daher wird für die Neubauten die Errichtung mit einem Flachdach oder einem flach geneigten Dach bis 5° vorgeben.

Durch das Zusammenspiel der Festsetzungen zur Dachform wird die einheitliche Gestaltung der bestehenden Gebäude beibehalten und damit auch die von diesen Gebäude geprägte gestalterische Geschlossenheit aufrecht erhalten, während in den dafür ausgewählten Bereichen neue Baukörper entstehen, die sich deutliche von diesen Gebäuden abheben und damit die Nachverdichtung innerhalb des Plangebietes verdeutlichen.

16.2 Dachaufbauten, Dachein- und Dachausschnitte

Die Dachaufbauten und Dacheinschnitte werden so festgesetzt, dass sie sich in Bezug auf die Dachfläche unterordnen.

Trotz einer Unterordnung der Dachaufbauten sollen in den Dachräumen auch zeitgemäße Wohnungen entstehen können. Daher wird durch die Festsetzungen zur Gestalt der Dächer ein Ausbau das Daches nicht unnötig erschwert. Dennoch muss gewährleistet sein, dass sowohl Dachaufbauten als auch Dacheinschnitte die Form des Daches nicht unterbrechen bzw. beeinträchtigen. Die Dachfläche soll als solche markant erkennbar sein.

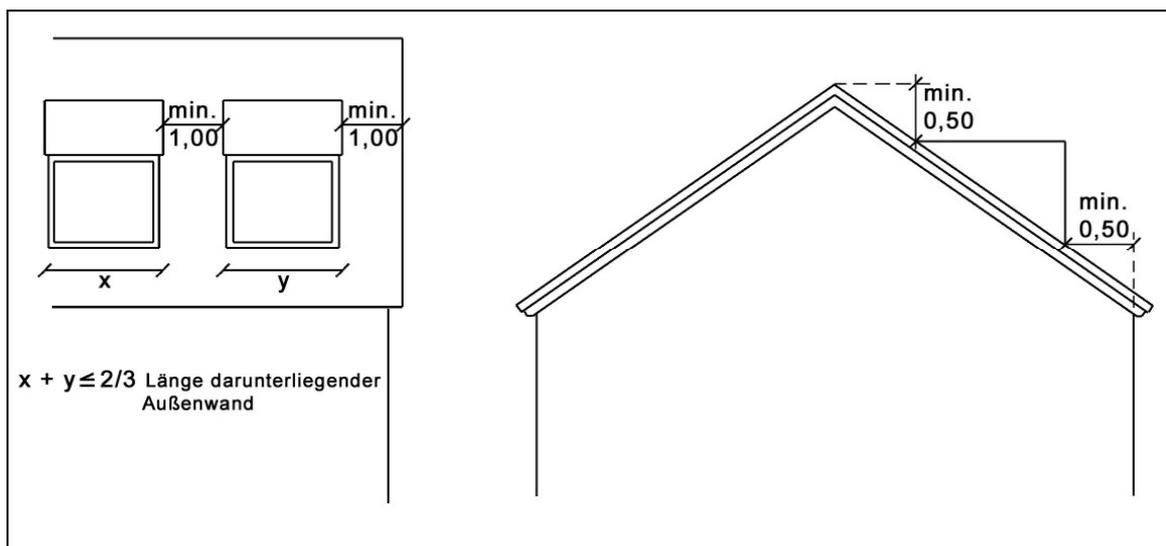


Abbildung 6: Skizze zu Dachaufbauten (ohne Maßstab)

16.3 Staffelgeschosse

Aus gestalterischen Gründen wird bei den Neubauten und Anbauten an bestehende Gebäude festgesetzt, dass das oberste Geschoss zwingend als Staffelgeschoss auszubilden ist.

16.3.1 Einfriedungen

Auch mit den gestalterischen Regelungen zu den Einfriedungen wird angestrebt, das besondere Erscheinungsbild des Plangebietes zu sichern. Ziel der Gestaltvorgabe ist, die Vorgartenzonen insgesamt als offenen begrüntem Bereich zu erhalten.

Wenn Einfriedungen angelegt werden, gelten folgende Regelungen:

Entlang der Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind deshalb nur Hecken bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Entlang den übrigen Grenzen sind Hecken und Strauchpflanzungen mit ausschließlich standortgerechten und gebietstypischen Laubgehölzen sowie Zäune bis zu einer Höhe von 1,50 m, auch in Kombination, zulässig.

Die Höhenbeschränkung der Einfriedungen erhält ein Mindestmaß an Offenheit und fördert damit die Sicherheit bei gleichzeitiger Sicherung der Privatsphäre.

16.4 Mülltonnenabstellplätze

Durch die Festsetzung zur Gestaltung von Mülltonnenabstellplätzen werden diese Anlagen den direkten Blicken entzogen. Dadurch tragen sie zum harmonischen Erscheinungsbild des Plangebietes bei. Die Sichtschutzanlagen sind zu begrünen, um sie in die Grünflächen optisch zu integrieren.

16.4.1 Werbeanlagen

Da hier ein Wohngebiet geplant ist, sind nur wenige Regelungen zu Werbeanlagen erforderlich. Werbeanlagen sind nur im Zusammenhang mit Betrieben zulässig, die in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig sind: z.B. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen. Für diese Einrichtungen wird zunächst vorgegeben, dass Werbeanlagen nur am Ort der Leistung zulässig sind, somit nur auf dem eigenen Grundstück.

Zusätzlich wird festgesetzt, dass Werbeanlagen auf den Dachflächen und über der Traufe oder dem First nicht zulässig sind. Leuchtende und blinkende Werbung ist generell unzulässig.

Damit wird insgesamt angestrebt, dass Werbung im Plangebiet nur sehr dezent und reduziert errichtet wird.

17. **Begründung der Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BauGB**

Gemäß § 9 Abs. 5 BauGB sind Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, im Bebauungsplan zu kennzeichnen. Da das Vorhaben im räumlichen Geltungsbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried“ liegt, sind schwankende Grundwasserstände zu beachten.

18. **Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung**

Um unnötige Doppelungen zu vermeiden, wird die Bearbeitung der Eingriffsregelung in den Umweltbericht („Umweltbericht mit integriertem landschaftsplanerischen Fachbeitrag“, Landschaftsarchitekten Götte GmbH, Frankfurt am Main, März 2013) integriert. Dieser wird daher als Umweltbericht mit integriertem landschaftsplanerischen Fachbeitrag bezeichnet und bildet gemäß § 2a BauGB einen Teil der Begründung des Bebauungsplanes. Der Umweltbericht ist Teil II der Begründung.

19. **Flächenstatistik**

Allgemeines Wohngebiet	63.611 m ²	79,2%
Straßenverkehrsfläche	10.914 m ²	13,6 %
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung	55m ²	0,1 %
Fläche für Gemeinbedarf (Kita)	3.839 m ²	4,8 %
Flächen für Versorgungsanlagen (BHKW und Trafo)	196 m ²	0,2 %
Flächen für Versickerungsanlagen	1.680 m ²	2,1 %
Geltungsbereich Bebauungsplan	80.295 m ²	100 %

20. **Umweltbericht**

Zu dem vorliegenden Bebauungsplan wurde ein Umweltbericht („Umweltbericht mit integriertem landschaftsplanerischen Fachbeitrag“, Landschaftsarchitekten Götte GmbH, Frankfurt am Main, März 2013) erstellt. Der Umweltbericht ist Teil II der Begründung.

21. **Kosten**

Die in der Planzeichnung des Bebauungsplanes vorgesehene Planstraße zwischen WA 13 und WA 14 soll vom Bauträger erstellt und von der Stadt übernommen werden.

Teil II

Umweltbericht