



Zusammenfassende Erklärung

Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 2/IV

„Gewerbegebiet östlich der Bahnlinie“

Inhaltsverzeichnis

- 1 Ziel der Bebauungsplanaufstellung**
- 2 Ausgangslage**
- 3 Verfahrensablauf**
- 4 Berücksichtigung der Umweltbelange**
- 5 Berücksichtigung der Beteiligungsverfahren und Ergebnisse der Abwägung**
- 6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

1 Ziel der Teilaufhebung des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2/IV „Gewerbegebiet östlich der Bahnlinie“ wird durch die im Verfahren befindlichen Bebauungspläne Nr. 45.III „Wohngebiet Liebigstraße Nord“, Nr. 45.IV „Wohngebiet Liebigstraße, Rodehau-Areal“ und Nr. 45.II „Wohngebiet Liebigstraße Süd“ sowie dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 45.I „Quartierszentrum Liebigstraße“ bis auf eine kleine Teilfläche überplant. Diese Fläche ist – als Insellage – als einzige Fläche noch als Gewerbe- und Mischgebietsfläche innerhalb umgebender Wohnbauflächen festgesetzt. Die aktuelle Nutzung entspricht dem aber nicht mehr gänzlich. Deshalb ist es sinnvoller den Bebauungsplan, der dann nur noch für diese Restfläche Gültigkeit hätte aufzuheben, um in Zukunft die Bauvorhaben gemäß § 34 BauGB beurteilen zu können. Das BauGB beschreibt auch die Bedingungen, unter denen eine geordnete städtebauliche Entwicklung auch ohne Bebauungsplan ablaufen kann. Die Genehmigungsmechanismen des § 34 BauGB reichen aus, um die wechselseitige Beeinträchtigung von Wohnen und Gewerbe in diesem Bereich auszuschließen.

Der westliche Bereich der betreffenden Fläche wird von den Stadtwerken Langen voraussichtlich für weitere gewerbliche Nutzungen benötigt. Der östliche Teil wird voraussichtlich weiterhin gemischt sein oder aber in Zukunft stärker durch Wohnen geprägt sein. Die erforderliche räumliche Ausprägung ist jedoch nicht absehbar. Die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans mit einer starren Grenze zwischen Wohnen und Gewerbe könnte auf beiden Seiten zu unbeabsichtigten Härten in der künftigen Entwicklung führen.

Mit Rechtskraft der Aufhebungssatzung wird kein früherer Bebauungsplan mehr wirksam sein. Die Zulässigkeit eines Bauvorhabens richtet sich dann nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauter Ortsteile). Danach sind solche Vorhaben zulässig, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist. Dabei sind die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu wahren; ferner ist das Ortsbild nicht zu beeinträchtigen. Zudem ist das in § 15 Baunutzungsverordnung (BauNVO) aufgeführte Rücksichtnahmegebot für Bebauungsplangebiete unmittelbar im Tatbestandsmerkmal des Einfügens enthalten und somit ebenfalls Bestandteil des § 34 Abs. 1 BauGB. Die Vorschrift nennt Gründe, die im Einzelfall einem Bauvorhaben entgegenstehen können, obwohl es nach §§ 30 oder 34 BauGB zulässig wäre. Demnach ist der Nachbarnschutz auch nach der Aufhebung des Bebauungsplans hinreichend durch die Behörde im Rahmen der Erteilung einer Baugenehmigung zu beachten und bei Bestehen subjektiver Rechte durch Nachbarn gerichtlich überprüfbar.

2 Ausgangslage

2.1 Plangeltungsbereich

Der ca. 1,5 ha große Geltungsbereich der Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 2/IV „Gewerbegebiet östlich der Bahnlinie“ befindet sich nordöstlich des Bahnhofs. Er wird, wie aus dem Übersichtsplan ersichtlich, begrenzt:

- Im Norden durch die Moselstraße,
- im Osten durch die Elisabethenstraße,
- im Süden durch die Weserstraße,
- im Westen durch das Grundstück Flur 21, Flurstück 239/21.

Lediglich die Weserstraße ist in den Geltungsbereich integriert.

Im Geltungsbereich über die Teilaufhebung des Bebauungsplans liegen die folgenden Flurstücke in der Gemarkung Langen, Flur 21:

239/16, 239/21, 239/36, 239/61, 239/62, 239/65, 239/78, 239/79, 239/80, 239/81, 239/39, 239/40, 578/7.



----- räumlicher Geltungsbereich der Teilaufhebung
———— räumlicher Geltungsbereich des B-Plans 2/IV

Abbildung 1: *Geltungsbereich der Teilaufhebung*

2.2 Stadträumliche Einbindung



Abbildung 2: *Luftbild des Geltungsbereichs der Teilaufhebung (Quelle, Stadt Langen)*

Der Geltungsbereich der Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 2/IV befindet sich am westlichen Rand der Innenstadt, östlich der Bahntrasse, in der Nähe des Bahnhofs und Busbahnhofs.

Westlich des Gebiets bestehen Ruderalflächen auf ehemals gewerblich genutzten Bereichen, nördlich grenzt die Fläche des ehemaligen Betonschwellenwerks an, dessen Produktion 31.12.2017 eingestellt wurde. Die entsprechenden Gebäude wurden bereits abgebrochen und die Fläche geräumt. Auf diesen gesamten Flächen soll weiterer Wohnungsbau mit unterschiedlichen Wohntypologien entstehen.

Östlich und südlich befinden sich mehrgeschossige Wohngebäude sowie ein Begegnungszentrum mit einer Kindertagesstätte.

2.3 Bebauung, Nutzung, Grünstruktur

Der Geltungsbereich ist geprägt durch ein an der Weserstraße liegendes achtgeschossiges Verwaltungsgebäude mit Tiefgarage der Stadtwerke Langen/Kommunalen Betriebe Langen sowie einem zur Moselstraße hin orientierten ein- bis viergeschossigen Gebäude mit unterschiedlichen Nutzungen. Die Freiflächen sind überwiegend versiegelt und werden als Betriebshof und Stellplatzflächen genutzt.

Östlich der beiden Gebäude befinden sich ein Lagerplatz sowie eine Lagerhalle. Auf der Eckparzelle Moselstraße/Elisabethenstraße liegt ein privater Spielplatz, während das Grundstück Weserstraße 22 gewerblich (Autoservice) genutzt wird. Auf den Grundstücken Elisabethenstraße 54 und 56 befinden sich zwei wohngenutzte Gebäude.

Der überwiegende Teil des Geltungsbereichs ist fast vollständig versiegelt und weist nur punktuell Grün- und Baumbestände auf. In diesem Fall sind das der Spielplatz und der Garten des Hauses Elisabethenstraße Nr. 56 (Rasen und Bäume).

2.4 Erschließung

Die Erschließung des Gebiets durch den Individualverkehr erfolgt über die Moselstraße im Norden, die Elisabethenstraße im Osten und die Weserstraße im Süden.

3 Verfahrensablauf

Das Bebauungsplanverfahren wurde nach den Bestimmungen des BauGB im zweistufigen Regelverfahren durchgeführt. Eine Eignung zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB wurde geprüft und für dieses Planverfahren ausgeschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wurde am 14.03.2019 gefasst und am 26.04.2019 öffentlich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 11.02.2019 bis einschließlich 15.03.2019. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 30.01.2019 zur Äußerung aufgefordert. Es gingen keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein. Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gingen 25 Rückmeldungen ein, von denen 9 Anregungen enthielten.

Nach dem Auslegungsbeschluss am 14.03.2019 wurde die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie mittels Schreiben vom 16.04.2019 die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.05.2019 bis einschließlich 07.06.2019 durchgeführt. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte in der Langener Zeitung am 26.04.2019. Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gingen 25 Rückmeldungen ein, von denen 9 Anregungen enthielten.

Die Prüfung und Entscheidung über die fristgemäß eingegangenen Stellungnahmen und der Beschluss zur Teilaufhebung des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung erfolgte am 17.10.2019.

Mit der öffentlichen Bekanntmachung des Bebauungsplans vom 08.11.2019 trat die Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 2/IV „Gewerbegebiet östlich der Bahnlinie“ der Stadt Langen in Kraft.

4 Berücksichtigung der Umweltbelange

Gemäß § 2a BauGB wurde ein Umweltbericht erarbeitet, der die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darlegt.

Der Geltungsbereich der Teilaufhebung, der keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete oder Schutzobjekte umfasst, wird wesentlich durch den vorhandenen Gebäudebestand sowie die Versiegelung und die geringen Grünstrukturen geprägt. Der Aufhebungsbereich wurde Ende der 1960er und 1970er Jahre baulich entwickelt und ist somit seit Jahrzehnten Teil des Siedlungsbereichs. Entsprechend besteht nur eine recht geringe ökologische Wertigkeit. Außerdem weist der Bereich keine besondere Bedeutung für das Ortsbild und die Bevölkerung auf.

Im Falle einer Nichtaufhebung des Bebauungsplans bliebe das gültige Planungsrecht bestehen, so dass eine bebauungsplankonforme Entwicklung von Gewerbe- und Mischbebauung auf den Grundstücken möglich wäre.

Die Teilaufhebung bedingt eine nach § 34 BauGB zulässige Gebietsentwicklung, die sich hinsichtlich ihrer Zulässigkeit an der Umgebung orientieren wird. Damit einhergehende Maßnahmen der Innenentwicklung stehen nicht im Widerspruch zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden, Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche sind nicht gegeben. Wesentliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft sowie Biotope, Flora/Fauna und biologische Vielfalt sind nicht zu erwarten. Eine nicht völlig auszuschließende Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange ist auf Vorhabenebene zu prüfen.

Für das Ortsbild ergeben sich unmittelbar keine Situationsveränderungen. Nach § 34 BauGB zulässige Vorhaben müssen sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen, so dass auch hier keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

In Bezug auf das Schutzgut Mensch müssen zukünftige Vorhaben Mindestanforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wahren, entsprechend sind auch hier erhebliche Beeinträchtigungen auszuschließen.

Bezüglich Kultur- und Sachgüter ist die Teilaufhebung des Bebauungsplans ohne Relevanz.

Besondere Wirkungszusammenhänge bzw. Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern, die näher zu betrachten wären, sind nicht erkennbar.

Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplans fallen die Grundstücke in den Regelungsbereich des § 34 BauGB und werden entsprechend von der Eingriffsregelung nach BauGB freigestellt. Sonstige Umweltbelange werden hierdurch nicht in besonderer Weise berührt, Monitoring-Maßnahmen sind nicht erforderlich.

5 Berücksichtigung der Beteiligungsverfahren und Ergebnisse der Abwägung

Im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen wurden insbesondere Informationen, Hinweise, Anregungen und Bedenken aus den Themenfeldern Umwelt, Verkehr, technische Infrastruktur und Gewerbeflächenverlust vorgetragen.

5.1 Umwelt

Tierschutz

Im Rahmen der durchgeführten Beteiligungsschritte wurde vom BUND-Ortsverband angeregt, im Bebauungsplan Maßnahmen zum Tierschutz festzusetzen. Dies war insbesondere die Forderung nach Einfriedungen mit einem 10 cm hohen unteren Abstand um Kleintieren den Durchschlupf zu ermöglichen. Ferner wurden Anregungen zu energiesparenden sowie einer Insekten- und Vögelschützenden Ausführung der Lampen gegeben. Da es sich um eine Teilaufhebung des Bebauungsplans handelt werden die entsprechenden Informationen nur zur Kenntnis genommen, können aber nicht in einen neuen Bebauungsplan aufgenommen werden.

Bodendenkmäler

Auch bei der Anregung des Landesamts für Denkmalpflege, einen Passus zur Sicherung von Bodendenkmälern in den Bebauungsplan aufzunehmen wurde darauf hingewiesen, dass es sich um eine Teilaufhebung des Bebauungsplans handelt und die entsprechenden Informationen nur zur Kenntnis genommen werden können.

Kampfmittel

Da es sich bei dem Hinweis des Kampfmittelräumdienstes beim RP Darmstadt, dass der Plangeltungsbereich in einem Bombenabwurfgebiet liegt, um einen Hinweis handelt, der unbedingt bei der Bebauung der Grundstücke zu beachten ist wurde der Hinweis zur Kenntnis genommen. Gleichzeitig wurde aber entschieden, die gegebenen Informationen an die Grundstückseigentümer weiterzuleiten, mit der Aufforderung, sie auch an etwaige Mieter weiterzugeben. Damit ist trotz fehlendem Bebauungsplan, in dem dieser Hinweis enthalten wäre, die Gefahr minimiert, dass bei bodeneingreifenden Maßnahmen nicht auf Kampfmittel im Boden geachtet wird.

5.2 Verkehr

Um die Umsetzung der Planung der umliegenden Bebauungspläne in Bezug auf die verkehrlichen Belange zu prüfen, wurde im Rahmen der Aufstellung dieser Bebauungspläne eine entsprechende Verkehrsuntersuchung in Auftrag gegeben. Hierbei wurden insbesondere die Auswirkungen der geplanten Wohngebiete sowie dem daraus resultierenden zusätzlichen Verkehrsaufkommen, auch in Bezug auf die Stadt Dreieich, die Anregungen und Bedenken zum zusätzlichen Verkehr vorgebracht hat, überprüft. Es wurde folgendes festgestellt:

„Die Bundesstraße B 486 erfährt durch die neuen Nutzungen Mehrbelastung von maximal rund acht Prozent und wird daher auch weiterhin leistungsfähig sein.“ In der nördlich der B 486 gelegenen Stadt Dreieich sind hieraus abgeleitet keine über die täglichen Schwankungen des allgemeinen Verkehrsaufkommens hinausgehenden Auswirkungen zu erwarten. Die aktuellen Verkehrsuntersuchungen zu den umgebenden Bebauungsplänen an der Liebigstraße konkretisieren die Analyse der verkehrlichen Auswirkungen des Einzelhandelsstandorts. Aus dieser Nutzung lassen sich ebenfalls keine nachweisbaren Veränderungen des Verkehrsaufkommens der Stadt Dreieich herleiten. Zusätzlich ist folgendes anzumerken:

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Bebauungspläne östlich der Bahnlinie wurde durch die Straßenlastträger (Kreis Offenbach / Straßenbauverwaltung und Hessen-Mobil) Nachweise für ausgewählte Knotenpunkte der B 486 gefordert. Diese

Knotenpunkte wurden daher im Verkehrsgutachten ergänzt und nachgewiesen, dass durch die Entwicklungsmaßnahme keine Verschlechterung der Qualitätsstufe erfolgt. Ein Nachweis für den Querschnitt der B 486 wurde nicht gefordert und wird aufgrund der Erhöhung des Verkehrsaufkommens auf der B 486 von < 10 % nicht für erforderlich gehalten. Darüber hinaus liegen die B 486 und etwaige Ausbauplanungen im Zuständigkeitsbereich des Landes Hessen. In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass die Entwicklungsgebiete bereits langfristig im Flächennutzungsplan ausgewiesen sind und bereits heute Baurecht für diese Flächen existiert.

Bezüglich des hier vorliegenden Geltungsbereichs ist festzuhalten, dass durch die Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 2/IV keine zusätzlichen Verkehre zu erwarten sind.

5.3 Technische Infrastruktur

Im Rahmen der Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde auf vorhandene technische Infrastruktur im Plangebiet hingewiesen.

Dies betraf Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom, sowie folgende Leitungen der Stadtwerke Langen: Trinkwasserleitungen, Niederdruck-Erdgasleitungen, elektrische Versorgungsleitungen und Straßenbeleuchtungsanlagen sowie Entwässerungsanlagen im Mischsystem. Diese Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

Da es sich um eine Teilaufhebung des Bebauungsplans handelt werden die entsprechenden Informationen nur zur Kenntnis genommen, können aber nicht in einen neuen Bebauungsplan aufgenommen werden.

5.4 Gewerbeflächenverlust

Von der Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main sowie der IHK wurden im Rahmen der Beteiligung gleichlautende Stellungnahmen abgegeben, die einerseits das Entwicklungskonzept der Stadt Langen, die Gewerbeflächen westlich und die Wohngebiete östlich der Bahnlinie anzuordnen nachvollziehen können, andererseits aber einen Gewerbeflächenverlust im Stadtgebiet anmerken und die Aufforderung geben, einen Ausgleich für die Einbußen an Gewerbeflächen zu schaffen. Diese Anregung wurde zurückgewiesen, denn der Ausgleich und Ersatz von Gewerbeflächen ist abschließend innerhalb des Verfahrens zur 4. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans behandelt worden.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Antrag der Stadt Langen auf Zulassung einer Abweichung vom Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) zugunsten eines „Wohngebietes Liebigstraße mit Quartierszentrum“ wurde vom Regionalverband FrankfurtRhein-Main das geplante Vorhaben aus städtebaulicher und siedlungsstruktureller Sicht als sinnvoll erachtet und befürwortet. Ebenso wurde auch den Aussagen in der Antragsbegründung bezüglich der weiterhin vorhandenen Gewerbeflächenpotentiale zugestimmt. Die Stadt Langen hat in ihrer Begründung des Abweichungsantrages schlüssig dargelegt, dass weiterhin gewerbliche Flächenpotentiale kurz- und mittelfristig verfügbar sind und dass bei Bedarf mittels Flächenrecycling weitere Flächen mobilisiert werden können. Den Bedenken der Handwerkskammer sowie der IHK bezüglich des Verlusts an Gewerbeflächen und der Forderung nach Ausgleich der wegfallenden Gewerbeflächen wird daher nicht gefolgt.

Die Stadt Langen hat sich bereits 2009 detailliert mit der Gewerbeflächensituation westlich der Bahn auseinandergesetzt („Stadtumbau Gewerbe - Gebietsbezogenes integriertes Handlungskonzept“ 2009) und die möglichen gewerblichen Entwicklungsflächen aufgezeigt.

6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die ursprüngliche, im Bebauungsplan Nr. 2/IV definierte Planungsabsicht hat sich verändert, indem anstelle einer Gewerbe- und Mischgebietsnutzung v. a. eine an den hohen Wohnflächenbedarf in Langen angepasste Stadtentwicklung verfolgt wird und wofür derzeit drei Bauleitplanverfahren betrieben werden (Nr. 45.II „Wohngebiet Liebigstraße Süd“, Nr. 45.III „Wohngebiet Liebigstraße Nord“, Nr. 45.IV „Wohngebiet Liebigstraße-Rodehau-Areal“). Mit Teilaufhebung des Bebauungsplans sollen nunmehr auch für das letzte Teilstück die bislang definierten Nutzungsvorgaben rückgängig gemacht und eine an das Umfeld angepasste, bauliche Entwicklung ermöglicht werden. Hierfür sind die Regelungen des § 34 BauGB ausreichend, insbesondere ergibt sich vor diesem Hintergrund kein städtebauliches Erfordernis zur Änderung des bislang gültigen Bebauungsplans auch für den Aufhebungsbereich. Da das städtebauliche Entwicklungsziel durch die Teilaufhebung erreicht werden kann, bedarf es keiner alternativen Planung.