



## **Zusammenfassende Erklärung**

# **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 52.I**

„Gewerbegebiet Kronenhof – Teilgebiet Süd“

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Ziel der Bauaufstellung</b> .....	<b>2</b>
<b>2.</b>	<b>Ausgangslage</b> .....	<b>3</b>
2.1	Stadträumliche Einbindung .....	3
2.2	Bebauung und Nutzung .....	3
2.3	Grünstruktur .....	3
2.4	Erschließung .....	4
<b>3.</b>	<b>Verfahrensablauf</b> .....	<b>4</b>
<b>4.</b>	<b>Berücksichtigung der Umweltbelange</b> .....	<b>5</b>
4.1	Bestandsaufnahme .....	5
4.2	Auswirkungen der Planung .....	6
<b>5.</b>	<b>Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung</b> .....	<b>7</b>
<b>6.</b>	<b>Anderweitige Planungsmöglichkeiten</b> .....	<b>10</b>

### 1. Ziel der Bauaufstellung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Langen hat in ihrer Sitzung am 14.03.2019 gemäß § 2 Absatz 1 BauGB den Aufstellungsbeschluss für den Bauaufstellungsplan Nr. 52 „Gewerbegebiet Kronenhof“ zur Festsetzung eines Gewerbegebietes auf einer Fläche von rd. 11 ha gefasst. Anlass war die angekündigte Aufgabe des derzeitigen Reiterhofes und der geplante Verkauf der Grundstücke durch die Eigentümer.

Der Planbereich des Aufstellungsbeschlusses umfasst die Flurstücke Nr. 520/1, 520/2, 521/1, 560/1 sowie 600/2 teilweise in der Gemarkung Langen, Flur 23 (Stand 01/2019) und wird im Süden begrenzt von der südlich der Robert-Bosch-Straße befindlichen gewerblichen Bebauung, im Nordosten von der Paul-Ehrlich-Straße, im Nordwesten von der Wohnbebauung im Bereich der Spitzwegstraße, Liebermannstraße und Kollwitzstraße und im Südwesten von der gewerblichen Bebauung an der Pittlerstraße. Die benachbarten Straßen Robert-Bosch-Straße (600/2 tlw.) und der Paul-Ehrlich-Straße (553/2 tlw.) werden in den Plangeltungsbereich einbezogen.

Da der Stadt Langen ein konkretes und aktuelles Ansiedlungsinteresse des in der Automobilzulieferindustrie international tätigen Unternehmens American Axle & Manufacturing, Inc. (AAM) für einen Teilbereich des Geltungsbereiches vorliegt, sollte die Schaffung von Bauplanungsrecht in Form eines Vorhabenbezogenen Bauaufstellungsplanes erfolgen. Demgemäß umfasst der vorliegende Vorhabenbezogene Bauaufstellungsplan Nr. 52.I „Gewerbegebiet Kronenhof - Teilgebiet Süd“ die für das genannte Vorhaben relevanten südlichen Teilflächen des vom Aufstellungsbeschluss erfassten Gesamtgeländes. Die vom Aufstellungsbeschluss erfassten Flächen im Nordwesten sollen in einem eigenständigen Verfahren zu einem späteren Zeitpunkt ebenfalls einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden.

Das vorliegende Planziel geht einher mit den Darstellungen des Regionalen Flächennutzungsplanes 2010, der im Bereich des Kronenhofes „Gewerbliche Baufläche – Bestand“ und für die landwirtschaftlichen Flächen „Gewerbliche Baufläche – Planung“ darstellt. Auch im gebietsbezogenen integrierten Handlungskonzept - Stadtumbaugebiet 'Gewerbe' der Stadt Langen sind die Flächen des Kronenhofes aufgrund ihrer Lage zu den angrenzenden Gewerbegebieten und der guten Erschließung als wichtige Potenzialflächen vorgesehen, mit denen die Stadt zunächst Flächen im Innenbereich mobilisieren und die Neuinanspruchnahme weiterer Außenbereichsflächen am Stadtrand reduzieren möchte.

## **2. Ausgangslage**

### **2.1 Stadträumliche Einbindung**

Das Plangebiet wird im Süden begrenzt von der südlich der Robert-Bosch-Straße befindlichen gewerblichen Bebauung, im Nordosten von den an die Paul-Ehrlich-Straße angrenzenden gewerblichen Nutzungen, im Nordwesten von noch bestehenden Flächen des Kronenhofes und im Südwesten von der gewerblichen Bebauung an der Pittlerstraße. Nördlich zum Planungsbereich befinden sich u.a. das Paul-Ehrlich-Institut, ein Standort des Umweltbundesamtes und die Deutsche Flugsicherung (DFS). Das sich im Nordosten befindende Gewerbegebiet setzt sich aus Bürogebäuden und produzierendem Gewerbe zusammen. Das Umfeld südöstlich zum Plangebiet ist vorwiegend durch Büronutzungen geprägt, die durch Vergnügungsstätten (Spielhalle, Bowlinghalle) ergänzt werden. Das Areal südwestlich des Planungsgebietes wird vorwiegend durch Dienstleistungsgewerbe, aber auch PKW-Stellplätze (Autohaus) charakterisiert. Zudem finden sich hier vereinzelt auch den Gewerbebetrieben zu zuordnende Wohnnutzungen sowie im Bereich des Anwesens Robert-Bosch-Straße 11b eine Kindertagesstätte. Dem nordwestlich des Planungsbereich gelegenen Kronenhof schließt sich eine offene Grünfläche und im Anschluss ein Wohngebiet aus den 50er / 60er Jahren mit vorwiegend zweigeschossigen Reihenhäusern an. Durch die Bushaltestellen in der Paul-Ehrlich-Straße sowie Robert-Bosch-Straße ist das gesamte Gewerbegebiet an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen.

### **2.2 Bebauung und Nutzung**

Es handelt sich bei dem Plangrundstück (Flurstück Nr. 521/1 teilweise) vorwiegend um Grünland, das fast vollständig durch eine ca. 5m breite Gehölzreihe umschlossen wird. Die im Bauungsplan integrierten Erschließungsstraßen sind Bestand. Nordwestlich zur Planfläche schließt sich der Kronenhof mit Stallungen, Reithalle, Reitplätzen und Wohngebäuden an. Die weitläufige Fläche des Reiterhofes bildet mit ihrer extensiven Nutzung (vorwiegende Grundstücksnutzung Weide / Auslaufbereiche, dazu Hofgebäude) einen Kontrast zu den gewerblichen Nutzungen im Bereich der angrenzenden Gebiete.

### **2.3 Grünstruktur**

Das Plangebiet untergliedert sich in Grünflächen, in die bebauten Bereiche des Reiterhofes sowie die vorgelagerten Erschließungsstraßen. Die im Norden gelegenen überbauten Bereiche bestehen aus Stallungen, einer Reithalle sowie asphaltierten und gepflasterten Flächen, die von der Paul-Ehrlich-Straße über zwei Zufahrten erschlossen werden. Diese sind von großkronigen Hängebirken (*Betula pendula*) sowie von einer Eiche (*Quercus spec.*) gesäumt. Den größten Grünflächenanteil nimmt eine Wiese im Osten des Plangebietes ein. Auf dieser wurde im nördlichen Teil ein Bereich für Stellflächen durch eine Zierhecke abgegrenzt. Im Süden sind Teile als Parkanlage

mit Trauerweiden (*Salix babylonica*) und eingestreuten Hängebirken (*Betula pendula*) gestaltet. Weitere Trauerweiden (*Salix babylonica*) trennen die im Südwesten befindlichen Weideflächen von den parkähnlich gestalteten Strukturen ab. Das Dresurviereck entlang der Reithalle ist von hohen Birken gesäumt und auch der Longierzirkel südlich der Reithalle wird von einer Hecke mit einheimischen und nicht einheimischen Arten eingeschlossen. Entlang der Paul-Ehrlich-Straße und der Robert-Bosch-Straße wird das Plangebiet von ca. 5 m breiten Gebüsch mit vorgelagertem ruderalen Saum umschlossen. Das Gelände der Sparkasse, südlich des Kreisel, bildet den östlichen Abschluss des Geltungsbereiches.

## **2.4 Erschließung**

Das Plangebiet wird über die Robert-Bosch-Straße und Paul-Ehrlich-Straße erschlossen. Die Robert-Bosch-Straße und die Paul-Ehrlich-Straße werden in den Geltungsbereich einbezogen. Die Straßenparzelle der Robert-Bosch-Straße soll im Zuge der Realisierung des Planvorhabens um ca. 0,5m verbreitert werden soll, um u.a. einen zusätzlichen Rad-Schutzstreifen entlang der nördlichen Straßenparzelle anlegen zu können. Die Paul-Ehrlich-Straße wird aus planredaktionellen Gründen ebenfalls in die Plankarte integriert.

## **3. Verfahrensablauf**

Die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bauungsplan Nr. 52.I „Gewerbegebiet Kronenhof - Teilgebiet Süd“ erfolgte im zweistufigen Regelverfahren gem. § 3 Abs. 1 und Abs. 2 sowie § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB. Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 und § 1a wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden.

Der Aufstellungsbeschluss für das Gesamtareal wurde am 14.03.2019 von der Stadtverordnetenversammlung gefasst und am 15.03.2019 öffentlich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung (Vorentwurf) der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 18.03.2019 bis einschließlich 18.04.2019. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 18.03.2019 zur Äußerung aufgefordert. Es gingen keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein. Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gingen 26 Rückmeldungen ein, von denen 14 Anregungen enthielten. Die Anregungen und Hinweise wurde bei der Erarbeitung des Planentwurfes und bei der Durchführung der Umweltprüfung berücksichtigt.

Die öffentliche Auslegung des Bauungsplanentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde im Zeitraum vom 23.09.2019 bis zum 24.10.2019 durchgeführt. Mit Schreiben vom 18.09.2019 erfolgte im gleichen Zeitraum die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte in der Langener Zeitung am 13.09.2019. Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gingen 27 Rückmeldungen ein, von denen 9 Anregungen enthielten.

Der Vorhabenträger hat eine Baugenehmigung unmittelbar nach der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB auf Basis der sogenannten Planreife nach § 33

BauGB angestrebt. Die Planreife wurde bis Ende Oktober 2019 festgestellt. Die Baugenehmigung für das Vorhaben wurde durch die Untere Bauaufsichtsbehörde des Kreises Offenbach am 7.11.2019 erteilt. Mit der Baufeldfreimachung wurde entsprechend noch im November 2019 begonnen.

Die Prüfung und Entscheidung über die fristgemäß eingegangenen Stellungnahmen und der Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung erfolgte am 13.02.2020.

Mit der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses vom 28.03.2020 trat der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 52.I „Gewerbegebiet Kronenhof – Teilgebiet Süd“ der Stadt Langen in Kraft. Der Vorhaben- und Erschließungsplan, der als eigenes Dokument vorliegt, ist Teil der Satzung.

Die Stadt Langen hat gem. § 12 Abs.1 BauGB mit dem Vorhabenträger einen Durchführungsvertrag geschlossen.

#### **4. Berücksichtigung der Umweltbelange**

Gemäß § 2a BauGB wurde ein Umweltbericht erarbeitet, der die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darlegt und nachfolgend zusammengefasst wird.

##### **4.1 Bestandsaufnahme**

Das Plangebiet wurde bisher als Reiterhof genutzt. Angrenzend befinden sich Grünlandflächen zur Heugewinnung und Pferdekoppeln. Das Gelände wird zu den öffentlichen Straßen hin von einer breiten Hecke eingefasst. Auf dem Gelände selbst dominieren Birken als Einfassung der Reitplätze und Trauerweiden auf dem Grünland. Untergeordnet finden sich Obstbäume und Ziergehölze. Das Plangebiet befindet sich im Landschaftsraum 'Mönchwald und Dreieich, Rodgau' und ist nahezu eben.

Gemäß der Bodenkarte im Bodenviewer Hessen werden im Plangebiet vier Bodeneinheiten unterschieden. Es handelt sich dabei prinzipiell um Staunässeböden (Pseudogleye).

Es sind keine Oberflächengewässer im Bereich des Plangebiets vorhanden. Das gesamte Plangebiet befindet sich innerhalb eines Wasserschutzgebietes der Zone III.

Bei den Bestandserhebungen der Pflanzen wurden im Plangebiet keine geschützten und keine nach den Roten Listen gefährdeten Pflanzenarten gefunden. Im Plangebiet befinden sich zudem keine FFH-Lebensraumtypen.

Die Erhebungen der Tierwelt ergaben das Vorkommen von 23 Vogelarten. Von diesen wurden 16 Arten als Brutvögel im oder angrenzend an das Plangebiet festgestellt. Artenschutzrechtlich relevant sind aufgrund des strengen Schutzstatus oder eines ungünstigen Erhaltungszustands der Populationen Dohle, Girlitz, Grünspecht, Haussperling, Klappergrasmücke, Rauchschwalbe und Türkentaube.

Bezüglich des Klimas und der Luft weist der Landschaftsplan auf eine hohe Inversionshäufigkeit (d.h. die Umkehr des normalerweise mit der Höhe abnehmenden Temperaturverlaufs) und nahezu flächendeckend sehr hohe Luftbelastungen. Das Plangebiet diente bisher als klimatische Ausgleichsfläche mit Kaltluftproduktion im Umfeld der Gewerbe- und Siedlungsflächen.

Laut „Natureg-Viewer“ des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV) befanden sich im Plangebiet und dessen unmittelbarer Umgebung keine (geschützten) Biotop- und Naturdenkmäler, die in der Hessischen Biotopkartierung erfasst wurden.

#### **4.2 Auswirkungen der Planung**

Im Zuge der Umsetzung der Planung ist mit dem Bau des Gebäudes, der Parkplätze, Zufahrten, etc. eine Beeinträchtigung bzw. der Verlust der – bereits teilweise eingeschränkten – Bodenfunktionen verbunden. Festsetzungen zur Beschränkung der Versiegelung und zur Begrünung im Bebauungsplan reduzieren diese Auswirkungen.

Durch die zulässige Bebauung wird es zu einer verstärkten Versiegelung und damit einer verringerten Versickerung von Niederschlagswasser in der Fläche kommen, was im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie der Entwässerungsplanung berücksichtigt wurde.

Die Temperaturen im Plangebiet und in der unmittelbaren Umgebung werden durch die Bebauung und die Zunahme der versiegelten Flächen zunehmen. Betroffen sind hiervon in erster Linie Gewerbeflächen. Die entsprechenden grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan reduzieren diese Wirkungen.

Ein Umweltschaden an Arten, natürlichen Lebensräumen, Gewässern und Boden ist unter Beachtung der geplanten Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen unter Berücksichtigung der entsprechenden Festsetzungen, Hinweisen und vertraglichen Regelungen nicht zu erwarten.

Für die nachgewiesenen und nach Bundesnaturschutzgesetz streng geschützten Fledermausarten (gem. Anhang IV der FFH-Richtlinie der EU) sowie die europäischen Vogelarten, für deren Schutz besondere Maßnahmen ergriffen werden müssen (gem. Anhang I der Vogelschutzrichtlinie der EU) treten bei Umsetzung der genannten Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen keine Verbotstatbestände ein. Europäische Schutzgebiete (sogenannte Natura 2000 und FFH-Gebiete) sowie Europäische Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) sind für die Rauchschwalbe und den Haussperling erforderlich. Vor der Rückkehr der Schwalben aus dem Winterquartier im Frühjahr 2020 müssen die Umbaumaßnahmen (Rücknahme und Wiederaufbau der Außenwand) an einem benachbarten Stallgebäude abgeschlossen sein.

Infolge der ebenen Lage des Plangebiets und der optischen Abschirmung durch die bestehende Bebauung wird es zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbilds kommen. Darüber hinaus werden zusätzlich Beschränkungen der Gebäudehöhen sowie Festsetzungen zur Eingrünung des Plangebietes getroffen.

Bezüglich Immissionen/Emissionen wurde ein Lärmgutachten erstellt. Es wurde durch das Gutachten bestätigt, dass die zu erwartenden Lärm-Immissionen zu keiner Erhöhung der Immissionen insbesondere an der zu schützenden Wohnbebauung in der Umgebung führen werden. Baubedingt können zeitweise Beeinträchtigungen der Umgebung durch Lärm, Staub, Abgase, Baumaschinen entstehen.

Kultur- und sonstige Sachgüter sind von der Planung nicht nachteilig betroffen.

Besondere Wechselwirkungen, die über die beschriebenen Auswirkungen hinaus zu prognostizieren wären, sind nicht erkennbar.

Die durch das Vorhaben verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft können im Rahmen der getroffenen Festsetzungen nicht innerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen werden. Die Kompensation erfolgte daher über den Erwerb von Ökopunkten bei der Hessischen Landgesellschaft (HLG) für eine Renaturierung der Nidda bei Bad Vilbel, Wetteraukreis.

Ohne die Realisierung des Bebauungsplanes würde das Plangebiet zunächst weiterhin als Reiterhof landwirtschaftlich genutzt werden. Bei der Artenvielfalt von Flora und Fauna würden sich voraussichtlich zunächst keine Veränderungen einstellen. Hinsichtlich der Schutzgüter Boden, Wasserhaushalt und Klima wären keine signifikanten Veränderungen gegenüber dem Status-quo zu erwarten. Auch bezüglich des Landschaftsbilds bzw. der Erholungseignung dürften sich mittelfristig keine Veränderungen gegenüber dem derzeitigen Zustand ergeben.

## **5. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung (Vorentwurf) der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen und Hinweisen wurden bei der Erstellung der Entwurfsfassung des Bebauungsplanes und bei der Durchführung der Umweltprüfung berücksichtigt

Die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB (Entwurf) eingegangenen Anregungen und Hinweisen wurden in Form einer Abwägung behandelt. Die Art und Weise, wie die Anregungen und Hinweise im Bebauungsplan berücksichtigt wurden, sind im Detail in den Beschlussempfehlungen zum Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB dokumentiert und dort zu entnehmen. Diese Beschlussempfehlungen wurden in den kommunalen Gremien entsprechend vorgestellt und letztlich von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen.

Die aus Sicht der Stadt Langen wesentlichen Anregungen, Bedenken und Hinweise der Behörden bzw. der Öffentlichkeit im Rahmen der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m § 4 Abs. 2 BauGB vom 23.09.2019 bis 24.10.2019 werden nachstehend zusammengefasst. Darüber hinaus wird auf die Ausführungen in den Verfahrensunterlagen zum Bebauungsplan (Auswertung der Stellungnahmen) verwiesen.

### **Deutsche Telekom Technik GmbH**

Unter anderem Hinweise auf die erforderliche Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Erschließung des Plangebietes.

Behandlung im Rahmen der Abwägung: Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Die Anregungen wurden im Wesentlichen redaktionell in die Planunterlagen aufgenommen.

### **Kreisausschuss des Kreises Offenbach**

*Allgemein:* Hinweis, dass bei der Errichtung von Photovoltaik-Anlagen auf Dachflächen die Möglichkeit der Dachbegrünung und des damit verbundenen Retentionsvermögens eingeschränkt wird. Hinweis, dass Stellplätze zur Errichtung von Photovoltaik-Anlagen mehrgeschossig und überdacht ausgeführt werden sollten.

Behandlung im Rahmen der Abwägung: Die Hinweise betreffen die konkrete Objektplanung. Der Bebauungsplan lässt die Option eines Parkdecks grundsätzlich zu. Auf der Ebene der Bauleitplanung bestand kein weiterer Handlungsbedarf.

*Wasser- und Bodenschutz:* Hinweise, auf die Vorgaben zum Einbau von aufbereiteten mineralischen Ersatzbaustoffen und standortfremden Bodenmaterialien, auf die Lage des Plangebietes innerhalb der Trinkwasserschutzzone III und die Erlaubnispflichtigkeit der Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser.

Behandlung im Rahmen der Abwägung: Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Die Anregungen wurden im Wesentlichen redaktionell in die Planunterlagen aufgenommen.

*Immissionsschutz:* Hinweis, dass die Einhaltung der Schall-Richtwerte im konkreten immissions- oder baurechtlichen Verfahren nachgewiesen werden muss.

Behandlung im Rahmen der Abwägung: Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen und redaktionell in die Planunterlagen integriert.

*Naturschutz:* Hinweise, dass die erforderlichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen im Rahmen Bauantrags bereits geregelt wurden und weiterführende Maßnahmen erst im Folgeverfahren, d.h. im Planverfahren des nördlichen Flächenanteils festgelegt werden.

Behandlung im Rahmen der Abwägung: Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung ergab sich kein weiterer Handlungsbedarf.

*Vorbeugender Gefahrenschutz:* Hinweis auf die erforderliche Korrektur der Mengenangabe zur Löschwasserversorgung und Empfehlung zur frühzeitigen Abstimmung der Brandschutzplanung mit dem Vorbeugenden Gefahrenschutz des Kreises Offenbach.

Behandlung im Rahmen der Abwägung: Die Begründung wurde redaktionell angepasst. Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung ergab sich kein weiterer Handlungsbedarf.

### **Magistrat der Stadt Dreieich**

Hinweise, dass keine verkehrliche Gesamtkonzeption für die umfangreichen Entwicklungsgebiete Langens vorliegt, die Leistungsfähigkeit des Netzes angezweifelt wird und spätere Auswirkungen im regionalen Netz und damit auch auf die Nachbarkommunen befürchtet werden.

Behandlung im Rahmen der Abwägung: Die Stadt Langen hat die verkehrlichen Auswirkungen des Planvorhabens und die Leistungsfähigkeit der verkehrlichen Anlagen geprüft. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die verkehrliche Erschließung des Plangebietes auch in Zukunft gewährleistet werden kann und somit gesichert ist und sich keine maßgeblichen, spürbaren Veränderungen bzw. Auswirkungen auf die Verkehrsabläufe ergeben. Darüber hinaus werden die verkehrlichen Aspekte jeweils auch im Rahmen anderweitiger städtischer Planungen unter Berücksichtigung der



lokalen und überörtlichen Verkehrsverhältnisse regelmäßig geprüft und mit den zuständigen Behörden abgestimmt.

### **Regierungspräsidium Darmstadt**

*Regionalplanung:* Hinweis, dass gegen die vorgelegte Planung aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken bestehen und die Planung daher gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

Behandlung im Rahmen der Abwägung: Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung ergab sich kein weiterer Handlungsbedarf.

*Naturschutz & Landschaftspflege:* Hinweis, dass aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege gegen den Bebauungsplan keine Bedenken bestehen.

Behandlung im Rahmen der Abwägung: Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung ergab sich kein weiterer Handlungsbedarf.

*Grundwasser:* Hinweis, dass bei der Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser eine qualitative Beeinträchtigung des Grundwassers auszuschließen ist und zur Vermeidung von Setzrissschäden bzw. Vernässungsschäden die Grundwasserflurabstände zu berücksichtigen sind. Es wird empfohlen, das Plangebiet gemäß § 9 Abs. 5 BauGB als vernässungsgefährdetes Gebiet im Bebauungsplan zu kennzeichnen.

Behandlung im Rahmen der Abwägung: Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. In die Planunterlagen wurde eine entsprechende Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 BauGB nachrichtlich aufgenommen. Die Hinweise wurden zudem in die Begründung übernommen.

### **Regierungspräsidium Darmstadt; Kampfmittelräumdienst**

Hinweis, dass sich das Plangebiet in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.

Behandlung im Rahmen der Abwägung: Die Hinweise wurden dem Grunde nach in die Planunterlagen aufgenommen. Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung ergab sich kein weiterer Handlungsbedarf.

### **Stadtwerke Langen GmbH**

Hinweise auf die erforderlichen Schutzabständen zwischen Kanälen, Leitungen, Kabeln und Bauwerken aus den jeweiligen Regelwerken. Hinweise auf die bestehenden Infrastrukturen im Straßenraum und auf erforderliche Abstimmungen vor und während der Baumaßnahmen

Behandlung im Rahmen der Abwägung: Die Hinweise wurden dem Grunde nach in die Planunterlagen aufgenommen.

### **Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Langen/Egelsbach**

Hinweis, dass keine Bedenken gegen diese Bauleitplanung bestehen.

Behandlung im Rahmen der Abwägung: Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung ergab sich kein weiterer Handlungsbedarf.

Bedenken, dass die Kompensation der Ausgleichsmaßnahmen nicht vor Ort durchgeführt werden kann und bezüglich der verkehrlichen Wirkungen des Vorhabens.

Behandlung im Rahmen der Abwägung: Die durch das Vorhaben verursachten Eingriffe können aufgrund fehlender Potenzialflächen nicht lokal ausgeglichen werden. Die Übernahme der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft wird daher von der Agentur (HLG – Ökoagentur für Hessen) verbindlich durch Freistellung erklärt. Im Hinblick auf die verkehrlichen Wirkungen hat die Stadt die Auswirkungen des Planvorhabens geprüft. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die verkehrliche Erschließung auch in Zukunft gewährleistet werden kann und gesichert ist.

## **6. Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Anderweitige kurzfristig umsetzbare Planungsmöglichkeiten mit einer ähnlichen Nutzungseignung für das in Rede stehende Vorhaben bestehen in Langen nicht. Dem Vorhabenträger stehen keine alternativen Flächen zur Verfügung.

Es handelt sich zudem im weitesten Sinne um eine Maßnahme der Innenentwicklung, wodurch den gesetzlichen Bestimmungen zur Vermeidung der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen Rechnung getragen wird. Darüber hinaus ist die Planfläche bereits in der übergeordneten vorbereiteten Bauleitplanung und informellen Planwerken der Stadt Langen berücksichtigt worden und war dabei bereits auch auf anderen Planungsebenen Gegenstand der Standortabwägung.

Von einer weiteren Prüfung möglicher Alternativstandorte wurde daher vorliegend abgesehen werden. Alternativ käme nur der Verzicht zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes in Frage, wodurch das Planvorhaben des Vorhabenträgers nicht realisiert werden könnte.