

BUND OV Langen & Egelsbach

BUND-Ortsverband 

Stadt Langen
Südliche Ringstraße 80

63225 Langen

Egelsbach, den 28.11.2021

Betr.: Beteiligung an dem Bebauungsplan 2.I.B „IT-Campus westlich der
Bahnhofs“
Ihr Schreiben vom 09.11.21

Sehr geehrter Herr Dunkel,

der Landesvorstand unseres Naturschutzverbandes hat uns für die Mitwirkung in diesem Verfahren eine Vollmacht zur Außenvertretung erteilt. Richten Sie bitte die weitere Korrespondenz in diesem Verfahren an die oben genannte Anschrift.

Wir nehmen wie folgt Stellung:

Muss die Bebauung im Norden wirklich 13 Stockwerke hoch sein?

Die Anbringung mit Sperlingskästen halten wir für sehr speziell. Es sollten auch normale Nistkästen aufgehängt werden.

Da in dem Gebiet Fledermäuse nachgewiesen wurden, sind an den Gebäuden Fledermausunterkünfte (z.B. Nistkästen) zu installieren.

Es sollte nochmal überprüft werden (z.B. bei den Bebauungsplänen für die Gebäude), dass keine Zauneidechsen mehr vorhanden sind, diese müssten eventuell noch umgesiedelt werden.

Wir freuen uns, dass die Zäune wieder mit 10 cm Freiraum unten und dass das Licht entsprechend angepasst wurde.

Nach jeder Überarbeitung der Planung bitten wir, uns erneut Gelegenheit zur Mitwirkung zu geben und uns unaufgefordert über noch eingehende Sachverständigengutachten zu unterrichten.

Mit freundlichem Gruß





Deutsche Bahn AG • Camberger Str. 10 • 60327 Frankfurt (M)

Planungsbüro Fischer
Im Nordpark 1

35435 Wettenberg

Deutsche Bahn AG
DB Immobilien
Baurecht (CR.R 041)
Camberger Str. 10
60327 Frankfurt (M)
www.deutschebahn.com


baurecht-mitte@deutschebahn.com

Aktenzeichen: BA-FFM-21-118872/Fi

09.12.2021

**Bauleitplanung der Stadt Langen
Bebauungsplan Nr. 2.I.B „IT-Campus westlich des Bahnhofs“**

Hier: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
Ihr Schr. vom 09.11.21 - Bode/Gerhard -

Sehr geehrter Damen und Herren,

auf Basis der uns vorliegenden Unterlagen übersendet die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG und der DB Energie GmbH bevollmächtigtes Unternehmen, hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zum o. g. Verfahren:

Gegen die o. g. Bauleitplanung bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen und Hinweise aus Sicht der Deutschen Bahn AG und Ihrer Konzernunternehmen keine grundsätzlichen Bedenken.

Abstandsflächen

Die Abstandsflächen gemäß LBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten.

Abstimmung bei Baumaßnahmen

Für Baumaßnahmen (z.B. Ausbau Radweg, Mozartstraße, Straße am Weißen Stein, Parkplatz-ausbau etc.) in unmittelbarem Nachbarschaftsbereich zu den Bahnanlagen ist zusätzlich zu dem hier genannten Bebauungsplan eine Bauvoranfrage bzw. ein Bauantrag erforderlich.

Alle Baumaßnahmen entlang der Bahnstrecke müssen mit der DB Netz AG abgestimmt werden. Sollten Bauanträge im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren geprüft werden, ist der Bauherr darauf hinzuweisen, dass eine Abstimmung mit der DB Netz AG erfolgen muss.

Wir weisen darauf hin, dass ein privates Bauvorhaben nur genehmigt werden kann, wenn es neben den Vorschriften des allgemeinen (Landes-)Baurechts auch sonstige öffentliche Vorschriften (z.B. solche des Eisenbahnrechts) einhält und die öffentliche Sicherheit - eben auch die des Eisenbahnverkehrs - nicht gefährdet wird.

...

Deutsche Bahn AG
Sitz: Berlin
Registergericht:
Berlin-Charlottenburg
HRB 50 000
USt-IdNr.: DE 811569869

Vorsitzender des
Aufsichtsrates:
Michael Odenwald

Vorstand:
Dr. Richard Lutz,
Vorsitzender

Dr. Levin Holle
Berthold Huber
Dr. Daniela Gerd tom Markotten
Dr. Sigrid Evelyn Nikutta
Ronald Pofalla
Martin Seiler

Unser Anliegen:





Die späteren Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind uns auf jeden Fall zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.

Überbauung

Bahngelände darf weder im noch über dem Erdboden überbaut werden. Grenzsteine sind vor Baubeginn zu sichern. Sie dürfen nicht überschüttet oder beseitigt werden. Erforderlichenfalls sind sie zu Lasten des Bauherrn neu einzumessen und zu setzen.

Baudurchführungsvereinbarung (BDV)

Vor Beginn der Bauarbeiten (mindestens 8 Wochen vorher) in unmittelbarer Nähe zu den Bahnbetriebsanlagen ist mit der DB Netz AG unter nachfolgender Adresse eine Baudurchführungsvereinbarung abzuschließen, damit der Betrieb oder die Anlagen der DB Netz AG während der Baumaßnahme nicht beeinträchtigt oder beschädigt werden. Die BDV regelt die technischen Rahmenbedingungen und die Sicherheitsmaßnahmen, die bei der Bauausführung zu beachten sind. Alle hieraus entstehenden Kosten gehen zu Lasten des Antragstellers oder dessen Rechtsnachfolgern. Dem Antrag ist die vorliegende Gesamtstellungnahme beizufügen.

DB Netz AG
Immobilienmanagement (I.NF-MI-D)
Technisches Baurecht
Pfarrer-Perabo-Platz 4
60326 Frankfurt am Main

Tel.: 0152 321 88 552 [REDACTED]

Bauarbeiten

Jegliche Mitnutzung von Bahngrundfläche vor, während und nach den Baumaßnahmen (dies gilt für das Betreten, Befahren, Überstellen, Überschütten und Überschwenken der Bahngrundfläche) wird ausdrücklich untersagt.

Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen (insbesondere Bahndamm, Kabel- und Leitungsanlagen, Signale, Oberleitungsmasten, Gleise etc.) sind stets zu gewährleisten.

Der Eisenbahnbetrieb darf weder behindert noch gefährdet werden.

Die Bauarbeiten müssen grundsätzlich außerhalb des Einflussbereichs von Eisenbahnverkehrslasten (Stützbereich) durchgeführt werden. Wenn dies nicht möglich ist, ist rechtzeitig vor Baubeginn eine geprüfte statische Berechnung durch den Bauherrn vorzulegen (DB Konzernrichtlinien 836.2001 i.V.m. 800.0130 Anhang 2). Dieser muss von einem vom Eisenbahn-Bundesamt (EBA) zugelassenen Prüfstatiker geprüft worden sein.

Erdarbeiten innerhalb des Stützbereichs von Eisenbahnverkehrslasten dürfen nur in Abstimmung mit der DB Netz AG und dem Eisenbahn-Bundesamt (EBA) ausgeführt werden.

Bei geplanten Geländeauffüllungen darf die Bahngrenze nicht überdeckt werden.

Im Bereich der Signale, Oberleitungsmasten und Gleise dürfen keine Grabungs- / Rammarbeiten durchgeführt werden.



Während der Bauarbeiten ist der Gleisbereich (Regellichtraum einschließlich Gefahrenbereich) im Abstand von 6,00 m zur Gleisachse immer freizuhalten.

Das Baufeld ist in Gleisnähe so zu sichern, dass keine Baufahrzeuge, Personen, Materialien oder Geräte unbeabsichtigt in den Gefahrenbereich gelangen. Während der Arbeiten muss in jedem Fall sichergestellt sein, dass durch die Bauarbeiten der Gefahrenbereich (Definition Siehe GUV VD 33 Anlage 2) der Gleise, einschließlich des Luftraumes nicht berührt wird.

Als Abgrenzung zur Bahn ist während der Baumaßnahmen ein standsicherer Bauzaun gefordert. Dieser Bauzaun ist nicht auf der Grundfläche zur Bahn zu errichten.

Die Sicht auf die Anlagen der Leit- und Sicherungstechnik darf zu keiner Zeit behindert werden. Bahnanlagen dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden.

Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden.

Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe / Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.

Bei Bauarbeiten in Gleisnähe sind die Veröffentlichungen der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung DGUV Vorschrift 1, DGUV Vorschrift 4, DGUV Vorschrift 53, DGUV Vorschrift 72, DGUV Regel 101-024, DGUV Vorschrift 78, DV 462 und die DB Konzernrichtlinien 132.0118, 132.0123 und 825 zu beachten.

Wenn Sicherheitsabstände zu Bahnbetriebsanlagen unterschritten werden müssen, sind nach Art der jeweiligen Gefährdung geeignete Maßnahmen mit der DB Netz AG abzustimmen und zu vereinbaren. Die erforderlichen Nachweise und Planungen sind vorher zur Prüfung der DB Netz AG vorzulegen. Die DB Netz AG legt die Schutzmaßnahmen und mögliche Standsicherheitsnachweise für Bauwerke fest, die dann bindend zu beachten sind.

Oberleitung

Die Flächen befinden sich in unmittelbarer Nähe zu unserer Oberleitungsanlage. Wir weisen hiermit ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15000 V Spannung der Oberleitung hin und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen.

Bei allen Arbeiten und festen Bauteilen in der Nähe unter Spannung stehender, der Berührung zugänglicher Teile der Oberleitung ist von diesen Teilen auf Baugeräte, Kräne, Gerüste und andere Baubehelfe, Werkzeuge und Werkstücke nach allen Richtungen ein Sicherheitsabstand von mindestens 5 m einzuhalten (DIN EN 50122-1 (VDE 0115-3): 2011-09 und DB Konzernrichtlinien 997.0101 Abschnitt 4 und 132.0123A01 Abschnitt 1). In diesem Bereich dürfen sich weder Personen aufhalten noch Geräte bzw. Maschinen aufgestellt werden.

Die Erdoberkante darf im Umkreis von 5,00 m um die Oberleitungsmastfundamente nicht verändert werden. Bei Unterschreitung der geforderten Abstände ist vom Veranlasser ein statischer Nachweis vorzulegen.

Der Mindestabstand von Bauwerken zu den bahneigenen 15 / 20 kV - Speiseleitungen und zu Oberleitungsmastfundamenten muss jeweils 5,00 m betragen.



Werden feste Bauteile (Gebäude, Einfriedigungen usw.) sowie Baugeräte, Kräne usw. in einem Abstand von weniger als 5,00 m zur Bahnanlage errichtet bzw. aufgestellt, so sind diese bahnzuerden.

Eingesetzte Baumaschinen (z.B. Bagger, mobile und stationäre Baukräne, Betonpumpen, Hubsteiger etc.), die durch ihren Schwenkbereich (unabhängig von einer Schwenkbegrenzung) in den Gleisbereich und somit auch in den Oberleitungs- und Stromabnehmerbereich hineingeraten können, müssen bahngeerdet werden.

Für Instandsetzungsarbeiten muss ein Arbeitsraum von 2,50 m um die Oberleitungsmaste freigehalten werden.

Baumaschinen, Container, Leitplanken sowie metallische Zäune und andere leitfähige Anlagen sind mit einer Bahnerdung zu versehen, sofern der Mindestabstand von 4,00 m zur Gleisachse unterschritten wird.

Das Erfordernis der Bahnerdung kann auch durch die Art und Weise der Bauarbeiten ausgelöst werden, wenn die Gefahr der Berührung von unter Spannung stehenden Teilen trotz Einhaltung der Schutzabstände besteht. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.

Bei Bauarbeiten in der Nähe von Oberleitungen / Oberleitungsanlagen sind die Veröffentlichungen der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung DGUV Vorschrift 4 und DV 462 zu beachten.

Vorhandene Kabel und Leitungen / Sicherung von Bahnanlagen und Leitungen

Es wird darauf hingewiesen, dass auch auf benachbarten Fremdf Flächen mit Kabeln und Leitungen der DB zu rechnen ist. Falls eine Kabel- und Leitungsermittlung im Grenzbereich gewünscht wird, ist diese mindestens 6 Wochen vor Baubeginn bei der DB Immobilien zu beantragen.

Einsatz von Baukränen und Bauwerkzeugen

Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Einbau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.

Einfriedigung

Der Bauherr ist angehalten, das Grundstück im Interesse der öffentlichen Sicherheit und auch im Interesse der Sicherheit der auf seinem Grundstück verkehrenden Personen und Fahrzeuge derart einzufrieden, dass ein gewolltes oder ungewolltes Betreten und Befahren von Bahngelände oder sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen verhindert wird. Die Einfriedigungen zur Bahneigentumsgrenze hin sind so zu verankern, dass sie nicht umgeworfen werden können (Sturm, Vandalismus usw.). Ggf. ist eine Bahnerdung gemäß VDE-Richtlinien vorzusehen. Die Einfriedigung ist vom Bauherrn bzw. seinen Rechtsnachfolgern laufend instand zu halten und ggf. zu erneuern. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.



Parkplätze zur Bahnseite hin

Parkplätze und Zufahrt müssen auf ihrer ganzen Länge zur Bahnseite hin mit Schutzplanken oder ähnlichem abgesichert werden, damit ein unbeabsichtigtes Abrollen zum Bahngelände hin in jedem Falle verhindert wird. Die Schutzmaßnahmen sind in Abhängigkeit der Örtlichkeit festzulegen und ggf. mit Blendschutz zu planen. Die Schutzvorrichtung ist von den Bauherrn oder dessen Rechtsnachfolgern auf ihre Kosten laufend instand zu setzen und ggf. zu erneuern.

Einfriedung von Spiel- und Sportplätzen nahe aktiver Bahnstrecken

Im Bereich des Kinderspielplatzes / der Sportanlagen muss die Einfriedigung die entsprechende Höhe aufweisen. Es muss in jedem Falle vermieden werden, dass Kinder / Nutzer der Sportanlagen durch ihr Verhalten sich selbst und den Eisenbahnbetrieb beeinträchtigen bzw. gefährden können (z.B. durch Ballspielen, Steine werfen auf vorbeifahrende Züge etc.).

Rechtsgrundlage ist die Verkehrssicherungspflicht des Bauherrn und dessen Rechtsnachfolgern gemäß den Grundsätzen des § 823 BGB. Die Einfriedung ist von dem Bauherrn bzw. dessen Rechtsnachfolgern auf deren Kosten laufend instand zu setzen und ggf. zu erneuern

Im Rahmen des Projektes sind geeignete Maßnahmen zum Schutz und zum Wohl der Kinder zu treffen. Für die Umsetzung dieser Maßnahmen darf kein Bahngelände ein Anspruch genommen werden.

Straßen, Parkflächen und Zufahrten in direkter Angrenzung zu Bahnanlagen

Zwischen Schienenweg und anderen Verkehrswegen (Straßen, Zufahrten, Parkplätze sowie Geh- und Radwege etc.) sind Mindestabstände und Schutzmaßnahmen erforderlich. Ein Abrollen zum Bahngelände hin ist durch geeignete Schutzmaßnahmen sicher zu verhindern. Die Schutzmaßnahmen sind in Abhängigkeit der Örtlichkeit festzulegen und ggf. mit Blendschutz zu planen.

Bei Parallellage zwischen Straße und Bahngleise sind Sicherheitsabstände entsprechend DS 800.001 Anlage 11 einzuhalten. Gesetzliche Vorgaben sowie die Richtlinien für passive Schutzeinrichtungen an Straßen (RPS) und das UIC Merkblatt 777-1 sind bei der Planung von Schutzmaßnahmen zu beachten. Die Schutzvorrichtung ist vom Bauherrn oder dessen Rechtsnachfolger kostenpflichtig zu errichten und auf dessen Kosten laufend instand zu setzen und ggf. zu erneuern. Bei geringen Abständen ist die Vorlage einer Risikoanalyse erforderlich.

Bepflanzung von Grundstücken zur Gleisseite

Die DB Netz AG stimmt Bepflanzung mit Bäumen im Grenzbereich zur Bahn nicht zu. Hier ist ein dem Regelwerk der Bahn entsprechender Abstand von der Bahngrundfläche und von der Oberleitungsanlage einzuhalten.

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Konzernrichtlinie (Ril) 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu beachten. Abstand und Art von Bepflanzungen müssen so gewählt werden, dass diese z.B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers



zurückzuschneiden bzw. zu entfernen. Wir bitten deshalb, entsprechende Neuanpflanzungen in unmittelbarer Bahnnähe von vornherein auszuschließen.

Für Bepflanzungen an Bahnstrecken gelten folgende Rahmenbedingungen:

An Streckenabschnitten, die mit Geschwindigkeiten bis 160 km/h befahren werden:

- Mindestabstände zur Gleismitte des äußersten Gleises gemäß Ril 882.0300 für klein- und mittelwüchsige Sträucher 8 m, für hochwüchsige Sträucher 10 m und für Bäume 12 m.
- Keine Pflanzungen innerhalb der in Modul 882.0001, 882.0200 genauer definierten Rückschnittzone (hier-durch können sich im Einzelfall die o.g. Mindestabstände beträchtlich erhöhen). Die Rückschnittzone dient der Freihaltung von Sicherheitsräumen, Ingenieurbauwerken, Oberleitungsabständen, Signalsichten etc. gemäß den anerkannten Regeln der Technik.
- Ausschließlich Pflanzung geeigneter Gehölze, wie in den Modulen 882.0300, 882.0300A01, 882.0300A02 beschrieben.

Photovoltaikanlagen

Photovoltaik- bzw. Solaranlagen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen. Es ist jederzeit zu gewährleisten, dass durch Bau, Bestand und Betrieb der Photovoltaikanlage keinerlei negativen Auswirkungen auf die Sicherheit des Eisenbahnbetriebs (z.B. Sichteinschränkungen der Triebfahrzeugführer durch z.B. Blendungen, Reflexionen) entstehen können, und dass die Lärmemissionen des Schienenverkehrs nicht durch Reflektionseffekte erhöht werden.

Die Deutsche Bahn AG sowie die auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen sind hinsichtlich Staubeinwirkungen durch den Eisenbahnbetrieb (z.B. Bremsabrieb) sowie durch Instandhaltungsmaßnahmen (z.B. Schleifrückstände beim Schienenschleifen) von allen Forderungen freizustellen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass aus Schäden und Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit der Anlage (Schattenwurf usw.), die auf den Bahnbetrieb zurückzuführen sind, keine Ansprüche gegenüber der DB AG sowie bei den auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen geltend gemacht werden können.

Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen

Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Blendwirkung durch Beleuchtung sind auch für den Eisenbahnbetrieb auszuschließen.



Zuwegung zu den Bahnanlagen

Der Zugang zu den Bahnanlagen muss zu jeder Zeit für Mitarbeiter des DB Konzerns und beauftragte Dritte zum Zwecke der Instandhaltung mit Dienstfahrzeugen sowie für Rettungspersonal mit Rettungsfahrzeugen gewährleistet sein.

Die Zugänge zu den Bahnsteigen und Serviceeinrichtungen für Reisende dürfen durch die geplante Maßnahmen nicht behindert werden und müssen jederzeit gefahrlos gewährleistet sein.

Bestehende Zugangs- und Zufahrtrechte, inkl. Abstellmöglichkeit für die Instandhaltungs- und Entstörungsdienste der Unternehmen der DB AG, dürfen auch während der Bauzeit nicht eingeschränkt werden.

Feuerwehruzufahrten sowie Flucht- und Rettungswege müssen ständig frei und befahrbar sein und dürfen durch die geplante Maßnahme (auch Baubehelfe, Baufahrzeuge etc.) nicht beeinträchtigt werden. Die gesetzlich vorgeschriebenen Auflagen für Flucht- und Rettungswege sind einzuhalten.

Kein widerrechtliches Betreten der Bahnanlagen

Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit.

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.

Einer Versiegelung von Flächen mit Oberflächenentwässerung in Richtung Bahngrundfläche wird nicht zugestimmt.

Vorflutverhältnisse

Die Vorflutverhältnisse dürfen durch die Baumaßnahme, Baumaterialien, Erdaushub etc. nicht verändert werden.

Bahneigene Durchlässe und Entwässerungsanlagen

Bahneigene Durchlässe und Entwässerungsanlagen dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden (DB Konzernrichtlinie 836.4601 ff.). Ein Zugang zu diesen Anlagen für Inspektions-, Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen ist sicherzustellen

Immissionen

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Bei Wohnbauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive (z.B. Errichtung Schallschutzwände) und passive (z.B. Riegelbebauung) Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen. In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem



Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Keine Beschädigung und Verunreinigung der Bahnanlagen

Es wird hiermit auf § 64 EBO hingewiesen, wonach es verboten ist, Bahnanlagen, Betriebseinrichtungen oder Fahrzeuge zu beschädigen oder zu verunreinigen, Schranken oder sonstige Sicherungseinrichtungen unerlaubt zu öffnen, Fahrthindernisse zu bereiten oder andere betriebsstörende oder betriebsgefährdende Handlungen vorzunehmen.

Haftungspflicht des Planungsträgers / Bauherrn

Für Schäden, die der Deutschen Bahn AG aus der Baumaßnahme entstehen, haftet der Planungsträger / Bauherr. Das gilt auch, wenn sich erst in Zukunft negative Einwirkungen auf die Bahnstrecke ergeben. Entsprechende Änderungsmaßnahmen sind dann auf Kosten des Vorhabenträgers bzw. dessen Rechtsnachfolger zu veranlassen.

Die DB Netz AG weist ausdrücklich darauf hin, dass jedes Abgraben, Überschütten, Überstellen, Zustellen, Behindern von in Betrieb befindlichen Bahnanlagen und deren Zugänglichkeit als gefährlicher Eingriff in den Bahnbetrieb gewertet und zur Anzeige bei der Bahnpolizei gebracht wird.

Mit freundlichen Grüßen

Deutsche Bahn AG

X

i. V.

i. A.



Deutscher Wetterdienst - Postfach 10 04 65 - 63004 Offenbach

**Planungsbüro Fischer
Im Nordpark 1
35435 Wettenberg**

Abteilung Finanzen und Service

Ansprechpartner:



Geschäftszeichen:
PB24A/07.63.07/613-
2021

Fax:

UST-ID: DE221793973

Offenbach, 15. November 2021

**Stellungnahme zur Bauleitplanung der Stadt Langen
Bebauungsplan Nr. 2.I.B. „IT-Campus westlich des Bahnhofs“**

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Bode,

im Namen des Deutschen Wetterdienstes als Träger öffentlicher Belange bedanke ich mich für die Beteiligung an der Bauleitplanung der Stadt Langen Bebauungsplan Nr. 2.I.B. „IT-Campus westlich des Bahnhofs“.

Ihre Planung wurde anhand der zur Verfügung gestellten Unterlagen durch unsere Fachbereiche geprüft.

Der DWD hat keine Einwände gegen die von Ihnen vorgelegte Planung, da keine Standorte des DWD beeinträchtigt werden bzw. betroffen sind.

Sofern Sie für Vorhaben in Ihrem Einzugsgebiet amtliche klimatologische Gutachten für die Landes-, Raum- und Städteplanung, für die Umweltverträglichkeit (UVP) o. ä. benötigen, können Sie diese bei uns in Auftrag geben bzw. Auftraggeber in diesem Sinne informieren. Für Rückfragen stehen Ihnen die Ansprechpartner:innen des DWD gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Liegenschaften / Bauprojekte



HOCHTAUNUSKREIS – DER KREISAUSSCHUSS

FACHBEREICH LÄNDLICHER RAUM

Landratsamt | Postfach 19 41 | 61289 Bad Homburg v.d.H.

Planungsbüro Fischer
Herrn Frederic Bode
Im Nordpark 1
35435 Wettenberg



HOCHTAUNUSKREIS

Haus Benzstr. 11, Etage 1, Zimmer 007

Tel.: 06172 999-6133
Fax: 06172 999-766133

@hochtaunuskreis.de

Az.: 60.10-ALR/TÖB/re

10. Dezember 2021

Bauleitplanung der Stadt Langen Bebauungsplan Nr. 2.I.B „IT –Campus westlich des Bahnhofs“ Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB

Ihr Schreiben vom 09.11.2021; Az.: Bode / Gerhard

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Bode,

vom Amt für den ländlichen Raum Bad Homburg werden die öffentlichen Belange der Landwirtschaft / Feldflur im Kreis Offenbach vertreten. Dies beinhaltet auch die Aufgaben der Landespflege. Aus dieser Sicht werden folgende Anregungen und Bedenken vorgebracht:

1. Planungsanlass und Ziel

Der ca. 3,5 ha große Geltungsbereich überplant im nordwestlichen Stadtgebiet von Langen ein Gebiet ehemals gewerblicher Nutzung, was die letzten Jahre schon mal durch die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 2.I.A „Gewerbegebiet südlich der Mozartstraße (Technologiepark)“ und Nr. 42/A-C „Ungeplanter Innenbereich westlich der Bahnstraße“ überplant wurde.

Mit dem aktuell vorliegenden Bebauungsplanentwurf soll nunmehr die Schaffung eines campusartigen Standortes mit der Realisierung von Büro- und Gewerbeflächen, der Entwicklung eines wertigen Umfeldes und der Infrastruktur für Mitarbeiter (Gastronomie, Konferenzmöglichkeiten, Kinderbetreuung, Dienstleistungen etc.), temporäre Unterbringungsmöglichkeiten für beschäftigte und Wohnraum geschaffen werden.

Der Bebauungsplanentwurf ersetzt bei Satzungsbeschluss die bisherigen Festsetzungen der beiden rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 2.I.A und Nr. 42/A-C und soll auf Grundlage des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden.

Landratsamt
Ludwig-Erhard-Anlage 1-5
61352 Bad Homburg v.d.H.

Taunus Sparkasse
BLZ 512 500 00 · Kto. 100 9605
IBAN: DE33 5125 0000 0001 0096 05
SWIFT-BIC: HELADEF1TSK

Nassauische Sparkasse
BLZ 510 500 15 · Kto. 245 034 660
IBAN: DE93 5105 0015 0245 0346 60
SWIFT-BIC: NASSDE55

Postbank
BLZ 500 100 60 · Kto. 9 957 600
IBAN: DE28 5001 0060 0009 9576 00
SWIFT-BIC: PBNKDEFF

2. Planungsrechtliche Hinweise, Anregungen und Bedenken

Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung, dem regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP) 2010, ist der Bereich als „Gewerbliche Baufläche, geplant“ sowie im nordwestlichen Bereich als „Gewerbliche Baufläche, Bestand“ dargestellt. Dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB ist hierbei genüge getan.

Es stellen sich nur bei dem Bereich, der als Urbanes Gebiet festgesetzt wird, Fragen des Entwicklungsgebotes, was aber letztendlich gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB durch Berichtigung des RegFNP angepasst werden kann.

3. Landwirtschaftliche Hinweise, Anregungen und Bedenken

Der Geltungsbereich unterliegt aufgrund seiner innerstädtischen Lage sowie der Vornutzung keiner landwirtschaftlichen Nutzung. Auch ergibt sich gem. Ziffer 6.19 „Eingriffskompensation“ der Begründung, aufgrund der Vorgaben des § 1a (3) 6. Satz BauGB, keine Ausgleichsverpflichtung und somit auch keine mögliche externe Ausgleichsmaßnahmenplanung, z. B. auf landwirtschaftlichen Flächen.

Insoweit sind nach öffentlichen Belangen der Landwirtschaft im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB keine Anregungen zu dem Bebauungsplanentwurf Nr. 2.I.B „IT-Campus westlich des Bahnhofs“ der Stadt Langen vorzubringen.

4. Vorprüfungen gem. § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 2 i. V. m. Anlage 2 BauGB sowie § 7 Abs. 1 S. 1 i. V. m. Anlage 3 UVPG

Nach Prüfung der Anlagen IV und V der Begründung und der jeweiligen verbal-argumentativen Beschreibung, sind aus hiesiger Sicht zu der erforderlichen Vorprüfung gem. § 13a BauGB sowie der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 UVPG keine Anregungen vorzubringen.

Wir bitten abschließend um weitere Beteiligung an dem Bebauungsplanverfahren.

Freundliche Grüße
Im Auftrag

gez.



Eingang: 09. Dez. 2021

Zur Bearbeitung:
Planungsbüro Fischer PartG mbB
Im Nordpark 1 35435 Wettenberg

Kreis Offenbach · Postfach 12 65 · 63112 Dietzenbach

Planungsbüro
Fischer PartG mbB
Im Nordpark 1
35435 Wettenberg

Datum und Zeichen Ihres Schreibens

09.11.2021 Bode / Gerhard

Bauleitplanung
Durchführung des Baugesetzbuches (BauGB)
Stadt Langen
Bebauungsplan Nr.: 2.I.B "IT-Campus westlich des Bahnhofs"
Stellungnahme im Beteiligungsverfahren gemäß § 4 (1) BauGB

Der Kreisausschuss

Fachdienst:
FD 63.2 Bauaufsicht
-Besondere Bauvorhaben-
Ansprechpartner/in:

Raum:
3.D.25
Telefon:
06074-8180-4343
Telefax:
06074-8180-4932
E-Mail:

Zeichen:
63-06713-21-88
Datum:
07.12.2021

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2.I.B „IT-Campus westlich des Bahnhofs“ in der Fassung vom November 2021, werden im Beteiligungsverfahren nach § 4 (1) BauGB, nachstehende Anregungen und Hinweise mitgeteilt:

Zum Entwurf des Bebauungsplanes sollte ein Gutachten zur Ermittlung einer Lärmkontingentierung erstellt werden.

Die Berechnungen des Gutachters sollte auf der Grundlage der DIN 45691 – unter Betrachtung der Vorbelastungen durch das bestehende Gewerbe sowie des Straßen-, Park- und Schienenverkehrslärmes – für die bestehende und die neu geplante Wohnbebauung erfolgen.

Die Immissionskontingente müssen gewährleisten, dass es auch beim Betrieb von haustechnischen Anlagen (wie Wärmepumpen, Klimageräten, Lüftungsanlagen) in dem zum Wohnen ausgewiesenen Bereich nicht zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte führt.

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht sollten konkretere Angaben bzw. Ausschlusskriterien für die Betriebe gemacht werden, die sich im Bereich des Bebauungsplanes ansiedeln dürfen. Die Formulierung „nicht erheblich belästigende Gewerbebetrieb aller Art“ ist unzureichend. Hier muss ein Zusatz erfolgen, der sich bindend auf die maximalen Emissionen des Betriebes / der Fläche bezieht. Es muss eine Differenzierung zwischen Tag- und Nachtzeitraum durchgeführt werden. Ggfls. muss die Ausrichtung von Zufahrten z.B. zu Lagerhallen festgelegt und in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Im Baugenehmigungsverfahren muss dann ein gutachterlicher Nachweis erbracht werden, dass die maximal zulässigen Emissionswerte sicher eingehalten werden.

Das Plangebiet liegt innerhalb des amtlich festgesetzten Wasserschutzgebiets der Schutzzone III der Trinkwassergewinnungsanlage der Stadtwerke Langen.

Die üblichen Ver- und Gebote der entsprechenden Schutzgebietsverordnung (St. Anz. Land Hessen Nr. 48 Jahr 1979 S. 2273) sind zu beachten.

Bei Trinkwasserleitungen und deren Anlagen müssen die allgemeinen anerkannten Regeln der Technik eingehalten werden (z.B. DIN, DVGW, VDI).

Für die geplante Löschwasserversorgung ist eine geeignete Sicherungseinrichtung nach DIN 1988-600 zu installieren.

Hinsichtlich des Trinkwasseranschlusses der Stadtwerke Langen ist dafür Sorge zu tragen, dass neben der gewünschten Trinkwassermenge auch der entsprechende Druck ausreichend ist.

Falls für diesen Bebauungsplan planungsrechtlich Betriebswasseranlagen (z.B. Zisternen oder Brunnen) vorgesehen sind, müssen diese von den künftigen Betreibern gem. § 13 Abs. 4 der Trinkwasserverordnung formlos angezeigt werden.

Für Feuerwehr und Rettungsdienst sind die erforderlichen Flächen (Feuerwehrstellfläche), die Zu- und Durchgänge und die Feuerwehrezufahrten nach den DIN-Richtlinien auszuführen und zu kennzeichnen. Die Kennzeichnung muss von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sein. Der 2. Rettungsweg ist sicher zu stellen und die Begrünung ist so auszuführen und zu pflegen, dass die erforderlichen Feuerwehrstellflächen und auch die Flächen für die Sicherstellung des zweiten Rettungsweges freigehalten werden. Es muss sichergestellt sein, dass alle Nutzungseinheiten in jedem Obergeschoss jederzeit angeleitet werden können.

Es wird vorausgesetzt, dass die Löschwasserversorgung (Grundschatz), die Anzahl und die Entfernung der Löschwassereentnahmestellen (Hydranten), sowie deren Kennzeichnung erfolgen.

Die Löschwasserversorgung muss ausreichend (mind. 1.600 l/min) dimensioniert sein und in allen Bereichen des Plangebietes zur Verfügung stehen. Ein ausreichender Fließdruck (mind. 1,5 bar) muss gewährleistet sein.

Sollten Löschwasserzisternen zur Sicherung des Grundschatzes herangezogen werden, sind diese individuell bezüglich Lage, Größe und Entnahmestelle mit der Brandschutzdienststelle abzustimmen.

Im Rahmen der Unterlagenprüfung wurde festgestellt, dass in die Begründung (Seite 23) eine vertiefende und auf das vorliegende Konzept bezogene Verkehrsuntersuchung aufgenommen wurde und in den Planunterlagen integriert wird.

Wir weisen darauf hin, dass bei der Planung weiterhin die Verlängerung der RTW berücksichtigt werden sollte.

Wir bitten die Anregungen und Hinweise in Ihre Planung mit einzubeziehen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag


Fachdienstleitung

Anlagen Planungsgrundsätze für die Bauleitplanung aus dem Klimaschutzbericht vom September 2007
In Kraft treten des DigiNetzG am 10.11.2016

Anlage zur Stellungnahme

Gemäß dem Kreistagsbeschluss vom 31.10.2007 sollen die nachfolgend aufgeführten Punkte des Klimaschutzberichtes vom September 2007 für eine Energieoptimierte Bauweise im Rahmen der Bauleitplanung als Planungsgrundsätze angeregt werden.

Im Kyoto-Protokoll der Klimarahmenkonvention wurden verbindliche Reduktionsverpflichtungen für Treibhausgase festgeschrieben. Doch unabhängig von den quantitativen Verbesserungen, steht für den Klimaschutz aber im Vordergrund, von nicht nachhaltigem Konsum abzuweichen.

Dies bedingt ein weit reichendes gesellschaftliches Bewusstseinshandeln, aber eben auch den Einsatz technischer Lösungen, ökonomischer Instrumente und rechtlicher Regelungen, wozu man eine energieeffiziente Stadt- und Bauleitplanung zählen darf.

Eine nachhaltige Stadtentwicklung sollte unter Energiegesichtspunkten eine Reihe von Planungsgrundsätzen beachten:

- Berücksichtigung der spezifischen Landschafts- und Siedlungsstrukturen, als Leitgröße der Stadtentwicklung sowie der Maßnahmen der Stadtplanung (Neubau, Abriss, Umwidmung, Sanierung) bei der Wahl der Energieträger und des Versorgungssystems,
- Zuordnung der Bauflächen von den Grün- und Wasserflächen bei Neubebauung bzw. Rückgewinnung zusätzlicher Frei- bzw. Grünflächen im bebauten Bestand,
- Berücksichtigung der Hauptwindrichtung bei neu zu errichtenden Siedlungsteilen bzw. Einrichtung von Windschutzhecken bei Bestandsplanungen,
- geschlossene Bauweise und Baulückenschließung sowie einfache und kompakte Gebäudegestaltung zur Verringerung der Wärmeverluste,
- Orientierung der Baukörper zur Sonne (viele Räume, große Fensterflächen),
- Bemessung der Abstandsflächen nach der im Winter tief stehenden Sonne bei Neubau sowie Entkernung verschatteter Höfe bei Altbauten,
- Abstimmung von Ortsplanung, Gebäudeplanung und Haustechnik,
- Ausnutzung lokal vorhandener Energiepotentiale (Sonne, Wind, Wasser, Biomasse – je nach örtlicher klimatischer bzw. geographischer Situation),
- Nutzung von Abwärme aus nahe gelegenen Industriebetrieben, Gewinnung von Energie aus benachbarter Abfallverwertung (Müllverbrennung, Deponiegas, Biogas),
- Vermehrter Einsatz von Kraft-Wärme-Kopplung,
- Ausbau der Nah- und Fernwärme, wegen der hohen Investitionen für Leitungsnetz und Kraftwerk nur in Gebieten mit höherer Siedlungs- und Bebauungsdichte,
- Dezentrale Blockheizkraftwerke für kleinere, verdichtet bebaute Wohn- und Gewerbegebiete.

**Anlage 2 zur Stellungnahme des Kreises
Hier: In Kraft treten des DigiNetzG am 10.11.2016**

Wir weisen auf das In Krafttreten des Gesetzes zur Erleichterung des Ausbaus digitaler Hochgeschwindigkeitsnetze (DigiNetzG) am 10.11.2016 hin. Zur Umsetzung der „Kostensenkungsrichtlinie der EU für die Senkung der Kosten bei der Errichtung digitaler Hochgeschwindigkeitsnetze“ wurde im Rahmen des DigiNetzG das Telekommunikationsgesetz (TKG) u.a. in zentralen Vorschriften der §§ 70, 76 und 77 geändert.

Wir bitten um Beachtung und Berücksichtigung in Ihrer Planung.



Eingang: 30. Nov. 2021

Zur Bearbeitung:
Planungsbüro Fischer PartG mbH
Im Nordpark 1 35435 Wettenberg

Landesamt für Denkmalpflege Hessen | Berliner Allee 58 | 64295 Darmstadt

Planungsbüro Fischer
Im Nordpark 1

35435 Wettenberg

Aktenzeichen	A III.3 Da 235-2021
Bearbeiter/in	[REDACTED]
Durchwahl	(06151) 3977830
Fax	(06151) 95745-39
E-Mail	poststelle.archaeologie.da@lfd-hessen.de
Ihr Zeichen	Bode/Gerhard
Ihre Nachricht	09.11.2021
Datum	23.11.2021

Vorab per Mail

**Betreff: Bauleitplanung der Stadt Langen
Bebauungsplan Nr. 2.I.B „IT-Campus westlich des Bahnhofs“
Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB
Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a (1) Nr. 2 i.V.m. Anlage 2 BauGB
Vorprüfung zur Feststellung der UVP-Pflicht gemäß § 7 (1) Seite 1 i.V.m. Anlage 3 UVPG**

Hier: Stellungnahme aus bodendenkmalpflegerischer Sicht

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den Bebauungsplan Nr. 2.I.B. „IT-Campus westlich des Bahnhofs“ der Stadt Langen werden von Seiten unserer Behörde keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht.

Im Rahmen eines archäologischen Gutachtens (archäologische Prospektion in Form von Suchschnitten) im Frühjahr 2016 konnten keine Befunde oder Funde festgestellt werden.

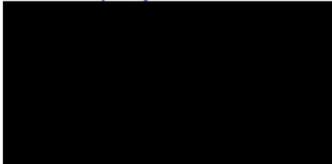
Mit der Aufnahme des folgenden Hinweises zur rechtlichen Sicherstellung in den Bebauungsplan sind die Belange der hessenArchäologie ausreichend berücksichtigt:

Wir weisen darauf hin, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

Eine Kopie dieses Schreibens geht an die Untere Denkmalschutzbehörde beim Kreis Offenbach zur Kenntnis.

Hinweis: Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege. Eine gesonderte Stellungnahme zu den Belangen des Baudenkmalsschutzes und der Baudenkmalpflege behält sich die Denkmalfachbehörde vor.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Bezirksarchäologe



Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Magistrat der
Stadt Langen
Postfach 16 40
63206 Langen

Unser Zeichen: **RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02.12/18-2021/1**
Dokument-Nr.: **2021/1392272**
Ihr Zeichen: Bode / Gerhard
Ihre Nachricht vom: 9. November 2021
Ihr Ansprechpartner: [REDACTED]
Zimmernummer: 3.043
Telefon/ Fax: 06151 12 8928/ +49 611 327642289
E-Mail: [REDACTED]@rpda.hessen.de
Datum: 6. Dezember 2021

Bauleitplanung der Stadt Langen
Bebauungsplan Nr. 2.I.B "IT-Campus westlich des Bahnhofs"
Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a BauGB
Schreiben des Planungsbüros Fischer vom 9. November 2021

Sehr geehrte Damen und Herren,

unter Hinweis auf § 1 Abs. 4 BauGB nehme ich zu der o. g. Bauleitplanung aus der Sicht der **Raumordnung** wie folgt Stellung:

Die vorgesehene Fläche liegt überwiegend innerhalb eines im Regionalplan Südhes- sen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ausgewiesene Vor- ranggebietes Industrie und Gewerbe, Bestand und Planung bzw. in einer gewerblichen Baufläche, Bestand und Planung. Der Einzelhandelsausschluss in den Gewerbegebieten wird ausdrücklich begrüßt. Zur Klarstellung empfehle ich eine engere Anlehnung an die Formulierung im RPS/RegFNP 2010. Im Urbanen Gebiet wird in den textlichen Festset- zungen großflächiger Einzelhandel explizit ausgeschlossen. Da nach BauNVO dieser dort ohnehin nicht zulässig ist, ist diese Regelung aus meiner Sicht entbehrlich.

Gemäß Ziel Z3.3-3 des Sachlichen Teilplans Erneuerbare Energien (TPEE) 2019 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 wurde Ziel Z3.4.2-5 des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 dahingehend geändert, dass in den festgelegten Vorranggebieten Industrie und Gewerbe [...] die In- dustrie- und Gewerbeentwicklung Vorrang gegenüber anderen Raumnutzungen ein- schließlich der Nutzung der Windenergie hat. Genau genommen müssten daher raum- bedeutsame Windenergieanlagen als unzulässig festgesetzt werden, damit der Plan als an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten kann. Ich gehe jedoch davon aus, dass entsprechende Anlagen bereits aufgrund festzusetzender Lärmemissionskontingente un- zulässig sein dürften. Sollte der Ausschluss von Windenergieanlagen der einzige Grund

Regierungspräsidium Darmstadt
Wilhelminenstraße 1-3, Wilhelminenhaus
64283 Darmstadt

Internet:
<https://rp-darmstadt.hessen.de>

Servicezeiten:
Mo. – Do. 8:00 bis 16:30 Uhr
Freitag 8:00 bis 15:00 Uhr

Telefon: 06151 12 0 (Zentrale)
Telefax: 06151 12 6347 (allgemein)

Fristenbriefkasten:
Luisenplatz 2
64283 Darmstadt

Öffentliche Verkehrsmittel:
Haltestelle Luisenplatz



für die Erforderlichkeit einer weiteren Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sein, kann von einer entsprechenden Ergänzung abgesehen werden. Sollte eine erneute Beteiligung jedoch aus anderen Gründen erforderlich werden, bitte ich den entsprechenden Ausschluss mit aufzunehmen.

Die geringfügigen formalen Abweichungen hinsichtlich des geplanten Urbanen Gebietes in einem Vorranggebiet Industrie und Gewerbe können aufgrund der geringen betroffenen Flächengröße (ca. 0,65 ha) und des unmittelbaren Angrenzens an eine gemischte Baufläche mit entsprechender Nutzung zurückgestellt werden.

Zu der vorgelegten Planung bestehen dann aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken. Die Planung kann daher dann gemäß § 1 Abs. 4 BauGB als an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten.

Da vom Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs keine Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiete berührt sind, wird von der **oberen Naturschutzbehörde** keine Stellungnahme abgegeben. Eine Zuständigkeit der **oberen Naturschutzbehörde** ist gemäß § 2 Abs. 1 Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGB-NatSchG) nicht gegeben. (siehe hierzu auch Ziffer 3.5 des Erlasses des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) in städtebaulichen Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB) vom 11. Dezember 2019 -StAnz. 52/2019 S. 1373-).

Aus Sicht meines Dezernates **Verkehrsinfrastruktur Straße und Schiene** teile ich folgendes mit:

Von der o.g. Bauleitplanung sind die Belange des Dezernates III 33.1. nicht betroffen, es bestehen insoweit keine Bedenken zum Bebauungsplan.

Aus Sicht meines Dezernates **Luft- und Güterkraftverkehr, Lärmschutz** teile ich folgendes mit:

Es ist eine Verständnisfrage zur Begründung des o. g. Bebauungsplanes auf Seite 26 unter Ziffer 5.4.5 Radarverträglichkeit, Richtfunkstrecken, Bauhöhenbeschränkung aufgetreten. Es ist im weiteren Verfahren darzulegen, auf welcher Grundlage die Höhen (166,00 m ü. NHN und 145,00 m ü. NHN) beruhen und warum hieraus eine Betroffenheit nach §18a LuftVG sowie eine Beteiligung meines Dezernates hergeleitet werden kann. Unabhängig davon habe ich eine Anfrage als Träger öffentlicher Belange an das Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung (BAF) eingeleitet, da §18a LuftVG durch das o. g. Vorhaben betroffen ist. Sobald mir hierzu eine Antwort vorliegt, leite ich diese entsprechend an Sie weiter. Ich bitte ebenfalls noch auf den beschränkten Bauschutzbereich (§17 LuftVG) des sich in der Nähe befindlichen Verkehrslandeplatzes Egelsbach einzugehen.

Der Fachbereich Lärmaktionsplanung (LAP) weist darauf hin, dass die Lärmbelastung des Schienenverkehrs zu berücksichtigen ist.

Abschließend teile ich Ihnen mit, dass der Fachbereich Schallschutz (hier Schutz gegen Fluglärm (FluLärmG)) keine Anmerkungen und Bedenken gegen das Vorhaben hat.

Bezüglich der vom Regierungspräsidium Darmstadt - **Abteilung Umwelt Darmstadt** - zu vertretenden Belange teile ich Ihnen folgendes mit:

Gegen den vorgelegten Bebauungsplanentwurf werden keine Einwendungen erhoben. Es bestehen Nachforderungen. Folgende Hinweise bitte ich aufzunehmen:

Grundwasser (Grundwasserschutz/Wasserversorgung)

Deckungsnachweis: Bitte legen Sie die Sicherstellung der Wasserversorgung für das Baugebiet dar. Der gesamte Wasserbedarf (Trink-, Betriebswasser) ist zu ermitteln (Jahresmenge und Spitzenbedarf). Bei der Bedarfsermittlung ist bereits auf eine sparsame, rationelle Wasserverwendung zu achten. Der Nachweis, dass der gesamte Wasserbedarf durch den zuständigen Wasserversorger gedeckt werden kann, ist zu erbringen. Es ist darzustellen, ob im Rahmen der bestehenden Wasserrechte und der Fördermengen der letzten 5 Jahre die Trinkwasserversorgung sichergestellt ist.

Wasserschutzgebiet: Das Plangebiet befindet sich in der Zone III des festgesetzten Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen der Stadtwerke Langen (Verordnung vom 05.11.1979, StAnz. 48/79 S. 2273). Die für die jeweiligen Schutzzonen geltenden Verbote sind einzuhalten. Das Plangebiet liegt in der geplanten Zone IIIB des sich im Festsetzungsverfahren befindlichen Wasserschutzgebiets für die Gewinnungsanlagen der Infraseriv. Die Ver- und Gebote sind in Anlehnung an die Muster-Wasserschutzgebietsverordnung (StAnz. 13/1996 S.991 ff.) zu beachten. Ich bitte Sie dies als Hinweis in den Textteil des Bebauungsplans aufzunehmen. Auf beide o.g. Schutzgebiete ist auch im Rahmen der Betrachtung der Umweltbelange (Kapitel 6) einzugehen.

Versickerung von Niederschlagswasser: Bei der geplanten Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser unter dem geplanten Tiefgaragengeschoss, ist eine qualitative Beeinträchtigung des Grundwassers durch diese auszuschließen. Das Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ sowie das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten. Die Mächtigkeit des Sickerraums sollte, bezogen auf den höchst gemessenen Grundwasserstand, mindestens 1 Meter betragen. Die Klärung der Zulässigkeit einer Versickerung von Niederschlagswassers ist dem entsprechenden Verfahren vorbehalten.

Vermeidung von Vernässungs- und Setzrissschäden: Die Unterlagen enthalten nur unzureichende Aussagen zur Grundwassersituation im Bereich der Planung. Zur Vermeidung von Setzrissschäden bzw. Vernässungsschäden sind in der Bauleitplanung grundsätzlich die minimalen und maximalen Grundwasserflurabstände zu berücksichtigen. Hierzu sind die Grundwasserverhältnisse (minimal und maximal zu erwartenden Grundwasserstän-

de, ggf. Auftreten von Schichtenwasser) zu untersuchen um diese angemessen berücksichtigen zu können. Sind baulichen Vorkehrungen – z.B. maximale Einbindetiefe von Gebäuden oder spezielle Gründungsmaßnahmen – erforderlich, damit die ausgewiesene Nutzung ohne Gefahr der Vernässung realisierbar ist, sollten diese im Bebauungsplan festgesetzt werden. Flächen mit sehr hohen Grundwasserständen (0 bis 3,00 m Flurabstand) sind gemäß § 9 Abs. 5 BauGB im Bebauungsplan als vernässungsgefährdete Gebiete zu kennzeichnen. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 und Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen. Bei der Aufstellung darf das Problem der Vernässung bei hohen Grundwasserständen/ Auftreten von Schichtenwasser nicht ausgeklammert werden. Es gilt bei der Beurteilung von Belastungen das bauleitplanerische Vorsorgeprinzip und nicht die Schwelle der Gefahrenabwehr. Der Träger der Bauleitplanung erzeugt ein Vertrauen, dass die ausgewiesene Nutzung ohne Gefahr realisierbar ist. Geht die Stadt Anhaltspunkten für Vernässungsgefahren nicht nach und legt keine Maßnahmen (z.B. max. Einbindetiefe oder spez. Gründungen) im Bebauungsplan fest, haben Eigentümer, Bauwillige und andere Betroffene ggf. Anspruch auf Schadensersatz. Bitte nehmen Sie entsprechende Untersuchungen vor und ergänzen Sie den Bebauungsplan entsprechend der angetroffenen Sachverhalte.

Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz

Zu dem Bebauungsplanentwurf nehme aus abwasserrechtliche Sicht wie folgt Stellung: Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich Innenbereich der Stadt Langen an der Ecke Pittlerstraße Ecke Monzastraße. Es handelt sich um Plangebiet von 3,5 ha, von denen derzeit 0,9 ha versiegelt sind. Ziel der Planung in dem bestehenden Gewerbegebiet ist es, die größtenteils nicht genutzten Flächen zu überplanen und im Süden eine gemischte Nutzung zuzulassen. Laut Antrag handelt es sich um ein Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB, es findet eine Vorprüfung des Einzelfalls statt, da keine erheblichen Umweltauswirkungen erwartet werden. Die Grundlage meiner Stellungnahme ist die Arbeitshilfe des HMUKLV „Wasserwirtschaft in der Bauleitplanung in Hessen“ vom Juli 2014, die mit dem HMWEVW abgestimmt wurde. Es handelt sich um ein bereits bestehendes Gebiet, der Anschluss an die öffentliche Kanalisation ist somit vorhanden. Die Kläranlage Langen ist noch nicht ausgelastet, die Mischwasserbehandlungsanlagen entsprechenden den Regeln der Technik. Gemäß § 55 (2) WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden. In der Ziffer 4.1 der textlichen Festsetzung ist dieser Sachverhalt als Soll vorgegeben. Das Planungsgebiet liegt im nördlichen Oberrheingraben, der Boden ist für eine Versickerung prinzipiell geeignet. Die Lage im Wasserschutzgebiet Zone III lässt eine Versickerung von nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswasser (wie z. B. Dachflächen) zu. In den Festsetzungen sind darüber hinaus Vorgaben zur Abflussverzögerung und Verringe-

zung des Niederschlags (Ziffer 13.4.1 Dachbegrünung und Ziffer 10.1.1 wasserdurchlässiger Materialien) enthalten. § 37 (4) HWG gibt ferner vor, das Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden soll. Die Regenwassernutzung ist somit die Regel. Es ist somit zu prüfen, ob eine Regenwassernutzung im Rahmen des Bebauungsplanes vorgeschrieben wird. Ziffer 4.1 mit der Formulierung „Werden Zisternen gebaut, ist das anfallende Überlaufwasser zu versickern.“ ist hier konkret genug. Die Nutzung entlastet die Abwasseranlagen, vermeidet Überschwemmungsgefahren und schont den Wasserhaushalt. Eine Abweichung von dieser gesetzlichen Vorgabe ist zu begründen.

Bodenschutz

Nachsorgender Bodenschutz (Altlasten): Durch die Planung sind drei Altstandorte betroffen, die in der Vergangenheit unter altlastenfachlichen Gesichtspunkten untersucht und bewertet wurden. Diese drei Standorte und ihre Gefährdungsabschätzung sind im Plan gekennzeichnet sowie in der Begründung zum Bebauungsplan (Kap. 6.7) ausreichend beschrieben. Die aus der Bewertung resultierenden Anforderungen an die Umsetzung der geplanten Bauvorhaben sind in die Begründung aufgenommen. Die Belange des nachsorgenden Bodenschutzes sind somit im Bebauungsplanentwurf hinreichend berücksichtigt.

Vorsorgender Bodenschutz: Die Aufstellung des Bebauungsplans folgt dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, da die Flächen innerhalb des durch Bebauung im Innenbereich entstandenen Ortsgefüges für eine neugeordnete Nutzung mobilisiert werden (Nachverdichtung). Hiermit wird ein Beitrag zur Reduktion weiteren Flächenverbrauchs im Außenbereich geleistet. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine bereits anthropogen durch verschiedene Nutzungen überprägte innerstädtische Fläche. Die Überplanung und Wiedernutzbarmachung dieser Fläche entspricht damit dem Ziel des Bodenschutzes zum sparsamen und schonenden Umgang. Bei der Grünfläche im vorliegenden Planungsbereich des Bebauungsplanes handelt es sich überwiegend um Boden mit der Einstufungskategorie sehr gering bis gering, da sie erst nach der Aufgabe der anthropogenen Nutzung und mit tlw. Versiegelung durch Sukzession entstanden ist. Die natürlichen Bodenfunktionen wurden dabei nicht wiederhergestellt.

Immissionsschutz

Aus den Planunterlagen ist nicht eindeutig zu ersehen, wo die Grenze zwischen Gewerbegebiet und dem Urbanen Gebiet verläuft. Im Vorentwurf werden zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes noch keine Festsetzungen getroffen. Im Rahmen der weiteren Planung soll jedoch eine schalltechnische Untersuchung erstellt werden, welche v.a. die auf das Gebiet (Bahnlinie) einwirkenden Immissionen und auch die potentiell durch die Planung auf die angrenzenden Bereiche ausgehenden Emissionen des Bebauungsplanes untersucht. In diesem Zusammenhang weise ich darauf hin, dass für die Ver-

kehrsgeräusche vordergründig der Nachweis zu erbringen ist, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) eingehalten werden. Außerdem soll die schalltechnische Untersuchung die Einwirkung des geplanten Gewerbegebietes auf das vorhandene allgemeine Wohngebiet „Am Weisen Stein“ betrachten. Ebenso sind die Lärmeinwirkungen auf die Wohnungen und Kita im südlichen Plangebiet durch das nördlich anschließende Gewerbegebiet, insbesondere durch den Logistikbereich zu untersuchen.

Aus Sicht des Fachdezernats Oberflächengewässer werden keine Bedenken und Anmerkungen gegen den Bebauungsplanentwurf vorgebracht.

Für die **bergrechtliche Stellungnahme** wurden folgende Quellen als Datengrundlage herangezogen: Hinsichtlich der Rohstoffsicherung: Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010, Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG; hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe: vorliegende und genehmigte Betriebspläne; hinsichtlich des Altbergbaus: bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse, in der Datenbank vorliegende Informationen, Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau. Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Beständen von Berechtigungs- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern. Die Stellungnahme basiert daher hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis. Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen: Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen. Aktuelle Betriebe: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung. Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen. Dem Vorhaben stehen seitens der Bergaufsicht keine Sachverhalte entgegen.

Den **Kampfmittelräumdienst** beteilige ich ausnahmsweise nur dann, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem mir von Ihnen zugeleiteten Bauleitplanverfahren haben Sie bereits umfassende Aussagen zu Kampfmitteln aufgenommen. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht erneut beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei, den Kampfmittelräumdienst noch einmal direkt zu beteiligen. Ihre Anfragen können Sie per Email richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst: kmrdrpda@rpd.hessen.de.

Eine verfahrensrechtliche Prüfung ist nicht grundsätzlich erfolgt. Ich weise jedoch darauf hin, dass der Planbereich bei Hinwegdenken des dortigen, noch nicht umgesetzten Bebauungsplanes, m.E. wegen der Größenordnung von rund 3 ha, die bislang unbebaut sind, auch dem Außenbereich im Innenbereich zugerechnet werden könnte. Danach käme die Anwendung des § 13a BauGB aus meiner Sicht nicht in Betracht. Wie im Online-

Meeting am 25. November 2021 mitgeteilt, soll im Rahmen der Vorprüfung nach § 13a Absatz 1 Nr. 2 BauGB ohnehin die Anwendbarkeit des § 13a BauGB noch einmal überprüft werden. Daher bitte ich, meine vorgenannten Überlegungen mit in die Prüfung einzubeziehen. Bei Rückfragen und zur Beratung stehe ich selbstverständlich zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez. 

Dieses Dokument habe ich in der Hessischen eDokumentenverwaltung (HeDok) elektronisch schlussgezeichnet.
Es ist deshalb auch ohne meine handschriftliche Unterschrift gültig.

Hinweis:

Datenschutzrechtliche Hinweise über die Verarbeitung personenbezogener Daten in der Regional- und Bauleitplanung finden Sie hier:
<https://rp-darmstadt.hessen.de/planung/bauleitplanung>



Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Elektronische Post

Planungsbüro Fischer
Partnerschaftsgesellschaft mbB
Stadtplaner + Beratende Ingenieure
Im Nordpark 1
35435 Wettenberg

Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen

Unser Zeichen: I 18 KMRD- 6b 06/05-
L 2119-2021
Ihr Zeichen: Frau Vanessa Donges
Ihre Nachricht vom: 10.11.2021
Ihr Ansprechpartner: [REDACTED]
Zimmernummer: 0.23
Telefon/ Fax: 06151 12 6510/ 12 5133
E-Mail: [REDACTED]@rpda.hessen.de
Kampfmittelräumdienst: kmr@rpda.hessen.de
Datum: 30.11.2021

Langen (Hessen), "IT-Campus westlich des Bahnhofs" Bauleitplanung; Bebauungsplan Nr. 2.I.B Kampfmittelbelastung und -räumung

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsflugbilder hat ergeben, dass sich das in Ihrem Lageplan näher bezeichnete Gelände in einem Bombenabwurfgebiet befindet.

Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.

In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Bau- maßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden sind keine Kampf- mittelräummaßnahmen notwendig.

Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5 Meter (ab GOK IIWK) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.

Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittel- räummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.

Es ist dann notwendig, einen evtl. vorgesehenen Baugrubenverbau (Spundwand, Berliner Verbau usw.) durch Sondierungsbohrungen in der Verbauachse abzusichern.

Regierungspräsidium Darmstadt
Luisenplatz 2, Kollegiengebäude
64283 Darmstadt

Internet:
www.rp-darmstadt.hessen.de

Servicezeiten:
Mo. - Do. 8:00 bis 16:30 Uhr
Freitag 8:00 bis 15:00 Uhr
Telefon: 06151 12 0 (Zentrale)
Telefax: 06151 12 6347 (allgemein)

Fristenbriefkasten:
Luisenplatz 2
64283 Darmstadt
Öffentliche Verkehrsmittel:
Haltestelle Luisenplatz

Sofern eine sondierfähige Messebene vorliegt, sollen die Erdaushubarbeiten mit einer Flächensondierung begleitet werden.

Zu Ihrer eigenen Sicherheit sollten Sie sich bescheinigen lassen, dass die Kampfmittelräumarbeiten nach dem neuesten Stand der Technik durchgeführt wurden. Der Bescheinigung ist ein Lageplan beizufügen, auf dem die untersuchten Flächen dokumentiert sind. Weiterhin ist das verwendete Detektionsverfahren anzugeben.

Für die Dokumentation der Räumdaten beim Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen wurde das Datenmodul KMIS-R entwickelt. Wir bitten Sie, bei der Beauftragung des Dienstleisters auf die Verwendung des Datenmoduls KMIS-R hinzuweisen.

Hierfür ist es erforderlich, dass die überprüften und geräumten Flächen örtlich mit den Gauß/Krüger Koordinaten eingemessen werden.

Wir bitten Sie nach Abschluss der Arbeiten um Übersendung des Lageplans und der KMIS-R-Datei, welche Sie durch die von Ihnen beauftragte Fachfirma erhalten.

Das Datenmodul KMIS-R können Sie kostenlos von der nachstehenden Internetseite des Kampfmittelräumdienstes downloaden:

<http://www.rp-darmstadt.hessen.de>

(Sicherheit und Ordnung, Gefahrenabwehr, Kampfmittelräumdienst)

Die Kosten für die Kampfmittelräumung (Aufsuchen, Bergen, Zwischenlagern) sind vom Antragsteller/Antragstellerin, Interessenten/Interessentin oder sonstigen Berechtigten (z.B. Eigentümer/Eigentümerin, Investor/Investorin) zu tragen. Die genannten Arbeiten sind daher von diesen selbst bei einer Fachfirma in Auftrag zu geben und zu bezahlen.

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

Bei der Angebotseinholung oder der Beauftragung einer Fachfirma bitte ich immer das v. g. Aktenzeichen anzugeben und eine Kopie dieser Stellungnahme beizufügen. Als Anlage übersende ich Ihnen die Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Lande Hessen.

Da Kampfmittelräumarbeiten im Voraus schwer zu berechnen sind, halte ich die Abrechnung der Leistungen nach tatsächlichem Aufwand für unumgänglich. Dies ist in jedem Falle Voraussetzung für eine positive Rechnungsprüfung zum Zwecke der Kostenerstattung durch den Bund gem. Nr. 3. der Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung.

Eine Kopie des Auftrages bitte ich mir zur Kenntnisnahme zuzusenden.

Den Abtransport - ggf. auch die Entschärfung - und die Vernichtung der gefundenen Kampfmittel wird das Land Hessen -Kampfmittelräumdienst- weiterhin auf eigene Kosten übernehmen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

gez. 



Regionalverband
FrankfurtRheinMain

Regionalverband FrankfurtRheinMain
Postfach 11 19 41, 60054 Frankfurt am Main

Planungsbüro Fischer
Im Nordpark 1
35435 Wettenberg

Der Regionalvorstand

Ihr Zeichen: Bode / Gerhard
Ihre Nachricht: 09.11.2021
Unser Zeichen: hy

Ansprechpartnerin: [REDACTED]
Abteilung: Planung
Telefon: +49 69 2577-1535
Telefax: +49 69 2577-1547
[REDACTED]@region-frankfurt.de

7. Dezember 2021

Langen (Hessen) 5/21/Bp Bebauungsplan Nr. 2.I.B "IT-Campus westlich des Bahnhofs" in Langen, Stellungnahme gem. § 4 (1) BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu der vorgelegten Planung bestehen hinsichtlich der vom Regionalverband FrankfurtRheinMain zu vertretenden Belange keine Bedenken.

Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ist der nördliche Bereich als „Gewerbliche Baufläche, geplant und Bestand“ (ca. 3,4 ha) und ein kleiner südwestlicher Bereich (bestehendes Wohngebäude) als „Wohnbaufläche, Bestand“ (ca. 0,1 ha) dargestellt.

Die im Bebauungsplanentwurf vorgesehenen Festsetzungen „Gewerbegebiet“ (ca. 2,47 ha) im Norden und „Urbanes Gebiet“ (ca. 0,65 ha) im Süden können als aus dieser Darstellung entwickelt angesehen werden.

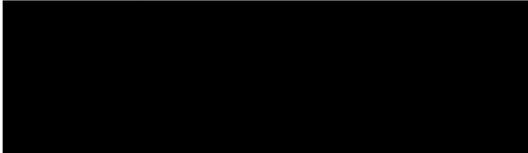
Auf der Grundlage des städtebaulichen Konzeptes wird derzeit im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein Verkehrsgutachten erstellt. Eine abschließende Stellungnahme kann daher erst im weiteren Verfahrensschritt erfolgen. Wir bitten bis dahin das unter Punkt 5.3.1 der Begründung genannte Verkehrsgutachten vorzulegen.

Im Rahmen unserer Dienstleistungen für Verbandsmitglieder stellen wir Ihnen die Daten aus unserer Strategischen Umweltprüfung (SUP) zu o.g. Vorhaben zur Verfügung. Bei dem zur Prüfung von uns entwickelten automatisierten Verfahren werden die Auswirkungen von Planungsvorhaben auf bestimmte Schutzgüter und ausgewählte Umweltthemen überprüft. Die Ergebnisse sind auf kommunaler Ebene möglicherweise weiter zu differenzieren.

Sobald der o.g. Bebauungsplan rechtswirksam geworden ist, wird um Übersendung einer

Mehrausfertigung in der bekannt gemachten Fassung zusammen mit einer Kopie der ortsüblichen Bekanntmachung gebeten, damit gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB der RPS/RegFNP 2010 angepasst werden kann.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Gebietsreferentin
Abteilung Planung

Umweltprüfung:

Konfliktanalyse zum Planvorhaben 'Bebauungsplan Nr. 2.I.B "IT-Campus westlich des Bahnhofs" in Langen, Gewerbliche Baufläche, geplant'

Erstellt am 29.11.2021, Programmversion 7.0.0



Kommune/Ortsteil: Langen (Hessen)/Langen

Realnutzung (Stand 2016): 6250 Innerörtl. Straße, 9150 Brache, 1300 Industrie u. Gewerbe

Vorgesehene Nutzung: Gewerbliche Baufläche, geplant

Flur: 24

Größe der Planfläche: 2,5 ha

Regionaler Flächennutzungsplan (Stand 2011): Gewerbliche Baufläche, Bestand, Gewerbliche Baufläche, geplant

Landschaftsplan (Stand 2000/2002): Siedlungsflächen gemäß geltendem FNP Stand Juli 2000

Zusammenfassende Bewertung entsprechend RegFNP-Umweltprüfung

Dieses Datenblatt wurde automatisch erstellt. Es führt alle Umweltkriterien auf, die sich für das Planvorhaben als fachlich begründete, planerisch abwägbare 'Konflikte' oder als rechtlich begründete, in der Regel nicht überwindbare 'Restriktionen' erweisen können. Flächenanteile unter 1 % können auf Punktinformationen oder Digitalisierungs-Ungenauigkeiten der verwendeten Datengrundlagen (inkl. Quellen und Datenstand) zurückzuführen sein.

Das Prüfverfahren und die verwendeten Datengrundlagen werden in Kapitel 3.1.1 des Umweltberichtes zum Regionalen Flächennutzungsplan und im Internet beschrieben (<https://bit.ly/3htq96e>), ebenso aktuell verwendete Daten (<https://bit.ly/2ZAKUqx>).

Die Gesamt-'Erheblichkeit' der voraussichtlichen Umweltauswirkungen ergibt sich aus dem Bewertungsindex. Er gibt die mittlere Anzahl der festgestellten Restriktionen und Konflikte wieder und entspricht der Summe ihrer jeweiligen Flächenanteile.

Bewertungsindex	Restriktion	Konflikt
Planfläche	0	4,9
Wirkzone	0,3	0,5

Die Voraussichtlichen Umweltauswirkungen sind insgesamt:

[0] unerheblich

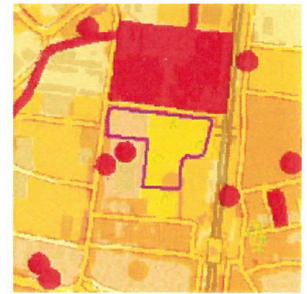
[1] erheblich ($\geq 1,0$ Konflikte gemittelt über die Fläche bzw. 0,1 Restriktionen gemittelt über die Fläche)

[2] sehr erheblich ($\geq 6,0$ Konflikte gemittelt über die Fläche)

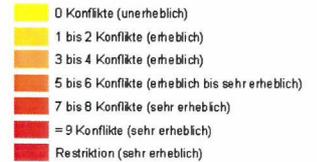
[3] sehr erheblich ($\geq 0,5$ Restriktionen gemittelt über die Fläche)



Befliegung Hessen Stand 2015



Raumwiderstand



1. Untersuchungsrahmen: Relevante Schutzgüter, Umweltkriterien, Wirkzonen

Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	Wirkzone	Mensch und Gesundheit, Bevölkerung	Wirkzone
Vogelschutzgebiete	1000 m	Fluglärm	.....0 m
FFHGebiete	1000 m	Strassenverkehrslärm	.....0 m
Naturschutzgebiete	..300 m	Schienenverkehrslärm	.....0 m
Landschaftsschutzgebiete	..300 m	Industriellärm	.....0 m
Naturdenkmale	..300 m	Seveso Stoerfallbereich	.....0 m
G Landschaftsbestandteile	..300 m	Elektromagnetische Felder	.....0 m
Kompensationsflächen	..300 m	Windenergieanlagen Bestand	..300 m
Biotope	..300 m	Wohnumfeld Wohnen Bestand	..300 m
Biotopverbundsystem	..300 m	Wohnumfeld Misch Bestand	..100 m
Vogelzugrastplätze	..300 m	.	.
Artenvorkommen	..300 m	.	.
Boden und Fläche		Wasser	
Alllasten	..100 m	Gewaesserszustand	..100 m
Bergschadensgebiete	..100 m	FliessStillgewaesser	..100 m
Hangrutschungsgefaehrung	..100 m	Quellen	..100 m
Neuversiegelung	.....0 m	Ueberschwemmungsgebiete	.....0 m
Lebensraum Archivfunktion	..100 m	Pot Ueberschwemmflaechen	.....0 m
Ertrags Filterfunktion	..100 m	Trinkwasserschutzgebiete	.....0 m
Palaeantologische Denkmale	..100 m	Heilquellenschutzgebiete	.....0 m
Geologische Besonderheiten	..100 m	Pot Grundwasserneubildung	.....0 m
Rohstoffe	.....0 m	GrundwasserVerschmutzEmpf	.....0 m
Landschaft und Erholung		Luft und Klima	
Forstschutzgebiete	..300 m	Luftbelastung	.....0 m
Waldfunktionen	..300 m	Kaltlufthaushalt	.....0 m
Wald	..300 m	Bioklima	.....0 m
Naturpark	..300 m	.	.
Landschaftsbild	..300 m	.	.
Freizeiteinrichtungen	..300 m	.	.
Sichtbarkeit	1000 m	.	.
Unzerschnittene Raeume	.....0 m	.	.
Kultur- und Sachgüter			
Bodendenkmale Limes	..300 m	.	.
Bodendenkmale	..100 m	.	.
Baudenkmale Fernwirkung	..300 m	.	.
Baudenkmale	..100 m	.	.
Kulth Landschaftselemente	..100 m	.	.

2. Bestandsaufnahme

Restriktionen:

(erheblich betroffene Umweltkriterien mit starken rechtlichen Bindungen)

Hinweise auf geschützte Arten nach BNatSchG

Wirkzone (300): Betroffener Flächenanteil < 1%
Kranich, Grauer Kranich (Art. 1)

Altlasten und altlastenverdächtige Flächen

Wirkzone (100): Betroffener Flächenanteil 25%
Schädliche Bodenveränderung - Verdacht (UWB - Nagel GmbH in Langen), ALTIS-Nr. 438.006.000-001.461,
Altstandort (Altlast) - teilsaniert (Spedition Nagel), ALTIS-Nr. 438.006.000-001.423, Altstandort (Altlast) - teilsaniert
(Monza Fensterbau
(siehe auch 438.006.000-000.002 - Zinkschlammablagerung), ALTIS-Nr. 438.006.000-001.002

Konflikte:

(erheblich betroffene Umweltkriterien ohne starke rechtliche Bindungen)

Gebiete mit hoher Straßenlärmimmissionsbelastung

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 2% (< 0,1 ha)
LDEN (0-24 Uhr): >65-70 dB(A)

Gebiete mit hoher Schienenlärmimmissionsbelastung

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 98% (2,4 ha)
LNight (22-6 Uhr): >65-70 dB(A), LNight (22-6 Uhr): >60-65 dB(A), LNight (22-6 Uhr): >55-60 dB(A), LDEN (0-24
Uhr): >60-65 dB(A), LNight (22-6 Uhr): >70 dB(A)

Umfeld: Wohnen, Bildung, Erholung, Gesundheit (Bestand)

Wirkzone (300): Betroffener Flächenanteil 14%
Grünanlage, Wohnbebauung

Umfeld: Mischbau, Kultur, Sport, Freizeit, Nahverkehr (Bestand)

Wirkzone (100): Betroffener Flächenanteil 18%
Verkehrsgrün, Innerörtl. Straße, Parkplatz

Biotope

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 10% (0,3 ha)
Besonders wertvoll (Gebüsch, Feldgehölz, Baumgruppe gem. LP), Wertvoll (Kleingarten, Gabeland gem. LP)
Wirkzone (300): Betroffener Flächenanteil 3%
Besonders wertvoll (Gebüsch, Feldgehölz, Baumgruppe gem. LP), Wertvoll (Hecke, Baumreihe gem. LP), Wertvoll
(Kleingarten, Gabeland gem. LP)

Hinweise auf naturschutzfachlich relevante Artenvorkommen

Wirkzone (300): Betroffener Flächenanteil 1%
Hirschkäfer (RL: stark gefährdet), Kurzschwänziger Bläuling (RL: stark gefährdet)

Altflächen

Wirkzone (100): Betroffener Flächenanteil 12%
Altablagerung - saniert (firmeneig. Deponie f HM-ähnli. Gewerbeabfälle - Deponie Pittler), ALTIS-Nr. 438.006.000-
000.001

Flächenverbrauch durch Neuversiegelung (Flächen mit Versiegelungsgrad < 25 %)

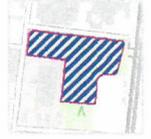
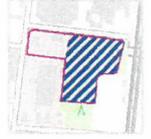
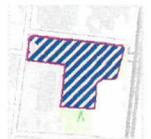
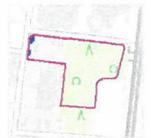
Planfläche: Betroffener Flächenanteil 76% (1,9 ha)
Gartenland (Versiegelungsgrad < 10 %)

Trinkwasserschutzgebiete (Zonen III, IIIA, IIIB)

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 100% (2,5 ha)
Zone III nachrichtlich

Gebiete mit hoher Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 100% (2,5 ha)
hoch (Porenleiter über Geringleiter)



Gebiete mit hoher Wärmebelastung ("Bioklima"; 200 m-Rasterdaten)

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 100% (2,5 ha)

sehr hohe Wärmebelastung (> 27,5 - 30,0 Belastungstage pro Jahr), hohe Wärmebelastung (> 25,0 - 27,5 Belastungstage pro Jahr)



Bodendenkmäler

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 5% (0,1 ha)

, Vorgeschichtliche Siedlung

Wirkzone (100): Betroffener Flächenanteil 1%

, Vorgeschichtliche Siedlung

3. Voraussichtliche Auswirkungen

3.1 Auswirkungen auf das Vorhaben

Bestehende Vorbelastungen durch Gebiete mit hoher Schienenlärmimmissionsbelastung, Gebiete mit hoher Wärmebelastung ("Bioklima"; 200 m-Rasterdaten), Gebiete mit hoher Straßenlärmimmissionsbelastung, Alllasten und alllastenverdächtige Flächen, Altflächen
(Wirkfaktoren: Lärmimmissionen, Wärmebelastung)

3.2 Auswirkungen durch das Vorhaben (Planfläche)

Flächen- und Funktionsverluste

für Bodendenkmäler, Biotope, Flächenverbrauch durch Neuversiegelung (Flächen mit Versiegelungsgrad < 25 %)
(Wirkfaktoren: Bebauung bzw. Versiegelung, Bodenumlagerung und -verdichtung, Vegetationsänderung, Rodung)

Flächeninanspruchnahmen und Funktionsbeeinträchtigungen

für Trinkwasserschutzgebiete (Zonen III, IIIA, IIIB), Gebiete mit hoher Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers

(Wirkfaktoren: Bebauung bzw. Versiegelung, Bodenumlagerung und -verdichtung, Vegetationsänderung, Rodung, Grundwasserabsenkung oder -verunreinigung, Schadstoffimmissionen)

3.3 Auswirkungen durch das Vorhaben (Wirkzone)

Funktionsbeeinträchtigung

für Umfeld: Wohnen, Bildung, Erholung, Gesundheit (Bestand), Bodendenkmäler, Biotope, Umfeld: Mischbau, Kultur, Sport, Freizeit, Nahverkehr (Bestand), Hinweise auf geschützte Arten nach BNatSchG, Hinweise auf naturschutzfachlich relevante Artenvorkommen
Hinweise auf geschützte Arten nach BNatSchG, Hinweise auf naturschutzfachlich relevante Artenvorkommen

Umweltprüfung:

Konfliktanalyse zum Planvorhaben 'Bebauungsplan Nr. 2.I.B "IT-Campus westlich des Bahnhofs" in Langen, Gemischte Baufläche, geplant'

Erstellt am 29.11.2021, Programmversion 7.0.0



Kommune/Ortsteil: Langen (Hessen)/Langen

Realnutzung (Stand 2016): 1300 Industrie u. Gewerbe, 9150 Brache, 6250 Innerörtl. Straße, 1100 Wohnbebauung

Vorgesehene Nutzung: Gemischte Baufläche, geplant

Flur: 24

Größe der Planfläche: 0,7 ha

Regionaler Flächennutzungsplan (Stand 2011): Wohnbaufläche, Bestand, Gewerbliche Baufläche, Bestand, Gewerbliche Baufläche, geplant

Landschaftsplan (Stand 2000/2002): Siedlungsflächen gemäß geltendem FNP Stand Juli 2000



Befliegung Hessen Stand 2015

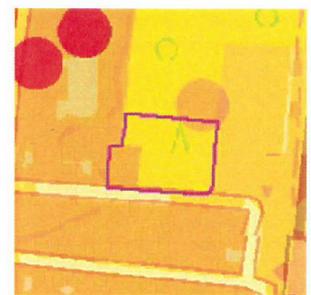
Zusammenfassende Bewertung entsprechend RegFNP-Umweltprüfung

Dieses Datenblatt wurde automatisch erstellt. Es führt alle Umweltkriterien auf, die sich für das Planvorhaben als fachlich begründete, planerisch abwägbare 'Konflikte' oder als rechtlich begründete, in der Regel nicht überwindbare 'Restriktionen' erweisen können. Flächenanteile unter 1 % können auf Punktinformationen oder Digitalisierungs-Ungenauigkeiten der verwendeten Datengrundlagen (inkl. Quellen und Datenstand) zurückzuführen sein.

Das Prüfverfahren und die verwendeten Datengrundlagen werden in Kapitel 3.1.1 des Umweltberichtes zum Regionalen Flächennutzungsplan und im Internet beschrieben (<https://bit.ly/3htq96e>), ebenso aktuell verwendete Daten (<https://bit.ly/2ZAKUqx>).

Die Gesamt-'Erheblichkeit' der voraussichtlichen Umweltauswirkungen ergibt sich aus dem Bewertungsindex. Er gibt die mittlere Anzahl der festgestellten Restriktionen und Konflikte wieder und entspricht der Summe ihrer jeweiligen Flächenanteile.

Bewertungsindex	Restriktion	Konflikt
Planfläche	0	5,6
Wirkzone	0	0,6



Raumwiderstand

- 0 Konflikte (unerheblich)
- 1 bis 2 Konflikte (erheblich)
- 3 bis 4 Konflikte (erheblich)
- 5 bis 6 Konflikte (erheblich bis sehr erheblich)
- 7 bis 8 Konflikte (sehr erheblich)
- 9 Konflikte (sehr erheblich)
- Restriktion (sehr erheblich)

Die Voraussichtlichen Umweltauswirkungen sind insgesamt:

[0] unerheblich

[1] erheblich (>= 1,0 Konflikte gemittelt über die Fläche bzw. 0,1 Restriktionen gemittelt über die Fläche)

[2] sehr erheblich (>= 6,0 Konflikte gemittelt über die Fläche)

[3] sehr erheblich (>= 0,5 Restriktionen gemittelt über die Fläche)

1. Untersuchungsrahmen: Relevante Schutzgüter, Umweltkriterien, Wirkzonen

Mensch und Gesundheit, Bevölkerung	Wirkzone	Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	Wirkzone
Siedlungsbeschränkung LEP	.....0 m	Vogelschutzgebiete	1000 m
Laermschutzbereich	.....0 m	FFHGebiete	1000 m
Fluglaerm	.....0 m	Naturschutzgebiete	..300 m
Strassenverkehrslaerm	.....0 m	Landschaftsschutzgebiete	..300 m
Schienenverkehrslaerm	.....0 m	Naturdenkmale	..300 m
Industrielaerm	.....0 m	G Landschaftsbestandteile	..300 m
Seveso Stoerfallbereich	.....0 m	Kompensationsflaechen	..300 m
Emittierende Betriebe	..100 m	Biotope	..300 m
Gasfernleitungen	..100 m	Biotopverbundsystem	..300 m
Freileitungsabstand LEP	.....0 m	Vogelzugrastplaetze	..300 m
Elektromagnetische Felder	.....0 m	Artenvorkommen	..300 m
Windenergieanlagen Bestand	..600 m		
Wohnumfeld Wohnen Bestand	..100 m		
Wohnumfeld Gewerbe Bestand	..100 m		
Boden und Fläche		Wasser	
Alllasten	..100 m	Gewaesserezustand	..100 m
Bergschadensgebiete	..100 m	FlieSSStillgewaesser	..100 m
Hangrutschungsgefaehrung	..100 m	Quellen	..100 m
Neuversiegelung	.....0 m	Ueberschwemmungsgebiete	.....0 m
Lebensraum Archivfunktion	..100 m	Pot Ueberschwemmflaechen	.....0 m
Ertrags Filterfunktion	..100 m	Trinkwasserschutzgebiete	.....0 m
Palaeontologische Denkmale	..100 m	Heilquellenschutzgebiete	.....0 m
Geologische Besonderheiten	..100 m	Pot Grundwasserneubildung	.....0 m
Rohstoffe	.....0 m	GrundwasserVerschmutzEmpf	.....0 m
Landschaft und Erholung		Luft und Klima	
Forstschutzgebiete	..300 m	Luftbelastung	.....0 m
Waldfunktionen	..300 m	Kaltlufthaushalt	.....0 m
Wald	..300 m	Bioklima	.....0 m
Naturpark	..300 m		
Landschaftsbild	..300 m		
Freizeiteinrichtungen	..300 m		
Sichtbarkeit	1000 m		
Unzerschnittene Raeume	.....0 m		
Kultur- und Sachgüter			
Bodendenkmale Limes	..300 m		
Bodendenkmale	..100 m		
Baudenkmale Fernwirkung	..300 m		
Baudenkmale	..100 m		

2. Bestandsaufnahme

Restriktionen:

(erheblich betroffene Umweltkriterien mit starken rechtlichen Bindungen)

Hinweise auf geschützte Arten nach BNatSchG

Wirkzone (300): Betroffener Flächenanteil 1%
Kranich, Grauer Kranich (Art. 1)

Altlasten und altlastenverdächtige Flächen

Wirkzone (100): Betroffener Flächenanteil 4%
Altstandort (Altlast) - teilsaniert (Spedition Nagel), ALTIS-Nr. 438.006.000-001.423, Schädliche Bodenveränderung - Verdacht (UWB - Nagel GmbH in Langen), ALTIS-Nr. 438.006.000-001.461

Konflikte:

(erheblich betroffene Umweltkriterien ohne starke rechtliche Bindungen)

Gebiete mit hoher Schienenlärmimmissionsbelastung

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 100% (0,7 ha)
LNight (22-6 Uhr): >65-70 dB(A), LNight (22-6 Uhr): >60-65 dB(A), LNight (22-6 Uhr): >55-60 dB(A), LDEN (0-24 Uhr): >60-65 dB(A)

Umfeld: Wohnen, Bildung, Erholung, Gesundheit (Bestand)

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 17% (0,1 ha)
Wohnbebauung
Wirkzone (100): Betroffener Flächenanteil 23%
Wohnbebauung

Umfeld: Gewerbe, Versorgung, Gefahrgut-, Regional-, Fernverkehr (Bestand)

Wirkzone (100): Betroffener Flächenanteil 28%
Industrie u. Gewerbe, Schienenfläche

Biotope

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 53% (0,3 ha)
Besonders wertvoll (Gebüsch, Feldgehölz, Baumgruppe gem. LP)
Wirkzone (300): Betroffener Flächenanteil 4%
Wertvoll (Fettwiese, Fettweide gem. LP), Wertvoll (Sport-, Erholungs-, Freizeitanlage, Campingplatz gem. LP), Besonders wertvoll (Gebüsch, Feldgehölz, Baumgruppe gem. LP), Wertvoll (Hecke, Baumreihe gem. LP), Wertvoll (Kleingarten, Grabeland gem. LP)

Hinweise auf naturschutzfachlich relevante Artenvorkommen

Wirkzone (300): Betroffener Flächenanteil 1%
Hirschkäfer (RL: stark gefährdet), Kurzschwänziger Bläuling (RL: stark gefährdet)

Flächenverbrauch durch Neuversiegelung (Flächen mit Versiegelungsgrad < 25 %)

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 81% (0,5 ha)
sonstige Grünfläche (Versiegelungsgrad < 10 %), Gartenland (Versiegelungsgrad < 10 %)

Trinkwasserschutzgebiete (Zonen III, IIIA, IIIB)

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 100% (0,7 ha)
Zone III nachrichtlich

Gebiete mit hoher Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 100% (0,7 ha)
hoch (Porenleiter über Geringleiter)

Gebiete mit hoher Wärmebelastung ("Bioklima"; 200 m-Rasterdaten)

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 100% (0,7 ha)
sehr hohe Wärmebelastung (> 27,5 - 30,0 Belastungstage pro Jahr)

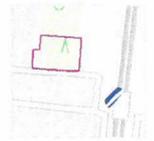
Bodendenkmäler

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 5% (< 0,1 ha)
, Vorgeschichtliche Siedlung
Wirkzone (100): Betroffener Flächenanteil 3%
, Vorgeschichtliche Siedlung



Baudenkmäler

Wirkzone (100): Betroffener Flächenanteil **1%**
Perron Schutzdach



3. Voraussichtliche Auswirkungen

3.1 Auswirkungen auf das Vorhaben

Bestehende Vorbelastung durch Gebiete mit hoher Schienenlärmimmissionsbelastung, Gebiete mit hoher Wärmebelastung ("Bioklima"; 200 m-Rasterdaten), Altlasten und altlastenverdächtige Flächen, Umfeld: Gewerbe, Versorgung, Gefahrgut-, Regional-, Fernverkehr (Bestand)
(Wirkfaktoren: Lärmimmissionen, Wärmebelastung)

3.2 Auswirkungen durch das Vorhaben (Planfläche)

Flächen- und Funktionsverluste

für Umfeld: Wohnen, Bildung, Erholung, Gesundheit (Bestand), Bodendenkmäler, Biotope, Flächenverbrauch durch Neuversiegelung (Flächen mit Versiegelungsgrad < 25 %)
(Wirkfaktoren: Bebauung bzw. Versiegelung, Bodenumlagerung und -verdichtung, Vegetationsänderung, Rodung)

Flächeninanspruchnahmen und Funktionsbeeinträchtigungen

für Trinkwasserschutzgebiete (Zonen III, IIIA, IIIB), Gebiete mit hoher Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers

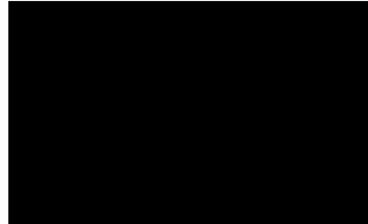
(Wirkfaktoren: Bebauung bzw. Versiegelung, Bodenumlagerung und -verdichtung, Vegetationsänderung, Rodung, Grundwasserabsenkung oder -verunreinigung, Schadstoffimmissionen)

3.3 Auswirkungen durch das Vorhaben (Wirkzone)

Funktionsbeeinträchtigung

für Umfeld: Wohnen, Bildung, Erholung, Gesundheit (Bestand), Baudenkmäler, Bodendenkmäler, Biotope, Hinweise auf geschützte Arten nach BNatSchG, Hinweise auf naturschutzfachlich relevante Artenvorkommen
Hinweise auf geschützte Arten nach BNatSchG, Hinweise auf naturschutzfachlich relevante Artenvorkommen

**Planungsbüro Fischer PartGmbB
Im N0rdpark 1
35435 Wettenberg**



Anerkannter Naturschutzverband nach § 29
Bundesnaturschutzgesetz

Bund zur Förderung der Landespflege und des
Naturschutzes

Bebauleitplanung der Stadt Langen
Bebauungsplan Nr. 2.1.B, „IT-Campus westlich des Bahnhofs“

**Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Anlage 2
BauGB
Vorprüfung zur Feststellung der UVP-Pflicht gemäß § 7 Abs. 1 S. 1 i.V.m.
Anlage 3 UVPG**

Stellungnahme der Schutzgemeinschaft Deutscher Wald (SDW)

Sehr geehrte Damen und Herren

Vielen Dank für die Übersendung der Unterlagen zu obigen Projekt.
Der Unterzeichner ist bevollmächtigt und berechtigt im Auftrag des Landesverbands
Hessen der SDW-Hess e.V. die Stellungnahme abzugeben.
Nach Überprüfung und Durcharbeitung der einzelnen Plänen und Fachbeiträgen
sehen wir von uns aus keinem schwerwiegenden Bedenken gegen diesen Bebauungsplan.

**Frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB
1 Textliche Festsetzungen**

A Planungsrechtliche Festsetzung wird von unserer Seite aus unterstützt.

B + C Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den B-Plan
Haben wir zur Kenntnis genommen, da uns die entsprechende Qualifikation fehlt.

D Hinweise Wir gehen davon aus, das die Satzung der Stadt Langen, so wie
Dargelegt, beachtet wird.

E Pflanzenempfehlungsliste Entsprechend der vorgeschlagenen Auswahllisten
A,B,C+D haben wir keine Einwendungen.

Bl 2

2 Begründung – kein Einwendungen

Alle Schutzvorkehrungen und Artenschutzrechtliche Hinweise sind entsprechend Der Vorgaben einzuhalten und zu überprüfen.

Uns ist bewusst, dass durch weitere Gebäude und Versiegelungen, die Flächen Für Flora und Fauna immer weniger werden und der CO 2 Gehalt weiter Steigt.
Jeder Baum und jede Pflanze zusätzlich trägt dazu bei den CO 2 Gehalt zu mindern


SDW Ortsgruppe Langen/Egelsbach
Langen, 29.11.2021

ZWO, Am Wasserwerk 1, 63110 Rodgau

Planungsbüro Fischer
Im Nordpark 1
35435 Wetttenberg



Eingang: **24. Nov. 2021**

Zur Bearbeitung:
Planungsbüro Fischer
Im Nordpark 1 35435 Wetttenberg

Ansprechpartner:

Abt. Planung/Neubau

Tel.: 06106/6995.51

e-mail: [redacted]@zwo-wasser.de

Rodgau, 19.11.2021
P/Ad

Stellungnahme zum TÖB-Beteiligung, Bauleitplanung Nr. 2.1.B "IT-Campus westlich des Bahnhofs"

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei nimmt der Zweckverband Wasserversorgung Stadt und Kreis Offenbach wie folgt Stellung:

1. Unsere Fernleitungen sind durch Ihren Bauleitplanung Nr. 2.1.B "IT-Campus westlich des Bahnhofs" nicht betroffen.
2. Zur Klärung der Frage, ob und wieviel Wasser in m³/h aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung im angegebenen räumlichen Geltungsbereich des entnommen werden kann, teilen wir Ihnen folgendes mit:
 - a) Die Stadt Langen als Aufgabenträger der öffentlichen Wasserversorgung betreibt mit den Stadtwerken Langen GmbH eine eigene Wassergewinnung und – aufbereitung zur Versorgung ihrer Abnehmer mit Trinkwasser. Wegen Aussagen zur Versorgungssicherheit im besagten Bereich verweisen wir Sie deshalb an die Stadtwerke Langen GmbH.
 - b) Hinweis: Der ZWO stellt Mengen zur Ergänzung der zusätzlich zu den durch die Stadtwerke Langen GmbH zur Verfügung stehenden Wassermengen, weitere Bedarfsmengen im Rahmen seiner Wasserrechte und Liefervereinbarungen zur Verfügung. Nach bilateralen Gesprächen zur Klärung der Bereitstellung von Trinkwasser und den Wasserlieferbedingungen zwischen den Stadtwerken und dem Zweckverband Wasserversorgung Stadt und Kreis Offenbach gibt es einen bis zum 31.12.2022 gültigen Vertrag, der durch einen langfristigen Vertrag ersetzt werden soll.
 - c) Der ZWO stellt nur die in der Liefervereinbarung fixierten Mengen zur Verfügung. Erhöhungen des Bedarfs sind ausschließlich durch die Stadtwerke Langen GmbH, soweit möglich, abzuklären.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]
Geschäftsführer

- 1 -

Verbandsvorsitzende:
Peter Schneider
Carsten Müller
Geschäftsführer:
Bernd Petermann

Registergericht:
Offenbach/M. HRA 9671
Steuer Nr.: 04422649062
Tel.: 0 61 06-69 95-20
Internet: www.zwo-wasser.de
E-Mail: info@zwo-wasser.de

ZWO
Am Wasserwerk 1
63110 Rodgau
ZWO Kundencenter
Stadion am Bieberer Berg
Waldemar-Klein-Platz 1
63071 Offenbach am Main

Sparkasse Langen Seligenstadt:
IBAN: DE96 5065 2124 0001 6497 22
BIC: HELADEF1SLS
Sparkasse Offenbach:
IBAN: DE36 5055 0020 0000 0000 86
BIC: HELADEF10FF