



## **Zusammenfassende Erklärung**

# **Bebauungsplan Nr. 45.IV**

„Wohngebiet Liebigstraße – Rodehau-Areal“

## **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 Bebauungsaufstellung**

Mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 16.05.2013 wurde der Rahmenplan „Wohngebiet Liebigstraße“ als Grundlage für die weitere Gebietsentwicklung östlich der Bahntrasse als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Der Rahmenplan umfasst insgesamt eine Fläche von rund 28 ha und bietet Baupotenziale für zukünftig ca. 2.500 Einwohner.

Mit der Entwicklung des „Wohngebiets Liebigstraße“ verfolgt die Stadt Langen das Ziel, innerstädtische Brachflächen in hervorragender verkehrlicher Anbindung in Wohnbauflächen umzuwandeln, um dem großen Wohnraumbedarf der Stadt Langen gerecht zu werden. Die Entwicklungsfläche ist in Teilgebiete aufgeteilt. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des neuen Wohngebiets im Teilbereich des Rodehau-Areals ist die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans erforderlich.

Für die nördlich des Plangebiets gelegenen, ehemaligen Gewerbeflächen wurde, ebenso wie für den Geltungsbereich, mit dem Beschluss des Rahmenplans „Wohngebiet Liebigstraße“ der Stadtumbau eingeleitet. Hier sollen in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof neue attraktive und hochwertige Wohnquartiere mit einer hohen Freiraumqualität entstehen.

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 45.IV „Wohngebiet Liebigstraße – Rodehau-Areal“ bildet den Teilbereich des Rahmenplans ab, der nördlich an das neue Quartierszentrum anschließt. Es wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt und soll die Umsetzung eines belebten Wohnquartiers sicherstellen.

Neben der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Umwandlung des Areals zu einem Wohnquartier, ist der Bebauungsplan für die planungsrechtliche Lösung und Bewältigung der Immissionssituation hinsichtlich des Verkehrslärms und der zukünftigen Wohnnutzung erforderlich.

## **2 Ausgangslage**

Das ca. 2,5 ha große Plangebiet befindet sich am westlichen Rand der Innenstadt, nördlich des Bahnhofs und des Busbahnhofs. Direkt südlich angrenzend entsteht das neue „Quartierszentrum Liebigstraße“ mit Einzelhandel, Dienstleistungen und Wohnen.

Das vormals durch die Firma Rodehau gewerblich genutzt Plangebiet liegt brach. Es ist unbebaut und wird durch Ruderalflur sowie einzelnen Baumbestand geprägt. Westlich des Plangebiets grenzen Bahnflächen sowie südöstlich eine Park-and-Ride-Fläche (zwischen Liebigstraße und Bahntrasse) an.

Die Erschließung des Plangebiets durch den Individualverkehr erfolgt über die in den Geltungsbereich einbezogenen, im Zuge der Umsetzung des Vorhabens neu auszubauenden Straßen Liebigstraße, Moselstraße und Weserstraße. Im Osten entsteht eine neue Planstraße (Fuldastraße).

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich teilweise im Eigentum der Deutschen Bahn AG (Bahnflächen), der Stadt Langen (Erschließungsanlagen und Park-and-Ride-Fläche) sowie in Privateigentum.

Das städtebauliche Konzept resultiert aus dem 2016/17 durchgeführten Wettbewerbsverfahren sowie nachfolgenden Anpassungen und Abstimmungen mit der Stadt Langen als Grundkonzeption für den Bebauungsplan. Es sieht Geschosswohnungsbau sowie Reihenhäuser für ca. 148 Wohneinheiten vor. Abgeschirmt durch

eine Riegelbebauung entlang der Liebigstraße entsteht ein geschütztes, aufgelockertes, durchgrüntes und weitgehend autofreies Quartier mit hoher Aufenthaltsqualität.

Der Bebauungsplan Nr. 45.IV überplant und ersetzt in seinem Geltungsbereich Teilbereiche des bisher für das Plangebiet geltenden rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 2/IV „Gewerbegebiet östlich der Bahnlinie“.

Mit der 4. Änderung des Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 für den Bereich „Wohngebiet Liebigstraße“ von einer gewerblichen Baufläche zu einer Wohnbaufläche sind die planungsrechtlichen Voraussetzung gegeben (Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan).

### **3 Verfahrensablauf**

Der Bebauungsplan wurde im Regelverfahren aufgestellt. Der Aufstellungsbeschluss wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Langen am 17.05.2018 gefasst.

Im Laufe des Bebauungsplanverfahrens fanden drei Beteiligungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die letzte davon in eingeschränkter Form, statt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB (in Form einer Auslage) sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB wurden parallel vom 17.08.2018 bis 14.09.2018 durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB erfolgten zeitgleich vom 11.06.2019 bis 12.07.2019.

Nach der öffentliche Auslegung wurde aufgrund neuer Erkenntnisse zu den Verkehrszahlen die Schallimmissionsprognose neu erstellt. Durch die damit verbundenen Änderungen und Anpassungen des Schallgutachtens und der Festsetzungen zum Schutz vor Lärmimmissionen, war eine erneute öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB erforderlich. Diese erfolgte in beschränkter und verkürzter Form vom 9. bis 20.12.2019.

Der Satzungsbeschluss wurde am 25.06.2020 durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst.

### **4 Berücksichtigung der Umweltbelange**

Die Belange des Umweltschutzes wurden in einer Umweltprüfung gemäß den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) untersucht, die im Umweltbericht (Kapitel IV der Begründung) dokumentiert ist. Der Umweltbericht beschreibt und bewertet die Umweltauswirkungen des Planungsvorhabens auf alle in der Anlage 1 zum BauGB aufgeführten Umweltbelange, besonders die Schutzgüter Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft, Flora, Fauna, Biotope und biologische Vielfalt, Landschaftsbild, Mensch sowie Kultur- und Sachgüter.

Der B-Plan umfasst die Straßenverkehrsflächen der Liebig-, Mosel- und Weserstraße, Teile einer Bahnanlage im Westen sowie eine ehemals bebaute und von der Firma Rodehau genutzte Gewerbefläche. Nach Abriss der Gebäude wurde die Fläche teilweise als Lagerplatz genutzt, während die restliche Freifläche brachliegt und mit Wiese, einzelnen Bäumen und junger Gehölzsukzession bestanden ist. Der Bereich

wird von wenigen, vor allem allgemein häufigen, ungefährdeten und für den Siedlungsbereich typischen Tierarten besucht. Brutstätten von Vögeln oder Fortpflanzungsstätten anderer Tierarten wurden nicht nachgewiesen.

Natürliche Böden sind nur teilweise bzw. in tieferen Bodenschichten vorhanden. Der Versiegelungsgrad liegt bei 54 %. Die industrielle Vornutzung hat zu erheblichen Belastungen des Untergrundes geführt. Dieser wurde saniert. Der aktuellen umwelttechnischen Untersuchung zufolge, ist jedoch noch von vereinzelt erhöhten Belastungswerten mit Chlorkohlenwasserstoffen in der Bodenluft auszugehen.

Bezogen auf das Schutzgut Klima/Luft wirkt sich die aktuelle klimatische Situation im Plangebiet positiv auf das Lokalklima aus. Hierdurch profitiert auch das nähere Umfeld.

Bei Nicht-Umsetzung der Planung ist im Bereich von Straßen, Lagerplatz und Bahntrasse von einem weitgehend unveränderten Umweltzustand auszugehen. Auf den brachliegenden Flächen ist im Falle von ausbleibenden Pflegemaßnahmen mit einer fortschreitenden Sukzession zu rechnen, die mit einer weiteren Verbuschung und dem Aufwuchs größerer Gehölze verbunden wäre. Bei Ausnutzung des bislang gültigen Bebauungsplans, wäre jedoch eine erneute gewerbliche Nutzung/Bebauung der Flächen zulässig.

Die geplante Umwandlung der Gewerbeflächen in eine Wohnbaunutzung ist als Beitrag zum schonenden Umgang mit Grund und Boden positiv zu werten. Die dafür notwendige Erhöhung des Versiegelungsgrades ist unter Berücksichtigung des bereits bestehenden Planungsrechts und der Schonung von Flächen im Außenbereich vernachlässigbar. Im Zuge der Vorhabenumsetzung kann außerdem von einer Beseitigung/Sanierung der bereichsweise noch festgestellten Bodenbelastungen mit Chlorkohlenwasserstoffen in der Bodenluft ausgegangen werden.

Die Versickerung von Niederschlagswasser ist nur bedingt bzw. unter hohem technischem Aufwand möglich. Die Entwässerung im Plangebiet soll im Trennsystem erfolgen. Auf den Baugrundstücken sind Maßnahmen zur Abflussvermeidung bzw. zum Rückhalt vorgesehen.

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

Durch die Umgestaltung des ehemaligen Rodehau-Areals geht die dort aktuell vorhandene Biotopstruktur verloren. Damit gehen Veränderungen des Lebensraumbereichs für Tiere und Pflanzen einher. Mit den vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen, wie gärtnerische Anlagen und Begrünung von Dachflächen mit einheimischen, standortgerechten Pflanzenarten, wird der Geltungsbereich zumindest für siedlungstypische, störungstolerante Tierarten wieder ein entsprechendes Lebensraumpotential bieten können. Die artenschutzrechtliche Prüfung ergab keine besondere artenschutzrechtliche Relevanz der Planung bei Berücksichtigung der allgemeinen Vermeidungsmaßnahmen (Einhaltung der naturschutzrechtlich geregelten Rodungszeiten bei der Baufeldfreimachung und Kontrolle des Baumbestands auf mögliche von Fledermäusen oder Vögeln bewohnte Höhlen) und bei der Umsetzung der entsprechenden Festsetzungen zu Nist- und Fledermauskästen.

Das Vorhaben fügt sich in das Landschafts- und Ortsbild der übergeordneten Rahmenplanung für das gesamte „Wohngebiet Liebigstraße“ ein und wandelt das heutige Erscheinungsbild einer Gewerbebrache positiv in ein durchgrüntes Stadtgebiet. Durch geplante Wegeanbindungen und die Gestaltung von Grün- und Freiflächen mit Aufenthaltsqualität wird das Erholungsangebot für die zukünftigen Bewohner deutlich aufgewertet.

Es werden zwei höhere Gebäude entlang der Liebigstraße, im Westen des Plangebiets, die mit einer Lärmschutzverglasung verbunden sind („Lärmschutzriegel“), errichtet. Zusammen mit der Festsetzung von weiteren Lärmschutzmaßnahmen können Lärmbelastungen der dahinter geplanten Wohnbebauung stark vermindert und am Lärmschutzriegel selbst, durch weitere Maßnahmen, gesunde Wohnverhältnisse erreicht werden.

Auf Basis des planungsrechtlichen Voreingriffszustandes wurden Eingriff und Ausgleich nach der Hessischen Kompensationsverordnung 2005 bilanziert. Insgesamt sind mit dem Vorhaben Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden, die nicht vollständig innerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen werden können (Defizit von insgesamt ca. 37.000 Biotopwertpunkten). Als Ausgleich bzw. Ersatz werden externe Ausgleichsflächen vom Landesbetrieb HessenForst im Wald herangezogen. Die Bewältigung des erforderlichen Ausgleichs wurde vertraglich durch den Ankauf von Biotopwertpunkten gesichert.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Bestandssituation des bestehenden Planungsrechts und der möglichen Maßnahmen für Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen durch die Realisierung des Bebauungsplans zu erwarten sind.

## **5 Berücksichtigung der Beteiligungsverfahren und Ergebnisse der Abwägung**

Im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen des Bebauungsplanverfahrens sind zahlreiche Einwendungen und Anregungen abgegeben worden. Ein Großteil der Stellungnahmen konnte im Verfahren berücksichtigt werden. Die Bebauungsplanunterlagen wurden entsprechend angepasst. Einige der Anregungen konnten nicht berücksichtigt werden, da die benannten Sachverhalte nicht auf Ebene der Bauleitplanung geregelt werden können.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB 12 haben Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange Stellungnahmen mit Einwendungen, Anregungen oder Hinweise abgegeben. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte parallel in Form einer öffentlichen Auslage.

Zum Bebauungsplan-Entwurf sind im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB bzw. § 4 Abs. 2 BauGB keine Stellungnahmen von privaten Einwendern sowie 17 Stellungnahmen mit Einwendungen, Anregungen oder Hinweisen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangen.

Im Rahmen der erneuten und eingeschränkten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB sind 12 Stellungnahmen mit Einwendungen, Anregungen oder Hinweisen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangen. Eingaben seitens der Öffentlichkeit erfolgten nicht.

Von den insgesamt 41 Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen wurden im Zuge der Abwägung einzelne Anmerkungen und Einwendungen berücksichtigt oder teilweise berücksichtigt. Eine Vielzahl an Anmerkungen und Einwendungen fand keine Berücksichtigung, da sie nicht zuvorderst planungsrechtliche Belange betreffen, sondern Themenstellungen, die Gegenstand der Abstimmung und Berücksichtigung auf Ebene der nachfolgenden Erschließungs- und Ausführungsplanungen sind.

Die inhaltlichen Schwerpunkte der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange bezogen sich in allen drei Beteiligungsphasen maßgeblich auf die Auswirkungen des

Vorhabens in Bezug auf die technische Infrastruktur, auf den Verlust an Gewerbeflächen, erforderliche Schallschutzmaßnahmen, die Leistungsfähigkeit der B 486 sowie auf den Artenschutz.

Eine Vielzahl von gewünschten Hinweisen und Textpassagen wurde im Zuge der, allen drei Beteiligungen nachgeordneten, Planungsphasen in den Bebauungsplan aufgenommen.

**Die wichtigsten, im Zuge der Beteiligungsverfahren in die Abwägung einbezogenen Aspekte werden im Folgenden aufgezeigt:**

Frühzeitige Beteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB):

In der Frühzeitigen Beteiligung (sowie in Offenlage und erneuter Offenlage) wurde der mit der Planung einhergehende Verlust von Gewerbeflächen kritisiert und dazu aufgefordert, Ersatz und Ausgleich zu schaffen.

Im Verfahren hat die Stadt Langen dargelegt, dass weiterhin gewerbliche Flächenpotentiale in einer Größenordnung von 34 ha kurz- und mittelfristig verfügbar sind und bei Bedarf mittels Flächenrecycling weitere 22 ha mobilisiert werden können. Weiterhin hat sich die Stadt Langen bereits 2009 detailliert mit der Gewerbeflächensituation westlich der Bahn auseinandergesetzt („Stadtumbau Gewerbe – Gebietsbezogenes integriertes Handlungskonzept“) und die möglichen gewerblichen Entwicklungsflächen aufgezeigt.

Es wurden Anregungen und Hinweise zur Entwässerung und Versickerung von Niederschlagswasser gegeben.

Im Rahmen der Planung wird eine Trennkanalisation vorgesehen. Häusliches Schmutzwasser wird über den öffentlichen Schmutzwasserkanal abgeleitet. Eine Versickerung von Niederschlagswasser innerhalb des Gebietes kann aus geotechnischen Gründen nicht sichergestellt werden. Daher wurde ein Abflussbeiwert im B-Plan zur Drosselung des Spitzenabflusses von den privaten Baugrundstücken festgesetzt. Das Niederschlagswasser ist in den Regenwasserkanal einzuleiten. Die Regenwasserrückhaltung erfolgt in einem geplanten Stauraumkanal in der Moselstraße. Aus dem Stauraumkanal erfolgt eine gedrosselte Abgabe an den weiterführenden Mischwasserkanal in der Liebigstraße. Die Stadt Langen beabsichtigt langfristig eine Fortführung der Trennung der Kanalisation.

Zum Immissionsschutzes wurde darauf hingewiesen, dass die schalltechnischen Prognosen der drei Bebauungspläne im Bereich Liebigstraße auf einheitlichen Eingangsdaten basieren müssen, was berücksichtigt wurde. Weiterhin wurde angemerkt, dass neben den Lärmquellen Straße und Schiene auch der Gewerbelärm westlich der Bahnlinie in die Schallschutzgutachten einfließen sollte.

Im Rahmen der Behandlung der Anregung wurde festgestellt, dass keine relevanten Gewerbelärmeinwirkungen bestehen, da die Gewerbegebiete westlich der Bahnstrecke bereits im Hinblick auf die zukünftigen Wohngebiete durch entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplänen in ihren zulässigen Geräuschemissionen begrenzt sind.

Außerdem wurde angeregt, dass die vorgesehene Riegelbebauung entlang der Liebigstraße zum Schutz der dahinterliegenden Bebauung vor Verkehrslärm vor dem Ausbau der Liebigstraße fertiggestellt wird, was im geänderten Entwurf berücksichtigt wurde.

Bezüglich des Altstandortes Liebigstraße/Moselstraße erfolgte ein Hinweis auf Restschadstoffbelastungen im Boden und Vorlage der Untersuchungsergebnisse beim Regierungspräsidium.

Es wurden auf Grund des Wohnflächenzuwachses und der damit verbundenen Erhöhung der Verkehrsmengen erhebliche Bedenken hinsichtlich der Leistungsfähigkeit der Bundesstraße B 486 geäußert und vertiefende Untersuchungen weiterer Knotenpunkte gefordert.

Das Verkehrsgutachten wurde in der Folge dahingehend ergänzt und die Leistungsfähigkeit aller untersuchten Knotenpunkte nachgewiesen.

Hinsichtlich des Artenschutzes erfolgte der Vorschlag, die artenschutzfachlichen Empfehlungen auch durch die Aufnahme geeigneter Festsetzungen und Hinweise in den Bebauungsplan sicherzustellen.

Die Anregung wurde berücksichtigt, indem entsprechende Festsetzungen zu Nist- und Fledermauskästen im Bebauungsplan ergänzt wurden.

Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung (§ 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB):

Die in der frühzeitigen Beteiligung bereits geäußerten Anregungen und Bedenken zu Gewerbeflächenverlust und zur Leistungsfähigkeit der B 486 sowie Anregungen zur Aufnahme von artenschutzrechtlichen Festsetzungen wurden wiederholt angebracht. Sie wurden im Rahmen der Abwägung gleichlautend behandelt (und werden hier nicht wiederholt wiedergegeben).

Die Bedenken zum Gewerbeflächenverlust wurden wiederholt und ergänzt durch eine Anregung zur Lösung der Lärmsituation durch Umsetzung bzw. Anordnung einer lärmunempfindlicheren Nutzung als Puffer zwischen Lärmquelle und Wohnbebauung.

Der Anregung wurde nicht gefolgt, da mit den festgesetzten Maßnahmen zum Immissionsschutz an allen Wohngebäuden gesunde Wohnverhältnisse hergestellt werden können. Weiterhin widerspräche eine Anordnung von gewerblichen Flächen entlang der Bahnfläche der Zielsetzung der Stadt Langen, an diesem Standort ein Wohngebiet zu schaffen, um dem großen Bedarf nach Wohnungen in der Stadt Langen gerecht zu werden.

Seitens der Deutschen Bahn AG erfolgte die Anregung zur Herausnahme der Bahnfläche aus dem Geltungsbereich.

Die Einbeziehung der Bahnfläche ist zur Lösung des Immissionskonfliktes Schienenlärm/Wohnbebauung erforderlich und verbleibt somit im Geltungsbereich. Weiterhin erfolgte der Hinweis zur Lage von Oberleitungsmasten außerhalb der Bahnfläche sowie zur Inanspruchnahme von Bahngelände für die vorgesehene Straßenverkehrsfläche.

Im Rahmen der Abwägung wurde dargestellt, dass die Hinweise nicht zutreffen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich weder Oberleitungsmasten außerhalb der Bahnfläche, noch erfolgt ein Eingriff in die Bahnfläche durch die Straßenverkehrsfläche.

Hinsichtlich des Immissionsschutzes wurde die Aufnahme der, in der schalltechnischen Untersuchung dargestellten, Auflagen angeregt. Insbesondere wurde angeregt, die Orientierung von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen bzw. deren besonderen Schutz zu berücksichtigen.

Auf Grund neuer Erkenntnisse zu den Verkehrszahlen (Verwendung aktualisierter Güterzug-Verkehrszahlen für den Nachtzeitraum) wurde die Schallimmissionsprognose nach der öffentlichen Auslegung neu erstellt, das Schallschutzkonzept sowie die daraus resultierenden Maßnahmen und Festsetzungen geändert und ergänzt. Für den geänderten Bebauungsplan-Entwurf wurde gemäß §4a BauGB eine erneute, beschränkte Offenlage durchgeführt.



Erneute Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung (§ 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB):

Es erfolgten zahlreiche, teilweise in den vorherigen Beteiligungen schon gegebene Anregungen und Hinweise zu Inhalten, die nicht Gegenstand der erneuten Offenlage waren.

Bezüglich der Lärmschutzverglasung wurde eine Anregung zur Ergänzung des Artenschutzrechtlichen Hinweises/Festsetzungen hinsichtlich der Verwendung von „Vogelschutzglas Kategorie A“ abgegeben.

Die Anregung konnte nur teilweise berücksichtigt werden. Die Begründung wurde um eine Erläuterung der „Kategorie A“ ergänzt.

Zu den geänderten Festsetzungen zum Schallschutz wurden in diesem Zuge keine Bedenken geäußert – mit Ausnahme der oben behandelten grundsätzlichen Frage der Ausweisung von Wohnnutzung an diesem Standort.

## **6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Mit dem vorliegenden Bauungsplan wird für den Teilbereich des Rodehau-Areals der 2013 als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossene Rahmenplan „Wohngebiet Liebigstraße“ umgesetzt. Im Rahmen eines städtebaulichen Wettbewerbsverfahrens wurde der Bereich weiter in städtebauliche Konzepte ausformuliert. Mit der Prüfung der eingereichten, verschiedensten Lösungsansätze ist eine ausführliche Variantenbetrachtung durchgeführt worden, aus der die dem Bauungsplan zu Grunde liegende städtebauliche Konzeption als Siegerentwurf ermittelt wurde.

In hervorragend durch den ÖPNV erschlossener Lage wird eine brachliegende Gewerbefläche wieder nutzbar gemacht und entwickelt, um den dringenden Wohnraumbedarf der Stadt Langen zu decken. Die Planung entspricht somit der gesetzlichen Vorgabe des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der vorrangigen Innenentwicklung vor Außenentwicklung. Eine Inanspruchnahme neuer Flächen sowie weitere Verkehrserzeugung wird damit vermieden.

Flächenalternativen, die vergleichbare Vorteile hinsichtlich Lage, Verfügbarkeit und Anbindung bieten, liegen nicht vor.