

Satzung

**BAULEITPLANUNG DER STADT LANGEN**

**BEBAUUNGSPLAN 41/M1 „LINDEN MITTE 1“**

**BEGRÜNDUNG**

**STAND: 21.10.2005**

## Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangsbedingungen .....	3
1.1.	Planungserfordernis und Zielsetzungen.....	3
1.2.	Räumlicher Geltungsbereich und Größe.....	4
2.	Planungsgrundlagen.....	4
2.1.	Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	4
2.2.	Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan.....	4
2.3.	Bestehende Bebauungspläne.....	4
3.	Bestand.....	5
3.1.	Lage des Plangebiets und städtebauliches Umfeld.....	5
3.2.	Nutzung und Erschließung.....	5
3.3.	Grünstrukturen.....	7
4.	Grundzüge der Planung.....	7
4.1.	Nutzung und Bebauung.....	7
4.2.	Grün- und Freiraumkonzept.....	13
4.3.	Verkehrliche Erschließung.....	13
5.	Altflächen/Altstandorte/Altlasten.....	14
6.	Ver- und Entsorgung.....	15
7.	Hinweise für Nutzungen auf an die Bahntrasse angrenzenden Flächen.....	16
8.	Bodenordnung und sonstige Maßnahmen.....	16
9.	Kosten.....	16
10.	Flächen.....	18

## ANHANG

## 1. Ausgangsbedingungen

### 1.1. Planungserfordernis und Zielsetzungen

Für das gesamte Wohngebiet "Linden" zwischen der Mörfelder Landstraße, der Bundesbahnstrecke Frankfurt/Main-Darmstadt und der Berliner Allee besteht seit 1968 der Bebauungsplan Nr. 10. Nach seiner Rechtswirksamkeit ergab sich bereits mehrfach die Notwendigkeit, die Festsetzungen in Teilbereichen zu ändern.

Anlässlich eines Rechtsstreits wegen einer versagten Baugenehmigung wurde der Bebauungsplan vom angerufenen Gericht im Jahr 1999 aufgrund eines Mangels bei seiner Bekanntmachung für nicht wirksam erklärt. Er wird seitdem von der Bauaufsicht des Kreises Offenbach als schwebend unwirksam angesehen und entfaltet keine Rechtswirkung. Bauvorhaben werden seit diesem Urteil nach §34 BauGB beurteilt.

In jüngerer Zeit entstanden bei Ersatzbauten, der Nutzung und Bebauung bisher freier Grundstücke oder bei Erweiterungen bestehender Gebäude auch großvolumige Bauten.

Die Stadt Langen befürchtet den künftigen Strukturwandel in diesem zentrumsnahen Wohngebiet mit sehr guter verkehrlicher Anbindung. Das Wohngebiet ist aufgrund seiner Qualitäten und mangels wirksamer Steuerungsmöglichkeit von tiefgreifender Veränderung bedroht.

Im Jahr 2003 wurde in der stadtplanerischen Untersuchung „Gutachten zur baulichen Entwicklung nach § 34 BauGB und Rahmenplanung zur verträglichen Entwicklung im Bereich des Bebauungsplans Nr. 10 Linden" der planungsrechtliche Bestand und die Gebietscharakteristik dargelegt, eine Entwicklungsprognose und Empfehlungen zur Steuerung durch Bauleitplanung wurden erarbeitet. Gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung im April 2004 werden auf der Grundlage dieser Empfehlungen 4 Einzel-Bebauungspläne im Geltungsbereich des bisherigen Bebauungsplans Nr. 10 „Linden“ aufgestellt.

Die Neuaufstellung des Bebauungsplans erfolgt, gemäß dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997, zuletzt geändert durch Artikel 1 Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) vom 24.06.2004, im Vereinfachten Verfahren (§ 13 BauGB).

Das Vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB kann angewandt werden, da „durch die Aufstellung des Bebauungsplans in einem Gebiet nach § 34 BauGB der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert, die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird, und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr.7b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung, Europäische Vogelschutzgebiete) bestehen.“ (§ 13 Abs.1 BauGB).

Im langjährig bestehenden, nahezu vollständig bebauten Stadtquartier „Linden“, dessen weitere

bauliche und sonstige Nutzungs-Entwicklung in einem verträglichen, dem bestehenden Gebietscharakter angemessenen Maß geleitet werden soll, sind die vorgenannten Bedingungen zweifellos gegeben.

Näheres hierzu ist dem „Landschaftsplanerischen Fachbeitrag zu den Bebauungsplänen „Linden“ der Stadt Langen“, Götte Landschaftsarchitekten GmbH, Frankfurt-Höchst, zu entnehmen (Anhang 2).

Demnach wird gemäß § 13 Abs.3 BauGB von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht und von der Angabe darüber, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

## **1.2. Räumlicher Geltungsbereich und Größe**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 41/M1 „Linden Mitte 1“ umfasst ca. 93,5 ha.

Er wird begrenzt

- im Norden durch die südlichen Grundstücksgrenzen der Anwesen Robert-Koch-Straße/ Südseite,
- im Osten durch die Bahnlinie,
- im Süden durch Haydnstraße/Wilhelm-Burk-Straße (Südteil) / Unter den Eichen,
- im Westen durch die Berliner Allee,
- und schließt das Anwesen Wernerplatz 1 – 2 ein.

## **2. Planungsgrundlagen**

### **2.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

Die mit der vorliegenden Planung verfolgten Ziele und Zwecke entsprechen den Vorgaben des Regionalplans Südhessen (RPS, veröffentlicht im StAnz. 06/ 2001 vom 05.02.2001), der Langen als Mittelzentrum an der Nahverkehrs- und Siedlungsachse Frankfurt – Darmstadt und Standort für Wohnsiedlungsentwicklung ausweist.

### **2.2. Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan**

Der Flächennutzungsplan FNP stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Wohnbaufläche/ Bestand dar. Die vorliegende Planung weicht hiervon nicht ab, sie ist demnach als aus dem FNP entwickelt anzusehen.

Der Landschaftsplan stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Einschränkungen dar.

### **2.3. Bestehende Bebauungspläne**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist Teil des Bebauungsplans Nr. 10 "Linden", rechtskräftig seit 1968.

Durch die Neuaufstellung im Geltungsbereich entfällt dieser Teil des Bebauungsplans Nr. 10 „Linden“.

### 3. Bestand

#### 3.1. Lage des Plangebiets und städtebauliches Umfeld

Das Plangebiet liegt im westlichen Teil der Stadt Langen, zwischen der innerstädtischen Sammelstraße Berliner Allee und der Bahnlinie Frankfurt-Darmstadt. Im Norden erstreckt sich bis zur Mörfelder Landstraße ein Misch- und Wohngebiet, im Osten (jenseits der Bahnlinie) und Süden schließen sich Wohngebiete an. Im Westen liegt ein ausgedehnter Gemeinbedarfsbereich mit evangelischer und katholischer Kirche und der Albert-Schweitzer-Schule.

#### 3.2. Nutzung und Erschließung

Das Plangebiet weist ausnahmslos Allgemeine Wohnnutzung WA auf. Gemäß § 4 BauGB dienen Allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind auch die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Der Charakter des Wohngebiets ist im wesentlichen bestimmt durch:

- bereichsweise unterschiedliche, teils sehr niedrige Baudichte:  
Straßengevierte mit GRZ 0,16 im Ostteil und 0,13-0,17 im Westteil,  
mäßige GRZ-Werte 0,21 bis 0,24 im Mittelteil (Leergrundstücke nicht eingerechnet),
- einzelne verdichtete Grundstücke mit GRZ 0,38/ 0,41/ 0,45,
- Leergrundstücke mit Altbaumbestand im Westen,
- weitgehend 2 Vollgeschosse, überwiegend offene Bauweise,
- Vor- und Hausgärten, keine Zweitreihen-Bebauung,
- schmucke Bürgerhäuser aus den 20/30er Jahren im Osten, Wohnhäuser und Villen aus den 50/60er Jahren im Mittelteil und aus den 70/80er Jahren im Westen,
- gut eingewachsene Grün- und Gartenflächen mit Altbaumbestand,
- ruhige Straßen mit Wohnstraßen-Charakter.

Es zeichnen sich Verdichtungstendenzen ab, die zum Maßstab für die Erweiterung bestehender Wohnhäuser und die künftige Bebauung bisher ungenutzter Grundstücke werden können.

Die Wohnhäuser aus den 20/30er-Jahren und den 50/60er Jahren im Ost- und Mittelteil des Plangebiets, mit Frontbreiten von 7-9 m, weisen fast ausnahmslos kleine Grundflächen von 60-80 qm, teils sogar äußerst kleine von 50 qm auf. Sie haben nur eine geringe Wohnfläche, sind gekennzeichnet durch einfache Bauweise und veraltete Ausstattung mit hohem Modernisierungsbedarf. In einigen Fällen wurden sie bereits durch Anbauten an heutige Wohnanforderungen angepasst. Beim Eigentümerwechsel (Generationennachfolge, Erbfall) ist zu erwarten, dass die Wohnhäuser modernisiert und erweitert werden, um zeitgemäßen Wohnansprüchen zu genügen.

Die Bereiche mit älterer Bebauung im Ost- und Mittelteil des Plangebiets weisen eine klar definierte Vorgartenzone von ca. 5 m Tiefe auf, sehr vereinzelt sind es weniger oder mehr als 5 m.

Die Gebäudetiefe variiert hier stark infolge der vereinzelt später vorgenommenen Anbauten, sie beträgt ca. 8-12 m. Damit verbleiben im Bereich zwischen Mierendorffstraße und Bahnlinie sehr üppige Gartenzonen und im Mittelteil des Plangebiets ansehnliche Gartenzonen in den Innenbereichen der Straßengevierte.

Im Westteil des Plangebiets, im Bereich der jüngeren Wohnhäuser und Villen, ist es aufgrund der unterschiedlichen Anordnung der Gebäude kaum möglich, überwiegende bzw. durchschnittliche Baufluchten und Bebauungstiefen festzustellen.

Im Mozartweg und am Südrand des Plangebiets fallen einige repräsentative Villen auf, zur Straße hin breitgelagerte eingeschossige Wohnbauten, meist als Winkeltyp mit großer und sehr großer Gebäudegrundfläche, in ausgedehnten parkartigen Gärten.

Die üppige Vegetation dieser Villenanwesen mit hohen alten Bäumen macht einen wesentlichen Teil im Charakter des gesamten Wohngebiets "Linden" aus. Dadurch entsteht, am stärksten im Mozartweg, der idyllische Eindruck des "Wohnens im Wald".

Umgrenzt von Wilhelm-Burk-Straße (Südteil), Rudolf-Breitscheid-Straße, Unter den Eichen und Beethovenstraße erstreckt sich am Südrand des Plangebiets eine öffentliche Grünfläche mit großem alten Baumbestand (Kiefern, Eichen).

#### Lärm-Immissionen

Das Plangebiet ist einer Lärmbelastung ausgesetzt, die von den angrenzenden öffentlichen Verkehrswegen ausgeht:

- Berliner Allee im Westen und
- Bahnlinie Frankfurt-Darmstadt im Osten.

Die Immissionsbelastung wurde untersucht, die Anforderungen im Bezug auf Schallschutz an die derzeit vorhandenen und die künftigen Nutzungen wurden ermittelt.

Näheres hierzu ist der „Schalltechnischen Untersuchung zu den Bebauungsplänen Nr. 41 „Linden“ der Stadt Langen“, DR.GRUSCHKA Ingenieurgesellschaft mbH, Bensheim, zu entnehmen (Anhang Nr. 1).

#### Bestehendes Baurecht

Im gesamten Geltungsbereich besteht für bebaute und unbebaute Grundstücke (nach der gängigen Praxis des Landkreises Offenbach/ Bauaufsicht) Baurecht im Rahmen des §34 BauGB.

Einzelne verdichtete Bauvorhaben der jüngeren Zeit ("Ausreißer") eröffnen die ungezügelte bauliche Verdichtung. Zwei ältere kleine Einfamilienhäuser wurden z. B. durch je ein modernes Doppelhaus ersetzt, die entsprechenden Grundstücke sind nun doppelt so dicht bebaut.

Der Überbauungsgrad des Plangebiets kann so durch Anbauten für bestehende Wohnhäuser und Ersatzbauten für überalterte Bausubstanz erheblich anwachsen, ebenso die Bewohnerschaft, und damit auch der fließende und ruhende Verkehr.

Bei weitergehender Veränderung der Parzellenstruktur (Zusammenlegung) ist eine noch größere Verdichtung durch Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser zu erwarten. Die Grün- und Gartenflächen werden entsprechend reduziert, dadurch wird sich der Gebietscharakter tiefgreifend verändern.

Der schleichende Verdichtungsprozess mindert und zerstört die bisherigen Qualitäten, das angenehme geschlossene Erscheinungsbild, die Ruhe und Durchgrünung gehen Schritt für Schritt verloren.

### **3.3 Grünstrukturen**

Im „Landschaftsplanerischen Fachbeitrag zu den Bebauungsplänen „Linden“ der Stadt Langen“, Götte Landschaftsarchitekten GmbH, Frankfurt-Höchst, (Anlage Nr. 2) sind für das gesamte städtische Quartier „Linden“ die Grünstrukturen erfasst und bewertet.

Das Gebiet „Linden“ präsentiert sich als langjährig gewachsenes Wohngebiet. Die Hausgärten sind in Abhängigkeit von Bebauung und Pflegeintensität mehr oder weniger vielfältig gestaltet.

Dabei dominieren Gärten mit herkömmlicher Pflege- und Nutzungsintensität sowie arten- und strukturarme Hausgärten. Außerdem sind vielfach auch arten- und strukturreiche Gärten anzutreffen, die aufgrund relativ großer und meist nur im straßenzugewandten Bereich bebauter Grundstücke gut eingewachsen und zudem vielfach großbaumgeprägt sind.

Weiterhin sind bisher nicht bebaute Grundstücke vorhanden, die meist dichte waldähnliche Gehölzbestände aufweisen.

Am Westrand des Plangebiets, im Bereich zwischen Berliner Allee und Mozartweg, erstreckt sich auf 5 unbebauten Grundstücken ein ausgedehnter Waldkiefern-Bestand, wohl Rest der ursprünglichen Vegetation vor der Gebietsentwicklung.

Im Bereich der Humperdinckstraße/ Unter den Eichen liegt eine öffentliche Grünfläche. Sie besteht aus einer kleineren Parkanlage sowie Straßenbegleitgrün und ist mit über 100 Jahre alten Stiel-Eichen und Buchen großbaumgeprägt.

Näheres hierzu ist dem „Landschaftsplanerischen Fachbeitrag zu den Bebauungsplänen „Linden“ der Stadt Langen“, Götte Landschaftsarchitekten GmbH, Frankfurt-Höchst, zu entnehmen (Anhang Nr. 2).

## **4. Grundzüge der Planung**

### **4.1. Nutzung und Bebauung**

Der Bebauungsplan soll abgewogene Festsetzungen zur verträglichen baulichen Entwicklung des Wohngebiets "Linden" aufweisen, die dem Bedürfnis nach Erhalt der Qualitäten einerseits

und dem Wunsch nach weiterer Wohnfläche andererseits gerecht werden.

Die Entwicklungsziele für das Wohngebiet "Linden Mitte 1" sind:

- Der Charakter und die Qualitäten des bevorzugten Wohngebiets sollen erhalten bleiben: zentrumsnahe Lage, Bahnhof/ S-Bahn-Halt und Geschäftszone Untere Bahnstraße sind fußläufig erreichbar, gute innerstädtische und überörtliche Verkehrsanbindung, benachbarte Naherholungsgebiete, ruhiges und durchgrüntes Einfamilienhaus und Villen-Quartier
- Eine moderate bauliche Entwicklung soll im Wohngebiet möglich sein, um den berechtigten Interessen der Grundstückseigentümer und der Wohnungsnachfrage in Langen gerecht zu werden

Anbauten und Ersatzbauten im Plangebiet sollen den Überbauungsgrad nicht wesentlich ansteigen lassen.

Der Altbaum-Bestand soll soweit wie möglich erhalten bleiben bzw. als Ersatz sollen Bäume in ausreichender Größe und Anzahl auf den Privatgrundstücken gepflanzt werden.

Es sollen nur Einfamilienhäuser als Einzel- und Doppelhäuser zugelassen werden, mit max. 2 Vollgeschossen und max. 2 Wohneinheiten. Damit sind Reihenhauszeilen (Hausgruppen) und Mehrfamilienhäuser ausgeschlossen. Die Grundflächen für Anbauten, Ersatzbauten und Neubauten werden begrenzt, es werden Mindestgrößen für Grundstücke festgelegt. Damit ist gewährleistet, dass die künftige Überbauung im Plangebiet höchstens GRZ 0,20-0,25-030 erreichen kann.

In den Bereichen mit älterer Bebauung im Ost- und Mittelteil des Plangebiets soll die Struktur der Parzellen und der Wohngebäude erhalten bleiben: relativ schmale und tiefe Grundstücke, Gebäudefronten 7 bis max. 12 m breit. Künftig sollen Wohnhäuser entstehen können, die entsprechend den heutigen Ansprüchen ausreichende Wohnflächen aufweisen, gleichzeitig sollen die eingewachsenen Gartenflächen weitgehend erhalten bleiben.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sorgen dafür, dass z. B. ein freistehendes Einfamilienhaus (Einzelhaus EH)

- von 8 m Breite auf 15 m Bautiefe und GR 120 qm erweitert werden kann,
- von 7 m Breite auf insgesamt nur 15 m Tiefe angebaut werden kann und damit GR 105 qm erreicht (zusätzlich evtl. seitlicher Anbau möglich unter Beachtung des erforderlichen Grenzabstands),
- von 10 m Breite auf nur 12 m Bautiefe erweitert werden kann (GR 120 qm), usw. und ein Doppelhaus (DH)
- von 2x10 m Breite nur insgesamt 10 m Bautiefe erreichen kann mit GR 2x100 qm,
- von 2x6 m Breite insgesamt 15 m Bautiefe erreichen kann mit GR 2x 90 qm, usw.



Die Empfehlung zur Eingrenzung der künftigen Überbauung nimmt dabei in Kauf, dass innerhalb des angesprochenen Gebiets in den Bereichen mit relativ geringen Grundstückstiefen (Straßengevierte zwischen Mierendorff-/ Robert-Breitscheid-/ Wilhelm-Burk- und Beethovenstraße) die Grundstücke teilweise stärker bebaut werden können als im Ostteil des Plangebiets. Dies ist Ergebnis der Abwägung zwischen dem Erhalt der vorhandenen Struktur und dem Wunsch zeitgemäßen Wohnstandard zu ermöglichen.

Die Festsetzungen für das Einfamilienhausgebiet und den Villenbereich im Westteil des Plangebiets Mozartweg, Beethovenstraße sorgen dafür, dass im Wohngebiet keine Reihenhauserzeilen oder Mehrfamilienhäuser entstehen können. Selbst Doppelhäuser, die künftig bei Ausnutzung der max. GR eine Grundstücksfläche von insgesamt 960 qm benötigen, sind kaum noch möglich. Damit wird der Charakter des Wohn- und Villengebiets mit locker stehenden Gebäuden auf großzügigen Grundstücken, Gärten mit hohen Bäumen und mit ruhigen Straßen erhalten.

Am Westrand des Plangebiets liegen in der Mozartstraße 7 und 9 zwei große Villenanwesen, deren ausgedehnte parkartige Gärten bis zur Berliner Allee reichen. Hier wird dem Entwicklungsinteresse der Eigentümer Rechnung getragen, unter Beachtung des Gleichbehandlungsgrundsatzes werden Baumöglichkeiten geboten: angrenzend an die Berliner Allee können hier die gemäß Festsetzung erforderlichen Grundstückszuschnitte vorausgesetzt - bis zu 5 Einzelhäuser bzw. 2 Doppelhäuser und 1 Einzelhaus entstehen. Damit bleibt der Villencharakter in der Mozartstraße erhalten, an der Berliner Allee setzt sich der Charakter der Nachbarbebauung (Berliner Allee 24 – 26, 36-36 A, 38 – 38 A) in der bisher bestehenden Lücke fort.

Die bestehenden Wohngebäude im Plangebiet, die die jeweils vorgeschlagenen Regelungen überschreiten, haben sofern sie genehmigt sind, selbstverständlich künftig Bestandsschutz, dürfen jedoch nicht weiter angebaut werden.

### **Art der Nutzung**

Der Geltungsbereich wird aufgrund des bestehenden Nutzungscharakters fast vollständig als Allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt. Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind ausgeschlossen, um die bestehende bauliche und Nutzungs-Struktur zu erhalten ebenso wie den Charakter des ruhigen und stark durchgrünten Wohnquartiers.

Eine Besonderheit bildet das Anwesen Wernerplatz 1 – 2. Aufgrund der hohen Immissionsbelastung wird dieser Bereich als Mischgebiet MI festgesetzt.

### **Schallschutz**

Die „Schalltechnischen Untersuchung zu den Bebauungsplänen Nr. 41 „Linden“ der Stadt Langen“, DR.GRUSCHKA Ingenieurgesellschaft mbH, Bensheim, (Anhang Nr. 1) führt zu folgenden Ergebnissen:

Entlang der Bahntrasse und der Berliner Allee ist im Tagzeitraum die schalltechnische Anforderung der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete im Rahmen des Abwägungsbereichs eingehalten. Der Orientierungswert für Reine Wohngebiete wird dagegen tags um mehr als 5 dB(A) überschritten. Somit entspricht aus schalltechnischer Sicht der Plangebiets-Charakter zumindest dem eines Allgemeinen Wohngebiets WA, nicht dem eines Reinen Wohngebiets WR.

Aufgrund der Orientierungswert-Überschreitungen nachts sind gegebenenfalls Aufenthaltsräume in Wohnungen durch zusätzliche passive Maßnahmen zu schützen:

- Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind zur Bemessung des passiven Schallschutzes im Rahmen der Objektplanung die Lärmpegelbereiche II-III nach Tab.8 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ zugrunde zu legen ( siehe Abb.3 im Anhang der schalltechnischen Untersuchung).

Entlang der Gebietsränder im Westen und Osten müssen aufgrund der maßgeblichen Nacht-Schallpegel passive Schallschutz-Maßnahmen festgesetzt werden:

Zum Schutz vor Geräuscheinwirkung durch öffentliche Verkehrswege sind im Bereich zwischen der 50-dB(A)-Isophone und dem nächstgelegenen Verkehrsweg (Berliner Allee im Westen und Bahnstrecke Frankfurt-Darmstadt im Osten) gemäß VDI 2719 „Schalldämmung von Fenstern und Zusatzeinrichtungen“, August 1987, in dort liegenden Wohnungen wenigstens in einem Schlafräum oder in einem zum Schlafen geeigneten Raum schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Die hiervon betroffenen Bereiche sind im Bebauungsplan gekennzeichnet:

- bis zu ca. 15-20 m ab der Parzellengrenze der Berliner Allee,
- bis zu ca. 92 m von der Parzellengrenze der Bahntrasse.

Näheres hierzu ist der „Schalltechnischen Untersuchung zu den Bebauungsplänen „Linden“ der Stadt Langen“, DR. GRUSCHKA Ingenieurgesellschaft mbH, Bensheim, zu entnehmen (Anhang Nr. 1).

### **Maß der Nutzung**

Im Baugebiet WA 1 (Einfamilienhaus- und Villenbereich im Westteil des Geltungsbereichs/ Mozartweg, Beethovenstraße) ist als Maß der Nutzung die Gebäudegrundfläche GR, bezogen auf die überbaubare Fläche, festgesetzt:

bei Einzelhäusern GRE max. 140 qm,

bei Doppelhäusern GRD max. 240 qm.

Ausnahmsweise können die im Baugebiet WA 1 festgesetzten GR-Werte um bis zu 10% überschritten werden.

Im Baugebiet WA 2 und WA 3 wird die Gebäudetiefe (Gesamtlänge des Wohngebäudes, gemessen im Grundriss senkrecht zur Erschließungsstraße) begrenzt auf max. 15 m.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind jeweils max. 2 Vollgeschosse zulässig, Ausnahmen hiervon sind nicht möglich.

Im Mischgebiet MI (Anwesen Wernerplatz 1 – 2, im Nordosten des Geltungsbereichs) ist als Maß der Nutzung festgesetzt: GRZ 0,6 und GFZ 1,2; es sind 3 Vollgeschosse zulässig.

Die max. Höhe des Gebäudesockels ist mit 0,50 m festgesetzt, die max. Höhe des Kniestocks (Drempels) mit 0,90 m.

Die vorgenannten Festsetzungen zum Maß der Nutzung sind erforderlich, um die vorhandene bauliche Struktur und den Charakter des ruhigen und stark durchgrüntes Wohnquartiers zu erhalten und behutsam zu entwickeln.

### **Bauweise**

Im Allgemeinen Wohngebiet ist aufgrund der vorhandenen Baustruktur festgesetzt:

- Bebauung in der „offenen Bauweise“ (freistehende Gebäude mit allseitigem Grenzabstand),
- es sind nur Einzelhäuser (E) und Doppelhäuser (D) zulässig.

Ausnahmen von den Festsetzungen zur Bauweise sind nicht möglich.

Im Mischgebiet MI ist die abweichende Bauweise festgesetzt, einseitige Grenzbebauung ist zulässig.

Die vorgenannten Festsetzungen zur Bauweise sind geboten zum Erhalt und zur behutsamen Entwicklung der baulichen Struktur und des Charakters des ruhigen und durchgrüntes Wohnquartiers.

### **Größe der Baugrundstücke**

Im Baugebiet WA 1 darf bei der Errichtung der Wohngebäude die Grundflächenzahl GRZ 0,25 nicht überschritten werden. Dies bedeutet, dass die Grundstücke mindestens so groß sein müssen, dass sich im Verhältnis von Grundstück zu Gebäudegrundfläche (max. zulässige GR siehe oben bei Maß der Nutzung) höchstens der Wert 0,25 ergibt.

Im Baugebiet WA 2 darf bei der Errichtung der Wohngebäude die Grundflächenzahl GRZ 0,20 nicht überschritten werden. Dies bedeutet, dass die Grundstücke mindestens so groß sein müssen, dass sich im Verhältnis von Grundstück zu Gebäudegrundfläche (max. zulässige GR siehe oben bei Maß der Nutzung) höchstens der Wert 0,20 ergibt.

Im Baugebiet WA 3 darf bei der Errichtung der Wohngebäude die Grundflächenzahl GRZ 0,3 nicht überschritten werden. Dies bedeutet, dass die Grundstücke mindestens so groß sein müs-

sen, dass sich im Verhältnis von Grundstück zu Gebäudegrundfläche (max. zulässige GR siehe oben bei Maß der Nutzung) höchstens der Wert 0,3 ergibt.

Ausnahmen von den vorgenannten Festsetzungen sind nicht möglich.

Die Festsetzungen zur Mindest-Grundstücksgröße je Wohngebäude sind erforderlich, um die vorhandene bauliche Struktur und den Charakter des ruhigen und stark durchgrüntes Wohnquartiers zu erhalten und behutsam zu entwickeln. Der etwas höhere zulässige Überbauungsgrad im Mittelteil des Plangebiets, mit älterer Bebauung aus den 30-50er Jahren auf relativ kleinen Grundstücken, trägt sowohl dem Bestreben nach Erhalt der baulichen Struktur als auch dem Wunsch, zeitgemäßen Wohnbaustandard zu ermöglichen, Rechnung.

### **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Im Allgemeinen Wohngebiet WA wird die Anzahl der Wohneinheiten je Einzel- bzw. Doppelhaus auf höchstens 2 Wohnungen beschränkt.

Ausnahmen von der Festsetzung zur Höchstzahl der Wohneinheiten sind nicht möglich.

Die vorgenannte Festsetzung zur Höchstzahl der Wohnungen je Wohngebäude ist geboten zum Erhalt und zur behutsamen Entwicklung der vorhandenen baulichen Struktur und des Charakters des ruhigen und durchgrüntes Wohnquartiers.

### **Gestalterische Festsetzungen für den gesamten Geltungsbereich**

#### **Dachgestaltung**

Es sind Regelungen für Dachform- und Neigung und für Dachaufbauten festgesetzt.

Die Dächer von Einzelhäusern sind in Form und Neigung frei, die Hauptdach-Seiten müssen jedoch jeweils dieselbe Neigung aufweisen. Bei Doppel- oder Reihenhäusern sind ausschließlich Satteldächer mit 38° Neigung vorgeschrieben. Abweichungen hiervon sind möglich, jedoch nur gemeinsam bei benachbart angrenzenden Einheiten. Der Dachfirst muss mittig über der Gebäudegrundfläche und parallel zu den Außenwänden verlaufen.

Für die ausschließlich zulässigen Giebel- oder Schleppegauben sind Höchstmaße im Bezug auf ihre Breite, in der Summe der Breiten im Bezug auf die Länge der Traufwand, ihrem Abstand untereinander und vom Ortgang, und das Mindestmaß für den Abstand zwischen ihrem First und dem First des Hauptdaches definiert. Dachaufbauten in der „2. Reihe“ (Spitzbodenbereich) sind ausgeschlossen, ebenso Dacheinschnitte.

#### **Grundstückseinfriedungen**

Im Bereich der straßenabgewandten Hausgärten sind nur offene Einfriedungen als z .B. Maschendrahtzaun mit Durchschlupf für Kleintiere oder geschnittene Hecken möglich, jeweils max. 1,50 m hoch.

Im Bereich der Friedrich-Ebert-Straße sollen die Vorgarteneinfriedungen in der ortsüblichen Gestaltung mit niedrigem Sockel, Mauerpfeilern aus Klinkermauerwerk und transparenten

Zaunelementen hergestellt werden. Max. Höhe ist 1,50 m.

Bei den übrigen Vorgärten sind Einfriedungen, mit Ausnahme von geschlossenen Elementen wie z. B. Mauern, mit bis zu 1,50 m Höhe möglich.

Im Bereich der Bahnlinie sind Einfriedungen als z. B. Maschendrahtzaun, Holzzaun oder geschnittene Hecke möglich, jeweils bis zu 1,80 m hoch.

Die vorgenannten gestalterischen Festsetzungen sind erforderlich, um die vorhandene bauliche Struktur und den Charakter des ruhigen und stark durchgrünten Wohnquartiers zu erhalten und behutsam zu entwickeln.

#### **4.2. Grün- und Freiraumkonzept**

Das landschaftsplanerische Gesamtkonzept des „Landschaftsplanerischen Fachbeitrags zu den Bebauungsplänen „Linden“ der Stadt Langen“, Götte Landschaftsarchitekten GmbH, Frankfurt-Höchst, (Anlage Nr. 2) sieht vor:

Die Begrünung der privaten Grundstücke wird durch umfangreiche Pflanzmaßnahmen sichergestellt. Die Sicherung der markanten Einzelbäume (z. B. Eichen) erfolgt durch die Festsetzung zu ihrem Erhalt.

Im ausreichend breiten Straßenraum der Beethovenstraße und der Mierendorffstraße soll durch Anpflanzen von Bäumen ein ansprechender Alleecharakter entstehen (infolge vorhandener Versorgungsleitungen an der Straßen-Ostseite).

Am Ostrand des Plangebiets bildet eine 15 m breite Fläche mit Pflanzbindungen eine Abschirmung der Gebäude gegenüber der Bahntrasse.

Die zentral im Wohngebiet „Linden“ gelegene, öffentlich nutzbare Grünfläche „Unter den Eichen“ soll gesichert und entwickelt werden. Die bereits vorhandenen kleineren Grünflächen und die zentrale, größere und derzeit gehölzbestandene Brachfläche nördlich der Straße „Unter den Eichen“ sollen zu einer besser nutzbaren Parkanlage aufgewertet werden. Von besonderer Bedeutung ist hier die Brachfläche, die zukünftig durch eine abschnittsweise Zurücknahme des Bewuchses bei Herstellung einer neuen Wegeverbindung in Nord-Süd-Richtung sowie der punktuellen Anlage von Sitzplätzen, evtl. Spielstationen und kleinen Wiesenflächen zu einer ansprechenden Grünanlage mit Aufenthaltsqualität werden soll.

Näheres hierzu ist dem „Landschaftsplanerischen Fachbeitrag zu den Bebauungsplänen „Linden“ der Stadt Langen“, Götte Landschaftsarchitekten GmbH, Frankfurt-Höchst, zu entnehmen (Anhang Nr. 2).

#### **4.3. Verkehrliche Erschließung**

Die äußere und interne Erschließung des Plangebiets ist durch das bestehende städtische Straßennetz gegeben. Da es sich um ein fast vollständig bebautes Gebiet handelt, kann der

aus der künftigen Bebauung von Lücken/ unbebauten Grundstücken hinzu kommende Verkehr problemlos aufgenommen werden.

## 5. Altflächen/Altstandorte/Altlasten

Im Geltungsbereich befinden sich sechs Altstandorte, die in der Altflächendatei des Hessischen Landesamts für Umwelt und Geologie HLUG erfasst sind:

Wernerplatz 1	HLUG-Schlüsselnr. 438006000-001260
Beethovenstraße 18	HLUG-Schlüsselnr. 438006000-001396
Beethovenstraße 20	HLUG-Schlüsselnr. 438006000-001088
Rudolf-Breitscheid-Straße 7	HLUG-Schlüsselnr. 438006000-001231
Rudolf-Breitscheid-Straße 10	HLUG-Schlüsselnr. 438006000-001264
Friedrich-Ebert-Straße 22	HLUG-Schlüsselnr. 438006000-001094

Die Überprüfung des Altstandorts durch das Büro für Hydro-und Umweltgeologie Heberer+Schleicher, Egelsbach, ergab:

### 1. Wernerplatz 1

Zum Grundstück Wernerplatz 1 liegen weder bei der Stadt noch bei der Kreisbauaufsicht Unterlagen aus der Zeit vor 1968 vor. Aus einem Schriftwechsel ist jedoch zu entnehmen, dass das Gebäude etwa 1924 errichtet wurde. Am Standort soll sich von 1944 bis 1963 ein Baugeschäft mit Gerätewartung befunden haben. Aufgrund des Grundstückszuschnitts und der Bebauung ist jedoch anzunehmen, dass eine derartige Nutzung nicht oder in nicht umweltrelevantem Umfang stattfand. Nach Auskunft von Ortskundigen soll es sich um die Wohnanschrift eines Langener Bauunternehmers gehandelt haben.

### 2. Beethovenstraße 18

Unter der Anschrift Beethovenstraße 18 war von 1954 bis 1960 eine Transportfirma mit Fahrzeugwartung gemeldet. Die Bauakten beim Kreis Offenbach und bei der Stadt Langen beginnen jedoch erst Beethovenstr. 18 mit Bauanträgen von 1982. Die aktuelle Bebauung besteht aus einem unterkellerten Einfamilienhaus mit Büro, das um 1990 errichtet worden sein dürfte. Aufgrund der Grundstücksgröße und der Art der umgebenden Bebauung kann es sich nur um einen kleinen Betrieb gehandelt haben. Die Befragung von Zeitzeugen bestätigte die Existenz des Unternehmens am Standort nicht. Aufgrund der gemeldeten Betriebsart kommen als eingetragene Schadstoffe aus der Fahrzeugwartung Mineralölkohlenwasserstoffe (Kraftstoff, Schmierstoffe), aromatische Kohlenwasserstoffe (Vergaserkraftstoff) und polychlorierte Biphenyle (Altöl) in Frage. Diese Stoffe sind im Vergleich zu anderen organischen Verbindungen kaum mobil bzw. bauen sich in der Regel relativ schnell ab.

Da die Einstellung der umweltrelevanten Nutzung bereits 45 Jahre zurück liegt, dürften eingetragene Schadstoffe, soweit diese überhaupt vorhanden waren, zum größten Teil bereits abgebaut oder bei der Neubebauung beseitigt worden sein.

### 3. Beethovenstraße 20

Auf dem Grundstück sollen bis in die 70er Jahre u.a. Feuerlöschmittel vertrieben worden sein. 1996 erfolgte eine Neubebauung mit Tiefgarage. Falls es tatsächlich zu Havarien oder Handhabungsverlusten mit Feuerlöschmitteln gekommen sein sollte, dürften diese ganz oder weitgehend im Zuge des Abbruchs der Altbebauung bzw. Tiefgaragenaushubs beseitigt worden sein.

#### 4. Rudolf-Breitscheid-Straße 7

Unter der Anschrift Robert-Breitscheid-Straße 7 war von 1939 bis 1958 ein Baustoffhandel gemeldet. Aus den Bauakten geht hervor, dass 1954 bereits ein Anbau an ein bestehendes Wohnhaus geplant war. Aufgrund der Grundstücksaufteilung und der Gebäudegrundrisse ist die Existenz eines Baustoffhandels am Standort unwahrscheinlich.

#### 5. Rudolf-Breitscheid-Straße 10

Am Standort Robert-Breitscheid-Straße 10 war von 1981 bis 1983 eine Baufirma gemeldet. Aufgrund zahlreicher Nachbarschaftsbeschwerden und Anzeigen wegen verschiedener Verstöße liegt zu dem Betrieb umfangreiches Daten- und Fotomaterial vor. Hieraus ist zu entnehmen, dass sich der Betrieb auf dem Gelände vorwiegend auf das Abstellen von Fahrzeugen im Vorgarten und die Lagerung von Bauschutt und Trockenbaustoffen in der Garage beschränkte. Dass in der Garage auch größere Fahrzeugwartungen stattfanden ist nicht sehr wahrscheinlich, da die Garage augenscheinlich kleiner war als das Betriebsfahrzeug. Lagerungen in größerem Umfang erfolgten in Containern im öffentlichen Straßenraum. Hierbei sollte es sich jedoch vorwiegend um Bauschutt gehandelt haben. Eine auf den Betrieb der unter der Anschrift Rudolf-Breitscheid-Str. 10 gemeldeten Baufirma zurückzuführende Untergrundverunreinigung ist daher unwahrscheinlich.

#### 6. Friedrich-Ebert-Straße 22

Unter der Adresse Friedrich-Ebert-Straße 22 war von 1988 bis 1989 ein KFZ-Handel gemeldet. Bei der Bebauung handelt es sich um ein Reihenmittelhaus ohne Zufahrt zum Grundstück. Der Betrieb eines KFZ-Handels am genannten Standort ist daher unplausibel.

Näheres ist der Überprüfung der Altstandorte durch das Büro für Hydro-und Umweltgeologie Heberer+Schleicher, Egelsbach, zu entnehmen (Anhang Nr.3).

### 6. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung im Geltungsbereich des Bebauungsplans im Hinblick auf Wasser/ Abwasser, Energie, Abfall usw. ist durch das im Gebiet vorhandene öffentliche Straßennetz gesichert.

#### Kläranlage

Die Kläranlage hat ausreichende Kapazität, Ausbaugröße 50.000 EW. Die Abwasserableitung und -behandlung ist gesichert.

#### Wasserversorgung

Die Wasserversorgung der Stadt Langen erfolgt zum Teil durch den ZWO, dessen Wasserrechte zum größten Teil in den nächsten Jahren auslaufen. Ob eine Neuerteilung der Rechte in gleicher Höhe erfolgen wird, ist derzeit noch nicht absehbar, da mit naturschutzfachlichen Einwendungen zu rechnen ist. Der ZWO erstellt derzeit ein Wasserversorgungskonzept, das als Grundlage für die Entscheidung über die Höhe der zukünftig zu erteilenden Wasserrechte dient. Sollte der ZWO Wasserrechte nicht im erforderlichen Umfang erhalten, so besteht jedoch die Möglichkeit, auf andere Versorgungsalternativen zurückzugreifen. Konkret werden vom ZWO derzeit die Infiltration von Mainwasser und Verbundlösungen mit anderen Wasserversorgern geprüft.

## **7. Hinweise für Nutzungen auf an die Bahntrasse angrenzenden Flächen**

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Arbeiten zur Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug usw.).

In unmittelbarer Nähe elektrifizierter Bahnstrecken ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlich reagierenden Geräten zu rechnen.

Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegen die Deutsche Bahn AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnstrecke planfestgestellt ist. Es obliegt den Anliegern, für Schutzmaßnahmen zu sorgen.

Auf oder im unmittelbaren Bereich von DB-Liegenschaften muss jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel und Leitungen gerechnet werden, was bei der Ausführung von Erdarbeiten zu beachten ist. Evtl. vorhandene DB-Kabel und -Leitungen müssen auf Kosten des Veranlassers umgelegt oder gesichert werden.

Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht dem Bahngelände zugeleitet werden. Die Vorflutverhältnisse dürfen durch Erdaushub, Baumaterialien oder ähnliches nicht zu Ungunsten der DB AG verändert werden.

Bei Anpflanzungen nahe der benachbarten Bahnstrecke dürfen keine windbruchgefährdeten Hölzer (z.B. Pappeln) sowie keine stark rankenden und kriechenden Gewächse (z.B. Brombeeren) verwendet werden. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen.

## **8. Bodenordnung und sonstige Maßnahmen**

Zur Umsetzung des Bebauungsplans sind keine bodenordnenden oder sonstigen Maßnahmen erforderlich.

## **9. Kosten**

Die Planungskosten trägt die Stadt. Die Kosten für die öffentlichen Grünordnungsmaßnahmen



sind dem Landschaftsplanerischen Fachbeitrag (Anhang Nr. 2) zu entnehmen.

## 10. Flächen

Allgemeines Wohngebiet WA	78.297 m <sup>2</sup>
Mischgebiet MI	1.206 m <sup>2</sup>
Öffentliche Erschließungsfläche	9.721 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche	<u>4.293 m<sup>2</sup></u>
Gesamtfläche des Geltungsbereichs	93.517 m <sup>2</sup>

## ANHANG

1. Schalltechnische Untersuchung  
zu den Bebauungsplänen Nr. 41 „Linden“ der Stadt Langen,  
DR. GRUSCHKA Ingenieurgesellschaft mbH, Bensheim  
31.05.2005
2. Landschaftsplanerischer Fachbeitrag  
zu den Bebauungsplänen „Linden“ der Stadt Langen,  
Götte Landschaftsarchitekten GmbH, Frankfurt-Höchst  
August 2005
3. Überprüfung der Altstandorte im Wohngebiet „Linden“, Langen  
Büro für Hydro- und Umweltgeologie Heberer + Schleicher, Egelsbach  
August 2005