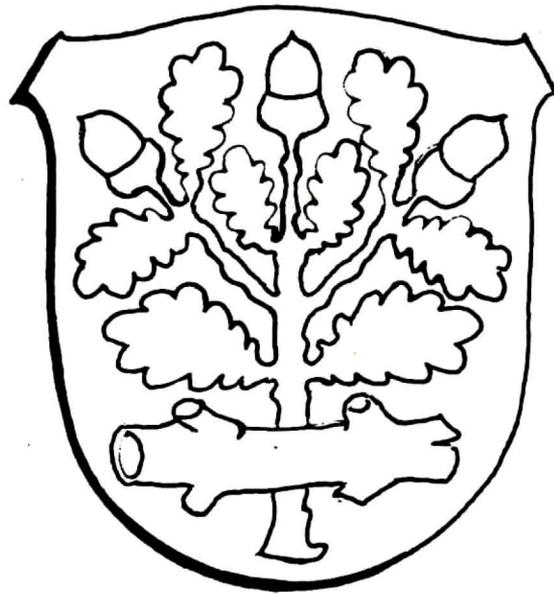


# STADT LANGEN



## **BEGRÜNDUNG**

Gem. § 9 Abs. 8 BauGB

- BEBAUUNGSPLAN NR. 28**
- **UNTERE BAHNSTRASSE** •
- MIT GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN

Stadt Langen

Begründung

Bebauungsplan Nr. 28 " Untere Bahnstraße"

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2191)  
i.d.F. der Bekanntmachung vom 8.12.1986  
(BGBl. I S. 2253)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.f. der Bekanntmachung  
vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763), geändert durch Änderungs-  
verordnung vom 19.12.1986 (BGBl. I S. 2665)

Planzeichenverordnung (PlanzV 81) vom 30.7.1981  
(BGBl. I S. 833)

Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 16.12.1977  
(GVBl. I 1978 S. 1)

Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG) i.d.F. vom 19.9.1980  
(GVBl. I S. 309)

Verordnung der Hessischen Landesregierung über die Auf-  
nahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den  
Bebauungsplan vom 28.1.1977 (GVBl. I S. 102)

§ 2 der 2. Verordnung der Hessischen Landesregierung  
vom 20.6.1961 zur Durchführung des BBauG (GVBl. I S. 86),  
zuletzt geändert am 9.5.1977 (GVBl. I S. 182)

Hessische Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 1.4.1981  
(GVBl. I S. 66)

## Stadt Langen

### Begründung

Bebauungsplan Nr. 28 "Untere Bahnstraße"

#### 1. Planungserfordernis

Es besteht aus den nachfolgend genannten Gründen öffentlicher Planungsbedarf für den Bereich der "Unteren Bahnstraße", ein Bereich mit besonderer Lagegunst in der Innenstadt, welcher an den Bahnhof angrenzt, dessen Ausbau zur S-Bahnstation vorgesehen ist. Durch den Planungsbereich führen die Hauptverkehrswegebeziehungen (Friedrichstraße und Bahnstraße) die den Bahnhof im Westen mit dem traditionellen Langener Stadtzentrum im Osten verbinden.

Das Planungsgebiet war in der Vorkriegszeit ein überwiegend reines Wohngebiet mit Einzel- und Doppelhäusern, in den Nachkriegsjahren hat sich entlang dieser Verkehrsachse (Bahnhof - Stadtzentrum) sukzessive ein innerstädtisches Nebenzentrum mit Einzelhandelsgeschäften und Dienstleistungsbetrieben entwickelt. Es entstanden Neubauten unterschiedlicher Höhenentwicklung, Dachformen und Grundstücksausnutzungen.

Das Gebiet unterliegt weiterhin einem Siedlungsdruck der infolge der Lagegunst für gewerbliche Nutzungen aber auch infolge knapper werdender Neubaugebiete in den Stadtrandbereichen für Wohnnutzung, künftig noch zunehmen wird.

Zwischen den Verdichtungsbestrebungen einerseits und dem Erhaltungsziel kleinstrukturierter Wohngebietsfunktionen andererseits ist ein Zielkonflikt zu erwarten, wenn nicht durch bauleitplanerische Mittel die Entwicklung des Gesamtgebietes gesteuert wird.

Die Stadt Langen hat aus diesem Grund im Mai 1985 eine Veränderungssperre erlassen.

#### 2. Planungsziele

Die heute das Gebiet prägende Strukturen sollen erhalten bzw. weiterentwickelt werden, das bedeutet:

##### a) Kerngebiete

Entsprechend der überwiegend vorhandenen Nutzungen und Ausnutzungen der Grundstücke Bahnstraße Nr. 101 bis 123 (Nordseite) wurde im Bebauungsplanentwurf Kerngebiet festgesetzt.

Aus dem Nutzungskatalog der BauNVO wurden jedoch Vergnügungsstätten und Tankstellen ausgeschlossen. Die als Ausnahme vorgesehene Wohnnutzung wird ausdrücklich zugelassen.

Die Nordseite der Bahnstraße (hohe Attraktivität der öffentlichen Erschließungsbereiche - breite Fußwege, Platanenallee, Besonnung) ist mit 4 Vollgeschossen und weitgehend geschlossener Bebauung verdichteter festgesetzt als die Südseite der Bahnstraße für die max. 3 Vollgeschosse und weitgehend offene Bauweise vorgesehen wird.

b) Mischgebiete

Zur Weiterentwicklung ansatzweise vorhandener Ladennutzungen und sonstiger gewerblicher Nutzungen wurde am Bahnhofsvorplatz, an der Friedrichsstraße und an der Bahnstraße überwiegend Mischgebiet vorgeschlagen.

c) Allgemeine Wohngebiete

Alle den Hauptverkehrswegbeziehungen abgewandten Grundstücke sind zur Erhaltung der überwiegend vorhandenen aufgelockerten und durchgrünten Wohnbebauung bzw. zu einer solchen Nutzungsentwicklung, als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. In diesem Sinne ist das Eckgrundstück Bahnhofsanlage Nr. 1 zur Ausnutzung festgesetzt. Der Gewerbebetrieb Odenwaldstraße Nr. 8 soll nach Beendigung der Verlagerung des Betriebes aufgrund mangelnder Erschließung und Nichteinfügung in die überwiegend von Wohnnutzung geprägte Umgebung zu einer Nutzung im Sinne des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes umgenutzt werden.

d) Sicherung der durchgrünten Blockinnenbereiche

Die Baugrenzen sind so bemessen, daß geringfügige bauliche Erweiterungen insbesondere auch Garagen, Tiefgaragen und Stellplätze angeordnet werden können. Die vorhandenen durchgrünten Blockinnenbereiche sollen bewahrt werden, dem tragen die Festsetzungen zur Grünordnung und die Baumschutzsatzung Rechnung. Als Anlage wird dieser Begründung eine Pflanzliste mit heimischer Gehölze beigelegt.

e) Das Maß der Nutzung - GRZ und GFZ

Aufgrund der in der Vergangenheit mit höheren als nach BauNVO für Mischgebiete zulässigen Ausnutzungsziffern entwickelten Bereiche der Grundstücke Bahnstraße 101 bis 119 und 123, wird für diese Teilbereiche die gem. Bauanträgen genehmigte Ausnutzung festgesetzt und MK-Gebiet ausgewiesen. Sie gilt auch zur Wahrung der städtebaulichen Einheit für die unmittelbar benachbarten Grundstücke, die in gleicher Weise bebaut werden sollen.

Öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

In den übrigen Bereichen sind die Ausnutzungsziffern im Rahmen der BauNVO festgesetzt.

3. Öffentliche Stellplatzversorgung

Es besteht dringender Bedarf an öffentlichen Stellplätzen für Kurzzeitparker. Kunden, die die Geschäfte in der Friedrichsstraße bzw. Bahnstraße aufsuchen wollen, weichen schon heute in die als allgemeine Wohngebiete festgesetzten Bereiche aus und stören insbesondere durch Suchverkehr die Wohnruhe.

Eine Ausweitung der Parkplätze in der Bahnstraße kann nicht erfolgen, da der Schutz der Platanenallee Vorrang hat. Eine Ausweitung privater Kundenstellplätze in den Blockinnenbereich soll zum Schutz der vorhandenen privaten Gartenanlagen nur beschränkt zugelassen werden.

Die Stadt beabsichtigt auf dem Privatgrundstück Marienstraße Nr. 4 in zentraler Lage ein öffentliches Parkdeck zu errichten, welches z.B. in 2 oberirdischen Ebenen ca. 34 Stellplätze zur Verfügung stellen könnte. Dieser Nutzungsanspruch ist durch entsprechende Festsetzungen gesichert. Das Grundstück ist zur Zeit mit einer Werkhalle fast vollständig überbaut. Wegen des Grunderwerbs wird die Stadt mit dem Eigentümer in Verhandlungen treten.

#### 4. Erschließung, Bodenordnung, Sozialplan

Das Gebiet ist voll erschlossen, zusätzlicher Erschließungsmaßnahmen werden nicht erforderlich.

Das Radwegekonzept und die Umgestaltung von Verkehrsflächen können nach entsprechenden Fachplanungen in den zur Verfügung stehenden öffentlichen Bereichen realisiert werden und bedürfen keiner Festsetzungen im Bebauungsplan.

Bodenordnung in Form von Baulandumlegung sowie ein Sozialplan werden nicht erforderlich.

#### 5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Es liegt der mit Genehmigungserlaß vom 31. März 1987 wirksame Flächennutzungsplan des Umlandverbandes Frankfurt zugrunde.

Dieser sieht mit Ausnahme des mittleren südlichsten Blockes (Umgrenzung: südliche Ringstraße, Sandweg, Odenwaldstraße, Walter-Rietig-Straße), der als Wohnbaufläche dargestellt ist, durchweg Mischbaufläche vor.

Aus den vorgenannten Planungszielen soll hier eine Änderung gem. den Festsetzungen des Bebauungsplanes für die entsprechenden Teilbereiche der anderen Blöcke zugunsten von allgemeinem Wohngebiet, parallel zum Bebauungsplanverfahren beim Umlandverband Frankfurt beantragt werden.

#### 6. Städtebauliche Werte

Das Planungsgebiet umfaßt eine Fläche von ca. 17,31 ha. Der öffentliche Flächenanteil beträgt ca. 3,61 ha (21%) und erhöht sich durch die Erschließung des öffentlichen

Parkdecks um 0,07 ha auf 3,68 ha.  
Das Nettobauland umfaßt danach 13,63 ha.

Zur Zeit existieren im Gebiet ca. 640 Wohneinheiten bei einer Annahme von 2,75 Personen je WE beträgt die Einwohnerzahl ca. 1.760.

Die gewerblichen Bruttogeschoßflächen umfassen zur Zeit ca. 14.300 m<sup>2</sup>.

## 7. Schallschutz

### a) Im Bereich der Bundesbahnstrecke:

Im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens zum Ausbau der S-Bahn wird seitens der Stadt von der Bundesbahn die Errichtung von Schallschutzmaßnahmen gefordert und zwar allein schon aufgrund der Tatsache, daß sich in den zurückliegenden Jahren der Bahnverkehr zunehmend stärker entwickelt hat.

Ob und wann Schallschutzmaßnahmen durchsetzbar sind ist ungewiß, ebenso ihr zu erzielender Wirkungsgrad.

Es wird deshalb bei Neubauplanung insbesondere von Wohngebäuden erforderlich, passiven Lärmschutz vorzusehen (z.B. entsprechende Ausrichtung der Grundrisse/Schallschutzfenster).

### b) Schallschutz zwischen MK- bzw. MI-Gebieten und WA-Gebieten nördlich der Bahnstraße:

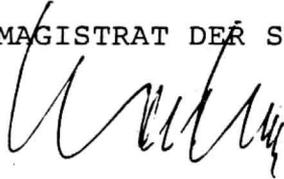
Da die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze nur auf der Nordseite der Bahnstraßen-Grundstücke möglich ist, wird es erforderlich Schallschutz und Begrünungsabschirmung in den MK- bzw. MI-Gebieten vorzusehen, um die WA-Gebiete zu schützen. Entsprechende Gestaltungsmöglichkeiten sind im Bebauungsplan aufgezeigt. Mittels dieser nachbarschützenden Maßnahmen ist eine Verträglichkeit der Nutzungsabgrenzungen zwischen MK/MI und WA sicherzustellen.

8. Erhaltung baulicher Anlagen:

Aufgrund einer über den Bereich Langen-West erfolgten Bestandsaufnahme zur Bewertung der erhaltenswürdigen Bausubstanz, die typische Phasen der historischen Stadtentwicklung dokumentiert, wurden die noch vorhandenen stadtbildprägenden Gebäude, ein Teil davon liegt im Bereich dieses Bebauungsplanes, zur Erhaltung festgesetzt.

Aufgestellt  
Januar 1989/September 1989  
NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE GMBH

DER MAGISTRAT DER STADT LANGEN



Kreiling, Bürgermeister

## PFLANZLISTE FÜR GEHÖLZPFLANZUNGEN IM KREIS OFFENBACH

1. Im Kreisgebiet heimische Arten  
gemäß der heutigen potentiell natürlichen Vegetation

Deutscher Name	Botanische Kennzeichnung	Standortanspruch Boden			Wuchstyp
		sandig mager	frisch nährstoff- reich	feucht nährstoff- reich	
- Feldahorn	<i>Acer campestre</i>	(x)	x	x	B, S
- Schwarzerle	<i>Alnus glutinosa</i>			x	B
- Sandbirke	<i>Betula pendula</i>	x	x		B
- Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	(x)	x	x	B
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>	(x)	x	x	S
Hasel	<i>Corylus avellana</i>	(x)	x	x	S
- Eingriffeliger Weißdorn *3	<i>Crataegus monogyna</i>	(x)	x	x	S
Zweigriffeliger Weißdorn *3	<i>Crataegus oxyacantha</i>	(x)	x	x	S
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>		x	x	S
- Buche	<i>Fagus sylvatica</i>	(x)	x		B
- Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>			x	B
- Espe	<i>Populus tremula</i>	x	x	x	B
- Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>	(x)	x	x	B
- Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>		x	x	S, B
- Stieleiche	<i>Quercus robur</i>	x	x	x	B
- Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>	x	x	x	B
Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>		x	x	S, B
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>	x	x		S
Ohrweide	<i>Salix aurita</i>			x	S
Grauweide	<i>Salix cinerea</i>			x	S
Salweide	<i>Salix caprea</i>	(x)	x	x	S, B
- Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>	x	x	x	S, B
- Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>	(x)	x	x	B
Flatterulme	<i>Ulmus laevis</i>		x	x	B
Gewöhnl. Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>		x	x	S

## 2. Sonstige heimische Gehölzarten

---

Deutscher Name	Botanische Kennzeichnung	Standortanspruch Boden			Wuchstyp
		sandig mager	frisch nährstoff- reich	feucht nährstoff- reich	
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>	(x)	x		B
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>		x	x	B
Berberitze*1,2	<i>Berberis vulgaris</i>	x	x		S
Eßkastanie*1	<i>Castanea sativa</i>	(x)	x		B
Walnuß	<i>Juglans regia</i>	x	x	x	B
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>	(x)	x	x	S
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>	(x)	x		S
Wildapfel*1	<i>Malus sylvestris</i>		x		B
Mispel*1	<i>Mespilus germanica</i>	(x)	x		S, B
Maulbeere*1	<i>Morus alba, M. nigra</i>	x	x		B
Wildbirne*1	<i>Pyrus communis</i>		x		B
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>	x	x		S
Kreuzdorn*2	<i>Rhamnus cathartica</i>	x	x		S
Brombeere	<i>Rubus fruticosus</i>	x	x	x	S
Himbeere	<i>Rubus idaeus</i>		x	x	S
Silberweide	<i>Salix alba</i>			x	B
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>	x	x	x	S
Trauben-Holunder	<i>Sambucus racemosus</i>	x	x	x	S
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>	x	x		B
Speierling*1	<i>Sorbus domestica</i>	x	x		B
Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>		x		B
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>	x	x		S

- \*1 = als seltene Art besonders zu fördern  
 \*2 = nicht Nähe Getreideäckern pflanzen, da Zwischenwirt d. Getreiderostes  
 \*3 = nicht Nähe Obstplantagen pflanzen, da feuerbrandempfindlich  
 (x) = je nach örtl. Gegebenheit (Grundwasserhöhe, Bodenreaktion)  
 für magere Standorte tauglich.

B = Baum

S = Strauch

Hinweis: Die genannten Standortansprüche dienen lediglich als grobe Richtwerte, da Faktoren, wie Besonnung, Exposition, pH-Wert etc. unberücksichtigt geblieben sind. Insbesondere nimmt bei einigen Arten die Widerstandsfähigkeit gegen Bodentrockenheit mit der alkalischen Bodenreaktion zu.

Neben den genannten Arten können hochstämmige Obstbäume (Apfel, Birne, Zwetschge, Pflaume, Mirabelle, Quitte etc.) ebenfalls gepflanzt werden.