



Begründung

Bebauungsplan Nr. 2.V.1

„Monza-Gewerbepark Nord“

Inhaltsverzeichnis

I BAULEITPLANUNG

1 Einführung

- 1.1 Anlass und Planerfordernis
- 1.2 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

2 Rechtsgrundlagen und Verfahren

- 2.1 Rechtsgrundlagen
- 2.2 Verfahrensart
 - 2.2.1 Notwendigkeit und Inhalt der erneuten und eingeschränkten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

3 Übergeordnete Planungen

- 3.1 Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010
- 3.2 Landschaftsplan
- 3.3 Bebauungspläne
- 3.4 Sonstige Bindungen

4 Bestandssituation

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

5 Weitere Fachplanungen und Gutachten

- 5.1 Schalltechnische Untersuchung
- 5.2 Gutachten zum Regenwasser
- 5.3 Verkehrsgutachten
- 5.4 Artenschutz

6 Planungskonzept

- 6.1 Ziele und Zwecke der Planung
- 6.2 Städtebauliches Konzept
- 6.3 Verkehr
 - 6.3.1 Erschließung
 - 6.3.2 Ruhender Verkehr
 - 6.3.3 Öffentlicher Personennahverkehr
- 6.4 Technische Infrastruktur/Ver- und Entsorgung
 - 6.4.1 Trinkwasser/Löschwasser
 - 6.4.2 Abwasser/Niederschlagswasser
 - 6.4.3 Strom und Gas
 - 6.4.4 Abfallbeseitigung
- 6.5 Umweltbelange
 - 6.5.1 Schutzgebiete und -objekte nach Naturschutzrecht, Wasserschutzgebiete
 - 6.5.2 Artenschutz – Flora/Fauna/Biotope
 - 6.5.3 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung
 - 6.5.4 Immissionen/Emissionen
 - 6.5.5 Altlasten
 - 6.5.6 Kampfmittel
 - 6.5.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

II FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1 Art der baulichen Nutzung**
- 2 Maß der baulichen Nutzung**
 - 2.1 Grundflächenzahl (GRZ)
 - 2.2 Höhe baulicher Anlagen
- 3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**
 - 3.1 Bauweise
 - 3.2 Überbaubare Grundstücksflächen
- 4. Verkehrsflächen und Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**
 - 4.1 Verkehrsflächen
 - 4.2 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen
 - 4.3 Flächen für Bahnanlagen
- 5 Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen**
- 6 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser**
- 7 Grünflächen**
- 8 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
- 9 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**
- 10 Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärm)**
- 11 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
- B AUFNAHME VON AUF LANDESRECHT BERUHENDEN REGELUNGEN IN DEN BEBAUUNGSPLAN**
 - 1 Gestaltung der baulichen Anlagen, Werbeanlagen**
 - 1.1 Dächer
 - 1.2 Werbeanlagen
 - 1.3 Einfriedungen
 - 1.4 Fassaden
 - 2 Behandlung von Niederschlagswasser**
- C KENNZEICHNUNG VON FLÄCHEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**
 - 1 Wasserschutzgebiet**
- D HINWEISE**
 - 1 Kampfmittelbelastung und -räumung**
 - 2 Grundwasserbewirtschaftungsplan Hessisches Ried**
 - 3 Bodenverunreinigungen**
 - 4 Bodendenkmäler**
 - 5 Abstand von Bäumen zu den Leitungen**

- 6 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen**
- 7 Schutzvorkehrungen im Umfeld von Bahnanlagen**
- 8 Verwertung von Bodenmaterialien**
- 9 Belange des Bodenschutzes**
- 10 Kanalsicherung**
- 11 Satzungen der Stadt Langen**
- 12 DIN-Normen**

E PFLANZLISTE

- 1 Heimische Bäume**
 - 1.1 Bäume I. Ordnung
 - 1.2 Bäume II. Ordnung
- 2 Sträucher und freiwachsende Hecken**
- 3 Dachbegrünung**
 - 3.1 Stauden
 - 3.2 Gräser
 - 3.3 Zwiebelgewächse

III AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

- 1 Statistische Angaben**
- 2 Bedarfe der Infrastruktur**
- 3 Kosten und Finanzierung**
- 4 Maßnahmen/Bodenordnung**

IV VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS (Anlage 2 zum BauGB)

- 1 Merkmale des Bebauungsplans**
 - 1.1 Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 14b Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt
 - 1.2 Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst
 - 1.3 Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung
 - 1.4 Für den Bebauungsplan relevante umweltbezogene, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme
 - 1.5 Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften
- 2 Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete in Bezug auf**
 - 2.1 Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen
 - 2.2 Kumulativer und grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen
 - 2.3 Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen)
 - 2.4 Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen

- 2.5 Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten
- 2.6 Besonders geschützte Gebiete

I BAULEITPLANUNG

1 Einführung

1.1 Anlass und Planerfordernis

Die Stadt Langen ist seit längerer Zeit bestrebt, die westlich der S-Bahn-Trasse gelegenen, vormals überwiegend gewerblich genutzten und heute teilweise brach liegenden Flächen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung zuzuführen. Um einen planungsrechtlichen Rahmen hierfür zu schaffen, wurden in der Vergangenheit und werden auch derzeit verschiedene Bebauungspläne aufgestellt.

Für die zwischen der Pittlerstraße im Westen, der Raiffeisenstraße im Norden, der S-Bahn-Trasse im Osten und der Monzastraße im Süden gelegenen Flächen hat der Bebauungsplan Nr. 2/V „Monza-Gewerbepark“ im Jahr 2011 Rechtskraft erlangt. Dieser weist hier ein Gewerbegebiet im Sinne § 8 BauNVO aus und begrenzt das Maß der baulichen Nutzung auf GRZ = 0,6 bei max. VI Vollgeschoss und definiert die überbaubaren Grundstücksflächen durch vergleichsweise restriktiv festgesetzte Baufenster. Im südlichen/mittleren Teil des Geltungsbereichs sind im Bestand drei Bürogebäude vorhanden. Alle übrigen Flurstücke, die derzeit brach liegen, wurden im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens durch die MP Holding GmbH, Langen, erworben.

Die jetzige Eigentümerin der im Bebauungsplan gelegenen und bisher nicht bebauten Flurstücke beabsichtigt hier – neben der Errichtung eines Bürogebäudes an der Pittlerstraße – die Realisierung eines sog. Multiparks. Hierbei handelt es sich um multifunktional nutzbare Gewerbehallen, die aufgrund ihres modularen Konzeptes in Einheiten ab rund 400 qm Grundfläche geteilt und an verschiedene Gewerbetreibende vermietet werden können. Die MP Holding GmbH betreibt bereits an verschiedenen Standorten im Bundesgebiet u.a. auch auf dem Mönchhof-Gelände im Gebiet der Gemeinden Raunheim und Kelsterbach entsprechende Multiparks, die sich aufgrund ihrer qualitativ hochwertigen Gestaltung und Ausstattung deutlich von klassischen Lagerhallen absetzen und vielmehr den Eindruck moderner Gewerbeeinheiten vermitteln. Es handelt sich hierbei insofern um ein Nutzungskonzept, welches in sinnvoller Weise das Gewerbeflächenangebot in der Stadt Langen ab rundet und daher städtebaulich zu begrüßen ist.

Zur Umsetzung des Multipark-Konzeptes bedarf es einer Überarbeitung des Bebauungsplans Nr. 2/V „Monza-Gewerbepark“ insbesondere hinsichtlich der Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksflächen als auch der grünordnerischen Festsetzungen. Dabei ist durch geeignete Festsetzungen den Ansprüchen an die städtebauliche Qualität insbesondere entlang der stadtbildprägenden Pittlerstraße Rechnung zu tragen. Des Weiteren ist im Rahmen der Bauleitplanung sowohl die innere als auch die äußere Verkehrserschließung neu zu ordnen, um damit ein dem Verkehrsaufkommen und dem Erschließungserfordernis gerecht werdendes Straßennetz vorzuhalten.

1.2 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Westen der Stadt Langen unmittelbar angrenzend an die das Stadtgebiet von Norden nach Süden durchquerende S-Bahn-Trasse. Das Plangebiet wird begrenzt von dieser Bahntrasse im Osten, der nördlichen bzw. westlichen Bebauung der Raiffeisenstraße im Norden, der Pittlerstraße im Westen und bestehender gewerblicher Nutzung (Bürogebäude) im Süden. Teilflächen der Pittlerstraße und Amperestraße sowie die östlich liegende Fläche der Bahntrasse sind in den Geltungsbereich des Bebauungsplans integriert.

Jenseits der genannten Straßenverkehrswege schließen sich ebenfalls gewerbliche Nutzungen verschiedener Wirtschaftszweige an.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen die folgenden Flurstücke:

Flur 23: 558/6, 552/9, 557/8 tlw., 559/1, 559/2, 557/8, 558/9, 558/10, 559/1

Flur 24: 52/12 tlw., 52/15 tlw., 52/24, 52/25, 52/6, 52/27, 52/28, 52/29, 52/9 tlw., 76/4 tlw., 76/5 tlw., 445/3 tlw.

2 Rechtsgrundlagen und Verfahren

2.1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.07.2014 (BGBl. I S. 954)

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)

Hess. Bauordnung (HBO) i. d. F. vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), geändert durch Art. 40 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. I S. 622)

Hess. Gemeindeordnung (HGO) i. d. F. vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Art. 18 des Gesetzes vom 27.05.2013 (GVBl. I S. 218, 367)

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)

Hess. Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) 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)

Hess. 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)

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) i. d. F. vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), geändert durch Gesetz vom 02.07.2013 (BGBl. I S. 1943)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i. d. F. vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 25.07.2013 (BGBl. I S. 2749, 2756)

2.2 Verfahrensart

Das Bauleitplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Die Anwendung dessen ist möglich, da

1. der Bebauungsplan einer Maßnahme der Innenentwicklung dient,
2. eine Grundflächen von weniger 20.000 qm bis 70.000 qm festgesetzt wird und aufgrund der Vorprüfung des Einzelfalls voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind,
3. durch das Verfahren kein Vorhaben begründet wird, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt und

4. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

Die o.g. Kriterien müssen vorliegend als erfüllt betrachtet werden. Dass der Bebauungsplan einer Maßnahme der Innenentwicklung dient, ergibt sich daraus, dass es sich um die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachfolgenutzung und Nachverdichtung eines ehemaligen und derzeit überwiegend brach liegenden Gewerbestandortes handelt.

Das zur Ausweisung gelangende Gewerbegebiet umfasst eine Fläche von ca. 4,88 ha. Bei einer zulässigen Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 (ohne Überschreitung durch bauliche Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO) wird eine maximal zulässige Grundfläche in einer Größenordnung von 3,90 ha erreicht. Insofern bedarf es der Vorprüfung des Einzelfalles gemäß Anlage 2 zum Baugesetzbuch, um den Nachweis zu führen, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat. Dieser Nachweis konnte durch die in Kap. IV aufgeführte Vorprüfung des Einzelfalles erbracht werden.

Auch wird kein Vorhaben vorbereitet, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes unterliegt und es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB vor. Daraus resultierend kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

2.2.1 Notwendigkeit und Inhalt der erneuten und eingeschränkten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Aufgrund der im Rahmen der förmlichen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen sowie einer Fortentwicklung der Planungsabsichten für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wird eine Überarbeitung der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen erforderlich. Aufgrund der Bestimmungen des § 4a Abs. 3 BauGB ist der Bebauungsplan erneut öffentlich auszulegen und sind die Stellungnahmen der betroffenen Behörden erneut einzuholen. Dabei wird im vorliegenden Falle bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können. Die inhaltlichen Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans, zu denen erneut Stellungnahmen abgegeben werden können, sind:

- Überarbeitung der geplanten Trassenführung in der nordwestlichen Ecksituation der Raiffeisenstraße, um die Befahrbarkeit und die Nutzbarkeit der gewerblichen Baugrundstücke zu verbessern, insbesondere auch der Gewerbeflächen nördlich der Raiffeisenstraße.
- Veränderung der Lage und Reduzierung der Breite der ausgewiesenen Privatstraße von bisher 14 m auf nun 6,5 m, da diese Straßenbreite hinreichend ist, um dem Erschließungserfordernis zu entsprechen. Zusätzlich wird im südlichen Teil der Privatstraße im Bereich der Gehrechte für die Allgemeinheit ein 1,5 m breiter Gehweg eingeplant. In der Folge werden sich das westlich und östlich anschließende Gewerbegebiet GE 2 und die ausgewiesenen Baufenster vergrößern, wobei der bisher geltende Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze von 5 m in der Annahme, dass hier ohnehin offene Anlieferungszone vorgesehen sind, weiter gilt. Zwischen der Regenrückhaltefläche und der angepassten Trasse der Privatstraße wird eine private Grünfläche mit Anpflanzungsfestsetzung ausgewiesen.
- Überarbeitung der Breite und der Begünstigten im Bereich der ausgewiesenen Geh- und Fahrrechte 1-3.
- Erweiterung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes in südliche und südöstliche Richtung auf die Flurstücke 52/15 tlw. und 52/12 tlw. (jeweils Flur 24),

um die vorangehend beschriebene Neuordnung der Privatstraße vornehmen zu können.

- Die textliche Festsetzung bezüglich der notwendigen Geräuschkontingentierung wird dahingehend ergänzt, dass die Einhaltung der Maßgaben im Bauantragsverfahren gutachterlich nachzuweisen ist.
- Es wird bestimmt, dass im GE 2 durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten baulichen Anlagen die zulässige Grundfläche bis zu einer GRZ = 0,9 überschritten werden darf.
- Ausweisung einer privaten Grünfläche, Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün zwischen dem geplanten Regenrückhaltebecken und der in der Breite reduzierten Privatstraße.
- Ausweisung einer Anpflanzungsfestsetzung auf die o. g. private Grünfläche.
- Überarbeitung der Festsetzung zur Mindestbegrünung von Grundstücksflächen.

Die Änderungen bzw. Ergänzungen in den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen sowie in den Hinweisen des Bebauungsplans sind in der Plankarte farblich gekennzeichnet. Auch die Änderungen bzw. Ergänzungen in der Begründung und im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag sind farblich hervorgehoben.

3 Übergeordnete Planungen

3.1 Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Im Zuge der Erstellung des Regionalen Flächennutzungsplans (RegFNP) für das Gebiet des Regionalverbandes Ballungsraum FrankfurtRheinMain wurden die Planungen auf Ebene der Regionalplanung und der vorbereitenden Bauleitplanung in einem Planwerk, dem „Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010“, zusammengefasst.

Der RegFNP stellt das Plangebiet als gewerbliche Baufläche Bestand/Planung dar. Die Ausweisung eines Gewerbegebiets ist insofern gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst und gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.2 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan des Umlandverbandes Frankfurt/Rhein-Main (jetzt Regionalverband Ballungsraum FrankfurtRheinMain) wird das Plangebiet als bebauter Bereich im Gewerbe- und Industriegebiet, überlagert mit der Signatur zur Erhaltung der Durchgrünung, dargestellt.

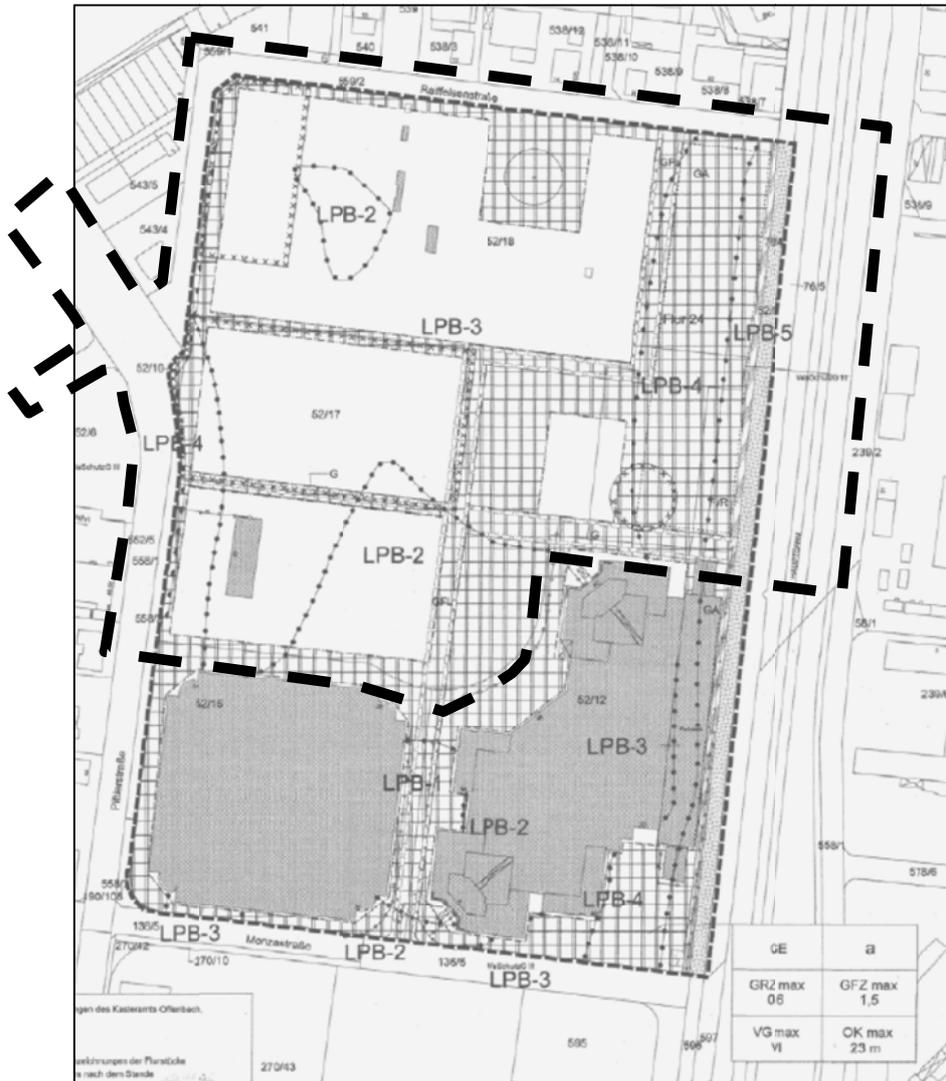
3.3 Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt überwiegend im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2/V „Monza-Gewerbepark“ und wird hier als Gewerbegebiet im Sinne § 8 BauNVO ausgewiesen. Im Übrigen sind die Flächen derzeit als unbeplanter Innenbereich im Sinne § 34 BauGB zu bewerten.

Darüber hinaus liegt das Plangebiet im Geltungsbereich des im Jahr 2007 zur Aufstellung beschlossenen einfachen Bebauungsplanes Nr. 42 D-E „Gewerbegebiete westlich der Bahntrasse“, welcher das Planziel der Sicherung der zentralen Versorgungsbereiche der Innenstadt und des Nahversorgungszentrums Oberlinden verfolgt. Dazu sollen Einzelhandelsnutzungen mit innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ausgeschlossen werden. Das Bauleitplanverfahren wird bisher nicht betrieben.

Die Verkehrsflächen der in das Plangebiet integrierten Teilflächen von Pittlerstraße und Amperestraße liegen im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans Nr. 4 B.

Bebauungsplan Nr. 2/V „Monza-Gewerbepark“ mit Abgrenzung Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 2.V.1 (dicke gestrichelte Linie)



3.4 Sonstige Bindungen

Informationen über sonstige planerische Bindungen liegen nicht vor.

4 Bestandssituation

4.1 Stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet liegt im Westen der Stadt Langen unmittelbar angrenzend an die das Stadtgebiet von Norden nach Süden durchquerende S-Bahn-Trasse. Das Plangebiet wird begrenzt von der S-Bahn-Trasse im Osten, der Raiffeisenstraße im Norden, der Pittlerstraße im Westen und bestehender gewerblicher Nutzung (Bürogebäude) im Süden. Jenseits der genannten Verkehrswege schließen sich ebenfalls gewerbliche Nutzungen verschiedener Wirtschaftszweige an.

Das Plangebiet ist damit Bestandteil eines größeren Gewerbegebiets, welches sich im Westen entlang der S-Bahn-Trasse erstreckt. Der südlich der Bundesstraße B 486 gelegene Teil des Gewerbegebiets, dem das vorliegende Plangebiet zugehörig ist, unterliegt einem Nutzungsmix aus verschiedenartigen gewerblichen Nutzungen, die von handwerklichen Tätigkeiten bis hin zu einer reinen Büronutzung reichen. Die in diesem Bereich teilweise großflächigen gewerblichen Brachflächen – wie auch das gegenständliche Plangebiet – befinden sich derzeit in einem Umnutzungsprozess: Auf dem ehemaligen Pittlergelände, unmittelbar westlich angrenzend an die Pittlerstraße, entsteht derzeit ein Einkaufszentrum, bestehend u.a. aus einem Baumarkt und einem Lebensmitteldiscounter sowie weiteren Fachmärkten, die den hier vorhandenen Edeka-Lebensmittelmarkt ergänzen. Für die Flächen südlich der Monzastraße betreibt die Stadt Langen derzeit die Aufstellung eines Bebauungsplans mit dem Planziel, hier einen Technologiepark planungsrechtlich vorzubereiten. Die Stadt Langen ist demgemäß darum bemüht, das Gewerbegebiet beidseits der Pittlerstraße zu einem hochwertigen Gewerbestandort zu entwickeln.

4.2 **Bebauung und Nutzung**

Das Plangebiet liegt in weiten Teilen brach und wird in einem Bereich unmittelbar südlich angrenzend an die Raiffeisenstraße als Lagerfläche für Container genutzt. Eine Bebauung ist lediglich im Bereich der unmittelbar an die Pittlerstraße angrenzenden Flurstücke 52/29 und 52/24 vorhanden. Das Flurstück 52/29 ist mit einem fünf-geschossigen und architektonisch hochwertigen Bürogebäude der Fa. Fujitsu bebaut, welches auf Grundlage der Festsetzungen des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans errichtet wurde. Im Bereich des Flurstücks 52/24 ist ein eingeschossiges Funktionsgebäude älteren Datums vorhanden, welches vormals als Getränkemarkt genutzt wurde, derzeit augenscheinlich keiner Nutzung unterliegt.

Fotodokumentation des Plangebiets (08/2014)



Blick von der Raiffeisenstraße in die Pittlerstraße Funktionsgebäude auf Flurstück 52/24

Links: Fujitsu-Bürogebäude



Lagernutzung auf Flurstück 52/25



Brachfläche auf Flurstück 52/27

4.3 Grünstruktur

Das Plangebiet setzt sich im Wesentlichen aus bebauten Flächen, einem Lagerplatz, Schlagfluren, ruderalen Wiesen und einzelnen Laubgehölzen zusammen. Eine vormals vorhandene großkronige Eiche wurde zwischenzeitlich gefällt. Zur ausführlichen Beschreibung von Flora und Fauna wird auf den landschaftspflegerischen Fachbeitrag und die Bestandskarte der Biotop- und Nutzungstypen verwiesen.

4.4 Erschließung

Die Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt im Bestand direkt über die Raiffeisenstraße bzw. über die Pittlerstraße. Das Flurstück 52/29 (Pittlerstraße 47) grenzt zwar direkt an die Pittlerstraße an, wird jedoch mittels eines Zufahrtsrechts über die Flurstücke 52/24, 53/27 und 52/28 von der Rückseite erschlossen. Über die von der Pittlerstraße abzweigende Amperestraße verfügt das Plangebiet über einen direkten Anschluss an die B 486, die wiederum die Anbindung an die BAB 5 und BAB 661 bildet.

4.5 Eigentumsverhältnisse

Die Eigentumsverhältnisse im Geltungsbereich des Bebauungsplanes stellen sich in der folgenden Weise dar:

Private Eigentümer: Flur 24: 52/12 tlw., 52/ 15 tlw., 52/24, 52/25, 52/26, 52/27, 52/28, 52/29

Stadt Langen: Flur 24: 52/9 tlw., 76/4 tlw.

Flur 23: 552/9, 557/8 tlw., 557/8, 559/1, 559/2, 558/6, 558/9, 558/10

Deutsche Bahn: Flur 24, 76/5 tlw., 445/3 tlw.

4.6 Denkmäler

Aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans und dessen Umfeld sind keine Boden- oder Kulturdenkmäler bekannt.

Auf die Bestimmungen des § 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.

5 Weitere Fachplanungen und Gutachten

5.1 Schalltechnische Untersuchung

Durch die Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH wurden zwei schalltechnische Untersuchungen zum vorliegenden Bebauungsplan erstellt. Teil 1 beschäftigt sich mit den Verkehrslärmeinwirkungen in das Plangebiet, Teil 2 nimmt eine Geräuschkontingentierung vor, um Schallimmissionskonflikte im Hinblick auf die Nachbarschaft auszuschließen. Die durch den Gutachter formulierten Vorgaben zu den Lärmpegelbereichen und der Geräuschkontingentierung haben Eingang in die Festsetzungen des Bebauungsplans gefunden.

Teil 1 der Schalltechnischen Untersuchung zum Thema Verkehrslärmeinwirkungen kommt zu folgendem Ergebnis:

„Die schalltechnische Untersuchung zu Verkehrslärmeinwirkungen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2.V.1, "Monza-Gewerbepark Nord", Stadt Langen, führt zu folgenden Ergebnissen:

Durch Straßen- und Schienenverkehr wird im Tagzeitraum in den geplanten Gewerbegebietsflächen der Orientierungswert "Verkehr" der DIN 18005 von 65 dB(A) bis auf jeweils schmale Streifen unmittelbar entlang der Pittlerstraße, der Nordumgehung und der Bahnstrecke eingehalten.

Im Nachtzeitraum ist der für gewerbliche Nutzungen (z. B. Büros) ebenfalls anzuwendende Tag-Orientierungswert von 65 dB(A) im gesamten Plangebiet bis auf einen ca. 40 m breiten Bereich entlang der Bahnstrecke eingehalten. Der ausschließlich für die ausnahmsweise im Plangebiet zulässigen Betriebswohnungen geltende Orientierungswert "Verkehr" der DIN 18005 für Gewerbegebiete von nachts 55 dB(A) ist bei freier Schallausbreitung dagegen im gesamten Plangebiet überschritten. Die Orientierungswertüberschreitungen nehmen hierbei von der Pittlerstraße zur Bahnstrecke hin von ca. 4 bis zu ca. 15 dB(A) zu.“

Im Ergebnis dieser Erkenntnis werden im Schallgutachten Empfehlungen zum passiven Schallschutz formuliert, die als Festsetzung Eingang in den Bebauungsplan gefunden haben:

„Lärmpegelbereiche

Zusätzlich zu den in Kap. 6.2 diskutierten organisatorischen und technischen Lärmschutzmaßnahmen ist im Baugenehmigungsverfahren im Rahmen des Schallschutznachweises gegen Außenlärm gemäß DIN 4109 die ausreichende Luftschalldämmung von Außenbauteilen (z. B. Fenster, Rollladenkästen) schutzbedürftiger Aufenthaltsräume nachzuweisen. Grundlage hierzu bilden die gemäß Kap. 3.2 zu berechnenden Lärmpegelbereiche nach Tab. 8 der DIN 4109, die in Abb. 3 im Anhang innerhalb des Plangebietes für freie Schallausbreitung dargestellt sind. Hiernach liegt das Plangebiet in den Lärmpegelbereichen IV bis V.

Gemäß Tab. 10 der DIN 4109 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 dem Wert des Lärmpegelbereiches minus 1 (z. B. Lärmpegelbereich IV -> Fenster-Schallschutzklasse 3)
- bei Büros entspricht die Fenster-Schallschutzklasse nach VDI 2719 /6/ dem Wert des Lärmpegelbereiches minus 2 (z. B. Lärmpegelbereich IV -> Fenster-Schallschutzklasse 2).

Schalldämmende Lüftungseinrichtungen

Aus Gründen der Hygiene und zur Begrenzung der Raumluftfeuchte müssen Wohn- und Schlafräume ausreichend mit Frischluft versorgt werden. Dies geschieht in der Regel durch zeitweises Öffnen oder Kippen der Fenster. Bei einer Außenlärmbelastung von nachts ≥ 50 dB(A) ist jedoch gemäß VDI 2719 in Schlafräumen und Kinderzimmern bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Frischluftzufuhr mit zusätzlichen, schalldämmenden Lüftungseinrichtungen sicherzustellen.“

Mit Teil 2 der schalltechnischen Untersuchung zur Geräuschkontingentierung wird folgendes Ziel verfolgt:

„Aufgabe des vorliegenden 2. Teils der schalltechnischen Untersuchung ist die Kontingentierung gemäß DIN 45691 der maximal zulässigen Gewerbelärmemissionen aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Auf der Grundlage der Geräuschkontingentierung können bei der Änderung oder der Planung von Betrieben und Anlagen geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Schallimmissionskonflikten im Hinblick auf die Nachbarschaft ermittelt werden. Bei der Geräuschkontingentierung ist die im Untersuchungsgebiet bestehende Gewerbelärmvorbelastung aus benachbarten Gewerbe- und Sondergebieten zu berücksichtigen.“

Als Bezugsmaßstab für die schutzbedürftige Nachbarbebauung wird dabei das jenseits der Bahntrasse durch die Stadt Langen geplante Allgemeine Wohngebiet gewählt. Als Gewerbelärmvorbelastung werden berücksichtigt:

- Bauungsplan Nr. 2/VI "Nahversorgungs- und Fachmarktzentrum an der Pittlerstraße", 1. Änderung
- Bauungsplan Nr. 2 I/A, "Gewerbegebiet östlich der Pittlerstraße und südlich der Monzastraße"
- Sonstige Gewerbeflächen außerhalb der Geltungsbereich der genannten Bauungspläne

Im Ergebnis wird vom Gutachter die folgende Festsetzung zur Geräuschkontingentierung vorgeschlagen, die als Festsetzung Eingang in den vorliegenden Bauungsplan gefunden hat:

„Gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO ist das Plangebiet nach den besonderen Eigenschaften der Betriebe und Anlagen wie folgt zu gliedern: Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} 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)/m²

Teilfläche	$L_{EK, tags}$	$L_{EK, nachts}$
GE1	65	50
GE2 (a)	60	45
GE2 (b)	64	49
GE2 (c)	59	44

Die Emissionskontingente beziehen sich auf das (geplante) allgemeine Wohngebiet östlich der Liebigstraße. Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

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 Emissionskon-

tingente 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(A) unterschreitet (Relevanzgrenze).

Für schutzwürdige Nutzungen innerhalb der Gewerbegebiete im Geltungsbereich sowie in den angrenzenden Gewerbegebieten gelten die Anforderungen der TA Lärm '98. Hierbei sind die Nacht-Immissionsrichtwerte nur dann anzuwenden, wenn Schlaf- oder Kinderzimmer von Wohnungen im Einwirkungsbereich der zu beurteilenden Anlage vorhanden sind.“

5.2 Gutachten zum Regenwasser

Mit Datum vom 10.07.2014 wurde durch die Fa. FM Systemberatung ein Antrag auf Erlaubnis für die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Gelände Monza Park im Bereich der im Bebauungsplan als Fläche für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken ausgewiesenen Flächen bei der Unteren Wasserbehörde gestellt. Grundlage hierfür stellt eine Stellungnahme zum Bau von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser gemäß DWA-A 138 des Ingenieurbüros für Baugrund- und Umweltconsult Hofmann vom 03.06.2014 dar. Demgemäß gilt: „Die Multipark Holding GmbH, Langen ist derzeit mit der Entwicklung der o.g. Projektfläche auf dem ehem. Monza-Gelände in der Pittlerstraße/Raiffeisenstraße in Langen befasst. U.a. ist für die Ableitung anfallender Niederschlagswässer eine dezentrale Versickerung auf dem Gelände vorgesehen.

Für die diesbezüglich erforderlichen Vordimensionierungen waren erste Kenndaten zu den relevanten Untergrundverhältnissen auf der für Versickerungsanlagen vorgesehenen Teilfläche auszuführen (...). Hierzu wurden in 05/2014 auf der ca. 2.400 m² umfassenden Teilfläche im südlichen Projektareal 4 Erkundungs Sondierungen sowie Versickerungsversuche ausgeführt.“

Im Ergebnis kommt der Gutachter zu den folgenden allgemeinen Aussagen zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes: „Bezugnehmend auf die Vorgaben des Arbeitsblattes DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“, können die angetroffenen Untergrundverhältnisse im hangenden Profilabschnitt mit anstehenden, nur bereichsweise oberflächennah verlehmtten Sanden als ausreichend gut eingestuft werden. Zu beachten sind allerdings partielle Verlehmungshorizonte innerhalb der Sande sowie die abschnittsweise ausgebildeten Tonzwischenlagen.

Zur Ermittlung der lokalen Durchlässigkeiten des Untergrundes wurden im Bereich der Lokationen 459-V-1 und 459-V-3 Versickerungsfeldversuche in Form sog. „openend- tests“ durchgeführt. Es ergaben sich folgende Befunde:

- 459-V-1: Tiefe ca. 2,60 m u. GOK
Bodengruppe Übergang SU/SE
k-Wert: ca. $4,6 \times 10^{-6}$ m/s
- 459-V-3: Tiefe ca. 2,00 m u. GOK
Bodengruppe SE
k-Wert: ca. $1,0 \times 10^{-5}$ m/s

Die Versuche belegen, dass innerhalb der enggestuften, nicht verlehmtten Sande für Vorbemessungen ein k-Wert von ca. $1,0 \times 10^{-5}$ m/s angesetzt werden kann. Be-

reits bei mäßiger Verlehmung der Sande ist eine deutliche Abnahme der k-Werte um eine halbe Zehnerpotenz auf ca. 5×10^{-6} m/s festzustellen.

Mit der Planung von Versickerungsbauwerken wie Mulden- und/oder Rigolensystemen ist zwingend zu berücksichtigen/sicher zu stellen, dass oberflächennahe Verlehmungszonen durch Bodenaustausch mit ausreichend durchlässigen Substraten zu entfernen sind. Auffüllungsböden sind grundsätzlich auszutauschen.

Im Weiteren ist die Ausdehnung der in den Lokationen RKS 459-1 und RKS 459-4 erkundeten Tonzwischenlagen detailliert zu erkunden/abzugrenzen. Die Versickerungsbauwerke sind so zu planen, dass ausreichende Retentionsvolumen in Form von Einstaukubaturen in Mulden/Becken und/oder in Bodenersatzkörpern/Rigolen bestehen.

Die vorliegenden Erkundungen sind mit der weiteren Planung fortzuführen/fortzuschreiben.

Der gemäß DWA-A 138 einzuhaltende Abstand „UK Versickerungseinrichtung – mittlerer höchster Grundwasserstand“ von ≥ 1 m – kann bei dem zugeordneten Gw-Flurabstand von 14 – 15 m u. GOK sicher eingehalten werden.

Die Thematik „Altlastenfeststellung“ der Projektfläche ist gesondert zu berücksichtigen und mit der zuständigen Fachbehörde abzustimmen.

Im Hinblick auf eine qualitative Bewertung zur Beurteilung und Behandlung des Regenwetterabflusses wird auf die Handlungsempfehlungen im Regelwerk des Arbeitsblattes DWA-A 138 sowie des Merkblattes ATV-DVWK M 153 verwiesen.“

Zwischenzeitlich fanden weitere Abstimmungsgespräche zur Thematik der Entwässerung statt. Mit Schreiben vom 19.03.2015 teilt das Ingenieurbüro am-cad mit: „Es ist geplant, das Niederschlagswasser zentral zu versickern. Die Voruntersuchungen des Ingenieurbüros Hofmann, Az. 2013-01-459 Stellungnahme vom 03. Juni haben ergeben, dass für die Sicherstellung und Planung der Versickerung weitere Untersuchungen in Bezug auf Eingrenzung von undurchlässigen Schichten und ggf. schadstoffhaltigen Altlasten erfolgen müssen. Ebenso äußert sich die untere Wasserbehörde, (...), dass einer Versickerung nur zugestimmt werden kann, wenn die Schadstofffreiheit im Bereich der Versickerungseinrichtungen nachgewiesen ist. Erst nach Erstellung und Vorlage geeigneter Gutachten sowie Einholung einer positiven Stellungnahme seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, kann der angestrebten Versickerung seitens der unteren Wasserbehörde positiv zugestimmt werden.“

Sollte eine Versickerung nachweislich nicht möglich sein, kann die Entwässerung des Niederschlagswassers gemäß Abstimmung mit den Kommunalen Betrieben Langen (...) gedrosselt auf eine maximale Einleitmenge von 100 l/s in die Mischwasserkanalisation auf Höhe von Schacht 2339 in die Pittlerstraße erfolgen. Die Regenrückhaltung oder -versickerung sind auf Grund der innerstädtischen Lage auf ein zehnjähriges Regenereignis zu bemessen.“

5.3 Verkehrsgutachten

Durch das Büro Habermehl&Follman, Ingenieurgesellschaft mbh wurde ein Leistungsfähigkeitsnachweis für den Knotenpunkt Raiffeisenstraße/Pittlerstraße/Amperestraße erstellt. Dabei wird im Hinblick auf die Zielsetzung der Untersuchung formuliert: „Ziel der Verkehrsuntersuchung ist der Nachweis einer gesicherten verkehrlichen Erschließung des Plangebietes über das klassifizierte Netz. Hierfür ist der Knotenpunkt Raiffeisenstraße/Pittlerstraße/Amperestraße als vorfahrts geregelter Knotenpunkt und als Kreisverkehrsplatz zu untersuchen. Dabei

ist zunächst die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes mit den Prognosebelastungen 2025 inkl. den Neuverkehren des Nahversorgungszentrums zu untersuchen. Anschließend erfolgt die Betrachtung des Knotenpunktes zusätzlich mit den Neuverkehren des Gewerbegebietes „Monza-Park“.

Anschließend erfolgt die Kapazitätsbetrachtung des Knotenpunktes für zwei Szenarien.

- Szenario 1: Überlagerung der Prognosebelastung 2025 mit den Neuverkehren des Gewerbegebietes „Monza-Park“.
- Szenario 2: Überlagerung der Prognosebelastung 2025 mit den Neuverkehren der Gewerbegebietes „Monza-Park“ und den Neuverkehren einer weiteren Entwicklung (Technologie- Zentrum) in der Pittlerstraße.

Die vorliegende Verkehrsuntersuchung umfasst im Wesentlichen die folgenden Arbeitsschritte:

- Ermittlung der verkehrlichen Datengrundlagen
- Ermittlung der Verkehrsnachfrage und der Verkehrsverteilung im Quell- [QZ] und Zielverkehr [ZV] für das geplante Vorhaben während der bemessungsrelevanten Hauptverkehrszeiten
- Ermittlung der bemessungsrelevanten Verkehrsbelastungen für den relevanten Knotenpunkt
- Leistungsfähigkeitsberechnungen des relevanten Knotenpunktes als vorfahrtsgeregelter Knotenpunkt
- Zusammenfassende Bewertung und Empfehlungen“

Der Gutachter kommt entsprechend der o.g. Arbeitsschritte zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen: „Aufgabe der vorliegenden Verkehrsuntersuchung war der Nachweis der gesicherten verkehrlichen Erschließung der geplanten Gebietsentwicklungen „Monza-Park“ über den Knotenpunkt Raiffeisenstraße/Pittlerstraße/Amperestraße in seiner ursprünglichen Knotenpunktsart an das klassifizierte Straßennetz. Aus der Untersuchung resultieren folgende grundsätzliche Aussagen und Empfehlungen:

- Die verkehrliche Erschließung der geplanten Gebietsentwicklung ist über den Knotenpunkt Raiffeisenstraße/ Pittlerstraße/ Amperestraße ohne Ertüchtigungsmaßnahmen nicht gesichert.
- Der vorfahrtsgeregelte Knotenpunkt ist bereits im Status Quo in der Morgenspitze nicht leistungsfähig (QSV = F). In der Abendspitze erreicht der Knotenpunkt Raiffeisenstraße/ Pittlerstraße/ Amperestraße im Prognosehorizont 2025 NVZ seine Kapazitätsgrenze.
- Der Knotenpunkt ist als 1-streifiger Kreisverkehrsplatz ohne Bypässe in allen Planfällen leistungsfähig. Wir empfehlen den Ausbau des Knotenpunktes Raiffeisenstraße/ Pittlerstraße/ Amperestraße als Kreisverkehrsplatz.“

Im Ergebnis der Gutachterempfehlung werden durch den Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umgestaltung des o.g. Knotenpunktes zu einem Kreisverkehrsplatz geschaffen. Grundlage für die entsprechende Festsetzung der Straßenverkehrsfläche stellt ein straßentechnischer Vorentwurf der Habermehl&Follman, Ingenieurgesellschaft mbh dar.

5.4 Artenschutz

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange wird auf die im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag integrierte artenschutzrechtliche Prognose verwiesen. Im Rahmen dieser Prognose wurde aufgrund der vorgefundenen Habitate und Biotopstrukturen die im Rahmen der Bauleitplanung potenziell artenschutzrechtlich

relevanten Artengruppen auf ihre Vorkommenswahrscheinlichkeit hin analysiert. Bei der Bewertung wird die Ergebnisse einer im Oktober 2014 erfolgten Kontrolle von Baumhöhlen im Bereich der Eiche auf das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten berücksichtigt. Anschließend erfolgt eine Bewertung der Betroffenheit vom Planvorhaben. Die Betroffenheit der Arten wird dabei nach den in § 44 (1) BNatSchG aufgeführten grundsätzlichen Tatbeständen der Tötung (Nr. 1), der Störung (Nr. 2) sowie der Schädigung von Lebensstätten (Nr. 3) bewertet.

Entsprechend diesen Ausführungen findet eine Bewertung der Vorkommens der Tierarten Insekten, Weichtiere, Fische und Krebstiere, Amphibien und Reptilien sowie der europäischen Vogelarten, verschiedener Säugetiere (Wolf, Luchs, Biber, Wildkatze, Feldhamster und Haselmaus) sowie der Fledermäuse statt. Im Ergebnis der Bewertung der vorangehend genannten Artengruppen ist zusammenfassend festzuhalten: „Da durch die vorliegende Planung im Wesentlichen eine jüngst freigeschnittene Fläche mit aufkommender Ruderalvegetation und eine ruderale Wiese ohne besondere Habitateigenschaften überbaut wird, ist grundsätzlich mit keinen schwerwiegenden artenschutzrechtlichen Konflikten zu rechnen.

Im Rahmen einer Kontrolle der großkronigen Eiche konnten zudem keine aktuellen Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Tierarten festgestellt werden, so dass aus artenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken gegen eine zeitnahe beginnende Baufeldräumung einschließlich vorangehender Gehölzrodung bestehen. Tatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr.1 - 3 BNatSchG sind auszuschließen, sofern die Arbeiten bis spätestens 28.02.2015 abgeschlossen sind. Diese Einschätzung wird mit Schreiben der Unteren Naturschutzbehörde vom 04.11.2014 (Aktenzeichen II-67-3212-28224-14-ri) bestätigt.

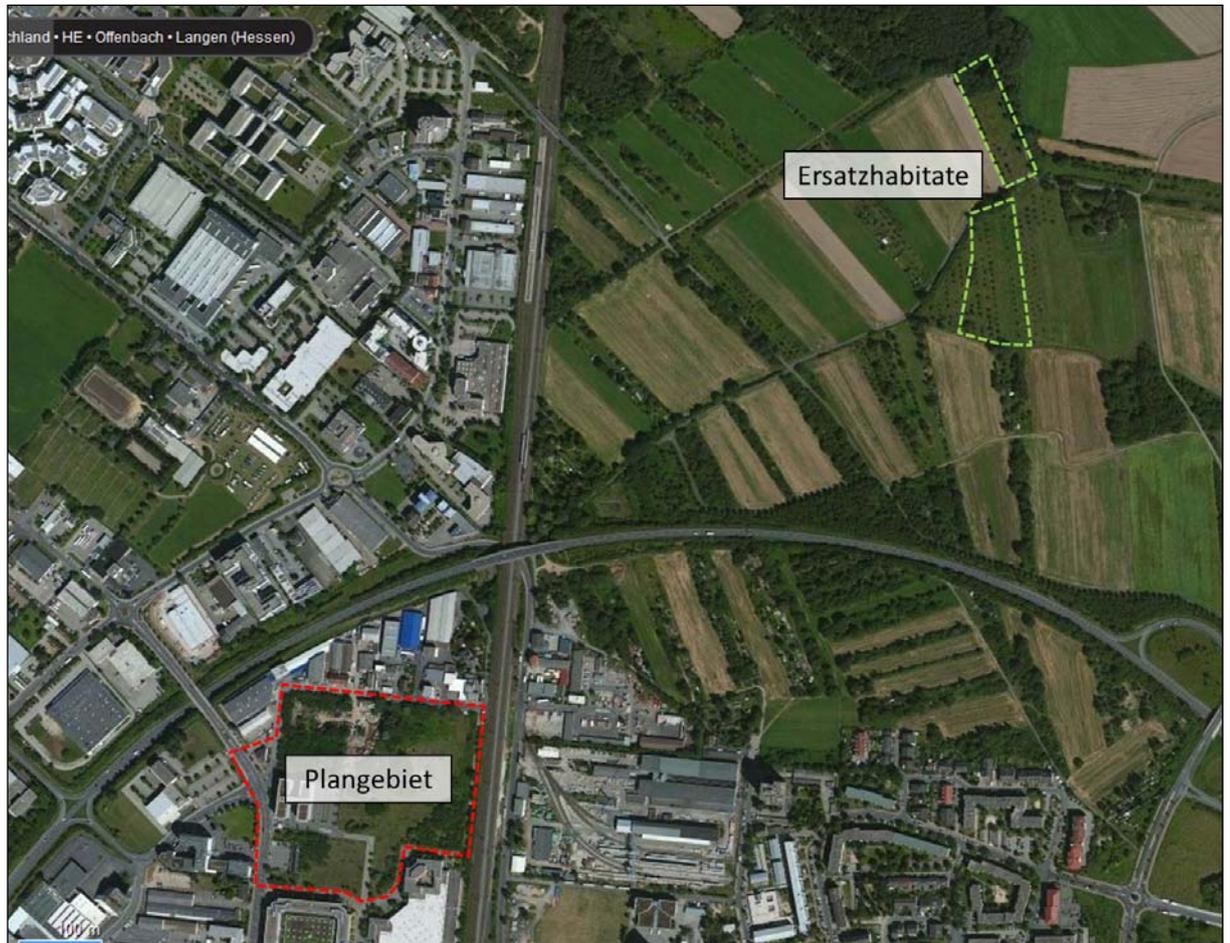
Die artenschutzrechtliche Prognose kommt darüber hinaus für alle übrigen Bereiche zu dem Ergebnis, dass die Verbote des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG für die im Einflussbereich des Vorhabens vorkommenden geschützten Arten bei Einhaltung geeigneter Vermeidungsmaßnahmen aller Voraussicht nach nicht berührt werden bzw. die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Die Tatbestände des Fangs, der Verletzung oder Tötung sowie der erheblichen Störung wild lebender Tiere gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 BNatSchG ist durch die vorzunehmende Bauzeitenbeschränkung nicht zu erwarten, insbesondere nicht im Zusammenhang mit der Schädigung von Lebensstätten.“

Die vorangehend angesprochenen Vermeidungsmaßnahmen werden dabei für die Artengruppen Fledermäuse, Vögel und Reptilien notwendig und haben als Hinweise Eingang in die Plankarte gefunden. Dabei können die Maßnahmen (z. B. Bauzeitenbeschränkung, Verwendung bestimmter Lichtquelle, Aufhängen von Nistkästen) im Wesentlichen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans umgesetzt werden. Darüber hinaus bedürfen besonderer Beachtung die Vermeidungsmaßnahmen für die Artengruppe Reptilien und hier insbesondere die Tierart Zauneidechse. Als Art des Anhangs II oder IV der FFH-Richtlinie ist aufgrund der Nähe zur Bahnlinie die Zauneidechse im Geltungsbereich zu erwarten, zumal Vorkommen dieser Art auch aus dem südlich benachbarten Bereich des Versuchs- und Technologiezentrums Langen bekannt sind. Um das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotsstatbeständen zu vermeiden, ist daher für das Frühjahr 2015 eine Umsiedlung der im Plangebiet vorhandenen Individuen in ein Ersatzhabitat auf den in der nachfolgenden Karte dargestellten und von der Stadt Langen zur Verfügung gestellten Flächen geplant (Fläche 1: Flur 22: Flurstücke 171, 172, Fläche 2: Flur 20: Flurstücke 205 bis 212 und 613). Der hierfür notwendige Antrag wurde durch den Grundstückseigentümer bereits im April 2015 bei der Unteren Naturschutzbehörde des

Landkreis Offenbach gestellt. Die Kosten für die Herstellung der Ersatzhabitate und die Durchführung der Umsiedlungsmaßnahme trägt der Grundstückseigentümer. Eine entsprechende Regelung findet Eingang in den städtebaulichen Vertrag.

Lage des Plangebiets und der Ersatzhabitate (Flur 22, Flst. 171 u. 172 sowie Flur 20, Flst. 205 bis 212 und 613 im Luftbild; Quelle: bing.com/maps, 27.05.2015, überarbeitet)



Abschließend wird auf die Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG, die unmittelbar geltendes Recht darstellen, verwiesen. Demnach gilt: „Es ist verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,

3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.“

6 Planungskonzept

6.1 Ziele und Zwecke der Planung

Wie bereits in Kap. 1.1 ausgeführt, zielt die vorliegende Bauleitplanung darauf ab, unter Beibehaltung der Ausweisung eines Gewerbegebiets für Teile des Geltungsbereichs des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 2/V „Monza-Gewerbepark“ insbesondere die Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksfläche zu überarbeiten, um im Sinne der Innenentwicklung und Nachverdichtung eine Nachfolgenutzung der derzeit überwiegend brach liegenden und vormals bereits gewerblich genutzten Flächen vorzubereiten. In diesem Kontext findet auch eine Überprüfung der bisher geltenden Erschließungskonzeption des Plangebiets, der grünordnerischen Festsetzungen sowie der Anforderungen an die immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen statt. Weiterhin verfolgt die Bauleitplanung das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Umgestaltung des Verkehrsknotenpunkts Pittlerstraße/Raiffeisenstraße/Amperestraße zu einem Kreisverkehrsplatz zu schaffen. Auch soll mit der Planung der Rechtsrahmen für eine Optimierung des Straßenverlaufs der Raiffeisenstraße und damit eine teilweise Verbesserung der Zuschnitte der sich nordwestlich anschließenden Gewerbegrundstücke sowie eine Verbreiterung des Straßenraums auf durchgehend 12,5 m geschaffen werden. Diese Maßnahmen dienen dazu, die aufgrund der beengten räumlichen Verhältnisse in diesem Bereich vorhandenen Probleme des fließenden und ruhenden Verkehrs zu beheben, in dem insbesondere Möglichkeiten zur Anlage von öffentlichen Stellplätzen und dem Rangieren im Straßenraum geschaffen werden.

Zum 2. Entwurf des Bebauungsplanes wird unter Beibehaltung dieser Ziele und Zwecke der Planung das Plankonzept punktuell modifiziert und optimiert. Diesbezüglich sind insbesondere eine nochmalige Überprüfung der Trassenführung der Raiffeisenstraße im Hinblick auf die Verbesserung des Grundstückszuschnitts des nördlich angrenzenden Gewerbegebietes GE 2 sowie eine Reduzierung der Breite der Privatstraße auf nun 6,5 m zur Erhöhung der Flächeneffizienz im Bereich des sich anschließenden Gewerbegebietes GE 2 anzusprechen.

6.2 Städtebauliches Konzept

Das der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2.V.1 zu Grunde liegende städtebauliche Konzept entwickelt im Grundsatz die Idee des städtebaulichen Rahmenplans für das Stadtumbaugebiet „Gewerbe“ fort, welches für das vorliegende Plangebiet ein strukturell gegliedertes Gewerbegebiet vorsieht, das sich um eine in Nord-Süd-Richtung, parallel zur Pittlerstraße ausgerichtete Erschließungsstraße entwickelt. Vorliegend kommt diese Strukturachse als private Erschließungsstraße zur Ausweisung, da sich die betroffenen Flurstücke im Privateigentum befinden und im Übrigen eine Entwicklung und Nutzung des Plangebiets als Gesamtmaßnahme durch die derzeitige Eigentümerin angestrebt wird.

Durch die entsprechende strukturelle Gliederung des Plangebiets südlich und östlich der Raiffeisenstraße entstehen hier zwei Gewerbegebietsteile, die sich in ihrer Ausrichtung und Funktion unterscheiden. Unmittelbar entlang der Pittlerstraße und

damit in stadtbildprägender Lage wird die mit dem Fujitsu-Gebäude bereits begonnene Entwicklung eines hochwertigen Bürostandortes fortgesetzt. Zur Sicherung der stadtbildprägenden Gebäudekante wird in diesem Bereich (GE 1) überwiegend eine Baulinie ausgewiesen und durch die Beibehaltung beispielsweise der bestehenden Vorgaben zur zulässigen Höhe baulicher Anlagen der städtebauliche Rahmen für entsprechende architektonische Konzepte geschaffen. Den rückwärtigen, beidseits der privaten Erschließungsstraße gelegenen Teilen des Plangebiets kommt im Hinblick auf die Aspekte des Ortbildes eine deutlich geringere Bedeutung zu. Hierfür gilt es vielmehr, durch angemessene Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksflächen flexibel nutzbare Gewerbegebietsflächen zu schaffen, die im Übrigen für die Umsetzung des bereits in Kap. 1.1 beschriebenen Multipark-Konzeptes geeignet sind. Hierauf Bezug nehmend werden in diesem Teil des Plangebiets (GE 2) die überbaubaren Grundstücksflächen gegenüber dem GE 1 deutlich großzügiger gefasst. Gleichzeitig wird die zulässige Gebäudehöhe von 23 m im GE 1 auf 12 m im GE 2 reduziert.

Auch als Gewerbegebiet GE 2 ausgewiesen werden die in Folge der Neutrassierung der Raiffeisenstraße sich hiervon nordwestlich ergebenden Flächen. Die Veränderung der bisher rechtwinkeligen Trassenführung der Raiffeisenstraße verfolgt insbesondere das Ziel, die Voraussetzungen für eine Optimierung des Zuschnitts der hier vorhandenen Gewerbegebietsflächen zu schaffen, um dadurch bspw. die bisher im öffentlichen Straßenraum stattfindenden Rangier- und Verladetätigkeiten auf die privaten Grundstücksflächen verlagern zu können.

Der Bebauungsplan bereitet nicht nur eine Optimierung der gebietsinternen Verkehrserschließung vor, sondern beschäftigt sich auch mit den Anforderungen an eine äußere Erschließung sowie mit den Belangen des Fußgänger- und Radverkehrs. Entsprechend der Ergebnisse der verkehrstechnischen Untersuchung werden im Kreuzungsbereich Pittlerstraße/Raiffeisenstraße/Amperestraße die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Kreisverkehrsplatzes geschaffen, dessen Realisierung im Hinblick auf die Sicherstellung der verkehrlichen Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes zwingend geboten ist. In diesem Kontext sei auch erwähnt, dass für die Raiffeisenstraße im nordwestlichen Teilabschnitt eine geringfügige Veränderung des Trassenverlaufs und im Übrigen eine Verbreiterung des Straßenraums auf durchgehend 12,5 m vorgesehen wird. Durch die Veränderung des Trassenverlaufs wird die Möglichkeit einer Optimierung der Zuschnitt der Gewerbegrundstücke in diesem Bereich planerisch vorbereitet. Die Verbreiterung des Straßenraums dient der Behebung der derzeit dort vorhandenen Mängel der Erschließungssituation, die sich aus dem Fehlen von öffentlichen Stellplätzen sowie Rangier- und Wendemöglichkeiten für insbesondere den Schwerlastverkehr ergibt. Durch die geplante Straßenbreite können im öffentlichen Raum Parkstände angelegt und unter Einbeziehung der Aufweitung im Anschluss an die private Erschließungsstraße mindestens Wendemöglichkeiten für zweiachsige Entsorgungs- und Rettungsfahrzeuge geschaffen werden.

Den Belangen des Fuß- und Radverkehrs wird dadurch Rechnung getragen, dass sowohl in West-Ost- als auch Nord-Süd-Richtung Flächen für eine Begehung/Be-fahrung vorgesehen werden. Dies geschieht zum einen durch einen parallel zur S-Bahn-Trasse am östlichen Rand des Plangebiets festgesetzten Fuß- und Radweg. Im Übrigen wird ein Gehrecht für die Allgemeinheit festgesetzt, welches die Durchgängigkeit des Gebiets in West-Ost-Richtung sicherstellt.

Auch die Grünordnungsstruktur im Plangebiet folgt dem linearen Muster und zeichnet sich durch eine durchgehende Begrünung und Baumpflanzung entlang der öffentlichen Verkehrsflächen aus. Im Übergang des Plangebiets zu dem parallel zur Bahntrasse verlaufenden Fuß- und Radweg ist eine durchgehende Baum-/Strauch-

pflanzung vorgesehen. Entlang der in West-Ost-Richtung verlaufenden Fußwegeverbindung ist eine Bepflanzung mit Bäumen vorgesehen.

Auf die Festsetzung des Erhalts der im Norden des Geltungsbereiches, südlich der Raiffeisenstraße vormals vorhandenen Eiche wird verzichtet. Dies begründet sich insbesondere darin, dass durch einen Fachgutachter eine akute Bruchgefährdung und damit die fehlende Verkehrssicherheit festgestellt wurden. Da im Rahmen einer Kontrolle der großkronigen Eiche zudem keine aktuellen Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Tierarten festgestellt wurden (vgl. hierzu die Ausführungen in Kap. 5.4), konnte diese bereits im Februar 2015 gefällt werden.

Zum 2. Entwurf wird an dem vorangehend beschriebenen städtebaulichen Konzept festgehalten. Wie die Auflistung der Änderungen des 2. Entwurfs in Kap. 2.2.1 zeigt, sind diese im Wesentlichen darauf ausgerichtet, dass Erschließungskonzept im Hinblick auf die Effizienz des Flächenzuschnittes im Bereich des GE 2 zu verbessern. Dazu tragen die Neutrassierung der Raiffeisenstraße sowie die Verringerung der Breite der Privatstraße bei. Auch die Festsetzung einer Überschreitung der GRZ bis zu einem Wert von $GRZ = 0,9$ verfolgt das Ziel, die Ausnutzbarkeit der Bauflächen zu verbessern. Zur Kompensation dieses erhöhten Eingriffs wird der Anteil der anrechenbare Gewerbegebietsfläche durch die tlw. Ausweisung als private Grünfläche verringert und die zwingende Festsetzung zur Begrünung von 10 % der Grundstücksfläche formuliert.

6.3 Verkehr

6.3.1 Erschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt im Grundsatz ausgehend von den bestehenden Stadtstraßen Pittlerstraße und Raiffeisenstraße. Aufgrund der Empfehlung des Verkehrsgutachters werden mit dem Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Umgestaltung des Knotenpunktes Pittlerstraße/Raiffeisenstraße/Amperestraße zu einem Kreisverkehrsplatz geschaffen. Im Übrigen wird mit dem Bebauungsplan tlw. eine Veränderung der Trassenführung der Raiffeisenstraße sowie eine durchgehende Verbreiterung der Straßenverkehrsfläche auf 12,5 m vorbereitet. Des Weiteren werden durch die Aufweitung der Straßenverkehrsfläche im Einmündungsbereich zu der privaten Erschließungsstraße die Möglichkeiten der Schaffung von Rangier- und Wendeflächen für gewerbliche Fahrzeuge geschaffen.

Entlang der Pittlerstraße kommt teilweise ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten zur Ausweisung, soweit die Gewerbegrundstücke unmittelbar an den Kreisverkehrsplatz angrenzen. Da dies hiervon maßgeblich betroffene Flurstück 52/29 im Bestand rückwärtig erschlossen und diese Erschließung durch die o.g. Rechte gesichert wird, ist die verkehrliche Erschließung sämtlicher im Plangebiet gelegenen Flächen gewährleistet.

Die gebietsinterne Erschließung der Bauflächen, die nicht direkt an die o.g. Straßenverkehrsflächen angrenzen, wird durch eine private Erschließungsstraße sichergestellt, die nach Osten von der Pittlerstraße abzweigt, dann das Gebiet in Nord-Süd-Richtung durchläuft, um schließlich im Norden auf die Raiffeisenstraße zu münden. Die Sicherung der rückwärtig vorhandenen Erschließung des Flurstückes 52/29 erfolgt durch die Ausweisung eines Geh- und Fahrrechtes. Die Breite der Privatstraße wird im Zuge des 2. Entwurfs von 14 m auf 6,5 m reduziert, da dieses Maß für das Erschließungserfordernis ausreichend ist. Im Süden und Südosten wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes kleinräumig um Teilflächen der Flurstücke 52/12 tlw. und 52/15 tlw. erweitert, um hier die Privatstraße mit der genannten Breite zur Ausweisung bringen zu können. Soweit die Flächen in den Geltungs-

bereich des Bebauungsplans einbezogen wurden, sind diese bereits mit einer Baulast zu Gunsten der Nutzung durch den Grundstückseigentümer im Bereich des GE 2 belegt.

Die Erschließung für Fußgänger und Radfahrer wird zum einen über straßenbegleitende Fuß- und Radwege sichergestellt. Zum anderen wird im östlichen Rand des Plangebietes parallel zur S-Bahn-Trasse ein selbständig geführter Fuß- und Radweg ausgewiesen, der in das städtische Wegenetz eingebunden ist. Zur Schaffung einer Durchgängigkeit des Plangebietes in West-Ost-Richtung wird ein Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit festgesetzt, welches sich über die Gewerbegebietsflächen und nördlich entlang der Privatstraße bis zur Pittlerstraße mit einer Breite von 1,5 m erstreckt.

6.3.2 Ruhender Verkehr

Die Flächen für den ruhenden Verkehr sind auf den jeweiligen Baugrundstücken entsprechend des erforderlichen Bedarfs vorzuhalten.

Im Bereich der Pittlerstraße sind bereits straßenbegleitend öffentliche Stellplätze vorhanden. Im Bereich der Raiffeisenstraße können sie in Folge der mit dem Bebauungsplan festgesetzten Straßenbreite künftig angelegt werden.

6.3.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Die Erschließung des Plangebiets mit dem ÖPNV ist zum einen durch den S-Bahn-Haltestpunkt Langen sichergestellt. Im Übrigen ist unmittelbar südlich des Plangebietes im Bereich der Pittlerstraße die Bushaltestelle Amperestraße vorhanden. Diese wird von den Linien Bus 663 nach Neu-Isenburg, Bahnhof-Ostseite und Bus OF-75 nach Langen Bahnhof Westseite angefahren.

6.4 Technische Infrastruktur/Ver- und Entsorgung

6.4.1 Trinkwasser/Löschwasser

Soweit die im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen Flächen einer baulichen Nutzung unterliegen (Pittlerstraße 45 und 47) verfügen diese über einen Anschluss an das öffentliche Wasserversorgungsnetz. Auch ist die Sicherstellung der Löschwasserversorgung für die dort vorhandene Nutzung gegeben.

Grundsätzlich gilt, dass im Bereich Pittlerstraße und Raiffeisenstraße eine Wasserversorgungsleitung vorhanden ist. Aufgrund der Tatsache, dass das Plangebiet vormals einer gewerblichen Nutzung unterlag, wird davon ausgegangen, dass auch künftig eine Sicherstellung des Trink- und Löschwasserbedarfs über das öffentliche Netz möglich ist. Abschließend ist hierüber auf Grundlage einer detaillierten Bedarfssplanuung zu entscheiden.

Soweit im Bereich der Raiffeisenstraße Leitungsinfrastruktur vorhanden ist, ist dieser bei einer Veränderung der Trassenführung Rechnung zu tragen. Es besteht dabei entweder die Möglichkeit einer Umverlegung in den Bereich des neuen Straßenverlaufs oder einer grundbuchrechtlichen Sicherung am derzeitigen Standort. Die Entscheidung über die Umsetzung einer der beiden Varianten bleibt dem Vollzug des Bebauungsplanes vorbehalten und wird abschließend im städtebaulichen Vertrag geregelt.

6.4.2 Abwasser/Niederschlagswasser

Über einen Anschluss an den im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen von Pittlerstraße und Raiffeisenstraße gelegenen Mischwasserkanal ist die Entsorgung der anfallenden Abwässer des Plangebiets gesichert.

Zur Sammlung und gedrosselten Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser wird im Bebauungsplan eine Fläche für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser ausgewiesen. Im Übrigen sei zu dieser Thematik auf die Ausführungen in Kap. 5.2 verwiesen.

In den öffentlichen Verkehrsflächen befinden sich Trinkwasserleitungen und Entwässerungsanlagen der Kommunalen Betriebe Langen, die nicht überbaut werden dürfen.

Soweit im Bereich der Raiffeisenstraße Leitungsinfrastruktur vorhanden ist, ist dieser bei einer Veränderung der Trassenführung Rechnung zu tragen. Es besteht dabei entweder die Möglichkeit einer Umverlegung in den Bereich des neuen Straßenverlaufs oder einer grundbuchrechtlichen Sicherung am derzeitigen Standort. Die Entscheidung über die Umsetzung einer der beiden Varianten bleibt dem Vollzug des Bebauungsplanes vorbehalten und wird abschließend im städtebaulichen Vertrag geregelt.

6.4.3 Strom und Gas

Entsprechende Leitungsinfrastruktur ist im Bereich der Pittlerstraße und Raiffeisenstraße vorhanden.

Vergleichbar mit der kommunalen Infrastruktur aus dem Bereich Abwasser/Niederschlagswasser gilt auch für die Leitungsinfrastruktur Strom, Gas und Telekommunikation, dass diese bei einer Verlegung der Raiffeisenstraße mitverlegt oder in den heutigen Trassen gesichert werden muss. Auch für den Umgang mit diesen Infrastruktureinrichtungen findet eine Regelung Eingang in den städtebaulichen Vertrag.

Im Übrigen gilt, dass je nach Art der künftigen Nutzung, die vorhandenen Stromnetze verstärkt werden müssen. Sollte der Neubau einer Transformatorstation erforderlich sein, muss durch den Bauherrn/Grundstückseigentümer eine geeignete Fläche zur Verfügung gestellt oder ggf. die Station in die Bauwerke integriert werden. Weitergehende Regelungen zu diesem Thema bleiben dem Vollzug des Bebauungsplanes vorbehalten.

6.4.4 Abfallbeseitigung

Aus der Ausweisung des Plangebietes als Gewerbegebiet sind keine Sonderabfallformen zu erwarten.

6.5 Umweltbelange

6.5.1 Schutzgebiete und -objekte nach Naturschutzrecht, Wasserschutzgebiete

Schutzgebiete und -objekte nach Naturschutzrecht sind aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht bekannt.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Wasserschutzzone III der „Verordnung zum Schutz der Trinkwassergewinnungsanlagen der Stadtwerke Langen GmbH“ veröffentlicht im StAnz. für das Land Hessen Nr. 48/S. 2273, 1979, Brunnen Wasserwerk West. Die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried. Im Rahmen dieser wasserwirtschaftlichen Planung ist mit großflächigen Grundwasseraufspiegelungen zu rechnen, die bei einer künftigen Bebauung zu berücksichtigen sind. Im Einzelnen sind die Vorgaben des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried (Staatsanzeiger für das Land Hessen 21/1999, S. 1659 und 31/2006, S. 1704) zu beachten.

6.5.2 Artenschutz – Flora/Fauna/Biotope

Zur Abarbeitung der artenschutzrechtlichen Belange wurde eine artenschutzrechtliche Prognose erstellt (in den Landschaftspflegerischen Fachbeitrag integriert), die zu dem Ergebnis kommt, dass die Verbote des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG für die im Einflussbereich des Vorhabens vorkommenden geschützten Arten bei Einhaltung geeigneter Vermeidungsmaßnahmen aller Voraussicht nach nicht berührt werden bzw. die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Für eine Detailbetrachtung zu dieser Thematik sei auf die Ausführungen in Kap. 5.4 dieser Begründung verwiesen.

6.5.3 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 4 BauGB gilt, dass Bebauungspläne der Innenentwicklung im Grundsatz von der Eingriffsregel nach § 1a Abs. 3 BauGB befreit sind. Dies gilt allerdings nicht, wenn, wie im vorliegenden Fall, eine maximal zulässige Grundfläche von 20.000 qm überschritten wird.

Im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan wurde daher auch die Thematik der Eingriffsregelung bearbeitet. Es wurde eine Eingriffs-Ausgleichs-Betrachtung in verbal-argumentativer Form gewählt und in diesem Zusammenhang eine tabellarische Gegenüberstellung der alten und neuen Festsetzungen vorgenommen. Im Ergebnis ist Folgendes festzuhalten: „(...) Aus der Tabelle ist ersichtlich, dass es sowohl den Eingriff erhöhende als auch den Eingriff vermindernde Festsetzungen gibt. In der Zusammenschau lässt sich feststellen, dass einer Reduzierung der Dachbegrünung im Plangebiet die Ausweisung von Flächen zur Anpflanzung bzw. zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern entlang der Pittlerstraße, der Raiffeisenstraße, des bahnbegleitenden Fußwegs und des geplanten Regenrückhaltebeckens gegenübersteht. Die Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ) ist im Sinne einer städtebaulich und landschaftspflegerisch zu begrüßenden Nachverdichtung, bereitet aber aufgrund der bereits zulässigen Überschreitung keinen neuen Eingriff vor. In der Summe wird durch die vorliegende Planung daher kein neuer Eingriff vorbereitet, so dass hierdurch auch kein zusätzlicher Ausgleich erforderlich wird.“

6.5.4 Immissionen/Emissionen

Zum Nachweis der immissionsverträglichen Nutzungszuordnung wurden zwei schalltechnische Untersuchungen erstellt. Auf die entsprechenden Ausführungen in Kap. 5.1 wird verwiesen.

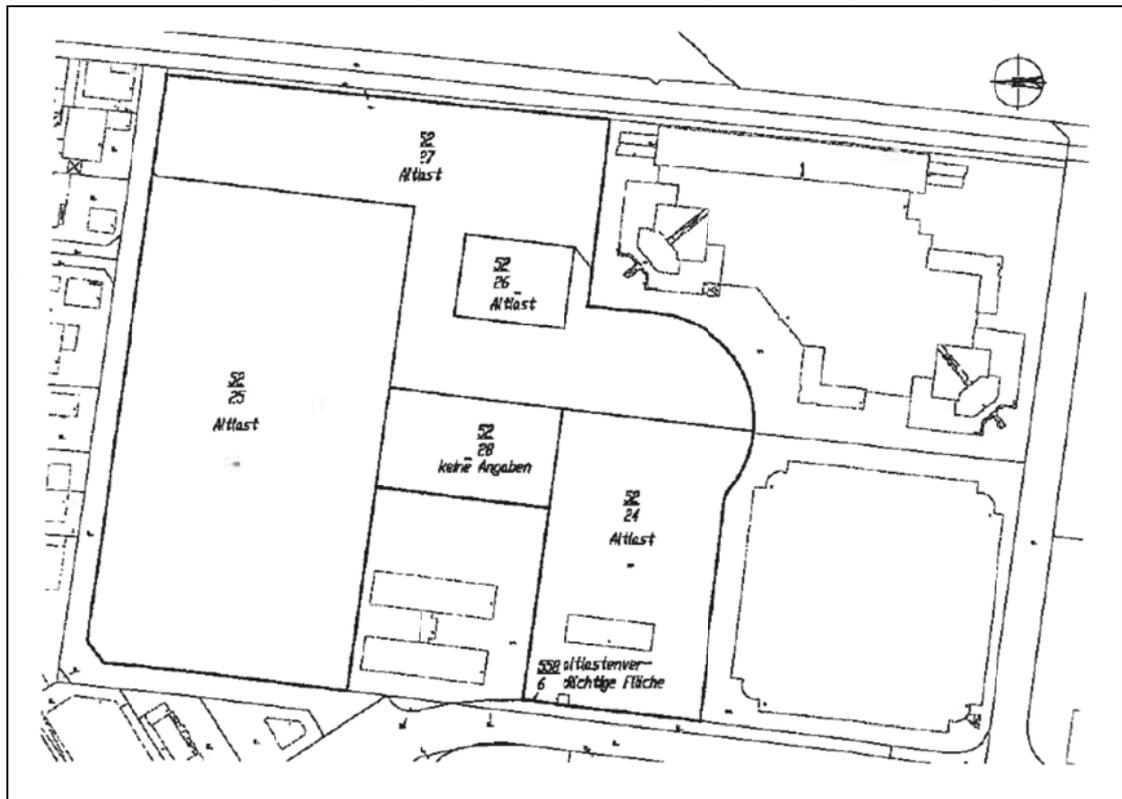
6.5.5 Altlasten

Teile des Plangebietes sind als festgestellte Altlast zu bewerten, die beim Regierungspräsidium Darmstadt mit der ALTIS-Nr. 438.006.000-000.002 geführt wird.

Durch die ARCADIS Deutschland GmbH wurde im Jahr 2010 im Auftrag des Amtsgerichts Langen im Kontext mit dem Zwangsversteigerungsverfahren ein Sachverständigenutachten, Altlasten- und abfalltechnische Untersuchung erstellt.

Der Altlastenstatus wird in dieser Untersuchung in der folgende Weise beschrieben: „Nach Auskunft des RP Darmstadt vom 23.07.2009 sind die Flurstücke 52/24, 52/25, 52/26 und 52/27 als Altlast im Altlasteninformationssystem Hessen (ALTIS) geführt. Das Flurstück 558/6 ist als altlastenverdächtige Fläche registriert, das Flurstück 52/28 ist nicht aufgeführt.“

Übersicht über Altlastenstatus (Stand 2009)



ARCADIS Deutschland

Zur Ermittlung der vorhandenen Bodenbelastungen wurde für die Verdachtsflächen auf Grundlage von Bodenproben eine Bewertung vorgenommen:

Bereich: Ehemalige Zinkschlammablagerung

Gefährdungsabschätzung:

Im Vergleich zu den im Rahmen der Erkundung 1991 [G7] angetroffenen Zink-Konzentrationen von bis zu 90 mg/L erscheinen die aktuellen Werte im auskartierten Bereich der Ablagerung als niedrig. Die festgestellten Zink-Konzentrationen liegen zum Teil oberhalb des im Vorfeld der Aushubsanierung von der Behörde festgelegten Sanierungszielwertes. Folglich ist die durchgeführte Sanierung als unvollständig anzusehen.

Nördlich der auskartierten ehemaligen Zinkschlämme wurden bei der RKS 24/09 die höchsten Zink-Gehalte mit rund 11 mg/L nachgewiesen. Zur horizontalen Eingrenzung der auffälligen Zink-Gehalte in der RKS 24/09 bzw. in der südöstlichen Grundstücksecke wurden zusätzliche Sondierungen (RKS 38/10 - RKS 45/10) ausgeführt.

Hierbei wurden bei der RKS 38/10, RKS 39/10 und RKS 40/10 Überschreitungen des Prüfwertes gemäß [V6] festgestellt. Die Eluat-Konzentrationen liegen deutlich unterhalb des Sanierungszielwertes. Die übrigen Sondierungen nördlich der auskartierten Fläche wiesen ebenfalls lediglich geringfügig erhöhte Zink-Gehalte im Feststoff auf. Von den Sondierungen der Vorgutachten liegen keine Zink-Analysen vor. Mit diesen Untersuchungsergebnissen ist eine Bodenbelastung mit Zink auch außerhalb der sanierten Fläche (ehemals als Zinkschlammablagerung kartierte Fläche) nachgewiesen. Die Belastungen sind jedoch nicht flächig vorbereitet, sondern

offensichtlich als lokal anzusehen. Da die Oberfläche nicht versiegelt ist, kann Niederschlagswasser ungehindert in den Boden eindringen und die Schadstoffe eluieren. Vor diesem Hintergrund ist grundsätzlich eine Gefährdung des Grundwassers zu besorgen. Wie die bisherigen Grundwasseruntersuchungen zeigen, ist das Grundwasser durch die ehemalige Deponierung der Zinkschlämme mit Zink belastet (siehe Kap. 5.3). Insgesamt ist das Schadstoffpotential der verbliebenen Restbelastungen als gering einzustufen, auch vor dem Hintergrund des großen Flurabstandes.

Sanierungserfordernis:

Die Ergebnisse sind der zuständigen Behörde vorzulegen. Da die Zink-Gehalte zwar erhöht, insgesamt aber mit Ausnahme der Ergebnisse bei RKS 24/09 als moderat (im Vergleich zu den ursprünglich hohen Gehalten) anzusehen sind, ist eine akute Sanierungserfordernis nicht gegeben. Im Rahmen einer geplanten Neubebauung ist das belastete Erdreich unter gutachterlicher Begleitung zu separieren und zu entsorgen.

Die Bewertung hinsichtlich der Zink Belastungen im Grundwasser erfolgt in Kapitel 5.3.

abfalltechnische Einstufung:

Aufgrund der erhöhten Zink-Gehalte ergibt sich teilweise eine abfalltechnische Einstufung > Z 2. An einer Probe wurden die Ergänzungsparameter gemäß Vereinfachung des Deponierechtes [V10] untersucht. Hiernach ergibt sich eine Einstufung in die Deponieklasse DK II.

Die im Bereich der ehemaligen Zinkschlammablagerung befindliche Halde wies keine relevanten Schadstoff-Gehalte auf (Zuordnungswert Z 0).

Bereich: Ehemaliger Abwasserkanal „Hundsgraben“

Gefährdungsabschätzung:

Bodenbelastungen wurden lediglich im Bereich der oberflächennahen Auffüllung angetroffen. Die durchgeführten Analysen der Bodenproben liefern keinen Hinweis auf Verunreinigungen durch die im Kanal abgeleiteten Abwässer. Hierbei ist allerdings zu berücksichtigen, dass über die gesamte Länge des Kanals lediglich 3 Schürfe und die RKS 32/09 durchgeführt werden konnten, da ein Großteil der Fläche durch Vermietung an den Multi-Transport-Containerdienst nicht zugänglich war (Oberflächenversiegelung, zwischengelagerte Halden, Bewuchs). Vor diesem Hintergrund kann eine abschließende Einschätzung hinsichtlich eingebrachter Kontaminationen über den Hundsgaben nicht getroffen werden.

Eine Gefährdung des Grundwassers ist auf Grundlage der eingeschränkt durchführbaren Untersuchungen nicht zu besorgen.

abfalltechnische Einstufung:

Die aufgefüllten Böden weisen Konzentrationen in abfallrelevanten Größenordnungen aus. An Hand der Analyse des SCH 2/09 sind die aufgefüllten Böden dort dem LAGA Zuordnungswert Z 2 zuzuordnen.

Bereich: Ehemalige Neutralisation und Verzinkerei

Gefährdungsabschätzung:

Bodenbelastung nachgewiesen:

Die aufgefüllten Böden im Bereich der ehemaligen Verzinkerei weisen zum Teil stark erhöhte Zink- und Cadmium-Gehalte oberhalb des Sanierungsschwellenwertes auf. Dies ist bereits aus den Vorerkundungen bekannt. Der kontaminierte Bereich dürfte sich auf das Areal der ehemaligen Verzinkerei beschränken.

Da in diesem Bereich die Oberfläche nicht versiegelt ist, kann Niederschlagswasser ungehindert in den Boden eindringen und die Schadstoffe eluieren. Vor diesem Hintergrund ist grundsätzlich eine Gefährdung des Schichtwassers zu besorgen, eine direkte Beeinflussung des Grundwassers ist wegen des GW-Flurabstandes und des Langener Tones allerdings nicht gegeben. Da die belasteten Bereiche als punktuell anzusehen sind, ist die Gefährdung durch Elution insgesamt als gering anzusehen.

Sanierungserfordernis:

Ein Sanierungserfordernis auf Grund der festgestellten Schwermetallbelastungen im Bereich der ehemaligen Verzinkerei ist auf Grundlage der vorliegenden Untersuchungsergebnisse nicht gegeben. Da die Schadstoff-Gehalte offensichtlich an die aufgefüllten Böden gebunden sind, handelt es sich hier um abfallrelevante Belastungen.

Im Rahmen einer zukünftigen Baumaßnahme ist eine Entsorgung der belasteten Böden unter gutachterlicher Begleitung mit entsprechenden Mehrkosten einzukalkulieren,

abfalltechnische Einstufung:

Wie die Analysenergebnisse zeigen, ist mit abfalltechnischen Einstufungen > Z 2 für die aufgefüllten Böden zu rechnen.

Bereich: Vermietete Fläche Fa. Multi-Transport-Containerdienst GmbH

Gefährdungsabschätzung:

Altlastenrelevante Bodenbelastungen wurden nicht nachgewiesen. Höhere Gehalte in der näheren Umgebung sind auf Grund der Vornutzung und evtl. eingebrachter Auffüllmassen nicht auszuschließen. Gerade die östlich der befestigten Fläche festgestellten illegalen Ablagerungen (Glasbruch, Fensterrahmenprofile) lassen weitere solcher Ablagerungen auf der Fläche vermuten. Die festgestellten Ablagerungen sind als abfallrelevant und nicht altlastenrelevant einzustufen.

Die auf dem Lagerplatz und in den Randbereichen errichteten Haufwerke mit unterschiedlichen Materialien (Boden, Bauschutt, Natursteine, etc.) wurden im Rahmen der Erkundung nicht näher untersucht, weil davon auszugehen ist, dass im Zuge der Umnutzung des Geländes sämtliche zwischengelagerten Materialien von der Multi-Transport-Containerdienst GmbH entfernt werden.

Auf Grundlage der beengten Verhältnisse konnte auf der Fläche nicht umfangreicher sondiert werden.

Sanierungserfordernis:

Kein Sanierungsbedarf nach BBodSchG; im Rahmen von zukünftigen Baumaßnahmen ist mit einem Aushub belasteter Auffüllungen und Betonfundamenten zu rech-

nen. In Anlage 1.2 sind die vermuteten Bereiche der Fundamente auf Grund von Planunterlagen eingezeichnet. Die Dimension der Fundamente ist jedoch nicht einschätzbar, genaue Pläne/Unterlagen liegen nicht vor.

abfalltechnische Einstufung:

Der im Rahmen der Erkundung bis ca. 1,6 m mächtige aufgefüllte Boden zeigte abfalltechnisch relevante Konzentrationen in der Größenordnung von Z 1.1 bis >Z 2:

Von den Betonfundamenten liegen keine Untersuchungsergebnisse vor.“

In Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Darmstadt befinden sich auf Veranlassung der Grundstückseigentümerin die notwendigen Sanierungsarbeiten in Vorbereitung.

6.5.6 Kampfmittel

Der Geltungsbereich befindet sich in einem Kriegsbombenabwurfgebiet. Grundsätzlich ist mit dem Vorhandensein von Kampfmitteln zu rechnen. Wo durch Nachkriegsbauten bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen in bis zu 4 m Tiefe durchgeführt wurden und bei Abbrucharbeiten ist keine Kampfmittelräumung notwendig. Bei allen anderen Flächen ist die systematische Überprüfung vor Beginn der Baugrunduntersuchungen und Bauarbeiten dort erforderlich, wo bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Auf die „Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Land Hessen“ wird verwiesen.

Durch Luftbildauswertung des Kampfmittelräumdienstes wurde ein konkreter Verdachtspunkt ermittelt, der Eingang in die Darstellung des Bebauungsplans gefunden hat. Die Hinweise in der Plankarte wurden entsprechend angepasst.

6.5.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes und dessen Umfeld sind keine Boden- oder Kulturdenkmäler bekannt.

II FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet (GE)

Entsprechend des bereits dargelegten Planziels kommt weiterhin ein Gewerbegebiet im Sinne § 8 BauNVO zur Ausweisung. Gewerbebetriebe dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Unter Bezugnahme auf die Möglichkeiten des § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO wird durch textliche Festsetzung bestimmt:

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Lagerhäuser sind nur dann zulässig, wenn mindestens 10 % der Geschossfläche als Bürofläche genutzt werden.

- Die Einrichtung von Verkaufsflächen ist nur für die Selbstvermarktung der im Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig. Die Verkaufsfläche darf hierbei 10 % der Geschossfläche nicht überschreiten.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Unzulässig sind:

- Lagerplätze
- Tankstellen
- Betriebe des Speditionsgewerbes ohne eigene Lagerhaltung
- Logistikbetriebe ohne eigene Lagerhaltung
- Einzelhandelsbetriebe
- Vergnügungsstätten
- Gewerbebetriebe aller Art, hier: Bordelle

Der Ausschluss bestimmter allgemein bzw. ausnahmsweise zulässiger Nutzungen erfolgt im Hinblick auf das Ziel, das Plangebiet als attraktiven und hochwertigen Gewerbebestandort in einer in Teilen stadtbildprägenden Lage zu sichern. Insbesondere hochgradig emissionsträchtige und verkehrsintensive Nutzungen wie Lagerplätze, Tankstellen, Betriebe des Speditionsgewerbes sowie Logistikbetriebe, jeweils ohne eigene Lagerhaltung, werden aufgrund der speziellen standörtlichen Rahmenbedingungen als unzulässig festgesetzt. Im Übrigen sind Lagerhäuser nur dann zulässig, wenn mindestens 10 % der Geschossfläche als Bürofläche genutzt werden. Damit kann sichergestellt werden, dass im Plangebiet keine reine Logistiknutzung zur Ansiedlung gelangt, die im Widerspruch zu den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Langen für die Entwicklung der Gewerbeflächen im Bereich der Pittlerstraße steht.

Vergnügungsstätten einschließlich Bordelle werden aufgrund der potenziellen Gefahr der Trading-down-Effekte für unzulässig festgesetzt. Insbesondere aufgrund der Nähe zum S-Bahnhof Langen. Sowohl in Bahnhofsnähe, als auch an einer stark frequentierten Haupterschließungsstraße kann sich die Etablierung einer entsprechenden Nutzung großräumig auf die städtebauliche Struktur im Umfeld auswirken. Gerade im Hinblick auf die seitens der Stadt Langen derzeit unternommenen Anstrengungen der Aktivierung und positiven Fortentwicklung der im Bereich der Pittlerstraße (ehemals) vorhandenen Brachflächen ist der Ausschluss dieser Nutzungen damit städtebaulich begründet.

Die Begründung der Unzulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen ergibt sich aus den Bestimmungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Langen von 2013 i. V. m. mit der Zielsetzung, Entwicklungsmöglichkeiten für zentrale Versorgungsbereiche und integrierte Standortlagen zu sichern.

Aufgrund der Empfehlungen der schalltechnischen Bewertung wird des Weiteren eine Gliederung des Gewerbegebiets nach den besonderen Eigenschaften der Betriebe und Anlagen gemäß 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO vorgenommen. Dies geschieht im Hinblick darauf, Geräuschimmissionskonflikte mit den im Umfeld des Plangebiets bereits vorhandenen Nutzungen auszuschließen. Demgemäß wird auf Grundlage

der Bestimmungen des § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO das Gewerbegebiet nach den besonderen Eigenschaften der Betriebe und Anlagen wie folgt gegliedert:

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} 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)/m²

Teilfläche	$L_{EK,tags}$	$L_{EK,nachts}$
GE1	65	50
GE2 (a)	60	45
GE2 (b)	64	49
GE2 (c)	59	44

Die Emissionskontingente beziehen sich auf das (geplante) allgemeine Wohngebiet östlich der Liebigstraße.

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

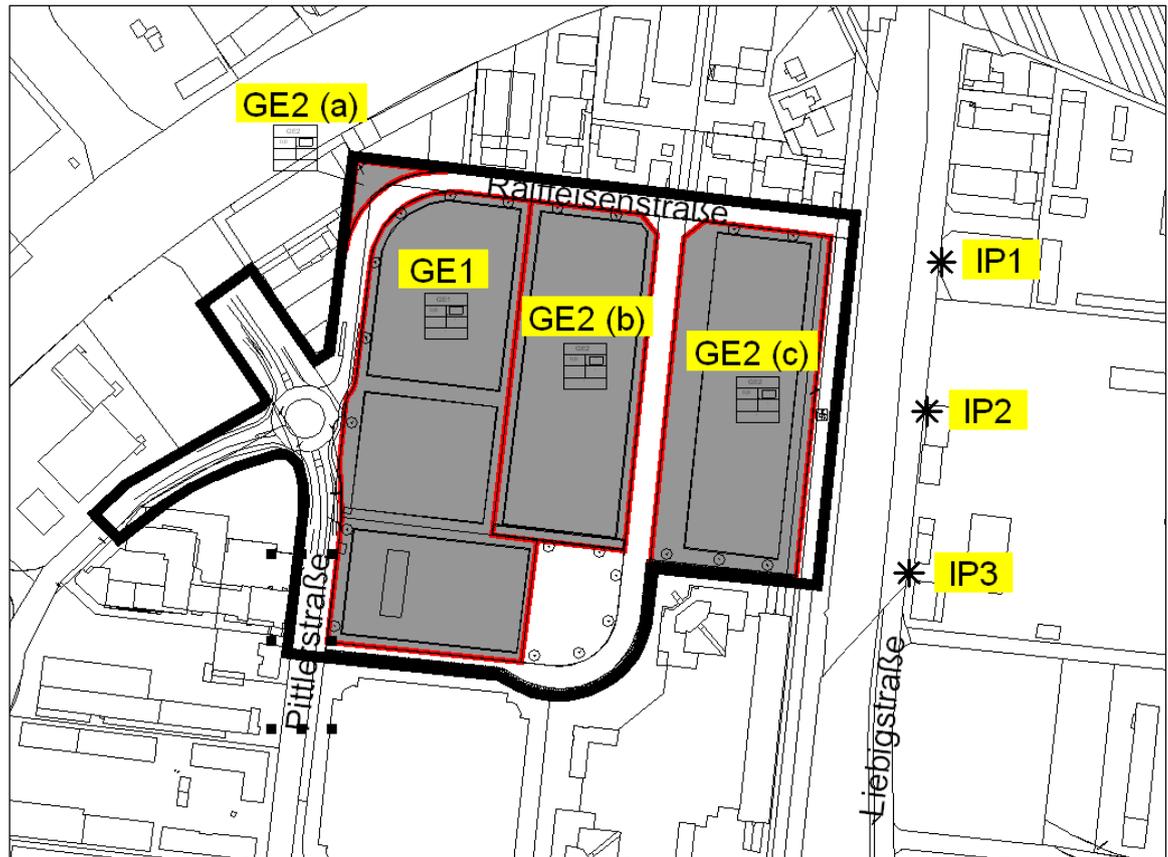
Falls einem Vorhaben mehrere Teilflächen oder Teile von Teilflächen zuzuordnen sind, erfolgt die Summation über die Immissionskontingente aller dieser Teilflächen und Teile von Teilflächen (Summation). Wenn Anlagen oder Betriebe Emissionskontingente von anderen Teilflächen und/oder Teilen davon in Anspruch 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(A) unterschreitet (Relevanzgrenze).

Für schutzwürdige Nutzungen innerhalb der Gewerbegebiete im Geltungsbereich sowie in den angrenzenden Gewerbegebieten gelten die Anforderungen der TA Lärm '98. Hierbei sind die Nacht-Immissionsrichtwerte nur dann anzuwenden, wenn Schlaf- oder Kinderzimmer von Wohnungen im Einwirkungsbereich der zu beurteilenden Anlage vorhanden sind.

Die Einhaltung der Geräuschkontingentierung muss bei Einreichung des Bauantrages gutachterlich nachgewiesen werden.

Darstellung der Teilflächen der Emissionskontingentierung



2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die zulässige Grundflächenzahl wird gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan von $GRZ = 0,6$ auf $GRZ = 0,8$ erhöht. Darüber hinaus wird formuliert, dass durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten baulichen Anlagen die zulässige Grundfläche im Bereich des GE 2 bis zu einer $GRZ = 0,9$ überschritten werden darf. Dies geschieht im Hinblick auf das Ziel, die Bebauung eines gewerblichen Altstandortes vorzubereiten, der den üblichen Dichtemaßen eines Gewerbegebiets entspricht. Gerade im Hinblick auf die Anforderungen, den Flächenverbrauch im baulichen Außenbereich zu reduzieren, ist es geboten, durch die Bauleitplanung Maßnahmen der Nachverdichtung bzw. Wiedernutzbarmachung vorzubereiten.

Die Festsetzung der GRZ-Überschreitung bis zu einem Wert von $GRZ = 0,9$ im Bereich des GE 2 lässt sich darin begründen, dass eine Teilfläche mit einer Größe von rd. 2.800 qm als Regenrückhaltefläche zur Schaffung der Voraussetzungen für einen Versickerung des Niederschlagswassers im Bereich des GE 2 zur Ausweisung gelangen muss. Dadurch verringert sich der anrechenbaren Flächenanteil für die Grundflächenberechnung im Bereich des GE 2. Da das Regenrückhaltebecken aufgrund der textlichen Festsetzung als Grünland zu gestalten ist, wirkt sich diese Ausweisung positiv auf den Grün- und Freiflächenanteil im Plangebiet aus. Die Überschreitungsmöglichkeit kann hierdurch und durch die Ausweisung einer privaten Grünfläche, Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün, zwischen dem Regenrückhaltebecken und der Privatstraße kompensiert werden.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

Festgesetzt wird eine maximal zulässige Gebäudehöhe, die räumlich differenziert für das Plangebiet begrenzt wird. Entlang der Pittlerstraße wird die zulässige Gebäudehöhe von max. 23,0 m aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan übernommen. Auf den sich rückwärtig in Richtung Bahntrasse anschließenden Flächen wird die zulässige Gebäudehöhe auf max. 12,0 m begrenzt. Hierbei wird Bezug auf die umgebende gewerbliche Bebauung sowie auf die geplante gewerbliche Nutzung im östlichen Teil des Plangebiets genommen. Da bauliche Veränderungen im Bereich des Kreuzungsbereichs Pittlerstraße/Raiffeisenstraße/Amperestraße sowie an der Raiffeisenstraße vorgenommen werden sollen, werden die Bezugspunkte für die Gebäudehöhen außerhalb dieser Flächen verortet. Die Gebäudehöhen werden gemessen zwischen dem oberen Abschluss des Gebäudes bzw. der Attika und den in der Planzeichnung eingetragenen unteren Bezugspunkten, die räumlich differenziert für das GE 1 und GE 2 festgesetzt werden.

3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

3.1 Bauweise

Entsprechend des rechtsverbindlichen Bebauungsplans wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, die bestimmt wird als offene Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäude eine Länge von 50 m überschreiten dürfen. Damit können Gebäude und Hallenbauten mit einer Länge von über 50 m realisiert werden, was der geplanten baulichen Nutzung, insbesondere im östlichen Teil des Plangebiets entspricht.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien begrenzt, bis an die gebaut werden darf bzw. an die gebaut werden muss. Baulinien kommen entlang der Pittlerstraße zur Ausweisung, um damit eine Sicherung der durch die bestehenden Gebäude bereits gebildeten Bauflucht zu gewährleisten. Im Übrigen werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen begrenzt. Entlang Pittlerstraße und Raiffeisenstraße folgen die überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich des GE 1 dabei im Grundsatz den vorhandenen Grundstücksgrenzen. Im Bereich des GE 2 folgen die überbaubaren Grundstücksflächen der sich aus der privaten Erschließungsstraße ergebenden künftigen Parzellenstruktur. Im Bereich des GE 2 nördlich der Raiffeisenstraße erfolgt die Ausweisung der Baugrenze in Anlehnung an den gebauten Bestand.

4. Verkehrsflächen und Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

4.1 Verkehrsflächen

Die Pittlerstraße wird im Wesentlichen entsprechend ihres vorhandenen Bestandes als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen. Im Bereich des Knotenpunktes Pittlerstraße/Raiffeisenstraße/Amperestraße werden durch die Ausweisung einer entsprechend dimensionierten Straßenverkehrsfläche die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umgestaltung zu einem Kreisverkehrsplatz geschaffen. Die Trassenführung der Raiffeisenstraße wird punktuell modifiziert, um dadurch den Zuschnitt der nordwestlich angrenzenden gewerblichen Bauflächen zu optimieren. Des Weiteren wird die Straßenverkehrsfläche im Bereich der Raiffeisenstraße durchgehend mit einer Breite von 12,5 m festgesetzt, um damit einen entsprechenden Ausbau mit den notwendigen öffentlichen Stellplätzen und eine Rangierfläche im Bereich des Anschlusses an die private Erschließungsstraße zu ermöglichen.

Als private Erschließungsstraße (Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung) werden Teile der im Privateigentum befindlichen Flurstücke ausgewiesen, um dadurch die Voraussetzungen für eine Erschließung sämtlicher Teile des Gewerbegebiets GE 2 sicherzustellen.

Im Übrigen wird als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung der am östlichen Rand des Plangebiets parallel zur S-Bahn-Trasse verlaufende Fuß- und Radweg bestandserhaltend festgesetzt.

Entlang der Pittlerstraße kommt teilweise ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten zur Ausweisung, um dadurch planerisch zu dokumentieren, dass eine direkte Zufahrt von den privaten Grundstücksflächen in den Kreisverkehrsplatz aus Gründen der Verkehrssicherheit unzulässig ist.

Zum 2. Entwurf des Bebauungsplans wird die Lage der Raiffeisenstraße in der nordwestlichen Ecksituation unter Beibehaltung der geplanten Trassenbreite von 12,5 m noch einmal verändert, in die Eckausrundung weiter abgeflacht wird.

An dem übrigen Erschließungskonzept mittels Privatstraße wird ebenfalls weiterhin festgehalten. Lediglich wird die Breite der Privatstraße auf nun 6,5 m reduziert und deren Lagen geringfügig verändert.

4.2 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Im Hinblick auf die Zulässigkeit von Stellplätzen und Nebenanlagen wird festgesetzt:

Für das Gewerbegebiet GE 1 gilt: Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, um die stadtbildprägende Straßenfront der Pittlerstraße von entsprechenden Nutzungen freizuhalten.

Für das Gewerbegebiet GE 2 sei im Hinblick auf die Zulässigkeit von Stellplätzen und Nebenanlagen auf die Bestimmungen des § 23 Abs. 5 BauNVO verwiesen: „Wenn im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 zugelassen werden. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.“

4.3 Flächen für Bahnanlagen

Die Flurstücke 76/5 und 445/3 werden entsprechend ihrer Widmung nachrichtlich als Flächen für Bahnanlagen dargestellt.

5 Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen

Aus Gründen der Sicherung des Ortsbildes wird festgesetzt, dass Versorgungsleitungen unterirdisch zu führen sind.

6 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Festgesetzt wird eine Fläche zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, welche als zentrale Rückhaltefläche für das im Geltungsbereich des Bebauungsplans anfallende Niederschlagswasser dient, soweit hierfür nicht bereits dezentrale Anlagen vorhanden sind.

Im Hinblick auf die Gestaltung wird bestimmt, dass hier ein offenes Becken anzulegen und als Grünland zu nutzen ist.

Die Größe und Lage des Regenrückhaltebeckens wird im Zuge des 2. Entwurfs nicht verändert. Die sich im 2. Entwurf südlich und östlich anschließende private Grünfläche wird zu Lasten der hier vormals festgesetzten Privatstraße ausgewiesen.

7 Grünflächen

Im Zuge der Erarbeitung des 2. Entwurfs des Bebauungsplans wurde die Privatstraße auf eine Breite von 6,5 m reduziert. Die dadurch frei werdenden Flächen zwischen dem geplanten Regenrückhaltebecken und der Privatstraße werden als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün, überlagert mit einer Pflanzfestsetzung ausgewiesen. Da diese Fläche als eigenständige Flächenausweisung nicht auf die Gewerbegebietsflächen und die hierfür geltenden Mindestbegrünung angerechnet werden, kann der Grün- und Freiflächenanteil hierdurch erhöht werden.

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

Um den Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt zu minimieren wird festgesetzt, dass Gehwege und oberirdische Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen sind (z.B. versickerungsfähiges Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine). Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern, sofern wasser- oder bodenrechtliche Belange nicht entgegenstehen. Aufgrund der Tatsache, dass weite Teile des Plangebietes als Altstandort bekannt sind, wird im Rahmen der Abwägung der Eingriffsminimierung mit den Belangen des Bodenschutzes die o.g. Einschränkung für die Festsetzung formuliert.

9 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

In den Bebauungsplan werden insgesamt drei Geh- bzw. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte aufgenommen. Damit soll zum einen die bestehende Verkehrserschließung des Flurstückes 52/29 gesichert werden, zum anderen werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Durchgängigkeit des Plangebietes in West-Ost-Richtung für Fußgänger geschaffen. Soweit die Rechte im Bereich des Gewerbegebiets zur Ausweisung gelangen, werden sie auf eine Breite von 6,0 bzw. 4,0 m begrenzt. Im Bereich der privaten Erschließungsstraße erstrecken sie sich auf die gesamte Straßenbreite. Es bleibt hier dem Vollzug des Bebauungsplans vorbehalten auf Grundlage der Ausbauplanung eine differenzierte Verortung vorzunehmen. Lediglich für das Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit mit einer Breite von 1,5 m, welches eine Durchgängigkeit des Plangebietes von der Pittlerstraße zu dem im Osten vorhandenen Rad- und Fußweg sicherstellen soll, findet eine abschließende räumliche Verortung nördlich angrenzend an den Verlauf der Privatstraße statt.

Sämtliche Fahrrechte werden auch im Fahrrechte zu Gunsten der Feuerwehr und der Rettungsdienste sowie Leitungsrechte zur Gunsten der Versorger ergänzt. Damit sollen entsprechende Flächen- und Nutzungsoptionen für den Vollzug des Bauplanes gesichert werden.

10 Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärm)

Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchungen werden auf Grundlage der Möglichkeiten des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB Lärmpegelbereiche festgesetzt, in denen besondere bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (hier: Schienenverkehrslärm) zu treffen sind. Demgemäß gilt:

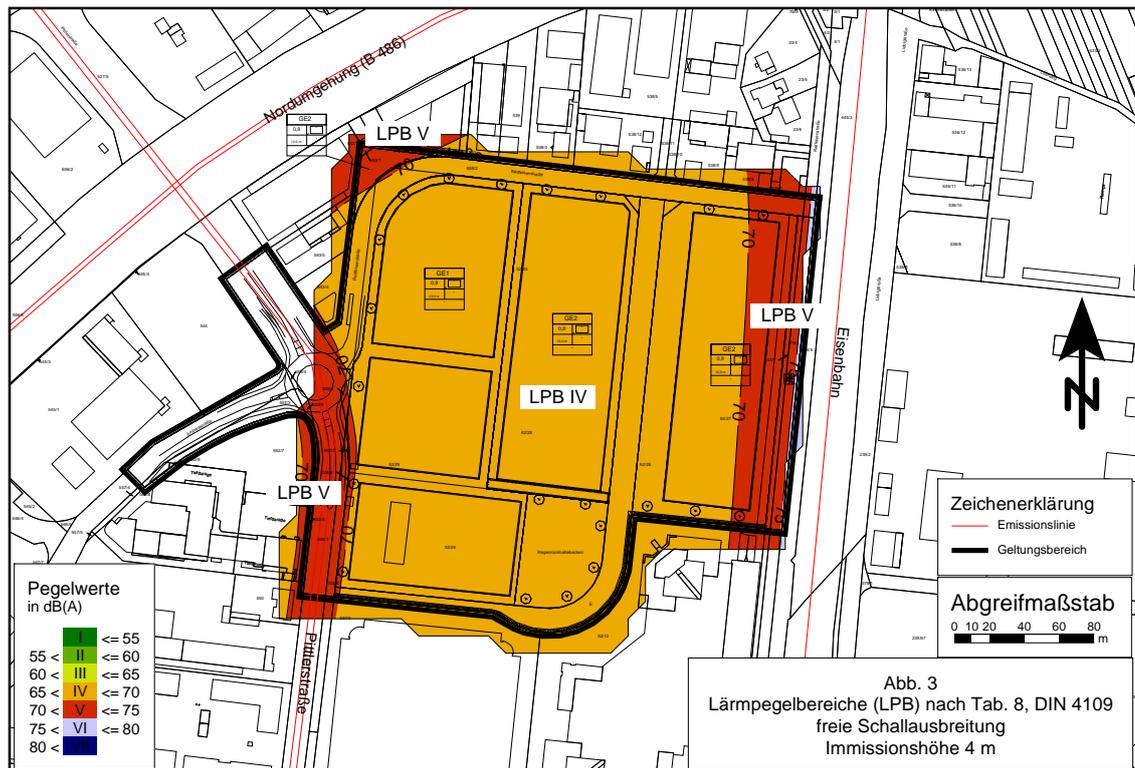
Bei der Änderung oder der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise" vom November 1989 auszubilden. Grundlage hierzu sind die Lärmpegelbereiche, die gemäß Tab. 8 der DIN 4109 den im Plan gekennzeichneten Maßgeblichen Außenlärmpegeln wie folgt zugeordnet sind:

Maßgeblicher Außenlärmpegel/[dB(A)]	Lärmpegelbereich
> 65	IV
> 70	V

Die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren gemäß DIN 4109 nachzuweisen.

Von dieser Festsetzung kann 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.

Darstellung der Lärmpegelbereiche



Bei der Änderung oder der Errichtung von Schlaf- und Kinderzimmern sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Auf dezentrale schalldämmte Lüftungsgeräte kann verzichtet werden, wenn die Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet sind und hierdurch ein ausreichender und schalldämmter Luftaustausch gewährleistet ist.

Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall nachts geringere Außenlärmpegel als 50 dB(A) an den Fassaden anliegen z. B. unter Berücksichtigung der Abschirmung durch Gebäude. (Siehe dazu auch Punkt 5.1 dieser Begründung.)

11 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

In den Bebauungsplan werden differenzierte Festsetzungen zur Durchführung von Pflanzmaßnahmen im Plangebiet aufgenommen. Damit soll eine angemessene Ein- und Durchgrünung des Plangebiets sichergestellt werden, um zum einen kleinklimatischen und siedlungsökologischen Aspekten Rechnung zu tragen. Zum anderen leisten die insbesondere entlang der öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzten Pflanzmaßnahmen auch einen positiven Beitrag zum Stadtbild und die Pflanzmaßnahmen entlang des Gehrechts zu Gunsten der Allgemeinheit können die Funktion einer Leitstruktur übernehmen. Im Einzelnen werden folgende grünordnerische Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen:

- Vorgaben zur Anpflanzung von Einzelbäumen entlang des ausgewiesenen Gehrechts zu Gunsten der Allgemeinheit.
- Vorgaben zur Durchgrünung der Stellplatzanlagen.

- Vorgaben zur Eingrünung des Plangebiets am öffentlichen Fuß- und Radweg entlang der S-Bahn-Trasse.
- Vorgaben zur Eingrünung des Plangebiets entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen.
- Vorgaben zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern in einem Teilabschnitt der Raiffeisenstraße.
- Vorgaben zur Mindestbegrünung von 10 bzw. 20 % der Grundstücksflächen.
- Vorgaben zur extensiven Dachbegründung auf mindestens 20 % der Fläche.
- Festsetzung einer privaten Grünfläche, Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün.

B AUFNAHME VON AUF LANDESRECHT BERUHENDEN REGELUNGEN IN DEN BEBAUUNGSPLAN

1 Gestaltung der baulichen Anlagen, Werbeanlagen

1.1 Dächer

Entsprechend des rechtsverbindlichen Bebauungsplans wird festgesetzt, dass ausschließlich Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu 10° Neigung zulässig sind. Mit dieser Festsetzung wird eine einheitliche Stadtgestaltung bzw. Gestaltung der Dachlandschaft im Plangebiet sicherzustellen.

1.2 Werbeanlagen

Da sich Werbeanlagen in Abhängigkeit von ihrer Gestaltung deutlich negativ auf das Stadtbild auswirken können, wird zur Vermeidung eines solchen Mißstandes folgendes bestimmt: Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig. Fremdwerbung ist unzulässig. Werbeanlagen an Gebäuden sowie freistehende Werbeanlagen dürfen die jeweilige Oberkante Gebäude nicht überschreiten. Werbeanlagen auf Dachflächen sind unzulässig. Lichtwerbungen in Form von Blink- oder Lauflichtern sind unzulässig.

1.3 Einfriedungen

Im Hinblick auf die Zulässigkeit von Einfriedungen gilt es die Belange des Stadtbildes gegenüber dem berechtigten Sicherheitsbedürfnis der Anlieger abzuwägen. Im Ergebnis wird festgesetzt, dass ausschließlich offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 2,0 m über dem gewachsenen Boden zulässig sind. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten, um die Wanderwege von Kleintieren nicht einzuschränken.

1.4 Fassaden

Zur Gewährleistung einer Kontinuität der Gestaltungsmerkmale der Bebauung entlang der stadtbildprägenden Pittlerstraße wird bestimmt, dass im GE 1 die Fassadengestaltung in Orientierung an den Bestandsgebäuden zu erfolgen hat.

Für das Gewerbegebiet GE 2 gilt: Die östliche Fassade der an die Bahnlinie angrenzenden Bebauung ist in Abständen von maximal 25 m vertikal durch Vor- oder Rücksprünge von mindestens 1 m zu gliedern (z.B. durch Glasbänder, Treppenhäuser, Fensterbereiche usw.). Die Fassadenflächen zu den öffentlichen Verkehrsflächen bzw. zur Bahnlinie müssen in diesen Abschnitten einen Öffnungsanteil von mindestens 10 % aufweisen. Laderampen sind unzulässig. Die Fassadenverkleidung ist ansonsten ausschließlich aus Metall in Grau- und Silbertönen zulässig.

Mit diesen Festsetzungen wird gewährleistet, dass auch auf der „Rückseite“ des Plangebiets eine attraktive Gebäudegestaltung erfolgt und der Charakter eines Verladehofes vermieden wird.

2 Behandlung von Niederschlagswasser

Um den Verbrauch an Frischwasser zu reduzieren bzw. das Niederschlagswasser im natürlichen Wasserkreislauf zu belassen, wird festgesetzt: Im Plangebiet ist das anfallende, nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser der Dachflächen durch geeignete Anlagen, wie z.B. Zisternen zu sammeln und zu verwerten, sofern es nicht versickert oder gedrosselt abgeleitet wird und wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Die Dimensionierung der Rückhalteanlagen erfolgt nach Vorgaben der Entsorgungsbetriebe im Rahmen der Einleitgenehmigung.

C KENNZEICHNUNG VON FLÄCHEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Folgende Nachrichtliche Übernahme wurde in den Bebauungsplan aufgenommen:

1 Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Wasserschutzzone III der „Verordnung zum Schutz der Trinkwassergewinnungsanlagen der Stadtwerke Langen GmbH“ veröffentlicht im StAnz. für das Land Hessen Nr. 48/S. 2273, 1979, Brunnen Wasserkwerk West. Die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

D HINWEISE

Folgende Hinweise wurden in den Bebauungsplan aufgenommen:

1 Kampfmittelbelastung und -räumung

Der Geltungsbereich befindet sich in einem Kriegsbombenabwurfgebiet. Grundsätzlich ist mit dem Vorhandensein von Kampfmitteln zu rechnen. Wo durch Nachkriegsbauten bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen in bis zu 4 m Tiefe durchgeführt wurden und bei Abbrucharbeiten ist keine Kampfmittelräumung notwendig. Bei allen anderen Flächen ist die systematische Überprüfung vor Beginn der Baugrunduntersuchungen und Bauarbeiten dort erforderlich, wo bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Auf die „Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Land Hessen“ wird verwiesen.

Mit einer Luftbilddetaillauswertung wurde ein Verdachtspunkt ermittelt, der auf einen möglicherweise noch vorhandenen Bombenblindgänger hinweist. Der Punkt wurde koordinatenmäßig erfasst und ist in der Plankarte gekennzeichnet.

Eine Überprüfung des Verdachtspunkts ist vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich. Sofern das Gelände nicht sondierfähig sein sollte (wegen oberflächennaher magnetischer Störungen wie z. B. Auffüllung, Versiegelung, Versorgungsleitungen) ist eine Überprüfung mittels Sondierungsbohrungen erforderlich.

Eine Überprüfung des Verdachtspunkts ist auch dann erforderlich, wenn sich dieser außerhalb des Baufelds bzw. Grundstücks befindet und vor bodeneingreifenden Bauarbeiten ein Sicherheitsabstand im Radius von 15 Metern um den eingemessenen Verdachtspunkt nicht eingehalten werden kann. Die Kosten für die Kampfmittelräumung (Aufsuchen, Bergen, Zwischenlagern) sind vom Antragsteller, Interessenten oder sonstigen Berechtigten (z. B. Eigentümer, Investor) zu tragen. Die genannten Arbeiten sind daher von diesen selbst bei einer Fachfirma in Auftrag zu geben und zu bezahlen.

Für die Dokumentation der durchgeführten Kampfmittelräumung werden die örtlichen Gauß/Krüger-Koordinaten benötigt.

2 Grundwasserbewirtschaftungsplan Hessisches Ried

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried. Im Rahmen dieser wasserwirtschaftlichen Planung ist mit großflächigen Grundwasseraufspiegelungen zu rechnen, die bei einer künftigen Bebauung zu berücksichtigen sind. Im Einzelnen sind die Vorgaben des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried (Staatsanzeiger für das Land Hessen 21/1999, S. 1659 und 31/2006, S. 1704) zu beachten.

3 Bodenverunreinigungen

Aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine Altlast mit der ALTIS-Nr. 438.006.000-000.002 bekannt.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen heranzuziehen. Schädliche Bodenverunreinigungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktion, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

4 Bodendenkmäler

Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte und/oder Skelettreste sind nach § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 DSchG). Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen. In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens aber eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 16 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) erforderlich werden.

5 Abstand von Bäumen zu den Leitungen

Bei Gehölzpflanzungen ist ein Mindestabstand gemäß Anforderungen der jeweiligen Leitungsträger zu benachbarten Versorgungskabeln/-leitungen einzuhalten. Bei Unterschreitung dieses Abstands sind die Kabel bzw. Leitungen vor schädlichen Wurzelnwirkungen zu schützen.

6 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Artengruppe Fledermäuse

- Baubedingt kann es zu geringfügigen Störungen im Jagdgebiet der Fledermäuse kommen. Baumaßnahmen außerhalb der Aktivitätszeiträume (späte Abendstunden und nachts) verhindern die ohnehin unwahrscheinliche Störung der Tiere.

- Zur Beleuchtung des Plangebiets sollten LED-Lampen oder Natriumdampf-Drucklampen mit UV-armen Lichtspektren und geschlossenem Gehäuse (Schutz von Nachfaltern und Fledermäusen) verwendet werden.
- Umbaumaßnahmen an Gebäudefassaden sollten außerhalb der Fortpflanzungszeit einheimischer Fledermausarten vorgenommen oder durch einen Fachgutachter begleitet werden.

Artengruppe Vögel

- Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (1. März - 30. September) gemäß § 39 BNatSchG generell abzusehen.
- Erhalt und Ergänzung der Eingrünung durch Bäume und Sträucher.
- Zum Ausgleich der an der Eiche wegfallenden Baumhöhle als Ruhe- und Fortpflanzungsstätte von ggf. artenschutzrechtlich relevanten Vogelarten sind drei geeignete Nistkästen an Gehölzen oder Gebäuden im Plangebiet anzubringen und regelmäßig zu pflegen.

Artengruppe Reptilien

- Kontrolle des Baufelds auf Reptilienvorkommen vor der jeweiligen Baumaßnahme sowie ggf. Umsiedlung betroffener Individuen in ein Ersatzhabitat in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.

Für eine Umsiedlung von Zauneidechsen wurde ein entsprechender Ausnahmeantrag gemäß § 45 bei der UNB des Kreises Offenbach eingereicht. Hierfür wurden seitens der Stadt Langen bereits zwei Flächen ausgewählt, innerhalb derer die Anlage von Habitatstrukturen (Steinschüttungen, Sandlinsen) für die Zauneidechse möglich ist. Die Flächen sind aufgrund ihrer Lage am Waldrand mit Südexposition und sandigem Untergrund für die Ansiedlung von Zauneidechsen gut geeignet.

7 Schutzvorkehrungen im Umfeld von Bahnanlagen

Oberflächen- und sonstige Abwässer

Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen dem Bahngelände nicht zugeleitet werden. Die Vorflutverhältnisse dürfen nicht zu Ungunsten der Deutschen Bahn AG verändert werden.

Planung von Lichtzeichen- und Beleuchtungsanlagen

Bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahn (z. B. Beleuchtung von Parkplätzen, Baustellenbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art, etc.) ist darauf zu achten, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Einfriedung

Der Grundstückseigentümer/Bauherr ist angehalten, das Gewerbegrundstück im Interesse der öffentlichen Sicherheit und auch im Interesse der Sicherheit der auf seinem Grundstück verkehrenden Personen und Fahrzeuge derart einzufrieden, dass ein gewolltes oder ungewolltes Betreten und Befahren vom Bahngelände oder sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen verhindert wird.

Die Einfriedung ist vom Grundstückseigentümer/Bauherr bzw. seinen Rechtsnachfolgern zu erhalten und ggf. zu erneuern. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Grundstückseigentümers/Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.

Bepflanzung von Grundstücken zur Gleisseite

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebs entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Richtlinie (Ril) 882 "Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle" zu beachten. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebs und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen. Entsprechende Neuanpflanzungen in unmittelbarer Bahnnähe sind von vornherein ausgeschlossen werden.

Oberleitung

Die Flächen befinden sich in unmittelbarer Nähe zu der Oberleitungsanlage der Deutschen Bahn. Es wird ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15000 V Spannung der Oberleitung und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen hingewiesen.

Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnbetriebsanlagen, insbesondere der Gleise und Oberleitungen und -anlagen sind stets zu gewährleisten.

Immissionen

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.). In unmittelbarer Nähe der elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Grundstückseigentümer/Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.

8 Verwertung von Bodenmaterialien

Die „Richtlinie für die Verwertung von Bodenmaterial, Bauschutt und Straßenaufbruch in Tagebauen und im Rahmen sonstiger Abgrabungen" vom 17.02.2014 (StAnz. 10/2014 S. 211 ff.) ist zu beachten und sämtliche Vorgaben und Regelungen dieser Richtlinie sind einzuhalten.

9 Belange des Bodenschutzes

Vor dem Beginn von Baumaßnahmen ist innerhalb des laufenden bodenschutzrechtlichen Verfahrens für die jeweiligen Einzelbaumaßnahmen gegenüber der Oberen Bodenschutzbehörde, Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat 41.5 - Bodenschutz - durch die dort verbindlich festgelegten Maßnahmen nachzuweisen, dass zukünftig keine Gefährdungen für das Allgemeinwohl und den einzelnen von diesen Flächen mehr ausgeht. In der Regel soll dies durch chemisch analytische Nachweise erfolgen.

Die geplanten Anlagen zur Versickerung von Niederschlagwasser dürfen nur in Bereichen eingerichtet werden, in denen nachweislich keine Bodenverunreinigungen vorhanden sind. Dies ist entsprechend gegenüber der Oberen Bodenschutzbehörde, Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat 41.5 nachzuweisen.

10 Kanalsicherung

In den Flurstücken Flur 24, 52/25 und 52/29 befindet sich ein stillgelegter Kanal (DN400- 500) mit mehreren Schachtbauwerken. Der Kanal und die Schächte sind vor Überbauung oder Verwendung der darüber liegenden Flächen fachgerecht zu verdämmen oder zu entfernen.

11 Satzungen der Stadt Langen

Die Satzungen der Stadt Langen (Stellplatzsatzung, Entwässerungssatzung usw.) sind zu beachten.

Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Langen in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.

12 DIN-Normen

Die DIN-Vorschriften, auf die im Bebauungsplan Bezug genommen wird, sind beim Fachdienst 13 - Bauwesen, Stadt- und Umweltplanung der Stadt Langen, Südliche Ringstraße 80 in 63225 Langen einzusehen.

E PFLANZLISTE

Für die Anpflanzungsflächen gemäß Festsetzung in der Plankarte wurden Bäume I. Ordnung ausgewählt, da diese eine Wuchshöhe >10 m erreichen und dadurch eine hohe und dichte Eingrünung darstellen. Aufgrund der Größe der Pflanzflächen innerhalb der Parkplatzflächen wurden Bäume II. Ordnung ausgewählt, die eine Wuchshöhe von unter 10 m erreichen. Aus Gründen der Statik der Dächer und dem Ziel einer extensiven Dachbegründung wurden hierfür niedrigwüchsige Pflanzenarten ausgewählt. Extensivbegrünungen mit Sedum-Arten sind pflegeleicht, sie zeichnen sich durch eine hohe Trockenheitsverträglichkeit und Frostunempfindlichkeit aus, wodurch der dauerhafte Erhalt dieser Begrünungsmaßnahme sichergestellt ist.

1 Heimische Bäume

1.1 Bäume I. Ordnung

Bäume über 10 m Wuchshöhe, Pflanzgebot: 1 Baum, STU 20 – 25 cm ab 250 m² Grundstücksgröße

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Aesculus hippocastaneum	Roßkastanie
Aesculus carnea	rotblühende Kastanie
Alnus spaethii	einblättrige Erle
Carpinus betulus	Hainbuche
Castanea sativa	Esskastanie
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus rubra	Roteiche
Quercus palustris	Sumpfeiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus frainetto	Ungarische Eiche

Tilia cordata	Winterlinde
Tilia tomentosa	Silberlinde
Tilia x europaea	Holl. Linde/Kaiserlinde
Ulmus spec.	Resista-Ulme

1.2 Bäume II. Ordnung

Bäume unter 10 m Wuchshöhe, Pflanzgebot: 1 Baum, STU 18 – 20 cm ab 100 m² Grundstücksgröße

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides „Columnare“	Spitzahorn Säulenform
Amelanchier arborea „Robin Hill“	baumartige Felsenbirne
Carpinus betulus „Fastigiata“	Säulenhainbuche
Crataegus monogyna „Stricta“	Weißdorn
Crataegus laevigata „Paul`s Scarlett“	Rotdorn
Fagus sylvatica „Dawyck“ bzw. „Fastigiata“	Säulenbuche
Malus spec.	Zierapfel
Pyrus calleryana i.S.	Stadtbirne
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus intermedia	schwedische Mehlbeere
Quercus robur „Fastigiata“	Säuleneiche

2 Sträucher und freiwachsende Hecken

Pflanzgebot: 3 Stück ab 250 m² Grundstücksfläche

Amelanchier ovalis	Echte Felsenbirne
Crataegus monogyna	eingriffl. Weißdorn
Corylus avellana	Haselnuss
Cornus sanguinea	Hartriegel
Frangulus alnus	Faulbaum
Cornus mas	Kornelkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	rote Heckenkirsche
Prunus mahaleb	Steinweichsel
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rosa spec.	Rosensorten
Salix-Arten	Weide
Sambucus nigra	schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum spec.	Schneeball

3 Dachbegrünung

3.1 Stauden

In großen Gruppen / flächig:

Artemisia stelleriana	Edelraute (niedr.)
Origanum i. niedr. A.u.S.	Dost/Heidegünsel
Sedum acre	Scharfer Mauerpfeffer
Sedum album i. S.	Weißer Mauerpfeffer
Sedum flor. "Weihenstephaner Gold"	Weihenstephaner Sedum
Sedum hybr. "Immergrünchen"	immergrüner Sedum

Sedum kamtsch. var. Ellacombianum
Sedum spurium i.S.

Ellacomb´s Sedum
Kaukasus Sedum/Teppichsedum

3.2 Gräser

Einzel oder in sehr kleinen Gruppen:

Achnatherum i.A.u.S.
Melica ciliata
Molinia altissima i.S.

Straußengras i.A.u.S.
Wimper-Perlgras
Rohr-Pfeifengras

In vorwiegend größeren Gruppen:

Festuca ovina i.S.
Koeleria glauca
Pennisetum compressum i.S.
Sesleria caerulea
Carex montana

Schafschwingel i.S.
Schillergras
Lampenputzergras i.S.
Kopfgras
Bergsegge

3.3 Zwiebelgewächse

Für vorwiegend größere Gruppen:

niedrige Allium (Zierlauch) i. A. u. S.
botanische Vorfrühlingskrokusse i.A.u.S.
nicht über 20 cm hoch werdende Wildtulpen i.A.u.S.

III AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

1 Statistische Angaben

<u>Geltungsbereich des Bebauungsplans</u>	7,51 ha
• Gewerbegebiet	4,88 ha
• Flächen für Bahnanlagen	0,68 ha
• Öffentliche Straßenverkehrsflächen	1,14 ha
• Verkehrsflächen bes. Zweckbest. Rad- und Fußweg	0,17 ha
• Verkehrsflächen bes. Zweckbest. Privatstraße	0,25 ha
• Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser	0,28 ha
• Private Grünflächen	0,11 ha

2 Bedarfe der Infrastruktur

Im Hinblick auf die Sicherstellung der verkehrlichen Erschließung des Plangebiets unter Berücksichtigung des zu erwartenden Mehrverkehrs wird die Umgestaltung des Knotenpunktes Pittlerstraße/Raiffeisenstraße/Amperestraße sowie die teilweise Anpassung der Trassenführung und Verbreiterung der Straßenverkehrsfläche der Raiffeisenstraße auf 12,5 m erforderlich. Des Weiteren ist ein Rad- und Fußweg westlich der Bahntrasse anzulegen.

3 Kosten und Finanzierung

Die Kosten für die Errichtung des Kreisverkehrsplatzes im Bereich Pittlerstraße/Raiffeisenstraße/Amperestraße wurde durch das beauftragte Büro für Verkehrsplanung auf rund 410.000 € brutto geschätzt. Der Vorhabenträger wird den überwiegenden Teil der Kosten übernehmen. Die genaue Aufteilung der Kosten wird im städtebaulichen Vertrag geregelt.

Zu den Kosten für den Umbau der Raiffeisenstraße entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplans liegen zurzeit noch keine Schätzungen vor. Die Kostentragung ist noch nicht geregelt. Die genaue Aufteilung bzw. Übernahme der Kosten wie auch die Zurverfügungstellung der Fläche werden im städtebaulichen Vertrag geregelt.

Die Kosten für die Herstellung der privaten Erschließungsstraße ergeben sich aus dem von dem Vorhabenträger gewählten Ausbaustandard und lassen derzeit eine Schätzung ebenfalls nicht zu. Die Kosten sind vom Vorhabenträger zu tragen.

4 Maßnahmen/Bodenordnung

Maßnahmen der Bodenordnung im Sinne §§ 45 ff. BauGB werden voraussichtlich nicht erforderlich.

Für die Umsetzung der im Bebauungsplan festgesetzten straßenbaulichen Maßnahmen werden Teile von Flurstücken in Anspruch genommen, die sich derzeit im Privateigentum befinden (52/29 tlw., 52/25 tlw., 52/27 tlw.). Die Stadt Langen geht zum derzeitigen Zeitpunkt davon aus, dass die entsprechenden Teilflächen von den entsprechenden Eigentümern erworben werden können.

IV VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS (Anlage 2 zum BauGB)

1 Merkmale des Bebauungsplans

1.1 Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 14b Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt

Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 13a BauGB. Es erfolgt die Festsetzung eines Gewerbegebietes mit drei Teilflächen, von Verkehrsflächen und Regenrückhalte- und Versickerungsflächen (Regenrückhaltebecken). Der Bebauungsplan umfasst ein Areal in dem bereits ein großflächiges Gewerbegebiet festgesetzt ist. Der Bebauungsplan setzt keinen Rahmen für ein Vorhaben der Anlage 1 UVPG.

1.2 Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst

Der RegFNP stellt das Plangebiet als gewerbliche Baufläche Bestand/Planung dar. Die Ausweisung eines Gewerbegebiets ist insofern gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst und gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Im Landschaftsplan des Umlandverbandes Frankfurt/Rhein-Main (jetzt Regionalverband FrankfurtRheinMain) wird das Plangebiet als bebauter Bereich im Gewerbe- und Industriegebiet, überlagert mit der Signatur zur Erhaltung der Durchgrünung, dargestellt. Das Plangebiet liegt überwiegend im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2/V „Monza-Gewerbepark“ und wird hier als Gewerbegebiet im Sinne § 8 BauNVO ausgewiesen. Im Übrigen sind die Flächen derzeit als unbeplanter Innenbereich im Sinne § 34 BauGB zu bewerten.

1.3 Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung

Berücksichtigung der Umweltbelange im üblichen Umfang erforderlich.

1.4 Für den Bebauungsplan relevante umweltbezogene, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme

Keine zusätzlichen Bodenversiegelungen und Belastungen des Landschaftsbildes.

1.5 Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften

Zum jetzigen Zeitpunkt des Entwurfes liegen Erkenntnisse über die Betroffenheit von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und europäischer Vogelarten vor. Dies betrifft insbesondere einige Vogelarten sowie die Zauneidechse. Hierfür sind geeignete Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen (vgl. Fachbeitrag Kap. 7).

2 Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete in Bezug auf

2.1 Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen

Durch die Versiegelungen im Bereich des Gewerbegebiets und der Verkehrsflächen kommt es zu einer grundlegenden Umgestaltung des Plangebiets. Hiermit kommt es v.a. zu einem irreversiblen Verlust an Bodenfunktionen, dessen Ausmaß jedoch nicht über den rechtsverbindlichen Bebauungsplan hinausgeht.

2.2 Kumulativer und grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen

Nicht erkennbar.

2.3 Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen)

Nicht erkennbar.

2.4 Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen

Geringe Auswirkungen hinsichtlich des Landschaftsbilds bleiben auf das Plangebiet selbst begrenzt.

2.5 Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Boden-nutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten

Gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan sind keine erheblichen zusätzlichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft, das kulturelle Erbe oder die Intensität der Bodennutzung im betroffenen Gebiet zu erwarten, keine Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten.

2.6 Besonders geschützte Gebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb der Schutzzone III eines ausgewiesenen Trinkwasserschutzgebietes. Die entsprechenden Schutzbestimmungen sind zu beachten. Sonstige Gebiete gemäß Anlage 2 Nr. 2.6 zum BauGB sind nicht betroffen.