



Begründung

Bebauungsplan Nr. 5.2

„Klinikum Langen - Fachärzteezentrum“

Bearbeitung:

**DIESING+LEHN**
STADTPLANUNG SRL

Arheilger Straße 68
64 289 Darmstadt
Tel: 06151 / 73 56 98
mail@diesing-lehn.de
www.diesing-lehn.de

Dipl.-Ing. Birgit Diesing

Inhaltsverzeichnis

I BAULEITPLANUNG

1 Einführung

- 1.1 Anlass und Planerfordernis
- 1.2 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

2 Rechtsgrundlagen und Verfahren

- 2.1 Rechtsgrundlagen
- 2.2 Verfahrensart

3 Übergeordnete Planungen

- 3.1 Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010
- 3.2 Bestehendes Planungsrecht
- 3.3 Sonstige Bindungen, Denkmalpflege
 - 3.3.1 Rahmenplanung „Wohnbebauung und Fachärzteezentrum Klinikum Langen“
 - 3.3.2 Denkmalpflege

4 Bestandssituation

- 4.1 Stadträumliche Einbindung
- 4.2 Bebauung und Nutzung im Plangebiet
- 4.3 Landschaftsplanerische Bestandsbeschreibung
- 4.4 Erschließung
- 4.5 Eigentumsverhältnisse

5 Ergänzende Fachplanungen und Gutachten

- 5.1 Verkehrliche Bewertung
- 5.2 Schalltechnische Untersuchung
- 5.3 Faunistische Untersuchungen, artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

6 Planungskonzept

- 6.1 Ziele und Zwecke der Planung
- 6.2 Städtebauliches Konzept
- 6.3 Verkehr
 - 6.3.1 Erschließung
 - 6.3.2 Ruhender Verkehr
 - 6.3.3 Öffentlicher Personennahverkehr
- 6.4 Landschaftsplanerische Zielsetzung
- 6.5 Technische Infrastruktur/Ver- und Entsorgung
 - 6.5.1 Trinkwasser/Löschwasser
 - 6.5.2 Abwasser/Niederschlagswasser
 - 6.5.3 Strom, Gas und Wärme
- 6.6 Weitere wasserwirtschaftliche Belange
 - 6.6.1 Schonung der Grundwasservorkommen
 - 6.6.2 Grundwasserbewirtschaftungsplan Hessisches Ried
 - 6.6.3 Mögliche Vernässungsschäden, Grundwasserflurabstände
 - 6.6.4 Schutzausweisungen
 - 6.6.5 Bodenbelastungen, Grundwasserschadensfälle, Kampfmittel
- 6.7 Weitere Umweltbelange
 - 6.7.1 Umweltprüfung, Verfahren, Schutzgüter
 - 6.7.2 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung
 - 6.7.3 Artenschutz
 - 6.7.4 Bodenschutz
 - 6.7.5 Klimaschutz

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung

2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen

2.2 Höhe der baulichen Anlagen

3 Bauweise

4 Überbaubare Grundstücksflächen

4.1 Von Bebauung freizuhaltende nicht überbaubare Grundstücksfläche – Abstand zur Landesstraße L 3262

5 Anschluss anderer Flächen an Verkehrsflächen

6 Führung von oberirdischen und unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen

7 Flächen für Wald

8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Baufeldräumung/Artenschutz

9 Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen

10 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen – Lärm

11 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

B AUFNAHME VON AUF LANDESRECHT BERUHENDEN REGELUNGEN IN DEN BEBAUUNGSPLAN

1 Gestaltung der Dächer

2 Gestaltung der Werbeanlagen

3 Behandlung von Niederschlagswasser

C NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB))

D HINWEISE

III AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

1 Statistische Angaben

2 Bedarfe der Infrastruktur

3 Kosten und Finanzierung

4 Maßnahmen der Bodenordnung

I BAULEITPLANUNG

1 Einführung

1.1 Anlass und Planerfordernis

In Langen soll auf dem Grundstück des Kreises Offenbach, in räumlicher Nähe zur Asklepios-Klinik, ein Fachärzteezentrum errichtet werden. Da sich die Wohngebäude des Klinikums in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand befinden und in dieser Form auch nicht mehr benötigt werden, wurde für eine ca. 3,2 ha große Fläche, im Auftrag des Kreises Offenbach, vom Büro AS&P, Albert Speer & Partner, Frankfurt, eine Rahmenplanung mit den Zielen: Ersatz der vorhandenen stark sanierungsbedürftigen Wohnbebauung durch zeitgemäße Wohngebäude, Standort für ein Fachärzteezentrum und Neuordnung des ruhenden Verkehrs, aufgestellt.



Abbildung 1: Lageplan Rahmenplanung, Büro AS&P-Albert Speer & Partner GmbH, Frankfurt

Der vorliegende Bebauungsplan setzt als ersten Schritt die Rahmenplanung für den Bereich mit dem Fachärzteezentrum (siehe oben, rot umrandet) um.

Der vorgesehene Standort für das Fachärzteezentrum befindet sich im Einmündungsbereich der Röntgenstraße in die Frankfurter Straße und liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 5 „Für das Gebiet des Kreiskrankenhauses Dreieich“. Dieser Bebauungsplan setzt für den betreffenden Bereich ein „Sonderbaugelände für Gemeinbedarf - Krankenhaus mit Grünfläche, Gelände für Ärzte- und Schwesternwohnungen“ fest, allerdings ohne überbaubare Grundstücksflächen. Da mit diesen Festsetzungen die Errichtung eines Ärzteehauses mit Parkieranlage nicht möglich ist, wird für den betreffenden Bereich der Bebauungsplan geändert.

1.2 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand von Langen direkt an der Gemarkungsgrenze zu Dreieich. Es wird begrenzt von der Frankfurter Straße (L 3262) im Westen, vom Wald auf Dreieicher Gemarkung im Norden, von den Wohnhäusern des Klinikgeländes im Osten und von der Röntgenstraße im Süden und hat eine Größe von ca. 1,3 ha. Die erwähnten Straßen sind im Geltungsbereich enthalten.

Folgende Flurstücke in der Gemarkung Langen werden vom Bebauungsplan erfasst:
Flur 19, Flst. Nr. 305/18 (teilw.),
Flur 55, Flst. Nr. 1/1, 1/2, 1/3, 1/4, 2/4 (teilw.), 48/2 (teilw.).

2 Rechtsgrundlagen und Verfahren

2.1 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan wird entsprechend den Anforderungen folgender Gesetze erstellt:

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Hessische Bauordnung (HBO) i. d. F. vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), geändert durch Art. 40 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. I S. 622)

Hessische Gemeindeordnung (HGO) i. d. F. vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Art. 18 des Gesetzes vom 27.05.2013 (GVBl. I S. 218, 367)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 2 (124) und Art. 3 (100) des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154, 3185, 3207)

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGB-NatSchG) i. d. F. vom 20.12.2010 (GVBl. I S. 629), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 27.06.2013 (GVBl. I S. 458)

Hessisches Wassergesetz (HWG) i. d. F. vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Art. 62 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. I S. 622)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009, zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 15.11.2014 (BGBl. I S. 1724)

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) i. d. F. vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), geändert durch Gesetz vom 02.07.2013 (BGBl. I S. 1943)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i. d. F. vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 25.07.2013 (BGBl. I S. 2749, 2756)

2.2 Verfahrensart

Der vorliegende Bebauungsplan dient gemäß § 13a BauGB der Innenentwicklung. Ein solcher Plan, der der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient, kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Da der Bebauungsplan alle im § 13a BauGB genannten Kriterien für das beschleunigte Verfahren erfüllt, wird dieses hier angewendet. Im beschleunigten Verfahren wird gemäß § 13a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der Durchführung der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Von der Durchführung einer Umweltprüfung, der Erarbeitung eines Umweltberichts sowie der zusammenfassenden Erklärung wird ebenfalls abgesehen.

3 Übergeordnete Planungen

3.1 Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Im wirksamen Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) wird das Plangebiet als „Fläche für den Gemeinbedarf, Bestand“ mit der Zweckbestimmung „Krankenhaus“ dargestellt.



Abbildung 2: Auszug aus dem RPS/RegFNP 2010 mit Plangebiet (schwarz umrandet)

Vor dem Hintergrund, dass der Bebauungsplan mit dem Fachärzteezentrum eine den Krankenhausstandort ergänzende Nutzung planungsrechtlich absichern soll, geht die Stadt Langen davon aus, dass die Planung grundsätzlich an die Ziele der Raumordnung angepasst ist und einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht entgegen steht.

3.2 Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 5 „Für das Gebiet des Kreiskrankenhauses Dreieich“, 1. Änderung

und Ergänzung. Dieser Bebauungsplan setzt ein „Sonderbaugebiet für Gemeinbedarf, Krankenhaus mit Grünfläche, Gebiet für Ärzte- und Schwesternwohnungen“ sowie private und öffentliche Verkehrsflächen fest. Überbaubare Grundstücksflächen waren für dieses Plangebiet nicht vorgesehen.

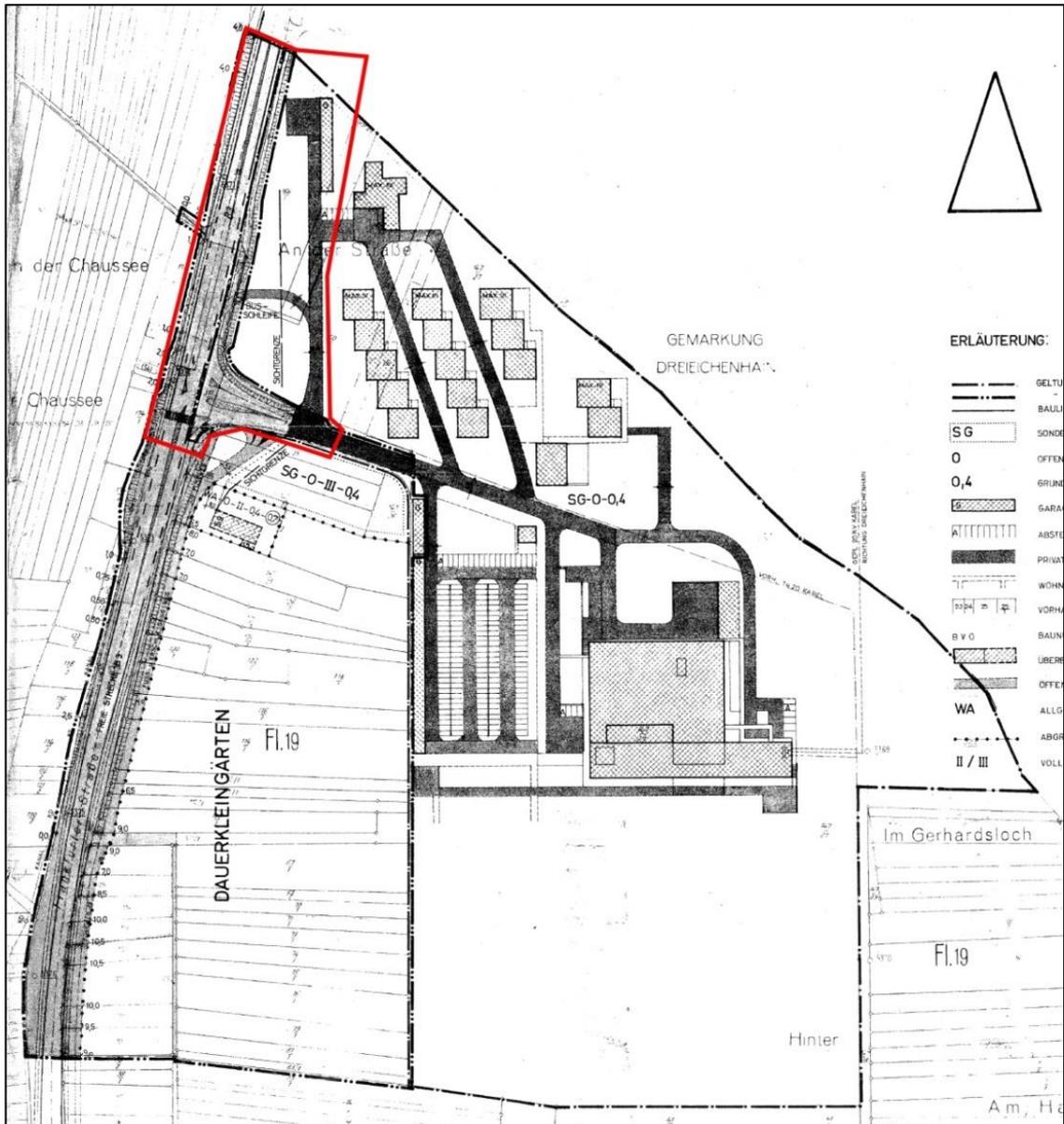


Abbildung 3: Rechtsverbindlicher Bebauungsplan mit Plangebiet (rot umrandet)

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan wird innerhalb des Geltungsbereichs durch die vorliegende Planung unwirksam.

3.3 Sonstige Bindungen, Denkmalpflege

3.3.1 Rahmenplanung „Wohnbebauung und Fachärzteezentrum Klinikum Langen“

Für den Bereich nördlich der Röntgenstraße und östlich der Frankfurter Straße wurde die Rahmenplanung „Wohnbebauung und Fachärzteezentrum Klinikum Langen“ erarbeitet, die von der Stadtverordnetenversammlung zwar nicht beschlossen, aber am 24.07.2014 zur Kenntnis genommen wurde. Diese Rahmenplanung sieht für

das Plangebiet den Neubau eines Fachärzteezentrums im Bereich der Einmündung der Röntgenstraße sowie ein Parkhaus im Bereich der jetzigen Carports vor. Die vorliegende Bauleitplanung setzt einen Teil der Rahmenplanung in Planungsrecht um.



Abbildung 4: Lageplan Rahmenplanung - mit Plangebiet (rot umrandet)

3.3.2 Denkmalpflege

Im Plangebiet selbst und in der näheren Umgebung sind keine denkmalgeschützten Anlagen vorhanden. Auf die Bestimmungen des § 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.

4 Bestandssituation

4.1 Stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand von Langen direkt an der Gemarkungsgrenze zu Dreieich. Es wird begrenzt von der Frankfurter Straße (L 3262) im Westen, vom Wald auf Dreieicher Gemarkung im Norden, von den Wohnhäusern des Geländes der Asklepios-Klinik im Osten und von der Röntgenstraße im Süden. Im Bereich des Klinik-Geländes sind bereits einige Arztpraxen vorhanden.

Direkt am Ostrand des Plangebiets steht das Wohnhochhaus „Röntgenstraße 13“ mit zwölf Geschossen und ca. 40 Wohneinheiten, das vor kurzem saniert wurde. Bei den weiteren Wohnhäusern der Klinik handelt es sich um dreigeschossige Gebäude, die aufgrund ihres sanierungsbedürftigen Zustands leer stehen.

Südlich der Röntgenstraße befindet sich eine Stellplatzanlage, die durch die Klinik genutzt wird. Weiter südlich schließt sich ein einzelnes Wohngebäude sowie eine Kleingartenanlage an.

Westlich der Frankfurter Straße befinden sich landwirtschaftlich und gärtnerisch genutzte Flächen. Es handelt sich um Flächen außerhalb des Siedlungszusammenhangs. Genehmigte Wohngebäude oder genehmigte gewerblich genutzte Gebäude sind hier nicht vorhanden.

Direkt an der Frankfurter Straße befindet sich die Bushaltestelle „Klinikum Langen“.

4.2 Bebauung und Nutzung im Plangebiet

Im Plangebiet befindet sich außer Carports und Garagen, die durch das benachbarte Wohnhochhaus „Röntgenstraße 13“ genutzt werden, keinerlei bauliche Nutzung. Die Carports und Garagen sind zum Abriss vorgesehen. Die bereits vorhandene Straße erschließt neben den Carports und Garagen auch das Wohnhochhaus.

4.3 Landschaftsplanerische Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet wird geprägt durch großflächige Flächenversiegelungen, überbaute Bereiche und Grünflächen mit unterschiedlichen Gehölzstrukturen.

Im Westen des Plangebiets befindet sich die stark befahrene Frankfurter Straße (L 3262); an der Südgrenze verläuft die Röntgenstraße. Verkehrsbegleitgrün ist hier nur in den Randbereichen anzutreffen, wobei dieses dann als artenarmes und intensiv gepflegtes Straßenbegleitgrün anzusehen ist.

Weiter östlich bzw. nördlich folgen dann die Stellplatzanlagen einschließlich deren Zufahrt.

Zwischen Stellplatzanlage und Röntgenstraße sowie der Frankfurter Straße befinden sich Grünflächen, die durch unterschiedliche Gehölzanpflanzungen geprägt werden. Zwischen der Frankfurter Straße und der Stellplatzanlage handelt es sich dabei um eine Baumhecke auf einer leicht ansteigenden Böschung, die sich aus Arten wie Robinie, Trauben-Eiche, Stiel-Eiche, Feld-Ahorn, Hainbuche oder Spitz-Ahorn zusammensetzt.

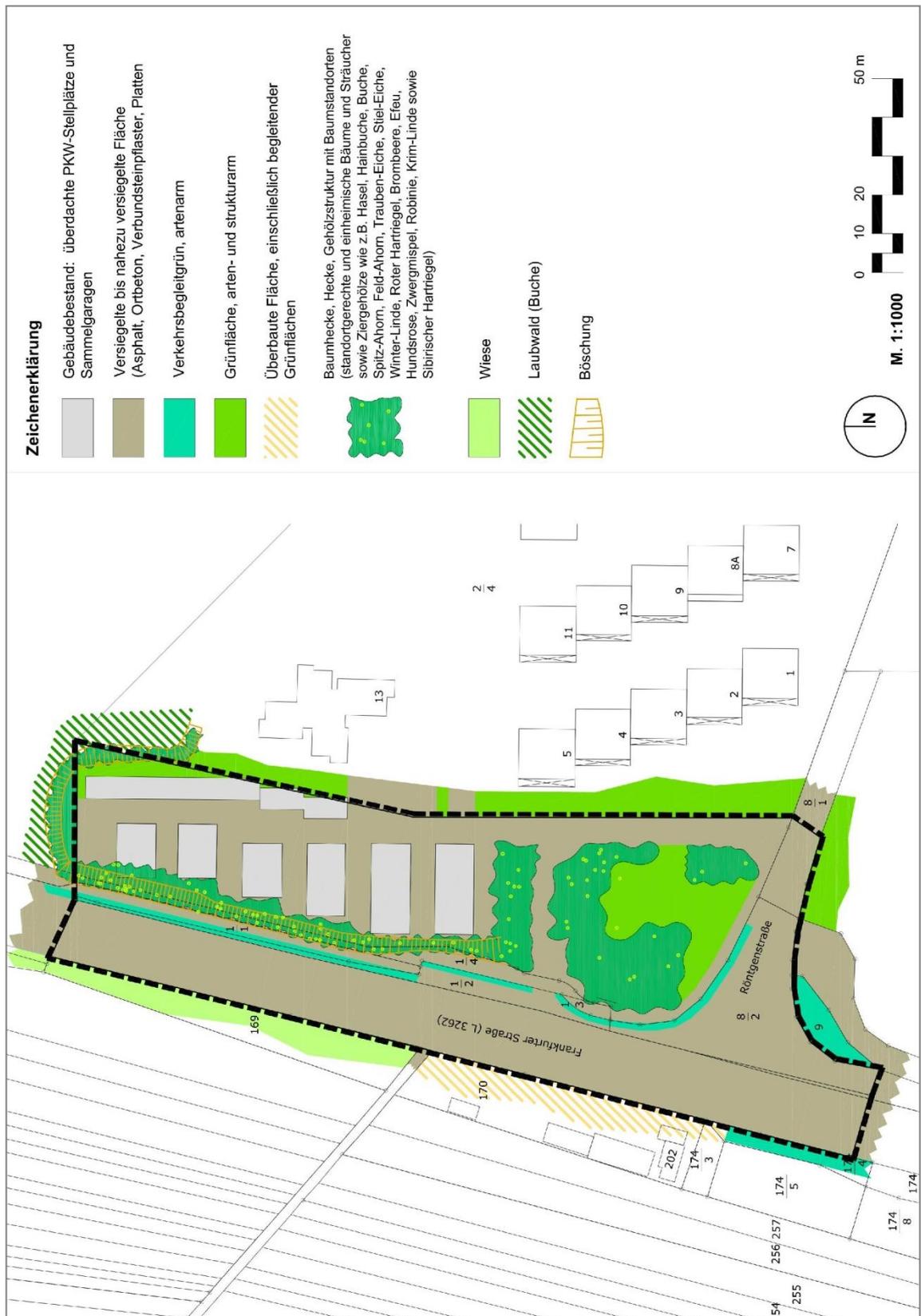


Abbildung 5: Bestandskarte Biotoptypen

Zwischen der Stellplatzanlage und der Röntgenstraße befinden sich Grünflächen mit einheimischen und nicht einheimischen Arten wie Hainbuche, Roter Hartriegel, Trauben-Eiche, Zwergmispel, Sibirischer Hartriegel und Krim-Linde. Die Freiflächen werden als Rasen mit geringem Aufwand gepflegt. Der vorhandene Gehölzbestand besitzt zumeist ein Alter von 20 bis maximal 50 Jahren. Der Totholzanteil ist gering. Höhlenreiche Spechtbäume konnten im Rahmen der Bestandsaufnahmen nicht festgestellt werden. Sonstige Baumhöhlen für etwaige höhlenbesiedelnde Vögel und Fledermäuse sind ebenfalls nicht vorhanden, allenfalls Rindenspalten und kleinere Höhlen. Die Bedeutung des Plangebiets für die Fauna ist der als Anlage beiliegenden faunistischen Untersuchung mit artenschutzrechtlichem Fachbeitrag (FRANZ – Ökologie und Landschaftsplanung, April 2015) zu entnehmen (vgl. auch Punkt 5.3).

Nach Norden hin fällt das Gelände ab. Hier schließt ein naturnaher Buchenwaldbestand an das Plangebiet an, wobei der Böschungsbereich im Nordosten des Plangebiets ebenfalls als Wald im Sinne des Hessischen Waldgesetzes (HWaldG) anzusehen ist (Einstufung erfolgte bei einer gemeinsamen Ortsbegehung mit dem Forstamt Langen). Im Osten und Süden grenzen weitere bebaute Flächen an das Plangebiet. Westlich des Plangebiets sind zumeist Wiesen, Wiesenbrachen, Ruderalfluren und unterschiedliche Gehölzbestände anzutreffen.

Innerhalb des Plangebiets sind keine gesetzlich geschützten Biotope gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) noch Natura 2000-Gebiete oder sonstige Schutzgebiete nach Kapitel 4 BNatSchG vorhanden.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Zone III eines festgesetzten Trinkwasserschutzgebiets. Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete sind nicht betroffen. Auch sind innerhalb des Plangebiets keine oberirdischen Gewässer vorhanden. Durch die großflächigen Versiegelungen besitzt das Plangebiet nur eine untergeordnete Rolle für die Grundwasserneubildung.

Die Oberbodenbereiche des Plangebiets sind durch die vorhandene Bebauung erheblich künstlich verändert. Sie werden im BodenViewer Hessen weder in den großmaßstäblichen Karten (M 1:5.000) noch in den mittelmaßstäblichen Karten (M 1:50.000 dargestellt (Weißfläche)). Das Plangebiet besitzt aufgrund der erheblichen Bodenveränderungen sowie der in weiten Teilen überbauten und versiegelten Bereiche keine Bedeutung für die Landwirtschaft. Altlasten sind nicht bekannt. Die Bedeutung für das Schutzgut „Boden“ kann allgemein als gering eingestuft werden.

Auch die Bedeutung für das Schutzgut „Klima/Luft“ kann aufgrund der versiegelten und überbauten Flächen als gering bewertet werden. Lediglich die vorhandenen Grünflächen und hier insbesondere die mit Bäumen und Sträuchern bestandenen Flächen tragen zur Frischluft- und eingeschränkt auch zur Kaltluftbildung bei.

Die vorhandenen Gehölzbestände grünen sowohl die jetzige Stellplatzanlage als auch die weiter östlich angrenzende Bebauung gut ein. Sie besitzen daher für das Orts- und Straßenbild Bedeutung.

4.4 Erschließung

Das Plangebiet ist über die Röntgenstraße an die Frankfurter Straße und damit an das örtliche Straßennetz sehr gut angebunden. Wenige hundert Meter südlich quert die B 486 die Frankfurter Straße, so dass hierdurch für Kraftfahrzeuge auch der Anschluss an das überörtliche Straßennetz (BAB 5, BAB 661) gegeben ist.

Der Fuß- und Radverkehr kann über das bestehende straßenbegleitende Wegenetz abgewickelt werden.

Hinsichtlich des öffentlichen Verkehrs ist das Plangebiet durch die innerhalb des Geltungsbereichs liegende Bushaltestelle „Langen - Krankenhaus“ an den Langener Bahnhof, Neu-Isenburg, Darmstadt, Seligenstadt etc. gut an das Verkehrsnetz angebunden.

4.5 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke der öffentlichen Verkehrsfläche befinden sich im Eigentum der Stadt Langen, die weiteren Flurstücke im Eigentum des Kreises Offenbach.

5 Ergänzende Fachplanungen und Gutachten

5.1 Verkehrliche Bewertung

Um die Umsetzung der Rahmenplanung in Bezug auf die verkehrlichen Belange zu prüfen, wurde eine entsprechende Verkehrsuntersuchung in Auftrag gegeben, die nicht nur die Erschließung des Fachärzteezentrums mit der Parkieranlage berücksichtigt hat, sondern auch eine gemäß der Rahmenplanung westlich davon vorgesehene Wohnbebauung. Hierzu wurden die dadurch ausgelösten Verkehre und ihre Wirkungen auf die Landesstraße L 3262 untersucht. Die Untersuchung durch das Büro Freudl Verkehrsplanung, Darmstadt, vom April 2015 kommt zu folgendem Ergebnis:

„Dem in Rede stehenden Vorhaben des Kreises Offenbach bzw. der Stadt Langen kann bescheinigt werden, dass aus verkehrlicher Sicht keine einschränkenden Aspekte erkennbar sind, die einer Realisierung unangemessen hohe oder gar unüberwindliche Hürden in den Weg stellen könnten. Die mit den neuen Nutzungen verbundenen induzierten Verkehrsströme können stets in angemessener Qualität abgewickelt werden.“

Die bestehende Knotenpunktform – lichtsignalgeregelter Einmündung – weist für alle geprüften Szenarien stets die gute Leistungsfähigkeits-Qualitätsstufe B auf; dazu ist lediglich die Anpassung bzw. Überarbeitung des Lichtsignalprogramms notwendig.“

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht somit kein Handlungsbedarf.

5.2 Schalltechnische Untersuchung

Wegen der auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrsimmissionen der Frankfurter Straße (L 3262) und der Röntgenstraße, der von der vorgesehenen Parkieranlage ausgehenden Emissionen sowie der Immissionen des Klinikbetriebs wurde durch das Büro Fritz Beratende Ingenieure VBI GmbH, Einhausen, am 07.05.2015 eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Das Ergebnis wird darin wie folgt zusammengefasst:

„Die schalltechnischen Untersuchungen zum Bebauungsplan Nr. 5.2 „Klinikum Langen - Fachärzteezentrum“ haben zu folgenden Ergebnissen geführt:

- *Das Plangebiet wird als „Sondergebiet –Fachärzteezentrum mit Parkieranlage“ festgesetzt. Im Plangebiet vorgesehen ist ein Fachärzteezentrum zur ambulanten Behandlung auf der Teilfläche SO1 (Anmerkung: = Teilgebiet 1), ein Parkhaus für Mitarbeiter und Besucher des Fachärzteezentrums sowie für die Anwohner des außerhalb des Plangebiets gelegenen, vorhandenen Wohnhauses Röntgenstraße 13 auf der Teilfläche SO2 (Anmerkung: = Teilgebiet 2).*
- *In der Umgebung des Plangebiets besteht eine erhebliche Vorbelastung durch Verkehrslärm, die im Wesentlichen durch die Frankfurter Straße im Westen des Plangebiets hervorgerufen wird.*

- *Die Einstufung der Schutzwürdigkeit erfolgt entsprechend einem Mischgebiet. Eine Nachnutzung des Fachärzteezentrums ist nicht vorgesehen.*
- *Der Beurteilungspegel durch den Straßenverkehrslärm beträgt an der Westseite des in der Teilfläche SO1 gelegenen Baufensters bis zu*

$$L_{r,tags} = 71 \text{ dB(A)}.$$

Der Orientierungswert der DIN 18005 für das Sondergebiet von

$$OWSO = 60 \text{ dB(A)},$$

*der dem Orientierungswert eines Mischgebiets entspricht, wird am Tag am Bau-
fenster um bis zu*

$$\Delta L_{r,tags} = + 11 \text{ dB(A)}$$

*tags überschritten. Daher besteht ein konkreter Handlungsbedarf hinsichtlich
geeigneter Schallschutzmaßnahmen.*

- *Da aktive Maßnahmen im Rahmen der Abwägung aller städtebaulichen Belange ausscheiden, werden Maßnahmen für den passiven Schallschutz erforderlich. Hierbei sind die durch Straßenverkehrslärm betroffenen Nord-, West- und Süd-fassaden den Lärmpegelbereichen IV bis V zuzuordnen.*
- *An der dem Plangebiet am nächsten schutzwürdigen Wohnnutzung Röntgenstraße 13 werden die gebietspezifischen Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete durch den Betrieb des 4-geschossigen Parkdecks auf der Teilfläche SO2 sowie der durch Kfz-Fahrbewegungen auf der zum Parkhaus führenden privaten Erschließungsstraße eingehalten.*
- *Die Zunahme des Verkehrslärms auf öffentlichen Verkehrswegen, die durch die im Plangebiet vorgesehenen Anlagen ausgelöst wird, ist nach TA Lärm, Ziffer 7.4, zu bewerten. Die in der Umgebung des Plangebiets vorhandene Bebauung ist durch die Geräuscheinwirkungen des Straßenverkehrs stark vorbelastet. Durch die vorgesehenen Anlagen wird jedoch keine Verkehrszunahme auf öffentlichen Verkehrswegen ausgelöst, die an den vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen zu einer Zunahme der Geräuscheinwirkungen um 3 dB(A) führt. Damit ist mindestens eines der in der TA Lärm, Abschnitt 7.4 genannten Kriterien nicht erfüllt. Maßnahmen organisatorischer Art zur Verminderung der Geräuscheinwirkungen durch den Verkehrslärm sind nicht erforderlich."*

Die gemäß Rahmenplanung vorgesehene Wohnnutzung westlich des Plangebiets wurde im Gutachten bereits berücksichtigt.

Die im Gutachten vorgeschlagenen Maßnahmen des passiven Schallschutzes sind Bestandteil des Bebauungsplans geworden.

5.3 Faunistische Untersuchungen, artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Zur Klärung der Frage, ob im Plangebiet artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten vorhanden sind und inwieweit ggf. durch die Beseitigung der vorhandenen Biotopstrukturen bzw. durch die geplante Neubebauung Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden und wie diese kompensiert werden können, wurde durch das Büro Franz - Ökologie und Landschaftsplanung, Darmstadt, eine faunistische Untersuchung sowie ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt.

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wurden Untersuchungen insbesondere der Taxa Fledermäuse, Vögel und Kriechtiere (Zauneidechse) sowie eine darauf aufbauende Potenzialanalyse durchgeführt. Insgesamt konnte bei den Begehungen nur ein geringes Arteninventar festgestellt werden, wobei es sich um weit

verbreitete und allgemein häufige Arten handelt. Ein Vorkommen der Zauneidechse konnte nicht nachgewiesen werden.

Die einzelnen Ergebnisse sind dem vorliegenden Gutachten zu entnehmen. Darauf aufbauend erfolgte ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, der zu folgendem Ergebnis kommt:

„Die Maßnahmen 1.1 und 1.2 werden zur Festsetzung im Bebauungsplan empfohlen.“

(1) Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich negativer Auswirkungen auf geschützte Arten:

(1.1) Notwendige Baumfällungen und Gebüschrodungen sind aus Gründen des Vogelschutzes im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen (§ 39 Abs. 5 Satz 2 in Verbindung mit § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG).

Falls notwendige Baumfällungen oder Rodungsarbeiten außerhalb dieses Zeitraums durchgeführt werden sollen, ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine Ausnahmegenehmigung zu beantragen.

(1.2) Der Abriss der Carports und Garagen im Plangebiet sollte aus Gründen des Artenschutzes im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar durchgeführt werden. Damit wird sichergestellt, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände erfüllt werden.

Falls der Abriss außerhalb dieses Zeitraums stattfinden soll, sind die Gebäude vor Beginn der Arbeiten auf Vorkommen geschützter Arten zu überprüfen. Gegebenenfalls sind Vorkehrungen zur Schadensvermeidung zu treffen.

(1.3) Bei der Freiflächengestaltung sollten vorhandene Gehölze bzw. der mehrstufige Aufbau des Gehölzrandes zur Frankfurter Straße soweit wie möglich erhalten werden. Zur Neuanpflanzung sollten vorrangig gebietstypische Straucharten wie (Weißdorn, Hainbuche, Feldahorn, Hundsrose) verwendet werden.

(2) Allgemeine Maßnahmen zur Erhaltung bzw. zur Erhöhung der Biodiversität im Plangebiet:

(2.1) Aus Gründen des allgemeinen Artenschutzes im Siedlungsbereich wird empfohlen, beim Neubau von Gebäuden an geeigneten Standorten Nisthilfen für Vögel (Haussperling, Mauersegler, Mehlschwalbe) sowie für Fledermäuse aufzuhängen oder einzubauen. In Frage kommen außen hängende artspezifische Nistkästen, Fledermauskästen oder einzubauende Niststeine.

(2.2) Für die Freiflächenbeleuchtung sollten aus Gründen des Artenschutzes insektenfreundliche Lampen verwendet werden (LED, Natrium-Niederdruckdampflampen).

Fazit

Bei einer Berücksichtigung der oben genannten Maßnahmen (1.1) und (1.2) führt die Realisierung des Bebauungsplans nicht zu einer direkten Schädigung oder zu einem relevanten Verlust an Lebensräumen seltener bzw. geschützter Arten. Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG werden nach aller Voraussicht nicht erfüllt.“

Die im Gutachten genannten Maßnahmen 1.1 und 1.2 sind im Bebauungsplan als Festsetzung aufgenommen worden. Die in dem Gutachten aufgeführten Empfehlungen wurden ebenfalls im Bebauungsplan berücksichtigt.

6 Planungskonzept

6.1 Ziele und Zwecke der Planung

Der Kreis Offenbach plant als Grundstückseigentümer die Neustrukturierung einer ca. 32.350 qm großen Fläche nördlich der Röntgenstraße bzw. der Asklepios Klinik in Langen. 2014 wurde deshalb für den Bereich nördlich der Röntgenstraße und östlich der Frankfurter Straße vom AS&P, Albert Speer & Partner, Frankfurt, die Rahmenplanung „Wohnbebauung und Fachärzteezentrum Klinikum Langen“ erarbeitet, die von der Stadtverordnetenversammlung am 24.07.2014 zur Kenntnis genommen wurde. Diese Rahmenplanung sieht für das Plangebiet den Neubau eines Fachärzteezentrums im Bereich der Einmündung der Röntgenstraße sowie ein Parkhaus im Bereich der jetzigen Carports vor, für die weiter östlich gelegene Fläche ist Wohnbebauung vorgesehen.

Da für die Realisierung des Fachärzteezentrums keine Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans sowie kein Zielabweichungsverfahren vom Regionalplan/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 erforderlich ist, wird zuerst für diesen Teil des Rahmenplangebiets der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 5 „Für das Gebiet des Kreiskrankenhauses Dreieich“, 1. Änderung und Ergänzung. geändert.

Der vorliegende Bebauungsplan bildet die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung des vorgenannten Fachärzteezentrums mit Parkieranlage, welche auch durch das benachbarte Wohnhaus „Röntgenstraße 13“ genutzt werden soll.

Das Klinikum Langen ist für die ärztliche Versorgung der Bevölkerung von Langen von großer Bedeutung. Trotz der Lage der Klinikflächen etwas abseits des bebauten Stadtgebiets sind die Flächen für die Ansiedlung von weiteren Arztpraxen sehr attraktiv. Schon jetzt findet hier eine Bündelung der technischen Kapazitäten sowie der ärztlichen Fachrichtungen statt, die durch den Bau des neuen Fachärzteezentrums weiter ausgebaut werden kann. Durch die gute Anbindung der Klinikflächen an den öffentlichen Personennahverkehr und die Ausweisung von Parkflächen, die durch das neue Parkhaus noch vergrößert werden, ist die Lage am Rande der Stadt kein Standortnachteil.

Schon lange warten Fachärzte auf den Bau eines neuen Fachärzteezentrums, das durch die Schaffung von Baurecht durch die Aufstellung des Bebauungsplans nun bald verwirklicht werden kann.

6.2 Städtebauliches Konzept

Gemäß der Erläuterung der Rahmenplanung soll das maximal fünfgeschossige Fachärzteezentrum an der Einmündung der Röntgenstraße in die Frankfurter Straße platziert werden und als Solitärgebäude den Eingang zum Gesundheitsstandort „Klinikum Langen“ markieren. Nördlich daran anschließend soll parallel zur Frankfurter Straße eine riegelförmige ca. dreigeschossige Parkierananlage entstehen, in der die erforderlichen Stellplätze für das Fachärzteezentrum, aber auch für das benachbarte Wohnhochhaus „Röntgenstraße 13“ untergebracht werden sollen. Die bestehenden Gehölze an der Frankfurter Straße sollen weitestgehend erhalten bleiben. Sie bilden einen Sichtschutz von der stark befahrenen Frankfurter Straße und sollen zur Durchgrünung des Gebiets beitragen. Auch die kleine Waldfläche im Norden des Plangebiets bleibt erhalten. Zusätzlich sollen Baumpflanzungen gegenüber des Wohnhochhauses das Parkhaus räumlich abschirmen.

6.3 Verkehr

6.3.1 Erschließung

Das Plangebiet wird durch eine Zufahrtsstraße entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze an die Röntgenstraße angeschlossen. Über diese Straße wird sowohl

das Fachärztezentrum erschlossen, als auch die nördlich davon gelegene Parkierungsanlage und das Wohnhochhaus „Röntgenstraße 13“. Die privaten Erschließungsflächen der Röntgenstraße sowie der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Erschließungsstraße sind so dimensioniert, dass auch die Verkehre der weiter östlich geplanten Wohnbebauung sowie der Klinik Langen aufgenommen werden können. Ein entsprechendes Verkehrsgutachten liegt vor. Die öffentlichen Flächen der Röntgenstraße sowie die Anbindungsflächen an die Frankfurter Straße wurden in dem genannten Gutachten ebenfalls überprüft. Eine Änderung der Einmündungsflächen ist aber nicht erforderlich.

Durch die Anbindung an die Frankfurter Straße ist das Plangebiet auch überregional gut angebunden.

6.3.2 Ruhender Verkehr

Die erforderlichen Stellplätze für das Fachärztezentrum werden in der Parkierungsanlage untergebracht. Vorgesehen sind ca. 220 Stellplätze. Zudem sollen hier auch noch weitere Stellplätze für das benachbarte Wohnhochhaus untergebracht werden. Dies ist erforderlich, da die im Plangebiet vorhandenen Garagen und Carports abgerissen werden und die dadurch wegfallenden Stellplätze ersetzt werden müssen.

6.3.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist durch die Buslinien L 99 (Langen – Seligenstadt), L 662 (Darmstadt-Arheilgen – Neu Isenburg) und L 663 (Mörfelden – Neu-Isenburg) bereits gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Die Bushaltestelle befindet sich direkt am Einmündungsbereich der Röntgenstraße in die Frankfurter Straße.

Durch die Fortschreibung des Nahverkehrsplans 2016 ff bleibt die Erschließung des Plangebiets ähnlich gut erhalten.

6.4 Landschaftsplanerische Zielsetzung

Vordringliches landschaftsplanerisches Ziel ist eine weitgehende Vermeidung bzw. Minimierung des Eingriffs. Hierbei sollen die vorhandenen Gehölzbestände möglichst erhalten werden. In diesem Zusammenhang ist im Plangebiet allgemein eine ausreichende Ein- und Durchgrünung, insbesondere auch mit einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern, zu gewährleisten. Der Versiegelungsgrad ist auf das erforderliche Maß zu beschränken.

Darüber hinaus sind die erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotsstatbeständen nach § 44 BNatSchG zu gewährleisten.

6.5 Technische Infrastruktur/Ver- und Entsorgung

Grundsätzlich ist zu beachten, dass sich entlang der Frankfurter Straße und der Röntgenstraße diverse Leitungen für Telekommunikation, 20 kV-Hauptversorgungsleitungen und Steuerkabel befinden. Baumaßnahmen sind im Vorfeld mit den Versorgungsträgern abzustimmen, die einschlägigen Bestimmungen zu Schutzabständen etc. sind zu beachten.

6.5.1 Trinkwasser/Löschwasser

Mit den Stadtwerken Langen ist geklärt, dass das Wohnhochhaus „Röntgenstraße 13“ und das neue Fachärztezentrum über eine neu zu verlegende Leitung im Bereich der erschließenden Zufahrtsstraße an das Trinkwassernetz angeschlossen werden. Ein diesbezüglicher Auftrag wurde vom Landkreis Offenbach als Grundstückseigentümerin erteilt. Die Trasse wird auf Flächen im Eigentum des Landkreises verlaufen. Entsprechende Leitungsrechte werden im Bebauungsplan festgesetzt und sollen im Grundbuch dinglich gesichert werden. Die Wasserentnahmemenge

zum Zwecke der Löschwasserversorgung ist bis zu einer Höhe von 106 cbm/h mit dem geplanten Netz sichergestellt.

6.5.2 Abwasser/Niederschlagswasser

Das gesamte Klinikgebiet leitet in der Röntgenstraße über einen DN 600-Kanal in das Entwässerungssystem der Stadt Langen ein. Es gelten verschärft die Auflagen der Entwässerungssatzung der Stadt Langen in Kombination mit § 37 Abs. 4 Satz 1 des Hessischen Wassergesetzes (HWG). Es ist daher vorgesehen, dass das auf dem Baugrundstück anfallende Niederschlagswasser gesammelt und verwendet wird. Sollte dies nicht möglich sein, soll es ortsnahe versickert werden. Eine entsprechende Festsetzung ist Bestandteil des Bebauungsplans. Ausnahmen sind nur möglich, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens gutachterlich festgestellt wird, dass eine Versickerung aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich ist.

Die Stadtwerke Langen GmbH stellen zur Entsorgung des Abwassers ergänzend fest:

„Das gesamte Gebiet rund um die Asklepiosklinik wird nur mittels eines DN 600 – Kanals entwässert, der schon derzeit hydraulisch hoch beansprucht wird. Aus diesem Grund ist jedwede (verzögerte) Einleitung von Niederschlagswasser zu vermeiden. Verdunstung, Versickerung oder Retention muss in jedem Fall in die Planung der Bebauung mit eingebracht werden.“

Die Entwässerungsplanung ist im Rahmen der Hochbauplanung zu konkretisieren und mit den Stadtwerken Langen GmbH als Entsorgungsträger abzustimmen.

6.5.3 Strom, Gas und Wärme

Für die Stromversorgung des Fachärzteezentrums ist der Neubau einer Transformatorstation erforderlich, die innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig ist. Im Rahmen der konkreten Hochbauplanung ist dies zu berücksichtigen.

Eine Versorgung des Gebiets mit Erdgas ist bislang nicht vorgesehen.

Es ist vorgesehen, das Fachärzteezentrum an das Wärmenetz der Stadtwerke Langen anzuschließen. Die erforderlichen Wärmeleitungen sollen zusammen mit der Wasserversorgungsleitung in der derzeitigen Zufahrtsstraße verlegt werden.

6.6 Weitere wasserwirtschaftliche Belange

6.6.1 Schonung der Grundwasservorkommen

Zur Schonung der Grundwasservorkommen wurde eine Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, dass das auf dem Baugrundstück anfallende Niederschlagswasser ortsnahe zu versickern ist. Ausnahmen sind nur zulässig, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen wird, dass aufgrund der Bodenbeschaffenheit eine Versickerung nicht möglich ist.

6.6.2 Grundwasserbewirtschaftungsplan Hessisches Ried

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried. Im Rahmen dieser wasserwirtschaftlichen Planung ist mit großflächigen Grundwasseraufspiegelungen zu rechnen, die bei einer künftigen Bebauung zu berücksichtigen sind. Im Einzelnen sind die Vorgaben des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried (Staatsanzeiger für das Land Hessen 21/1999, S. 1659 und 31/2006, S. 1704) zu beachten.

6.6.3 Mögliche Vernässungsschäden, Grundwasserflurabstände

Zur Vermeidung von Setzrissschäden sind die Grundwasserflurabstände zu beachten. Anhand von Karten des Hessischen Landesamts für Umwelt und Geologie (HLUG) ist im Plangebiet mit Grundwasserflurabständen von 15 - 20 m zu rechnen. Diese Angabe ersetzt keine Baugrunderkundung, z. B. kann lokales Schichtwasser auftreten.

6.6.4 Schutzausweisungen

Das Plangebiet befindet sich in der Zone III des Wasserschutzgebiets für die Wassergewinnungsanlagen der Stadtwerke Langen sowie in der Zone III B des Wasserschutzgebiets für die Wassergewinnungsanlagen der Stadtwerke Neu-Isenburg. Die entsprechenden Verordnungen vom 5. November 1979 (StAnz. 48/1979 S. 2273) und vom 20. April 1989 (StAnz. 22/1989 S. 1214) sind zu beachten. Die für die jeweiligen Schutzzonen geltenden Verbote sind einzuhalten.

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Überschwemmungsgebiet oder Heilquellenschutzgebiet. Auch befindet es sich nicht in einem Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz.

6.6.5 Bodenbelastungen, Grundwasserschadensfälle, Kampfmittel

Es liegen keine diesbezüglichen Hinweise für das Plangebiet vor. Es wurde aber ein Hinweis zum Verhalten bei möglichen organoleptischen Auffälligkeiten in den Bebauungsplan aufgenommen.

6.7 Weitere Umweltbelange

6.7.1 Umweltprüfung, Verfahren, Schutzgüter

Der Bebauungsplan erfüllt als Plan der Innenentwicklung alle in § 13a BauGB genannten Kriterien für das beschleunigte Verfahren: Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit einer Grundfläche von 20.000 qm und mehr i. S. d. § 19 Abs. 2 BauNVO begründet. Weiterhin dient der Bebauungsplan nicht der Regelung der Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Projekts gemäß Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP-G).

Die in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter werden durch den hier vorliegenden Bebauungsplan nicht berührt. Vor diesem Hintergrund wird deshalb das beschleunigte Verfahren gewählt und gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2 a BauGB, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Erstellung einer zusammenfassenden Erklärung im Sinne des § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

6.7.2 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist bei der bauleitplanerischen Abwägung u. a. auch die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen, wobei zu ermitteln ist, inwieweit die auf der Grundlage der Planung ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden können. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung mit einer Grundfläche i. S. d. § 19 Abs. 2 BauNVO von unter 20.000 qm zulässig sind, als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Vor diesem Hintergrund wird auf die Erstellung einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung verzichtet.

6.7.3 Artenschutz

Unabhängig von dem durchgeführten Planverfahren sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) im Rahmen der Bauleitplanung zu beachten. Hierbei sind mögliche Zugriffsverbote (Verbotstatbestände) des § 44 Abs. 1 BNatSchG bedingt durch die vorgesehene Planung auszuschließen. Aus diesem Grund wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt, siehe Kapitel 5.3 dieser Begründung.

6.7.4 Bodenschutz

Nach § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Dabei sollen grundsätzlich die Möglichkeiten der Innenentwicklung (z. B. durch Nachverdichtung oder Flächenrecycling) Vorrang haben vor der zusätzlichen Inanspruchnahme von bisher durch Landwirtschaft oder Wald genutzten Flächen im Außenbereich. Im vorliegenden Fall wird dem Rechnung getragen, indem eine baulich bisher untergenutzte, weitgehend erschlossene Fläche durch die vorgesehene Planung stärker baulich in Anspruch genommen wird als bisher. Die vorhandene Infrastruktur wird hierdurch besser ausgelastet und Flächen im Außenbereich durch das Vorhaben nicht in Anspruch genommen.

6.7.5 Klimaschutz

Den Erfordernissen des Klimaschutzes ist gemäß § 1a Abs. 5 Rechnung zu tragen. Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets kann der Klimaschutz auf dieser Ebene der Planung aber nur eine sehr untergeordnete Rolle spielen. Allerdings ist dieser Bebauungsplan ein Mittel, um eine unbebaute bzw. kaum bebaute Fläche einer baulichen Entwicklung zuzuführen, wodurch perspektivisch eine Versiegelung freier Flächen im Außenbereich vermieden wird. Dies kommt der Umwelt allgemein und auch der klimatischen Situation zugute. Weiterhin wird durch die Festsetzung einer Dachbegrünung sowie den weiteren Pflanzbindungen im mikroklimatischen Bereich ein gewisser Standard mit positiven thermischen Effekten im Sommer erreicht.

II FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird gemäß § 11 BauNVO ein „Sondergebiet - Fachärzteezentrum mit Parkierungsanlage“ festgesetzt. Weiterhin wird das Sondergebiet in zwei Teilgebiete gegliedert: Das Teilgebiet 1, direkt an der Einmündung der Röntgenstraße in die Frankfurter Straße gelegen, nimmt das Gebäude des Fachärzteezentrums auf. Das Teilgebiet 2 hingegen, im Bereich der vorhandenen Carports und Garagen, soll der Errichtung der Parkierungsanlage dienen.

Im Teilgebiet 1 sind neben Arztpraxen auch Gewerbebetriebe aus dem Bereich der Medizintechnik sowie Anlagen für gesundheitliche und soziale Zwecke zulässig. Damit wird der Absicht Rechnung getragen, hier ein Gebäude mit medizinischen Nutzungen zu ermöglichen

Die Festsetzung eines Sondergebiets ist erforderlich, da die vorgesehene monostrukturierte Nutzung nicht den in den §§ 2 bis 10 BauNVO vorgegebenen Baugebieten entspricht.

Neben Arztpraxen kommen als ergänzende Nutzer Gewerbebetriebe aus dem Bereich der Medizintechnik (z. B. Orthopädie, zahn- oder medizintechnische Labore) in Betracht sowie als soziale und gesundheitliche Einrichtungen z. B. Betreuungs- und Pflegeeinrichtungen unterschiedlicher Art, Physiotherapie- und Reha-Einrichtungen etc. Zusätzlich werden Flächen für die Gastronomie zugelassen, um den Patienten und Begleitpersonen eine adäquate Möglichkeit zur Überbrückung der oft langen Wartezeiten zu ermöglichen.

Die Stellplätze in der Parkierungsanlage im Teilgebiet 2 dienen zum einen dem ruhenden Verkehr, der durch das Fachärzteezentrum generiert wird, und zum anderen der Unterbringung von Stellplätzen für das benachbarte Wohngebäude Röntgenstraße 13.

2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen

Durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche in beiden Teilgebieten wird die Kubatur der Gebäude entsprechend dem städtebaulichen Konzept der Rahmenplanung begrenzt. Im Teilgebiet 1 sind dies höchstens 1.200 qm Grundfläche, die durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden dürfen. Im Teilgebiet 2 beträgt die maximal zulässige Grundfläche 1.900 qm. Auch diese darf um bis zu 50 % überschritten werden, aber da es sich hier um das Teilgebiet für die Parkierungsanlage handelt, ist eine Überschreitung nur für Zugänge und Zufahrten zulässig.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird im Teilgebiet 1 auf maximal 162,0 m ü.NN begrenzt. Gemäß Vermessung hat die Frankfurter Straße in diesem Bereich eine Höhe von 141,68 m ü.NN, so dass das Gebäude eine Höhe von ca. 18 m über dem Niveau der Frankfurter Straße entwickeln kann. Diese Gebäudehöhe darf nur durch untergeordnete technische Anlagen überschritten werden, soweit diese einen gewissen Teil der Grundfläche einhalten und einen Abstand von mindestens 2 m von der Fassade einhalten, damit sie, von der Straße aus betrachtet, keine städtebauliche Wirkung erzeugen. Die Zahl der Vollgeschosse wird auf fünf begrenzt.

Im Teilgebiet 2 wird die Höhe der Parkierungsanlage auf 153,0 m ü.NN begrenzt. In Bezug auf die erschließende Zufahrtsstraße, die eine Höhe von 142,65 m in diesem Bereich hat, ergibt sich eine Gebäudehöhe von ca. 10 m über Straßenniveau.

Durch diese Festsetzungen wird gemäß der Rahmenplanung ein städtebaulich verträgliches Bauvolumen definiert, aber gleichzeitig erreicht, dass das Fachärzteezentrum die erwünschte Solitärwirkung am Eingang zum Klinikbereich erzielen kann.

3 Bauweise

Es wird generell eine abweichende Bauweise festgesetzt mit dem Inhalt, dass wie bei der offenen Bauweise die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind, aber auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m bis zu 115 m zulässig sind. Damit wird sichergestellt, dass die in der Rahmenplanung vorgesehenen Baukörper (Fachärzteezentrum ca. 52 m Länge, Parkierungsanlage ca. 109 m Länge) planungsrechtlich möglich sind.

Um eine Verbindung der beiden Baukörper durch ein untergeordnetes Bauteil zu Erschließungszwecken (z. B. Brücke) zu ermöglichen wurde eine entsprechende

Ausnahmeregelung in Bezug auf die Längenbegrenzung in die Festsetzungen aufgenommen.

4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen folgen dem städtebaulichen Konzept der Rahmenplanung, lassen aber in gewissem Umfang noch entwerfliche Spielräume für architektonische Gestaltung zu. Da durch die Festsetzung der maximal möglichen Grundfläche die Kubatur der Gebäude bereits begrenzt ist, ist hier eine gewisse Flexibilität städtebaulich vertretbar.

4.1 Von Bebauung freizuhaltenen nicht überbaubaren Grundstücksfläche – Abstand zur Landesstraße L 3262

Im Vorfeld zum Entwurf des Bebauungsplans wurde mit der zuständigen Behörde Hessen Mobil, Darmstadt, bereits abgestimmt, dass die gemäß § 23 Hessisches Straßengesetz einzuhaltende Abstandszone vom befestigten Straßenrand, abweichend von gesetzlich festgeschriebenen 20 m, hier 15 m betragen darf. Dieser Bereich ist von Hochbauten aller Art freizuhalten. Die entsprechende Fläche, soweit sie auf dem Baugrundstück liegt, wurde daher im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzt.

Da diese Festsetzung mit der Festsetzung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche des Sondergebiets überlagert ist, kann der Bereich entsprechend genutzt werden, soweit keine Hochbauten errichtet werden.

5 Anschluss anderer Flächen an Verkehrsflächen

Aus Gründen der Verkehrssicherheit wird für den gesamten Bereich des Sondergebiets an der Frankfurter Straße und den Einmündungsbereich der Röntgenstraße festgesetzt, dass hier keinerlei Ein- oder Ausfahrt erfolgen darf. Das Gebiet wird, wie bereits erläutert, von der Röntgenstraße aus durch die Zufahrtsstraße am Ost- rand des Geltungsbereichs erschlossen.

6 Führung von oberirdischen und unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen

Ver- und Entsorgungsleitungen sind aus stadtgestalterischen Gründen unterirdisch zu führen.

7 Flächen für Wald

Der im Nordosten des Plangebiets vorhandene Wald im Sinne des Hessischen Waldgesetzes wird als solcher im Bebauungsplan festgesetzt.

8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Baufeldräumung/Artenschutz

Entsprechend der artenschutzrechtlichen Prüfung wurden im Bebauungsplan Maßnahmen aufgenommen, die bei der Baufeldräumung zu beachten sind. So ist der Abriss der vorhandenen Gebäude sowie die Fällung und Rodung von Gehölzbeständen nur im Zeitraum von 1. Oktober bis 28./29. Februar zulässig. Der Bebauungsplan ermöglicht jedoch von den zeitlichen Vorgaben eine Ausnahme, wenn im Vorfeld ein Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde herbeigeführt wird. Die

Gebäude sind vor Beginn der Arbeiten auf Vorkommen geschützter Arten zu überprüfen.

Diese Festsetzung gewährleistet, dass Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgehend von der Baufeldräumung vermieden werden können.

9 Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen

Entlang der Frankfurter Straße verläuft ein regional bedeutsamer Radweg. Dieser soll auch in dem Bereich, wo er im Einmündungsbereich der Röntgenstraße nicht innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche verläuft, planungsrechtlich abgesichert werden. Daher wird für diesen kurzen Abschnitt entsprechend der bestehenden Nutzung innerhalb des Sondergebiets ein Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

Die Zufahrtsstraße, die das Sondergebiet und das benachbarte Wohngebäude erschließt, und auch teilweise die Röntgenstraße sind private Verkehrsflächen. Um die Erschließung dauerhaft zu sichern, werden hier ebenfalls Geh- und Fahrrechte zugunsten der Allgemeinheit sowie Leitungsrechte zugunsten der Leitungsträger festgesetzt.

10 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen – Lärm

Im Kapitel 5.1 wird die schalltechnische Untersuchung zitiert. Darin ist dargestellt, dass die Lärmimmissionen des Straßenverkehrs auf der Frankfurter Straße in das Plangebiet einwirken. Da aktive Lärmschutzmaßnahmen (z. B. Lärmschutzwände) aus Gründen der verträglichen Ortsbildgestaltung nicht in Frage kommen, sind die im Gutachten vorgeschlagenen Maßnahmen zum passiven Schallschutz Bestandteil des Bebauungsplans geworden.

Die vom Straßenlärm betroffenen Fassaden des Fachärzteezentrums werden infolgedessen bestimmten Lärmpegelbereichen zugeordnet, so dass im Rahmen des Hochbau-Entwurfs nachzuweisen ist, dass die entsprechenden Vorgaben der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) einzuhalten sind. Diese DIN-Norm ist beim Fachdienst 13 Bauwesen, Stadt- und Umweltplanung der Stadt Langen, Südliche Ringstraße 80 in 63225 Langen einzusehen.

11 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Der Bebauungsplan setzt zur Ein- und Durchgrünung des Plangebiets unterschiedliche Maßnahmen fest. So sind weite Teile der Baumhecke zwischen der Frankfurter Straße und der zukünftigen Parkieranlage im Bestand zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher zu ersetzen.

Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan als Abschirmung der Parkieranlage zum im Westen angrenzenden Wohnhochhaus eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern fest. Die Fläche ist vollständig mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Ausgenommen hiervon sind maximal zwei Zufahrtsbereiche zum Teilgebiet 2 mit einer maximalen Breite von 7 m.

Neben diesen Anpflanzungen sieht der Bebauungsplan zur Eingrünung des Teilgebiets 1 im Süden des Plangebiets das Anpflanzen von sechs standortgerechten Einzelbäumen vor. Hierbei sind zur Erzielung einer schnelleren Eingrünung nur hoch-

stämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 16 – 18 cm zu verwenden.

Für diese festgesetzten Anpflanzungen führt der Bebauungsplan entsprechende geeignete Arten in Auswahllisten auf.

Für eine gewisse ökologische Wertigkeit des Gebäudes sorgt die festgesetzte Dachbegrünung. Neben positiven thermischen Effekten bewirkt sie einen verzögerten Abfluss von Niederschlagswasser.

B AUFNAHME VON AUF LANDESRECHT BERUHENDEN REGELUNGEN IN DEN BEBAUUNGSPLAN

1 Gestaltung der Dächer

Es wird ein Flachdach bzw. flach geneigtes Dach festgesetzt, um der Funktion eines modernen medizinischen Dienstleistungszentrums auch gestalterisch Ausdruck zu verleihen und die festgesetzte Dachbegrünung zu ermöglichen.

2 Gestaltung der Werbeanlagen

Für die Gestaltung und Platzierung von Werbeanlagen werden gewisse Einschränkungen festgesetzt, da sich Werbeanlagen negativ auf das Ortsbild und insbesondere im Sichtbereich der Landesstraße negativ auf die Verkehrssicherheit auswirken können. Mit Hessen Mobil wurde abgestimmt, dass innerhalb eines Abstands von 20 m vom befestigten Fahrbahnrand aus gemessen ein Hinweisschild bis zu einer Größe von 1,5 qm zulässig ist.

3 Behandlung von Niederschlagswasser

Um das Niederschlagswasser soweit wie möglich im natürlichen Wasserkreislauf zu belassen und das in diesem Bereich bereits hoch beanspruchte Kanalnetz zu schonen, wird festgesetzt, dass es zu sammeln und zu verwenden ist. Sollte dies nicht möglich sein, ist es ortsnah zu versickern. Eine Einleitung in das öffentliche Kanalsystem ist nur dann zulässig, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen wird, dass die Bodenverhältnisse eine Versickerung nicht zulassen.

C NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

1 Wasserschutzgebiet

In den Bebauungsplan wurde eine Kennzeichnung bezüglich der betroffenen Wasserschutzgebiete aufgenommen.

D HINWEISE

In den Bebauungsplan wurden textliche Hinweise zu folgenden Themen aufgenommen:

- Artenschutz: Nisthilfen und Fledermauskästen
- Artenschutz: Freiflächenbeleuchtung
- Lärmschutz
- Versickerung von Niederschlagswasser
- Grundwasserbewirtschaftungsplan Hessisches Ried
- Vermeidung von Setzrissschäden
- Bodendenkmäler
- Ver- und Entsorgungsleitungen
- Abstand von Gehölzen zu Ver- und Entsorgungsleitungen
- Bodenbelastungen
- Kampfmittel
- DIN-Normen
- Städtische Satzungen

III AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

1 Statistische Angaben

| | |
|----------------------------|----------------------|
| Teilgebiet 1 | ca. 2.299 qm |
| Teilgebiet 2 | ca. 3.548 qm |
| Wald | ca. 185 qm |
| Öffentliche Verkehrsfläche | ca. 5.536 qm |
| Private Verkehrsfläche | ca. 1.417 qm |
| Geltungsbereich | ca. 12.985 qm |

2 Bedarfe der Infrastruktur

Durch die vorliegende Planung wird kein Bedarf hinsichtlich kommunaler Infrastrukturmaßnahmen ausgelöst. Andernfalls wären diese vom Vorhabenträger zu finanzieren.

3 Kosten und Finanzierung

Neben den Kosten für das Bebauungsplanverfahren entstehen bei der Umsetzung der Planung im Bereich der öffentlichen Flächen Kosten für die technische Erschließung. Die Kostenübernahme durch den Kreis wird im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags mit dem Kreis Offenbach als Grundstückseigentümer geregelt.

4 Maßnahmen der Bodenordnung

Maßnahmen der Bodenordnung im Sinne der §§ 45 ff. BauGB werden voraussichtlich nicht erforderlich.