



## **Begründung**

# **Bebauungsplan Nr. 45.III.1**

„Wohngebiet Liebigstraße Nord – 1.Änderung“  
Vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 45.III „Wohngebiet Liebigstraße Nord“  
gemäß § 13 BauGB

## **ENTWURF**

Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß den § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs.2 BauGB

Stand: 05.01.2024

## **Inhaltsverzeichnis**

### **I BAULEITPLANUNG**

#### **1 Einführung**

- 1.1 Lage des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich und Bezeichnung

#### **2 Rechtsgrundlagen und Verfahrensablauf**

- 2.1 Rechtsgrundlagen
- 2.2 Verfahrensart

#### **3 Übergeordnete Planungen**

- 3.1 Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010
- 3.2 Landschaftsplan
- 3.3 Bebauungspläne
- 4 Planänderung und Begründung
  - 4.1 Ziele und Zwecke der Planänderung
  - 4.2 Städtebauliches Konzept
  - 4.3 Verkehr
    - 4.3.1 Erschließung
  - 4.4 Technische Infrastruktur/Ver- und Entsorgung/Wasser/Trinkwasser  
Abwasser/Niederschlagswasser/ Fernwärme
  - 4.5 Umweltbelange
    - 4.5.1 Schutzgebiete und -objekte nach Naturschutzrecht
    - 4.5.2 Artenschutz – Flora/Fauna/Biotope
    - 4.5.3 Immissionen/Emissionen
    - 4.5.4 Boden/Grundwasser/Altlasten

### **A ÄNDERUNGSINHALTE DER PLANUNGSRECHTLICHEN UND TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN**

- 1. Erweiterung der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- 2. Art der baulichen Nutzung
- 3. Maß der baulichen Nutzung
- 4. Anzahl der Vollgeschosse
- 5. Höhe Baulicher Anlagen
- 6. Bauweise
- 7. Baugrenzen
- 8. Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden
- 9. Maßnahme M3 – künstliche Nisthilfen für Vögel an Gebäuden
- 10. Geh- Fahr- und Leitungsrechte
- 11. Gebietseingrünung (pfg 11) – Flexibilisierung textlichen Festsetzung (Ziffer 14.11)
- 12. Vorgaben zu den Grundstücksfreiflächen (Teil B, Ziffer 2) und Zulässigkeit von Nebenanlagen
- 13. Sonstige Festsetzungen und Hinweise

### **III ABWÄGUNG UND KONFLIKTBEWÄLTIGUNG**

## I BAULEITPLANUNG

### 1 Einführung

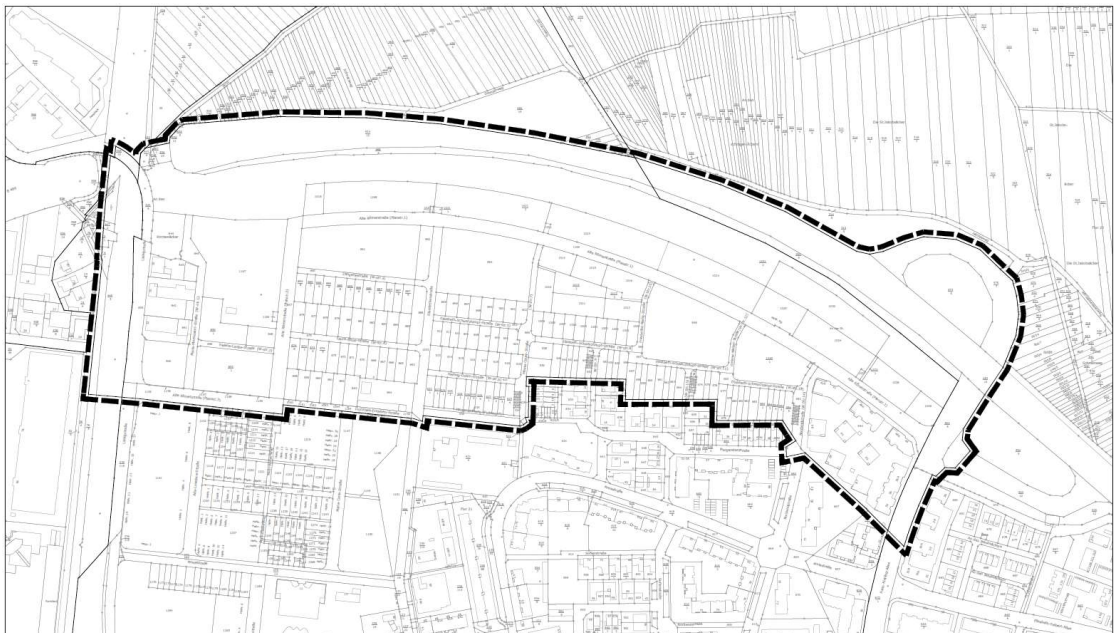
Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 28.10.2021 die Einleitung des Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 45.III – „Wohngebiet Liebigstraße Nord“ in Form einer vereinfachten Änderung mit der Bezeichnung Nr. 45.III.1 „Wohngebiet Liebig Nord“ durch einen Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

#### **Anlass und Planerfordernis**

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird das Ziel verfolgt, Planinhalte anzupassen und zu ergänzen, um auf Erkenntnisse aus der Konkretisierung der Hochbauplanungen zu reagieren. Auch sollen Abstimmungen aus dem Umlegungsverfahren eingearbeitet werden. Erforderlich ist die Klarstellung und Ergänzung der textlichen Festsetzungen und des Planstempels. Zusätzlich soll durch die Einbeziehung des Grundstücks Flur 21 Flurstück 625 östlich an der Minna-Cauer-Straße in Geltungsbereich der Übergang zum Bebauungsplans Nr. 22 – „Wohngebiet im Bereich der Feldbergstraße, Nordendstraße und Verl. Annastraße“ verbessert werden.

#### 1.1 Lage des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich und Bezeichnung

Das geplante Plangebiet liegt im Norden von Langen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 45.III.1 – „Wohngebiet Liebigstraße Nord - 1. Änderung“ umfasst den vollständigen Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 45. III – „Wohngebiet Liebigstraße Nord“.



**Abbildung 1:** Übersichtsplan mit Plangeltungsbereich des Bebauungsplans 45.III.1

Der Geltungsbereich der Änderung der textlichen Festsetzungen umfasst den gesamten rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 45.III „Wohngebiet Liebigstraße Nord“, die Änderungen des Planteils beschränken sich auf den südöstlichen Teil, dieser wird geringfügig vergrößert. Einbezogen wird eine Verkehrsfläche der östlichen Parzelle

der Margaretenstraße (Flur 21, Flurstück 625) mit einer Fläche von ca. 96 qm. Die Gesamtfläche des neuen Geltungsbereichs beträgt ca. 24,8 ha (vorher ca. 24,7 ha).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 45.III.1 wird, wie aus dem Übersichtsplan ersichtlich, begrenzt:

- Im Westen durch die westliche Grenze der Bahnanlagen der Liebigstraße,
- Im Norden durch die nördliche Kante der Bundesstraße B 486,
- Im Osten durch die östliche Kante der Hans-Kreiling-Allee
- Sowie im Süden durch die Alte Römerstraße, die Dorothea-Erxleben-Straße, den Margarethenweg, die Minna-Cauer-Straße und die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Flurstücke südlich der Elisabeth-Schwarzhaupt-Straße und der Alten Römerstraße ganz im Südosten.

Im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses für die Änderung wurde die Bezeichnung des Bebauungsplanes nicht exakt, sondern umgangssprachlich verwendet - „Wohngebiet Liebig Nord“. Auf der Grundlage des derzeit rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 45.III wird dies zum Entwurf angepasst. Der Änderungsbebauungsplan erhält die Bezeichnung: „Wohngebiet Liebigstraße Nord“.

## 2 Rechtsgrundlagen und Verfahrensablauf

### 2.1 Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)** i.d.F. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i.d.F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

**Planzeichenverordnung (PlanzV)** i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

**Hessische Bauordnung (HBO)** i.d.F. vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.07.2023 (GVBl. S. 582)

**Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** i.d.F. vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Art. 11 Abs. 3 des Gesetzes vom 26.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202)

**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** i.d.F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)

**Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** i.d.F. vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.03.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88)

**Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG)** i.d.F. vom 28.11.2016 (GVBl. S. 211)

**Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG)** i.d.F. vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

**Hessisches Wassergesetz (HWG)** i.d.F. vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Juni 2023 (GVBl. S. 473, 475)

**Hessische Gemeindeordnung (HGO)** i.d.F. vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 16.06.2023 (GVBl. S. 90, 93)

## 2.2 Verfahrensart


Das zur Änderung des Bebauungsplans notwendige planungsrechtliche Verfahren wird nach § 13 BauGB durchgeführt, da die erforderlichen Voraussetzungen hier erfüllt sind: Die Grundzüge der Planung werden durch die o.g. Änderungen, Konkretisierung und Ergänzung der Festsetzungen nicht berührt, es sind keine umweltverträglichkeitsprüfungspflichtigen Vorhaben geplant und es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Die Änderung der absoluten GR und GF in eine relative GRZ/GFZ erfolgt flächenneutral, da der mögliche Rahmen durch die Baufenster fixiert wird. Eine Vergrößerung der Ausnutzung erfolgt somit nicht und die Belange des Ausgleichsbedarfs werden nicht tangiert.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Bei der Beteiligung ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

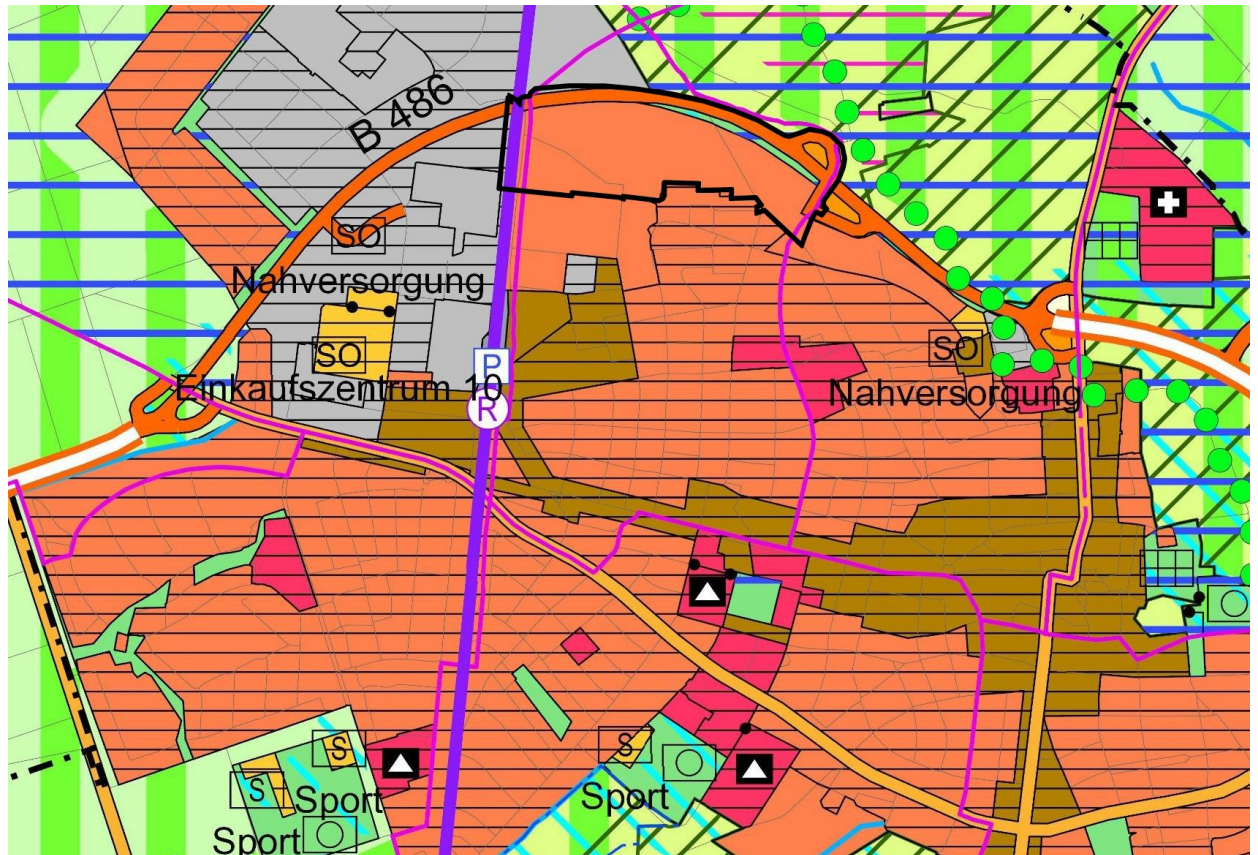
Es wird darauf hingewiesen, dass alle übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie Hinweise des Bebauungsplanes 45.III weiterhin unverändert gültig bleiben.

Bisherige Schritte des Bebauungsplanverfahrens:

Verfahrensschritt	Datum
Aufstellungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung, Bezeichnung Nr. 45.III.1 „Wohngebiet Liebig Nord“	28.10.2021
Beschluss Entwurf zur Offenlage - Erweiterung Geltungsbereich - Bezeichnung geändert in Bezeichnung Nr. 45.III.1 „Wohngebiet Liebigstraße Nord“	Gremienlauf Feb. 2024 
Beteiligung Entwurf /öffentliche Auslegung	
Satzungsbeschluss	
In-Kraft-Treten	

### 3 Übergeordnete Planungen

#### 3.1 Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010



**Abbildung 2:** Ausschnitt RegFNP 2010 (Planstand 31.12.2022)

#### Regionalplanerische Inhalte

Die Stadt Langen liegt im Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main sowie als Mittelzentrum im Verdichtungsraum gemäß Regionalplan Südhessen 2010. Im RPS/RegFNP 2010 ist das Plangebiet weitgehend „Wohnbaufläche, geplant“ dargestellt. Bereits der rechtswirksame zu Grunde liegende Bebauungsplan ist dementsprechend aus dem RPS/RegFNP 2010 entwickelt und entspricht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

#### Flächennutzungsplaninhalte

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Bebauungsplanänderung des rechtswirksamen zu Grunde liegende Bebauungsplanes entspricht der Ausweisung im Flächennutzungsplan.

#### 3.2 Landschaftsplan

Im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes wird die vorhandene Überprüfung durch Bebauung dargestellt.

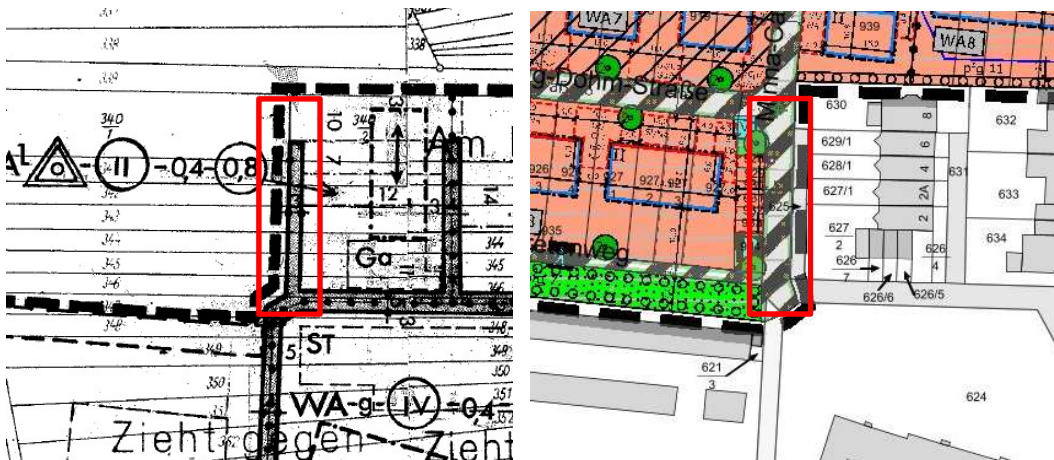
**3.3 Bauungspläne**

Für den Geltungsbereich des Bauungsplanes Nr. 45.III.1 besteht Planungsrecht gemäß § 30 Abs. 1 BauGB auf Grundlage des Bauungsplanes Nr. 45.III „Wohngebiet Liebigstraße Nord“, der seit 20.12.2019 rechtsverbindlich ist. Im Plangebiet sind Allgemeine Wohngebiete, vorwiegend für Einzel-, Doppel-, Reihenhausbauung und Mehrfamilienhausbauung sowie Verkehrsflächen festgesetzt.



**Abbildung 3:** Auszug aus dem Bauungsplan Nr. 45.III „Wohngebiet Wohngebiet Liebigstraße Nord“

Unmittelbar im Südosten grenzt der seit 30.09.1978 rechtsverbindliche Bauungsplan Nr. 22 „Wohngebiet im Bereich der Feldbergstraße, Nordendstraße und Verl. Annastraße“ an. An der gemeinsamen Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bauungspläne Nr. 45.III und Nr. 22 entsteht durch die Festsetzungen in der Planzeichnung eine überdimensionierte Verkehrsfläche. Die Funktion des Weges, der ursprünglich der rückwärtigen Erschließung der Gärten der Hausgruppe Margarethenstraße 2-8 diente, wird durch die neue Verkehrsfläche wahrgenommen. Der Bereich soll daher neu geordnet werden, wobei nur noch ein Teilbereich als öffentliche Verkehrsfläche verbleibt und als städtischen Stellplätze oder perspektivisch als Carsharing-Standort benutzt werden könnte. Die Restflächen werden den angrenzenden Gärten funktional zugeordnet.



**Abbildung 4:** Auszug aus dem Bauungsplan Nr. 22 – „Wohngebiet im Bereich der Feldbergstraße, Nordendstraße und Verl. Annastraße“ (links) und Nr. 45.III „Wohngebiet Liebigstraße Nord“ (rechts)

## **4 Planänderung und Begründung**

### **4.1 Ziele und Zwecke der Planänderung**

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45.III wird das Ziel verfolgt, Planinhalte anzupassen und zu ergänzen, um auf Erkenntnisse aus der Konkretisierung der Hochbauplanungen zu reagieren. Auch sollen Abstimmungen aus dem erfolgten Umlegungsverfahren eingearbeitet werden. Erforderlich ist die Klarstellung und Ergänzung der textlichen Festsetzungen und des Planstempels. Insbesondere werden für drei Baugebiete WA 6,7 und 9 die absoluten Werte zur Ausnutzung in relative, grundstücksbezogene Vorgaben geändert, um flexible bauliche Lösungen unabhängig von den Eigentumsverhältnissen zu ermöglichen.

Teilweise zeigte sich aber auch bei der Konkretisierung der Planungsabsicht, dass Vorabstimmungen, welche parallel im Rahmen der Umlegung erfolgten und kurzfristig noch eingearbeitet wurden, nicht vollumfänglich Eingang in die Planung gefunden haben bzw. nicht in all Ihren Folgen abgebildet wurden. So wurden vereinzelt Flächen umgelegt, welche nicht entsprechend der Festsetzungen ausgenutzt werden können. U.a. wurde in Teilbereichen die Flexibilisierung der Bauweise Einzel- und Doppelhaus nicht abschließend mit allen anderen Festsetzungen zur Grundstücksbreite, Mindestgröße, Zulässigkeit von Nebenanlagen etc. abgestimmt. Im Kontext einer „lernenden Planung“ werden bestehende Ungenauigkeiten beseitigt und in Abstimmung mit der Bauaufsicht konkretisiert.

Zusätzlich soll durch die Einbeziehung des Grundstücks Flur 21 Flurstück 625 östlich an der Minna-Cauer-Straße in Geltungsbereich der Übergang zum Bebauungsplans Nr. 22 – „Wohngebiet im Bereich der Feldbergstraße, Nordendstraße und Verl. Annastraße“ verbessert werden.

### **4.2 Städtebauliches Konzept**

Im Rahmen der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes wurde ein städtebauliches Konzept/ ein Rahmenplan erstellt. Das städtebauliche Konzept sieht eine gemischte Bebauung durch Geschosswohnungsbau, Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen vor. Die Umsetzung des Konzeptes wurde durch entsprechende Festsetzungen zur baulichen Dichte, zur Bauweise, zur Höhe und den Darstellungen im zeichnerischen Planteil gesichert.

Die gegenständliche Änderung greift nicht in diese Konzeption ein. Die Grundzüge der städtebaulichen Planung werden nicht verändert.

### **4.3 Verkehr**

#### **4.3.1 Erschließung**

Das Erschließungskonzept zum Individualverkehr und zum ÖPNV des rechtswirksamen Bebauungsplanes wird durch die gegenständliche Änderung nicht berührt.

Mit der Anpassung des Geltungsbereiches am Anschlußknotenpunkt Hans-Kreiling-Allee wird die bereits erfolgte Realisierung des Kreisverkehrs und die Grundstücksneuordnung berücksichtigt.

Durch die Neuordnung im Bereich Margaretenstraße werden 2 zusätzliche Längsparker zur öffentlichen Nutzung für den ruhenden Verkehr geplant.

### **4.4 Technische Infrastruktur/Ver- und Entsorgung/Wasser/Trinkwasser Abwasser/Niederschlagswasser/ Fernwärme**

Die planerischen Überlegungen zur technischen Infrastruktur des rechtswirksamen Bebauungsplanes werden durch die gegenständliche Änderung nicht berührt.



#### **4.5 Umweltbelange**

##### **4.5.1 Schutzgebiete und -objekte nach Naturschutzrecht**

Da im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens keine Veränderungen des Geltungsbereiches in den unbeplanten Bereich vorgesehen sind, sind keine Beeinträchtigungen der Schutzziele des Landschaftsschutzes zu erwarten.

##### **4.5.2 Artenschutz – Flora/Fauna/Biotope**

Im Rahmen des rechtswirksamen Bebauungsplanes wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag durch das Büro Götte Landschaftsarchitekten GmbH, Frankfurt (15.10.2018) erarbeitet. Zur Beachtung der artenschutzrechtlichen Belange sind entsprechende Maßnahmen vor Baufeldräumung bzw. vor einem Abriss von Gebäuden durchzuführen. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG wurden Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Die Festsetzungen bleiben rechtswirksam und werden lediglich hinsichtlich der Maßnahme M3 konkretisiert.

##### **4.5.3 Immissionen/Emissionen**

Die planerischen Überlegungen und Ergebnisse der untersuchenden Gutachten des rechtswirksamen Bebauungsplanes werden durch die gegenständliche Änderung nicht berührt. Die zur Bewältigung der Konflikte aufgenommenen Festsetzungen gelten unverändert weiter.

##### **4.5.4 Boden/Grundwasser/Altlasten**

Die planerischen Überlegungen zu den Belangen Boden, Grundwasser, Altlasten und Kampfmittel werden durch die gegenständliche Änderung nicht berührt.

## II FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

### A ÄNDERUNGSINHALTE DER PLANUNGSRECHTLICHEN UND TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

#### 1. Erweiterung der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Erweiterung der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs im Süden durch das Grundstück Flur 21, Flurstück 625 mit einer Gesamtfläche von ca. 96 qm.

Diese Änderung beinhaltet die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuordnung der Verkehrsflächen im Grenzbereich der beiden Bebauungspläne.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 grenzte die westliche Verkehrsfläche (Margaretenstraße) an Freiflächen im unbeplanten Außenbereich.

Zwischenzeitlich haben sich die Gegebenheiten verändert und der Bebauungsplan Nr 45.III weist an der Stelle eine Verkehrsfläche aus. Um die unnötige neu entstandene Breite der Verkehrsfläche zu reduzieren wird diese Fläche in den B-Plan Nr. 45.III.1 einbezogen, um nicht benötigte Flächen den angrenzenden Gärten der benachbarten Grundstücke zuzuordnen.

Grundzüge des Bebauungsplans Nr. 22 werden nicht berührt. Die Fläche wird teilweise als Verkehrsfläche und teilweise als private Grünfläche festgesetzt und es wird kein Mehreingriff in die vorhandene planerische Gesamtkonzeption verursacht.



**Abbildung 5:** Auszug aus dem Kataster



**Abbildung 6:** Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 45.III.1 „Wohngebiet Liebigstraße Nord“

#### 2. Art der baulichen Nutzung

Für die Allgemeinen Wohngebiete und das eingeschränkte Gewerbegebiet wurde der Ausschluss von allen Arten von Einrichtungen und Betrieben, die auf Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, entsprechend der aktuellen Rechtsprechungen in der Formulierung konkretisiert. Durch diese Anpassung soll die Rechtssicherheit des Ausschlusses gewährleistet werden.

#### 3. Maß der baulichen Nutzung

Grundfläche/Grundflächenzahl und Geschoßfläche/ Geschossflächenzahl

In den Baugebieten WA 6, WA 7 und WA 9 wird das Maß der baulichen Nutzung im rechtswirksamen Bebauungsplan durch absolute Werte zur Grundfläche und Geschossfläche definiert. Die Werte – WA6 GR 90/GF 160, WA7 GR 115/GF 210, WA9 GR 115/GF 210 entsprechen in Bezug auf die vorgeschlagenen Grundstücksteilungen und die darauf abgestimmten Baufenster einer relativen Grundflächenzahl von 0,4 und Geschossflächenzahl von 0,8.

Für die Baugebiete WA 7 und WA 9 sind als Bauweise Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt und entsprechen dem städtebaulichen Konzept. Die Möglichkeit der Einzelhausbebauung ist im WA 7 nur gegeben, wenn die Grundstücke vereinigt werden – der derzeit verbindliche absolute Wert zur Ausnutzung passt sich jedoch nicht an. Im WA 9 sind die Grundstücke geeignet, jedoch ist die Realisierung einer Doppelhausbebauung aufgrund der geringen Grundfläche von 115 m<sup>2</sup> und zusätzlich durch die zwingend vorgegebene Grundstücksgröße ausgeschlossen. Hier erfolgt ebenfalls eine Anpassung der Festsetzung 4.3.

Durch die Festsetzung absoluter Zahlen zur Ausnutzung in den Baugebieten WA 6, WA 7 und WA 9 können keine Synergieeffekte von Gemeinschaftsanlagen genutzt werden. Hier sind zum Beispiel Anlagen der Gebäudetechnik oder Tiefgaragen zu nennen. In den Bereichen des WA 7 die an Geschosswohnungsbau im Norden angrenzen, wird die Vorgabe für die Überschreitung der Grundfläche an die Möglichkeit einer gemeinsamen Tiefgarage angepasst.

Durch diese Umwandlung wird die Ausnutzung der Grundstücke nicht vergrößert, da die Lage und Größe der Baufenster in der zeichnerischen Darstellung sowie die Vorgaben zur Gebäudehöhe und Zahl der Vollgeschosse nicht verändert werden. Im rechtswirksamen Bebauungsplan waren die absoluten Vorgaben mit dem erwünschten gleichen Bauvolumen begründet. Dies ist hier insbesondere im WA 8 nachzuvollziehen, da hier sehr unterschiedliche Grundstückstiefen vorliegen. Im Baugebiet WA 8 bleiben die absoluten Werte GR und GF daher unverändert.

#### **4. Anzahl der Vollgeschosse**

Der rechtswirksame Bebauungsplan setzt die Zahl der Vollgeschosse fest und konkretisiert für einige Baugebiete bzw. die Bauform Doppelhaus und Reihenhaus die Zulässigkeit, Unzulässigkeit und die Form eines Staffelgeschosses. Diese Vorgaben werden mit einer zwingenden Gebäudehöhe verbunden. Diese Zusammenhänge werden verdeutlicht und im Planstempel wird auf die konkretisierenden textlichen Festsetzungen mit der Ziffer 2.3.1 in Verbindung mit 2.3.2 hingewiesen.

#### **5. Höhe Baulicher Anlagen**

Die Interpolation der Höhenbezugspunkte in den Baugebieten WA7 und WA 8 werden auf die jeweilige Gebäudemitte konkretisiert. Weiterhin wird der Zusammenhang zwischen der definierten neuen Bezugshöhe in den Zusammenhang mit der erforderlichen Geländemodellierung hergestellt (siehe textliche Festsetzung Teil A, Ziffer 2.3.2). Diese wird auch als bauordnungsrechtliche Bezugshöhe definiert, um eine an die Erschließungshöhen angepasste Geländemodellierung zu ermöglichen (siehe textliche Festsetzung Teil B, Ziffer 1.4).

#### **6. Bauweise**

Die festgesetzte abweichende Bauweise wird für das WA 6 ergänzt und klargestellt. Hierdurch sollen energetisch verbesserte Ausgestaltungen ermöglicht werden. Die Flexibilisierung setzt voraus, dass ein Gesamtkonzept für ein Baufenster einheitlich gestaltet wird (siehe textliche Festsetzung Teil A, Ziffer 3).

## **7. Baugrenzen**

Die Überschreitung der Baugrenze zu Alten Römerstraße (Planstr.2) in der Gemeinbedarfsfläche (Gem 1) ist bis zur Grundstücksgrenze ausnahmsweise zulässig. Die Änderung soll die Flexibilität auf dem Grundstück für die Realisierung der geplanten Grundschule und Kita verbessern. Die mögliche Straßenrandbebauung auf einer Teilstrecke ist angesichts der großen Straßenbreite und festgesetzten Straßenbäumen städtebaulich verträglich. Die Prüfung der ausnahmsweisen Zulässigkeit erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

## **8. Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden**

Die höchstzulässige Zahl von Wohneinheiten in Wohngebäuden für Baugebiete WA 6, WA 7 und WA 9 wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB durch die Änderung festgelegt. Die Grund- und Geschossflächenzahl wird im Rahmen der Änderung in WA 6, WA 7 und WA 9 von absoluten auf relative Werte geändert.

Dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan 45.III liegen Vorschläge für in einzelne Parzellen aufgeteilte Grundstücke zugrunde, die jedoch teilweise anders aufgeteilt wurden oder vereinigt werden sollen. Nach Einführung von absoluten Kennziffern wird die Verschmelzung oder andere Teilung der Grundstücke im Sinne der Flexibilität der Bebauung oder Eigentumsformen (WEG-Recht) insbesondere mit Rücksicht auf die privaten Bauherren im Gebiet ermöglicht. Durch Verschmelzung mehrere Grundstücke kann der Baukörper angepasst werden, eine Tiefgarage entstehen, gleichzeitig können Synergien einer gemeinsamen Erschließung oder Haustechnik genutzt werden. Damit die gewünschte und städtebaulich vertretbare Flexibilisierung nicht zu stärkerer Verdichtung führt und dem ursprünglichen städtebaulichen Konzept widerspricht, wird die Zahl der Wohneinheiten fixiert. Um eine zu starke Verdichtung des Wohngebietes zu verhindern, wird die maximal zulässige Anzahl an Wohneinheiten je Wohngebäude begrenzt. Davon unabhängig ist selbstverständlich ein Stellplatznachweis zu führen.

## **9. Maßnahme M3 – künstliche Nisthilfen für Vögel an Gebäuden**

In Abstimmung mit dem ehrenamtlichen städtischen Vogelschutzbeauftragten wurde die erforderliche Anbringung der Nisthilfen geändert. Aufgrund der Arten und des Mikroklimas an der Gebäudewand wurde die Gebäudeseite geändert. Weiterhin wurde die Zuordnung ‚grundstücksbezogen‘, anstatt wie vorab ‚zum Baufenster‘ klar gestellt.

## **10. Geh- Fahr- und Leitungsrechte**

Mit dieser Ergänzung soll eine Flexibilisierung der Nutzung ermöglicht werden. Das festgesetzten Geh- und Fahrrecht - GF 7 Fläche (Geh- Fahr und Leitungsrecht im rückwärtigen Grundstücksbereich) soll nach Prüfung im Einzelfall als Fläche für Nebenanlagen z.B. oberirdische Fahrradabstellanlagen freigegeben werden. Grundlage wäre hier der Nachweis der nicht Inanspruchnahme und Notwendigkeit zur Sicherstellung des vorbeugenden Brandschutzes. Beispiele hierfür sind die Randgrundstücke der Bebauung an der Alten Römerstraße, wie das Bauvorhaben der Stadtwerke Wohnen.

## **11. Gebietseingrünung (pfg 11) – Flexibilisierung textlichen Festsetzung (Ziffer 14.11)**

Im Zuge der Umsetzung der Planung wurde der Bedarf nach einer rückwärtigen Erschließung der Gärten über einen „Mistweg“ für die Hausgruppen deutlich. Um diesen zu ermöglichen wird die zeichnerisch dargestellte Eingrünung flexibilisiert. Sie kann nach Norden um die Breite des Mistweges verschoben werden.

**12. Vorgaben zu den Grundstücksfreiflächen (Teil B, Ziffer 2) und Zulässigkeit von Nebenanlagen**

Für die Baugebiete WA 2-5 und WA 6-9 wurden Vorgaben zur Begrünung und dem Ausschluss von Schottergärten ergänzt, da im Rahmen der Bauberatung auffiel, dass es für die Freiflächen nur bedingt inhaltlichen Vorgaben gab. Ähnlich wie bei anderen Bauleitplanungen wurden hier prozentuale Anteile zur Grundstücksbegrünung mit der Auswahlliste für Pflanzen im Anhang der textlichen Festsetzungen verknüpft. So soll ein Mindestanteil an Begrünung auf den Grundstücken sichergestellt werden.

Weiterhin wird klargestellt das flächige Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen nicht zulässig sind und den Tatbestand der Begrünung im Rahmen der Festsetzungen nicht erfüllen.

In diesem Zusammenhang wurde die maximale Flächenvorgabe für Nebenanlagen in den Wohngebieten WA 6 bis WA 8 geprüft (siehe Teil A, Ziffer 6 Nebenanlagen). Die ursprüngliche Größe von max. 3,0 qm wurde geändert und auf den Bedarf für Abstellanlagen wie Lastenräder angepasst. Hierbei erfolgte die Orientierung an einer Richtlinie des Landes Hessen. Die maximale Größe beträgt nun 6,0 qm.

**13. Sonstige Festsetzungen und Hinweise**

Die sonstigen bislang geltenden Festsetzungen und Hinweise bleiben, mit Ausnahme der zuvor beschriebenen Änderungsinhalte, von der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes unberührt und gelten entsprechend der Vorgaben des rechtswirksamen Bebauungsplanes unverändert fort.

### **III ABWÄGUNG UND KONFLIKTBEWÄLTIGUNG**

#### **Behörden-/Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB:**

Das Kapitel wird im Ablauf des Verfahrens ergänzt.

#### **Öffentliche Auslegung:**

Das Kapitel wird im Ablauf des Verfahrens ergänzt.

Langen, 05.01.24