

# DER MAGISTRAT DER STADT LANGEN

**Begründung**  
**Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17/II**  
**"Nebenerwerbssiedlung Oberlinden"**

**INHALT :**

1.       Rechtsgrundlagen
2.       Geltungsbereich
3.       Planungserfordernis
4.       Vorgaben des Flächennutzungsplanes
5.       Bestand
6.       Planungsziele
7.       Grundzüge der Planung
  - 7.1      Art der Nutzung
  - 7.2      Maß der baulichen Nutzung
  - 7.3      Städtebauliche Gestaltung
  - 7.4      Erschließung und Stellplätze
  - 7.5      Belange von Natur und Landschaft im Zusammenhang mit den landschaftsplanerischen Festsetzungen
  - 7.6      Infrastruktur
  - 7.7      Ver- und Entsorgung
8.       Kosten

## 1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986, zuletzt geändert am 23.11.1994
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert am 22.04.1993
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987, zuletzt geändert am 22.04.1993.
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 20.12.1993
- Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG) vom 19. September 1980, zuletzt geändert am 19.12.1994
- Flächennutzungsplan des Umlandverbandes Frankfurt, genehmigt am 31.3.1987, Stand: November 1988

Für den Geltungsbereich des Plangebietes besteht ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vom 20.11.1971, der mit Satzungsbeschluß für vorliegenden Bebauungsplan geändert wird.

## 2. Geltungsbereich

Die Siedlung Oberlinden liegt am westlichen Stadtrand von Langen. Der Bebauungsplan 17/II gilt für den südöstlichen Teil der Siedlung. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ändert sich nicht. Die Grenze des Geltungsbereiches verläuft

im Norden - von der Berliner Allee zwischen den Flurstücken Flur 54 Nr. 781 und Nr. 782, entlang der Straße im Ginsterbusch,

im Westen - entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Parzellen an der westlichen Erfurter Straße und Stettiner Straße bis zur Bornbruchsneise,

im Süden - entlang der Bornbruchsneise bis zur Berliner Allee,

im Osten - in Straßenmitte entlang der Berliner Allee.

### **3. Planungserfordernis**

Anlaß der Planung ist die Anfrage der Nebenerwerbssiedler - Gemeinschaft Langen / Oberlinden e.V. nach der grundsätzlichen Erlaubnis, die Dachräume im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17 / II ausbauen zu können. Der Bebauungsplan von 1971 läßt einen Dachausbau wegen der festgesetzten Dachneigung von 27° und eine 3. Wohneinheit wegen der im größeren Teil seines Geltungsbereiches festgesetzten Nutzungsart "Kleinsiedlungsgebiet" (WS) rechtlich gemäß § 2 der Baunutzungsverordnung nicht zu.

Es ist auch nicht möglich, den Dachausbau auf Dauer durch Befreiungen zu ermöglichen, da Befreiungen nach der derzeit gängigen Rechtsprechung nur in atypischen Einzelfällen gewährt werden dürfen.

Die Stadtverordnetenversammlung hat deshalb am 16.05.1991 eine Änderung des Bebauungsplans Nr. 17/II beschlossen.

### **4. Vorgaben des Flächennutzungsplanes**

Der vorliegende Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan, welcher für diesen Bereich Wohnbauflächen vorsieht, entwickelt worden.

### **5. Bestand**

Der Bebauungsplan Nr. 17/II umfaßt einschließlich der öffentlichen Verkehrsflächen ca. 17,5 ha Fläche. Auf dieser Fläche befinden sich 197 Grundstücke, davon 184 im künftigen Allgemeinen Wohngebiet (WA) und 13 entlang der Berliner Allee im Reinen Wohngebiet (WR). Die Gebäude sind in offener Bauweise als Einzel- und Doppelhäuser angeordnet. Sie wurden ab 1960 mit zwei Vollgeschossen ohne Dachausbau errichtet. Die Außenwände der Gebäude sind als verputztes Mauerwerk erstellt.

Die Satteldächer der Siedlungshäuser im WA-Gebiet haben eine einheitliche Dachneigung von 27° und einen traufseitigen Dachüberstand von 0,5 m. Die Grundstücksgrößen entsprechen den Anforderungen einer Nebenerwerbssiedlung mit einer angemessenen Landzulage, sie sind in der Regel ca.800 qm groß und haben in der Mehrzahl Abmessungen von ca.17,5 m x 45 m.

Die im alten Bebauungsplan festgesetzte Nutzung als Kleinsiedlungsgebiet (WS), entspricht heute nicht mehr dem vorhandenen Gebietscharakter : Ein Kleinsiedlungsgebiet ist ein Wohngebiet besonderer Prägung, nämlich "Wohnen in Verbindung mit einer nebenberuflichen, intensiven Gartennutzung bzw. Kleintierhaltung mit entsprechenden Nebengebäuden". Heute hat sich der ehemalige landwirtschaftliche Nebenerwerb zur kleingärtnerischen Nutzung hin entwickelt.

Die Nutzung des Baugebietes entspricht der eines Wohngebietes mit hohem Grünanteil; die ehemaligen Kleinställe wurden zum überwiegenden Teil bereits vor zwanzig Jahren mit Genehmigung in Garagen umgewandelt.

Einen besonderen "Siedler-Status" haben die Grundstückseigentümer heute nicht mehr, zumal das Reichsheimstättengesetz 1993 aufgehoben worden ist.

Eine Bestandsaufnahme (1991) ergab, daß die Gärten ca. 65 % kleingärtnerisch genutzt werden ( Salat / Obst / Gemüse ), ca. 27 % der Gärten sind Ziergärten mit fremden oder einheimischen Gehölzen und ca. 8 % der Gärten bestehen aus Rasenflächen ohne nennenswerten Baumbestand.

Die Grundstücke werden durch schmale Wohnstraßen von 4,50 m Breite erschlossen. Es sind nur wenige öffentliche Stellplätze in der Stettiner-, Erfurter- und Leipziger Straße vorhanden. Diese Stellplätze befinden sich zudem in Randlage der Siedlung und dienen deshalb nur den genannten Straßen zur Aufnahme von Besucherverkehr. Die privaten Stellplätze befinden sich auf den Grundstücken als Garagen mit Satteldach oder als offene Stellplätze.

## 6. Planungsziele

Die Planungsziele für die Bebauungsplanänderung sind im Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 16.05.1991 formuliert worden. Sie lauten:

- Bei bestehenden Gebäuden soll ein Dachausbau ermöglicht werden, jedoch nicht als Vollgeschoß.
- Der Bereich soll weiterhin ruhiges Wohngebiet mit hohem Grünflächenanteil bleiben.
- Der Siedlungscharakter soll erhalten bleiben.
- Die Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern soll erhalten bleiben.
- Die Grundstücksgrößen sollen weiterhin ca. 800 qm betragen.
- Der ruhende Verkehr soll auf der vorderen Grundstückshälfte Platz finden.

## 7. Grundzüge der Planung

### 7.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird von Kleinsiedlungsgebiet ( WS ) in Allgemeines Wohngebiet ( WA ) gemäß § 4 BauNVO geändert. Mit dieser Umwandlung wird eine 3. Wohneinheit ermöglicht.

Ausgenommen davon sind die Parzellen entlang der Berliner Allee, für welche weiter die Festsetzung Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO gilt, da dieser Bereich städtebaulich unabhängig von der eigentlichen Nebenerwerbssiedlung zu betrachten ist.

Die im Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO an sich zulässige Nutzung durch "der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe" sowie die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung durch "Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen" sind ausgeschlossen.

Diese Beschränkung ist notwendig, da die durch die o.g. Nutzungen entstehende Verkehrsbelastung mit der vorhandenen minimal dimensionierten Erschließung nicht bewältigt werden kann. Die Einschränkung dient damit der Erhaltung der ruhigen Wohnnutzung.

Nebenanlagen für Kleintierhaltung sind gemäß § 14 Abs.1 BauNVO auch weiterhin zulässig, wenn sie der Eigenart des Baugebietes nicht widersprechen.

## 7.2 Maß der baulichen Nutzung

Die veränderte Dachneigung erlaubt den Dachausbau und damit die Einrichtung einer dritten Wohneinheit im Dachgeschoß. Die Möglichkeit der Errichtung eines Anbaues an das bestehende Gebäude schafft neben einer weiteren Wohnflächenvergrößerung auch architektonische Freiheiten bezüglich Grundrißveränderung oder Raumgestaltung. Das Maß der baulichen Nutzung im WA-Gebiet orientiert sich am alten Bebauungsplan Nr. 17/II, bei dem die Grundflächenzahl (GRZ) für Haupt- und Nebengebäude zusammen mit 0,2 und die Geschoßflächenzahl (GFZ) entsprechend mit 0,4 angegeben ist. Dabei ist zu beachten, daß aufgrund der festgesetzten Baugrenzen im alten Bebauungsplan die Zahlen zum Maß der baulichen Nutzung allein für die Nutzung durch Nebengebäude relevant waren. Für die Hauptgebäude war durch die Baugrenzen eine Erweiterung nur als Ausnahme zulässig.

Im gesamten Baugebiet sind zwei Vollgeschosse zwingend festgesetzt, damit die vorhandene einheitliche Höhe der Siedlung erhalten bleibt.

Eine höhere als die vorgesehene Ausnutzung oder gar eine Zweitbebauung wird auch in Zukunft nicht möglich sein, weil für eine derartige Nutzung die vorhandene Erschließung nicht ausreichend dimensioniert ist.

Zwischen Straße und vorderer Wohnbebauung bleibt eine nicht überbaubare Zone; dadurch werden die siedlungstypischen Vorgärten von einer Bebauung freigehalten.

## 7.3 Städtebauliche Gestaltung

Um die zu erwartende Veränderung des Erscheinungsbildes der einheitlich geplanten und mehrfach ausgezeichneten Siedlung möglichst gering zu halten, wurden Festsetzungen zur Gestalt getroffen. Die neuen Dächer müssen eine Dachneigung von 40° - 45° haben, bzw. 45° bei Doppelhäusern, und die Höhe des Kniestocks (Drempel) darf max. 0,5 m betragen.

Dachaufbauten sind nur in begrenztem Umfang erlaubt. Die einheitlichen Dachüberstände der vorhandenen Gebäude im WA- und im WR-Gebiet werden auch für Neubauten festgelegt.

Ferner werden Festsetzungen zur Fassadengestaltung und zur Höhe der Gebäude getroffen.

Die Fläche von Aufenthaltsräumen im Dachgeschoß sind bei der Ermittlung der Geschößflächenzahl mitzurechnen, dadurch wird die Größe der Gebäude so begrenzt, daß die einheitlichen Gestaltungsmerkmale wie Gebäudeproportionen, Rhythmus und Maßstab, die den Charakter der Siedlung ausmachen, weitestgehend erhalten bleiben.

#### 7.4 Erschließung und Stellplätze

Die öffentliche Erschließung ändert sich gegenüber dem alten Bebauungsplan nicht. Die erforderlichen Stellplätze sind auf den überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten, um die rückwärtige Grünzone durchgängig zu erhalten.

In der nicht überbaubaren Vorgartenzone sind maximal 3 Stellplätze zulässig; mindestens 40% der Vorgartenfläche muß begrünt werden.

#### 7.5. Belange von Natur und Landschaft im Zusammenhang mit den landschaftsplanerischen Festsetzungen

Bedingt durch den Änderungsbeschluß waren gem. § 8a Abs.1 BNatSchG die Auswirkungen der geänderten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 17/II auf Natur und Landschaft zu prüfen.

Die bereits vollzogene Strukturänderung der ehemaligen Nebenerwerbssiedlung Oberlinden und der in Langen dringend benötigte zusätzliche Wohnraum läßt es in Abwägung aller Interessen zweckmäßig erscheinen, eine Verdichtung der Bebauung in diesem Wohngebiet durch Änderung des Bebauungsplanes zuzulassen.

Aus Sicht der Belange von Natur und Landschaft kann hier mit minimalsten Eingriffen neuer Wohnraum entstehen. Aufgrund der im Bebauungsplan vorgesehenen Möglichkeit, die Dächer von 27° auf 40° - 45° steiler auszubilden, kann im Dachraum eine 3. Wohneinheit geschaffen werden, ohne daß mehr Grundstücksfläche überbaut und versiegelt werden muß.

Die Festsetzungen des alten Bebauungsplanes enthalten zwei Arten von überbaubaren Grundstücksflächen : Eine für Wohngebäude deren Baugrenzen die Grundfläche der Wohngebäude eng umschließt und eine für Nebengebäude. Diese Festsetzungen hatten zur Folge, daß auf den Grundstücken durchschnittlich 48 % der Grundstücksfläche nicht überbaubar war.

Die Festsetzungen des geänderten Bebauungsplanes enthalten nur noch **eine** Art überbaubare Grundstücksfläche, auf der sowohl das Wohnhaus als auch die Nebengebäude untergebracht werden müssen. Diese Fläche ist gegenüber den beiden Arten überbaubarer Grundstücksflächen im alten Bebauungsplan deutlich kleiner, so daß nun auf den Grundstücken durchschnittlich 59 % der Grundstücksfläche nicht überbaubar ist. Die Festsetzungen des geänderten Bebauungsplanes erhöhen also, verglichen mit dem alten Baurecht, den Anteil der nicht überbaubaren Grundstücksflächen um durchschnittlich 22 %.

Die Bebauungsplanänderung an sich bereitet deshalb keinen Eingriff in Natur und Landschaft vor, sondern verbessert die zukünftigen ökologischen Bedingungen des Baugebietes durch Verkleinerung der überbaubaren Flächen.

Da jedoch bei der Aufstellung des alten Bebauungsplanes eine Abwägung der Belange des Natur- und Landschaftschutzes nicht stattgefunden hatte, mußten Eingriffe in Natur und Landschaft, z.B. im Falle eines Hausanbaues, gem. § 6c Abs.1 Nr.2 HENatG, im Rahmen einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ausgeglichen werden.

Durch die Bebauungsplanänderung ist nun, gemäß § 8a BNatSchG, die Bewertung der Eingriffs- und Ausgleichsproblematik von der Ebene der bauaufsichtlichen Einzelgenehmigung auf die Ebene der Bauleitplanung vorverlagert worden.

Durch Anbauten, Garagen und Stellplätze sind für die Zukunft Eingriffe in Natur und Landschaft im Geltungsbereich des Bebauungsplanes in Form von Bodenversiegelungen und Wegfall von Grünflächen und Pflanzen zu erwarten. Als Ersatzmaßnahmen gemäß § 9 Abs.1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB werden folgende Festsetzungen getroffen :

- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind unter Ausnahme der Erschließungsfläche als Gartenflächen anzulegen. Die nicht versiegelten Flächen sind mit einheimischen Gehölzen und Bäumen gärtnerisch anzulegen.
- Für je 2 Stellplätze in der nicht überbaubaren Vorgartenfläche ist ein einheimischer, hochstämmiger Laubbaum (Stammumfang 18-20 cm) oder gleichwertiger, einheimischer Solitärstrauch an geeigneter Stelle im Vorgartenbereich zu pflanzen.
- Mindestens 40 % der nicht überbaubaren Vorgartenfläche muß begrünt werden.
- der Gebäudefassaden müssen dauerhaft mit Schling- oder Kletterpflanzen begrünt werden.
- Das Niederschlagswasser der Dachflächen einschließlich der Terrassenflächen ist in Zisternen zu sammeln, deren Überlauf in eine geeignete Versickerungsanlage im hinteren Gartenbereich geführt werden muß.

## 7.6 Infrastruktur

Die Versorgung des Wohngebietes mit sozialer Infrastruktur, Sportanlagen und Spielplätzen ist gesichert.

## 7.7 Ver- und Entsorgung

Die zukünftige Energieversorgung des Gebietes mit Strom und Gas durch die Stadtwerke Langen ist durch das bestehende Versorgungsnetz gewährleistet.

Der zu erwartende Trinkwasserbedarf wird durch die bereitstehenden Trinkwassermengen und durch das vorhandene, ausreichend dimensionierte Rohrleitungsnetz gedeckt.

Die Leistungsfähigkeit des Kanalnetzes ist im Bereich Oberlinden erschöpft. Da jedoch die Dimensionierung des Kanalnetzes überwiegend vom anfallenden Niederschlagswasser abhängig ist, wird durch die vorgeschriebene Versickerung die Voraussetzung für eine Verdichtung des Baugebietes geschaffen.



Das durch die Festsetzung notwendige Änderungsverfahren der Abwasser- und Abwasserabgabensatzung ist durch den Stadtverordnetenbeschuß vom 06.07.1995 eingeleitet worden.

Nach der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 19.12.1994 § 42 Abs.2 soll "Zur Sicherung des Wasserhaushaltes und einer rationellen Verwendung des Wassers, zur Erhaltung der Leistungsfähigkeit der Abwasserbehandlungsanlagen und zur Verringerung von Überschwemmungsgefahren" anfallendes Niederschlagswasser gesammelt, verwendet oder zur Versickerung gebracht werden.

Die Erweiterung der Verbandskläranlage des Abwasserverbandes Langen/Egelsbach/Erzhausen wird voraussichtlich im September 1997 in Betrieb genommen; damit ist die Leistungsfähigkeit der Kläranlage sichergestellt.

## **8. Kosten**

Aufgrund ausreichend vorhandener Infrastruktur und der bestehenden Ver- und Entsorgung ist mit keinen zusätzlichen Kosten zu rechnen.

Langen, März 1996