

Bebauungsplan

2. Änderung „Businesspark Langenselbold West“

Stadt Langenselbold

im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB

Begründung **§ 9 Abs. 8 BauGB**

(Auslegung gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB)

Bearbeitung:

Planungsgruppe Bonewitz

Architekturbüro für Städtebau und Landschaftsplanung

Brunostraße 7, 63654 Büdingen Tel.: 06042 9758959

Büdingen
24.09.2026

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung.....	1
2	Veranlassung und Planziel.....	1
3	Räumliche Lage und Geltungsbereich.....	2
4	Begründung der Festsetzungen	2
4.1	Art der baulichen Nutzung	3
4.2	Maß der baulichen Nutzung.....	3
4.3	Bauweise	4
5	Erschließung	4
5.1	Verkehrliche Erschließung	4
5.2	Abwasserbeseitigung.....	4
6	Planungsrechtliche Situation.....	6
6.1	Regionaler Flächennutzungsplan	6
6.2	Rechtsgültiger Bebauungsplan.....	6
6.2.1	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	6
6.2.2	Artenschutz nach § 44 BNatSchG	6
6.3	Vereinfachtes Änderungsverfahren	6

1 Einleitung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Langenselbold hat am 22.06.2026 die 2. Änderung des Bebauungsplans „Businesspark Langenselbold West“ beschlossen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke durch rechtsverbindliche Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch einer geänderten städtebaulichen Ordnung in geringem Umfang zugeführt werden. Da die Grundzüge der Planung durch die Änderungen nicht berührt werden, erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB.

2 Veranlassung und Planziel

Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Anpassung der im seit dem 22.02.2019 rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Haupterschließung an die zwischenzeitlich konkretisierte Erschließungsplanung.

Da sich im Zuge der Erschließungsplanung Abweichungen vom ursprünglich festgelegten Verlauf der Hauptverkehrsstrasse ergeben haben, ist es notwendig, die Erschließungsflächen bauplanungsrechtlich anzupassen.

Hierfür soll lediglich der Verlauf der öffentlichen Haupterschließung vom Knotenpunkt an der L 3445 bis zur Röntgenstraße auf die tatsächliche Trassenplanung angepasst werden. Durch die Verschiebung der Verkehrsstrasse in Richtung der Flächen der Polizei bzw. der Autobahnmeisterei ergeben sich zugleich veränderte Zuschnitte der verbleibenden Gewerbeflächen.

Insgesamt werden durch die Flächenanpassung die Gewerbeflächen im Plangebiet um 683 m² größer, die Verkehrsflächen im Plangebiet verkleinern sich um genau diesen Flächenanteil.

Gleichzeitig hat sich die Entwässerungssituation dahingehend geändert, dass eine vertragliche Regelung zur Abwasserableitung in die Kläranlage Erlensee für das Gebiet des „Businesspark Langenselbold West“ zwischen den beiden Kommunen abgeschlossen wurde, und die Entwässerung nun über den Mischwasserkanal nach Erlensee erfolgt.

Die weiteren Festsetzungen zur Art und Maß der baulichen Nutzung etc. werden nicht verändert.

Die Änderung bezieht sich auf den Nordteil des Bebauungsplanes. Der Südteil, Geltungsbereich der „1. Änderung und Erweiterung Businesspark Langenselbold West“, ist nicht betroffen.

Da durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden soll das Änderungsverfahren im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden.

3 Räumliche Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet der Änderungsplanung befindet sich am westlichen Rand der Stadt Langenselbold, gelegen zwischen dem Gewerbepark Erlensee (Stadt Erlensee) und der Autobahn A 45.

Die Flächen sind derzeit noch landwirtschaftlich genutzt. Nach Westen schließt sich das Gewerbegebiet „Gewerbepark Erlensee West“ an. Im Norden begrenzt die L 3009 das Plangebiet. Im Osten grenzen die Flächen der Autobahnmeisterei und der Autobahnpolizeistation an. Südlich befindet sich die noch nicht bebaute Fläche des „Businesspark Langenselbold West, Erweiterung und 1. Änderung“.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes umfasst die nachfolgend aufgeführten Flurstücke in der Gemarkung Langenselbold:

Flur 80	Flurstücke: 1/5, 1/6, 2/2, 2/3, 2/4, 3/4, 3/5, 46/2, 46/3, 46/4, 46/5, 46/6, 46/7, 46/8, 47/1, 47/2, und 47/3 tw.
Flur 81	Flurstücke: 28/22 tw, 28/23

Die Abgrenzung des Änderungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen. Das Plangebiet hat eine Größe von **46.454 m²**.

Diese teilt sich wie folgt auf ca.:

- | | |
|-------------------------------|-----------|
| • Gewerbeflächen | 32.223 m² |
| • öffentliche Verkehrsflächen | 14.231 m² |

4 Begründung der Festsetzungen

Es werden für den Geltungsbereich der 2. Bebauungsplanänderung die textlichen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die überbaubaren Grundstücksflächen unverändert aus dem Urplan wiedergegeben.

Ein Bebauungsplan, der allein oder gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält, ist ein qualifizierter Bebauungsplan.

Alle weiteren zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Businesspark Langenselbold West“ bleiben von der Änderung unberührt und rechtverbindlich.

4.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5, Abs. 6, Abs. 7, Abs. 8, Abs. 9 BauNVO

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als besondere Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 Ziffer 1 (Wohnungen) und Ziffer 3 (Vergnügungsstätten) BauNVO sind nicht zulässig.

Wohnnutzungen werden aufgrund der Lärmbelastung durch die gewerbliche Nutzung nicht zugelassen. Der Ausschluss von Wohnungen soll zudem die Möglichkeit von 24-Stunden-Betriebsnutzungen ermöglichen.

Vergnügungsstätten bestehen bereits im benachbarten Gewerbegebiet Erlensee, eine weitere Ansiedlung von Vergnügungsstätten soll am Standort ausgeschlossen werden.

Einzelhandel mit zentrenrelevantem Sortiment ist nicht zulässig.

Es ist nur ausnahmsweise Einzelhandel, der der Versorgung des Gewerbegebietes dient und Werksverkauf zulässig.

Es ist Ziel der Stadt, den innerstädtischen Einzelhandel zu fördern.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2, Abs. 4 BauNVO

Grundflächenzahl, Baumassenzahl

Es ist genau wie auch im Urplan eine Grundflächenzahl (GRZ- überbaubare Fläche) von 0,8 und eine Baumassenzahl (BMZ) von 6,0 festgesetzt.

Mit dieser Festsetzung werden die baulichen Möglichkeiten in Bezug auf maximale Ausnutzung der Grundflächen und maximal zulässige Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche begrenzt.

Höhe baulicher Anlagen

Die maximal zulässige Gebäudehöhe ist in der jeweiligen Nutzungsschablone eingetragen. Die maximale Gebäudehöhe wird gemessen über normal Null (NN) und orientiert sich am Geländeverlauf.

4.3 Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO

Es ist die abweichende (a) Bauweise mit einer max. Gebäudelänge von bis zu 100 m festgesetzt. Die geplanten Gewerbenutzungen erfordern in der Regel Gebäude von mehr als 50 m Länge, um eine wirtschaftliche Nutzung gewährleisten zu können.

5 Erschließung

5.1 Verkehrliche Erschließung

Die Organisation der Verkehrsführung und der Verkehrsfluss verändern sich gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan nicht. Lediglich die Anpassung von Radien und Linienführung machen eine leicht veränderte Lage der Verkehrsfläche notwendig. Die aktuelle Straßenplanung ist mit Hessen Mobil abgestimmt.

Die Verkehrserschließung erfolgt über einen bestehenden Knotenpunkt im Norden an der Autobahnmeisterei auf die L 3445. Von dort ist ein Anschluss direkt auf die BAB 45 gegeben. Am Südrand schließt die Straßenführung an die Straßenverkehrsflächen des südlichen Teils des Bebauungsplans (Erweiterung und 1. Änderung) an die Röntgenstraße an.

Eine Radweganbindung ist im Entwurf geplant und erfolgt über die Straßenflächen in Richtung Süden.

5.2 Abwasserbeseitigung

Gesicherte Erschließung

Der westlich angrenzende Gewerbepark Erlensee wurde ehemals an der Gemarkungsgrenze zu Langenselbold von der Gemeinde Erlensee erschlossen. Östlich hiervon wird nunmehr von der Stadt Langenselbold der Businesspark erschlossen. Die Stadt Erlensee hatte bereits zum damaligen Zeitpunkt einen möglichen Anschluss des Businessparks mitberücksichtigt. Der vorhandene Mischwasserkanal sowie das Becken B20 und das Retentionsbecken im Gewerbepark Erlensee wurden bereits mit den Flächen des Businessparks dimensioniert. Eine Genehmigung des Regierungspräsidiums Darmstadt liegt hierzu vor.

Die Abwasserableitung und Regenwasserbehandlung ist daher für das geplante Vorhaben umsetzbar.

Im Bereich der angeschlossenen Grundstücke ist eine Rückstausicherung gem. der städtischen Entwässerungssatzung der Stadt Langenselbold erforderlich.

Anforderung an die Abwasserbeseitigung

Die Kläranlage der Stadt Erlensee und die zuführenden Kanäle im Gewerbepark Erlensee können das anfallende Abwasser und Regenwasser aufnehmen.

Anforderung an die Regenwasserableitung

Es ist Ziel, dass die Regenwassereinleitung von den Gewerbeflächen nur gedrosselt erfolgen wird. Im Urplan ist bereits eine Festsetzung aufgenommen, die max. 10l/sec/ha Einleitung zulässt.

Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Kläranlage Erlensee

Die Stadt Erlensee verfügt über eine biologische Kläranlage, die im Südwesten des Stadtgebietes außerhalb der Bebauung liegt. Die Kläranlage wurde im Rahmen einer Erweiterungsplanung im Jahre 2005 auf eine Ausbaugröße von 27.700 EGW ausgelegt.

Die Stadt Erlensee führt derzeit die Erweiterung der Kläranlage aus.

Die zusätzliche Belastung aus dem Businesspark liegt voraussichtlich in einer Größe, die ohne Probleme auf der Kläranlage zusätzlich aufgenommen werden kann. Die Kläranlage hält die Ablaufwerte bisher sicher ein.

Abwasserkanalisation

Das Gebiet wird über das Mischwasserkanalsystem der Stadt Erlensee entwässert. Der Mischwasserkanal im Plangebiet muss neu errichtet werden. Er schließt an die vorhandene Kanalisation im westlich angrenzenden Gewerbepark Erlensee an.

Reduzieren der Abwassermenge

Als Maßnahme zum sparsamen Umgang mit Wasser im Plangebiet werden der Einbau von Zisternen und die Brauchwassernutzung im Bebauungsplan (Urplan) empfohlen.

Versickerung des Niederschlagswassers

Die Versickerung des anfallenden Regenwassers wird angestrebt. Die einzuleitende Regenwassermenge aus der Rückhaltung reduziert sich entsprechend des Anteils der Versickerung.

Kosten und Zeitplan

Im Rahmen der Projektentwicklung wird ein Kosten- und Zeitplan erstellt.

6 Planungsrechtliche Situation

6.1 Regionaler Flächennutzungsplan

Im RPS/RegFNP 2010 ist das Plangebiet 2. Änderung „Businesspark Langenselbold West“ als „Gewerbegebiet/geplant“ dargestellt.

6.2 Rechtsgültiger Bebauungsplan

Für den gesamten Geltungsbereich und darüber hinaus gilt der seit dem 22.02.2019 rechtsgültige Bebauungsplan „Businesspark Langenselbold West“.

Dieser Bebauungsplan wurde mit der 1. Änderung und Erweiterung im Südteil des Planes geändert und um eine angrenzende Fläche erweitert. Der Plan ist seit 09.11.2024 rechtskräftig.

Mit der nun vorliegenden 2. Änderung „Businesspark Langenselbold West“ wird der ursprüngliche Plan im Nordteil überplant.

Für alle Festsetzungen, die nicht im vorliegenden Änderungsverfahren geregelt werden, sind die Festsetzungen und Vorgaben des Urplans weiterhin maßgeblich.

6.2.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplans ermöglicht keine Eingriffe in Natur und Landschaft, die über die bereits im Urplan geregelten Eingriffe hinausgehen. Da auf Grundlage des Urplans der Eingriff bereits zulässig ist (§ 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB), erfolgt keine erneute Bilanzierung im Rahmen der vorliegenden 2. Änderung.

Im Vergleich zum Urplan verringert sich die Straßenfläche mit der vorliegenden Planänderung. Die Straßenfläche wurde mit vollständiger Versiegelung in die damalige Eingriffs-Ausgleichsbilanz eingerechnet. Die Gewerbefläche, die mit 80%iger Versiegelung in die Berechnung einfließt, vergrößert sich um denselben Flächenanteil. Im Ganzen handelt es sich demnach um 683 m², die nach der Planänderung nicht mehr vollversiegelt werden, sondern lediglich zu 80%. Die maximal versiegelbare Fläche wird durch die Planänderung um 137 m² geringer.

6.2.2 Artenschutz nach § 44 BNatSchG

Die getroffenen Festsetzungen verändern die artenschutzrechtliche Betroffenheit von vorkommenden Tierarten nicht gegenüber dem Ursprungsplan. Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind weiterhin nach dem Urplan vorzunehmen, um ein Vermeiden der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG zu erreichen.

6.3 Vereinfachtes Änderungsverfahren

Das Plangebiet soll durch die Aufstellung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB entwickelt werden.

Die zu erfüllenden gesetzlichen Voraussetzungen zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens sind hier gegeben, da durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Die Gemeinde kann das vereinfachte Verfahren anwenden, wenn

1. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird,
2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen und
3. keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Das vereinfachte Verfahren ist nach dem genannten Punkt 2 ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen, welche die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, also FFH- und Vogelschutzgebiete, sind.

Die Nicht-Beeinträchtigung der Schutzzwecke wurde im Urplan bereits dargelegt. Geänderte oder zusätzliche Auswirkungen durch die geringe Flächenanpassung können in der vorliegenden Planung ebenfalls ausgeschlossen werden.

Im vereinfachten Verfahren kann

1. von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 BauGB und § 4 Absatz 1 BauGB abgesehen werden,
2. der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Veröffentlichung im Internet nach § 3 Absatz 2 BauGB durchgeführt werden,
3. den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Absatz 2 BauGB durchgeführt werden.

Im vorliegenden Fall hat sich die Stadt Langenselbold für die Durchführung der Beteiligungsverfahren nach § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB ohne Verkürzung der Frist entschieden.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung und von der frühzeitigen Beteiligung der

Bürger sowie der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange abgesehen.

Aufgestellt im Auftrag des
Magistrat der Stadt Langenselbold

durch

Planungsgruppe Bonewitz
Architekturbüro für Städtebau und Landschaftsplanung

Brunostraße 7, 63654 Büdingen Tel.: 06042 9758959

Büdingen, 24.09.2026
Dipl. Ing. Frauke Bonewitz

Der Begründung zum Bebauungsplan wird zugestimmt:

Magistrat der Stadt Langenselbold
Langenselbold,2026

Siegel

.....
(Wolfgang Rittershauß)
Bürgermeister