



Begründung

Bebauungsplan Nr. 31.5

„Wohnbebauung Pestalozzistraße“

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 Regionaler Flächennutzungsplan 2010
- 3.2 Landschaftsplan
- 3.3 Bebauungspläne

4 Bestandssituation

- 4.1 Stadträumliche Einbindung
- 4.2 Bebauung und Nutzung
- 4.3 Grünstruktur
- 4.4 Erschließung
- 4.5 Eigentumsverhältnisse
- 4.6 Denkmäler

5 Weitere Fachplanungen und Gutachten

- 5.1 Schalltechnische Untersuchung
- 5.2 Artenschutz

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 (ÖPNV)
- 6.4 Technische Infrastruktur/Ver- und Entsorgung
 - 6.4.1 Trinkwasser/Löschwasser
 - 6.4.2 Abwasser/Niederschlagswasser
 - 6.4.3 Strom und Gas
 - 6.4.4 Abfallbeseitigung
- 6.5 Umweltbelange
 - 6.5.1 Schutzgebiete und -objekte nach Naturschutzrecht, Wasserschutzgebiete
 - 6.5.2 Grundwasserbewirtschaftungsplan Hessisches Ried
 - 6.5.3 Artenschutz – Flora/Fauna/Biotope
 - 6.5.4 Immissionen/Emissionen
 - 6.5.5 Altlasten
 - 6.5.6 Kampfmittel
- 6.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege

II FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ)

2.2 Zahl der Vollgeschosse

2.3 Höhe baulicher Anlagen

3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

3.1 Bauweise

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen, Baulinien, Baugrenzen

3.3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen, Flächen für Nebenanlagen

4 Stellplätze und Garagen

5 Verkehrsflächen

5.1 Leitungen

5.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

5.3 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

6 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und Einsatz erneuerbarer Energien

7 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

B AUFNAHME VON AUF LANDESRECHT BERUHENDEN REGELUNGEN IN DEN BEBAUUNGSPLAN

1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

1.1 Dachform/-begrünung

2 Grundstücksfreiflächen

2.1 Einfriedungen

2.2 Begrünung privater Grundstücksfreiflächen

C KENNZEICHNUNG VON FLÄCHEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1 Wasserschutzgebiet

D HINWEISE

E PFLANZLISTEN

III AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

1 Städtebauliche Daten

2 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, Umweltprüfung

3 Kosten und Finanzierung

4 Maßnahmen/Bodenordnung

I BAULEITPLANUNG

1 Einführung

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 31.5 „Wohnbebauung Pestalozzistraße“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen werden, eine verdichtete Wohnbebauung südlich der Nördlichen Ringstraße und westlich der Elsa-Brändström-Straße zu ermöglichen.

1.1 Anlass und Planerfordernis

Die Teiländerung des an diesem Standort rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 31 „Am Wormser Weg“ ist erforderlich, da der Bebauungsplan Nr. 31 hier Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche sowie zur öffentlichen Verkehrsfläche trifft, die bisher einer wirtschaftlich und städtebaulich sinnvollen wohnbaulichen Nutzung entgegenstehen.

Insbesondere ist im alten Bebauungsplan Nr. 31 noch eine platzartige Aufweitung der öffentlichen Verkehrsfläche in der Pestalozzistraße vorgesehen, die so auch die überbaubare Grundstücksfläche erheblich einschränkt und für verkehrliche oder öffentliche Zwecke nicht benötigt wird und auch nicht realisiert wurde.

Von einem Bauwilligen ist nunmehr eine umfassende Neubebauung der Fläche zwischen der Nördlichen Ringstraße, der Pestalozzistraße und der Elsa-Brändström-Straße vorgesehen. Hier soll ein altersdurchmischtes Wohnquartier mit besonderen Wohnformen für altersübergreifendes gemeinschaftliches Wohnen entstehen.

1.2 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Nordosten von Langen, westlich der Anschlussstelle Langen (A 661/B 486) und des Knotenpunktes B 486/Frankfurter Straße (L 3262). Die Nördliche Ringstraße, die den Nordrand des Plangebiets bildet, mündet ca. 160 m weiter östlich in die Auffahrt zur Nordumgehung B 486.

Das Plangebiet liegt südlich der Nördlichen Ringstraße und wird im Westen begrenzt durch die Pestalozzistraße, im Osten durch die Elsa-Brändström-Straße und im Süden durch die nördliche Grundstücksgrenze des Anwesens Elsa-Brändström-Straße 2-6.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst im Einzelnen in der Gemarkung Langen, Flur 2, die Flurstücke Nr. 1090 und 1090/1 sowie die daran angrenzenden Abschnitte der Wegeparzellen der v.g. Straßen: Flurstücke Nr. 1073 (teilweise), 1099/5 (teilweise), 1105/1 und 1106.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 31.5 „Wohnbebauung Pestalozzistraße“ ist aus der nachfolgenden Abbildung 1 ersichtlich.

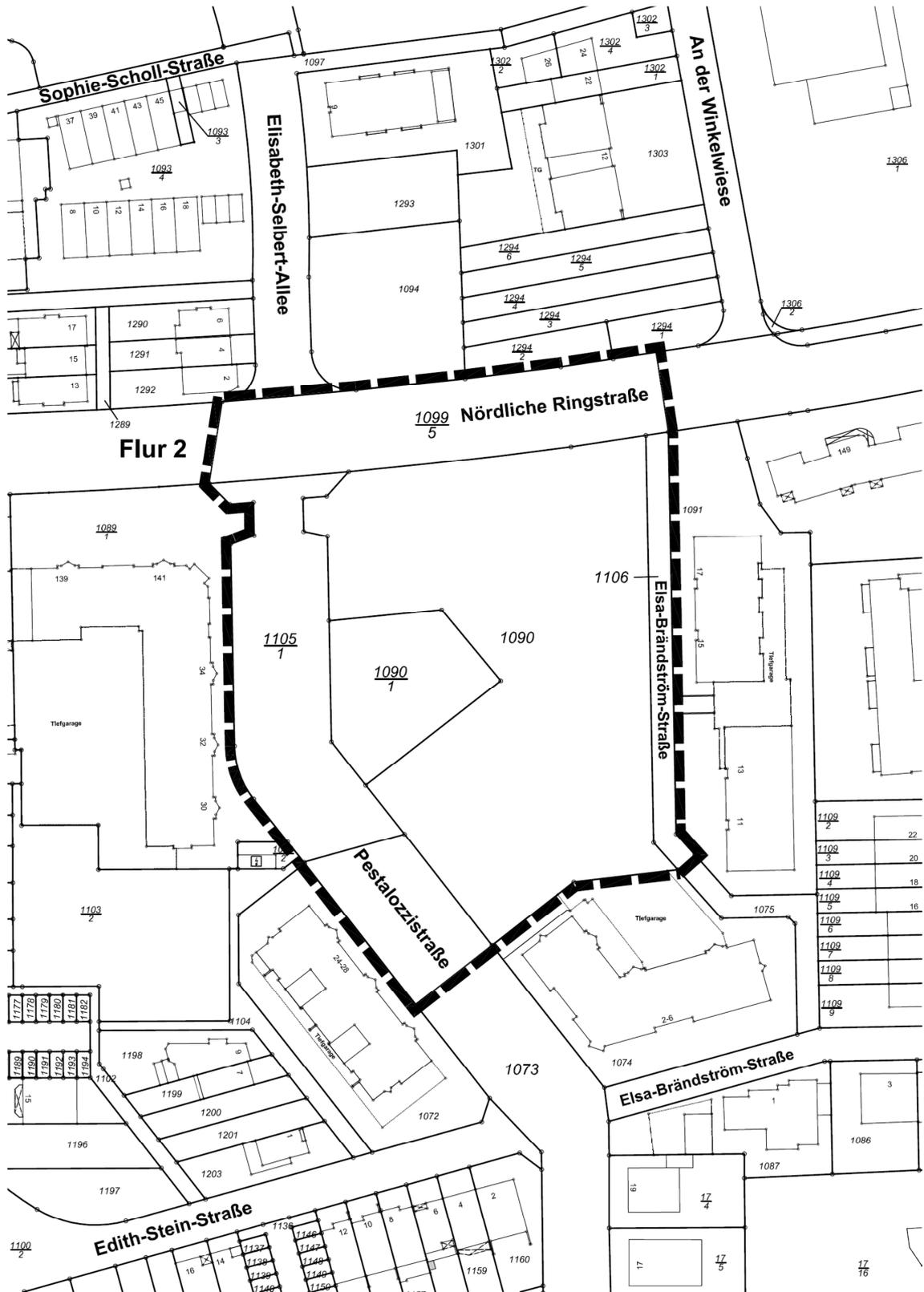


Abb. 1: Auszug aus dem Kataster mit Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 31.5

2 Rechtsgrundlagen und Verfahren

2.1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),
zuletzt geändert durch Art. 1 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),
zuletzt 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 Gesetz vom 18.07.2014 (GVBl. I S. 178)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542),
zuletzt geändert durch Art. 4 Abs. 100 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I
S. 3154)

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)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.d.F. vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt
geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 15.11.2014 (BGBl. I S. 1724)

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)

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) i.d.F. vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502),
zuletzt geändert durch Art. 5 Abs. 30 des Gesetzes vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) i.d.F. vom 17.05.2013 (BGBl. I
S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I
S. 1740)

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)

Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) i.d.F. vom 05.09.1986 (GVBl. I
S. 1269), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 21.11.2012 (GVBl. S. 444)

2.2 Verfahrensart

Das Plangebiet liegt innerhalb der bebauten Ortslage von Langen. Der Bebauungsplan Nr. 31.5 wird daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufgestellt. Er bereitet gemäß § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB eine „andere Maßnahme der Innenentwicklung“ vor, wozu – wie auch hier – die Änderung eines bestehenden Bebauungsplans gehört.

Die in § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB genannten Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens liegen vor:

Der gesamte Geltungsbereich des vorliegenden Bauungsplans weist bereits eine Fläche von weniger als 20.000 m², nämlich ca. 1,15 ha, auf; bei einer vorgesehenen Grundflächenzahl von 0,5 im geplanten Baugebiet (ca. 0,66 ha) ergibt sich eine zulässige Grundfläche von maximal ca. 3.300 m².

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen ebenfalls nicht. Darüber hinaus wird durch die Planung keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

Der Bebauungsplan Nr. 31 „Am Wormser Weg“, seit dem 15.07.1989 rechtsverbindlich, verliert innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 31.5 seine Wirksamkeit.

3 Übergeordnete Planungen

3.1 Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Der Regionale Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP) sieht Langen als Mittelzentrum im Verdichtungsraum vor.

Das Plangebiet ist im Regionalen Flächennutzungsplan als „Wohnbaufläche - geplant“ dargestellt. Westlich, südlich und östlich des Plangebiets sind bestehende Wohnbauflächen ausgewiesen, unmittelbar nördlich grenzt eine „Gemischte Baufläche - geplant“ und daran anschließend ein „Sonstiges Sondergebiet – Nahversorgung“ an, nordöstlich eine „Gewerbliche Baufläche - Bestand“.

Die Darstellungen des Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für das Plangebiet und dessen Umgebung sind aus den nachfolgenden Planauszügen (Abb. 2a und 2b) ersichtlich.

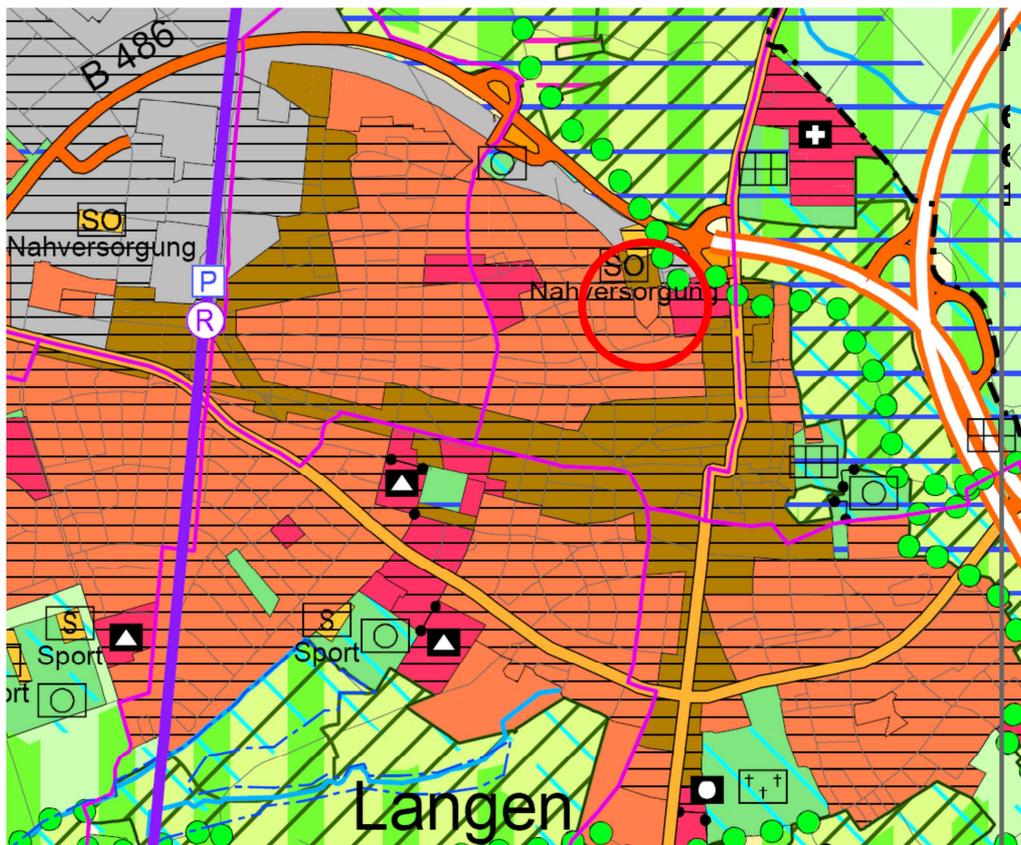


Abb. 2a: Auszug aus dem Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP) mit Markierung der Lage des Plangebiets (roter Kreis)

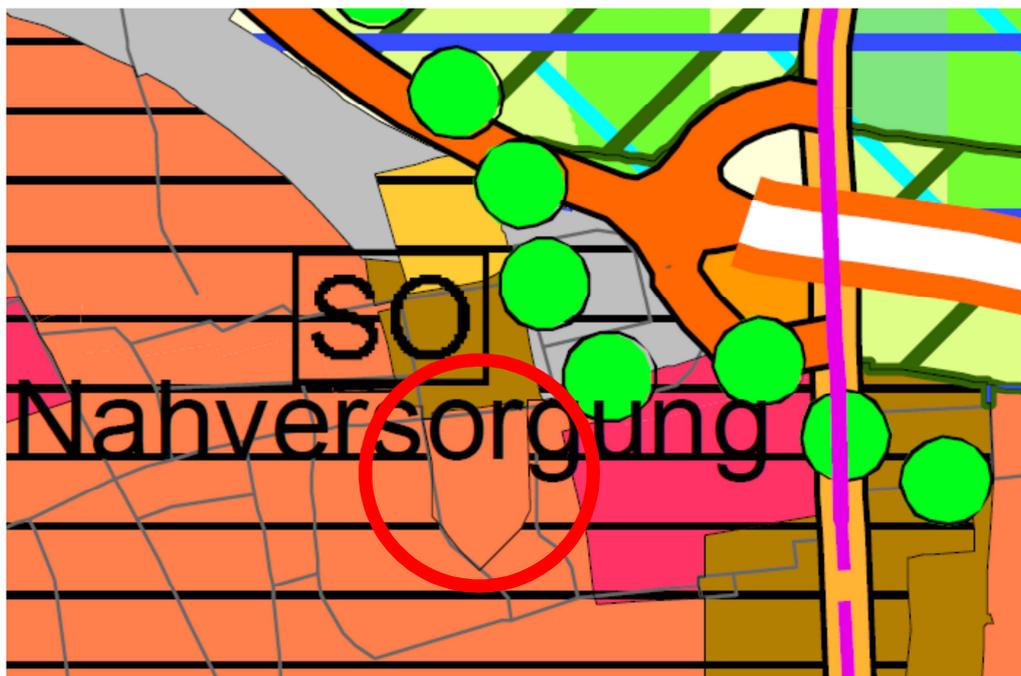


Abb. 2b: Vergrößerter Auszug aus dem Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP) mit Markierung der Lage des Plangebiets (roter Kreis)

3.2 Landschaftsplan

In der Entwicklungskarte des Landschaftsplans des Umlandverbandes Frankfurt 2001 ist das Plangebiet der Darstellung „Siedlungsflächen gemäß geltendem FNP Stand Juli 2000 sowie Siedlungsflächen aus Bebauungsplänen“ zuzuordnen.

3.3 Bebauungspläne

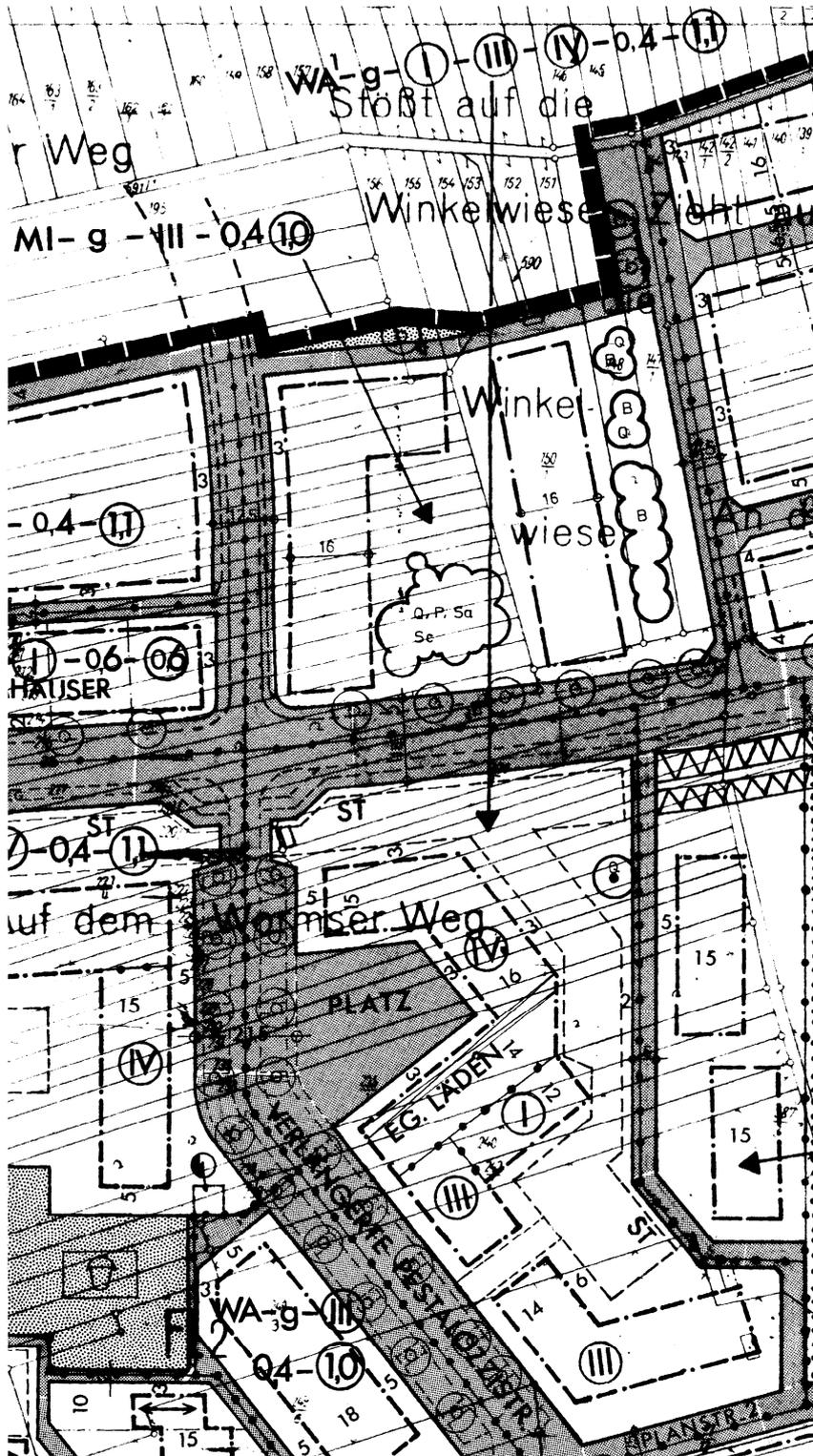


Abb. 3: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 31 „Am Wormser Weg“

Der Bebauungsplan Nr. 31 „Am Wormser Weg“ ist seit dem 15.07.1989 rechtsverbindlich. Die zeichnerischen Festsetzungen dieses Ursprungsbebauungsplans für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 31.5 sind aus der vorstehenden Abbildung 3 ersichtlich.

Der bestehende Bebauungsplan Nr. 31 sieht im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 31.5 ein allgemeines Wohngebiet (WA¹) mit bis zu vier Vollgeschossen entlang der Pestalozzistraße in geschlossener Bauweise vor. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist auf 0,4, die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 1,1 begrenzt.

Am Nord- und Ostrand des Baugebiets sind – unter Aussparung einer einzelnen, zu erhaltenden Stieleiche – Flächen für Stellplätze und Garagen festgesetzt.

Am Westrand des Baugebiets ist eine Verkehrsfläche für die Ausbildung eines Platzes festgesetzt.

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung wird einschränkend festgesetzt, dass im Erdgeschoss nur Läden und die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 Baunutzungsverordnung [BauNVO]) zulässig sind.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 31 wurde im Bereich des nun geplanten Baugebiets nicht umgesetzt. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Langen hat daher am 13.03.2014 beschlossen, ein Verfahren zur Aufstellung eines 5. Änderungsbebauungsplans einzuleiten, das in seinem weiteren Verlauf als Ersatz dafür durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans fortgeführt wurde.

Die ersten vier Teiländerungspläne des Ursprungsbebauungsplans Nr. 31 „Am Wormser Weg“ betreffen nicht den Geltungsbereich oder unmittelbar angrenzende Bereiche des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 31.5 „Wohnbebauung Pestalozzistraße“.

4 Bestandssituation

4.1 Stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet wird durch seine Lage zwischen bereits weitgehend bebauten Bereichen entlang der Nördlichen Ringstraße und deren Nebenstraßen in Langen-Nord geprägt. Es ist an drei Seiten von Wohngebäuden, darunter im Westen und Nordosten viergeschossige und im Süden sowie Osten dreigeschossige Mehrfamilienhäuser mit ausgebauten Dachgeschossen und Satteldächern. Im weiteren Umfeld finden sich aber auch Gebäude mit Flachdach, so z.B. das östlich gelegene Seniorenzentrum und Pflegeheim Frankfurter Straße 60 sowie das dreigeschossige Mehrfamilienhaus mit Staffelgeschoss „An der Winkelwiese 12“.

Im Norden grenzt eine Fläche mit größerem Baumbestand an das Plangebiet an, dessen Bestand durch die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 31 allerdings nur teilweise gesichert ist. Im Nordwesten befinden sich zweigeschossige Reihen- und Atriumhäuser, im Nordosten ein Lebensmittelmarkt (Aldi, vgl. Kapitel I 6.5.4 Immissionen/Emissionen).

Nördlich des im Süden benachbarten Mehrfamilienhauses Elsa-Brändström-Straße 2-6 grenzen eine Tiefgaragenzufahrt sowie eine Stellplatzanlage für dieses Gebäude an.

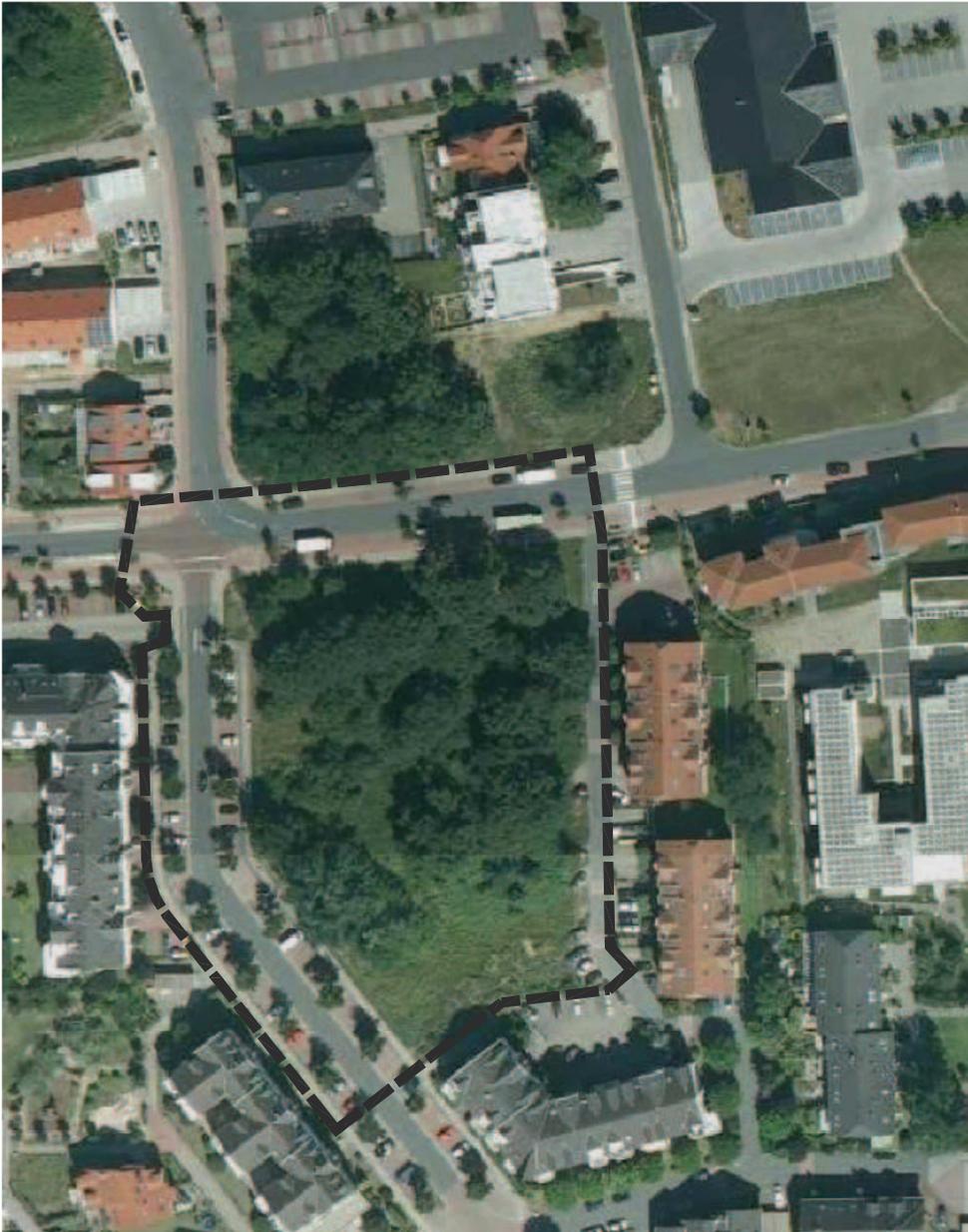


Abb. 4: Luftbild von Plangebiet und Umgebung (Quelle: Hessenvier) mit Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 31.5 (Anm.: Die Aufnahme ist im Jahr 2013 vor der Rodung des Gehölzbestandes auf der Baugebietsfläche entstanden)

4.2 Bebauung und Nutzung

Das Plangebiet stellte sich bis Anfang des Jahres als gänzlich unbebaute Grünfläche mit teilweise geschlossenem Baumbestand und Gehölzsukzessionsflächen (Brombeere) dar (siehe die als Anlage beigefügte Bestandskarte und Abb. 4), die im Norden, Westen und Osten von bereits weitgehend fertiggestellten öffentlichen Straßenräumen umgeben ist.

Zur Vorbereitung der im Plangebiet beabsichtigten baulichen Nutzung und nach einem Ende des Jahres 2013 durchgeführten „Artenschutzgutachtens zur Rodung von Bäumen und zur Baufeldfreimachung“ (vgl. Kapitel I 5.2) wurde der Gehölzbestand auf der geplanten Baugebietsfläche im Februar 2014 entfernt.

4.3 Grünstruktur

Innerhalb des Plangebiets befinden sich markante Grünstrukturen daher derzeit nur noch in Form von Straßenbäumen mit ihren Baumscheiben in der Pestalozzistraße und in der Nördlichen Ringstraße.

4.4 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Nördliche Ringstraße und die davon abzweigende Pestalozzistraße und Elsa-Brändström-Straße.

Die Nördliche Ringstraße mündet ca. 160 m östlich des Plangebiets in die Auffahrt zur Nordumgehung B 486 bzw. in die Frankfurter Straße (L 3262) und ist damit auch an das überörtliche Straßenverkehrsnetz angebunden.

Ca. 1.300 m westlich des Plangebiets endet die Nördliche Ringstraße am Europaplatz bzw. am Bahnhof Langen. Auf der Südseite der Nördlichen Ringstraße verläuft ein Radweg.

Nordwestlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befindet sich in der Nördlichen Ringstraße, Ecke Pestalozzistraße eine Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV), die von der Buslinie OF-72 (Lutherplatz - Nordend - Langen Bahnhof - Neurott) des Rhein-Main-Verkehrsverbundes (RMV) im 30-Minuten-Takt angedient wird.

4.5 Eigentumsverhältnisse

Die öffentlichen Straßen im Plangebiet befinden sich im Eigentum der Stadt Langen, die verbleibende, eigentliche Baugebietsfläche ist Eigentum einer Wohnungsbaugesellschaft.

4.6 Denkmäler

Weder im Geltungsbereich des Bebauungsplans noch in seiner näheren Umgebung befinden sich eingetragene Baudenkmäler. Bodendenkmäler sind nicht bekannt.

5 Weitere Fachplanungen und Gutachten

5.1 Schalltechnische Untersuchung

Zur Prüfung des Sachverhaltes, ob die zukünftige Nachbarschaft zwischen der geplanten Wohnbebauung und den Einzelhandelsnutzungen An der Winkelwiese sowie den Verkehrslärmemissionen konfliktfrei möglich ist, wurden im Sommer 2014 schalltechnische Untersuchungen durchgeführt, die zu folgendem Ergebnis kommen:

„Die schalltechnischen Untersuchungen belegen, dass im Plangebiet ein Konfliktpotential aufgrund von Verkehrslärmimmissionen besteht, insbesondere hervorgerufen durch die Straßenverkehrswege im Umfeld des Geltungsbereichs.

Durch geeignete planerische Vorgaben, z.B. bei der Grundrissgestaltung, sowie mit passiven Lärmschutzmaßnahmen können die Konflikte gelöst und gesunde Wohnverhältnisse hergestellt werden.

Konflikte aus weiteren Nutzungen sind nicht zu erwarten.“

5.2 Artenschutz

Da der Gehölzbestand auf der geplanten und bereits rechtsverbindlich festgesetzten Baugebietsfläche im Vorfeld der aktuellen Planungen außerhalb der Brutzeiten entfernt werden sollte, wurde im November 2013 ein „Artenschutzgutachten zur Rodung von Bäumen und zur Baufeldfreimachung auf dem Grundstück Pestalozzistraße Ecke Nördliche Ringstraße“ durchgeführt, mit der die Verträglichkeit des Vorhabens im

Hinblick auf die Vorgaben des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geprüft wurden.

Das Gutachten kommt zu folgender Zusammenfassung der Ergebnisse:

„Das Vorkommen streng geschützter Vogelarten ist ebenso wie das von streng geschützten Käferarten weitgehend auszuschließen. Aus der Sicht des gesetzlichen speziellen Artenschutzes gibt es keine Hinweise, dass streng geschützte Arten durch die Rodung der Bäume beeinträchtigt werden könnten.

Lediglich im Randbereich im Süden der Fläche ist ein Vorkommen der streng geschützten Zauneidechse (*Lacerta agilis*) nicht vollständig auszuschließen. Dazu müsste dieser Randbereich im Frühjahr untersucht werden.“

Das bezogen auf die Zauneidechse im Jahr 2014 durchgeführte ergänzte Artenschutzgutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

„Bei einem Baubeginn vor April 2015 müssen die Tiere abgefangen werden, was zum Teil je nach Witterungsverlauf bis in den Oktober möglich ist. Bei diesem Abfangen wird man nicht alle Tiere bekommen können, da die Winterruhephase für einige Individuen bereits begonnen hat. Der Bereich des Vorkommens ist in diesem speziellen Fall auf einen engen Raum begrenzt. Dieser Bereich könnte manuell abgegraben und durchsucht werden und dabei die Tiere geborgen werden. Diese möglicherweise dabei geborgenen Tiere müssen dann in ähnlichen Bodenverhältnissen und Bodentiefen wieder eingegraben werden, um dort ihre Überwinterung/Ruhephase fortsetzen zu können.

Bei einem Baubeginn nach April 2015 sollten die Tiere im April/Mai 2015 abgefangen und in einen passenden Lebensraum umgesetzt werden. Ein weiteres Nachgraben ist dann nicht notwendig.

Diese Maßnahmen (Fang und Umsetzung) bedürfen einer Beantragung bei der und Genehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde.“

Zur Berücksichtigung der Ergebnisse der Ergänzung des Artenschutzgutachtens wird in den Bebauungsplan ein entsprechender Hinweis zum Umsetzen des Zauneidechsenbestands aufgenommen.

6 Planungskonzept

6.1 Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 31.5 „Wohnbebauung Pestalozzistraße“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen werden, eine verdichtete Wohnbebauung südlich der Nördlichen Ringstraße und westlich der Elsa-Brändström-Straße zu ermöglichen. Insbesondere sollen dabei die in dem bisher gültigen Bebauungsplan Nr. 31 „Am Wormser Weg“ hier vorgesehene Platzfläche und die überbaubaren Grundstücksflächen geändert und der Wohnnutzung damit mehr Raum gegeben werden.

6.2 Städtebauliches Konzept

In dem geplanten neuen Wohnquartier sollen fünf freistehende Baukörper um einen gemeinsamen Hof entstehen, der die vorhandenen städtebaulichen Bezüge und Gebäudefluchten aufnimmt. Bestehende Maßzahlen des Ursprungsbebauungsplans sollen dabei im Wesentlichen unverändert bleiben. Alle flach geneigten Dachflächen sollen extensiv begrünt werden. Zwischen den Baukörpern sind gemeinsam genutzte Quartiersplätze vorgesehen, in denen insbesondere Eichen als zentrale Großbäume neu gepflanzt werden sollen. Öffentliche, halböffentliche/gemeinschaftliche und private Räume sollen klar differenziert werden. Dabei soll die Möglichkeit der Durchque-

zung des Quartiers und letztendlich die Verwebung mit seiner Umgebung erhalten bleiben.

6.3 Verkehr

6.3.1 Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt weitgehend unverändert über die Nördliche Ringstraße, die Pestalozzistraße und die Elsa-Brändström-Straße. Letztere soll als Wohnweg bzw. „Tempo-30-Zone“ (aktueller Bestand) beibehalten werden.

Die innere Erschließung des Quartiers erfolgt ausschließlich über Gehwege.

6.3.2 Ruhender Verkehr

Die für das Baugebiet notwendigen Stellplätze sollen in einer gemeinschaftlich genutzten Tiefgarage unter den neuen Wohngebäuden untergebracht werden, sodass den unbebauten Quartiersräumen frei von Stellplatzflächen mehr Platz für raumbildendes Grün zur Verfügung steht und dadurch deren Aufenthaltsqualität verbessert werden kann.

Die Tiefgaragen-Ein- und Ausfahrt erfolgt ausschließlich im Bereich des im Süden des Plangebiets vorgesehenen Baukörpers an der Pestalozzistraße, um den Anwohnerparkverkehr zu bündeln und die damit verbundenen Immissionen zu verringern.

Die bereits vorhandenen öffentlichen Parkplätze entlang der Pestalozzistraße (Parkplätze in Senkrechstellung) und der Nördlichen Ringstraße (Parkplätze in Längsstellung) sollen – mit Ausnahme der Parkfläche vor der v.g. geplanten Zufahrt zur Tiefgarage, die entfallen muss – unverändert fortbestehen.

6.3.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Nordwestlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befindet sich in der Nördlichen Ringstraße, Ecke Pestalozzistraße bereits eine Haltestelle des ÖPNV, die von der Buslinie OF-72 (Lutherplatz - Nordend - Langen Bahnhof - Neurott) des Rhein-Main-Verkehrsverbundes (RMV) im 30-Minuten-Takt angeeignet wird.

Für den ÖPNV ergeben sich durch den Bebauungsplan keine baulichen Änderungen. Die Fahrgastzahlen werden aufgrund der zu erwartenden zusätzlichen Wohnbevölkerung steigen.

6.4 Technische Infrastruktur/Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets kann über die bestehende technische Infrastruktur im Langener Norden gewährleistet werden.

6.4.1 Trinkwasser/Löschwasser

Die Trink- und Löschwasserversorgung wird über das bestehende Wasserleitungsnetz der Stadtwerke Langen gewährleistet. Die Stadtwerke beziehen das Trinkwasser zur einen Hälfte vom Zweckverband Stadt und Kreis Offenbach und zur anderen aus eigenen Brunnen (z.B. im Langener Wald) bzw. Quellen (z.B. im Mühlital).

6.4.2 Abwasser/Niederschlagswasser

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt durch die Kommunalen Betriebe Langen (KBL) und wird über das bestehende Kanalnetz der Stadt Langen gewährleistet.

Niederschlagswasser soll nach Möglichkeit im Plangebiet zur Versickerung gebracht oder als Brauchwasser verwertet werden. Es sind Maßnahmen zur Reduzierung bzw. zur Verlangsamung des Oberflächenwasserabflusses vorzusehen. Ein entsprechender

Hinweis – auch auf die Erlaubnispflicht für das Versickern von Niederschlagswasser – wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Eine Versickerung wird im Plangebiet aufgrund der Tiefgaragenplanung nicht bzw. nur in begrenztem Umfang möglich sein.

6.4.3 Strom und Gas

Die Stromversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Langen.

Die Versorgung mit Erdgas ist ebenfalls durch die vorhandenen Netze gewährleistet.

6.4.4 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch die Kommunalen Betriebe Langen (KBL). Abfallsammelbehälter sollen an dafür geeigneten Standorten im Baugebiet aufgestellt werden.

6.5 Umweltbelange

6.5.1 Schutzgebiete und -objekte nach Naturschutzrecht, Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb von naturschutzrechtlich ausgewiesenen Schutzgebieten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt vollständig in der Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebiets der Stadtwerke Langen; dies sowie der Verweis auf die Einhaltung der in der entsprechenden Rechtsverordnung genannten Ver- und Gebote wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

6.5.2 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. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

6.5.3 Artenschutz – Flora/Fauna/Biotope

Im Plangebiet selbst sind – mit Ausnahme der Pflanzung von Einzelbäumen und dem Erhalt der Straßenbäume – keine artenschutzrechtlich relevanten Biotope vorgesehen.

Die aufgrund des Vorkommens der Zauneidechse erforderlichen Artenschutzmaßnahmen (vgl. Kapitel I 5.2) sind als vorgezogene Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) vor Beginn der Bauaktivitäten durchzuführen. Die Durchführung der Maßnahmen wird im Detail in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag, der – vor dem Beschluss dieses Bebauungsplans als Satzung – zwischen der Stadt Langen und den Bauwilligen geschlossen wird, geregelt und sichergestellt.

6.5.4 Immissionen/Emissionen

Zur Berücksichtigung der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung (vgl. Kapitel I 5.1) werden an den im Nordabschnitt des Plangebiets geplanten Gebäuden bauliche Vorkehrungen zur Lärminderung gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise“ getroffen.

6.5.5 Altlasten

Erkenntnisse über Bodenbelastungen im Plangebiet liegen weder der Stadt Langen noch dem privaten Grundstückseigentümer vor. Es wird jedoch vorsorglich ein Hinweis auf die Meldepflicht für Funde von Bodenverunreinigungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

6.5.6 Kampfmittel

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in einem Kriegsbombenabwurfgebiet. Es ist grundsätzlich mit dem Vorhandensein von Kampfmitteln im Boden zu rechnen. Der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen hat allerdings darauf hingewiesen, dass eine Auswertung aussagefähiger Luftbilder keinen begründeten Verdacht ergeben habe, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorlägen, sei eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

Im Bebauungsplan wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass, soweit im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen ist. Zudem wird auf die „Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Land Hessen“ verwiesen.

6.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Baudenkmäler sind von der Planung nicht betroffen. In den Bebauungsplan wird aber vorsorglich ein Hinweis auf die Meldepflicht für Funde von Bodendenkmälern aufgenommen.

II FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Als Art der baulichen Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt, das die Wohnnutzung in Langen-Nord stärken soll.

Gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe und außerdem Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden ausgeschlossen, da diese sich nicht in die wohnbaulich geprägte Umgebung einfügen würden.

2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ)

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung wird gemäß § 19 BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 und gemäß § 20 BauNVO eine Geschossflächenzahl

(GFZ) von 1,3 festgesetzt, da eine etwas verdichtete Bebauung geplant ist, als sie der Ursprungsbebauungsplan vorsieht.

Die Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO für die GRZ und die GFZ im allgemeinen Wohngebiet kann dabei gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO überschritten werden, da durch den Verzicht auf oberirdische Stellplätze, die dadurch ansonsten weitgehend begrünt Grundstücksfreiflächen und die vorgesehene Dachbegrünung aller Gebäude sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Da ein Verzicht auf oberirdische Stellplätze nur durch den geplanten Bau großflächiger Tiefgaragen möglich ist, wird gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ergänzend festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer GRZ von 0,7 überschritten werden darf.

2.2 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird – bezogen auf die einzelnen Baufenster – durch Eintrag im Planbild auf maximal vier entlang der Pestalozzistraße und maximal drei in den übrigen Baufenstern an der Pestalozzistraße und der Elsa-Brändström-Straße festgesetzt und orientiert sich damit an der angrenzenden Bebauung.

2.3 Höhe baulicher Anlagen

Um unabhängig von der Zahl der Vollgeschosse die tatsächliche Höhe der baulichen Anlagen begrenzen zu können, wird die First- bzw. Attikahöhe der geplanten Gebäude auf maximal 13,5 m festgesetzt. Bezugspunkt für das Höhenmaß ist die Oberkante der dem jeweiligen Baukörper nächstgelegenen Erschließungsstraße.

Da die viergeschossigen Gebäude an der Nördlichen Ringstraße eine begehbare Dachterrasse mit einem von der Hauptfassade zurückversetzten Treppenaufgang erhalten sollen, wird ergänzend festgesetzt, dass die v.g. Firsthöhe durch von der Hauptfassade zurückversetzte Dachaufbauten zur Unterbringung von Treppenaufgängen und durch untergeordnete technische Aufbauten um bis zu 3 m überschritten werden darf.

3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

3.1 Bauweise

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt, d.h. gemäß § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO, dass die Gebäudelänge höchstens 50 m betragen darf (Diese Länge kann durch die in diesem Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen jedoch ohnehin nicht erreicht werden).

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen, Baulinien, Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

Es werden keine Baulinien festgesetzt.

Zur Gewährleistung einer gewissen Flexibilität für die Bauherren ist eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen für untergeordnete Bauteile bis zu einer Tiefe von 1 m zulässig. Dies ist allerdings nur dann möglich, wenn die gemäß Hessischer Bauordnung (HBO) erforderlichen Abstandsflächen eingehalten werden können.

3.3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen, Flächen für Nebenanlagen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen dienen vorwiegend der Anlage von gemeinschaftlich genutzten Plätzen (u.a. ein Kinderspielplatz) und privaten Gartenhöfen sowie der Anlage von Wegen und der Begrünung des Baugebiets (vgl. Kapitel II B 1.2). Da im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, können gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen werden. Geräteschuppen bzw. Gartengerätehäuschen sind allerdings aus stadtgestalterischen Gründen auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche einschließlich der Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung private Gartenhöfe nicht zulässig. Von dieser Festsetzung nicht betroffen sind Fahrradabstellanlagen sowie Abfallsammelbehälter, die einzuhausen oder einzugrünen sind.

4 Stellplätze und Garagen

Dem Planungskonzept entsprechend sind Stellplätze und Garagen oberhalb der Geländeoberfläche nicht zulässig. Tiefgaragen sind hingegen nur in der für sie festgesetzten Fläche innerhalb des geplanten Baugebiets.

5 Verkehrsflächen

Die bereits ausgebaut vorhandene Nördliche Ringstraße und Pestalozzistraße werden dementsprechend als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Diese Festsetzung beinhaltet die Fahrbahn, die Parkplätze in Längs- und Senkrechtstellung, die Radwege, die Gehwege sowie die Straßenbegrünung (Straßenbäume mit ihren Baumscheiben).

5.1 Leitungen

Aus stadtgestalterischen Gründen sind Leitungen innerhalb der Verkehrsflächen grundsätzlich unterirdisch zu verlegen.

In den Bebauungsplan wird ein Hinweis darauf aufgenommen, dass bei Gehölzpflanzungen ein Mindestabstand gemäß Anforderungen der jeweiligen Leitungsträger zu benachbarten Versorgungsleitungen einzuhalten ist.

5.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Die Elsa-Brändström-Straße, die einen weitaus geringeren Straßenquerschnitt (Wegeparzelle ca. 5 m breit) aufweist als die übrigen Straßen im Geltungsbereich des Bebauungsplans und bereits als „Tempo-30-Zone“ ausgeschildert ist, wird dem Bestand entsprechend als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ (Wohnweg) festgesetzt.

5.3 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Um den Anwohnerparkverkehr zu bündeln und die damit verbundenen Immissionen zu verringern, ist die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage ausschließlich an dem in der Planzeichnung markierten Standort an der Pestalozzistraße zulässig.

6 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und Einsatz erneuerbarer Energien

Zum Schutz der im Plangebiet anzusiedelnden Wohnbevölkerung vor schädlichen Umwelteinwirkungen (hier: Straßenverkehrslärm) wird im Bebauungsplan unter Berücksichtigung der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung festgesetzt, dass an den im Nordabschnitt des Plangebiets geplanten Gebäuden bauliche Vorkehrun-

gen zur Lärminderung gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise“ zu treffen sind.

Der Einsatz erneuerbarer Energien wird im Bebauungsplan nicht explizit festgesetzt; der Bebauungsplan lässt die Verwendung erneuerbarer Energien jedoch grundsätzlich zu.

7 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die an der Elsa-Brändström-Straße im Ursprungsbebauungsplan zur Erhaltung festgesetzte Stieleiche (*Quercus robur*) ist nicht mehr vorhanden; daher ist diese Festsetzung obsolet.

Stattdessen werden in der Planzeichnung innerhalb des Baugebiets Standorte für drei anzupflanzende Bäume festgesetzt, deren Art (Trauben- oder Stiel-Eiche), Qualität und Standortbedingungen als textliche Festsetzung spezifiziert werden. Zur dauerhaften Sicherung dieser Bäume ist pro Baum eine Pflanzfläche von mindestens 15 m² von jeglicher Bodenversiegelung und -verdichtung freizuhalten. Darüber hinaus dürfen die Baumstandorte im Hinblick auf die Tiefgaragenplanung in einem Radius von mindestens 6 m nicht unterbaut werden.

B AUFNAHME VON AUF LANDESRECHT BERUHENDEN REGELUNGEN IN DEN BEBAUUNGSPLAN

1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

1.1 Dachform/-begrünung

Dem Planungskonzept entsprechend wird festgesetzt, dass im Plangebiet nur Flachdächer und bei den viergeschossigen Gebäuden an der Nördlichen Ringstraße auch Satteldächer zulässig sind. Die Flachdächer werden dabei gewissermaßen gerahmt von den Satteldächern der Umgebung; Satteldächer an der Pestalozzistraße fänden ihre Fortsetzung in den Dachformen der dort bereits vorhandenen Gebäude.

Zudem wird sowohl aus gestalterischen Gründen als auch zur Verbesserung des Umgebungsklimas und der Luftschalldämmung eine Dachbegrünung für flach geneigte Dachflächen festgesetzt, soweit diese nicht als Dachterrassen genutzt werden.

2 Grundstücksfreiflächen

2.1 Einfriedungen

Einfriedungen sind aus Gründen der Gestaltung des Wohnumfelds nur als Hecken, begrünte Holzlattenzäune oder begrünte Maschendrahtzäune zulässig.

Für Einfriedungen wird grundsätzlich eine maximale Höhe von 1,50 m festgesetzt, um den öffentlichen und den privaten Raum nicht zu sehr voneinander zu isolieren. Eine Ausnahme bilden Terrassentrennwände im Bereich der privaten Gartenhöfe und der überbaubaren Grundstücksfläche, da diese explizit dem Sichtschutz zwischen unmittelbar aneinander grenzenden privaten Freisitzen dienen. Diese sind daher bis zu einer Höhe von 2 m zulässig.

2.2 Begrünung privater Grundstücksfreiflächen

Um die Durchgrünung des Baugebiets zu gewährleisten, wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Grundstücksflächen – soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden – mit einheimischen und standortgerechten Pflanzen zu begrünen und dauerhaft im Bestand zu erhalten sind. Für die Auswahl der Pflanzen sind dem Bebauungsplan Vorschlagslisten für einheimische und standortgerechte Bäume, Sträucher und freiwachsende Hecken beigelegt.

C KENNZEICHNUNG VON FLÄCHEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1 Wasserschutzgebiet

Es wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans vollständig innerhalb der weiteren Schutzzone III des Wasserschutzgebiets der Stadtwerke Langen (HLUG-Nr.: 28.004a, ausgewiesen am 05.11.1979, StAnz. 48/1979 S. 2273) liegt und die in der Rechtsverordnung genannten Ver- und Gebote einzuhalten sind.

D HINWEISE

In den Bebauungsplan werden Hinweise zu folgenden Punkten aufgenommen:

1 Kampfmittelbelastung und -räumung

Vergleiche Kapitel I 6.5.6

2 Niederschlagswasser

Vergleiche Kapitel I 6.4.2

3 Grundwasserbewirtschaftungsplan Hessisches Ried

Vergleiche Kapitel I 6.5.2

4 Bodenverunreinigungen

Vergleiche Kapitel I 6.5.5

5 Bodendenkmäler

Vergleiche Kapitel I 6.6

6 Abstand von Bäumen zu den Leitungen

Vergleiche Kapitel II A 4.1

7 Artenschutz

Vergleiche Kapitel I 6.6

8 Satzungen der Stadt Langen

Im Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass die Satzungen der Stadt Langen (Stellplatzsatzung, Entwässerungssatzung usw.) zu beachten sind.

9 DIN-Normen

Im Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, wo die DIN-Vorschriften, auf die im Bebauungsplan Bezug genommen wird (hier: DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise“, Ausgabe November 1989), einzusehen sind.

E PFLANZLISTEN

Die in den Bebauungsplan aufgenommenen Pflanzlisten umfassen die für die Begrünung der Grundstücksfreiflächen und flach geneigten Dachflächen vorgeschlagenen einheimischen und standortgerechten Bäume, Sträucher und freiwachsenden Hecken unter Ausschluss giftiger Arten.

III AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

1 Städtebauliche Daten

Allgemeines Wohngebiet:	ca. 0,66 ha
Öffentliche Straßenverkehrsfläche:	ca. 0,44 ha
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:	ca. 0,05 ha
Gesamtgeltungsbereich:	<u>ca. 1,15 ha</u>

2 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, Umweltprüfung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 31.5 ist gegenüber dem bisher anzuwendenden Baurecht (Bebauungsplan Nr. 31) kein wesentlicher zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft verbunden.

Da das Verfahren im Rahmen des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB durchgeführt wird, entfällt sowohl eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich als auch eine Ausgleichsverpflichtung (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB).

Im beschleunigten Verfahren wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB auch von der Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a 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 (§ 13 Abs. 3 BauGB).

3 Kosten und Finanzierung

Die Stadt Langen ist nicht Kostenträger dieses Planungsvorhabens. Sämtliche Kosten des Bebauungsplanverfahrens und alle mit der Grundstücksentwicklung erforderlichen bodenordnenden Maßnahmen werden von dem Eigentümer des im Plangebiet liegenden Baugrundstücks übernommen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans entstehen der Stadt Langen daher keine Kosten.

4 Maßnahmen/Bodenordnung

Der Bebauungsplan stellt die Grundlage für die notwendigen bodenordnenden Maßnahmen im Sinne des Baugesetzbuchs (Erstes Kapitel, Viertes Teil – Bodenordnung) dar.

planungsbüro für städtebau

görringer_hoffmann_bauer

im rauhen see 1
64846 groß-zimmern

telefon (060 71) 493 33
telefax (060 71) 493 59
e-mail info@planung-ghb.de

Auftrags-Nr.: PB30117-P