



## Begründung

# Bebauungsplan Nr. 39

„Feuerwehr, KBL-Betriebshof Darmstädter Straße“

## ENTWURF

## **Inhaltsverzeichnis**

- 1 Planerfordernis und Planungsziele**
- 2 Räumlicher Geltungsbereich**
- 3 Planungsgrundlagen**
  - 3.1 Regionalplan Südhessen 2010 / Regionaler Flächennutzungsplan
    - 3.1.1 Regionalplanerische Inhalte
    - 3.1.2 Flächennutzungsplaninhalte
  - 3.2 Landschaftsplan
  - 3.3 Bestehende Bebauungspläne
- 4 Rechtsgrundlagen und Verfahren**
  - 4.1 Rechtsgrundlagen
  - 4.2 Aufstellungsverfahren nach § 13a BauGB
- 5 Bestand**
  - 5.1 Lage im Raum und städtebauliches Umfeld
  - 5.2 Bestandssituation, Nutzung und Erschließung
- 6 Planung**
  - 6.1 Städtebauliche Struktur
- 7 Textliche und zeichnerische Festsetzungen und Hinweise / Empfehlungen**
  - 7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen
    - 7.1.1 Art der baulichen Nutzung
    - 7.1.2 Maß der baulichen Nutzung
    - 7.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche
    - 7.1.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen
    - 7.1.5 Private Grünfläche
    - 7.1.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
    - 7.1.7 Grünordnerische Festsetzungen
  - 7.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
  - 7.3 Hinweise und Empfehlungen
- 8 Verkehr**
  - 8.1 Erschließung
  - 8.2 Ruhender Verkehr
  - 8.3 Öffentlicher Personennahverkehr
- 9 Technische Infrastruktur / Ver- und Entsorgung**
  - 9.1 Trinkwasser / Löschwasser
  - 9.2 Abwasser / Niederschlagswasser
  - 9.3 Strom und Gas
  - 9.4 Abfallbeseitigung
- 10 Umweltbelange**
  - 10.1 Schutzgebiete und -objekte nach Naturschutzrecht, Wasserschutzgebiete
  - 10.2 Artenschutz
  - 10.3 Emissionen
    - 10.3.1 Schall
    - 10.3.2 Geruch
  - 10.4 Altlasten
  - 10.5 Kampfmittel

**11 Bodenordnung / Kosten**

**12 Planungsstatistik**

## **1 Planerfordernis und Planungsziele**

Bei dem vorliegenden Plangebiet handelt es sich um die Fläche der ehemaligen Straßenmeisterei – eine z.T. brachliegende Fläche am südöstlichen Ortseingang von Langen, östlich der Darmstädter Straße (Ortsausfallstraße Richtung Darmstadt) – sowie um das bestehende Feuerwehrgelände einschließlich der angrenzenden Darmstädter Straße.

Durch eine Neuorganisation der Straßenbauverwaltung wurde die Straßenmeisterei hier aufgelöst und das Gelände von der Stadt Langen im Jahr 2008 vom Land Hessen (vertr. durch Hessen Mobil) erworben. Die mit einzelnen Gebäuden bestehende, ansonsten brach gefallene Fläche soll in Zukunft als neuer Standort für den Bau- und Wertstoffhof der Stadt Langen entwickelt werden.

Der derzeitige Standort des Bau- und Wertstoffhofes befindet sich an der Liebigstraße, östlich der Bahnlinie und südlich der B 486 (Nordumgehung). Diese Flächen sowie weitere angrenzende Flächen (B-Pl. Nr. 12, Nr. 2 IV etc.) sollen zukünftig für die Entwicklung eines neuen Wohngebietes herangezogen werden, so dass die Verlagerung des Bau- und Wertstoffhofes erforderlich wird.

Auf den Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 39 sollen nun langfristig der städtische Betriebshof/Bauhof der Kommunalen Betriebe Langen (KBL) mit angegliedertem Wertstoffhof sowie die Feuerwehr (Bestand vorhanden) untergebracht werden. In einem baulichen Gesamtkonzept, in dem die Erweiterung bzw. der Neubau von Gebäuden sowie die gemeinsame Nutzung von Büro-, Schulungs- und Werkstatträumen geplant sind, sollen entstehende Synergieeffekte genutzt und ein den aktuellen Anforderungen entsprechendes Nutzungskonzept verwirklicht werden.

Dies ist nur dadurch möglich, weil die für eine Friedhofserweiterung vorgesehenen Flächen, westlich des bestehenden Friedhofes, nicht mehr benötigt werden. Eine Überprüfung hat ergeben, dass unter Einbeziehung der Einwohnerzuwächse durch die künftigen Baugebiete sowie durch vermehrte Feuerbestattungen die bestehende Friedhofsfläche ausreichen wird. Diese freiwerdenden Flächen können in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes integriert werden, so dass insgesamt eine Fläche von ca. 3,4 ha für die zukünftige Nutzung bzw. die Zusammenlegung der kommunalen Nutzungen zur Verfügung steht.

Dem entsprechend soll das Plangebiet als Gemeinbedarfsfläche für den Betriebshof und die Feuerwehr sowie als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt werden.

## **2 Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet liegt im südöstlichen Stadtgebiet, innerhalb der bebauten Ortslage von Langen, und umfasst eine Fläche von ca. 38.595 qm (incl. 4.432 qm öffentliche Verkehrsfläche).

Das Plangebiet wird im Westen von den Flurstücken Nr. 1203 und 998/4 tlw. Der Flur 4 begrenzt, im Norden durch das Grundstück des Lidl-Marktes, im Osten durch das Gelände des bestehenden Friedhofs und im Süden durch die Straße „Am Bergfried“.

Der Geltungsbereich umfasst folgende Grundstücke:

Flur 4, Flurstücke 982/9, 983/2, 984/2, 985/2, 987/2, 988/2, 989/2 990/2, 991/2.  
Flur 5, Flurstücke 99/0, 93/1, 93/2, 94/2, 96/2, 97/0, 98/0, 100/1, 104/0, 105/0, 106/0, 107/2, 112/4, 113/16, 113/18, 113/19, 113/21, 114/17 sowie die Verkehrsfläche Fl.St.Nr. 1069/34 tlw.



Abbildung 1: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

### 3 Planungsgrundlagen

#### 3.1 Regionalplan Südhessen 2010 / Regionaler Flächennutzungsplan

##### 3.1.1 Regionalplanerische Inhalte

Die mit der vorliegenden Planung verfolgten Ziele und Zwecke entsprechen den Vorgaben des Regionalplans Südhessen 2010 / Regionalen Flächennutzungsplan, der Langen als Mittelzentrum an der Nahverkehrs- und Siedlungsachse Frankfurt-Darmstadt sowie als Standort für Wohnsiedlungsentwicklung ausweist. Als Mittelzentrum im Verdichtungsraum soll Langen den gehobenen Bedarf der Bevölkerung der Stadt und des mittelzentralen Teilraums an Dienstleistungen in Kooperation mit benachbarten gleichwertigen Zentren decken.

Ziel der Raumordnung und Landesplanung ist es, die für die Entwicklung der Wirtschaft, der Arbeitsplätze und der Versorgung mit gewerblich orientierten Dienstleistungen benötigten und geeigneten Flächen vorrangig im Siedlungsbestand zu erhalten und gegebenenfalls aufzuwerten. Vor der Ausweisung neuer Bauflächen sollen vorrangig vorhandene und geeignete Baulandreserven in der bebauten Ortslage mobilisiert werden. Bei Gewerbeflächen und ähnlicher Nutzung ist auf eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und vorhandene Straßen zu achten. Durch die Ausweisung von Bauflächen für Gewerbe/Dienstleistung und Wohnen im Umfeld der Haltepunkte des Schienenverkehrs sollen räumliche Voraussetzungen für eine verstärkte Inanspruchnahme des Nahverkehrs zu den Arbeitsplatzschwerpunkten geschaffen werden.

Der Bau- und Wertstoffhof der Stadt Langen belegt derzeit eine ausgedehnte Fläche östlich der Bahnlinie an der Liebigstraße, südlich der Nordumgebung B 486. Diese Fläche und die südlich angrenzenden älteren Gewerbeflächen, die wenig bzw.

nicht genutzt werden, sollen künftig im Umfeld des S-Bahn-Haltepunkts (Bahnhof Langen) für Wohnnutzung zur Verfügung stehen.

Die hierfür unabdingbare Auslagerung des städtischen Bau- und Betriebshofs und seine Ansiedlung auf einer von Standort und Größe her geeigneten, brachgefallenen Fläche im Stadtgebiet wird demnach den regionalplanerischen Zielen gerecht.

### 3.1.2 Flächennutzungsplaninhalte

Der westliche Teil des Plangebiets ist als „Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Sicherheit und Ordnung“ dargestellt - im nördlichen Teil als „Bestand“, im südlichen Bereich als „Planung“. Der östliche Teil des Plangebiets ist als „Grünfläche, Zweckbestimmung Friedhof“ sowie als „Vorhaltegebiet für besondere Klimafunktionen“ ausgewiesen.

Der Bebauungsplan Nr. 39 ist somit nicht gänzlich aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Anpassung des RegFNP erfolgt im Wege der Berichtigung.



Abbildung 2: Ausschnitt aus dem RegFNP 2010

### 3.2 Landschaftsplan

Die Entwicklungskarte des Landschaftsplans (Planungsverband Ballungsraum FrankfurtRheinMain) stellt einen überwiegenden Teil des Plangebiets zwischen der rückwärtigen Zufahrt zum Feuerwehrgelände und der Darmstädter Straße als Siedlungsfläche mit dem Ziel der Erhöhung der Durchgrünung dar. Der Bereich östlich der Zufahrt zum Feuerwehrgelände wird als Grünfläche, Zweckbestimmung Friedhof und Grünland, im Bestand, ausgewiesen.

### 3.3 Bestehende Bebauungspläne

Für den westlichen Teil des Geltungsbereiches existiert kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Der östliche Teil des Plangebiets (die neun östlichsten Parzellen) befindet sich derzeit noch innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 4c „Friedhofserweiterung“. Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 39 werden diese Flächen überplant und die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 4c für diesen Bereich unwirksam.

Die östliche Grenze des Bebauungsplans 4c ist identisch mit der östlichen Geltungsbereichsgrenze des vorliegenden Bebauungsplans. Im Süden, an der Straße „Am Bergfried“, soll direkt an die nördliche Grenze des Bebauungsplans Nr. 4c angeschlossen werden. Hier soll der Querschnitt von 13,50 m für einen möglichen künftigen Endausbau der Straße beibehalten werden. An der Westseite wird die

östliche Begrenzung des Bebauungsplans Nr. 13a „Belzborn Ost, 1. Änderung“ als Geltungsbereichsgrenze aufgenommen.

Da für die Grundstücke der Feuerwehr und der ehemaligen Straßenmeisterei keine Bebauungspläne existieren, wurden mögliche Bauvorhaben bisher gem. § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ beurteilt.



Abbildung 3: Plangeltungsbereich und Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4c

## 4 Rechtsgrundlagen und Verfahren

### 4.1 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen folgende Gesetze und Verordnungen zu Grunde:

**Baugesetzbuch** (BauGB) i.d.F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz 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)

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

**Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches** i.d.F. vom 17.04.2007 (GVBl. I S. 259), zuletzt geändert durch Verordnung vom 19.08.2013 (GVBl. I S. 532)

**Hessische Gemeindeordnung** (HGO) i.d.F. vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2014 (GVBl. I S. 178)

**Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) i.d.F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 2 (124) und Art. 3 (100) des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154, 3185, 3207)

**Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz** (HAGB-NatSchG) i.d.F. vom 20.12.2010 (GVBl. I S. 629), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 27.06.2013 (GVBl. I S. 458)

**Hessisches Wassergesetz** (HWG) i.d.F. vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Art. 62 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. I S. 622)

**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)

#### **4.2 Aufstellungsverfahren nach § 13a BauGB**

Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen und eine Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 qm aufweisen, können im „beschleunigten Verfahren“ gem. § 13a BauGB aufgestellt werden.

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

Da der Bebauungsplan die oben genannten Voraussetzungen erfüllt, kann das „beschleunigte Verfahren“ gemäß § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ angewandt werden.

Der hierbei entstehende Beschleunigungseffekt liegt vor allem in der einstufigen Durchführung des Verfahrens – eine frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB ist nicht erforderlich. Des Weiteren kann von einer Umweltprüfung, der Erstellung eines Umweltberichts und der Erarbeitung einer Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung sowie der Erarbeitung einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen werden.

## **5 Bestand**

### **5.1 Lage im Raum und städtebauliches Umfeld**

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortseingang von Langen, im südöstlichen Teil der bebauten Ortslage.

Westlich der Darmstädter Straße befindet sich das Wohngebiet „Belzborn“, das derzeit im Norden mit mehrgeschossigen Wohnhäusern bebaut ist. Zukünftig soll hier im Süd- und Westteil eine ausgedehnte Einfamilienhausbebauung entstehen.

Im Norden grenzt das Grundstück des Lidl-Markts mit seinem typischen eingeschossiger Marktgebäude an.

Östlich des Plangebiets befindet sich der städtische Friedhof und südlich grenzt die Straße „Am Bergfried“ an, an welche die sogenannte Splittersiedlung „Am Bergfried“ mit gemischter Nutzung (Wohnen und Gewerbe) anschließt. Sie bildet den südlichen Siedlungsrand von Langen.



## 5.2 Bestandssituation, Nutzung und Erschließung

Im nördlichen Teil des Plangebiets ist seit 1982 die städtische Feuerwehr angesiedelt. Auf dem Feuerwehrgelände befindet sich ein Gebäudekomplex, in dem Fahrzeughallen, Umkleiden und eine Werkstatt sowie Räume für die Einsatzleitung, Verwaltung und Schulung sowie Wohnungen untergebracht sind. Die den Gebäudekomplex umgebenden Freiflächen dienen als Verkehrsfläche für die Einsatzfahrzeuge, als Stellplätze und im nordöstlichen Teil auch als Landeplatz für den Notfall-Hubschrauber. Die südlichen und westlichen Randbereiche des Grundstücks sind mit einem dichten Grünbestand unterschiedlicher Tiefe eingefasst. Nach Osten und teilweise nach Norden ist das Feuerwehrgelände durch Rasenflächen (Straßenbegleitgrün) begrenzt.

Bisher ist das Gelände über die Stichstraße „Am Bergfried“ zu erreichen, von der eine lange Zufahrt abzweigt. Eine zusätzliche Notfall-Ausfahrt führt direkt auf die Darmstädter Straße.

Der südliche Teil des Plangebiets diente in der Vergangenheit der ehemaligen Straßenmeisterei als Betriebsfläche (Straßenmeister-Dienstgehöft). Direkt an der Darmstädter Straße erstreckt sich ein Gebäuderiegel mit Fahrzeughallen und Büroräumen. Im östlichen Bereich sind Garagen, Abstell-/Lagerräume und Werkstätten angeordnet. Zwischen den Gebäuden, aber auch nördlich der Gebäude bis hin zum Feuerwehrgelände erstreckt sich eine Hoffläche mit einer nicht mehr betriebenen Tankstelle. Im nordöstlichen Bereich steht eine weitere Halle/Werkstatt; südlich davon ein angrenzendes Freilager und eine LKW-/Geräte-Abstellfläche.

Das Gelände ist zur Darmstädter Straße mit einem zum Teil breiten, baumbestandenem Grünstreifen eingefasst.

Die Zufahrt zum Gelände erfolgt über die Straße „Am Bergfried“. Von hier aus zweigt eine breite Zufahrtsstraße ab, die bis zur eigentlichen, durch eine breite Toranlage abgetrennten Hoffläche führt. Westlich der Zufahrtsstraße befindet sich ein größerer Stellplatzbereich, östlich davon drei gestaffelt angeordnete 2-geschossige Reihenhäuser, die übergangsweise als Kindertagesstätte genutzt werden. Ihre Erschließung erfolgt jeweils von Osten, wobei die Erschließungsfläche auf die Straße „Am Bergfried“ mündet. Den Reihenhäusern zugeordnet liegt westlich der Gebäude eine eingezäunte Gartenfläche.

Die ehemalige Friedhofserweiterungsfläche bildet den östlichen Teil des Plangebiets. Diese Wiesenbrache wird derzeit von einem Trampelpfad durchzogen und dient vielen Hundebesitzern als „Hundewiese“. Ein breites Abstandsgrün in Form aufkommender Gehölze bildet die östliche und nördliche Begrenzung, während nach Westen zur Erschließungsstraße der Feuerwehr Hecken, Gebüsche und einige Einzelbäume zu verzeichnen sind. Im Süden verläuft in Verlängerung der Straße „Am Bergfried“ eine nicht befestigte Wege- und Stellplatzfläche.

Durch den östlichen Teil der Plangebietsfläche verläuft eine zu sichernde Gasleitung.

Der westlich an die Gemeinbedarfsfläche angrenzende Teil der Darmstädter Straße mit separatem Rad- und Fußweg ist als Asphaltdecke ausgebildet. Zwischen Rad- und Fußweg und der eigentlichen Straßenfläche befindet sich ein schmaler Grünstreifen.

## 6 Planung

### 6.1 Städtebauliche Struktur

In Zukunft soll das Plangebiet als städtischer Bau- und Wertstoffhof sowie weiterhin für die Feuerwehr genutzt werden. Die Gemeinbedarfsnutzung bleibt dabei bestehen.

Im Vorfeld der Bebauungsplan-Aufstellung wurde ein städtebaulicher Entwurf mit folgenden Inhalten erstellt: Der bereits bestehende Bürotrakt der Feuerwehr soll durch einen langgezogenen, quer zur Darmstädter Straße angeordneten zweigeschossigen Gebäuderiegel, der Verwaltungs- und Sozialräume enthalten soll, ergänzt werden. Östlich dieses neuen Gebäuderiegels soll eine neue Fahrzeughalle angeordnet werden. Der von der Darmstädter Straße abgehende Zufahrtsbereich mit integrierten Stellplätzen schließt südlich an den neuen Gebäuderiegel an und führt bis zum östlichen Abschluss der geplanten Gebäude. Im südwestlichen Grundstücksbereich soll an der Darmstädter Straße ein Gebäude mit Werkstätten, Fahrzeughalle und Blockheizkraftwerk (BHKW) entstehen, während entlang der Straße „Am Bergfried“ eine Fahrzeughalle mit Kfz-Waschanlage geplant ist. Zusammen mit einer nordöstlich an die Fahrzeughalle angrenzenden weiteren Halle entsteht hier ein Innenhof mit Materialboxen, Salzsilos sowie Lagerflächen.

Im östlichen Teil der Gemeinbedarfsfläche, anzufahren über die interne Erschließungsstraße, soll der Wertstoffhof für die Abfallwirtschaft angeordnet werden. Auch Lagerflächen für den Bauhof sind hier geplant.

Die erforderlichen Pkw-Stellplätze befinden sich überwiegend im Norden, direkt angrenzend an das Markt-Gebäude des Discounters sowie westlich des neuen Bürotrakts.

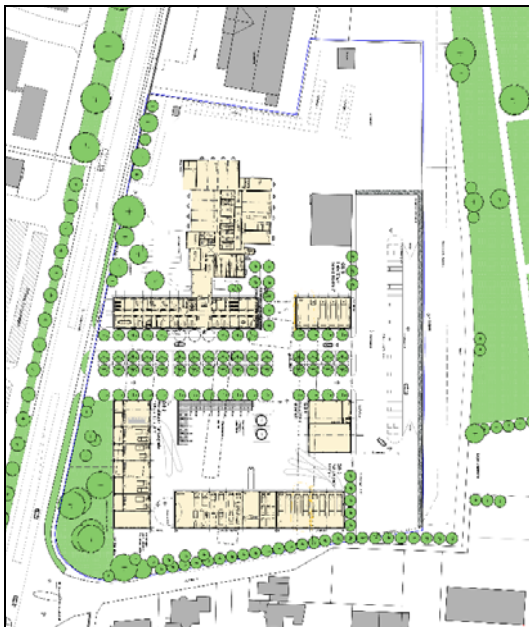


Abbildung 4: Städtebaulicher Entwurf, pbs Architekten, Aachen, Stand Juni 2014

Zu den beiden Straßen (nach Westen und Süden) ist die Gemeinbedarfsfläche mit Grünflächen eingefasst. Durch den Erhalt bestehender Grünstrukturen entsteht im Südwesten eine größere zusammenhängende Grünfläche. Die direkte Abstandsfläche zum Friedhof, die von einer bestehenden Gasleitung durchzogen wird, soll von jeglicher Bebauung freigehalten und im Rahmen der dadurch eingeschränkten Pflanzmöglichkeiten begrünt werden. Um Lärmbelastungen für die Friedhofsbesu-

cher zu vermeiden und die Friedhofsruhe zu sichern, ist zusätzlich entlang der östlichen Grenze des Wertstoffhofes eine mind. 3,0 m hohe Lärmschutzwand vorgesehen.

Um die südlich angrenze Wohnbebauung vor Lärmeinwirkungen durch die Aktivitäten auf dem Bauhofgelände abzuschirmen, ist nach Süden entweder eine mind. 6,5 m hohe Bebauung und/oder eine mind. 6,5 m hohe Lärmschutzwand erforderlich.

Für die Wärmeversorgung ist die Errichtung eines Blockheizkraftwerks geplant, das sowohl das Plangebiet als auch die geplante Bebauung im Bereich des westlich angrenzenden Bebauungsplans 13a „Belzborn Ost, 1. Änderung“ versorgen soll.

Die an die Gemeinbedarfsfläche angrenzende Darmstädter Straße bleibt in ihrer Dimensionierung bestehen.

## **7 Textliche und zeichnerische Festsetzungen und Hinweise / Empfehlungen**

### **7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **7.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Den Nutzungszielen sowie dem Bestand (Feuerwehr) entsprechend, wird das Plangebiet als „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltungen – Feuerwehr und Bauhof mit Wertstoffhof“ festgesetzt.

Dementsprechend sind Anlagen für die Feuerwehr und den Bauhof mit Wertstoffhof einschließlich der dafür erforderlichen Einrichtungen, Lagerplätze und Gebäude sowie ein Blockheizkraftwerk zulässig. Auch Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, welche der Gemeinbedarfsnutzung zugeordnet und in Grundfläche und Baumasse den jeweiligen baulichen Anlagen untergeordnet sind, werden zugelassen.

Geruchsintensive Nutzungen, wie z.B. die längerfristige Lagerung von Restmüll, Abfällen des dualen Systems (gelber Sack), Grün- und Bioabfällen sind zum Schutz der angrenzenden Wohnbevölkerung nicht zulässig.

Im Baugebiet der Kennziffer 3 - im östlichen Planbereich, direkt angrenzend an den Friedhof – wird die Nutzung entsprechend der aktuellen Planung eingeschränkt. Hier sind keine Gebäude, sondern nur Lagerplätze und -flächen (mit möglicher Überdachung) zulässig.

#### **7.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Grundfläche in Verbindung mit einer zulässigen Gebäudehöhe bestimmt.

##### Zulässige Grundfläche und Überschreitung

Durch die Festsetzung der zulässigen Grundfläche von max. 19.500 m<sup>2</sup> (gem. § 19 Abs. 2 BauNVO) sowie der Überschreitungsmöglichkeit bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 wird der, insbesondere beim Bauhof mit Wertstoffhof, erforderlichen Lagerflächenkapazität und der Flächenerfordernis für die Unterbringung notwendiger Fahrzeuge sowie für Rangierflächen Rechnung getragen. Für die Berechnung der GRZ wird die festgesetzte private Grünfläche nicht in die zugrunde zu liegende Grundstücksfläche mit einbezogen.

Mit dieser Festsetzung wird auch sichergestellt, dass mindestens 20 % des Grundstücks unbebaut und unversiegelt bleiben bzw. begrünt werden.

### Zulässige Gebäudehöhe

Da das Plangebiet von West nach Ost um bis zu 4,0 m abfällt, wird als zulässige Gebäudehöhe im Bereich der Kennziffer 1 eine NN-Höhe festgesetzt. Zulässig ist eine Gebäudehöhe von maximal 11,5 m, was einer Höhe von 145 m üNN entspricht. Wichtig ist die Anpassung der Gebäudehöhe an die südlich an den Geltungsbereich anschließende Bestandsbebauung, so dass ein städtebaulich verträglicher Übergang der unterschiedlichen Gebäudehöhen gewährleistet ist.

Des Weiteren ist ein erforderlicher Schlauchturm, der zukünftig eine Gebäudehöhe von maximal ca. 32,0 m = 165,5 m üNN aufweisen darf zulässig – eine Überschreitung dieser Gebäudehöhe ist ausnahmsweise zulässig. Auch für die erforderlichen Salzsilos wird eine abweichende maximale Höhe von 25,0 m = 158,5 m üNN festgesetzt.

Im Bereich der Kennziffer 2 ist eine Gebäudehöhe zwischen 6,5 m und 8,5 m zulässig. Die Festsetzung einer Mindest-Gebäudehöhe ist erforderlich, da hier die Gebäude zusätzlich eine Lärmschutzfunktion erfüllen müssen. Aus diesem Grund wird hier als Höhenbezugspunkt die geplante, direkt angrenzende interne Verkehrs-/Lagerfläche in der Mitte des Gebäudes bzw. der Lärmschutzwand festgesetzt.

Technische Aufbauten wie Solaranlagen, Schornsteine (auch des BHKW), Aufzüge und Lüftungsanlagen bleiben bei der Ermittlung der maximalen Gebäudehöhe generell in allen Bereichen unberücksichtigt.

#### **7.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Für das Plangebiet wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m. Die entsprechenden Abstände gemäß HBO sind einzuhalten. Mit dieser Festsetzung kann dem Bestand und der aktuellen Planung Rechnung getragen werden.

Um auch Änderungen der aktuellen Planungsabsichten (Hochbau) zu ermöglichen, wird die überbaubare Fläche mittels Baugrenzen umgrenzt. Baulinien sind nicht vorgesehen. Um aber den geforderten Lärmschutz zu gewährleisten, ist die Lage der Lärmschutzanlagen der Planung anzupassen.

Da der Schornstein des Blockheizkraftwerks an dessen Außenfassade angeordnet werden soll, ist für den Bau des Schornsteins eine Überschreitung der Baugrenze um maximal 2,0 m zulässig. Zu diesem Zweck darf in die private Grünfläche eingegriffen werden.

Die Salzsilos sollen aus Gestaltungsgründen einen Abstand von den jeweiligen Grundstücksgrenzen von mindestens 15,0 m einhalten.

#### **7.1.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**

Der angestrebten Nutzung entsprechend, sind Stellplätze und Garagen innerhalb der überbaubaren sowie innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze müssen, abweichend von der Hessischen Bauordnung, die Abstandsflächen nicht eingehalten werden. Hier sollen die direkt an der Grundstücksgrenze angeordneten Bestandsstellplätze aus betrieblichen Gründen – erforderliche Rangierfläche für die Feuerwehr – erhalten werden.

Innerhalb der Grünflächen sind weder Stellplätze noch Garagen und Nebenanlagen zulässig damit eine durchgängige Begrünung innerhalb der festgesetzten Grünflächen gewährleistet ist.

### **7.1.5 Private Grünfläche**

Entlang der Darmstädter Straße wird eine private Grünfläche zum Ortsbildschutz des Ortseingangs festgesetzt. Hier soll eine gärtnerische Anlage mit hainartigem Baumbestand hergestellt werden, um die Ortseingangssituation gestalterisch aufzuwerten und eine großzügige Begrünung am südlichen Ortseingang straßenbegleitend sicherzustellen (siehe auch Punkt 7.1.7).

Um die Erschließung des Plangebiets zu gewährleisten, ist auf einer Gesamtlänge von max. 25 m die Herstellung von zwei Ein- und Ausfahrten zulässig. Des Weiteren ist auf der privaten Grünfläche die Errichtung eines Schornsteins für die Betreuung des Blockheizkraftwerks zulässig.

### **7.1.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**

Im Bereich der östlichen Plangebietsfläche verläuft die Trasse einer unterirdischen Gasleitung der Stadtwerke. Zur Sicherung der Zugänglichkeit wird hier zugunsten des Versorgungsträgers ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.

### **7.1.7 Grünordnerische Festsetzungen**

Übergeordnete landschafts- und grünordnungsplanerische Zielsetzung ist es, landschaftsökologisch wertvolle Strukturen möglichst zu erhalten und eine wirksame Durchgrünung des Gebiets zu sichern. Des Weiteren soll die landschaftliche Einbindung der Gebäude und baulichen Anlagen am Ortseingang gewährleistet und ein wirksamer Puffer zwischen der sensiblen Friedhofsnutzung bzw. der angrenzenden Wohnbebauung und der geplanten Gemeinbedarfsnutzung hergestellt werden.

Folgende vorgesehene grünordnerische Maßnahmen tragen hierzu bei:

- Erhalt und Entwicklung einer privaten Grünfläche mit hainartigem Baumbestand in Verbindung mit straßenbegleitenden Baumanpflanzungen an der Darmstädter Straße zur Aufwertung und Gestaltung der Ortseingangssituation
- Anlage einer Pflanz- und Gehölzfläche entlang der Straße „Am Bergfried“ zur Begrünung der Südgrenze des Plangebiets und Eingrünung der notwendigen Lärmschutzvorrichtungen gegenüber der angrenzenden Bebauung
- Entwicklung eines mindestens 15 m breiten Grün- und Gehölzkorridors entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze als Puffer zwischen der Gemeinbedarfsnutzung und dem angrenzenden Friedhof
- Randliche Eingrünung mit Gehölzen im Nordosten und Osten
- Herstellung einer großflächigen extensiven Dachbegrünung sowie einer 20 %-igen Grundstücksbegrünung der Gemeinbedarfsflächen
- Anpflanzung von Bäumen innerhalb des Betriebs- und Wertstoffhofes
- Sammlung des auf Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers in Zisternen und Nutzung als Brauchwasser für Fahrzeugreinigung, Toilettenspülung und Bewässerung der gärtnerischen Anlagen etc.
- Oberflächenausbildung der Stellplätze nur mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen, wo dies betriebsbedingt möglich ist, sowie Überstellung der Stellplätze mit Bäumen höherer Pflanzqualitäten
- Erhalt des Fuß- und Radweges entlang der Darmstädter Straße

## **7.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

### Dachgestaltung

Die Gebäude im Plangebiet sind mit Flachdächern oder flach geneigten Dächern bis 10° Neigung zu versehen. Aussparungen der Dachbegrünung sind im Bereich notwendiger Dachaufbauten wie Schornstein, Lüftungsschächte etc. erlaubt.

Durch diese Festsetzung soll die bereits bestehende Dachgestaltung aufgenommen und für das Plangebiet eine einheitliche Dachlandschaft geschaffen werden. Um eine alternative Energiegewinnung zu ermöglichen, ist auch eine Kombination der Dachbegrünung mit Solar- und Photovoltaikanlagen zulässig.

### **7.3 Hinweise und Empfehlungen**

Im Bebauungsplan werden Hinweise zum Verhalten bei Auftreten von Bodendenkmälern und Bodenverunreinigungen gegeben. Des Weiteren wird auf das Einhalten der städtischen Satzungen hingewiesen. Auch der Hinweis auf die Möglichkeit der Einsichtnahme von DIN-Vorschriften bei der Stadt ist hier aufgeführt. Zusätzlich wird auf den Schutz des Oberbodens hingewiesen.

Ein weiterer Hinweis erfolgt zur Behandlung des anfallenden Niederschlagswassers. Es wird empfohlen, das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen zur Regenrückhaltung in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser (z.B. für die Grundstücksbewässerung) zu nutzen.

Da im Plangebiet noch eine alte Tankstelle vorhanden ist, wird darauf hingewiesen, dass beim Abbruch der Tankstelle mit erhöhtem Entsorgungsaufwand aufgrund von möglichen geringen Bodenbelastungen zu rechnen ist.

Zusätzlich soll die Pflanzliste einen Hinweis auf die auszuwählenden Gehölze im Plangebiet geben.

Zum Schutz der Leitungen wird auf den erforderlichen Abstand von Bäumen zu den Leitungen sowie auf einen Schutzkorridor beidseits der bestehenden Gasleitung hingewiesen.

Des Weiteren werden Hinweise zur Beachtung der artenschutzrechtlichen Belange (siehe auch Punkt 10.2), zur Nähe des Verkehrslandeplatzes Egelsbach sowie zu einem Hydrologischen Einzelgutachten bei Gründungen unter 2,0 m gegeben.

## **8 Verkehr**

### **8.1 Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung der Feuerwehr und des Bauhofes mit Wertstoffhof soll über die Darmstädter Straße (alte B3) über eine gemeinsame Ein- und Ausfahrt zwischen den beiden Nutzungen erfolgen. Zusätzlich soll die bestehende, nördlich davon angeordnete Notfallausfahrt für die Feuerwehr beibehalten werden. Eine Verbindung nach Süden Richtung Egelsbach sowie nach Norden in die übrige Ortslage von Langen ist dadurch gewährleistet. Zur Straße „Am Bergfried“ soll keine Ein- oder Ausfahrt erfolgen, um die angrenzende Wohnbebauung vor zusätzlichem Verkehrslärm zu schützen.

Die Darmstädter Straße ist ausreichend leistungsfähig, um die zusätzlichen Verkehre vom Plangebiet gut abwickeln zu können. Begünstigend kommt hinzu, dass die Hauptfrequentierung des Bau- und Wertstoffhofs in den Schwachverkehrszeiten liegt. Allerdings ist zur Gewährleistung einer sicheren Zufahrt zum Grundstück und um Beeinträchtigungen auf der Darmstädter Straße zu vermeiden, die Anlage einer Linksabbiegespur erforderlich, die jedoch nicht über Festsetzungen des Bebauungsplans gesteuert werden kann. Die vorhandene Straßenbreite ist ausreichend, um die erforderliche Ummarkierung vornehmen zu können.

### **8.2 Ruhender Verkehr**

Die für die bestehende und angestrebte Nutzung erforderlichen Stellplätze sind auf dem Grundstück anzuordnen.

### **8.3 Öffentlicher Personennahverkehr**

Das Plangebiet ist durch die regionale Buslinie 662 Neu-Isenburg – Darmstadt Arheilgen sowie durch die Stadtbuslinie OF-73 Langen Bf. – Bayerseich – Egelsbach an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die Regionalbuslinie fährt zwischen 5 Uhr und 23 Uhr mit einer Taktung von 30 Minuten werktags in den Hauptverkehrszeiten, ansonsten alle 60 Minuten. Die Stadtbuslinie weist eine Taktung von 60 Minuten auf und fährt zwischen 7 und 17 Uhr. Die Haltestelle befindet sich an der Lorscher Straße.

## **9 Technische Infrastruktur / Ver- und Entsorgung**

Die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen liegen bereits in den umgebenden Straßen und sind für die bestehende und geplante Nutzung ausreichend dimensioniert. Ein entsprechender Anschluss ist möglich.

Die im Plangebiet liegenden Ver- und Entsorgungsleitungen sind bei der Planung zu berücksichtigen.

### **9.1 Trinkwasser / Löschwasser**

Die Trinkwasserversorgung und damit der zusätzliche Wasserbedarf im Plangebiet ist durch den Anschluss an bestehende Leitungen in den umgebenden Verkehrsflächen gesichert. Leitungsträger ist der Zweckverband Wasserversorgung Stadt und Kreis Offenbach.

Die Löschwasserversorgung ist über den Anschluss an die bestehende Trinkwasserleitung/Hydranten bis maximal 96 m<sup>3</sup>/h sichergestellt.

### **9.2 Abwasser / Niederschlagswasser**

Die Abwasserentsorgung erfolgt über den bestehenden Mischwasserkanal, dessen Querschnitt mit DN 150 für die zusätzlich geplanten Nutzungen ausreichend dimensioniert ist. Das anfallende Schmutzwasser wird über den Südsammler, dessen Leistungsfähigkeit im GEP 2002 nachgewiesen wurde, in die Kläranlage Langen, Egelsbach, Erzhausen eingeleitet. Diese kann aktuell noch Abwässer von zusätzlich 15.000 Personen aufnehmen und besitzt somit ausreichende Kapazitäten.

Da der Generalentwässerungsplan (GEP) schon 2002 aufgestellt wurde, ist für 2014 eine Fortschreibung des GEP vorgesehen.

Gem. § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) soll „insbesondere Niederschlagswasser von der Person, bei der es anfällt verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.“ Auch gemäß der Entwässerungssatzung der Stadt Langen ist das vorhandene Niederschlagswasser zu verwerten. Im § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) wird zusätzlich folgendes festgehalten: „Niederschlagswasser soll ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.“

Da die Durchlässigkeit des Bodens im Plangebiet begrenzt ist, kann das Überlaufwasser der Zisternen in die Kanalisation eingeleitet werden. Dem Grundsatz der Einleitung in eine Kanalisation mit Trennsystem kann hier allerdings nicht entsprochen werden, da es sich um ein Gelände in der bebauten Ortslage handelt, in der bereits ein Mischwasserkanal existiert.

### **9.3 Strom und Gas**

Die Versorgung des Plangebiets mit Elektrizität und Erdgas kann durch die Stadtwerke Langen sichergestellt werden.

### **9.4 Abfallbeseitigung**

Die Abfallbeseitigung ist durch die Kommunalen Betriebe Langen (KBL) gewährleistet.

## **10 Umweltbelange**

Zu den Umweltbelangen wurde vom Büro Götte Landschaftsarchitekten GmbH ein Landschaftsplanerischer Fachbeitrag erarbeitet. Hierin werden u.a. Aussagen zu landschaftsplanerischen Vorgaben, zu Hydrologie, Klima und Flora / Fauna / Biotoptypen getroffen. Durch die Ergebnisse der Untersuchungen dieser Teilgebiete werden aber keine bindenden Festsetzungen begründet.

Die Themen Altlasten und Lärm werden in separaten Punkten in der Begründung detailliert bearbeitet. Zum Artenschutz werden die zu beachtenden Hinweise aufgeführt.

### **10.1 Schutzgebiete und -objekte nach Naturschutzrecht, Wasserschutzgebiete**

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

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone III B des Wasserschutzgebiets Brunnen I-VII der Trinkwassergewinnungsanlagen der Stadt Mörfelden-Walldorf. Die für die Schutzgebiete geltenden Verbote sind einzuhalten.

### **10.2 Artenschutz**

Aus den Untersuchungen zum Artenschutz hat sich keine Notwendigkeit zur Formulierung von bindenden Festsetzungen ergeben. Es werden aber folgende Hinweise zur Beachtung der artenschutzrechtlichen Belange gegeben:

- Im Vorfeld sämtlicher Baumaßnahmen ist zu überprüfen, ob Arten gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten von den Baumaßnahmen bzw. ihren Auswirkungen betroffen sind. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans können dies insbesondere Fledermäuse oder gebäudebrütende Vogelarten wie Rauchschwalbe und Haussperling sein. Zudem wurde in 2013 die Zauneidechse im Ostteil des Geltungsbereichs nachgewiesen.
- Grundsätzlich sollten Baumfäll- und Rodungsarbeiten nur in den Wintermonaten vom 1. Oktober bis Ende Februar, also außerhalb der Brutzeit durchgeführt werden. Vor Beginn von Baumfällarbeiten sind Bäume mit Höhlen oder potenziellen Baumquartieren insbesondere auf das Vorkommen von Fledermäusen hin zu untersuchen (z.B. mit Einsatz einer Höhlenkamera).
- Gebäude sind unabhängig vom Zeitpunkt vor einem Abbruch bzw. der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen auf Quartiere von Fledermäusen und gebäudebrütende Vögel, insbesondere Haussperling und Rauchschwalbe zu untersuchen.
- Sofern ein positiver Nachweis erfolgt, sind die Niststätten vor Beginn der Vogelbrutzeit zu verschließen und die Brutplätze vorlaufend an geeigneter Stelle zu ersetzen (Formsteine, Nistkästen, Dachkästen, etc.). Bei Neubaumaßnahmen sollten künstliche Fledermausquartiere (Bausteine, Fledermauskästen) und Nistgelegenheiten für die beiden genannten Vogelarten an geeigneten Stellen der Fassade oder den Dachbereich eingebaut werden.



- Bei positivem Nachweis der Zauneidechse muss vor Baufelddräumung bei günstiger Witterung in der Aktivphase und vor Eiablage mit dem Fang der Zauneidechsen durch eine fachkundige Person begonnen werden. Die Tiere werden anschließend in einen geeigneten Ersatzlebensraum umgesiedelt (siehe Landschaftsplanerischer Fachbeitrag - Kapitel 4 Artenschutzrechtliche Betrachtung – Absatz Ersatzlebensraum und Umsiedlung).

### **10.3 Emissionen**

#### **10.3.1 Schall**

Das Plangebiet ist aufgrund der Lage an der viel befahrenen Darmstädter Straße sowie in Nachbarschaft zum nördlich gelegenen Einkaufsmarkt Lärmbelastungen ausgesetzt. Lärmemissionen durch Schienenverkehr sind ohne Relevanz, Beeinträchtigungen durch Fluglärm sind im Einzelfall möglich.

Auch nach erfolgtem Flughafenausbau und Inbetriebnahme der Nordwest-Landebahn ist von relativ geringen Belastungen durch den Flugverkehr des Flughafens Frankfurt Rhein/Main auszugehen. Zudem liegt das Plangebiet außerhalb des Lärmschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Frankfurt Rhein/Main und außerhalb des im Regionalen Flächennutzungsplan ausgewiesenen Siedlungsbeschränkungsbereichs.

Das Plangebiet befindet sich jedoch direkt unter bzw. neben der festgelegten Nordplatzrunde des Verkehrslandeplatzes Egelsbach. In diesem Zusammenhang erfolgen auch Abflüge (RWY 27) sowie Anflüge (RWY 09), was bedeutet, dass das Plangebiet legal von an- und abfliegenden Luftfahrzeugen überflogen werden darf. Allerdings darf am Immissionspunkt 4 (Langen, Darmstädter Straße 80) ein äquivalenter Dauerschallpegel von 55 dB(A) nicht überschritten werden. Die Einhaltung dieses Lärmwertes ist jährlich durch einen lärmtechnischen Bericht zu belegen. Daher müssen keine konkreten Lärmschutzvorkehrungen zur Fluglärmbelastung im Rahmen der Bauleitplanung getroffen werden. Allerdings wird im Bebauungsplan auf die unmittelbare Nähe zum Verkehrslandeplatz Egelsbach sowie auf den damit einhergehenden Flugverkehr bzw. auf die Fluglärmbelastung hingewiesen.

Im Frühjahr 2013 wurde eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt, in der die Geräuscheinwirkungen auf die Nachbarschaft (z.B. Wohnbebauung, Friedhof) durch das geplante Vorhaben gemäß TA Lärm prognostiziert und beurteilt wurden.

In Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Darmstadt wurde festgelegt, dass aufgrund der Lärmvorbelastung tags durch den bestehenden Feuerwehrstandort und den Lidl-Markt die Zusatzbelastungen durch den geplanten Betriebshof der KBL im Tagzeitraum um mindestens 6 dB(A) unter den maßgeblichen Immissionsrichtwerten der TA Lärm liegen. Das geplante Vorhaben liefert in diesem Fall keinen relevanten Immissionsbeitrag, auch die Vorbelastung muss nicht ermittelt werden. Im Nachtzeitraum herrscht keine Vorbelastung durch den Feuerwehr-Standort und den Lidl-Markt, so dass hier nicht das -6-dB(A)-Kriterium gilt.

#### Zusammengefasstes Ergebnis der Lärmimmissionsprognose / Festsetzungen:

Beim regulären Betrieb des Betriebshofes und der geplanten Wertstoffsammelstelle sowie beim Winterdienst werden die Anforderungen der TA Lärm/1/ an den Schallimmissionsschutz unter Berücksichtigung der unten aufgeführten Lärmschutzmaßnahmen eingehalten.

- Mindestens 6,5 m hohe Lärmschutzwand zwischen den Hallen GB2 und GB3 (d.h. nach Süden).
- Mind. 3,0 m hohe Lärmschutzwand zwischen Wertstoffhof und Friedhof (d.h. nach Osten, Süden und Norden)

- Das bewertete Mindest-Schalldämm-Maß der mindestens 6,5 m hohen Lärmschutzwand (inkl. Tor) im Süden zwischen den Hallen GB2 und GB3 sowie der mindestens 3 m über Gelände hohen Lärmschutzanlage zwischen Wertstoffhof und Friedhof beträgt:  
RW = 25 dB (z.B. 1 mm Stahl-Trapezblech, Mauerwerk ( $d \geq 12,5$  cm, Steinrohdichte  $\geq 500$  kg/m<sup>3</sup>), Gabionen-Wand mit entsprechendem Prüfzeugnis.)“
- Der maximal zulässige Gesamt-Schallleistungspegel der über die Gebäudeaußenbauteile und den Kamin abgestrahlten Geräusche des in der Halle GB2 geplanten BHKW beträgt:
  - tags (6 – 22 Uhr): L<sub>Wa</sub> = 85 dB(A)
  - nachts (22 – 6 Uhr): L<sub>Wa</sub> = 70 dB(A)

Die Anlagengeräusche dürfen entsprechend dem Stand der Lärminderungstechnik weder ton- noch impulshaltig sein.

Die o.g. Lärmschutzmaßnahmen wurden in den Bebauungsplan übernommen, wobei die Festsetzungen so formuliert wurden, dass auch bei Änderung der aktuell geplanten Bebauung der Lärmschutz gesichert ist.

Weitere Informationen sind der Schalltechnischen Untersuchung des Büros Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft, Darmstadt, vom 11.04.2013 zu entnehmen.

### **10.3.2 Geruch**

Störende Geruchsemissionen sind aktuell nicht zu verzeichnen.

Durch die Festsetzung, dass geruchsintensive Nutzungen, wie z.B. die längerfristige Lagerung von Restmüll, Abfällen des dualen Systems (gelber Sack), Grün- und Bioabfällen zum Schutz der angrenzenden Wohnbevölkerung nicht zulässig sind, kann die angrenzende Wohnbebauung auch zukünftig vor störenden Geruchsemissionen geschützt werden.

### **10.4 Altlasten**

Aufgrund vorliegender Untersuchungen konnte der Altlastenverdacht für 2 Teilflächen (Tankstelle und Lagerplatz an der Salzhalle) ausgeräumt werden. Demzufolge hat das Regierungspräsidium Darmstadt (RP) den Altlastenverdacht für den Altstandort aufgehoben. Ein weiterer Handlungsbedarf besteht aus altlastenrechtlicher Sicht laut RP, auch im Fall von geplanten Nutzungsänderungen nicht. Das RP teilte weiter mit, dass der Status der Fläche im Hessischen Altlasten-Informationssystem (ALTIS) auf „Altlastenverdacht aufgehoben“ gesetzt und die Akte geschlossen wird.

Eine Kennzeichnung von Flächen im Bebauungsplan ist nicht erforderlich, da keine Erkenntnisse mehr über erhebliche oder sanierungsbedürftige Bodenverunreinigungen vorliegen.

Allerdings wird der Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, wonach beim Abbruch der Tankstelle wahrscheinlich mit erhöhtem Entsorgungsaufwand aufgrund von möglichen geringen Bodenbelastungen zu rechnen ist.

### **10.5 Kampfmittel**

Die Kampfmittelbelastung des Plangebiets wurde durch den Kampfmittelräumdienst beim Regierungspräsidium Darmstadt überprüft. Eine Auswertung der Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

**11 Bodenordnung / Kosten**

Zur Umsetzung der geplanten städtischen Bauvorhaben sind im Plangebiet Neuparzellierungen erforderlich. Die Kosten des Bebauungsplanverfahrens, der erforderlichen Bodenordnung sowie der Planung und Umsetzung des Vorhabens trägt die Stadt Langen.

**12 Planungsstatistik**

<b>Gesamtfläche Geltungsbereich</b>	<b>38.540 qm</b>
Öffentliche Verkehrsfläche	4.432 qm
<hr/>	
<b>Gesamtfläche Gemeinbedarfsfläche</b>	<b>34.108 qm</b>
Private Grünfläche	2.917 qm
<hr/>	
<b>Gemeinbedarfsfläche ohne private Grünfläche</b>	<b>31.191 qm</b>
Überbaubare Flächen der Kennziffern 1, 2 und 3	19.500 qm
Überschreitung durch Versiegelung und Nebenanlagen bis GRZ 0,8	5.453 qm
Anpflanzflächen P1, P2	5.852 qm
Versorgungsfläche	12 qm
Weitere nicht überbaubare Grundstücksflächen	374 qm