

Satzung

BAULEITPLANUNG DER STADT LANGEN
BEBAUUNGSPLAN Nr. 41/S „LINDEN SÜD“

BEGRÜNDUNG

STAND: 21.10.2005

Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangsbedingungen.....	3
1.1.	Planungserfordernisse 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.....	6
4.	Grundzüge der Planung	7
4.1.	Nutzung und Bebauung	7
4.2.	Grün- und Freiraumkonzept.....	11
4.3.	Verkehrliche Erschließung	12
5.	Altflächen/Altstandorte/Altlasten.....	12
6.	Ver- und Entsorgung	12
7.	Hinweise für Nutzungen auf an die Bahntrasse angrenzenden Flächen.....	12
8.	Bodenordnung und sonstige Maßnahmen.....	13
9.	Kosten.....	13
10.	Flächen	13

ANHANG

1. Ausgangsbedingungen

1.1. Planungserfordernisse und Zielsetzungen

Für das gesamte Wohngebiet "Linden" zwischen der Mörfelder Landstraße, der Bundesbahn-Hauptstrecke Frankfurt/Main-Darmstadt und der Berliner Allee besteht seit 1968 der Bebauungsplan Nr. 10. Nach seinem Inkrafttreten 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 Nr. 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/S „Linden Süd“ umfasst ca. 5,6 ha.

Er wird begrenzt

- im Norden durch die Lortzingstraße,
- im Osten durch die Friedrich-Ebert-Straße bzw. Bahnlinie,
- im Süden durch die Händelstraße,
- im Westen durch die Berliner Allee.

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 südwestlichen Teil der Stadt Langen zwischen der innerstädtischen Sammelstraße Berliner Allee und der Bahnlinie Frankfurt-Darmstadt. Im Norden, Osten (jenseits der Bahnlinie) und Westen schließen sich ausgedehnte Wohngebiete an. Im Südwesten grenzt das Langener Sportzentrum an mit Sport- und Tennisplätzen, Georg-Sehring-Halle und Waldstadion, im Süden der Bereich der Albert-Einstein-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 Plangebiets ist im wesentlichen bestimmt durch:

- mäßige Baudichte, Straßengevierte mit GRZ 0,25 bis 0,27 (Leergrundstücke nicht eingerechnet),
- 17 Leergrundstücke mit Altbaumbestand,
- einzelne verdichtete Grundstücke bis GRZ 0,38/ 0,40/ 0,41 (Mehrfamilienhäuser),
- überwiegend 2 Vollgeschosse, fast ausnahmslos offene Bauweise,
- Ein- und Mehrfamilienhäuser aus 70/80er Jahren und aus jüngerer Zeit,
- 4 einfache Wohnblocks aus den 50/60er Jahren am Friedrich-Ebert-„Platz“, zweigeschossig mit steilem Satteldach,
- gut eingewachsene Gartenflächen mit hohen Bäumen,
- ruhige Straßen mit Wohnstraßen-Charakter.

Es zeichnen sich Verdichtungstendenzen ab, die ohne Bauleitplanung zum Maßstab für die künftige Bebauung der bisher ungenutzten Grundstücke werden können.

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 durch die Neubebauung bisher ungenutzter Grundstücke und evtl. Ersatzbauten für überalterte Bausubstanz. Der Überbauungsgrad kann dadurch erheblich anwachsen, ebenso die Bewohnerschaft, und damit auch der fließende und ruhende Verkehr. Die Grün- und Gartenflächen werden entsprechend reduziert, der Altbaumbestand muss der Bebauung weichen. Der schleichende Verdichtungsprozess mindert und zerstört die bisherigen Qualitäten, 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 eine Reihe von bisher nicht bebauten Grundstücken vorhanden, die meist dichte waldähnliche Gehölzbestände aufweisen.“

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 Süd" aufweisen, die dem Bedürfnis nach Erhalt der Qualitäten einerseits und dem Wunsch nach weiterer Wohnfläche andererseits gerecht werden.

Die Entwicklungsziele für das Wohngebiet "Linden Süd" sind:

- Der Charakter und die Qualitäten des bevorzugten modernen Wohngebiets sollen erhalten bleiben:
gute innerstädtische und überörtliche Verkehrsanbindung,
benachbarte Naherholungsgebiete,
ruhiges und durchgrüntes Wohnquartier
- Eine moderate bauliche Entwicklung soll im Wohngebiet möglich sein, um den berechtigten Interessen der Grundstückseigentümer und der Wohnungsnachfrage in Langen gerecht zu werden

Die Bebauung der Leergrundstücke bzw. Ersatzbaumaßnahmen sollen ohne zusätzliche Verdichtung des angesprochenen Bereichs erfolgen, der Altbaum-Bestand soweit wie möglich erhalten bleiben bzw. es sollen als Ersatz Bäume in ausreichender Größe und Anzahl auf den Privatgrundstücken gepflanzt werden.

Mit Ausnahme des Bereichs am Friedrich-Ebert-„Platz“ werden nur Einfamilienhäuser mit max. 2 Vollgeschossen und max. 2 Wohneinheiten zugelassen. Damit sind Reihenhauszeilen (Hausgruppen) und Mehrfamilienhäuser ausgeschlossen.

Die Festsetzungen sorgen dafür, dass im angesprochenen Bereich keine weiteren Mehrfamilienhäuser entstehen können (derzeit MFH mit bis zu 9 Wohneinheiten). Selbst Doppelhäuser, die künftig bei Ausnutzung der max. GR eine Grundstücksfläche von zusammen 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 und vervollständigt.

Die bestehenden Wohngebäude, die die vorgeschlagenen Festsetzungen überschreiten, haben soweit sie genehmigt sind selbstverständlich Bestandsschutz, dürfen jedoch nicht weiter angebaut werden.

Am Friedrich-Ebert-"Platz" wird längerfristig als Ersatz für die Wohnblocks der 50/60er Jahre ein modernes Reihenhaus-Quartier vorgeschlagen. An dieser Stelle kann ein kleines, in sich geschlossenes und verdichtetes Wohngebiet zu beiden Seiten der von hohen Bäumen bestandene Platzfläche entstehen.

Art der Nutzung

Der Geltungsbereich wird aufgrund des bestehenden Nutzungskarakters 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 durchgrüntes Wohnquartiers.

Auch das städtische Grundstück Ecke Verdistraße/ Schumannstraße wird für Wohnnutzung vorgesehen, da im Einfamilienhausgebiet mit großen Wohngärten bisher und künftig kein Bedarf an einem Kleinkinderspielplatz bestand bzw. besteht.

Schallschutz

Die „Schalltechnische 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 Schlafraum 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 ab 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 (gesamter Geltungsbereich mit Ausnahme des Bereichs um den Friedrich-Ebert-„Platz“) ist als Maß der Nutzung der städtebauliche Dichtewert GR (Gebäudegrundfläche), bezogen auf die überbaubare Fläche des Grundstücks, festgesetzt:

bei Einzelhäusern GRE max. 140 qm,

bei Doppelhäusern GRD max. 240 qm.

In Ausnahmefällen können die festgesetzten GR-Werte um bis zu 10% überschritten werden.

Im Baugebiet WA 4 (Bereich um den Friedrich-Ebert-„Platz“, hier östlich und westlich der Friedrich-Ebert-Straße) sind als Maß der Nutzung festgesetzt:

Grundflächenzahl GRZ max. 0,3

Geschossflächenzahl GFZ max. 0,6

Ausnahmen hiervon sind ausgeschlossen.

Im gesamten Geltungsbereich sind max. 2 Vollgeschosse zulässig, Ausnahmen hiervon sind nicht möglich.

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 geboten zum Erhalt und zur behutsamen Entwicklung der vorhandenen baulichen und Nutzungs-Struktur und des Charakters des ruhigen und stark durchgrüntes Wohnquartiers.

Bauweise

Im gesamten Geltungsbereich ist aufgrund der vorhandenen Baustruktur die offene Bauweise (freistehende Gebäude mit allseitigem Grenzabstand) festgesetzt.

Im Baugebiet WA 1 sind nur Einzelhäuser (E) und Doppelhäuser (D) zulässig, im Baugebiet WA 4 sind nur Doppelhäuser (D) und Hausgruppen/ Reihenhäuser (H) zulässig.

Ausnahmen von den Regelungen zur Bauweise sind nicht möglich.

Die vorgenannten Regelungen zur Bauweise sind erforderlich, um die vorhandene bauliche Struktur und den Charakter des ruhigen und stark durchgrüntes Wohnquartiers zu erhalten und behutsam zu entwickeln.

Größe der Baugrundstücke

Im Baugebiet WA 1 darf bei der Errichtung der Einzel- und Doppelhäuser 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.

Ausnahmen von der vorgenannten Festsetzung sind nicht möglich.

Die Regelung zur Mindest-Grundstücksgröße je Wohngebäude ist geboten zum Erhalt und zur behutsamen Entwicklung der vorhandenen baulichen Struktur und des Charakters des ruhigen und stark durchgrüntes Wohnquartiers.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Im Baugebiet WA 1 wird die Anzahl der Wohneinheiten je Einzel- bzw. Doppelhaus auf höchstens 2 Wohnungen beschränkt.

Im Baugebiet WA 4 wird die Anzahl der Wohneinheiten in Doppelhäusern auf insgesamt 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 erforderlich, um die vorhandene bauliche Struktur und den Charakter des ruhigen und stark durchgrüntes Wohnquartiers zu erhalten und behutsam zu entwickeln.

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 Schleppgauben 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 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 Regelungen sind geboten zum Erhalt und zur behutsamen Entwicklung der vorhandenen baulichen Struktur und des Charakters des ruhigen und stark durchgrüntes Wohnquartiers.

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.

Am Ostrand des Plangebiets schirmt eine Fläche mit Pflanzbindungen die Gebäude gegenüber der Bahntrasse ab.

Im ausreichend breiten Straßenraum der Lortzingstraße soll durch Anpflanzen von Bäumen, infolge vorhandener Versorgungsleitungen auf der nördlichen Straßenseite, ein ansprechender Alleecharakter entstehen.

Im Bereich der bisher unbebauten Grundstücke, die heute vielfach noch von waldähnlichen Gehölzstrukturen bestanden sind, werden die überbaubaren Flächen so festgesetzt, dass im sensiblen Umgang mit dem Bestand markante Einzelbäume und Baumgruppen erhalten und im Rahmen der Gartengestaltung in die Begrünungsmaßnahmen integriert werden.

Der „Friedrich-Ebert-Platz“, die Freifläche im Bereich Friedrich-Ebert-Straße 78-82, soll aufgewertet und künftig als begrünter Platz gestaltet werden. Dabei kann über die 4 derzeit vorhandenen Bäume hinaus eine ansprechende Platzgestaltung mit hoher Aufenthaltsqualität erreicht werden.

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 weitgehend bebautes Gebiet handelt, kann der aus der künftigen Bebauung von Lücken/ un bebauten Grundstücken hinzu kommende Verkehr problemlos aufgenommen werden.

5. Altflächen/Altstandorte/Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keinerlei Altflächen, Altstandorte und Altlasten bekannt.

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	43.306 m ²
Öffentliche Erschließungsfläche	<u>12.752 m²</u>
Gesamtfläche des Geltungsbereichs	56.058 m ²

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