

DER MAGISTRAT DER STADT LANGEN

Begründung zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 „Siedlung“

Stand 1/98

INHALT :

- 1. Rechtsgrundlagen**
- 2. Geltungsbereich**
- 3. Planungserfordernis**
- 4. Flächennutzungsplan**
- 5. Bestand**
- 6. Planungsziele**
- 7. Grundzüge der Planung**
 - 7.1. Art der baulichen Nutzung**
 - 7.2. Maß der baulichen Nutzung**
 - 7.3. Städtebauliche Gestaltung**
 - 7.4. Erschließung und Stellplätze**
 - 7.5. Belange von Natur und Landschaft**
 - 7.6. Infrastruktur**
 - 7.7. Ver - und Entsorgung**
- 8. Lärmimmissionen**
- 9. Altlasten**
- 10. Kosten**

1. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dez. 1986, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.1996 (gültig bis 31.12.1997)

Baugesetzbuch (BauGB 98) in der Neufassung vom 27.08.1997 (gültig ab 01.01.1998)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987, zuletzt geändert durch Gesetz v. 06.08.1993 i.V.m. § 243 Abs.2 BauGB 98

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Jan. 1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 20.12.1993, zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.1994

Flächennutzungsplan des Umlandverbandes Frankfurt, genehmigt am 31.03.1987

Für den Geltungsbereich besteht ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vom 23.08.1968, der mit Satzungsbeschluss für vorliegenden Bebauungsplan geändert wird.

Am 7.10.1993 wurde von der Stadtverordnetenversammlung die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 „Siedlung“ vom 23.08.1968 und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 32 A „Im Birkenwäldchen“ beschlossen. Mit Beschluss vom 05.12.1996 hat die Stadtverordnetenversammlung beschlossen, die Geltungsbereiche der Bebauungspläne wieder zusammenzulegen, um die Ausgleichsfläche entlang der Walter-Rietig-Straße den Grundstücken an der Straße „Im Birkenwäldchen“ gemäß § 8a BNatSchG zuordnen zu können

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt :

- Im Nordosten - entlang der nordöstlichen Straßenseite der Straße „Im Birkenwäldchen“, über die Goethestraße und entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze der Parzelle Nr.560 bis zum Sterzbach.
- Im Südosten - entlang des Sterzbaches bis zur Wegeparzelle Nr. 173/2.
- Im Südwesten - entlang der südlichen Straßenseite der Straße „Im Wiesengrund“ bis zur Bahnlinie.
- Im Nordwesten - entlang der Bahnlinie bis Parzelle 74/5 und entlang der westlichen Straßenseite der Walter-Rietig-Straße bis zur Straße „Im Birkenwäldchen“.

3. Planungserfordernis

Anlaß der Planung ist das öffentliche Interesse, eine bauliche Erweiterung auf den Grundstücken im Geltungsbereich zuzulassen, da nach wie vor in der Stadt Langen ein großer Bedarf an bezahlbaren Wohnungen vorhanden ist.

Eine städtebauliche Verdichtung ermöglicht mit minimalen Eingriffen in Natur und Landschaft und ohne großen Kostenaufwand die Schaffung von dringend benötigtem neuen Wohnraum. Deshalb liegt die Errichtung von Wohnungen in bereits erschlossenen Ortslagen im Interesse der Stadt.

Der Ausbau des Dachgeschosses als dritte Wohneinheit soll in den Bereichen A - E ermöglicht werden. Aufgrund der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung im alten Bebauungsplan Nr. 32 als Kleinsiedlungsgebiet (WS) konnte eine dritte Wohneinheit bisher nicht zugelassen werden.

Die Grundstücke an der nordöstlichen Seite der Joseph-von-Eichendorff-Straße besitzen eine hintere Erschließungsstraße, nämlich die Straße „Im Birkenwäldchen“. Mehrfach wurde von Grundstückseigentümern der Wunsch geäußert, auf den großen, erschlossenen Grundstücken eine Zweitbebauung zuzulassen. Bisher konnte jedoch aufgrund der Festsetzungen im Bebauungsplan einer hinteren Bebauung nicht zugestimmt werden.

4. Flächennutzungsplan

Der vorliegende Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan, welcher für diesen Bereich Wohnbauflächen vorsieht, entwickelt worden.

5. Bestand

Der Bebauungsplan Nr. 32 „Siedlung“ umfaßt in seinem Geltungsbereich eine Fläche von ca. 11 ha.

Die Mehrzahl der im Geltungsbereich gebauten Wohnhäuser sind Mitte der 30er Jahre auf Grundstücken mit einer Größe von ca. 1000 qm als Teil einer einheitlich geplanten und gebauten Heimstättensiedlung errichtet worden. Die ursprünglichen Siedlungshäuser waren durchweg giebelständige, eingeschossige Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoß.

Da die Häuser sehr klein waren, wurde 1967 ein Bebauungsplan für das Baugebiet beschlossen, durch den die Eigentümer die Möglichkeit bekamen, in städtebaulich geordneter Weise die bestehenden Gebäude zu erweitern.

Die Festsetzung als Kleinsiedlungsgebiet (WS) blieb damals auf Wunsch der Grundstückseigentümer erhalten. Ausgenommen davon waren vier Grundstücke im östlichen Bereich, hinter der Goethestraße, die als Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt wurden.

Im alten Bebauungsplan ist ein zweites Vollgeschoß bei einer Dachneigung von 30° - 35° zugelassen; bei einer eingeschossigen Bebauung darf die Dachneigung 45 - 50° betragen. Kniestöcke sind nur bei der eingeschossigen Bebauung zulässig und Dachgauben sind im gesamten Baugebiet nicht erlaubt.

Durch die Möglichkeit, sowohl ein- als auch zweigeschossig mit unterschiedlicher Dachneigung zu erweitern, wurde aus dem ehemals einheitlichen Erscheinungsbild der Siedlung ein städtebauliches Konglomerat aus unterschiedlichen Bautypen.

Die Gartenflächen, die ursprünglich als Nebenerwerbsquelle dienen, sind heute überwiegend normale Hausgärten; das heißt, es sind Ziergärten mit fremden und einheimischen Gehölzen.

Die im alten Bebauungsplan festgesetzte Nutzung als Kleinsiedlungsgebiet (WS) entspricht deshalb heute nicht mehr dem vorhandenen Gebietscharakter:

„Kleinsiedlungsgebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäuden mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen“ (§ 2 Abs.1 BauNVO).

Einen besonderen „Siedler-Status“ haben die Grundstückseigentümer heute nicht mehr, zumal das Reichsheimstättengesetz 1993 aufgehoben worden ist.

6. Planungsziele

Vorrangiges städtebauliches Ziel ist die Schaffung neuer Wohnungen durch eine mäßige innerstädtische Verdichtung mit folgenden Vorgaben:

1. Eine dritte Wohneinheit soll in den Bereichen A - E zugelassen werden.
2. Das Dachgeschoß soll zu Wohnzwecken besser nutzbar sein.
3. Für die bislang nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Straße „Im Birkenwäldchen“ soll eine zweigeschossige Bebauung ermöglicht werden.
4. Die Grundstücksgrößen sollen mit Ausnahme des Bereiches Joseph-von-Eichendorff-Straße und der Straße „Im Birkenwäldchen“ beibehalten werden.
5. Der Siedlungscharakter als ruhiges Wohngebiet mit einem hohem Grünflächenanteil soll erhalten bleiben.

7. Grundzüge der Planung

7.1. Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ändert sich vom Kleinsiedlungsgebiet (WS) zum Allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO; dadurch wird in den Bereichen A - E eine dritte Wohneinheit möglich.

Die im Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung durch Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ist ausgeschlossen.

Die im Reinen Wohngebiet (WR) gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung durch Läden und nichtstörende Handwerksbetriebe, kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für sportliche Zwecke ist ausgeschlossen.

Diese Beschränkungen sind notwendig, da die durch die o.g. Nutzungen entstehende Verkehrsbelastung mit den vorhandenen minimal dimensionierten Erschließungsstraßen nicht bewältigt werden kann.

Diese Einschränkungen dienen somit der Erhaltung der ruhigen Wohnnutzung.

7.2. Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung im WA - Gebiet ändern sich für den größeren Teil des Bebauungsplanes nur betreffend der Geschößflächenzahl (GFZ), welche bei gleichbleibender Grundflächenzahl (GRZ = 0,2) nun eine durchgehende zweigeschossige Bauweise zuläßt (GFZ = 0,4).

Entlang der Goethestraße und der Walter-Rietig-Straße sind durch Grundstücksteilungen eine Anzahl von kleineren Grundstücken entstanden. Weil auch hier die Erschließung gesichert ist und teilweise schon eine höhere bauliche Nutzung genehmigt wurde, wird für diese Grundstücke das Maß der baulichen Nutzung heraufgesetzt:

Entlang der Walter-Rietig-Straße ist die Ausnutzung wegen des ungünstigen Zuschnittes und der kleinen Grundstücksgrößen auf GRZ = 0,3 und GFZ = 0,6 heraufgesetzt und entlang der Goethestraße beträgt die GRZ 0,35 und die GFZ 0,7. Durch diese Festsetzungen soll erreicht werden, daß auch die Eigentümer der kleineren Grundstücke ein angemessen großes Gebäude errichten können.

Das Maß der baulichen Nutzung im WR - Gebiet wird nicht verändert, da hier eine höhere Ausnutzung aus städtebaulichen Gründen und durch die Nähe zur Landschaft nicht wünschenswert ist, d.h. die GRZ bleibt 0,4 und die GFZ 0,6.

Bedingt durch die bereits vorhandene Erschließungsstraße ist im Bereich zwischen Joseph-von Eichendorff-Straße und der Straße „Im Birkenwäldchen“ eine hintere Bebauung der Grundstücke nach der B-Planänderung zulässig. Das Maß der baulichen Nutzung wird hier so verändert, daß zusätzlich zu den bereits bestehenden und eventuell erweiterten Gebäuden ein zweites Gebäude auf dem hinteren Teil des Grundstückes mit ähnlichem Volumen errichtet werden kann. Das bedeutet die GRZ wird von 0,2 auf 0,35 und die GFZ von 0,3 auf 0,7 heraufgesetzt.

Die Fläche von Aufenthaltsräumen im Dachgeschoß ist im gesamten Geltungsbereich bei der Ermittlung der Geschößflächenzahl mitzurechnen, dadurch wird die Größe der Gebäude begrenzt und eine einheitliche Gebäudeproportion gewährleistet.

Eine noch höhere als die vorgesehene Ausnutzung ist nicht möglich, da dies dem Charakter der Siedlung als ruhiges Wohngebiet widerspräche und die vorhandenen Erschließungsstraßen für eine höhere Verdichtung nicht ausreichend dimensioniert sind.

7.3. Städtebauliche Gestaltung

Durch die baulichen Veränderungen in der Vergangenheit ist das einheitliche Bild der Siedlung nur noch in manchen Straßenabschnitten erkennbar. Eine gemeinsame Struktur der Wohnhäuser ist jedoch aus städtebaulicher Sicht wünschenswert, da sie zur Identifikation der Bewohner mit ihrer „Siedlung“ wesentlich beiträgt.

Durch die Festsetzung von Einzelhäusern, einer Hauptfirstrichtung der Gebäude, einer einheitlichen Geschoßigkeit und einer gleichen Dachneigung soll wieder eine homogene Struktur entstehen, innerhalb derer ein großes Maß an architektonischer Freiheit möglich ist.

In den WA - Gebieten werden zwei Vollgeschosse zwingend festgesetzt, um die vorhandene heterogene städtebauliche Entwicklung, die durch die im alten Bebauungsplan festgesetzte unterschiedliche Geschossigkeit entstanden ist, auszugleichen. Im WR - Gebiet ist auch eine nur eingeschossige Bauweise weiterhin zulässig, da diese Bebauung von der Straße aus nicht einsehbar ist und die Nähe zur freien Landschaft eine höhere Dichte nicht zuläßt.

Dachgauben und Kniestöcke sind im gesamten Plangebiet mit Ausnahme der traufständigen Bebauung an der Straße „Im Birkenwäldchen“ in eingeschränktem Umfang zulässig, um eine gute Ausnutzung des Dachgeschosses zu ermöglichen.

Die Gebäudehöhe wird durch die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe (= 11m) im gesamten Plangebiet begrenzt.

Für die entlang der Straße „Im Birkenwäldchen“ neu festgesetzte überbaubare Fläche wird eine einheitliche traufständige Gebäudestellung vorgeschrieben. Dadurch wird innerhalb der überwiegend giebelständigen Bebauung der Siedlung die Eigenständigkeit der neuen Häuserzeile betont.

In diesem Bereich werden bedingt durch die festgesetzte traufständige Anordnung der Gebäude keine Kniestöcke zugelassen, um die Fassadenhöhe zu begrenzen.

Die im alten Bebauungsplan festgesetzten Baulinien werden durch Baugrenzen ersetzt, da eine starre Straßenflucht, wie sie durch eine Baulinie hätte erreicht werden sollen, nicht vorhanden ist und auch aus städtebaulicher Sicht nicht notwendig erscheint.

Um den Grüncharakter der Siedlung zu erhalten, wird eine Mindestgröße der Grundstücke festgesetzt. Durch eine nicht überbaubare Zone von 3.00 m bis 6.00 m Breite zwischen der Straße und den Gebäuden werden die siedlungstypischen Vorgärten erhalten.

7.4. Erschließung und Stellplätze

Die vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen ändern sich gegenüber dem alten Bebauungsplan nicht.

Lediglich die Zweckbestimmung der Straße „Im Birkenwäldchen“ wird, bedingt durch die zu erwartende zusätzliche Belastung durch die südliche Bebauung, als Mischverkehrsfläche (verkehrsberuhigter Bereich) festgesetzt. Um auch in Zukunft den Durchgangsverkehr aus dieser Straße herauszuhalten, wird die Straße als Mischverkehrsfläche niveaugleich ausgebaut. Das bedeutet Fußgänger, Radfahrer und Autofahrer benutzen die gleiche Verkehrsfläche und müssen aufeinander Rücksicht nehmen. Am Anfang und am Ende soll die Straße als optische Bremse eine Pflastergestaltung quer zur Fahrbahn erhalten.

Eine Baumreihe dient zur Begrünung der Straße und zur Abschirmung der nördlich vorhandenen Reihenhäuser. Zwischen den Bäumen werden öffentliche Stellplätze angeordnet.

Die erforderlichen privaten Stellplätze der Anlieger müssen auf den Grundstücken nachgewiesen werden. In der nicht überbaubaren Vorgartenzone sind offene, nicht überdachte Stellplätze nur begrenzt zulässig; sie sind mit einem wasser- und luftdurchlässigen Belag zu befestigen. Um die vorhandenen Vorgartenzonen zu erhalten, müssen mindestens 40% der nicht überbaubaren Vorgartenfläche begrünt werden.

7.5. Belange des Umweltschutzes

Bei der Änderung des Bebauungsplans vom 23.08.1968 waren gem. § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB 98 (früher § 8a Abs.1 Bundesnaturschutzgesetz) die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Die bereits vollzogene Nutzungsänderung der ehemaligen Heimstättensiedlung und der in Langen dringend benötigte zusätzliche Wohnraum lassen es nach gerechter Abwägung der Belange zweckmäßig erscheinen, eine Verdichtung der Bebauung in diesem Wohngebiet durch Änderung des Bebauungsplanes zuzulassen.

Aus ökologischer Sicht kann hier mit minimalen Eingriffen neuer Wohnraum entstehen. Aufgrund der im größten Teil des Plangebietes vorgesehenen Möglichkeit, das Dachgeschoß auszubauen, kann im Dachraum eine 3. Wohneinheit geschaffen werden, ohne daß mehr Grundstücksfläche überbaut und versiegelt werden muß. Sowohl die Vorgärten als auch die rückwärtigen Gärten bleiben erhalten.

Um den zu erwartenden Eingriff bewerten zu können, wurde eine vegetationskundliche Bestandsanalyse (Mai 1994) erarbeitet.

Als Ausgleichsmaßnahmen werden gemäß § 1a (3) BauGB nach § 9 Abs.1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB i.V.m. § 87 HBO folgende Festsetzungen getroffen :

- Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist in Zisternen zu sammeln, deren Überlauf in eine geeignete Versickerungsanlage im hinteren Gartenbereich geführt werden muß.
- Die vorhandenen Bäume sind nach Möglichkeit zu erhalten. Sie sind während der Baumaßnahmen nach DIN 18920 vor schädigenden Einflüssen zu schützen.

- Im Bereich der Kronentraufe der mit Erhaltungsgebot belegten Bäume sind Bau- maßnahmen nicht zulässig. Dieses Verbot schließt auch die Neuversiegelung von Flächen innerhalb der Kronentraufe ein.
- Abgängige Bäume sind durch Ersatzpflanzungen zu ersetzen.
- Flächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen dürfen nur bis zu maximal 10% der nicht überbaubaren Grundstücksfläche versiegelt werden. Die nicht über- bauten Grundstücksflächen sind unter Ausnahme der Erschließungsflächen mit ein- heimischen Gehölzen und Stauden gärtnerisch anzulegen. Bei der Bepflanzung sind Bäume und Sträucher gemäß Pflanzenliste zu verwenden. Auf jedem Grundstück ist mindestens ein einheimischer, hochstämmiger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Der Bestand wird angerechnet.
- Für jeden Stellplatz in der nicht überbaubaren Vorgartenzone ist zusätzlich ein Obst- baum - Hochstamm oder ein einheimischer, kleinkroniger Laubbaum gemäß Pflan- zenliste an geeigneter Stelle im Vorgartenbereich zu pflanzen.
- Mindestens 40% der Vorgartenfläche muß begrünt werden.
- Pro 3 lfdm fensterloser Fassadenfläche ist eine Schling- und Kletterpflanze gemäß Pflanzenliste zur dauerhaften Fassadenbegrünung anzupflanzen. Garagen und überdachte Stellplätze sind mit kletternden Arten gemäß Pflanzliste zu begrünen.
- Entlang der Straße „Im Birkenwäldchen“ wird die Pflanzung von Straßenbäumen festgesetzt. Es sind Laubbaum-Hochstämme mit einem Stammumfang von minde- stens 18 - 20 cm zu verwenden. Im Bereich der Baumstandorte ist ein Pflanzbeet von 12 qm mit robusten und pflegeleichten Bodendeckern und einzelnen Stauden zu bepflanzen.
- Für die zusätzlich geplante Zweitbebauung an der Straße „Im Birkenwäldchen“ wird eine Fläche entlang der Bahnlinie, die im alten Bebauungsplan als Fläche für klein- gärtnerische Nutzung ausgewiesen ist, als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt und als Aus- gleichsfläche der Baufläche F gemäß § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet. Diese Fläche wird durch Pflanzung einer freiwachsenden Hecke entsprechend dem erarbeiteten Maßnahmen- und Pflegeplan aus landschaftsplanerischer Sicht sinnvoll aufgewertet. Eine Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach § 135a BauGB wird erarbeitet.

Auf Grundlage der Festsetzungen im Bebauungsplan und der erfolgten Bestandsauf- nahme wurde eine Eingriffs- und Ausgleichsbewertung nach der hessischen Aus- gleichsabgaben-Verordnung vom 09.02.1995 erstellt. Die Bewertung ergibt, daß der Ausgleich bei 98% liegt. Somit ist die Biotopwertdifferenz verschwindend gering. Da die geplante Verdichtung einer Zersiedlung der freien Landschaft an anderer Stelle vorge- zogen wird, kann die Differenz als Verdichtungsbonus angerechnet werden.

7.6. Soziale Infrastruktur

Die Versorgung des Wohngebietes mit sozialer Infrastruktur ist gesichert und wird durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt.

7.7. Ver- und Entsorgung

Die zukünftige Energieversorgung des Gebietes mit Strom und Gas durch die Stadtwerke Langen GmbH ist durch das bestehende Versorgungsnetz gewährleistet. Der zu erwartende Trinkwasserbedarf wird durch die bereitstehenden Trinkwassermengen und durch das vorhandene, ausreichend dimensionierte Rohrleitungsnetz gedeckt.

Die Leistungsfähigkeit des Kanalnetzes ist im Bereich der Siedlung erschöpft. Da jedoch die Dimensionierung des Kanalnetzes überwiegend vom anfallenden Niederschlagswasser abhängig ist, wird durch die vorgeschriebene Zisterne eine dezentrale Regenrückhaltung erreicht. Auch durch die festgesetzte Einleitung des Zisternenüberlaufes in eine Versickerungsanlage wird das Kanalnetz deutlich entlastet.

Die Erweiterung der Verbandskläranlage des Abwasserverbandes Langen/Egelsbach/Erzhausen ist im Februar 1997 in Betrieb genommen worden; damit ist die Leistungsfähigkeit der Kläranlage gesichert.

8. Lärmimmissionen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt östlich der Bahnlinie Frankfurt - Darmstadt. Im Zusammenhang mit dem Bau der neuen S-Bahnstrecke hat die Deutsche Bahn AG entlang der Walter-Rietig-Straße eine Lärmschutzwand errichtet, so daß das dahinterliegende Baugebiet vor unzulässigen Geräuscheinwirkungen geschützt ist. Nordöstlich des Geltungsbereiches liegen in unmittelbarer Nähe die Sportanlagen der SSG Langen. Es war deshalb zu untersuchen, inwieweit es durch den Betrieb der Sportanlagen zu Geräuscheinwirkungen auf das Plangebiet kommt. Eine hierzu erstellte schalltechnische Untersuchung ergab, daß bei der derzeitigen Nutzung der Sportanlagen der Immissionsrichtwert von 45 dB(A) für ein reines Wohngebiet innerhalb der Ruhezeit (tags) eingehalten wird. Aus diesem Grund sind keine schalltechnischen Maßnahmen erforderlich.

9. Altlasten

Im nordöstlichen Bereich der Grundstücke Joseph-von-Eichendorff-Straße 20, 22, 24 und 26 befindet sich eine ca. 500 qm große Altablagerungsfläche. Aufgrund der historischen Erkundung kann davon ausgegangen werden, daß es sich bei der Fläche um eine Mainsanddüne handelt, die zur Materialgewinnung angegraben und in den zwanziger Jahren mit Abfällen wieder verfüllt wurde.

Das von der Stadt Langen beauftragte Büro für Hydro- und Umweltgeologie hat durch 15 Rammkernsondierungen diese Fläche eingegrenzt. Die vorgefundenen Auffüllungen bestehen aus Bauschutt, Glas, Keramik, Metallresten, Asche, Schlacken, Knochen und aufgearbeiteten organischen Abfällen in einer Auffüllmächtigkeit bis zu 2.30 m. Durch Bodenluftproben und durch Bodenanalysen wurden die Ablagerungen untersucht. Die Bodenluftproben, aus 3 Meßstellen entnommen, ergaben keinerlei Auffälligkeiten. Bei 3 von 4 Auffüllproben wurden jedoch die Orientierungswerte des Erlasses Boden vom 21.12.1992 für Schwermetalle (Zink, Blei, Kupfer) überschritten. Durch den Nutzpflanzenanbau auf dieser Fläche ist eine Schadstoffaufnahme über den Verzehr von Obst und Gemüse nicht auszuschließen.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes kann im Rahmen von Baumaßnahmen in diesem Bereich die Ablagerung durch den ohnehin notwendigen Baugrubenaushub ausgekoffert und ordnungsgemäß entsorgt werden. Die Aushubmaßnahmen müssen unter fachkundiger Aufsicht erfolgen, um eine sachgerechte Vorsortierung nach organoleptischen Kriterien mit anschließender analytischer Nachkontrolle sicherzustellen. Die Ablagerungen müssen vollständig entfernt und vorschriftsmäßig entsorgt werden. Ein von der Belastung ausgehendes Gefährdungspotential für das Grundwasser ist auf Grund der geringen Löslichkeit der vorgefundenen Stoffe nicht erkennbar.

Die Untersuchung der im Plangebiet befindlichen Altstandorte haben keine Verdachts Hinweise ergeben.

Nordöstlich des Baugebietes liegt die Verdachtsfläche Nr. 25 „Am Sterzbach“. Die Untersuchungsergebnisse deuten daraufhin, daß die Fläche als „wildes“ Zwischenlager für Erdaushub und Bauschutt genutzt wird. Da weder analytische noch organoleptische Hinweise auf eventuelle Belastungen vorliegen, ist aus den Untersuchungsergebnissen kein von der Fläche ausgehendes Gefährdungspotential abzuleiten.

9. Kosten

Aufgrund ausreichend vorhandener Infrastruktur und der bestehenden Ver- und Entsorgung ist mit keinen zusätzlichen Erschließungskosten zu rechnen.

Die Kosten für die Neugestaltung der Straße „Im Birkenwäldchen“ als niveaugleiche Mischverkehrsfläche betragen ca. DM 350.000,--.

Die Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1a BauGB auf der Fläche entlang der Walter-Rietig-Straße betragen ca. DM 35.000,--. Dieser Betrag wird gemäß § 135a BauGB auf die zugeordneten Grundstücke umgelegt.

Langen, den 02.01.1998

Gutachten und Stellungnahmen zur Änderung des B-Planes Nr. 32 „Siedlung“:

Eingriffs- / Ausgleichsplanung Walter - Rietig - Straße
Büro Palm, Weinheim vom 10.07.1996

Erläuterungen zum Bebauungsplan mit integriertem Landschaftsplan
Büro Palm, Weinheim vom 22.04.1996

Eingriffs- / Ausgleichsbewertung
Büro Palm, Weinheim vom 09.12.1996

Schalltechnische Untersuchung
Büro Dr. Gruschka vom 03.12.1996

Nachweis der Leistungsfähigkeit des Kanalnetzes
Büro Leis Bodora, Groß-Gerau vom 09.10.1995 und September 1996

Untersuchung der Verdachtsfläche Nr. 25
Büro Brandt / Gerdes / Sitzmann, Darmstadt vom Juni 1996

Erkundung der Verdachtsfläche Nr. 28
Büro für Hydro- und Umweltgeologie, Egelsbach vom Dezember 1996