



Zusammenfassende Erklärung

Bebauungsplan Nr. 5.3

„Klinikum Langen“

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 Bebauungsplanaufstellung

Am nordöstlichen Stadtrand von Langen befindet sich das ehemalige Kreiskrankenhaus, das seit 2002 durch das private Klinikunternehmen „Asklepios Kliniken“ betrieben wird. In seiner Funktion als Klinikum der Akut- und Regelversorgung übernimmt der Klinikbetreiber einen Großteil der Notfallversorgung des Landkreises Offenbach. Die Klinik ist zudem akademisches Lehrkrankenhaus der Goethe-Universität Frankfurt am Main.

Seit 2002 finden auf dem Klinikgelände immer wieder Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen statt. Einige der in den letzten Jahren erfolgten Baumaßnahmen entsprechen nur teilweise den Festsetzungen der für das Klinikgelände geltenden Bebauungspläne Nr. 5 „Für das Gebiet des Kreiskrankenhauses Dreieich“ von 1965, beziehungsweise Nr. 5 „Für das Gebiet des Kreiskrankenhauses Dreieich“ – 1. Änderung und Ergänzung – aus dem Jahre 1969 und konnten deshalb nur über Befreiungen realisiert werden.

Um den Klinikbetrieb aufrechterhalten und eine ärztliche Versorgung der Bevölkerung, insbesondere im Bereich Psychische Gesundheit, sicherstellen zu können, werden erneut bauliche Erweiterungen auf dem Klinikgelände erforderlich, die eine Überarbeitung bzw. Änderung des Bebauungsplans notwendig machen. Dabei sollen die aktuellen sowie die mittel- bis langfristigen Planungen bzw. die baulichen Erweiterungspotenziale und Entwicklungsmöglichkeiten für einen Zeithorizont von ca. zehn bis fünfzehn Jahren berücksichtigt werden.

Ziel und Zweck der Planung ist es, für die anstehenden baulichen Erweiterungen auf dem Klinikareal, insbesondere für die geplante Erweiterung der Klinik für Psychische Gesundheit, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, um den Klinikbetrieb aufrecht zu erhalten und eine ärztliche Versorgung der Bevölkerung sicherstellen zu können. Dabei sollen auch die mittel- bis langfristigen Planungen bzw. die baulichen Erweiterungspotenziale und Entwicklungsmöglichkeiten für einen Zeithorizont von ca. zehn bis fünfzehn Jahren berücksichtigt werden.

2 Ausgangslage

Das ca. 7,2 ha große Plangebiet liegt am nordöstlichen Stadtrand von Langen und umfasst die heute vorhandenen Flächen des Klinikums südlich der Röntgenstraße sowie erschließende Verkehrsflächen. Auf dem Areal befinden sich klinikbezogene Einrichtungen in Form mehrerer Gebäude sowie weitgehend ebenerdige Stellplatzanlagen. Das Plangebiet ist über den Anschluss der Röntgenstraße an die Frankfurter Straße (L 3262) erreichbar.

Das Klinikgebiet wird insbesondere durch folgende Einrichtungen charakterisiert:

- Krankenhaus,
- Psychiatrie mit Tagesklinik,
- Klinikverwaltung,
- Ärztehaus,
- Bettenhaus,
- weitestgehend ebenerdige Parkieranlagen sowie
- zahlreiche Nebengebäude wie die Zentralküche und Technikgebäude.

Die baulichen Strukturen umfassen neben den ein- bis zweigeschossigen Funktionsgebäuden mit einer Höhe von bis zu rund fünf Metern insbesondere die bis zu viergeschossigen Klinikgebäude sowie das städtebaulich dominierend wirkende neungeschossige Bettenhaus, das mit einer Höhe von rund 27 Metern weithin

sichtbar ist. Im nordöstlichen Teil des Plangebiets befindet sich der Standort für die Noteinsatzfahrzeuge.

Die Gebäude sind überwiegend von Verkehrs- und Erschließungsstraßen umgeben. Neben der ca. 1,2 ha großen ebenerdigen und beschränkten Stellplatzanlage im westlichen Teil des Plangebiets, befinden sich weitere Parkplätze überwiegend im nördlichen Teil des Plangebiets. Im Süden des Klinikgeländes befinden sich unbebaute Frei- und Grünflächen, auf denen im Südosten ein Hubschrauberlandeplatz untergebracht ist. Es verlaufen mehrere Geh- und Fahrwege zwischen den einzelnen Funktions- und Nutzungseinheiten.

Das Klinikareal ist vor allem im Zentrum dicht bebaut und weist hier einen entsprechend hohen Versiegelungsgrad auf. Die Stellplätze, die den Westteil prägen, sind teilweise mit Bäumen überstanden und von Beeten mit Ziergehölzen unterbrochen. Der Ost- und Südteil ist von Grünflächen geprägt. Im südlichen Teil befindet sich eine parkähnliche Grundstücksfreifläche, die von Wiesen, Baumgruppen und Heckenstrukturen geprägt ist. In den Randbereichen wird das Gelände des Klinikums meist von Heckenstrukturen eingegrünt. Unmittelbar an das Plangebiet angrenzend befinden sich im Osten Waldflächen und im Westen und Süden Kleingärten.

3 **Verfahrensablauf**

Das Bebauungsplanverfahren wurde nach den Bestimmungen des BauGB im zwei-stufigen Regelverfahren durchgeführt. Eine Eignung zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB wurde geprüft und für dieses Planverfahren ausgeschlossen. Zusätzlich wurde ein städtebaulicher Vertrag zwischen dem Grundstückseigentümer und der Stadt geschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wurde am 11.05.2017 gefasst und am 19.05.2017 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 30.10.2017 bis einschließlich 01.12.2017. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 27.10.2017 zur Äußerung aufgefordert. Es gingen keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein. Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gingen 26 Rückmeldungen ein, von denen 19 Anregungen enthielten.

Nach dem Auslegungsbeschluss am 14.06.2018 wurde die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie mittels Schreiben vom 26.06.2018 die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.07.2018 bis einschließlich 03.08.2018 durchgeführt. Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gingen 27 Rückmeldungen ein, von denen 18 Anregungen enthielten.

Eine erneute eingeschränkte Beteiligung zum geänderten Entwurf des Bebauungsplans gemäß § 4a Abs. 3 S. 4 BauGB fand vom 20.09.2018 bis zum 09.10.2018 statt. Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können. Der Stadt Langen lagen vier Antwortschreiben von betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie Privaten vor, von denen ein Schreiben Anregungen enthielt.

Die Prüfung und Entscheidung über die fristgemäß eingegangenen Stellungnahmen und der Beschluss des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung durch die Stadtverordnetenversammlung erfolgte am 12.12.2019.

Mit der öffentlichen Bekanntmachung des Bebauungsplans vom 20.12.2019 trat der Bebauungsplan Nr. 5.3 „Klinikum Langen“ 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 keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete oder Schutzobjekte umfasst, wird wesentlich durch den vorhandenen Gebäudebestand und die zugehörige Infrastruktur des Klinikums geprägt. Durch den hohen Versiegelungsgrad von ca. 56 % ist die Störungsintensität in Bezug auf die Bodenfunktionen hoch. Unversiegelte Flächen, finden sich v. a. in der Südhälfte. In diesem Teil ist der natürliche Wasserkreislauf noch relativ ungestört, hier kann Oberflächenwasser noch versickern und das Grundwasser speisen. Das Plangebiet liegt vollständig in Zone III von zwei Trinkwasserschutzgebieten.

Klimatisch betrachtet ist der Standort einem Gewerbe- bzw. Stadtrand-Klimatop zuzuordnen, die damit einhergehenden Belastungen werden aber wesentlich durch umgebende Grün- und Waldflächen abgemildert.

Infolge der intensiven Flächennutzungen hat sich auf dem Gelände keine besondere Artenvielfalt entwickeln können. Bezüglich der Artengruppe Vögel ist das Brutvorkommen der Rote-Liste-Arten Mauersegler und Haussperling erwähnenswert. Weiterhin wurden mehrere Fledermausarten im Gebiet festgestellt, Quartiere werden an der Nordfassade des Bettenhauses vermutet. Insgesamt ist der Geltungsbereich von eher geringer Bedeutung für den Artenschutz. Die wertvollsten Biotopstrukturen in Form von Gehölze sind v.a entlang der Außenränder und im südlichen Geltungsbereich anzutreffen.

Das Landschaftsbild wird durch die Inselsituation des Klinikgeländes im Übergangsbereich Siedlungsrand/freie Landschaft/Wald geprägt. Insbesondere der Baumbestand und die Parkanlage im südlichen Bereich des Plangebiets bewirken eine wirk-same Durchgrünung des Geländes.

Durch die Lage in der Nähe umliegender Hauptverkehrsstraßen ist das Plangebiet deutlichen Lärmbelastungen ausgesetzt, sodass es in den Patienten- und Bettenräumen mit Nachtnutzung zu Überschreitungen der Orientierungswerte am Tag und in der Nacht kommt.

Für die Erholungsfunktion sind die parkartig gestalteten Freiflächen im Südteil von Bedeutung, sie werden v. a. von Patienten und Klinikbesuchern genutzt. Auch dem angrenzenden Wald kommt noch eine gewisse Bedeutung für die Naherholung zu.

Durch die planungsrechtlich neu zulässigen Nutzungen gehen bislang noch nicht baulich genutzte Böden verloren. Da es sich jedoch um die bauliche Entwicklung eines bestehenden Klinikums handelt, kann dies als Nachverdichtung bzw. als Maßnahme der Innenentwicklung angesehen werden. Der zulässige Versiegelungsgrad erhöht sich von 56 % auf 70 %, womit auch der natürliche Wasserkreislauf auf den Erweiterungsflächen beeinträchtigt wird.

Bezogen auf die Schutzgüter Klima/Luft sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

In Bezug auf die Biotopstruktur und die Artenausstattung werden keine wesentlichen Veränderungen erwartet, auch wenn es zu einer quantitativen Abnahme an Grün- und Freiflächen kommt. Mit den v. a. entlang der Ränder vorgesehenen Ent-

wicklungsmaßnahmen (Entwicklung eines Gehölzsaums, Aufwertung/Ergänzung von Gehölzflächen) wird der Geltungsbereich auch weiterhin vergleichbare Lebensraumverhältnisse für den Artenbestand bieten. Eine besondere artenschutzrechtliche Relevanz ist unter Berücksichtigung allgemeiner Vermeidungsmaßnahmen nicht erkennbar. Dies wären Rodung und Baufeldfreimachung außerhalb der Vogelbrutzeit und Kontrolle des Baubestands auf nicht auszuschließende Fledermausquartiere sowie gebäudebrütende Vogelarten. Im Bedarfsfall sind vorhabenbezogenen Ersatzhabitats vorzusehen.

Für das Landschaftsbild ist nicht mit relevanten Veränderungen des Gebietscharakters und seines Erscheinungsbildes zu rechnen. Ähnliches gilt für das Erholungsangebot, da auch weiterhin v. a. von Patienten und Besuchern nutzbare Freiflächen erhalten bleiben.

Die Umsetzung des Bebauungsplans induziert keine wesentlichen Veränderungen durch Lärm- und Geräuschbelastungen. Aufgrund der Vorbelastung durch Straßenverkehrslärm sind jedoch Maßnahmen für den passiven Schallschutz in Verbindung mit der Festlegung von Lärmpegelbereichen erforderlich, um auch weiterhin gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten zu können.

Im Rahmen der Bilanzierung zur Eingriffs-Ausgleichssituation wurde festgestellt, dass die mit der Planung verbundenen, zusätzlichen Ausnutzungen mit Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden sind, die nicht innerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen werden können. Das ermittelte Defizit beträgt rund 163.000 Biotopwertpunkten (BWP), was gegenüber dem Voreingriffszustand einer Wertminderung um ca. 16 % entspricht. Der Ausgleich des Defizits wird mittels Ersatzmaßnahmen innerhalb der naturräumlichen Haupteinheitengruppe gemäß Hessischer Kompensationsverordnung (§ 2 Abs. 1 Nr. 1) kompensiert. Hierfür werden ca. 9,1 ha ausgewiesener und im Ökokonto von HessenForst verbuchter Prozessschutzflächen auf Staatswaldflächen in Dreieich und Langen herangezogen und dem Bebauungsplan als Ausgleich zugeordnet.

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, Entwässerung und technische Infrastruktur vorgetragen.

Umwelt

Im Rahmen der durchgeführten Beteiligungsschritte wurde zum einen angeregt, im Bebauungsplan grünordnerische und gestalterische Maßnahmen festzusetzen, um den umweltschützenden Anforderungen zu genügen und das mit der Planung verbundene naturschutzfachliche Ausgleichsdefizit (rund 163.000 Biotopwertpunkte) zu minimieren. Angeregt wurde u. a. die Begrünung von Parkdecks, Dachbegrünung, Vorgaben zu einer hellen Fassadengestaltung, die Erhaltung vorhandener Einzelbäume und Grünflächen oder die Anpflanzung standortgerechter Pflanzen. Zum anderen wurde auf die Kompensationsmöglichkeiten über das Ökokonto bei der Hessischen Landgesellschaft hingewiesen sowie Anregungen zum Artenschutz gegeben.

Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Planungsziele für das Klinikareal, der baulichen Erweiterungsabsichten des Klinikbetreibers und einer gewünschten planerischen Flexibilität konnten jedoch nicht alle vorgetragenen Anregungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden – Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen sind im Bebauungsplan in angemessenem Umfang festgesetzt –, sodass zum Ausgleich des rechnerisch ermittelten Defizits ein Vertrag über den Verkauf von Ökopunkten aus vorlaufend durchge-

fürten Ersatzmaßnahmen (Ökokontomaßnahmen) geschlossen wurde. Gegenstand des Vertrages sind drei Prozessschutzflächen im Staatswald, die stillgelegt und in das Ökokonto von HessenForst eingebucht wurden. Durch die vertragliche Vereinbarung werden die Maßnahmen dem Bebauungsplan zugeordnet. Die dort aufgeführten Maßnahmen dienen als Kompensation für zulässige bauliche Eingriffe im Bereich des Bebauungsplans Nr. 5.3 „Klinikum Langen“. Unter Berücksichtigung der Eingriffsregelung nach BauGB kann damit der erforderliche Ausgleich gesichert werden. Da die Ausgleichsmaßnahmen allesamt im Wald durchgeführt wurden, sind Belange der Landwirtschaft hierdurch nicht betroffen.

Des Weiteren wurde darum gebeten, mehrere Regelungen zum Immissionsschutz in den Bebauungsplan aufzunehmen. Dies betraf unter anderem die Beschaffenheit und Ausgestaltung von Beleuchtungseinrichtungen im Plangebiet und die Schallschutzanforderungen von technischen Einrichtungen. Die Regelungen wurden weitgehend entweder als planungsrechtliche Festsetzungen, soweit dies nach den Bestimmungen des BauGB möglich war, oder als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

Verkehr

Um die Umsetzung der Planung in Bezug auf die verkehrlichen Belange zu prüfen, wurde eine entsprechende Verkehrsuntersuchung in Auftrag gegeben. Hierbei wurden insbesondere die Auswirkungen der geplanten Erweiterungen auf dem Klinikgelände sowie dem daraus resultierenden zusätzlichen Verkehrsaufkommen auf die Leistungsfähigkeit des Knotenpunkts Frankfurter Straße/Röntgenstraße, der das Areal an den örtlichen und den überörtlichen Verkehr anbindet, überprüft. Es konnte nachgewiesen werden, dass das mit der Planung verbundene zusätzliche Verkehrsaufkommen am Knotenpunkt Frankfurter Straße/Röntgenstraße abgewickelt werden kann und der Knotenpunkt ausreichend leistungsfähig ist.

Von der benachbarten Stadt Dreieich wurde angeregt, neben dem Knotenpunkt Frankfurter Straße/Röntgenstraße auch die benachbarten Knotenpunkte Darmstädter Straße/An der Trift/An der Lettkaute und Frankfurter Straße/Auffahrt B 486 verkehrsgutachterlich zu betrachten. Es solle nachgewiesen werden, dass an allen Knotenpunkten das Verkehrsaufkommen unter Berücksichtigung sämtlicher im Verfahren befindlicher Planungen leistungsfähig abgewickelt werden kann. Die Notwendigkeit einer fachlichen Ergänzung des Verkehrsgutachtens im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde jedoch nicht gesehen, da insbesondere der auf Dreieich bezogene zusätzliche Quell- und Zielverkehr mit rund 490 Kfz-Fahrten/24h am Knotenpunkt Darmstädter Straße/An der Trift/An der Lettkaute als vernachlässigbar eingestuft werden kann. Zudem hat der zuständige Straßenbauasträger, HessenMobil, der Planung zugestimmt und die verkehrsgutachterlichen Betrachtungen grundsätzlich als ausreichend angesehen; es wird lediglich darauf hingewiesen, dass eine Änderung des Lichtsignalprogramms erforderlich werden könnte. Schließlich ist die Betrachtung zusätzlicher Verkehre, die sich aus der Planung für den Bebauungsplan Nr. 5.4 „Klinikum Langen Nord“ ergeben, nicht Gegenstand des zeitlich vorgelagerten Bebauungsplanverfahrens Nr. 5.3 „Klinikum Langen“.

Seitens der Kreisverwaltung Offenbach wurde auf verschiedene geplante Bauprojekte hingewiesen (sportliche Einrichtungen), die ihrerseits bei der Betrachtung der Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes zu berücksichtigen seien bzw. im Zuge derer auch die Neugestaltung des benachbarten Knotenpunktes Darmstädter Straße/An der Trift/An der Lettkaute beabsichtigt ist. Da diese Planungen jedoch noch nicht planungsrechtlich gesichert sind und eine Umsetzung ungewiss ist, besteht keine Veranlassung für weitere verkehrsgutachterliche Untersuchungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 5.3 „Klinikum Langen“. Davon unbenommen werden mögliche Beeinflussungen aus verkehrsplanerischer Sicht als abwickelbar einge-

stuft, da die vom Landkreis Offenbach benannten Sporteinrichtungen ihre Spitzenbelastungen im Verkehrsnetz häufig zu anderen Uhrzeiten erzeugen, als die für das Klinikum ermittelten.

Entwässerung

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bauungsplans Nr. 5.3 „Klinikum Langen“ wurde darauf hingewiesen, dass nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser versickert werden soll. Es wurde daher ein Entwässerungskonzept erarbeitet, mit dem Ziel, die ortsspezifischen Randbedingungen und die bestehenden Entwässerungsanlagen zu erfassen und daraus ein Gesamtkonzept für eine möglichst schonende und verträgliche Bewirtschaftung der anfallenden Niederschlagsabflüsse zu entwickeln. Hierbei wurde festgestellt, dass eine gezielte entwässerungstechnische Versickerung aufgrund der geologischen Situation und des hohen Grundwasserpegels nicht möglich ist. Im entwickelten Entwässerungskonzept ist daher vorgesehen, das anfallende Schmutzwasser und Niederschlagswasser der Klinik an die bestehende Mischwasserkanalisation anzuschließen. Da die Entwässerungskanäle in der Röntgenstraße bzw. Frankfurter Straße jedoch bereits überlastet sind, ist die Errichtung einer zentralen Regenrückhaltung (im Nordwesten des Plangebiets) vorgesehen. Mit dieser technischen Rückhaltungsmaßnahme wird die Entwässerung sichergestellt und die öffentliche Kanalisation entlastet.

Daneben wurde geprüft, ob auch alternative Varianten zur Regenwasserbewirtschaftung, wie die Versickerung in angrenzende Waldflächen oder eine Ableitung in den im südlichen Gartengebiet vorhandenen Gräben möglich sind und im Rahmen der Planung von Einzelvorhaben geregelt werden können. Da dies kurzfristig nicht durchführbar ist, konnten keine entsprechenden Festsetzungen im Bauungsplan verankert werden.

Als Maßnahmen zur Reduzierung der Abflussmengen von befestigten Flächen ist vorgesehen, die untergeordneten Flächen wie Gehwege, Stellplätze wasserdurchlässig zu befestigen und Flachdächer der Neu- und Erweiterungsbauten zu mind. 50% ihrer Grundfläche extensiv zu begrünen. Durch die Förderung einer anteiligen Dachbegrünung, der Herstellung von Wegen und Stellplätzen mit wasserdurchlässigen Befestigungen sowie der Festsetzung eines Mindestanteils an Grundstücksbegrünung bzw. der Verpflichtung zur Begrünung baulicher Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Gelände lediglich unterbaut wird, werden die nachteiligen Auswirkungen auf den natürlichen Wasserkreislauf soweit wie möglich minimiert.

Mit dieser Entwässerungskonzeption verbindet sich auch keine Abflussverschärfung im sog. Hundsgaben, auf die in der Stellungnahme des Wasserverbandes Schwarzbachgebiet-Ried hingewiesen wird.

Aufgrund der vorgesehenen Maßnahmen zur Retention von Niederschlagswasser aus dem Bestand der bestehenden abflussrelevanten Flächen des Klinikums und den geplanten neuen Flächen ist des Weiteren eine Abflussverschärfung im Bereich des Hundsgabens auch über das Entwässerungssystem der Stadt Langen nicht zu erwarten.

Technische Infrastruktur

Im Rahmen der Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde auf vorhandene technische Infrastruktur im Plangebiet hingewiesen, insbesondere in Form einer Gashochdruckleitung (Entega) und einer Trinkwasserleitung (Landkreis Offenbach). Der jeweilige Leitungsverlauf wurde in den Bauungsplan aufgenommen. Für die Leitungen wird im Bauungsplan eine mit Lei-

tungsrechten zu belastende Fläche zugunsten des jeweiligen Leitungsträgers festgesetzt. Auf die dazugehörigen Schutzstreifen wird hingewiesen.

Des Weiteren ist eine das Plangebiet querende Richtfunktrasse (E-Plus) im Bebauungsplan vermerkt.

Das Vorhandensein sonstiger technischer Infrastruktur im Plangebiet (u. a. Telekommunikationsanlagen (Deutsche Telekom), Steuerkabel (EVO-AG), Trinkwasserleitungen (Stadtwerke Langen), Gasdruckregel- und Messanlage (Stadtwerke Langen), Tafostation (Stadtwerke Langen), Kanaltrassen (Entwässerungssystem der Stadtwerke Langen) wurde zur Kenntnis genommen. Der Umgang mit der vorhandenen und geplanten technischen Infrastruktur ist Gegenstand der Erschließungs- und Ausführungsplanung. Die Betreiber und Nutzungsberechtigten werden an der Erschließungsplanung im Zuge von Baumaßnahmen beteiligt, sodass eine rechtzeitige Abstimmung zum Umgang mit vorhandenen Leitungen und Anlagen möglich ist.

6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Das im Ortsrandbereich gelegene Klinikgelände soll eine gewisse bauliche Entwicklung erfahren, was mit dem vorliegenden Bebauungsplan ermöglicht werden soll. Da dies ausschließlich innerhalb des Bestandsgrundstücks erfolgen soll und keine externen Flächen in Anspruch genommen werden, kann die Planung im Sinne der übergeordneten Zielsetzung einer Nachverdichtung bzw. Innenentwicklung gewertet werden. Damit wird dem Gebot eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gefolgt. Es handelt sich daher bei dem Projekt um eine Überplanung von in weiten Teilen seit vielen Jahrzehnten bereits mehr oder weniger intensiv genutzten bzw. überbauten Flächen. Die Lage des Plangebiets ist damit vorab festgelegt, Standortalternativen sind in diesem Zusammenhang nicht gegeben.

Durch die Lage der äußeren Erschließung und die Bestandsbauten in Verbindung mit der inneren Erschließung sind die Entwicklungsmöglichkeiten bereits deutlich vorgeprägt. Dadurch ergibt sich in hohem Maße eine Vorfestlegung für die baulichen Erweiterungsmöglichkeiten, wodurch auf eine Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten verzichtet werden kann.

Unabhängig davon wird es sicherlich noch eine dezidierte Planung zur genauen Verortung und Gestaltung einzelner An- oder Neubauten geben. Bauleitplanerisch ist dies jedoch nicht weiter von Belang. In Bezug auf die möglichen grundsätzlichen Umweltwirkungen der Angebotsplanung sind hieraus keine wesentlichen Verschiebungen bzgl. der Umwelterheblichkeit zu erwarten. Auf eine Betrachtung möglicher Planungsalternativen im Umweltbericht kann daher verzichtet werden.