



Zusammenfassende Erklärung

Bebauungsplan Nr. 5.4

„Klinikum Langen Nord“

Vorhabenträger:

medi park langen GmbH

Spessartring 24

63071 Offenbach

Planungsbeauftragte:

Stadtbauplan GmbH

Rheinstraße 40 – 42

64283 Darmstadt

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a Abs. 1 BauGB

22.11.2021

1. Anlass und Ziel der Planung

Am nordöstlichen Stadtrand von Langen befindet sich das Gelände des ehemaligen Kreiskrankenhauses. Der 1968 aufgestellte Bebauungsplan 5.1 „Für das Gebiet des Kreiskrankenhauses Dreieich“ wurde in den letzten Jahren sukzessiv in Teilabschnitten erneuert, um den modernen Klinikstandort planungsrechtlich zu sichern.

Da trotz der bereits neu geschaffenen Entwicklungsmöglichkeiten noch weiterer Bedarf zur Ausweitung der Kliniknutzung besteht, hat das Deutsche Rote Kreuz Kreisverband Offenbach e. V., durch seine Gesellschaft medi park langens GmbH, das nördlich der Röntgenstraße befindliche Grundstück vom Kreis erworben, um durch die ergänzenden Nutzungen eine gute und weit gefächerte ärztliche Versorgung der Bevölkerung auch weiterhin sicherstellen zu können. Der B-Plan 5.4 „Klinikum Langen Nord“ schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung bzw. Erweiterung und Veränderungen von Nutzungen am Klinikstandort Langen. Zudem sollen bestehende Nutzungen, wie das im Westen des Plangebiets gelegene Wohnhochhaus und die im Osten des Plangebiets gelegene Rettungswache planungsrechtlich gesichert werden. Festgesetzt werden hierzu verschiedene „Sonstiges Sondergebiete“, Zweckbestimmung: Klinikgebiet. Diese lassen unterschiedliche medizinische Nutzungen zu, um das Gebiet ausreichend städtebaulich zu gliedern.

Durch die Erweiterung bzw. Sicherung des Klinikstandorts wird die im öffentlichen Interesse stehende medizinische Versorgung der Bevölkerung gewährleistet.

2. Verfahrensverlauf

Der Aufstellungsbeschluss für den vorliegenden Bebauungsplan erfolgte am 14.06.2018.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit Schreiben vom 17.05.2018 im Zeitraum vom 17.05.2018 bis 22.06.2018 durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 14.04.2020 bis 04.05.2020.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 28.09.2020 bis 30.10.2020. Die Unterlagen wurden wegen der Beschränkungen beim Publikumsverkehr während der Corona-Pandemie (gem. § 3 PlanSiG) im Internet eingestellt und zusätzlich nur nach Voranmeldung im Rathaus zur Einsicht bereitgehalten. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 28.09.2020 im selben Zeitraum durchgeführt.

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte ebenfalls im Zeitraum vom 08.03.2021 bis 01.04.2021. Die Unterlagen wurden wegen der Beschränkungen beim Publikumsverkehr während der Corona-Pandemie (gem. § 3 PlanSiG) im Internet eingestellt und zusätzlich nur nach Voranmeldung im Rathaus zur Einsicht bereitgehalten.

Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 26.02.2021 im Zeitraum vom 08.03.2021 bis 01.04.2021 durchgeführt.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Langen hat in ihrer Sitzung am 23.09.2021 den Bebauungsplan Nr. 5.4 „Klinikum Langen Nord“ gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung beschlossen.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wurde eine Umweltprüfung durchgeführt. Die ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen wurden in einem Umweltbericht gem. § 2a BauGB beschrieben und bewertet.

Die durch übergeordnete Planwerke bekannten Umweltbelang wurden durch folgende Gutachten und Fachbeiträge ergänzt:

- Verkehrsuntersuchung, Freudl Verkehrsplanung, Darmstadt, Mai 2020
- Schalltechnische Untersuchung Krebs +Kiefer Fritz AG, Darmstadt, Juni 2020
- Geotechnische, hydrogeologische und abfalltechn. Baugrunduntersuchung, Ingenieurbüro für Geotechnik Dipl.-Ing. J. Krusche, Griesheim, Mai 2018
- Ergänzende Baugrundaufschlüsse und Versickerungsversuche Untersuchungsbericht UB02: Ingenieurbüro Für Geotechnik Dipl.-Ing. J. Krusche, Griesheim, Juli 2019
- Artenschutzfachliche Prüfung im Rahmen des B-Planvorhaben „Medicentrum Langen“, Büro für Faunistik und Landschaftsökologie, Lindenfels, Juli 2018
- Plausibilitätsprüfung Artenschutzfachliche Prüfung, Beratungsgesellschaft Natur dbR, Nackenheim, Mai 2020
- Entwässerungskonzept, Umweltplanung Bullermann Schneble GmbH, Darmstadt, Juni 2020

Schutzgut Flora und Fauna

Floristisch ist das Plangebiet in zwei Bereiche zu unterteilen. Der südliche Bereich besteht aus Bestandsgebäuden sowie aus derzeit ruderal überprägten Brachland. Dieser Bereich bietet wenig floristisches Potential und wird durch die vorgesehene Nutzung nicht erheblich beeinträchtigt. Im Norden befindet sich ein etwa 150 Jahre altes Waldstück. Die Waldfläche bleibt in ihrer derzeitigen Form vollständig erhalten und wird durch die geplante medizinische Nutzung nicht berührt. Als zusätzlicher Schutz ist der Waldgrenze ein etwa 18 m breiter Schutzstreifen vorgelagert, der zum einen der Durchführung von Sicherungsmaßnahmen dient und zum anderen der Umsetzung von weiteren naturschutzfachlichen Maßnahmen.

Das faunistische Potential des Plangebiets außerhalb des nördlich gelegenen Walds ist aufgrund der Vornutzung und aufgrund besserer Habitate im direkten Umfeld insgesamt als gering einzuschätzen. Bestandsgebäude und Wald weisen grundsätzlich ein faunistisches Potential auf. Die Habitate werden durch die Planung jedoch nicht eingeschränkt. Folgende Maßnahmen dienen der Vermeidung, Minimierung und Kompensation möglicher Eingriffe in das Schutzgut Flora/Fauna/Biotope:

- Dachbegrünung,
- Beleuchtung,
- Maßnahmen gegen Vogelschlag,
- Retentionsmulden,
- Bauverbotszone mit Eidechsenhabitat.

Gegenüber der aufgrund des Bebauungsplans Nr. 5.1 „Für das Gebiet Kreiskrankenhaus Dreieich“ rechtlich zulässigen Bebauung des Plangebiets und unter Berücksichtigung der oben beschriebenen Maßnahmen ist mit einer Verbesserung der Situation für das Schutzgut Biotope, Flora und Fauna zu rechnen.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurde hinsichtlich der naturschutzfachlichen und landschaftsplanerischen Belange eine rechnerische Überprüfung der Eingriffs- und Ausgleichssituation in Form einer Bilanzierung nach dem Biotopwertverfahren durchgeführt (Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, das Führen von Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ersatzzahlungen (KV) vom 01.09.2005, zuletzt geändert am 26.10.2018).

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz schießt mit 399.343 WP für den Bestand und 456.556 WP für die Planung. Es ergibt sich eine Differenz von 57.212 WP zugunsten der Planung. Bei Umsetzung der Planung findet aus naturschutzfachlicher Sicht eine Aufwertung des Plangebiets statt. Ein Ausgleich bzw. eine Kompensation ist daher nicht notwendig.

Schutzgut Boden

Zur Bewertung des Bestands des Schutzgutes Boden ist der letzte rechtskräftige Planstand und somit der Bebauungsplan Nr. 5.1 „Für das Gebiet Kreiskrankenhaus Dreieich“ heranzuziehen. Der Bebauungsplan Nr. 5.1 sieht eine Grundflächenzahl von 0,4 sowie Verkehrsflächen vor, eine Überschreitung der GRZ für die Errichtung von Nebenanlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO 1968 wurde nicht begrenzt. Grundsätzlich kann das Gelände aufgrund der bereits erfolgten Vornutzung als anthropogen verändertes Bodengefüge dargestellt werden. Folgende Maßnahmen dienen u. a. der Vermeidung und Minimierung des Eingriffs in das Schutzgut Boden:

- Wiedernutzbarmachung bereits bebauter Bereiche,
- Nutzungsintensivierung durch Aufstockung,
- Begrenzung der zulässigen Grundfläche/Versiegelung,
- Festsetzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind,
- Festsetzung von Flächen mit hochwertigen Böden (hier: Fläche für Wald),
- Vorgaben zu Begrünungen nicht überbaubarere Grundstücksflächen,
- Bodenschutzmaßnahmen nach § 202 BauGB bzw. DIN 18915 während der Bauphase (z. B. Einschränkung des Baufelds, Schutz der verbliebenen Randflächen mit intakten Böden, sachgemäße Bodenlagerung, schichtgerechtes Lagern und Wiedereinbauen v. a. der natürlichen Böden),
- Sicherung des im Zuge der Baumaßnahme anfallenden Oberbodens und Wiederverwendung bei Pflanzmaßnahmen möglichst im Plangebiet bzw. im Umfeld,
- Ordnungsgemäßer Umgang und ordnungsgemäße Verwertung des anfallenden Ausbaumaterials.

Gegenüber einer - durch den rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 5.1 zulässigen - Vollversiegelung und aufgrund der festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen stellt der Planfall keine erhebliche Beeinträchtigung für das Schutzgut Boden dar.

Schutzgut Wasser

Das Plangebiet liegt innerhalb zwei bestehender Wasserschutzgebiete der Zone III und III b.

Aufgrund der schlechten Versickerungsfähigkeit des Bodens ist mit einer geringen Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet zu rechnen. Durch das zusätzliche Fehlen von Oberflächengewässern hat das Plangebiet insgesamt eine untergeordnete Bedeutung für das Schutzgut Wasser.

Zudem ist der in der Röntgenstraße befindliche Kanal hydraulisch bereits stark ausgelastet.

Aus diesem Grund soll durch entsprechende Festsetzungen eine verzögerte Einleitung des Niederschlagswassers in die Kanalisation ermöglicht werden.

Insgesamt ist bei Durchführung folgender Maßnahmen

- Begrenzung der zulässigen Grundfläche/Versiegelung,
- Festsetzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind,
- Einsatz von versickerungsfähigen Bodenbelägen (z.B. Pflaster),
- Extensive Dachbegrünung bei Neubauten,
- Vorgaben zu Begrünungen nicht überbaubarere Grundstücksflächen,
- Herstellung von Retentionsmulden in Erdbauweise,
- Beachtung der Vorgaben zur Bewirtschaftung von Niederschlagswasser,

keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser zu erwarten.

Schutzgut Klima / Luft

Klimatisch ist das Plangebiet bereits stark vorbelastet. Das Plangebiet ist trotz seiner abgerückten Randlage und den umgebenden Grün- und Freiflächen einem Stadtrand-Klimatop zuzuordnen, wo sich die klimatischen Bedingungen und Wirkungen der Überbauung und der Oberflächenversiegelung deutlich auswirken. Somit sind Wärmeinseleffekte, eine geringe Luftfeuchtigkeit sowie Windfeldstörungen zu erwarten. Dies würde durch eine umfangreiche Versiegelung des Plangebiets, was durch den rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 5.1 „Für das Gebiet Kreiskrankenhaus Dreieich“ möglich wäre, zusätzlich verstärkt werden.

Insgesamt ist bei Durchführung folgender Maßnahmen

- Begrenzung der zulässigen Grundfläche/Versiegelung zur Minimierung von Wärmeinseln,
- Erhalt der klimawirksamen Waldflächen,
- Extensive Dachbegrünung zur Steigerung der Kaltluftbildung,
- Herstellung von Retentionsmulden in Erdbauweise zur Steigerung der Kaltluftbildung,
- Begrenzung der Bauhöhen zur Aufrechterhaltung von Luftzirkulation,

eine Verbesserung des Schutzgutes Klima und Luft zu erwarten.

Schutzgut Landschaft

Die Einsehbarkeit des Geländes ist im Wesentlichen nur von Westen und Südwesten auf der Frankfurter Straße fahrend gegeben. Eine Einsichtnahme von Norden und Osten ist aufgrund des Waldes nicht gegeben. Eine Einsicht von Süden wird durch die bestehenden Klinikgebäude verwehrt. Das Plangebiet hat daher insgesamt nur eine untergeordnete Funktion für das Landschaftsbild und ist aufgrund der angrenzenden Bebauung sowie der im Plangebiet bestehenden Bebauung bereits stark vorbelastet.

Grundziel für das Schutzgut Landschaftsbild ist die Entwicklung bzw. Neugestaltung eines angemessenen und möglichst qualitätsvollen Erscheinungsbildes des Plangebiets. Konkret sind nachfolgende Maßnahmen vorgesehen:

- Erhaltung der Waldfläche,
- gärtnerisch gepflegte Anlage mit heimischen Pflanzen,
- Anlage von mind. sechs hochstämmigen Bäumen entlang der Röntgenstraße,
- Begrenzung der baulichen Höhe,
- Schaffung einer 18 m breiten Pufferzone zw. Wald und Bebauung.

Durch die Planung entstehen keine negativen Auswirkungen für das Landschaftsbild.

Schutzgut Mensch

Das Plangebiet selbst hat derzeit nur eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Mensch. Im Vordergrund steht hier die Belastung durch Lärm und die dadurch verursachten Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Das Plangebiet hat keine Erholungsfunktion, da die vorhandenen Freiflächen nicht gepflegt oder erschlossen sind.

Durch die Umsetzung der Planung ist mit einer erheblichen Verbesserung der Erholungsfunktion innerhalb des Plangebiets zu rechnen. Die vorgesehene lockere Bebauung ermöglicht großzügige, gärtnerisch gepflegte Freiflächen die der Erholung dienen sollen.

Insgesamt ist bei Durchführung folgender Maßnahmen

- Maßnahmen für den passiven Schallschutz gegenüber Verkehrs- und Anlagelärmbelastungen,
- Erhaltung der Waldfläche auch für die Naherholung
- Anlage der Freiflächen als gärtnerisch gepflegte Anlage mit Erholungsfunktion

eine Verbesserung der Situation für das Schutzgut Mensch zu erwarten.

Schutzgut Kultur und Sachgüter

Im Nordwesten des Geltungsbereichs verläuft eine historische Grenze mit noch vorhandenen historischen Grenzsteinen. Der Grenzstein befindet sich innerhalb der zum Schutz der Waldfläche von Bebauung freizuhaltenden Fläche und ist gem. § 2 Abs. 1 HDSchG zu schützen und „in situ“ zu erhalten.

Zudem befinden sich sonstige Sachgüter (Wohnhochhaus und Rettungswache) innerhalb des Geltungsbereichs, die jedoch weder besonders erhaltenswert sind, noch eine besondere Relevanz für Umweltbelange aufweisen. Beide Gebäude werden durch den vorliegenden Bebauungsplan rechtlich gesichert.

Zusammenfassung der Umweltprüfung

Unter Berücksichtigung der teilweise vorbelasteten Bestandsituation sowie den planungsrechtlichen Möglichkeiten durch den rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 5.1 „Für das Gebiet Kreiskrankenhaus Dreieich“ werden bei Durchführung aller Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen durch Umsetzung der Planung erwartet.

4. Berücksichtigung planungsrelevanter Anregungen aus den Beteiligungsverfahren

Im Rahmen der formellen Beteiligungsschritte wurden Anregungen und Hinweise von Behörden, Trägern öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit vorgetragen. Die Anregungen und Hinweise wurden untereinander und gegeneinander abgewogen und wenn möglich in der Planung berücksichtigt.

Wesentliche Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung betrafen die Bereiche Verkehr sowie Eingriffe in Natur und Landschaft. Die Anregungen wurden im weiteren Verlauf der Planung berücksichtigt.

Folgende wesentliche Anregungen wurden im Rahmen der formellen Offenlegung vorgetragen:

Anregung mit Auswirkungen auf Planung	Berücksichtigung in Planung
Bedarfsermittlung Trink- und Betriebswasserbedarfs	Nachweis wurde erbracht.
Festsetzungen zur Herstellung von Retentionsflächen sind uneindeutig	Die Festsetzungen wurden konkretisiert
Ausweitung der Flächen für Versickerung von Niederschlagswasser in den angrenzenden Wald	Die Anregung wurde als Hinweis aufgenommen und kann im Baugenehmigungsverfahren geprüft werden.
Festsetzungen für das Anbringen von Fledermauskästen	Regelung erfolgt im städtebaulichen Vertrag. Der Vorhabenträger wird Nistkästen bei den Bauvorhaben berücksichtigen.
Naturschutzrechtliche E/A Bilanz fehlerhaft	Die E/A Bilanz wurde korrigiert.
Historischer Grenzstein ist „in situ“ zu belassen.	Der Hinweis zu „in situ“ Erhaltung wurde ergänzt.
Fläche für Neubau einer Transformatorstation berücksichtigen (ca. 50m ²)	In Planung berücksichtigt
Festlegung der Lage und Maße einer Bushaltestelle	Genaue Lage und Maße können im Rahmen der weiteren Abstimmung Stadt, Aufgabenträger ÖPNV und Vorhabenträger geklärt werden.
Einleitung von Niederschlagswasser in den Mischwasserkanal auf max. 10l/s drosseln.	In Planung berücksichtigt
Zäune 10cm von Boden	Es werden keine Festsetzungen zur Regelung von Einzäunungen getroffen, da es sich nicht um kleinteilige Einzelgrundstücke handelt.
Festsetzung von Umsiedlung von Eidechsen	Zum Zeitpunkt der Untersuchung wurden keine Eidechsen im Plangebiet nachgewiesen.
Betrachtung von Faltern in artenschutzrechtlicher Prüfung	In Planung berücksichtigt
Untersuchung der verkehrlichen Auswirkungen der Planung auf das weitere Verkehrsnetz.	Eine Verkehrsuntersuchung wurde erstellt. Eine Untersuchung der Auswirkungen auf das weitere Verkehrsnetz erfolgt nicht.

Neben den oben aufgeführten Anpassungen der Planung wurde auch das Baufenster sowie die zulässige Art der baulichen Nutzung überarbeitet. Daher wurde eine erneute Offenlegung durchgeführt.

Folgende wesentliche Anregungen wurden im Rahmen der erneuten formellen Offenlegung vorgetragen:

Anregung mit Auswirkungen auf Planung	Berücksichtigung in Planung
Festsetzungen (Retentionsmulden) und Entwässerungskonzept erscheinen widersprüchlich	Festsetzungen wurden redaktionell angepasst und verständlicher dargestellt.
Bestehende wasserrechtliche Genehmigung ist ggfs. anzupassen.	Eine Anpassung erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.
Korrekte Berechnung der E/A Bilanz wird in Frage gestellt. Bestehender Wald weist in Bilanz ein Defizit von 274 m ² auf.	<p>Grundlage für die Ermittlung des Bestandswert ist nicht der tatsächliche IST Zustand, sondern der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 5.1 „Für das Gebiet Kreiskrankenhaus Dreieich“ und somit der planungsrechtlich zulässige Zustand.</p> <p>Bei einer Berücksichtigung der in Frage stehenden 274m² als Wald, würde die Bilanz weiterhin mit einem deutlichen Punkteüberschuss zugunsten der Planung schließen.</p>
Erschließung der künftige Fernwärme-Heizzentrale auf dem Fl.Stk. Nr. 2/11 muss gesichert sein.	Die Sicherung muss über die Privatstraße (Röntgenstraße) erfolgen. Die Straße ist jedoch nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplans.
Zäune 10cm von Boden	Es werden keine Festsetzungen zur Regelung von Einzäunungen getroffen, da es sich nicht um kleinteilige Einzelgrundstücke handelt.
Betrachtung von Faltern in artenschutzrechtlicher Prüfung	In Planung berücksichtigt
Außengeländes ist regional und naturnah zu bepflanzen.	<p>Bepflanzung erfolgt gem. Pflanzliste mit heimischen, standortgerechten Pflanzen.</p> <p>Anlage wird gärtnerisch gepflegt und dient auch der Erholung.</p>
Beleuchtung am unmittelbaren Waldrand ist zu vermeiden.	Beleuchtung ist grundsätzlich insektenschonend herzustellen. Zudem muss die Lichtwirkung auf die zu beleuchtenden Flächen beschränkt werden.
Niederschlagswasser flächig in den angrenzenden Wald versickern	Die Anregung wurde als Hinweis aufgenommen und kann im Baugenehmigungsverfahren geprüft werden.
30m – 35m Sicherheitsabstand zwischen Wald und Bebauung	Bei Gebäuden oder baulichen Anlagen, die innerhalb eines Abstandes von bis zu 35 m zum Waldrand errichtet werden, ist durch entsprechende Auslegung der Statik ein ausreichender Schutz gegen Baumsturz zu berücksichtigen.

Die Art und Weise, wie die Anregungen und Hinweise im Bebauungsplan berücksichtigt wurden, sind im Detail in den Beschlussempfehlungen zum Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB sowie dem Verfahren zur erneuten beschränkten Beteiligung dokumentiert und dort zu entnehmen. Diese Beschlussempfehlungen wurden in den städtischen Gremien vorgestellt, beraten und letztlich von der Stadtverordnetenversammlung abgewogen.

5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Ziel des Bebauungsplans ist eine nachhaltige und zukunftsorientierte Entwicklung des bestehenden Klinikstandorts. Es handelt sich somit um eine planungsrechtliche Sicherung bereits bestehender Flächen und somit um eine Nachverdichtung bzw. Innenentwicklung im Sinne des § 1a Abs 2 BauGB.

Zudem werden hochwertige umweltfachlich relevante Flächen (hier: Waldflächen) gesichert und eine Inanspruchnahme oder Beeinträchtigung vermieden.

Weitere externe Flächen sollen nicht in Anspruch genommen werden. Eine Verlagerung des Geltungsbereichs ist aufgrund des angrenzenden Klinikgeländes nicht zielführend.