



Stadt Langen

**Begründung**  
**zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan VE Nr. 1**  
**„Appartementhaus Am Weißen Stein“**

Planstand: 19.05.2014

Bearbeiter

Dipl.-Ing. Raumplanung Nina Späth

## Inhalt

1	Vorbemerkungen .....	3
1.1	Veranlassung und Planziel.....	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	4
1.3	Übergeordnete Planungen .....	5
2	Inhalt und Festsetzungen .....	7
2.1	Art der baulichen Nutzung.....	7
2.2	Maß der baulichen Nutzung .....	7
2.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	8
2.4	Verkehrsflächen .....	9
2.5	Grünordnerische und eingriffsminimierende Festsetzungen .....	9
2.6	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften .....	9
3	Berücksichtigung landschaftspflegerischer Belange .....	10
3.1	Eingriffsregelung .....	10
3.2	Umweltbericht/Umweltprüfung .....	10
3.3	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB.....	10
4	Wasserwirtschaft/Grundwasserschutz .....	10
5	Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten.....	11
6	Immissionsschutz.....	11
7	Denkmalschutz .....	12
8	Sonstige Infrastruktur.....	12
9	Bodenordnung .....	12
10	Kosten.....	12
11	Aus dem Verfahren.....	12

## Anlagen:

- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan VE Nr. 1 „Appartementhaus Am Weißen Stein“, Stand 19.05.2014
- Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan Nr. 2 I/A, „Gewerbegebiet östlich der Pittlerstraße und südlich der Monzastraße“, Stadt Langen Teil 1: Verkehrslärmeinwirkungen, Bericht-Nr.: 13-2430/1), Stand 03.06.2013
- Schalltechnische Untersuchung "Tiefgarage" Mehrparteien-Wohngebäude, Am Weißen Stein Langen, Bericht-Nr.: 13-2477/1, Stand 29.11.2013

## 1 Vorbemerkungen

### 1.1 Veranlassung und Planziel

Die Stadt Langen stellt sich als attraktiver Wohn- und Arbeitsstandort im Rhein-Main-Gebiet dar. Sie hat insofern eine konstante Nachfrage nach Bauflächen zu verzeichnen, die vorrangig durch die Aktivierung von Brachstandorten und Maßnahmen der Nachverdichtung und Innenentwicklung befriedigt werden soll. Hierzu stehen insbesondere auch die unmittelbar westlich an die Bahn-Trasse Frankfurt-Darmstadt angrenzenden Flächen zur Verfügung, die sich seit Jahren als Brachfläche darstellen. Bereits im Jahr 2010 wurde der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 I/A „Gewerbegebiet östlich Pittlerstraße und südlich Monzastraße“ gefasst. Demgemäß ist in diesem Bereich überwiegend eine gewerbliche Nutzung vorgesehen, die im Süden (im Übergang zu der bestehenden Wohnbebauung im Bereich Am Weißen Stein) um eine gemischte Nutzung arrondiert werden soll. Der Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses umfasst auch die südlich an die Straße Am Weißen Stein angrenzenden Flurstücke 304/5, 304/6 und 304/7, die derzeit ebenfalls brach liegen.

Die genannten Flurstücke wurden zwischenzeitlich von der Wilma Wohnen Süd Bauprojekte GmbH mit dem Ziel erworben, hier ein Appartementhaus zu errichten. Im Hinblick auf die zeitnahe Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung dieser Baumaßnahmen wurde mit Datum vom 10.09.2013 ein Antrag auf Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt, der von der Stadt Langen mit Datum vom 26.09.2013 beschieden wurde.

Der Antrag bildete das Ergebnis eines Abstimmungs- und Diskussionsprozesses mit der Verwaltung und der Politik der Stadt Langen im Hinblick auf die städtebaulichen Ziele für das gegenständliche Plangebiet, wobei als Rahmenbedingungen grundsätzlich formuliert wurde, die stadtbildprägende Lage unmittelbar westlich angrenzend an den Bahnhof Langen mit Anbindung an die S-Bahn und den Regionalverkehr einer funktionalen und städtebaulichen Aufwertung durch eine architektonisch anspruchsvolle Bebauung zuzuführen. Im Hinblick auf die Erreichung dieses Ziels empfiehlt sich die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, da hiermit das Planvorhaben sehr konkret beschrieben und die Einhaltung städtebaulicher sowie architektonisch-gestalterischer Standards der Stadt Langen durch entsprechende textliche und zeichnerische Festsetzungen sowie ergänzende Regelungen des Durchführungsvertrags gewährleistet werden kann. Im Übrigen können durch die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB zeitnah die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das gegenständliche Planvorhaben geschaffen werden. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Langen hat insofern in ihrer Sitzung am 05.12.2013 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan VE Nr. 1 „Appartementhaus Am Weißen Stein“ für die Flurstücke o.g. Flurstücke 304/5, 304/6 und 304/7 beschlossen.

Der dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu Grunde liegende Vorhaben- und Erschließungsplan sieht die Errichtung eines viergeschossigen Appartementgebäudes zzgl. Staffelgeschoss und Tiefgarage vor. Gemäß der im Vorhaben- und Erschließungsplan enthaltenen Projektbeschreibung umfasst das Bauvorhaben rd. 59 vorwiegend Ein- und Zweizimmerwohnungen. Durch seine zentrale und verkehrsgünstige Lage zeichnet sich der Planstandort in einem besonderen Maße für eine wohnbauliche Entwicklung der genannten Art aus.

Der hohe städtebauliche Anspruch an die Standortentwicklung wird zum einen darin dokumentiert, dass vorhandene Baufluchten aufgenommen werden und das Vorhaben sich hinsichtlich der Höhenentwicklung und der repräsentativen Ausrichtung in die Umgebung einfügt. Zum anderen sind in dieser Hinsicht die architektonischen Qualitäten anzusprechen: Die Ausbildung eines viergeschossigen Gebäudes zzgl. Staffelgeschoss als prägender Abschluss in Richtung der Bahnlinie ist ein Zeichen von Modernität und Urbanität. Die Fassade des Gebäudes wird durch verglaste Treppenhäuser gegliedert, was Transparenz vermittelt und den Baukörper optisch teilt. Der Fassadengestaltung kommt

eine besondere Bedeutung zu, in dem diese durch rückversetzte Loggien und horizontale Farbbänder gegliedert wird.

In Ausführung der Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplanes besteht für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan insbesondere Regelungsbedarf im Hinblick auf eine Sicherung städtebaulicher Merkmale wie Baufluchten, Geschossigkeiten, Höhen usw. Des Weiteren ist beim Maß der baulichen Nutzung der Tatsache Rechnung zu tragen, dass es tlw. einer Überschreitung der gemäß § 17 BauN-VO zulässigen Obergrenzen der Dichte bedarf, um die gewünschte Urbanität zu erreichen. Auch sind Regelungen bzgl. des Stellplatznachweises zu treffen, da aufgrund der Lagekriterien die Anforderungen an die Anzahl der Stellplätze gegenüber den Bestimmungen der kommunalen Satzung reduziert werden kann. Schließlich sind auch die Anforderungen an eine immissionsverträgliche Nutzungszuordnung zu würdigen, was sich in der Lage des Plangebietes unmittelbar angrenzend an der genannten Bahn-Trasse begründet.

Das Bauleitplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Die Anwendung dessen ist möglich, da

1. der Bebauungsplan einer Maßnahme der Innenentwicklung dient,
2. eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 qm festgesetzt wird,
3. durch das Verfahren kein Vorhaben begründet wird, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt und
4. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

Die o.g. Kriterien müssen vorliegend als erfüllt betrachtet werden: Dass der Bebauungsplan einer Maßnahme der Innenentwicklung dient, ergibt sich daraus, dass es sich um die planungsrechtlichen Voraussetzungen der Nachfolgenutzung einer gewerblichen Brachfläche handelt.

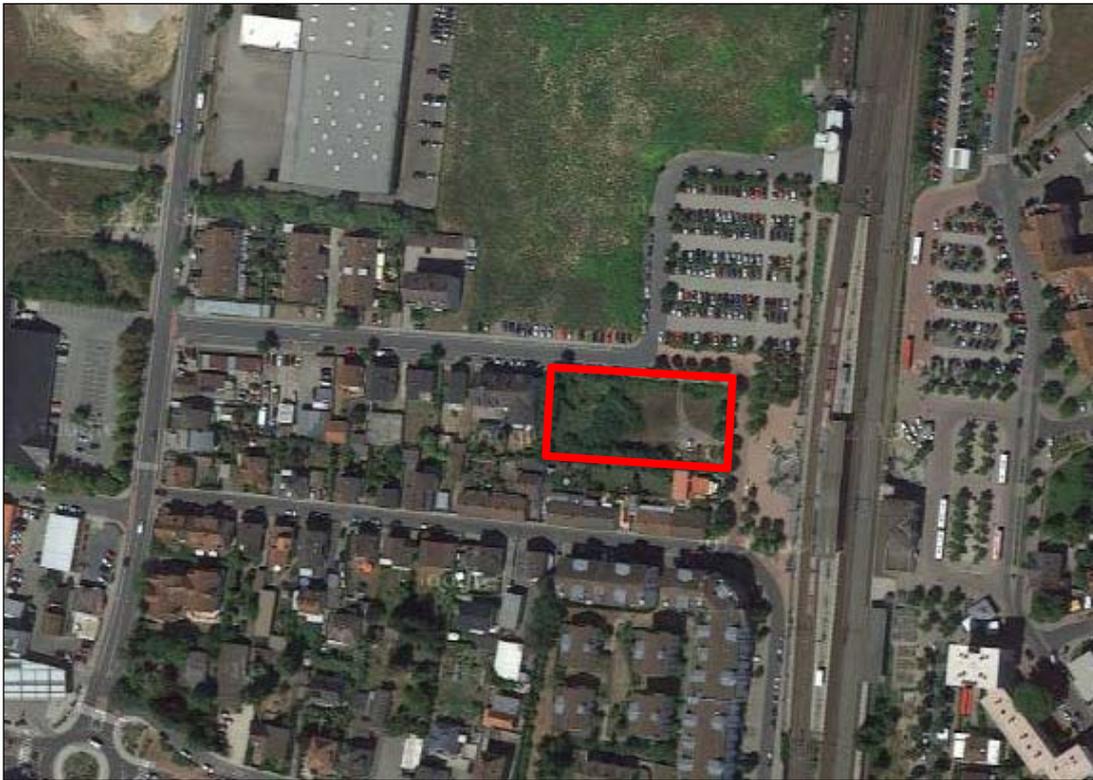
Die Größe des Plangebietes beträgt rd. 0,3 ha (2.669 qm), wodurch bei einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,4 der maßgebliche Schwellenwert für die zulässige Versiegelung von 2,0 ha deutlich unterschritten wird.

Auch wird kein Vorhaben vorbereitet, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes unterliegt und es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB vor. Daraus resultierend kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Dies bedeutet u.a., dass auf die Umweltprüfung im Sinne § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet werden kann, wenn gleich dennoch die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Abwägung Berücksichtigung finden müssen (vgl. hierzu den im Anhang beigefügten Landschaftspflegerischen Fachbeitrag).

## **1.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet mit einer Größe von rd. 0,3 ha liegt unmittelbar westlich angrenzend an den Bahnhof Langen der S-Bahn- und Regionalbahnlinie Frankfurt-Darmstadt. Es handelt sich um eine Brachfläche, die tlw. sporadisch als Parkplatz genutzt wird. Während auch heute im Ostteil des Geländes noch kurzlebige niedrige Ruderalvegetation und Schotterflächen vorherrschen, ist der Westteil stärker durch dichte Gebüsche charakterisiert.

Das Plangebiet im Luftbild



www.maps.google.de

An das weitestgehend ebene Gelände schließen die folgenden Nutzungen an:

- Norden:       Jenseits der Straße Am Weißen Stein sind mit Ausnahme eines P+R-Parkplatzes überwiegend Brachflächen vorhanden. Der neu aufgestellte und derzeit im Verfahren befindliche Bebauungsplan Nr. 2 I/A wird für das brachliegende und untergenutzte Areal Gewerbegebiete festsetzen. Über eine Geräuschkontingentierung wird sichergestellt, dass zum Appartementhaus zukünftig keine unzumutbaren Lärmimmissionen entstehen.
- Osten:         Jenseits der als Fußgängerzone ausgebauten Nassoviastraße schließt sich der Bahnhof Langen an.
- Süden:         Wohnbebauung im Bereich Triftstraße.
- Osten:         Wohnbebauung im Bereich Am Weißen Stein.

### 1.3 Übergeordnete Planungen

Im Zuge der Erstellung des Regionalen Flächennutzungsplans (RegFNP) für das Gebiet des Regionalverbands FrankfurtRheinMain (ehemals Planungsverband Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main) wurden die Planungen auf Ebene der Regionalplanung und der vorbereitenden Bauleitplanung in einem Planwerk zusammengefasst. Der Regionalplan Südhessen/Regionale Flächennutzungsplan (RegFNP) wurde am 17. Dezember 2010 von der Regionalversammlung beschlossen. Mit der Bekanntmachung am 17.10.2011 ist der Plan in Kraft getreten.

In Kap. 3.4.1 des RegFNP werden Ziele und Grundsätze für die bauleitplanerische Ausweisung von Wohnbauflächen, gemischten Bauflächen und Sonderbauflächen bestimmt. Als Ziele der Raumordnung sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB zu würdigen:

Z 3.4.1-3 Die bauleitplanerische Ausweisung von Wohnbau-, gemischten Bauflächen und Sonderbauflächen sowie dazugehörenden kleineren gewerblichen Bauflächen hat innerhalb der in der Karte ausgewiesenen „Vorranggebiete Siedlung, Bestand und Planung“ stattzufinden. Die „Vorranggebiete Siedlung, Bestand und Planung“ beinhalten Kleingartenanlagen, Grünflächen, Verkehrsflächen und Flächen für sonstige Infrastruktureinrichtungen (u.a.). Diese Flächen werden nicht auf den maximalen Bedarf an Wohnsiedlungsfläche der Tabelle 1 angerechnet.

Im Geltungsbereich des RegFNP für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main stellt die Darstellung von Wohnbau- und gemischten Bauflächen, Sonderbauflächen, Grünflächen, innerörtlicher Flächen für Ver- und Entsorgung, Gemeinbedarfsflächen sowie Flächen für Verkehrsanlagen zugleich das „Vorranggebiet Siedlung, Bestand und Planung“, dar.

Der RegFNP stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche Bestand dar. Insofern ist im Hinblick auf die Flächeninanspruchnahme die Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung angepasst. Aufgrund der Tatsache, dass Wohnbebauung Bestandteil einer gemischten Nutzungsstruktur ist, ist der Bebauungsplan im Übrigen auch gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem RegFNP entwickelt ist.

Z 3.4.1-4 Bei der Inanspruchnahme von Flächen für Wohnsiedlungszwecke stellen die dem maximalen Bedarf der Städte und Gemeinden entsprechenden Flächenwerte der Tabelle 1 die Obergrenze dar. Auf diese Flächenwerte sind erkennbare größere Reserven im Bestand, wie z. B. freiwerdende Militärf Flächen, anzurechnen. Der Bedarf ist vorrangig im zentralen Ortsteil innerhalb der „Vorranggebiete Siedlung, Bestand“ sowie in den ausgewiesenen „Vorranggebieten Siedlung, Planung“ zu decken. Eine Eigenentwicklung ist aber auch in nicht-zentralen Ortsteilen möglich. Die Innenentwicklung soll Vorrang vor der Entwicklung neuer Siedlungsgebiete haben. Die in der Tabelle 1 angegebenen Werte im Bereich des RegFNP beinhalten die kartenmäßig dargestellten Wohnbauflächen zu 100 % und die gemischten Bauflächen zu 50 %.

Vorliegend unbeachtlich, da das Plangebiet als dargestellte Siedlungsfläche nicht auf den Flächenbedarf der Tabelle 1 angerechnet wird (vgl. Z 3.4.1-3).

Z 3.4.1-5 Sofern keine „Vorranggebiete Siedlung, Planung“ ausgewiesen sind, dürfen in allen Ortsteilen kleinere Flächen unterhalb der Darstellungsgrenze von 5 ha im Rahmen der Flächenwerte der Tabelle 1 am Rande der Ortslage zu Lasten der „Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft“ in Anspruch genommen werden. Im Geltungsbereich des RegFNP für den Ballungsraum Frankfurt/ Rhein-Main findet diese Regelung aufgrund der Darstellung von Bauflächen nach BauGB keine Anwendung.

Vorliegend unbeachtlich, da das Plangebiet als Siedlungsbereich dargestellt ist.

„Z3.4.1-9 Im Rahmen der Bauleitplanung sind für die verschiedenen Siedlungstypen die nachfolgenden Dichtevorgaben, bezogen auf Bruttowohnbauland, einzuhalten:

- im ländlichen Siedlungstyp 25 bis 40 Wohneinheiten je ha,
- in verstädterter Besiedlung und ihrer Umgebung 35 bis 50 Wohneinheiten je ha,
- im Einzugsbereich vorhandener oder geplanter S- und U-Bahn-Haltepunkte 45 bis 60 Wohneinheiten je ha,
- im Großstadtbereich mindestens 60 Wohneinheiten je ha.

Die unteren Werte dürfen nur ausnahmsweise unterschritten werden.

Ausnahmen sind insbesondere begründet

- durch die direkte Nachbarschaft zu ländlich geprägten Gebieten,

- durch die Eigenart eines Ortsteiles,
- durch das Vorliegen topografischer, ökologischer und klimatologischer Besonderheiten.“

Das Plangebiet hat eine Größe von rd. 0,3 ha und ist der Lagekategorie „im Einzugsbereich vorhandener oder geplanter S- und U-Bahn-Haltepunkte“ zuzuordnen. Mit diesen Dichtevorgaben soll insbesondere ein Beitrag zur Verringerung des Flächenverbrauchs geleistet und ein angemessenes Maß der Urbanität sichergestellt werden. In der Begründung des RegFNP zu dem entsprechenden Ziel wird insofern ausgeführt: „Generell besteht im Verdichtungsraum ein Vorrang für Bauformen, die hohe Wohnqualität bei geringem Flächenbedarf kombinieren.“ Ein entsprechendes Nutzungskonzept soll mit der vorliegenden Bauleitplanung an einem zentralen und optimal an den ÖPNV angebundenes Planstandort verwirklicht werden. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im geplanten Appartementhaus rd. 59 Wohneinheiten geplant, so dass sich das Vorhaben auch hinsichtlich der vorangehend formulierten Dichtewerte in die Zielvorgaben der Raumordnung einfügt.

## **2 Inhalt und Festsetzungen**

### **2.1 Art der baulichen Nutzung**

Bei der Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die planende Kommune nicht an die Vorgaben der Gebietskategorien der §§ 2-11 der Baunutzungsverordnung gebunden. Hiervon abweichend können dezidiert die durch den Bebauungsplan vorbereiteten baulichen Anlagen und Nutzungen als zulässig festgesetzt werden.

Unter Berücksichtigung der sich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan ergebenden Nutzungsabsichten für das Plangebiet wird unter Bezugnahme auf § 12 Abs. 1 BauGB festgesetzt: *Zulässig ist ein Wohngebäude.*

### **2.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird vorliegend durch Grund- und Geschossflächenzahl, Zahl der zulässigen Vollgeschosse sowie eine absolute Gebäudehöhe bestimmt.

#### **Grundflächenzahl (GRZ)**

Die Grundflächenzahl wird in Anlehnung an die sich aus § 17 BauNVO zulässigen Obergrenzen der Verdichtung in einem Allgemeinen Wohngebiet mit GRZ = 0,4 festgesetzt. Im Hinblick auf die Anrechnung von Nebenanlagen, Stellplätzen usw. wird auf die Bestimmungen des § 19 Abs. 4 BauNVO verwiesen und unter Anwendung der Festsetzungsmöglichkeiten des Satz 3 bestimmt, dass durch diese Anlagen die zulässige Grundfläche bis zu einer GRZ = 0,7 überschritten werden darf.

#### **Geschossflächenzahl (GFZ)**

Wie bereits in Kap. 1.1 ausgeführt, ist es in besonderem Interesse der Stadt Langen, im Plangebiet ein hohes Maß an Urbanität zu erreichen, wozu es einer bestimmten Dichte bedarf. Die in § 17 BauNVO formulierte Obergrenze der Geschossflächenzahl für Allgemeine Wohngebiete reicht im vorliegenden Fall insofern nicht aus, das Planvorhaben abzubilden. Unter Anwendung des § 17 Abs. 2 BauNVO wird daher eine Geschossflächenzahl von GFZ = 1,45 festgesetzt. Als städtebaulicher Grund ist hierfür das Ziel zu nennen, die räumliche Zentralität des Standortes, insbesondere die Nähe zum Bahnhof als zentraler Knotenpunkt des ÖPNV und regionalen Bahnverkehrs, mit einer hohen baulichen Dichte zu verbinden. Die sich darin begründende Festsetzung der Geschossflächenzahl wird als

zulässig erachtet, da sichergestellt werden kann, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Diesbezüglich sei darauf verwiesen, dass durch die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche am nördlichen/östlichen Rand des Plangebietes ein über die Bestimmungen der Hessischen Bauordnung deutlich hinausgehender Abstand zu den Nachbargrenzen von mind. 7 m nach Süden und 10 m nach Westen eingehalten wird. Dadurch können negative Effekte für die Belichtung und Belüftung der benachbarten Wohnbebauung ausgeschlossen werden. Auch sind negative Auswirkungen durch Beschattung nicht zu erwarten, da diesbezüglich zu würdigende Bebauung im Wesentlichen südlich des Plangebietes liegt.

Im Hinblick auf die nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt gilt, dass lediglich die Geschossflächenzahl das Dichtemaß für Allgemeine Wohngebiete überschreitet, insofern kein übermäßiger Eingriff in den Boden vorbereitet wird. Im Übrigen wird durch Pflanzvorgaben für das Plangebiet eine Mindestbegründung der Grundstücksfreiflächen sichergestellt und damit ein positiver Beitrag bspw. für das Kleinklima geleistet.

### **Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Z)**

Entsprechend des eingangs beschriebenen Baukonzeptes werden vier Vollgeschosse im Sinne der Begriffsbestimmung der Hessischen Bauordnung als zulässig festgesetzt. Darüber hinaus wird eine Teilfläche bestimmt, in der im Sinne einer Landmarke ein Staffelgeschoss zulässig ist.

### **Höhe baulicher Anlagen (OK<sub>Geb</sub>)**

Da die Zahl der zulässigen Vollgeschosse alleine nicht ausreicht, die Höhe baulicher Anlagen zu begrenzen, wird in Ergänzung eine maximal zulässige Gebäudehöhe festgesetzt. Soweit lediglich vier Vollgeschosse geplant sind, gilt eine OK<sub>Geb</sub> von 134,5 m ü.NN., was eine sichtbare Gebäudehöhe von maximal ca. 13,4 m über dem Niveau der Straße Am Weißen Stein (121,13 m ü.NN.) zur Folge hat. Im Bereich des Staffelgeschosses darf das Gebäude eine Höhe von 137,5 m ü.NN. nicht überschreiten, was eine Erhöhung gegenüber dem übrigen Gebäude von 3,0 m darstellt und damit einer üblichen Geschosshöhe entspricht.

Im Hinblick auf die Anforderung an eine geordnete städtebauliche Entwicklung und das Ziel, die künftige Bebauung in den umgebenden Bestand einzufügen, sind im Vorhaben- und Erschließungsplan Straßenansichten enthalten, die den entsprechenden Nachweis erbringen.

## **2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Es wird eine abweichende Bauweise derart bestimmt, dass grundsätzlich die offene Bauweise, allerdings mit der Maßgabe, dass Gebäude eine Länge von 50 m überschreiten dürfen, gilt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird vorliegend durch Baulinien, bis an die gebaut werden muss, und Baugrenzen, bis an die gebaut werden darf, bestimmt. Entlang der Straße Am Weißen Stein wird im Abstand von 3 m zur Grundstücksgrenze eine Baulinie ausgewiesen, um sicherzustellen, dass hier die bereits vorhandene Bauflucht der westlich angrenzenden Baukörper aufgegriffen wird. Hierzu werden allerdings einzelne Ausnahmen bestimmt, die sich im Wesentlichen auf das Staffelgeschoss beziehen. Hierfür wird bestimmt, dass dieses um 0,5 m von der Baulinie zurücktreten darf, um damit konstruktiven Notwendigkeiten Rechnung tragen zu können, die im Hinblick auf die städtebauliche Wirkung ohne Belang sind. Gleichzeitig darf der Dachüberstand im Bereich des Staffelgeschosses die Baulinie um bis zu 1 m überschreiten, was für die Betonung dieser Höhenkomponente ein wesentli-

ches Gestaltungsmerkmal darstellt. Im Übrigen ist das Zurücktreten von der Baulinie für untergeordnete Bauteile zulässig, soweit der Rücksprung eine Tiefe von max. 2 m und eine Breite von max. 5,5 m beträgt. Damit werden insbesondere die eingangs erwähnten und für die stadtbildprägende Wirkung maßgeblichen Treppenhäuser erfasst.

Seitlich und rückwärtig wird die Ausweisung einer Baugrenze als ausreichend erachtet, um das Planvorhaben hinsichtlich seiner Lage auf dem Baugrundstück zu begrenzen.

Aufgrund der Tatsache, dass die unterirdische Tiefgarage in ihrer Lage und Ausdehnung die Außenkanten des Gebäudes überschreitet, wird diese in ihren Außenmaßen durch die Ausweisung einer Fläche für Nebenanlagen mit entsprechender Zweckbestimmung bestimmt. Zu erwähnen ist, dass auch diese Nutzung mindestens einen Abstand von 3 m zu den benachbarten Grundstücksgrenzen in westliche und südliche Richtung einhalten muss. In Richtung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden städtebauliche Gründe für ein entsprechendes Rücktreten nicht gesehen.

Für Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO wird bestimmt, dass diese innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind, um deren abschließende Standortfestlegung für den Vollzug des Bebauungsplanes offen zu halten.

## **2.4 Verkehrsflächen**

Die Erschließung des Plangebietes für den motorisierten Verkehr erfolgt ausgehend von der Straße Am Weißen Stein. Die Erschließung mit dem ÖPNV ist über den angrenzenden Bahnhof Langen mit S-Bahn- und Regionalbahnhalt sichergestellt. Die in diesem Bereich vorhandene Unterführung gewährleistet im Übrigen auch eine direkte Anbindung des Plangebietes für Fußgänger und Radfahrer an die östlich der Bahntrasse gelegenen Siedlungsgebiete.

Entlang der Straße Am Weißen Stein wird durch die Ausweisung eines Ein- und Ausfahrtbereichs die Lage der Tiefgaragenzufahrt bestimmt. Die Nassoviastraße ist für den normalen Durchgangsverkehr mit PKWs gesperrt. Eine Zufahrt für Feuerwehrfahrzeuge aus der Nassoviastraße in das Plangebiet entsprechend der Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan ist allgemein zulässig und bedarf keiner genaueren Lagebestimmung im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

## **2.5 Grünordnerische und eingriffsminimierende Festsetzungen**

Festgesetzt wird, dass Gehwege und oberirdische Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen sind, wodurch ein Beitrag zu Minderung des Eingriffs in den Wasserhaushalt geleistet werden kann.

Am südlichen Rand des Plangebietes werden Einzelbäume zur Anpflanzung festgesetzt, um damit ein Mindestmaß an Durchgrünung sicherzustellen und im Übrigen einen positiven Beitrag zu den Belangen des Kleinklimas, des Bodeneingriffs, der Verdunstungsrate u.ä. zu leisten.

## **2.6 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

Auf Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO werden bauordnungsrechtliche Festsetzungen zu den folgenden Themen in den Bebauungsplan aufgenommen:

### **Dachform**

Entsprechend des Bebauungs- und Gestaltungskonzeptes des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird bestimmt, dass Flachdächer mit einer Neigung  $\leq 10^\circ$  zulässig sind.

## **Stellplätze**

Bereits mehrfach wurde erwähnt, dass das Plangebiet über eine überdurchschnittliche gute Anbindung an den ÖPNV verfügt. Hierauf Bezug nehmend sieht die Stadt Langen es als ausreichend an, abweichend von den Bestimmungen der derzeit gültigen Stellplatzsatzung lediglich einen PKW-Stellplatz je Wohneinheit nachweisen zu müssen. Die Stellplatzsatzung der Stadt Langen ergänzt im Übrigen subsidiär diese Festsetzung.

## **3 Berücksichtigung landschaftspflegerischer Belange**

### **3.1 Eingriffsregelung**

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1a BauGB die Belange von Natur und Landschaft zu beachten und in die Abwägung einzustellen. Dazu sind auch die vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft durch entsprechende Maßnahmen zu kompensieren. Ein Ausgleich wird jedoch nicht erforderlich, sofern die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Sofern Bebauungspläne im Beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, gilt darüber hinaus gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, dass Eingriffe, die auf Grundlage der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Insofern entfällt vorliegend die Notwendigkeit der Eingriffskompensation.

### **3.2 Umweltbericht/Umweltprüfung**

Seit In-Kraft-Treten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S. 1359) am 20. Juli 2004 besteht die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan (vgl. § 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Vorgehen ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach In-Kraft-Treten des EAG Bau eingeleitet wurde.

Eine Ausnahme stellen hierbei Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des Vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB bzw. des Beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB abgewickelt werden. Hier ist die Durchführung einer Umweltprüfung nicht notwendig. Insofern kann vorliegend auf ein entsprechendes Verfahren verzichtet werden.

### **3.3 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB**

Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB wird auf den im Anhang beigefügten landschaftspflegerischen Fachbeitrag verwiesen, der zu dem Ergebnis kommt, dass keine negativen Auswirkungen auf die zu betrachtenden Schutzgüter zu erwarten sind.

## **4 Wasserwirtschaft/Grundwasserschutz**

### **Wasserversorgung/Abwasserbeseitigung**

Die Wasserversorgung und die Schmutzwasserableitung (Mischwasserkanal) kann über das vorhandene Netz sichergestellt werden. Der Nachweis einer geordneten Löschwasserversorgung ist durch den Vorhabenträger zu erbringen.

In Bezug auf den Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser wird auf die Bestimmungen des § 55 Abs. 2 WHG sowie § 37 Abs. 4 WHG verwiesen. Ein Hinweis auf die entsprechenden Bestim-

mungen hat Eingang in den Bebauungsplan gefunden. Demgemäß gilt: *Das Niederschlagswasser soll von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden (z.B. Gartenbewässerung oder Brauchwassernutzung), soweit nicht wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen ortsnah versickert werden.*

Hierbei handelt es sich um unmittelbar geltendes Recht, dessen Würdigung im Baugenehmigungsverfahren darzulegen ist. In Ergänzung wird eine Regelung zu diesem Sachverhalt zur Aufnahme in den Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan empfohlen.

### **Überschwemmungsgebiet/Oberirdische Gewässer**

Überschwemmungsgebiete oder oberirdische Gewässer werden durch die Planung nicht berührt.

### **Wasserschutzgebiete**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Trinkwasserschutzzone III der Brunnen C, D, E, F, G1, G2 der Stadtwerke Langen (Verordnung vom 05.11.1979, StAnz. 48/79 S.2273). Die entsprechenden Ver- und Gebote sind zu beachten.

## **5 Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten**

Informationen über Altablagerungen im Plangebiet liegen nicht vor.

## **6 Immissionsschutz**

Dem Aspekt der immissionsverträglichen Nutzungszuordnung kommt im vorliegenden Fall in zwei Richtungen eine Bedeutung zu. Zum einen gilt es sich mit den auf das Plangebiet einwirkenden Geräuschen der naheliegenden Bahn-Trasse zu beschäftigen, zum anderen ist die Nutzungsverträglichkeit der aus der geplanten Nutzung sich ergebenden Emissionen insbesondere im Bereich der geplanten Tiefgarage mit der bereits vorhandenen Wohnbebauung zu bewerten. Zu beiden Themen wurden durch das Büro Dr. Gruschka – Ingenieurgesellschaft mbH schalltechnische Begutachten erstellt, die dieser Begründung in der Anlage beigefügt sind.

Im Ergebnis ist für die Schalleinwirkungen in das Plangebiet durch die Bahn-Trasse festzuhalten, dass sowohl im Tag- als auch im Nachtzeitraum bei freier Schallausbreitung der Orientierungswert Verkehr der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete tlw. deutlich überschritten werden (vgl. hierzu: Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan Nr. 2 I/A, "Gewerbegebiet östlich der Pittlerstraße und südlich der Monzastraße", Stadt Langen Teil 1: Verkehrslärmeinwirkungen, Bericht-Nr.: 13-2430/1). Da im Rahmen der Abschichtungsprüfung sowohl direkte Minderungsmaßnahmen an der Schallquelle als auch aktive Schallschutzmaßnahmen ausscheiden, bedarf es passive Maßnahmen des Schallschutzes, um den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse entsprechen zu können. Entsprechend der gutachterlichen Empfehlung finden insofern Festsetzungen zur Anforderung an die Schalldämmmaße der Außenbauteile in Abhängigkeit von der Lage des geplanten Gebäudes in einem Lärmpegelbereich und der Notwendigkeit von schalldämmenden Lüftungen Eingang in den Bebauungsplan. Abweichungen von diesen Regelungen sind im Baugenehmigungsverfahren unter konkreter Berücksichtigung bspw. der Abschirmungswirkung des Gebäudes möglich.

Im Hinblick auf die im Bereich der Tiefgarageneinfahrt entstehenden Emissionen und die Verträglichkeit mit der benachbart bereits vorhandenen Wohnbebauung kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass ohne zusätzliche Maßnahmen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete

te am nächstgelegenen Wohnhaus sowohl tags als auch nachts eingehalten werden (vgl. hierzu: Schalltechnische Untersuchung "Tiefgarage" Mehrparteien-Wohngebäude, Am Weißen Stein Langen, Bericht-Nr.: 13-2477/1). Festsetzungen von Maßnahmen des Schallschutzes werden insofern nicht erforderlich.

## **7 Denkmalschutz**

Auf die Bestimmungen des § 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz wird verwiesen: Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies der hessenArchäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

## **8 Sonstige Infrastruktur**

Sonstige Infrastruktureinrichtungen sind aus dem Plangebiet nicht bekannt.

## **9 Bodenordnung**

Ein Bodenordnungsverfahren im Sinne §§ 45 ff. BauGB wird voraussichtlich nicht erforderlich.

## **10 Kosten**

Sämtliche mit der Bauleitplanung verbundenen Kosten wie bspw. die Ausarbeitung des Bebauungsplanes und die Erstellung der erforderlichen Fachgutachten werden vom Vorhabenträger übernommen.

## **11 Aus dem Verfahren**

Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Camberger Straße 10, 60327 Frankfurt am Main teilt in ihrem Schreiben vom 29.04.2014 Folgendes mit:

### Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen

Bei Planung von Lichtzeichen- und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

### Oberleitungsanlagen

Die Flächen befinden sich in unmittelbarer Nähe zu unserer Oberleitungsanlage. Wir weisen hiermit ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15000 V Spannung der Oberleitung hin und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen.

### Einsatz von Baukränen und Bauwerkzeugen

Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau-/Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenk-

begrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.

Werden feste Bauteile (Gebäude, Einfriedigungen usw.) sowie Baugeräte, Kräne usw. in einem Abstand von weniger als 5,00 m zur Bahnanlage errichtet bzw. aufgestellt, so sind diese bahnzuerden.

#### Keine Beschädigung und Verunreinigung der Bahnanlagen

Es wird hiermit auf § 64 EBO hingewiesen, wonach es verboten ist, Bahnanlagen, Betriebseinrichtungen oder Fahrzeuge zu beschädigen oder zu verunreinigen, Schranken oder sonstige Sicherungseinrichtungen unerlaubt zu öffnen, Fahrthindernisse zu bereiten oder andere betriebsstörende oder betriebsgefährdende Handlungen vorzunehmen.

#### Immissionen

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.).

Bei Wohnbauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive (z.B. Errichtung Schallschutzwände) und passive (z.B. Riegelbebauung) Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen.