



Begründung

Bebauungsplan Nr. 2.I.A

„Gewerbegebiet südlich der Monzastraße (Technologiepark)“

Inhaltsverzeichnis

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 Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010
- 3.2 Bebauungspläne

4 Bestandssituation

- 4.1 Stadträumliche Einbindung
- 4.2 Bebauung und Nutzung
- 4.3 Erschließung
- 4.4 Eigentumsverhältnisse

5 Planungskonzept

- 5.1 Ziele und Zwecke der Planung
- 5.2 Städtebauliches Konzept
- 5.3 Verkehr
 - 5.3.1 Erschließung
 - 5.3.2 Ruhender Verkehr
 - 5.3.3 Öffentlicher Personennahverkehr
- 5.4 Technische Infrastruktur/Ver- und Entsorgung
 - 5.4.1 Trinkwasser/Löschwasser
 - 5.4.2 Abwasser/Niederschlagswasser
 - 5.4.3 Strom und Gas
 - 5.4.4 Abfallbeseitigung
- 5.5 Umweltbelange
 - 5.5.1 Schutzgebiete und -objekte nach Naturschutzrecht, Wasserschutzgebiete
 - 5.5.2 Artenschutz – Flora/Fauna/Biotope
 - 5.5.3 Eingriff/Ausgleich
 - 5.5.4 Immissionen/Emissionen
 - 5.5.5 Bodenbelastungen/Altlasten
 - 5.5.6 Kampfmittel
 - 5.5.7 Bodenfunde/Kulturdenkmal

II FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Gewerbegebiet (GE)
- 1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA)

2 Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Grundflächenzahl (GRZ)
- 2.2 Überschreitung der zulässigen Grundfläche
- 2.3 Höhe baulicher Anlagen

3 Bauweise

- 3.1 Offene Bauweise
- 3.2 Abweichende Bauweise

- 4 Überbaubare Grundstücksflächen**
- 5 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**
- 6 Versorgungsflächen**
- 7 Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und Versorgungsleitungen**
- 8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
 - 8.1 Oberflächenbefestigung
 - 8.2 Bodenbelastungen/Altlasten
 - 8.3 Artenschutz
- 9 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren i. S. d. Bundesimmissionsschutzgesetzes - Schallschutz**
 - 9.1 Gewerbelärm – Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45691
 - 9.2 Verkehrslärm – Passiver Schallschutz
- 10 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
 - 10.1 Pflanzflächen
 - 10.2 Bäume auf Stellplätzen
 - 10.3 Dach- und Fassadenbegrünung
 - 10.4 Begrünung der Grundstücksfreiflächen
- B AUFNAHME VON AUF LANDESRECHT BERUHENDEN REGELUNGEN IN DEN BEBAUUNGSPLAN**
 - 1 Gestaltung der baulichen Anlagen, Werbung und Warenautomaten**
 - 1.1 Dächer
 - 1.2 Werbeanlagen
 - 1.3 Einfriedungen
 - 1.4 Fassaden
 - 2 Behandlung von Niederschlagswasser**
- C KENNZEICHNUNG VON FLÄCHEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**
 - 1 Trinkwasserschutzgebiet**
 - 2 Bodenfunde/Kulturdenkmal**
 - 3 Richtfunkkorridor der deutschen Flugsicherung**
- D HINWEISE**
- III AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS**
 - 1 Statistische Angaben**
 - 2 Bedarfe der Infrastruktur**
 - 3 Kosten und Finanzierung**

I BAULEITPLANUNG

1 Einführung

1.1 Anlass und Planerfordernis

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2.1.A ist erforderlich, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung für das Plangebiet sicherzustellen. Bisher wurde das Plangebiet gemäß § 34 BauGB beurteilt, was aber bei der Unterschiedlichkeit der bestehenden Bebauung im Plangebiet und der Nachbarschaft eher schwierig war. Zwar besteht für das Plangebiet ein einfacher Bebauungsplan; allerdings regelt dieser nur die Einzelhandelszulässigkeit, so dass er bei der Beurteilung von Baumaßnahmen im Plangebiet nur bezüglich der Einzelhandelsnutzung herangezogen werden kann. Um klare Vorgaben bei der Beurteilung der Zulässigkeiten zu erhalten, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen eine Park+Ride-Anlage im Südosten, Wohnbebauung im Südwesten, Gewerbegebäude an der Pittlerstraße sowie unbebaute Grundstücke im Osten. Eine Grundstücksfläche im Nordwesten des Plangebiets wurde im Vorgriff auf den aufzustellenden Bebauungsplan bereits bebaut, während für die übrigen langjährigen Brachflächen eine Wiedernutzung ansteht, so dass planungsrechtliche Vorgaben getroffen werden müssen, die eine Neubebauung dieser Grundstücke ermöglichen.

Im Integrierten Handlungskonzept für das Stadtumbaugebiet „Gewerbe“, das 2009 beschlossen wurde, ist für das Plangebiet die Entwicklung von Gewerbe vorgesehen. Hier soll zusammen mit den Flächen nördlich der Monzastraße ein „Gewerbe-, Büropark der Region“ entstehen, der aufgrund der „regionalen Strahlkraft des Standorts“ von „(über-) regional agierenden Unternehmen“ nachgefragt wird. Wichtiges Ziel ist dabei die Gebietserschließung zu optimieren und damit auch kleinteilige Gewerbeangebote zu schaffen.

Um die Bebauungsmöglichkeiten aufzuzeigen, wurde im Jahr 2013 das Büro Lengfeld + Wilisch, Darmstadt, mit der Erarbeitung eines städtebaulichen Konzepts für das vorliegende Plangebiet beauftragt. Der im Jahr 2014 vorgelegte Entwurf sieht hochwertige, zukunftsorientierte und repräsentative Büro, Handels- und Forschungsflächen vor, die eine innere Park- und Verkehrsflächenachse aufweisen.



Abbildung 1: Visualisierung städtebauliches Konzept Büro Lengfeld + Wilisch

Wichtiges Ziel dabei ist die Schaffung eines urbanen Lebensraums mit hoher Arbeits- und Aufenthaltsqualität in einem modernen städtischen Umfeld.

Der vorliegende Bebauungsplan soll die bauliche Realisierung dieses Konzepts ermöglichen, den Wohnbaubestand und die Park+Ride-Plätze sichern sowie eine optimale Gebietserschließung bei Ausbildung auch unterschiedlich großer Gewerbegrundstücke gewährleisten.

1.2 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im nordwestlichen Stadtgebiet von Langen, westlich der Bahnlinie und nördlich der Mörfelder Landstraße. Es umfasst eine Fläche von ca. 7,9 ha.

Es wird im Westen von der Pittlerstraße begrenzt, im Norden von der Monzastraße, im Osten durch die Bahntrasse und im Süden durch die Straße „Am Weißen Stein“. Dabei sind die genannten Verkehrsflächen im Plangeltungsbereich enthalten. Um die Nachbarschaft zu den Flächen der Deutschen Bahn AG auch zeichnerisch deutlich zu machen, wurde ein Teil der angrenzenden Bahnflächen nachrichtlich in den Geltungsbereich übernommen.

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Langen: Flur 21: 560/1, 560/2, 559/4 tlw.,

Flur 24: 136/7, 266/5, 270/6, 270/9, 270/13 bis 270/41, 270/44, 270/45, 454/16, 454/27, 454/28 tlw., 455/1, 558/1 tlw., 583/1, 585/2, 587/1, 588/1, 590, 596, 598, 600.

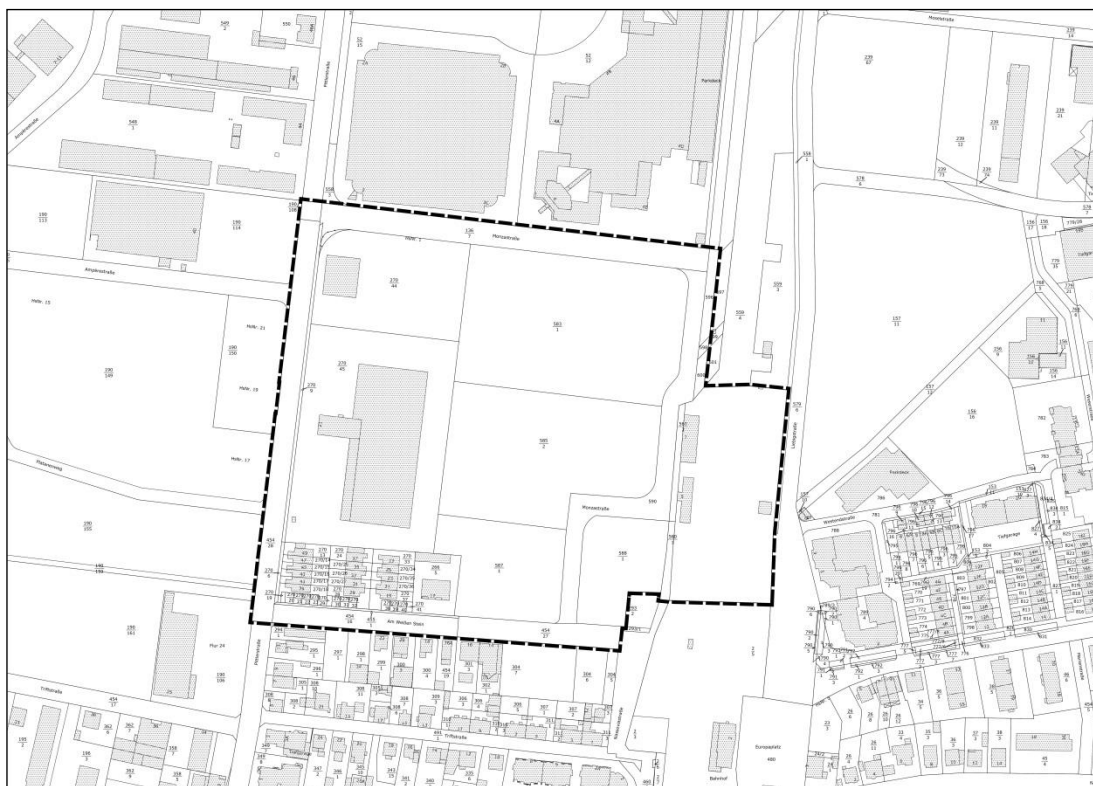


Abbildung 2: Plangeltungsbereich

2 Rechtsgrundlagen und Verfahren

2.1 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen folgende Gesetze und Verordnungen zu Grunde:

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. 2 (124) und Art. 3 (100) des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154, 3185, 3207)

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 (UVP) 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)

Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz) i. d. F. vom 05.09.1986, zuletzt geändert durch Art. 15 des Gesetzes vom 28.09.2014 (GVBl. S. 218)

2.2 Verfahrensart

Am 02.12.2010 wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Langen der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 2.I/A „Gewerbegebiet östlich der Pittlerstraße und südlich der Monzastraße“ (jetzt Nr. 2.I.A „Gewerbegebiet südlich der Monzastraße (Technologiepark)“) gefasst.

Das Bauleitplanverfahren soll gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Bebauungspläne können gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden:

- wenn sie der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen

- und eine Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 qm oder 20.000 qm bis weniger als 70.000 qm aufweisen
- und wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls).

Das „beschleunigte Verfahren“ ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen und wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 und 7 b BauGB genannten Schutzgüter bestehen. Dies ist hier aber nicht der Fall.

Da der vorliegende Bebauungsplan eine Grundflächengröße von 20.000 bis 70.000 qm aufweist, sind die „Vorprüfung des Einzelfalls“ sowie die Erarbeitung einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung durchzuführen. Von einer Umweltprüfung, der Erstellung eines Umweltberichts und einer Zusammenfassenden Erklärung kann aber abgesehen werden.

Eine frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB ist bei diesem Verfahren zwar nicht erforderlich; trotzdem wurde eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Die Anregungen aus dieser Beteiligung sind in den Bebauungsplan eingeflossen.

3 Übergeordnete Planungen

3.1 Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP) 2010 des Regionalverbands FrankfurtRheinMain ist der westliche Teil des Plangebiets als „gewerbliche Baufläche – Bestand“, der östliche Teil als „gewerbliche Baufläche – Planung“ und der südwestliche Teil als „gemischte Baufläche – Bestand“ dargestellt. Entlang der Bahntrasse wird mit dem Symbol „P“ ein Park+Ride-Platz gekennzeichnet.

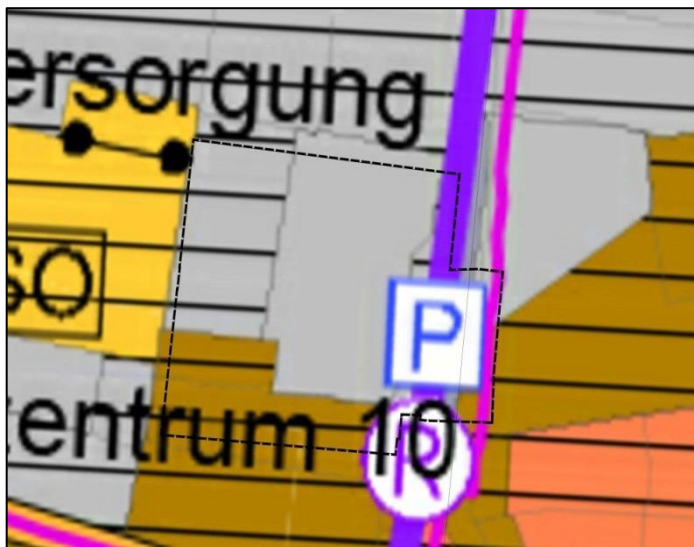


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem RegFNP 2010

In der Beikarte 1 des RegFNP 2010 ist auf der bestehenden westlichen Gewerbefläche an der Pittlerstraße die Signatur für „Lage einer Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ eingetragen. Ebenfalls in der Beikarte 1 befindet sich im Übergang zwischen Brachfläche und Park+Ride-Parkplatz das Symbol für „Denkmalschutz, punktuell“.

Da nur ein geringfügiger Teil des Plangebiets als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen werden soll, dies im Bereich einer „gemischten Baufläche“ auch zulässig ist, ist der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen, was vom Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Raumordnung und Landesplanung, im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung bestätigt wurde.

3.2 Bauungspläne

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans Nr. 42/A-C „Unbepannter Innenbereich westlich der Bahntrasse“ mit Rechtskraft vom 13.11.2009, der zur Sicherung und Stärkung der bestehenden zentralen Versorgungsbereiche in Langen aufgestellt wurde. Dieser wird durch den vorliegenden Bebauungsplan teilweise überplant.

Westlich angrenzend setzt der Bebauungsplan Nr. 2/VI „Nahversorgungs- und Fachmarktzentrum an der Pittlerstraße“ 1. Änderung vom 28.03.2013 die direkt an die Pittlerstraße angrenzende Fläche als „Sondergebiet Nahversorgung“ fest.

Nördlich des Plangebiets (nicht direkt angrenzend) befindet sich der Bebauungsplan Nr. 2.V.1 „Monza-Gewerbepark Nord“ in Aufstellung.

Planungsgeschichte

In der Vergangenheit gab es bereits mehrere Aufstellungsbeschlüsse für vergrößerte Geltungsbereiche. In der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung (StVV) vom 23.10.1975 wurde ein Aufstellungsbeschluss mit dem Geltungsbereich für das damalige Gebiet „Zwischen der Main-Neckar-Bahn, der geplanten Nordumgehung und der B 486 (Mörfelder Landstraße)“ gefasst. In der Sitzung vom 10.02.1983 folgte dann ein Beschluss der StVV für einen Geltungsbereich zwischen Pittlerstraße, Monzastraße, Bahntrasse und Mörfelder Landstraße, der am 18.02.1983 ortsüblich bekannt gemacht wurde. Dieser Beschluss wurde am 02.12.2010 mit dem Aufstellungsbeschluss des vorliegenden Bebauungsplans aufgehoben.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat sich gegenüber dem Stand des Aufstellungsbeschlusses geringfügig verändert (siehe Punkt 1.2).

4 Bestandssituation

4.1 Stadträumliche Einbindung

Das aktuell teilweise unbebaute Plangebiet befindet sich in dem westlich der Bahnlinie Frankfurt/Main – Mannheim/Heidelberg gelegenen Gewerbegebiet der Stadt Langen. Der zentrale Haltepunkt für S- und Regionalbahn sowie der Einkaufsbereich am Bahnhof bzw. in der Unteren Bahnstraße liegen in fußläufiger Entfernung. Bestehende und zukünftige Wohnbereiche südlich und östlich des Plangebiets (z. B. zukünftige Wohnbebauung Liebigstraße) sind ebenfalls fußläufig zu erreichen. Westlich der Pittlerstraße bietet das neu entstandene Nahversorgungs- und Fachmarktzentrum Einkaufsmöglichkeiten für die zukünftigen Nutzer des Plangebiets, während sich nördlich weitere großflächige gewerbliche Nutzungen befinden bzw. in Planung sind (Monza-Gewerbepark Nord).

4.2 Bebauung und Nutzung

Aktuell ist nur ein Teilbereich des Plangebiets mit Gebäuden überstanden.

Im Südwesten, nördlich der Straße „Am Weißen Stein“, liegt ein kleines Wohngebiet mit Reihenhausbebauung sowie einem Gebäude mit Geschosswohnungsbau.

Nördlich angrenzend, östlich der Pittlerstraße, befindet sich eine größere Lagerhalle, die von der Wohnnutzung durch einen schmalen Grünzug getrennt ist. Da die momentane Nutzung, Lagerfläche mit Verladerampen, eine intensive Befahrung des Grundstücks mit Lkw erfordert, ist das Gewerbegrundstück fast gänzlich versiegelt.

Im Nordwesten des Plangebiets, an der Ecke Monzastraße/Pittlerstraße, liegt eine weitere, allerdings viel kleinere Lagerhalle. Dieses Gewerbegrundstück wird momentan neu strukturiert. Das bestehende Gebäude wird übergangsweise weitergenutzt, während im östlichen Teil dieses Grundstücks derzeit ein neues Bürogebäude mit zugehörigen Stellplätzen entsteht, das bereits auf die Festsetzungen des Bebauungsplans abgestimmt ist.

Im Südosten, westlich des Bahnhofs, befinden sich bestehende bzw. neu entstandene Park+Ride-Plätze.

4.3 Erschließung

Das Plangebiet wird über die angrenzende Pittlerstraße erschlossen, von der die Straße „Am Weißen Stein“ sowie die Monzastraße abzweigen. Beide Straßen sind durch die neue Monzastraße miteinander verbunden.

Die Straße „Am Weißen Stein“ erschließt aktuell die bestehende Wohnbebauung im südwestlichen Teil des Plangebiets sowie den Park+Ride-Platz.

Die verkehrliche Anbindung der bebauten Grundstücke (Pittlerstraße 21 und 31) erfolgt über die Pittlerstraße, während die brach gefallenen Grundstücke im Nordosten und Osten über die neue Monzastraße angefahren werden können.

4.4 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke des ausgewiesenen Gewerbegebiets befinden sich, bis auf die Flurstücke Nr. 585/2 und 587/1, die sich im Eigentum der Stadt Langen und der Stadtwerke Langen befinden, im Privatbesitz. Des Weiteren liegen im Plangebiet Verkehrsflächen und Flächen der Deutschen Bahn AG. Letztere werden nur nachrichtlich übernommen.

5 Planungskonzept

5.1 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Planung ist die Neuordnung der Plangebietsfläche und die Sicherung der bestehenden Wohnnutzung sowie der Park+Ride-Plätze. In einem modernen städtischen Umfeld sollen hochwertige zukunftsorientierte Büro-, Handels- und Forschungsflächen mit hoher Arbeits- und Aufenthaltsqualität entstehen, wobei die Nachbarschaft zur Wohnnutzung zu beachten ist. Die direkte Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (Regionalbahn, S-Bahn, Busse) bildet dabei einen starken Standortfaktor für die Neuansiedlung von Büros und Betrieben.

Stadtumbau

2005 wurde Langen in das Bund-Länder-Förderprogramm „Stadtumbau West“ aufgenommen. Im Integrierten Handlungskonzept aus 2007 wird das Plangebiet wie folgt charakterisiert:

„Derzeit schlechter Zustand; erhebliche Mängel. Seit Jahrzehnten ungeordnet und brach liegend; ausgedehnte verwilderte Flächen; Gemengelage Wohnen/Gewerbe;

die Perspektive bei Neuordnung könnte so gut sein wie beim Pittlergelände; in prominentester Stadtlage gelegen, unmittelbar am S-Bahn-Halt, nahe zu den Geschäften am Bahnhof/Ostseite und in der unteren Bahnstraße.“

Um ein vertiefendes Konzept für die weitere gewerbliche Entwicklung in Langen zu erhalten, wurde im Anschluss an die o. g. Untersuchung ein Integriertes Handlungskonzept „Gewerbe“ erarbeitet und 2009 vorgelegt. Hierin werden für das Plangebiet u. a. folgende Ziele formuliert:

- Zur Sicherstellung einer geordneten und zukunftsfähigen Gebietsentwicklung wird eine räumliche und inhaltliche Clusterbildung als Steuerungsinstrument empfohlen. Dabei sollte das in werbewirksamer Lage befindliche Areal zwischen Pittlerstraße und Bahntrasse im Kontext des Monzaparks für höherwertige Ansiedlungen, adressbildend als Büropark profiliert werden. [...]
- Auf der Westseite des Bahnhofs werden zur Stärkung des Kristallisationsorts sowie zur Aufwertung des bestehenden Wohngebiets Mischnutzungen (Handel, Dienstleistungen, Gastronomie, Wohnen) vorgeschlagen. Die Anlage eines Schutzgrün-Streifens zwischen dem nördlich angrenzenden Gewerbe und der Wohnnutzung „Am Weißen Stein“ empfiehlt sich auch hier [...]
- Optimierung der Gebietserschließung und Schaffung kleinteiliger Gewerbeflächenangebote durch Neubau der inneren Erschließung zwischen Monzapark und Raiffeisenstraße sowie zwischen Monzapark und „Am Weißen Stein“ (u. a. Woolworth-Areal).

Im Handlungs- und Maßnahmenplan zum Integrierten Handlungskonzept „Gewerbe“ ist im Bereich des Plangebiets folgendes eingetragen:

- Schutzgrün zwischen Wohnnutzung und nördlich angrenzendem Gewerbe
- Verkehrliche Verbindung zwischen Pittlerstraße und der südlichen Verlängerung der Monzastraße

Der Bebauungsplan setzt die o. g. Ziele und Maßnahmen um und folgt damit auch zwischenzeitlich bereits umgesetzten verkehrlichen Zielen (z. B. Verlängerung der Monzastraße nach Süden zur besseren Erschließung der Grundstücke, Bau von Park+Ride-Plätzen).

5.2 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept des Büros Lengfeld und Wilisch, Darmstadt, vom Sommer 2014 sieht für den Großteil der Plangebietsflächen die Anordnung von abgestuften Gewerbe- und Büroflächen entlang einer breiten, in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Mittelachse mit baumbestandenen Stellplatzflächen vor. Es ist geplant, diese Stellplätze den einzelnen Grundstücken zuzuordnen, wobei die Erschließung nicht zentral über die Monzastraße erfolgt, sondern über die jeweiligen gewerblichen Grundstücksflächen. Vermutlich werden die angebotenen ebenerdigen Stellplätze nicht ausreichen, so dass auch in Tiefgaragen ein Anteil der erforderlichen Stellplätze anzubieten ist.

Die gewerblichen Bauten sollen in ihrer Höhenentwicklung, aber auch in ihrer Nutzung abgestuft bzw. geordnet werden; entlang der erschließenden Straßen sollen viergeschossige Büro- und Verwaltungsgebäude entstehen, während der Blockinnenbereich auch Lager- und Produktionshallen aufnehmen kann, die allerdings geringere Höhen aufweisen sollen.

Im Süden und Südosten müssen sich Gebäudehöhe und Gebäudenutzung auf die direkt angrenzende Wohnbebauung einstellen. Hier ist maximal eine Dreigeschossigkeit möglich. Die Nutzung ist so zu wählen, dass keine störende Beeinträchtigung der Wohnnutzung ausgelöst wird. Damit, sowie mit der Anordnung von Ab-

standsgrün soll die auch weiterhin zulässige Wohnbebauung an der Straße „Am Weißen Stein“ in das städtebauliche Gefüge integriert werden.

Der Südosten des Plangebiets ist geprägt von Park+Ride-Flächen. Zum Bau dieser Stellplätze wurden Zuschüsse des Bund-Länder-Programms „Stadtumbau in Hessen“ verwendet, was einen Rückbau verbietet, zumal die Stellplätze während der Woche von den Pendlern stark frequentiert sind. Um die nur ebenerdig genutzten Grundstücke stärker ausnutzen zu können, ist im städtebaulichen Konzept eine Überbauung der Flächen bei Beibehaltung der P+R-Plätze vorgesehen.

Die Plangebietsfläche wird durch die vorgenannten Konzeptinhalte einen gut durchgrüntem Gewerbepark-Charakter erlangen und damit eine städtebaulich und räumliche Aufwertung der Flächen ermöglichen.



Abbildung 4: Lageplan städtebauliches Konzept, Stand Sommer 2014

5.3 Verkehr

5.3.1 Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Pittlerstraße, welche über die südlich verlaufende Mörfelder Landstraße an die B 486 angeschlossen ist. Damit ist eine schnelle überörtliche Verkehrsanbindung an die BAB 5 sowie an die BAB 661 gewährleistet. Von der Pittlerstraße zweigt im Norden des Plangebietes die Monzastraße ab, die im Osten, entlang der Bahnlinie, nach Süden weitergeführt wird und dort auf die Straße „Am Weißen Stein“ mündet. Diese ist ebenfalls an die Pittlerstraße angeschlossen, so dass hier von einer Ringerschließung gesprochen werden kann.

Die innere Erschließung der Grundstücke im Plangebiet erfolgt über die angrenzenden Straßen.

Im Rahmen der Aufstellung des nördlich des Plangebiets liegenden Bauungsplans Nr. 2.V.1 „Monza-Gewerbepark Nord“ wurde im Oktober 2014 vom Büro Habermehl und Follmann Ingenieurgesellschaft mbH, Rodgau, das Gutachten „Leistungsfähig-

keitsnachweis für den Knotenpunkt Raiffeisenstraße/Pittlerstraße/Ampèrestraße in Langen“ vorgelegt, das die Ausbildung eines Kreisverkehrsplatzes im genannten Kreuzungsbereich betrifft. Dieser Kreisverkehrsplatz ist auch für die reibungslose Erschließung des vorliegenden Plangebiets erforderlich. Die Kosten für die Planung und den Bau sollen deshalb auf beide Plangebiete verteilt werden (im städtebaulichem Vertrag geregelt).

5.3.2 Ruhender Verkehr

Das städtebauliche Konzept sieht im Blockinnern des GE 1 einen von Norden nach Süden verlaufenden zentralen und mit Bäumen überstandenen Stellplatzbereich vor, der über die einzelnen Grundstücksflächen angefahren werden kann. Zusätzlich ist der Bau von Tiefgaragen möglich, um die erforderlichen Stellplätze nachzuweisen. Eine eingeschränkte Anzahl von Stellplätzen kann im Nordosten auch auf einer anderen ausgewiesenen Grundstücksfläche realisiert werden, da hier durch eine eventuelle Grundstücksteilung der im Blockinnenbereich liegende Stellplatzbereich nicht genutzt werden kann. Im östlichen Bereich des Gewerbegebiets sind bei der Umsetzung der Planung die bestehenden Park+Ride-Plätze zusätzlich auf dem Grundstück nachzuweisen.

5.3.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist durch die Regionalbuslinie 663 Neu-Isenburg – Mörfelden mit Haltestelle „Monzastraße“ sowie durch die am Bahnhof zusammengeführten Buslinien OF-71 Steinberg–Bahnhof–Linden, OF-72 Neurott – Bahnhof – Lutherplatz, OF-73 Langen Bf. – Bayerseich-Egelsbach, OF-78 Langen Bf. – Birkenwäldchen, OF-99 Langen – Dreieich – Dietzenbach – Rodgau - Seligenstadt und die Buslinie 661 Langen – Dreieich - Offenbach sehr gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

Zusätzlich verfügt der Bahnhof Langen über einen S-Bahn- und Regionalbahnhalt, so dass auch über den Schienenverkehr eine optimale Anbindung an überregionale Ziele gewährleistet ist.

5.4 Technische Infrastruktur/Ver- und Entsorgung

5.4.1 Trinkwasser/Löschwasser

Die Trinkwasserversorgung und damit der Wasserbedarf im Plangebiet ist durch den Anschluss an bestehende Leitungen des entsprechenden Leitungsträgers in den umgebenden Verkehrsflächen gesichert. Die entsprechenden Nachweise wurden dem Regierungspräsidium vorgelegt.

Die Löschwasserversorgung ist über den Anschluss an die bestehende Trinkwasserleitung/Hydranten bis maximal 96 cbm/h sichergestellt. Sollten darüber hinaus Mengen erforderlich sein, müssen diese durch entsprechende Berechnung nachgewiesen werden.

5.4.2 Abwasser/Niederschlagswasser

Schmutzwasser

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über die bestehenden Mischwasserkanäle in der Monzastraße, Pittlerstraße und der Straße „Am Weißen Stein“, die für einen maximalen Befestigungsgrad von 70 % dimensioniert sind. Der Kanal in der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden neuen Monzastraße dient lediglich der Entwässerung dieser neuen Verkehrsfläche und des östlich angrenzenden Park+Ride-Platzes. Inwieweit hier noch zusätzliche Abwässer aufgenommen werden können, ist durch die Kommunalen Betriebe Langen (KBL) bei Bedarf zu prüfen.

Das anfallende Schmutzwasser wird in die Kläranlage Langen, Egelsbach, Erzhausen eingeleitet. Diese kann aktuell noch Abwässer von zusätzlich ca. 15.000 Personen aufnehmen und besitzt somit ausreichende Kapazitäten.

Im gültigen Generalentwässerungsplan (GEP) von 2002 wurde das Plangebiet im Rahmen der Prognoseberechnungen anteilig an die bestehende Mischwasserkanalisation in der Monzastraße im Norden und der Straße „Am Weißen Stein“ im Süden angeschlossen, wobei für die zu bebauenden Flächen unterschiedliche Versiegelungsgrade angesetzt wurden (zwischen GRZ 0,29 und 0,9). Ein neuer zu bauender Mischwasserkanal in der „neuen“ Monzastraße wurde dabei nicht berücksichtigt. Im neuen General-Entwässerungs-Plan (GEP 2015) wurde die Entwässerung des Plangebiets überprüft, woraus sich jetzt ein maximaler Befestigungsgrad von 70 % ergibt. Dabei wurde vorausgesetzt, dass das anfallende Niederschlagswasser gänzlich in die Kanalisation geleitet wird.

Niederschlagswasser

Gemäß § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) soll „insbesondere Niederschlagswasser von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.“ Auch gemäß der Entwässerungssatzung der Stadt Langen ist das vorhandene Niederschlagswasser zu verwerten. Mit einem weitgehenden ökologischen Regenwassermanagement soll das anfallende Niederschlagswasser gesammelt und entsprechend genutzt (bspw. Brauchwassernutzung, Gartenbewässerung) bzw. versickert werden. Damit kann der Wasserabfluss aus dem Baugebiet in die Kanalisation deutlich reduziert werden. Zudem bleiben damit erhebliche Teile des Oberflächenwassers im Plangebiet und werden somit dem natürlichen Wasserkreislauf nicht entzogen. Gleichzeitig werden die rechtlichen Vorgaben zur Abwasserbeseitigungspflicht in den Bebauungsplan aufgenommen. Allerdings werden Zisternen nicht zwingend festgesetzt.

In § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) wird zusätzlich folgendes festgehalten:

„Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.“

Da im Ortsgebiet die Durchlässigkeit der Böden meist begrenzt ist, ist die Versickerung von Niederschlagswasser oft problematisch. Aus diesem Grund werden Festsetzungen formuliert, die die Versickerung des Niederschlagswassers sowie des Überlaufwassers von Zisternen vorschreiben. Nur wenn Versickerungshemmnisse vorliegen (durch entsprechende Gutachten im Rahmen des Bauantragsverfahrens nachgewiesen) kann das Niederschlagswasser in den Kanal eingeleitet werden.

Dem Grundsatz der Einleitung in eine Kanalisation mit Trennsystem kann hier allerdings nicht entsprochen werden, da es sich um ein Gelände in der bebauten Ortslage handelt, in der bereits ein Mischwasserkanal existiert.

Bei Versickerung sind das Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ sowie das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zu beachten.

Zisternen sind gemäß § 13 Abs. 3 Trinkwasserverordnung dem Kreis Offenbach formlos anzuzeigen.

Entsprechende Festsetzungen und Hinweise wurden in die Textlichen Festsetzungen aufgenommen.

5.4.3 Strom und Gas

Strom

In den Verkehrsflächen der Pittlerstraße, Monzastraße und „Am Weißen Stein“ befinden sich Niederspannungs- und Straßenbeleuchtungsleitungen. Je nach Leistungsbedarf der im Plangebiet entstehenden Bebauung kann die zusätzliche Verlegung von Mittelspannungskabeln und der Bau von Transformatorstationen erforderlich werden. Da der Bedarf aber zur Zeit nicht abschließend quantifiziert werden kann, wird von der Ausweisung von Versorgungsflächen (Trafostationen) im Plangebiet abgesehen. Sie sind aber in der überbaubaren Fläche zulässig.

Gas

Die Versorgung des Plangebiets mit Gas kann durch den Anschluss an bestehende Leitungen der entsprechenden Versorgungsträger in den umgebenden Straßen sichergestellt werden.

5.4.4 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung ist durch die Kommunalen Betriebe Langen gewährleistet.

5.5 Umweltbelange

5.5.1 Schutzgebiete und -objekte nach Naturschutzrecht, Wasserschutzgebiete

Im Plangebiet und angrenzend befinden sich weder Schutzgebiete oder Schutzobjekte nach Naturschutzrecht noch FFH-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete.

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich in der Zone III des Trinkwasserschutzgebiets für die Wassergewinnungsanlagen der Stadtwerke Langen (Verordnung vom 05.11.1979, St. Anz. 48/1979 S. 2273). Die für die Schutzzone geltenden Verbote sind einzuhalten. Die Grenzen der festgesetzten Schutzzone werden nicht in den Bebauungsplan übernommen, da sie weit außerhalb des Plangebiets verlaufen.

Grundwassersituation

Die Pegel der Grundwassermessstellen im Plangebiet in 2014 lagen bei 106,9 m NN bis 107,6 m NN. Bei einer Oberflächenhöhe der neuen Monzastraße zwischen 121,1 m NN und 122,5 m NN liegt damit der Grundwasserspiegel des ersten Grundwasserleiters daher bei 13,5 bis 15,7 m. Über die Tiefe des witterungsbedingten Schichtenwassers kann aber keine Aussage gemacht werden, da hierzu separate Bodenuntersuchungen notwendig wären.

Grundwasserbewirtschaftungsplan Hessisches Ried

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich 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.

5.5.2 Artenschutz – Flora/Fauna/Biotop

Folgende Biotop- und Nutzungsstrukturen wurden im Rahmen der erneuten Begehung im Spätsommer 2014 angetroffen:

- Ruderalflächen unterschiedlicher Ausprägung
- Gehölzfläche mit Baumbestand (standortfremde und standortgerechte Arten)
- Gärtnerisch gepflegte Anlage und Hausgarten mit Ziergehölzen, straßenbegleitende Grünflächen mit Baumpflanzungen im Bereich des Park+Ride-Parkplatzes,
- Vorplatzes zur S-Bahnstation und im Straßenraum
- Lager- und Hofflächen, Straßenverkehrsflächen
- Versiegelte Flächen mit seitlicher Entwässerung, Pflasterflächen mit Sickerfugen
- Gebäude
- Teilversiegelte Flächen, Schotter-, Kies- und Sandflächen

Insgesamt ist ein Großteil des Geltungsbereichs aufgrund der innerstädtischen Lage, der Nutzungsgeschichte bzw. der vor einigen Jahren erfolgten Beseitigung des großflächigen Gehölzbestands sowie der kürzlich erfolgten Bauaktivitäten als Lebensraum für Flora und Fauna weitgehend von nur geringer Bedeutung. Lediglich die Ruderalflächen besitzen noch eine etwas höhere Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen.

Es wurden keinerlei nach BNatschG oder HAGBNatSchG geschützte Biotoptypen festgestellt, ebenso wenig wie Lebensraumtypen des Anhangs I der FFH-Richtlinie.

Flora

Bezüglich der Flora wurde am 19. Mai 2014 eine Erhebung durchgeführt (Büro PLÖN, 2014).

Bezüglich der Pflanzenwelt wird der Planungsraum von ruderalen Stadtbrachen unterschiedlicher Sukzessionsstadien geprägt. Teilflächen sind bereits bebaut und deren Freiflächen sind befestigt bzw. gärtnerisch angelegt. Eine Erweiterung des im Südosten befindlichen Parkplatzes befindet sich gerade im Bau (wurde 2014 fertiggestellt).

Insgesamt wurden während der Begehung 140 Pflanzensippen nachgewiesen. Das vorgefundene Artenspektrum umfasst in erster Linie typische Vertreter ausdauernder und kurzlebiger Ruderalfluren sowie Arten der Pioniergehölze.



Abbildung 5: Ausdauernde und kurzlebige Ruderalfluren im Bereich des Untersuchungsgebiets

Gesetzlich geschützte sowie nach den Roten Listen Deutschlands und Hessens gefährdete Arten wurden nicht nachgewiesen. Mit *Hieracium bauhinii* (Ungarisches Habichtskraut) und *Onopordum acanthium* (Gewöhnliche Eselsdistel) beherbergt das Untersuchungsgebiet allerdings zwei Arten der hessischen Vorwarnliste, die

laut Definition als im Bestand zurückgehend eingestuft werden, aber noch nicht als gefährdet gelten. Bei beiden Arten handelt es sich um Pflanzen der Ruderalflächen, die sonnige, trockene und durchlässige Standorte bevorzugen.

Fauna

Hinsichtlich der Fauna erfolgten 2013 und 2014 Kartierungen von Fledermäusen, Vögeln, Reptilien, Tagfaltern und Heuschrecken innerhalb des Untersuchungsgebiets (Malten, 2014). Der Fokus wurde hierbei insbesondere auf die besonders wertbestimmenden und artenschutzrechtlich relevanten Arten gelegt.

Fledermäuse:

Im Jahr 2013 wurde im gesamten Untersuchungsgebiet lediglich eine Art nachgewiesen. Hierbei handelt es sich um die Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*). Hinweise auf Fledermausquartiere wurden nicht festgestellt. Grundsätzlich fehlen im Untersuchungsgebiet weitgehend die für Fledermäuse wertgebenden Habitatstrukturen (Höhlenbäume, Spalten an Fassaden und Dächern).

Vögel:

Insgesamt wurden 16 Vogelarten im Untersuchungsgebiet und dessen unmittelbarer Nachbarschaft im Erhebungszeitraum beobachtet. Das Plangebiet und seine unmittelbaren Randbereiche beherbergen insgesamt elf Brutvogelarten und fünf Gastvogelarten bzw. Überflieger. Die Brutplätze der Arten sind in den randlichen Gehölz- und Gebüschstrukturen anzutreffen. Diese befinden sich vor allem am Südrand des Flurstücks 270/45, in geringerem Maße im nördlichen Teilbereich des Grundstücks, im Osten der Untersuchungsfläche am Rande der Bahnlinie, auf dem Parkplatz sowie in den Hausgärten der Wohnbebauung im Bereich der Straße „Am Weißen Stein“.

Bemerkenswerte Arten fehlen weitgehend. Alle Brutvogelarten des Untersuchungsgebiets sind nicht gefährdet und befinden sich in Hessen in einem günstigen Erhaltungszustand. Im Geltungsbereich selbst sind keine Brutplätze an Gebäuden bzw. den Fassaden vorhanden.

Reptilien:

Im Rahmen der Untersuchung wurde als einzige Reptilienart die Zauneidechse (*Lacerta agilis*) nachgewiesen. Diese lebte 2013 vor allem in weitgehend ungestörten Randstrukturen der zentral gelegenen Brachflächen. Auch am Rande der Bahntrasse, am östlichen Gebietsrand, wurden Tiere beobachtet. Sie deckten alle Altersklassen ab. Zum damaligen Zeitpunkt wurde davon auszugehen, dass es sich um eine stabile, in Ausbreitung befindliche Population im Untersuchungsgebiet handelte.

Eine nochmalige Überprüfung des Zauneidechsen-Vorkommens im September 2014 erbrachte die Erkenntnis, dass sich die in den Randbereichen der Brachfläche vorkommenden Tiere durch bisherige Bauaktivitäten (sofern in den Lebensraum eingegriffen wurde) in die unmittelbar angrenzenden Strukturen zurückzogen und hier die Störungen überdauerten. Die 2013 prognostizierte Ausbreitung der Art vom Rand der Gewerbeflächen in die damals noch junge Brachfläche wurde durch die nahezu flächendeckend stark vorangeschrittene Sukzession weitgehend gestoppt. Dementsprechend konzentriert sich das Vorkommen im September 2014 – jedoch in deutlich reduzierter Anzahl - auf die noch offenen Randbereiche zwischen größerer Brachfläche im Zentrum und Gewerberiegel mit Baustelle im Westen.

Ein weiteres Vorkommen der Zauneidechse befindet sich am Nordostrand entlang der Bahnfläche. Die Funde von Jungtieren belegen die Fortpflanzung dieser streng geschützten Tierart. Die Bahnstrecke ist auch weiterhin für die Zauneidechse ein wichtiges Vernetzungs- und Ausbreitungselement, wohingegen die Straßen (z. B. Pittlerstraße) deutliche Barrieren darstellen.

Grundsätzlich ist mit der voranschreitenden Gehölzsukzession in einem Großteil des Geltungsbereichs aber auf lange Sicht im schlimmsten Fall von einem Abwandern der Tiere in die schmalen Randbereiche der Bahn zu rechnen. Auch 2014 konnten Zauneidechsen in den Brachstreifen entlang der Bahntrasse festgestellt werden.

Tagfalter:

Es wurden insgesamt 12 Tagfalterarten im Untersuchungsgebiet nachgewiesen. Darunter befinden sich keine auf den Roten Listen verzeichnete, seltene oder streng geschützte Arten. Bemerkenswerte Arten fehlen im Untersuchungsgebiet, auch wenn vier der Arten nach der Bundesartenschutzverordnung besonders geschützt sind. Hierbei handelt es sich um den Postillion (*Colias crocea*), das Kleine Wiesenvögelchen (*Coenonympha pamphilus*), den Hauhechelbläuling (*Polyommatus icarus*) und den Kleine Feuerfalter (*Lycaena phleas*). Der vorkommende Kurzschwänzige Bläuling (*Cupido argiades*) galt noch vor wenigen Jahren als ausgesprochene Seltenheit. In den letzten Jahren hat er sich stark ausgebreitet und ist sehr häufig geworden, so dass er heute oftmals der häufigste Bläuling auf Wiesen und Ruderalflächen ist. Er wird deshalb in den Roten Listen auf der Vorwarnliste bzw. unter „D“ geführt.

Heuschrecken:

Insgesamt wurden neun Heuschreckenarten im Untersuchungsgebiet festgestellt. Hervorzuheben ist das Vorkommen der Blauflügeligen Ödlandschrecke (*Oedipoda caerulea*). Diese Art ist durch das Bundesnaturschutzgesetz „besonders geschützt“. Allerdings ist diese Art im Rhein-Main-Gebiet und auch in Langen auf den Brachflächen sowie sandigen Offenlandstandorten nicht selten zu finden. In der Roten Liste Hessens (GRENZ & MALTEN 1996) wird neben der Blauflügeligen Ödlandschrecke das Weinhähnchen (*Oecanthus pellucens*) als „gefährdet“ gelistet. Wie bereits bei den Tagfaltern ist für diese Artengruppe auch die junge ruderale Sukzessionsfläche im Zentrum des Geländes von wichtiger Bedeutung.

Zusammenfassende Beurteilung

Insgesamt ist die Empfindlichkeit der Schutzgüter Biotop, Tiere/Pflanzen gegenüber Beeinträchtigungen als gering zu beurteilen. Hinsichtlich der Bedeutung des Schutzguts für den Naturhaushalt und seiner Lebensraumfunktion ist von einer mittleren Wertigkeit auszugehen.

Mit Umsetzung der Planung wird der Geltungsbereich großflächig bebaut, wodurch die vorhandenen Biotopstrukturen der zentralen Brachflächen einschließlich der Flora beseitigt werden. Auch die vorkommenden Tierarten müssen weitgehend in andere Flächen ausweichen, da vergleichbare Lebensraumstrukturen nach Bebauung nicht mehr vorhanden sind.

Daraus ergibt sich auch eine Betroffenheit für die vorkommenden Offenlandarten und insbesondere für die streng geschützt Zauneidechse.

Im Rahmen des Bauantrags für das Grundstück Pittlerstraße/Ecke Monzastraße wurde vom Büro Beratungsgesellschaft NATUR dbR, Nackenheim, ein separates Gutachten zum Ausschluss der Betroffenheit gemäß § 44 BNatSchG erstellt. Die Zusammenfassung hierzu lautet: „Das Untersuchungsgebiet (Pittlerstraße 31 in

63225 Langen) wurde auf Hinweise der Nutzung durch besonders oder streng geschützte Tierarten hin untersucht. Hinweise auf (potentielle) Nutzung weiterer streng geschützter Tierarten (z. B. Fledermäuse, Reptilien) wurden derzeit nicht gefunden. Es wurden Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichs- sowie Ersatzmaßnahmen formuliert. Da die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Satz 1-3 BNatSchG nicht einschlägig sind, wird auf eine spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung verzichtet.“ Damit sind die Artenschutzbelange auch hier berücksichtigt.

Artenschutzmaßnahmen

Im Laufe des Verfahrens erfolgte eine artenschutzrechtliche Prüfung zu den vorkommenden Arten. In diesem Zusammenhang wurden Artenschutzmaßnahmen definiert, um ein gegebenenfalls mögliches Auslösen von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG bei Realisierung der Planung zu vermeiden.

Zauneidechsen/Umsiedlungsflächen

Nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Offenbach stehen städtische Flächen im nördlichen Außenbereich, östlich der Bahntrasse, als Umsiedlungsflächen zur Verfügung. Die Umsiedlungsflächen liegen teilweise in unmittelbarer Nähe zum Bahnkörper, so dass der genetische Austausch der Populationen auf der Bahntrasse möglich ist.

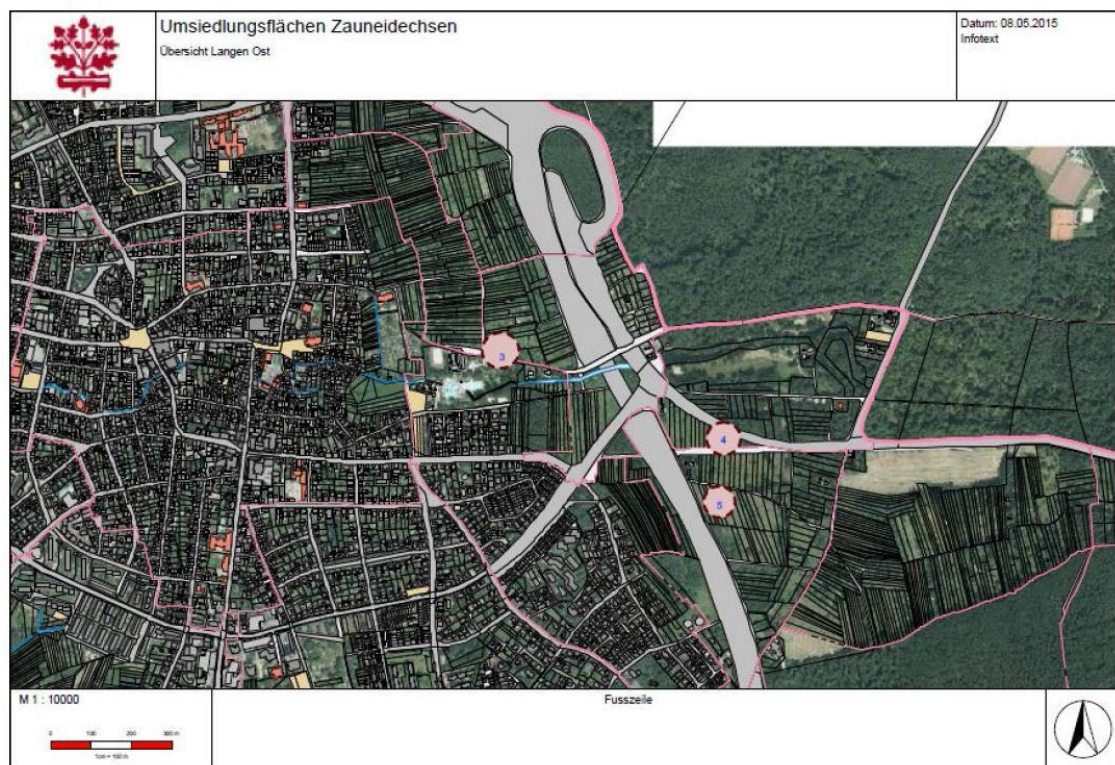


Abbildung 6: Lage der Umsiedlungsflächen

Es ist zu beachten, dass rechtzeitig vor Umsiedlung der Tiere eine „artenschutzrechtliche Ausnahmezulassung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG von den Verboten des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG“ bei der Unteren Naturschutzbehörde beantragt werden muss.

Weitere Informationen hierzu sind der Vorprüfung mit Landschaftsplanerischem Fachbeitrag zu entnehmen.

5.5.3 Eingriff/Ausgleich

Dem Voreingriffswert von insgesamt 920.380 Biotopwertpunkten (BWP) steht ein Ausgleichswert von 798.684 BWP entgegen, was einem Defizit von 121.696 Biotopwertpunkten oder einer Abnahme des Biotopwerts um ca. 13 % und damit einer Erreichung des Ausgleichs von 87 % entspricht.

Die durch das Vorhaben verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft können trotz Durchführung der im Rahmen der Planung möglichen Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen nicht vollständig innerhalb des Geltungsbereichs kompensiert werden. Für diesen Fall sind gemäß Rechtslage die gestörten Funktionen des Naturhaushalts oder des Landschaftsbilds zumindest in dem vom Eingriff betroffenen Natur- und Landschaftsraum durch Ersatzmaßnahmen möglichst gleichwertig wiederherzustellen, wobei die Festlegung des Ausgleichs gemäß § 2 Abs. 3 und 4 BauGB der Abwägung unterliegt.

Da hier die Belange der Wiedernutzbarmachung von Brachflächen im zentral gelegenen Innenbereich, die Herstellung von Arbeitsplätzen sowie die Neuansiedlung von Gewerbe stärker bewertet werden, als der vollständige Ausgleich des Biotopwertdefizits, wird davon ausgegangen, dass kein weiterer Ausgleich zu erbringen ist. Die Kompensation auf der Ebene der Fauna wird durchgeführt.

Weitere Informationen hierzu sind der Vorprüfung mit Landschaftsplanerischem Fachbeitrag zu entnehmen.

5.5.4 Immissionen/Emissionen

Vom Büro Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH, Darmstadt, wurde mit Stand vom 03.06.2013 eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt, wobei sich der Teil 1 der Untersuchung mit den Verkehrslärmeinwirkungen befasst und Teil 2 mit den Gewerbelärmeinwirkungen.

Der Schutz der Wohnbebauung vor störenden Lärmeinwirkungen durch die gewerbliche Nutzung soll durch die Gliederung des Plangebiets nach Geräuschkontingenten gewährleistet werden. Die Einhaltung dieser Werte ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nachzuweisen. Zusätzlich sollen passive Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärmeinwirkungen (Straßen- und Schienenverkehr) vorgesehen werden.

Verkehrslärm

Bei den Verkehrslärmeinwirkungen kommt die Untersuchung zu folgenden Ergebnissen:

Durch Straßen- und Schienenverkehr werden im Plangebiet tags und nachts die maßgeblichen Orientierungswerte „Verkehr“ der DIN 18005/1/ zum Teil deutlich überschritten.

„Im Tagzeitraum ist [...] im Gewerbegebiet nördlich der Straße „Am Weißen Stein“ der Orientierungswert „Verkehr“ der DIN 18005/1/ für Gewerbegebiete von tags 65 dB(A) bis auf einen schmalen Streifen unmittelbar entlang der Pittlerstraße und der Bahnstrecke eingehalten.

„Im Nachtzeitraum ist gemäß Abb. 2 im Anhang im gesamten Gewerbegebiet nördlich der Straße „Am Weißen Stein“ der Orientierungswert „Verkehr“ der DIN 18005/1/ für Gewerbegebiete von nachts 55 dB(A) überschritten. Die Orientierungswertüberschreitungen nehmen von der Pittlerstraße zur Bahnstrecke hinauf bis zu 14 dB(A) zu.“

Der Plangeltungsbereich wurde nach der Fertigstellung der Untersuchung um die Wohnbebauung nördlich der Straße „Am Weißen Stein“ erweitert. Eine Überarbeitung des Gutachtens ist aber nicht erforderlich, da die Abbildungen 1 und 2 des Gutachtens (Beurteilungspegel „Verkehr“ tags ... und Beurteilungspegel „Verkehr“ nachts [...]) einen Rückschluss auf das genannte Gebiet zulässt. Demnach wird im Tagzeitraum im festgesetzten **Allgemeinen Wohngebiet** im Bereich der ersten Häuserreihe entlang der Pittlerstraße der Orientierungswert „Verkehr“ der DIN 18005/1/ von 50 dB(A) **tags** um ca. 15 bis 20 dB(A) überschritten. Die zweite Häuserzeile liegt bereits im Bereich der Pegelwerte 60 bis 65 bzw. 55 bis 60 dB(A), so dass hier von einer Überschreitung von 5 dB(A) bis maximal 15 dB(A) tags ausgegangen werden kann. Die weitere Wohnbebauung an der Straße „Am Weißen Stein“ weist eine Überschreitung von 5 bis 10 dB(A) tags auf. Im Nachtzeitraum liegt das gesamte Allgemeine Wohngebiet im Bereich der Pegelwerte 55 bis 60 dB(A) und somit 10 bis 15 dB(A) über dem Orientierungswert „Verkehr“ der DIN 18005/1/ für Allgemeine Wohngebiete von nachts 45 dB(A).

Durch die damals geplante, mittlerweile realisierte Erweiterung des Park+Ride-Parkplatzes werden keine Überschreitungen der Orientierungswerte gesehen.

Zur Konfliktbewältigung in Bezug auf die Wohnnutzung wurden folgende Möglichkeiten diskutiert:

- Reduzierung der Höchstgeschwindigkeit auf der Pittlerstraße
- Verminderung der Verkehrsbelastung der Pittlerstraße
- Reduzierung des Zugaufkommens auf der angrenzenden Bahnstrecke
- Aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden/-wällen
- Differenzierte Baugebietsausweisung in Bezug auf Wohnen
- Einhalten von Mindestabständen
- Gebäudestellung

Da die oben aufgeführten Maßnahmen für die Bestandsgebäude nicht realisierbar sind, sind ausschließlich passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden zum Schutz vor Straßen- und Schienenverkehrslärm umsetzbar.

Im Bebauungsplan werden deshalb Lärmpegelbereiche festgesetzt (das Plangebiet liegt in den Lärmpegelbereichen III bis V).

Im Baugenehmigungsverfahren ist im Rahmen des Schallschutznachweises gegen Außenlärm gemäß DIN 4109/5/ die ausreichende Luftschalldämmung von Außenbauteilen (z. B. Fenster, Rolladenkästen) schutzbedürftiger Aufenthaltsräume nachzuweisen. Grundlage dafür sind die Lärmpegelbereiche nach Tabelle 8 der DIN 4109/5/.

Der Gutachter führt hierzu folgendes aus:

„Gemäß Tab. 10 der DIN 4109 /5/ gilt für Gebäude mit Raumhöhen von ca. 2,5 m und Raumtiefen von ca. 4,5 m oder mehr sowie bei Fensterflächenanteilen bis ca. 60 % überschlägig und vorbehaltlich des objektbezogenen Schallschutznachweises:

- Bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen entspricht die Fenster-Schallschutzklasse nach VDI 2719 /6/ dem Wert des Lärmpegelbereiches minus 1 (z. B. Lärmpegelbereich IV \geq Fenster-Schallschutzklasse 3).
- Bei Büros entspricht die Fenster-Schallschutzklasse nach VDI 2719 /6/ dem Wert des Lärmpegelbereiches minus 2 (z. B. Lärmpegelbereich IV \geq Fenster-Schallschutzklasse 2).

Vorbehaltlich des objektbezogenen Schallschutznachweises gegen Außenlärm erfüllen i. d. R. bis zum Lärmpegelbereich III Außenbauteile von Wohnungen, die den

Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) genügen, auch die Anforderungen an die Schalldämmung. Fenster besitzen hierbei gemäß VDI 2719 /6/ mindestens die Schallschutzklasse 2.“

Zusätzlich sind im gesamten Plangebiet bei der Änderung oder Errichtung von Schlaf- und Kinderzimmern in diesen Räumen schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Grund hierfür ist die erforderliche ausreichende Versorgung mit Frischluft in Wohn- und Schlafräumen. Diese Versorgung geschieht in der Regel durch zeitweises Öffnen oder Kippen der Fenster. Bei einer Außenlärmbelastung von nachts ≥ 50 dB(A), wie hier der Fall, ist dies ohne Beeinträchtigungen der Nachtruhe nicht möglich. Um aber eine ausreichende Frischluftzufuhr zu gewährleisten, sind in Schlafräumen und Kinderzimmern zusätzliche schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Allerdings kann von den Festsetzungen zu den Lärmpegelbereichen und den schalldämmenden Lüftungseinrichtungen gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden anliegen (z. B. unter Berücksichtigung der Abschirmung durch Gebäude). Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

Gewerbelärm

Um die Wohn-Nachbarschaft vor Gewerbelärm zu schützen, besteht die Möglichkeit einer Geräuschkontingentierung, die flächenbezogen die Zulässigkeit gewerblich bedingter Geräusentwicklungen regelt. Dabei werden Geräusche, die im Plangebiet durch mehrere Gewerbebetriebe verursacht werden, in ihrer Summenwirkung berücksichtigt. Die bis zum Erreichen der zulässigen Lärmbelastung in der schutzbedürftigen Nachbarschaft (hier der angrenzenden Wohnbebauung) insgesamt möglichen Lärmemissionen werden dabei gerecht und effektiv unter den verschiedenen Gewerbeflächen aufgeteilt. Dies geschieht durch eine Untergliederung des Gebiets in Teilflächen. Diesen Teilflächen werden abgestufte Emissionskontingente zugewiesen, die pro Quadratmeter abgestrahlt werden dürfen.

Durch diese Geräuschkontingentierung kann die Emissionsqualität von Gewerbegebieten enorm verbessert werden, ohne die Lärmbelastung in der Nachbarschaft zu erhöhen.

Mit der Festsetzung maximal zulässiger Emissionskontingente auf gewerblich nutzbaren Grundstücken wird darauf hingewirkt, dass nicht einige wenige Betriebe oder Anlagen die in der Nachbarschaft insgesamt einzuhaltenden Orientierungswerte bzw. Immissionsrichtwerte frühzeitig ausschöpfen und dadurch eine Nutzung bis dahin noch unbebauter Flächen, bzw. eine Erweiterung bereits bestehender Betriebe erschweren oder gar verhindern.

Die schalltechnische Untersuchung des Büros Dr. Gruschka zur Geräuschkontingentierung im Plangebiet führt zu folgenden Ergebnissen:

Unter Berücksichtigung der Gewerbelärmvorbelastung aus den Gewerbe- und Sondergebietsflächen außerhalb des Plangebiets werden mit den für die innerhalb des Geltungsbereichs festgesetzten Gewerbegebiete ermittelten Emissionskontingenten nach DIN 45691 /3/ sowie unter Berücksichtigung der Zusatzkontingente an den maßgeblichen Immissionsorten die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm /2/ bzw. die Orientierungswerte der DIN 18005 /1/ durch die Gesamtgewerbelärmwirkungen eingehalten.

Mit den Emissionskontingenten und den Zusatzkontingenten werden unter Berücksichtigung der Gewerbelärmvorbelastung die Maximierung der Schallemissionen aus dem im Geltungsbereich geplanten Gewerbegebiet im zulässigen Rahmen sowie eine Gleichverteilung der Geräuschimmissionen aus den verschiedenen Teilflächen des Plangebietes angestrebt.

Folgende Festsetzungen werden im Bebauungsplan getroffen:

Gemäß § 1 Abs 4 Nr. 2 BauNVO ist das Plangebiet nach den besonderen Eigenschaften der Betriebe und Anlagen wie folgt gegliedert:

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6:00 h bis 22:00 h) noch nachts (22:00 h bis 6:00 h) überschreiten.

Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)/qm

Teilfläche	L_{EK},tags	L_{EK},nachts
GE	49	34

Die Emissionskontingente gelten für die im Plan und in der nachfolgenden Tabelle dargestellten Richtungssektoren A, B und C, wobei Norden 0 ° und Osten 90 ° entspricht. Innerhalb der einzelnen Sektoren sind die Emissionskontingente tags und nachts um die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Zusatzkontingente LEK,zus zu korrigieren. Die UTM-Koordinaten des Ursprungs der Sektorenwinkel betragen:

Rechtswert (x) 3475390 Hochwert (y) 5539920

Zusatzkontingente tags und nachts in dB(A)/qm

Sektor	Winkelbereich	L_{EK},zus,tags/nachts
A	225° - 253°	0 dB(A)
B	215° - 225°	3 dB(A)
C	162° - 215°	6 dB(A)

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor A LEK,i durch LEK,i + LEK,zus zu ersetzen ist.

Falls einem Vorhaben mehrere Teilflächen oder Teile von Teilflächen zuzuordnen sind, erfolgt die Summation über die Immissionskontingente aller dieser Teilflächen und Teile von Teilflächen (Summation). Wenn Anlagen oder Betriebe Emissionskontingente von anderen Teilflächen und/oder Teilen davon in Anspruch nehmen, ist eine erneute Inanspruchnahme dieser Emissionskontingente öffentlich-rechtlich auszuschließen (z. B. durch Baulast oder öffentlich-rechtlichen Vertrag).

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die Anforderungen an den Schallimmissionsschutz, wenn der Beurteilungspegel L_{r,j} den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

Die Emissionskontingente gelten für die nächstgelegenen Wohnhäuser im Einwirkungsbereich des Bebauungsplangebiets. Für schutzwürdige Nutzungen innerhalb des Plangebiets sowie in den westlich, östlich und nördlich angrenzenden Gewerbegebieten gelten die Anforderungen der TA Lärm 98. Hierbei sind die Nacht- Immis-

sionsrichtwerte nur dann anzuwenden, wenn Schlaf- oder Kinderzimmer von Wohnungen im Einwirkungsbereich der zu beurteilenden Anlage vorhanden sind.

Das Zusatzkontingent LEK.zus. = +3 dB(A) gilt nur für den Immissionsbereich südlich der westlich der Pittlerstraße gelegenen Triftstraße und ist damit nicht für die hinsichtlich des Bebauungsplans Nr. 2.I/A zu berücksichtigenden maßgeblichen Immissionsorte relevant.

5.5.5 Bodenbelastungen/Altlasten

Im Regionalem Flächennutzungsplan 2010, Beikarte 1, wurde die an der Pittlerstraße gelegene Gewerbefläche als „Fläche mit umweltgefährdenden Stoffen im Boden – Altfläche“ gekennzeichnet (RP Darmstadt/Regionalverband FrankfurtRhein-Main, 2011).

In der Vergangenheit wurden Gutachten und Einzelfallrecherchen zu Teilbereichen erstellt, um Erkenntnisse über Vorbelastungen und Bodenverunreinigungen des Geltungsbereichs zu erlangen.

Auf dem Flurstück 583/1 haben sich früher die Grundstücke „Monzastraße 19“ und „Monzastraße 21“ befunden. Auf dem Grundstück „Monzastraße 19“ wurde mindestens von 1976 bis 1996 ein Papier- und Schrottverwertungsbetrieb sowie ein Handel mit Altautos betrieben. Eine ordnungsgemäße Versiegelung der Oberfläche oder Behandlung des anfallenden Niederschlagswassers hat damals nicht stattgefunden. Das Abwasser wurde über Gruben entsorgt. Darüber hinaus wurde auf dem Grundstück „Monzastraße 21“ mindestens von 1974 bis 1988 ein Abschleppdienst mit Kfz-Werkstatt betrieben. Auch hier gab es keine Niederschlagswasserbehandlung oder einen Anschluss an die öffentliche Kanalisation. Auf Grund dieser Betriebstätigkeiten bestanden nach Auswertung der dem Regierungspräsidium Darmstadt vorliegenden Unterlagen Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast.

Im Rahmen der Bebauungsplanbearbeitung wurden dem Regierungspräsidium Darmstadt noch folgende Gutachten des Baugrundbüros Simon Ingenieurgesellschaft mbH vorgelegt:

„BVH Business Port Langen, Monzastraße, Flur 24, Flurstücke 593 und 595 - Orientierende Schadstofferkundung –“, vom 27. März 2001 und

„BVH Business Port Langen, Monzastraße, Flur 24, Flurstücke 593 und 595 – Baugrunderkundung und Gründungsberatung –“, vom 29. März 2001

Die Untersuchungen wurden auf dem heutigen Flurstück 583/1 und Teilen des Flurstücks 590 in der Gemarkung Langen, Flur 24, durchgeführt. Auf dem Grundstück wurden insgesamt 24 Kleinrammbohrungen bis 2 m unter Gelände niedergebracht. Im Rahmen der Baugrunduntersuchungen wurden 12 Bohrungen bis in 8 bis 10 m unter Gelände vertieft. 14 Sondierungen liegen im Bereich der ehemaligen Grundstücke „Monzastraße 19“ und „Monzastraße 21“. Unter z. T. 10 bis 30 cm mächtigem Bauschutt bzw. Beton wurden nachfolgend 20 bis max. 100 cm umgelagerte Böden – im Wesentlichen schwach schluffige Sande – angetroffen.

Aus den vorgelegten Gutachten ergeben sich keine Hinweise auf weitere organoleptische Auffälligkeiten. Die Auffüllungen aus jeweils drei Sondierungen wurden zu Bodenmischproben zusammengeführt, für die ehemaligen Grundstücke „Monzastraße 19“ und „Monzastraße 21“ liegen somit jeweils zwei Analyseergebnisse vor. Untersucht wurden die Schwermetalle, Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW), EOX, PAK sowie Sulfat und Chlorid im Eluat. Vier Bohrungen wurden zu einer temporären Bodenluftmessstelle ausgebaut. Die Proben wurden auf BTEX und LHKW untersucht.

Das Regierungspräsidium Darmstadt stellt fest, dass sämtliche Analysenergebnisse die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für den Wirkungspfad Boden-Mensch im Wohngebiet unterschreiten. Die Beurteilungswerte des Handbuchs Altlasten, Band 3, Teil 3 des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie für den Wirkungsgrad Boden-Grundwasser werden ebenfalls nicht erreicht. Aus fachlicher Sicht sieht das Regierungspräsidium deshalb derzeit kein Erfordernis für weitere umwelttechnische Untersuchungen. Von einer Kennzeichnung der Flächen wird deshalb abgesehen.

Gleichwohl handelt es sich bei den bislang durchgeführten Untersuchungen nur um punktuelle Bodenaufschlüsse. Die angetroffenen Belastungen mit MKW und PAK zeigen, dass die anthropogene Vornutzung im östlichen Teil des Flurstücks 583/1 nicht ohne Spuren geblieben ist. Daher ist gemäß des Regierungspräsidiums Darmstadt für eine neue Nutzung Folgendes zu beachten (wurde auch in die Festsetzungen bzw. Hinweise übernommen):

- Vor einer neuen Nutzung und Baumaßnahmen sind im Bereich der ehemaligen Versickerungsrinne, der Sickergrube und der Papierpresse entsprechende Kleinrammbohrungen durch einen Fachgutachter in Altlastfragen niederzubringen und bewerten zu lassen. Die Ergebnisse sind dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, vorzulegen.
- Werden bei Bodeneingriffen, wie z. B. Baumaßnahmen, organoleptische Verunreinigungen des Untergrunds festgestellt, sind die Arbeiten einzustellen, ein Fachgutachter in Altlastfragen hinzuzuziehen und das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, unverzüglich zu informieren.
- Für den Bereich der ehemaligen Grundstücke „Monzastraße 19“ und „Monzastraße 21“ (östlicher Bereich Flurstück 583/1) ist durch die vorliegenden umwelttechnischen Untersuchungen bekannt, dass die oberen Bodenschichten nicht uneingeschränkt verwertet werden können. Der Auffüllungsbereich ist daher entsprechend abzuschleifen, die entstehenden Halden nach LAGA PN 98 entsprechend zu beproben und fachgerecht zu entsorgen. Bei entsprechender Eignung und Zustimmung der zuständigen unteren Wasserbehörde des Kreises Offenbach kann die Auffüllung ggf. auch wieder eingebaut werden.
- Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser dürfen nur in Bereichen eingerichtet werden, in denen nachweislich keine Bodenverunreinigungen vorhanden sind. Dies ist entsprechend gegenüber dem Dezernat IV/Da 41.5 beim RP Darmstadt nachzuweisen.

Auch die Grundstücke „Pittlerstraße 21“ und „Pittlerstraße 31“ (Flurstücke 270/45 und 270/44) wurden jahrzehntelang gewerblich genutzt. Bereits ab den 1950er Jahren bis in die 1980er Jahre wurde die Fläche als großer Pkw-/Lkw-Parkplatz mit hallenartigen Barackenbauwerken beansprucht. Ab 1984 fand eine jahrzehntelange Nutzung durch verschiedene Speditionen sowie Kfz-Reparaturwerkstätten statt. Es gab eine Betriebstankstelle (40 m³ Diesel), eine Lkw-Wartungshalle, und diverse Abscheider. Für diese Grundstücke gibt es jedoch umwelttechnische Voruntersuchungen. Zum einen wurden bereits Bodensanierungsmaßnahmen (1988: Ölverunreinigung, 1994-1995: Bodenluftabsaugung und Bodenaustausch lipophile Stoffe) auf Anweisung der unteren Wasserbehörde des Kreises Offenbach durchgeführt. Zum anderen gibt es zwei neuere umwelttechnische Gutachten (IBU Hofmann vom 27. August 2010 für Pittlerstraße 21 und 31 sowie Kleegräfe Geotechnik GmbH vom 22. Mai 2013 für Pittlerstraße 31), die eine ausreichende Beurteilung der Sachlage ermöglichen.

Das Regierungspräsidium Darmstadt teilte mit, dass in beiden Untersuchungen keine Belastungen des Bodens oder Grundwassers gefunden wurden, die einen Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen könnten. Somit gibt es Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt keine Bedenken für eine neue gewerbliche Nutzung dieser Flächen.

5.5.6 Kampfmittel

Der Kampfmittelräumdienst beim Regierungspräsidium in Darmstadt hat die bestehenden Kriegsflugbilder ausgewertet und dabei festgestellt, dass sich das Plangebiet in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Es muss deshalb auf der Fläche grundsätzlich vom Vorhandensein von Kampfmitteln ausgegangen werden. Unter anderem wird im Schreiben des Kampfmittelräumdienstes folgendes mitgeteilt: „[...] In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mindestens 4 Metern durchgeführt wurden, sowie bei Abbrucharbeiten sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung vor Beginn der geplanten Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden [...]“

Es wird deshalb bei Baumaßnahmen eine enge Abstimmung mit dem Kampfmittelräumdienst beim Regierungspräsidium Darmstadt empfohlen. Entsprechende Hinweise wurden in die Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen.

5.5.7 Bodenfunde/Kulturdenkmal

Innerhalb des Plangebiets ist eine archäologische Fundstelle (Siedlungsfunde der Steinzeit) bekannt. Es ist deshalb damit zu rechnen, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 Satz 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden.

Um Qualität und Quantität der archäologischen Befunde zu überprüfen und um später zu fundierten Stellungnahmen im Rahmen von bauordnungsrechtlichen oder denkmalschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren kommen zu können, ist ein archäologisches Gutachten (archäologische Prospektion durch Suchschnitte) d. h. eine vorbereitende Untersuchung gemäß § 18 Abs. 1 HDSchG erforderlich, deren Kosten vom Planbetreiber/Verursacher zu tragen sind. Diese Untersuchung muss vor dem Eingreifen in den Boden, d. h. vor Bebauung der Fläche durchgeführt werden.

Lage und Umfang dieser Untersuchung muss mit der hessenArchäologie, Außenstelle Darmstadt, Ida-Rhodes-Straße 1, 64295 Darmstadt per Post oder E-Mail : archaeologie.darmstadt@hessen-archaeologie.de abgestimmt werden.

Von der vorbereitenden Untersuchung hängt es ab, inwieweit weitere archäologische Untersuchungen (keine Ausgrabung/weitere Teilausgrabung/Totalausgrabung) erforderlich sind.

In der Planzeichnung wird die Fläche als Kulturdenkmal gekennzeichnet.

II FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung

Den Nutzungszielen und dem Schutzstatus der südlich an das Plangebiet angrenzenden sowie auch im Plangebiet selbst liegenden Wohnbebauung entsprechend, wird der überwiegende Teil des Plangebiets als eingeschränktes „Gewerbegebiet (GE)“ festgesetzt. Damit wird dem Rücksichtnahmegebot Rechnung getragen. Des Weiteren unterstreicht die Ausweisung eines Gewerbegebiets das für das Plangebiet formulierte städtebauliche Ziel der Entwicklung eines hochwertigen campusartigen Büro- und Technologieparks im westlich der Bahn gelegenen Gewerbegebiet.

Für den Bereich der Bestands-Wohnbebauung erfolgt zur Bestandssicherung eine Ausweisung als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“.

1.1 Gewerbegebiet (GE)

Im Gewerbegebiet sind nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe aller Art, mit Ausnahme von Bordellen und bordellartigen Betrieben, sowie nicht wesentlich störende Lagerhäuser und öffentliche Betriebe, aber auch Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig. Bei den Gewerbebetrieben darf der Lagerflächenanteil im Gebäude nur maximal 50 % der Geschoßfläche auf dem Grundstück ausmachen, um den Schwerlastverkehr zu reduzieren und die stadtgestalterischen Schwierigkeiten, die sich aus dieser Nutzung ergeben, zu minimieren.

Des Weiteren können ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen werden. Eine weitere ausnahmsweise Nutzung stellen Anlagen für soziale, kulturelle und gesundheitliche Zwecke dar.

Nicht zulässig sind Lagerplätze, Tankstellen, Betriebe des Speditionsgewerbes und Logistikbetriebe, Anlagen für sportliche und kirchliche Zwecke, Vergnügungsstätten, Gewerbebetriebe mit der Nutzung Bordell und bordellartige Betriebe sowie Einzelhandelsbetriebe. Die genannten Nutzungen werden aus stadtgestalterischen Gründen sowie aus Gründen der Minimierung des Verkehrs getroffen. Die genannten Nutzungen widersprechen auch dem Ziel eines hochwertigen Bürostandorts.

Unter Vergnügungsstätten ist laut Fickert/Fieseler (Fickert/Fieseler, Kommentar zur Baunutzungsverordnung, 9. Auflage, hier RdNr. 22 zu § 4a BauNVO) folgendes zu verstehen: „[...] Unter Vergnügungsstätten – mit einer jeweils vorauszusetzenden standortgebundenen Betriebsstätte – sind gewerbliche Nutzungsarten zu verstehen, die sich in unterschiedlicher Ausprägung (wie Amüsierbetriebe, Diskotheken, Spielhallen) unter Ansprache (oder Ausnutzung) des Sexual-, Spiel- und/oder Geselligkeitstriebes einer bestimmten gewinnbringenden „Freizeit“-Unterhaltung widmen. Bedeutung gewinnt der Begriff erst durch seine städtebaurechtliche Relevanz [...]“ Weiter heißt es im Kommentar: „Unter den städtebaulichen Begriffstypus „Vergnügungsstätte“ fallen trotz der Vielgestaltigkeit ihrer Erscheinungsformen und Bezeichnungen im Wesentlichen fünf Gruppen von (ganz) unterschiedlicher Vergnüungsweise, die sich als Unterarten des Begriffs „Vergnügungsstätten“ bezeichnen lassen:

- Nachtlokale jeglicher Art, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, einschließlich Sex-Shops mit Videokabinen,
- Diskotheken,
- Spiel- und Automatenhallen,
- Wettbüros sowie
- Swinger-Clubs.“

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen und städtebaulichen Negativwirkungen wie einem „Trading-down-Effekt“ entgegenzuwirken, sind deshalb im Plangebiet Vergnügungsstätten wie z. B. Wettbüros, Spiel- und Automatenhallen, Swinger-Clubs, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie andere Sex-Betriebe, Diskotheken und Nachtlokale jeglicher Art unzulässig. Da Bordelle als Gewerbebetriebe aller Art anzusehen sind, werden auch Gewerbebetriebe mit der Nutzung als Bordell sowie bordellartige Betriebe von der Nutzung ausgeschlossen.

Insbesondere in Bahnhofsnähe, was hier der Fall ist, ist die Gefahr einer Ansiedlung dieser Nutzungen erfahrungsgemäß besonders hoch, da sich an überörtlichen zentralen Hauptverkehrsachsen höhere Umsätze erzielen lassen. Die angestrebte Nutzungsstruktur wäre durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten, Wettbüros, Spielhallen, Bordellen usw. stark gefährdet. Auch einer Lärmbelastigung und der Beeinträchtigungen des Stadt- und Straßenbildes, insbesondere durch Spielhallenkonzentrationen, soll durch diese Nutzungsfestsetzungen entgegengewirkt werden.

Die Nutzungsfestsetzungen tragen insgesamt zu einer Entwicklung des Plangebiets als hochwertigem gewerblichem Standort mit vorwiegend Büros, Geschäfts- und Verwaltungsgebäuden auf einem campusähnlichen Areal bei.

Einzuhaltende Schallwerte im (eingeschränkten) Gewerbegebiet

Laut Kommentar Fickert/Fieseler ist folgendes zum eingeschränkten Gewerbegebiet festzuhalten: „Im eingeschränkten Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO sind ausschließlich nicht bzw. nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen zulässig.

Als eingeschränktes Gewerbegebiet ist ein GE-Gebiet zu verstehen, in dem Gewerbebetriebe, insbesondere Handwerksbetriebe, zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören, ferner Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Wohnungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO.“

Der Schutz der an das GE angrenzenden Wohnbebauung vor störenden Lärmeinwirkungen wird durch die Gliederung des Plangebiets nach Geräuschkontingenten gewährleistet (siehe auch Pkt. 11). Die Einhaltung dieser Werte ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nachzuweisen.

1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Für den südwestlichen Teilbereich des Plangebiets wird zur Sicherung der bestehenden Wohnbebauung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Hier sind Wohngebäude, aber auch Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig. Obwohl hier im Bestand überwiegend Wohnnutzung vorherrscht, wurden in Anbetracht der Entwicklung des angrenzenden Gewerbegebiets und der hier zulässigen Nutzungen für das WA 2 noch zusätzlich die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe zugelassen. Damit wird die Möglichkeiten für Nutzungen eröffnet, die das Wohnen nicht wesentlich stören und als Ergänzung zur Gewerbenutzung gesehen werden können.

Ausnahmsweise können deshalb im WA 2 auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden.

Aus den bereits im Punkt 1.1. genannten Gründen sind folgende Nutzungen nicht zulässig: Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke, Bordelle und bordellartige Betriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten.

Auch Anlagen für kulturelle Zwecke, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sollten in dem gering dimensionierten Allgemeinen Wohngebiet nicht realisiert werden. Auch Einzelhandelsbetriebe werden ausgeschlossen.

2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) oder der zulässigen Grundfläche sowie der zulässigen Vollgeschosse in Verbindung mit einer zulässigen Gebäudehöhe bestimmt.

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE) wird eine Grundflächenzahl GRZ von 0,6 festgesetzt. Mit diesem Dichtewert bleibt der Bauungsplan unter der für Gewerbegebiete zulässigen Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO. Damit wird aber dem formulierten Ziel, im Plangebiet ein Gewerbegebiet mit Campuscharakter, einer hohen Aufenthaltsqualität sowie einer begrünten Stellplatzmitte zu entwickeln, entsprochen.

Das Allgemeine Wohngebiet ist in zwei Wohngebiete unterteilt. Im WA 1, das mit Reihenhäusern bestanden ist, wird für die Hauptnutzung eine maximale Grundfläche von 80 qm inklusive Terrasse zugelassen. Dies entspricht in etwa der jetzt realisierten Bebauung.

Im WA 2 ist im Bestand ein Mehrfamilienhaus vorhanden. Hier wird eine GRZ von maximal 0,4 festgesetzt, um die optimale Ausnutzung des Grundstücks zu ermöglichen.

2.2 Überschreitung der zulässigen Grundfläche

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Grundflächen ist zulässig. Allerdings wird sie in den einzelnen Baugebieten unterschiedlich quantifiziert.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet wird eine Überschreitung nur bis zu einer GRZ von 0,7 zugelassen, da die gänzliche Entwässerung des Plangebiets (Schmutzwasser und Niederschlagswasser) über den bestehenden Kanal über dieses Maß hinaus nicht sichergestellt ist. Ausnahmsweise wird eine Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,8 zugelassen, wenn Zisternen eingebaut werden, die Versickerung des gesamten Niederschlagswassers gewährleistet ist und eine Begrünung der Dachflächen vorgenommen wird, da durch diese Maßnahmen die Kanalisation entlastet wird und die Entwässerung trotzdem gesichert ist.

Im Baugebiet WA 1 ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche um maximal 40 qm möglich. Hier und auch im Baugebiet WA 2, in dem eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis zu einer GRZ von 0,6 realisiert werden kann, sind die Überschreitungswerte an die Bestandszahlen angelehnt.

2.3 Höhe baulicher Anlagen

Die zulässigen Vollgeschosse sind in der Planzeichnung eingetragen.

Da in Gewerbegebieten die Bezeichnung „Vollgeschoss“ wegen der Hallenbauten oft nicht angewendet werden kann, wird im Bebauungsplan zusätzlich die dem jeweiligen Vollgeschoss entsprechende Gebäudehöhe festgesetzt. Sie wird gemessen zwischen dem unteren Bezugspunkt, an der Grundstücksgrenze in der Mitte der dem Grundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, und dem oberen Abschluss des Gebäudes bzw. der Attika. Bei Eckgrundstücken sind Ausnahmen zulässig. Um Unklarheiten zu vermeiden, wird folgendes festgesetzt: Wenn die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse nicht ausgeschöpft wird, gilt die maximal festgesetzte Gebäudehöhe.

Für erforderliche technische Aufbauten können in den Gewerbegebieten die festgesetzten Höhen um 2,5 m überschritten werden.

Für das GE 1 wird aus stadtgestalterischen Gründen bestimmt, dass die straßenseitigen Gebäude/Gebäudeteile bzw. die Gebäude/Gebäudeteile innerhalb der mit „1“ gekennzeichneten Bereiche die straßenabgewandten Gebäude/Gebäudeteile bzw. die Gebäude/Gebäudeteile innerhalb der mit „2“ gekennzeichneten Bereiche nicht überragen dürfen. Städtebauliches Ziel dabei ist es, die innenliegenden Gebäude bzw. Gebäudeteile (Bereich 2) niedriger auszubilden als die straßenangrenzenden Gebäude (Bereich 1). Nur innerhalb der innenliegenden Bereiche sind Lagerflächen zulässig, die von den öffentlichen Verkehrsflächen durch eine höhere und wertigere Bebauung abgeschirmt werden sollen. Damit wird auch dem stadtebaulichen Ziel Rechnung getragen, die straßenseitigen Gebäude auch höhenmäßig gestalterisch in den Vordergrund zu stellen.

Im Gewerbegebiet variieren die zulässigen Gebäudehöhen, während im Allgemeinen Wohngebiet jeweils die bestehende Anzahl der Vollgeschosse übernommen wurde. Im Allgemeinen Wohngebiet wird auf die zusätzliche Festsetzung der Gebäudehöhe verzichtet. Ausnahmsweise ist im WA 1 eine Dreigeschossigkeit zulässig, wenn die gesamte Reihe einheitlich verändert wird. Diese Festsetzung wird getroffen, um bei einer Veränderung der Reihenhäuser aus stadtgestalterischen Gründen eine einheitliche Höhenentwicklung sicherzustellen.

3 Bauweise

3.1 Offene Bauweise

Im Allgemeinen Wohngebiet gilt die offene Bauweise, da die bestehenden Reihenhäuser sowie das Mehrfamilienhaus unter der Längenbegrenzung von 50 m bleiben.

3.2 Abweichende Bauweise

Da in Gewerbegebieten oft großflächige Gebäude erforderlich sind, wird im GE die abweichende Bauweise festgesetzt, die für die Gebäude eine Länge über 50 m zulässt. Um bei der Bebauung innerhalb der überbaubaren Flächen flexible Gebäudezuschnitte zu ermöglichen, wird zusätzlich festgesetzt, dass innerhalb der überbaubaren Fläche ausnahmsweise eine Grenzbebauung zulässig ist, wenn auch vom Nachbargrundstück angebaut wird.

4 Überbaubare Grundstücksflächen

Im Bebauungsplan sind die überbaubaren Flächen über die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Dabei sind die Belange der Feuerwehr einschließlich der Anleiterbarkeit bzw. Umfahrbarkeit zu berücksichtigen.

5 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Aus verkehrlichen Sicherheitsgründen wird festgesetzt, dass der Abstand von Garagen zur vorderen, straßenseitigen Grundstücksgrenze mindestens 5,0 m betragen muss.

Die oberirdischen Stellplätze sollen im GE 1 aus Gestaltungsgründen nur innerhalb der dafür festgesetzten Fläche realisiert werden. Nur wenn zusätzlich noch weitere Stellplätze nachzuweisen sind, können die Stellplätze innerhalb der überbaubaren Fläche errichtet werden. Um die erforderlichen Stellplätze unterbringen zu können, werden Tiefgaragen auch innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen. Damit wird sichergestellt, dass die mittige Stellplatzfläche, entsprechend der Rahmenplanung, primär auch als solche genutzt wird.

Im GE 2, das aktuell mit Park+Ride-Plätzen überstellt ist, sind diese Stellplätze zu sichern und der Allgemeinheit auch weiterhin zugänglich zu machen. Dabei können sie in das Gebäude integriert werden, anderweitig auf dem Grundstück angeordnet oder auch so belassen werden. Um sie zu sichern, ist zusätzlich ein städtebaulicher Vertrag abzuschließen.

Im Baugebiet WA 1 befinden sich bereits Carports und offene Stellplätze direkt angrenzend an die Straßenverkehrsfläche. Die hier vorgefundene Aufteilung der Grundstücke soll beibehalten werden, so dass auch weiterhin Stellplätze und Carports in diesem Bereich zulässig sind. Allerdings wird aus Sicherheitsgründen die Errichtung von Garagen untersagt, da keine ausreichende Aufstellfläche zur Verfügung steht. Nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind sie zulässig. Damit wird auf die Bestandssituation an der Pittlerstraße reagiert, wo im Norden, angrenzend an das Gewerbegebiet, bereits eine Garage vorhanden ist.

Anders sieht es im Baugebiet WA 2 aus. Hier sind die Stellplätze, Carports und Garagen mit ihren Zufahrten auf der gesamten Grundstücksfläche zulässig, so dass eine Neuordnung des Grundstücks diesbezüglich möglich ist. Aktuell befinden sich die Stellplätze und Garagen im nördlichen Teil des Grundstücks.

6 Versorgungsflächen

Da im Moment noch nicht geklärt ist, ob bzw. wo eine neue Trafostation bzw. ein Blockheizkraftwerk (BHKW) erforderlich sind, wird aus gestalterischen Gründen festgesetzt, dass sie nur innerhalb der überbaubaren Fläche angeordnet werden dürfen.

7 Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und Versorgungsleitungen

Aus gestalterischen Gründen, aber auch um die Sicherheit der Bewohner zu gewährleisten, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass die Versorgungsleitungen unterirdisch zu führen sind.

8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

8.1 Oberflächenbefestigung

Da die Belange des Boden- und Naturschutzes beachtet werden müssen, werden auch für befestigte Flächen im Gewerbegebiet wasserdurchlässige Materialien vorgeschrieben. Einschränkend gilt hier, dass dies nur dann realisiert werden muss, wenn keine Gefährdung von Boden oder Grundwasser zu erwarten ist, die verkehr-

lichen Belastungen es zulassen und eine Versickerung möglich ist. Andernfalls kann das Niederschlagswasser der befestigten Flächen in die Kanalisation eingeleitet werden.

Kann das Niederschlagswasser in den Seitenflächen versickert werden, kann ebenfalls davon abgewichen werden, da in diesem Fall das anfallende Niederschlagswasser dem Wasserkreislauf wieder zugeführt werden kann.

Die Festsetzung trägt dazu bei, die Unterbrechung des Wasserkreislaufs zu minimieren und eine möglichst zeitnahe Versickerung des Niederschlagswassers (und damit den Verbleib im Plangebiet) zu sichern und gleichzeitig die Grundwasserneubildung zu fördern.

Eine durchlässige Befestigung in Bereichen, in denen möglicherweise mit wassergefährdenden Substanzen hantiert wird (z. B. in Gewerbegebieten) sowie in Bereichen mit Bodenverunreinigungen ist hingegen nicht ohne weiteres möglich. Ggf. bedarf es hierzu einer wasserrechtlichen Erlaubnis, für die die Unbedenklichkeit der Nutzung bzw. der Versickerung nachzuweisen ist.

8.2 Bodenbelastungen/Altlasten

Siehe dazu Punkt 5.5.5 Bodenbelastungen/Altlasten

8.3 Artenschutz

Siehe dazu Punkt 5.5.2 Artenschutz – Flora/Fauna/Biotope und Teil IV der Begründung.

9 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren i. S. d. Bundesimmissionsschutzgesetzes - Schallschutz

9.1 Gewerbelärm – Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45691

Um die Wohn-Nachbarschaft vor Gewerbelärm zu schützen, wird eine Geräuschkontingentierung, die flächenbezogen die Zulässigkeit gewerblich bedingter Geräuschentwicklungen regelt, festgesetzt. Dabei werden Geräusche, die im Plangebiet durch mehrere Gewerbebetriebe verursacht werden, in ihrer Summenwirkung berücksichtigt. Die möglichen Lärmemissionen werden dabei gerecht und effektiv unter den verschiedenen Gewerbeflächen durch eine Untergliederung des Gebiets in Teilflächen aufgeteilt.

Siehe weiter dazu Punkt 5.5.4. Immissionen/Emissionen.

9.2 Verkehrslärm – Passiver Schallschutz

Da alternative Maßnahmen (z. B. Reduzierung der zulässigen Geschwindigkeit sowie der Verkehrsbelastung auf Schiene und Straße, Errichtung von Wällen und Wänden, Einhalten von Mindestabständen, andere Gebäudestellung) für die Bestandsgebäude nicht realisierbar sind, sind ausschließlich passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden zum Schutz vor Straßen- und Schienenverkehrslärm umsetzbar.

Im Bebauungsplan werden deshalb zum Schutz der schutzbedürftigen Nutzungen Lärmpegelbereiche festgesetzt.

Zusätzlich sind im gesamten Plangebiet bei der Änderung oder Errichtung von Schlaf- und Kinderzimmern in diesen Räumen schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Grund hierfür ist die erforderliche ausreichende Versorgung mit

Frischlucht in Wohn- und Schlafräumen, die durch normales Öffnen bzw. Kippen der Fenster nicht gewährleistet ist. Bei einer Außenlärmbelastung von nachts ≥ 50 dB(A), wie hier der Fall, ist dies ohne Beeinträchtigungen der Nachtruhe nicht möglich. Um aber eine ausreichende Frischluftzufuhr zu gewährleisten, sind in Schlafräumen und Kinderzimmern zusätzliche schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Siehe weiter dazu Punkt 5.5.4. Immissionen/Emissionen.

10 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

10.1 Pflanzflächen

Mit den Festsetzungen zur Pflanzfläche „P1“ soll v. a. ein Beitrag zur Eingrünung der Gewerbebaukörper gegenüber dem öffentlichen Straßenraum geleistet werden. Außerdem soll mit der straßenbegleitenden Anpflanzung von Bäumen eine wirkungsvolle Beschattung der Verkehrsfläche erzielt werden, um der sommerlichen Überwärmung entgegenzuwirken.

Mit den Regelungen zur Pflanzdichte soll die Entstehung durchgängiger und dicht geschlossener Heckenstrukturen vermieden und das Erscheinungsbild analog der Umgebung entwickelt werden. Durch die Entwicklung artenreicher Krautsäume sollen trotz der gewerblichen Nutzung den heute im Gebiet vorkommenden und an ruderale Strukturen gebundenen Arten zumindest kleinflächig auch weiterhin ein Lebensraumangebot geschaffen werden. In diesem Sinne ist auch ein Teil der Gehrecht-Flächen zu begrünen.

Mit der Festsetzung zur Pflanzfläche „P2“ soll v. a. eine optisch wirksame Zäsur zwischen dem Allgemeinem Wohngebiet und den Gewerbeflächen gesichert bzw. dort, wo sie noch nicht besteht, neu geschaffen werden. Die Abgrenzung der Fläche orientiert sich an der heutigen Bestandssituation. Mit der anteiligen Förderung einheimischer Arten soll die ökologische Wertigkeit des Randstreifens bzw. dessen Lebensraumfunktion für die heimische Tier- und Pflanzenwelt gestärkt werden. Diese hängt wesentlich vom Vorhandensein einheimischer, standortgerechter und vielfältiger Gehölzarten ab. Daher sollen nicht heimische und nicht standortgerechte Arten nach und nach beseitigt werden, um den Bestand allmählich und damit möglichst sanft umzubauen. Mit einem gestuften Außenrand sollen Beeinträchtigungen der unmittelbar angrenzenden Wohnbauflächen und ein übermäßiger Pflegeaufwand vermieden werden. Mit der zulässigen Lärmschutzwand kann der erforderliche Schallschutz gewährleistet werden.

10.2 Bäume auf Stellplätzen

Die Maßnahme dient vorwiegend der Eingrünung und Beschattung der Stellplatzanlagen. Die Vorgaben zu Baumscheiben, durchwurzelbarem Raum und Pflanzqualitäten ergänzen die Regelungen der Stellplatzsatzung der Stadt Langen. Mit der Begrünung werden Beeinträchtigungen durch Kraftfahrzeuge bzw. Fahrverkehr minimiert sowie eine gestalterische Einbindung der Stellplatzanlagen sichergestellt. Gleichzeitig trägt die Begrünung von Stellplätzen zur Sicherung bzw. Erhöhung des Grünvolumens bei.

10.3 Dach- und Fassadenbegrünung

Begrünung von Flachdächern

Durch extensive Dachbegrünung werden klimawirksame Oberflächen geschaffen, die das örtliche Klima durch Verdunstung und geringere Wärmespeicherung positiv

beeinflussen. Darüber hinaus wird Niederschlagswasser zurückgehalten, was positiv auf den Wasserhaushalt wirkt. Außerdem bieten begrünte Dachflächen in gewissem Umfang einen Lebensraum (Sekundärbiotop) für Tiere und Pflanzen.

Die Festsetzung entspricht der Zielsetzung des Landschaftsplans zur Erhöhung der Durchgrünung. Aufgrund des hohen Anteils überbauter und versiegelter Flächen in Gewerbegebieten ist die Dachbegrünung hierfür eine wirkungsvolle Maßnahme.

Begrünung von Tiefgaragendächern

Durch die Vorgaben zur Tiefgaragenbegrünung wird sichergestellt, dass auch im Falle einer Unterbauung ein ausreichender Grünflächenanteil gesichert wird. Mit der Vorgabe zur Überdeckung werden zugleich klimaaktive Flächen gesichert, die ganz ähnliche Funktionen wie nicht unterbaute Grünflächen erfüllen.

Fassadenbegrünung

Mit der Festsetzung soll ein Beitrag zur wirksamen Eingrünung von größeren, un-gegliederten Baukörpern geleistet werden. Damit soll zugleich das Lebensraumangebot für Kleintiere verbessert und das Erscheinungsbild positiv beeinflusst werden.

10.4 Begrünung der Grundstücksfreiflächen

Der Mindestgrünanteil von 30 % auf Gewerbegrundstücken bzw. von 20 % (Dachbegrünung nicht eingerechnet) korrespondiert mit der baunutzungsrechtlich maximal zulässigen Ausnutzung von 0,7 bzw. ausnahmsweise 0,8 (GRZ). In Verbindung mit den Vorgaben zur Anpflanzung von Gehölzen auf mindestens 10 % des Grundstücks und zur Anpflanzung von Bäumen soll auch im Gewerbegebiet ein Mindestmaß an Grünfläche bzw. Grünvolumen geschaffen werden. Hiervon sollen Positivwirkungen auf den Naturhaushalt (insbesondere Wasserhaushalt und Kleinklima, aber auch als Habitatstruktur) und das Erscheinungsbild ausgehen. Durch den Anteil ruderaler Saum- und Wiesenflächen sollen trotz der gewerblichen Nutzung den heute im Gebiet vorkommenden und an verschiedene Sukzessionsstadien gebundenen Arten weiterhin ein Lebensraumangebot geschaffen werden.

Im Allgemeinen Wohngebiet soll mit der Festsetzung zur Begrünung der Grundstücksfreiflächen auch bei einer planungsrechtlich zulässigen verdichteten Bauweise ein Mindestmaß an Grün- und Freiflächen entstehen. Mit den Vorgaben zu Gehölzanpflanzungen werden, neben der Ein- und Durchgrünung der Wohngrundstücke, auch ökologische Positivwirkungen gesichert. Auch hierbei ist die klimatische Funktion von besonderer Bedeutung.

B AUFNAHME VON AUF LANDESRECHT BERUHENDEN REGELUNGEN IN DEN BEBAUUNGSPLAN

1 Gestaltung der baulichen Anlagen, Werbung und Warenautomaten

1.1 Dächer

Im Gewerbegebiet sind ausschließlich Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° Neigung zulässig. Durch diese Festsetzung wird der Nutzungsart „Gewerbe“ Rechnung getragen, in der auch größere Gebäude errichtet werden können, auf denen geneigte Dächer über 10 ° eine zu starke Höhenentwicklung verursachen würden, was aus stadtgestalterischen Gründen nicht erwünscht ist. Zudem ist eine optimale Ausnutzung der Gebäude bei Flachdächern bzw. flach geneigten Dächern möglich.

Im Allgemeinen Wohngebiet wird die Bestandssituation beachtet und die Festsetzung zu Dachform und Neigung entsprechend angepasst.

Um im Allgemeinen Wohngebiet die Ausformung der Dachgauben einheitlich zu gestalten, werden entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

1.2 Werbeanlagen

Da sich Werbeanlagen in Abhängigkeit von ihrer Gestaltung deutlich negativ auf das Stadtbild auswirken können, werden zur Vermeidung eines solchen Mißstandes Festsetzungen zur Ausbildung von Werbeanlagen getroffen. Zusätzlich wird in den Festsetzungen der Lage des Plangebiets, direkt angrenzend an die Bahnanlagen, Rechnung getragen. Hier muss eine Beeinträchtigung des Zugverkehrs durch Werbeanlagen vermieden werden.

1.3 Einfriedungen

Da in Gewerbegebieten ein berechtigtes Sicherheitsbedürfnis der Grundstückseigentümer bzw. Nutzer besteht, gleichzeitig aber auch die Belange des Stadtbildes zu beachten sind, werden Festsetzungen getroffen, die in den Gewerbegebieten nur offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,0 m zulassen. Um flexibel auf die unterschiedlichen Höhen der Grundstücke reagieren zu können, sind bei Grundstücksaufschüttungen Abweichungen zulässig. Aus Gestaltungsgründen wird festgesetzt, dass Einfriedungen nur mit einem Mindestabstand von 1,5 m von der Grundstücksgrenze, und dadurch im begrünten Bereich, errichtet werden dürfen.

1.4 Fassaden

Aus Gestaltungsgründen werden für den Bereich des Gewerbegebiets Festsetzungen zur Fassadengestaltung in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Schaffung eines hochwertigen und gestalterisch ansprechenden Technologieparks steht dabei im Vordergrund. Um auch andere Materialien, wie in der Festsetzung angeführt ermöglichen zu können, wird die Ausnahmeregelung aufgenommen, dass sich in diesem Fall die Fassade hinsichtlich Material und Gliederung in die umgebende hochwertige Fassadengestaltung einfügen muss.

2 Behandlung von Niederschlagswasser

Siehe dazu Punkt 5.4.2 Abwasser/Niederschlagswasser

C KENNZEICHNUNG VON FLÄCHEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1 Trinkwasserschutzgebiet

Als nachrichtliche Übernahme wird die Lage des Plangebiets in der Trinkwasserschutzzone III aufgeführt. Es wird dabei darauf hingewiesen, dass die Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Regenwasser bei gewerblichen bzw. nichtprivaten Einrichtungen erlaubnispflichtig ist und dass die Erlaubnis bei der Wasserbehörde des Kreises Offenbach zu beantragen ist.

2 Bodenfunde/Kulturdenkmal

Innerhalb des Plangebiets ist eine archäologische Fundstelle (Siedlungsfunde der Steinzeit) bekannt. Als nachrichtliche Übernahme wird die Lage des Bodenkulturdenkmals in die Planzeichnung eingetragen und als Kulturdenkmal gekennzeichnet.

Unter Pkt. D Hinweise wird darauf hingewiesen, dass ein archäologisches Gutachten (archäologische Prospektion durch Suchschnitte) d. h. eine vorbereitende Untersuchung gemäß § 18 Abs. 1 HDSchG erforderlich ist. Die Kosten hierfür sind vom Planbetreiber/Verursacher zu tragen. Die Untersuchung muss vor dem Eingreifen in den Boden, d. h. vor Bebauung der Fläche durchgeführt werden. Lage und Umfang der Untersuchung muss mit der hessenArchäologie, Außenstelle Darmstadt, Ida-Rhodes-Straße 1, 64295 Darmstadt per Post oder E-Mail : archaeologie.darmstadt@hessen-archaeologie.de abgestimmt werden.

3 Richtfunkkorridor der deutschen Flugsicherung

Über das Plangebiet verläuft eine Richtfunktrasse der Deutsche Flugsicherung GmbH (DFS). Die Richtfunktrasse, die in der Planzeichnung dargestellt ist, ist zu schützen. Sollten Hindernisse (Gebäude, Kräne etc.) eine Höhe von 145 m ü. NN überschreiten, ist die DFS rechtzeitig zu beteiligen.

D HINWEISE

Im Bebauungsplan werden Hinweise zu folgenden Punkten gegeben:

- Kampfmittelbelastung (Bombenabwurfgebiet aus dem zweiten Weltkrieg)
- Bodenfunde/Kulturdenkmal
- Ökologische Regenwasserbewirtschaftung/Regenwasserversickerung (§ 55 Abs. 2 WHG und § 37 Abs. 4 HWG)
- Betriebswasseranlagen
- Grundwasserbewirtschaftungsplan Hessisches Ried
- Bodendenkmäler
- Bodenverunreinigungen
- Abstand von Bäumen zu den Leitungen
- Schutzvorkehrungen im Umfeld von Bahnanlagen
- Richtfunkkorridor der Deutschen Flugsicherung
- Städtische Satzungen
- DIN-Normen

III AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

1 Statistische Angaben

Öffentliche Verkehrsflächen	13.861 qm
Park+Ride-Platz	1.325 qm
Rad- und Fußweg	1.054 qm
Bahnanlage	8.841 qm
Nettobauland Gewerbegebiet	49.507 qm
Nettobauland Allgemeines Wohngebiet	4.461 qm
Geltungsbereich	79.049 qm

2 Bedarfe der Infrastruktur

Zur Gewährleistung der gesicherten und reibungslosen verkehrlichen Erschließung des Plangebiets wird die Errichtung eines Kreisverkehrsplatzes nördlich des Plangelungsbereichs, im Bereich Pittlerstraße/Raiffeisenstraße/Ampèrestraße, erforderlich.

Bedarfe für soziale Infrastruktur bestehen nicht. Sie wären im Bedarfsfall von den Gewerbetreibenden privat einzurichten.

3 Kosten und Finanzierung

Die Kosten für die Bauleitplanung und für die zu Grunde liegenden und für die Bauleitplanung erforderlichen Gutachten trägt die Stadt Langen.

Die Kosten für die Errichtung des o. g. Kreisverkehrsplatzes werden zwischen den Grundstückseigentümern des Bebauungsplangebiets „Monza-Gewerbepark Nord“ und den Eigentümern der Gewerbegrundstücke im Plangebiet aufgeteilt, rechtlich abgesichert durch einen noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrag. Zur Kostenaufteilung liegt bisher ein Verkehrsgutachten des Büros Habermehl und Follmann vor, in dem die Kosten gemäß des verursachungsbezogenen Verkehrs aufgeteilt sind.