

Satzung

BAULEITPLANUNG DER STADT LANGEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 41/N

„LINDEN NORD/MÖRFELDER LANDSTRASSE“

BEGRÜNDUNG

STAND: 21.10.2005

Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangsbedingungen.....	3
1.1.	Planungserfordernisse und Zielsetzungen	3
1.2.	Räumlicher Geltungsbereich und Größe.....	4
2.	Planungsgrundlagen.....	4
2.1.	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	4
2.2.	Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan	4
2.3.	Bestehende Bebauungspläne.....	4
3.	Bestand.....	5
3.1.	Lage des Plangebiets und städtebauliches Umfeld.....	5
3.2.	Nutzung und Erschließung.....	5
3.3.	Grünstrukturen.....	6
4.	Grundzüge der Planung.....	7
4.1.	Nutzung und Bebauung	7
4.2.	Grün- und Freiraumkonzept.....	10
4.3.	Verkehrliche Erschließung	11
5.	Altflächen/Altstandorte/Altlasten.....	11
6.	Ver- und Entsorgung.....	12
7.	Bodenordnung und sonstige Maßnahmen.....	13
8.	Kosten.....	13
9.	Flächen.....	13

ANHANG

1. Ausgangsbedingungen

1.1. Planungserfordernisse und Zielsetzungen

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

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

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

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

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

Die Neuaufstellung des Bebauungsplans erfolgt, gemäß dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997, zuletzt geändert durch Artikel 1 Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) vom 24.06.2004, im Vereinfachten Verfahren (§ 13 BauGB). Das Vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB kann angewandt werden, da „durch die Aufstellung des Bebauungsplans in einem Gebiet nach § 34 BauGB der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert, die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird, und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr.7b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung, Europäische Vogelschutzgebiete) bestehen.“ (§ 13 Abs.1 BauGB).

Im langjährig bestehenden, nahezu vollständig bebauten Stadtquartier „Linden“, dessen weitere bauliche und sonstige Nutzungs-Entwicklung in einem verträglichen, dem bestehenden Gebietscharakter angemessenen Maß geleitet werden soll, sind die vorgenannten Bedingungen zweifellos gegeben.

Näheres hierzu ist dem „Landschaftsplanerischen Fachbeitrag zu den Bebauungsplänen „Lin-

den“ der Stadt Langen“, Götte Landschaftsarchitekten GmbH, Frankfurt-Höchst, zu entnehmen (Anhang Nr. 2).

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

1.2. Räumlicher Geltungsbereich und Größe

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 41/N „Linden Nord/ Mörfelder Landstraße“ umfasst ca. 6,1 ha.

Er wird begrenzt

- im Norden durch die Mörfelder Landstraße,
- im Osten durch den Wernerplatz,
- im Süden durch die südlichen Grundstücksgrenzen der Anwesen Robert-Koch-Straße/ Südseite,
- im Westen durch die Berliner Allee.

2. Planungsgrundlagen

2.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

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

2.2. Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan

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

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

2.3. Bestehende Bebauungspläne

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

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

3. Bestand

3.1. Lage des Plangebiets und städtebauliches Umfeld

Das Plangebiet liegt im westlichen Teil der Stadt Langen, unmittelbar angrenzend an die Mörfelder Landstraße (Ausfallstraße nach Westen, Zubringer zur Autobahn A5 Frankfurt-Mannheim), westlich der Bahnlinie Hauptstrecke Frankfurt-Mannheim/ S-Bahnlinie Frankfurt-Darmstadt. Nördlich jenseits der Mörfelder Landstraße erstrecken sich Misch- und Gewerbegebiete. Im Osten, Süden und Westen des Plangebiets schließen sich ausgedehnte Wohngebiete an.

3.2. Nutzung und Erschließung

Das Plangebiet weist in weiten Teilen Wohnnutzung auf. Lediglich am Nordrand, an der Mörfelder Landstraße, sind andere Nutzungen vorhanden: hier sind in jüngerer Zeit großvolumige Geschäftshäuser und Gebäudekomplexe (Wohnpark Werner) entstanden.

Die Grundstücke Mörfelder Landstr. 22 und 26 und ein Teil des Wohnparks Werner, Mörfelder Landstr. 6-14, weisen Geschäftshäuser mit Büroflächen im EG und 1.OG, darüber Wohnungen, auf. Sie sind als Allgemeines Wohngebiet WA gemäß § 4 BauNVO anzusehen.

§ 4 BauNVO: Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Gastronomie und nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Das Tankstellen-Gelände mit großem Garagenhof im Einmündungsbereich Berliner Allee/ Mörfelder Landstr. und das benachbarte Eckgrundstück sind vom Charakter her Mischgebiet MI gemäß § 6 BauNVO.

§ 6 BauNVO: Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Gastronomie, Beherbergung, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und -eingeschränkt- Vergnügungsstätten.

Die WA-Gebiete am Nordrand des Plangebiets (Mörfelder Landstr.) haben GRZ-Werte 0,31-0,41, das MI-Gebiet an der Berliner Allee (Tankstelle mit Garagenhof) GRZ 0,18.

Die Robert-Koch-Straße mit ihren Seitenstraßen hat reinen Wohncharakter, hier stehen überwiegend ältere Einfamilienhäuser, auch kleine Doppelhäuser, aus den 20/30er und 50/60er Jahren, 2geschossig mit Sattel- oder Zeltdach.

Beidseits des Wendeplatzes am Nordende der Beethovenstraße befinden sich zwei einfache Wohnblocks aus den 50/60er Jahren, 2geschossig mit Satteldach.

Der Überbauungsgrad liegt im Süden des Plangebiets (Robert-Koch-Straße und Seitenstraßen

bei GRZ 0,22/0,24. In jüngerer Zeit sind durch Anbau bzw. durch Ersatzbau zwei Mehrfamilienhäuser entstanden, die GRZ 0,40/ 0,42 erreichen. Hier zeigen sich deutliche Verdichtungstendenzen.

Lärm-Immissionen

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

- Mörfelder Landstraße im Norden,
- Berliner Allee im Westen und
- Bahnlinie Frankfurt-Darmstadt im Osten.

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

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

Bestehendes Baurecht

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

3.3. Grünstrukturen

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

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

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

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

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

4. Grundzüge der Planung

4.1. Nutzung und Bebauung

Der Nordteil des Plangebiets zwischen Berliner Allee, Mörfelder Landstraße, Wernerplatz und Robert-Koch-Straße (Straßen-Südseite eingeschlossen) soll sich entsprechend seiner hervorragenden Lagegunst entwickeln können.

Sowohl die unmittelbare Anbindung an die innerörtliche Hauptverkehrsstraße und überörtliche Verkehrsverbindungen als auch die Nachbarschaft zum Gewerbegebiet im Norden und fußläufige Erreichbarkeit des Bahnhofs/ S-Bahn-Haltepunkts und der Geschäftszone Untere Bahnstraße lassen diesen Bereich für eine intensive Nutzung geeignet erscheinen.

Das Areal an der Südseite der Mörfelder Landstraße zwischen den Einmündungen von Berliner Allee und Wilhelm-Burk-Straße ist besonders interessant für die Entwicklung von verkehrslärmunempfindlichen Mischgebiets-Nutzungen, wie z. B.:

Geschäftshäuser mit Büros/ Praxen u. ä., auch Läden und Handwerksbetriebe, mit jeweils Wohnnutzung im 2. Obergeschoss und im Dachgeschoss.

Für die Fortsetzung einer solchen Entwicklung bieten sich an:

- Das große Leergrundstück an der Einmündung Wilhelm-Burk-Straße könnte mit einem dem Wohnpark Werner vergleichbaren Komplex bebaut werden,
- Das Gelände der Tankstelle mit großem Garagenhof in der Berliner Allee könnte besser genutzt werden mit einem Gebäuderiegel an der Straße (Mischnutzung) und Wohntrakten im rückwärtigen Teil,
- Das Eckgrundstück Mörfelder Landstraße/ Berliner Allee und die übrigen Grundstücke mit Wohnhäusern der 50/60er Jahre können maximal ausgenutzt werden durch moderne Geschäftshäuser.

Unmittelbar südlich angrenzend, und abgeschirmt von den Verkehrsemissionen, kann die Wohnnutzung intensiviert werden: Mehrfamilienhäuser, Reihenhaus-Quartiere. Hierbei wird die Südseite der Robert-Koch-Str. eingeschlossen.

Die Bereiche mit verdichtetem Wohnen sollen dabei 2 Vollgeschosse nicht überschreiten, um den Übergang zur südlich angrenzenden Einfamilienhaus-Bebauung zu gewährleisten.

Art der Nutzung

Der Geltungsbereich wird aufgrund des bestehenden Nutzungscharakters und als Abstufung von Norden her (Immissionsquelle Mörfelder Landstraße) festgesetzt wie folgt:

- Mischgebiet MI gemäß § 6 BauNVO
am Nordrand des Geltungsbereichs, entlang der Mörfelder Landstraße und im Einmündungsbereich der Berliner Allee.
Im Mischgebiet sind Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen.
- Allgemeines Wohngebiet WA gemäß § 4 BauNVO
südlich anschließend an das Mischgebiet, an der Westseite des Wernerplatzes und entlang der Berliner Allee.
Im Allgemeinen Wohngebiet sind sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe, Gartenbetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

Die vorgenannten Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sind geboten zum Erhalt und zur behutsamen Entwicklung der vorhandenen baulichen und Nutzungs-Struktur und des Charakters des Stadtquartiers.

Schallschutz

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

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

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

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

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

Zum Schutz vor Geräuscheinwirkung durch öffentliche Verkehrswege sind im Bereich zwischen der 50-dB(A)-Isophone und dem nächstgelegenen Verkehrsweg (Mörfelder Landstraße im Nor-

den, Berliner Allee im Westen und Bahnstrecke Frankfurt-Darmstadt im Osten) gemäß VDI 2719 „Schalldämmung von Fenstern und Zusatzeinrichtungen“, August 1987, in dort liegenden Wohnungen wenigstens in einem Schlafräum oder in einem zum Schlafen geeigneten Raum schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Die hiervon betroffenen Bereiche sind im Bebauungsplan gekennzeichnet:

- bis zu ca. 45-50 m ab der Parzellengrenze der Mörfelder Landstraße,
- am Westrand des Wernerplatzes, und
- bis zu ca. 15-30 m ab der Parzellengrenze der Berliner Allee.

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

Maß der Nutzung

In den Baugebieten sind folgende städtebauliche Dichtewerte und Höchstzahl die Zahl der Vollgeschosse, jeweils als Höchstwert, festgesetzt:

- im Mischgebiet MI GRZ 0,6 GFZ 1,2 3 Vollgeschosse
- im Allgemeinen Wohngebiet WA GRZ 0,4 GFZ 0,8 2 Vollgeschosse

Ausnahmen hiervon sind ausgeschlossen.

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

Die vorgenannten Festsetzungen zum Maß der Nutzung sind erforderlich, um die vorhandene bauliche und Nutzungs-Struktur und den Charakter des Stadtquartiers zu erhalten und zu entwickeln.

Bauweise

Im Mischgebiet ist die „abweichende Bauweise“ festgesetzt, d.h. in diesem Fall gilt die „offene Bauweise“ mit Gebäudelängen, die mehr als 50 m betragen dürfen.

Im Allgemeinen Wohngebiet ist die „offene Bauweise“ festgesetzt, d.h. es sind freistehende Gebäude mit allseitigem Grenzabstand zu errichten.

Ausnahmen von den Regelungen zur Bauweise sind nicht möglich.

Die vorgenannten Festsetzungen zur Bauweise sind geboten zum Erhalt und zur behutsamen Entwicklung der vorhandenen baulichen Struktur und des Charakters des Stadtquartiers.

Gestalterische Festsetzungen

Dachgestaltung

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

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

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

Grundstückseinfriedungen

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

Vorgärten dürfen nicht mit geschlossenen Einfriedungen wie z. B. Mauern versehen werden. Hier beträgt die max. Höhe ebenfalls 1,50 m.

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

Die vorgenannten gestalterischen Festsetzungen sind erforderlich, um die vorhandene bauliche Struktur und den Charakter des Stadtquartiers zu erhalten und zu entwickeln.

4.2. Grün- und Freiraumkonzept

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

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

Entlang der Mörfelder Landstraße, der Berliner Allee und Wilhelm-Burk-Straße ist eine 3 m breite Fläche mit Pflanzbindungen vorgesehen, als begrünendes Element sowohl der Grundstücks- als auch der Straßenraum-Gestaltung.

Im ausreichend breiten Straßenraum der Robert-Koch-Straße soll durch Anpflanzen von Bäumen auf der Straßen-Südseite ein ansprechender Alleecharakter entstehen, ohne die angrenzenden Gebäude zu sehr zu verschatten.

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

4.3. Verkehrliche Erschließung

Die äußere und interne Erschließung des Plangebiets ist durch das bestehende städtische Straßennetz gegeben. Da es sich um ein fast vollständig bebautes Gebiet handelt, kann der aus der künftigen Bebauung von Lücken/ unbebauten Grundstücken hinzu kommende Verkehr problemlos aufgenommen werden.

5. Altflächen/Altstandorte/Altlasten

Im Bereich der Tankstelle Berliner Allee 12, Parz. 394/112, wurde nach Auskunft der Wasserbehörde des Kreises Offenbach vor Jahren eine Sanierung durchgeführt, der Schadensfall ist abgeschlossen.

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

Mörfelder Landstraße 4	HLUG-Schlüsselnr. 438006000-001254
Robert-Koch-Straße 34	HLUG-Schlüsselnr. 438006000-001025

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

1. Mörfelder Landstraße 4, 6, 8, 12 und 14

Unter der Anschrift Mörfelder Landstraße 4 war von 1949 bis 1966 ein Baugeschäft mit Gerätewartung gemeldet. Nach Auswertung der Bauakten und Katasterpläne ist davon auszugehen, dass sich der möglicherweise umweltrelevante Teil des Betriebs hauptsächlich auf den heutigen Grundstücken Mörfelder Landstraße 6, 8, 12 und 14 befand, während das Grundstück Mörfelder Landstraße 4 wahrscheinlich hauptsächlich Wohn- und Verwaltungszwecken diente. Für die auf den heutigen Grundstücken Mörfelder Landstraße 6, 8, 12 und 14 befindlichen Gebäude wurde um 1990 eine Abbruchgenehmigung beantragt. Darin wurden die Gebäude als „Schuppen, Werkstätten und PKW-Unterstellplätze“ bezeichnet und in einem beige-fügten Lageplan gekennzeichnet. Dieser enthielt jedoch keinen Hinweis auf die konkrete Nutzung. In den 90er Jahren wurden dort mehrere Wohn- und Geschäftshäuser mit Tiefgaragen errichtet.

Aufgrund des Betriebszeitraums des Bauunternehmens von 1949 bis 1966 ist davon auszugehen, dass es sich bei den möglicherweise eingetragenen Stoffen vorwiegend um Benzin, Diesel-, Motor- und Hydrauliköl gehandelt haben dürfte. Diese bauen sich erfahrungsgemäß meist auf natürlichem Weg schnell ab bzw. sind im Vergleich zu anderen organischen Verbindungen weniger mobil. Falls zum Zeitpunkt der Errichtung der Wohngebäude noch Belastungen vorhanden waren, dürften diese deshalb oberflächennah angereichert gewesen sein.

Im beige-fügten Plan sind der Bestand, die ehemalige Bebauung sowie die vermutliche Aus-

dehnung des Betriebsgeländes der Baufirma dargestellt. Wie der Vergleich zeigt, befand sich der überwiegende Teil der ehemaligen Betriebsgebäude im Bereich der jetzigen Tiefgaragen bzw. dürfte von den Baugruben der Gebäude erfasst worden sein. Falls dort oberflächennah Belastungen vorhanden waren, dürften diese ganz oder weitgehend beim Aushub beseitigt worden sein.

Zur Absicherung der Befunde wurde in Abstimmung mit dem RP Darmstadt eine Grundwasserprobe aus der Messstelle WLG 030 im unmittelbaren Abstrom entnommen und auf die branchentypischen Schadstoffe (Mineralölkohlenwasserstoffe, aromatische Kohlenwasserstoffe, halogenierte Kohlenwasserstoffe und polychlorierte Biphenyle) untersucht. Sämtliche Einzelstoffe unterschritten die jeweiligen Bestimmungsgrenzen. Aus den durchgeführten Recherchen und Untersuchungen ergeben sich somit keine Hinweise auf eine Schadstoffbelastung der Grundstücke Mörfelder Landstraße 4, 6, 8, 12 und 14, die auf den ehemaligen Betrieb einer Baufirma zurückzuführen wären.

2. Robert-Koch-Straße 34

Auf dem Grundstück Robert-Koch-Straße 34 war laut dem Altflächen-Informationssystem des HLUG von 1973 bis 1975 ein Baugeschäft mit Gerätewartung ansässig. Im Gewerberegister der Stadt Langen waren zwischen 1971 und 1977 verschiedene Firmen gemeldet, die sich mit dem Bau, dem Verkauf und der Verwaltung von Immobilien beschäftigten. Der Akte der Kreisbauaufsicht ist zu entnehmen, dass der heute noch vorhandene unterkellerte Bungalow 1968 errichtet wurde.

Aus verschiedenen Schriftwechseln mit der Stadt Langen geht hervor, dass das Gebäude als Wohnung mit Büronutzung diente. Wie die beigefügten Pläne zeigen, wird das Grundstück weitgehend von der Bebauung eingenommen. Größere Freiflächen, wie sie zum Abstellen und Warten von Baugeräten erforderlich sind, können nur durch das Gebäude oder schmale Umfahrungen erreicht werden. Aufgrund des Gebäudezuschnitts und der Freiflächenverteilung ist die Nutzung des Geländes für ein Bauunternehmen mit Gerätewartung nicht plausibel.

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

6. Ver- und Entsorgung

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

Kläranlage

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

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung der Stadt Langen erfolgt zum Teil durch den ZWO, dessen Wasserrechte zum größten Teil in den nächsten Jahren auslaufen. Ob eine Neuerteilung der Rechte in gleicher Höhe erfolgen wird, ist derzeit noch nicht absehbar, da mit naturschutzfachlichen Einwendungen zu rechnen ist. Der ZWO erstellt derzeit ein Wasserversorgungskonzept, das als Grund-

lage für die Entscheidung über die Höhe der zukünftig zu erteilenden Wasserrechte dient. Sollte der ZWO Wasserrechte nicht im erforderlichen Umfang erhalten, so besteht jedoch die Möglichkeit, auf andere Versorgungsalternativen zurückzugreifen. Konkret werden vom ZWO derzeit die Infiltration von Mainwasser und Verbundlösungen mit anderen Wasserversorgern geprüft.

7. Bodenordnung und sonstige Maßnahmen

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

8. Kosten

Die Planungskosten trägt die Stadt. Die Kosten für die öffentlichen Grünordnungs-Maßnahmen sind dem Landschaftsplanerischen Fachbeitrag (Anhang Nr. 2) zu entnehmen.

9. Flächen

Mischgebietsfläche MI	12.449 m ²
Allgemeines Wohngebiet WA	39.164 m ²
Öffentliche Erschließungsfläche	<u>9.168 m²</u>
Gesamtfläche der Geltungsbereiche	60.781 m ²

ANHANG

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