

Bauleistungsplanung der Stadt Langen

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1
"Bahnhofsbereich zwischen Liebigstraße - Ecke Westendstraße"
gemäß BBauG § 9 Abs. 6.

1. BEGRÜNDUNG DER STÄDTESBAULICHEN PLANUNG

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt im nordöstlichen Bahnhofsbereich und bildet einen Teil der jetzigen sehr unbefriedigenden Einfassung des Bahnhofsvorplatzes.

Das Gebiet umfaßt eine Fläche von rd. 3,9 ha und ist wie folgt begrenzt:

Im Norden: Südgrenze des Betriebsgeländes der Stadtwerke Langen GmbH Flur 21 Nr. 157/1 und Weserstraße.

Im Osten: Westgrenze des Grundstücks 152/1

Im Süden: Nordseite der Westendstraße

Im Westen: Ostgrenze des Bundesbahngeländes.

Die vorhandene städtebauliche ungeordnete Bebauung, die zum Teil wegen schlechtem Bauzustand und Geschäftsaufgabe einer anderen Nutzung zugeführt werden muß, bedarf dringend einer städtebaulichen Neuordnung. Bestimmt durch die exponierte Lage im Bahnhofsbereich, soll durch den Bebauungsplan der erste Schritt zu einer modernen für die Stadt repräsentativen Einfassung des Bahnhofsvorplatzes getan werden.

Durch die Zusammenfassung mehrerer Grundstücke zu einer Fläche von rd. 24.000 m² wurde ein äußerst günstiger Ausgangspunkt für diese Neuordnung geschaffen. Im Bebauungsplan ist ein Kerngebiet mit intensiver Nutzung vorgesehen, das durch die Festsatzung von 35 Geschossen als Höchstgrenze eine variable gestaffelte Bebauung ermöglicht. Durch Verlagerung des ruhenden Verkehrs unter Flur bzw. Garagengeschosse, wird eine ruhige Geschäfts- und Wohnlage gewährleistet.

Die Bebauung soll den nordöstlichen Abschluß des Bahnhofsvorplatzes bilden.

Entsprechend dem Entwurf des Flächennutzungsplanes wird der zukünftige Bauherr der Grundstücke Nr. 154/1, 155/2, 155/3 und 156/1 verpflichtet, den dort vorgesehenen Parkraum in seiner Baumaßnahme aufzunehmen und der Öffentlichkeit zur Verfügung zu stellen.

II. RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Der Bebauungsplan Nr. 1 der Stadt Langen ist auf der Grundlage des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1962 sowie der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung) vom 26.11.1968 aufgestellt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt aufgrund des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 10. Juli 1970. Da der im Aufstellungsverfahren befindliche Flächennutzungsplanentwurf der Stadt Langen noch nicht rechtskräftig ist, jedoch zwingende städtebauliche Gründe es erfordern, das alte Baugebiet zu sanieren und neu zu ordnen, wird von § 8 Abs. 2 BBauG Gebrauch gemacht.

Durch Aufgabe bzw. Verlagerung der bisherigen gewerblichen Nutzung steht ein Gebiet mit veralteter z.T. abbruchreifer Bausubstanz als Bauland in unmittelbarer Nähe des schienengebundenen Verkehrsnetzes zur Verfügung.

Das südlich angrenzende Gebiet umfaßt ein Wohnbaugebiet, das bisher durch gesundheitsschädliche, saurehaltige Immissionen eines Lötlittelbetriebes in unmittelbarer Nachbarschaft stark beeinträchtigt wurde. Die Verlegung dieses Betriebes in ein Industriegebiet ist eingeleitet.

Das Freiwerden einer relativ großen Baufläche an städtebaulich hervorragender Stelle zwingt die Stadt dazu, dieses Gebiet einer neuen, effizienten und vor allem die benachbarten Wohngebiete weniger beeinträchtigenden Bauweise zuzuführen. Würde die Stadt gezwungen, mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes bis zum Abschluß des Aufstellungsverfahrens für den Flächennutzungsplan zu warten, so würde das bedeuten, daß ein städtebaulich untragbarer Zustand zum Schaden der Bevölkerung auf unbestimmte Zeit verlängert und Möglichkeiten einer städtebaulichen Sanierung ungenutzt gelassen würden.

Art der baulichen Nutzung.

Im Flächennutzungsplanentwurf, der nach der ersten Anhörung der Träger öffentlicher Belange ungearbeitet wurde, ist das betreffende Gebiet als Kerngebiet ausgewiesen. *) geringfügig

In § 7 der BauNVO vom 26. Juni 1962 in der Fassung vom 26. November 1968 sind die in einem Kerngebiet generell zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen aufgeführt, darunter in Absatz 2 Ziffer 7 auch generell zulässige Wohnungen oberhalb eines im Bebauungsplan festgelegten Geschosses, in Absatz 3 Ziffer 2 auch ausnahmsweise zulässige Wohnungen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 6 und 7 fallen. Die Art der Festsetzungen der ausnahmsweise zulässigen Wohnungen wird in § 1 Abs. 5 der BauNVO geregelt.

Dementsprechend werden in der zum Bebauungsplan gehörenden Satzung, die gemäß § 7 Abs. 3 Ziffer 2 ausnahmsweise zulässigen Wohnungen teilweise allgemein zugelassen, mit der Einschränkung, daß die Eigenart des Baugebietes im allgemeinen gewahrt bleibt.

Die Wohnungen nach § 7 Abs. 2 Ziffer 7 sind von dieser Überprüfung ausgeschlossen, da sie generell im Kerngebiet zulässig sind. Durch diese Festlegungen soll zum Beispiel erreicht werden, daß im Erdgeschoßbereich geschlossene Schaufensterfronten entstehen. (Siehe Erlaß des HMDI vom 31.3.1969, AZ-VAA-61a-02/09-1/69, im besonderen II Ziffer, 1,1 a bis d und a bis c).

Im Bebauungsplan ist nun von dieser Regelung Gebrauch gemacht worden. "Diese neue Regelung entspricht einem Bedürfnis der im Kerngebiet ansässigen Betriebe und auch der dort arbeitenden Bevölkerung. Durch eine verstärkte Zulassung von Wohnungen kann zudem auch einer Verödung der Innenstädte nach den Ladenschlußzeiten entgegenge- wirkt werden." (Siehe Bundestagsdrucksache II/5 - 84106 - 5718/68, Seite 3 der Begründung).

Maß der baulichen Nutzung.

Im § 17 BauNVO ist das zulässige Maß der baulichen Nutzung angegeben, im Absatz 1 die im Normalfall zulässigen Höchstwerte. Diese Höchstwerte können jedoch gemäß § 17 Abs. 8 in Gebieten, die bei Inkrafttreten der Baunutzungsverordnung überwiegend bebaut waren, in den Bauleitplänen, d.h. sowohl im Flächennutzungsplan als auch im Bebauungsplan, überschritten werden, wenn städtebauliche Gründe dies rechtfertigen und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Gemäß § 17 Absatz 9 können außerdem im Einzelfall diese Höchstwerte überschritten werden wenn,

- a) städtebauliche Gründe dies rechtfertigen,
- b) die Überschreitungen durch Umstände ausgeglichen werden, durch die sichergestellt ist, daß die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden,
- c) und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Von dieser Regelung sind ausdrücklich Kleinsiedlungsgebiete, Dorfgebiete und Wochenendhausgebiete ausgenommen.

a) Städtebauliche Gründe :

(Siehe Erlaß des HMDI v. 31.3.1969 - AZ. VA 4 - 61a-02/09 - 1/69 StAnz. 18/1969, S. 724, im besonderen II Ziffer 2.2g)

Entsprechend den Planungsabsichten der Regionalen Planungsgemeinschaft Unterrhein und dem Hessischen Landesraumordnungsprogramm eignet sich das betreffende Gebiet hervorragend für eine verdichtete Bauweise. Die Nähe des Bahnhofes und somit die leichte und schnelle Erreichbarkeit der Städte Frankfurt und Darmstadt, die unmittelbare Nähe des Langener Geschäftsgebietes gewähren eine gut funktionierende Verkehrsanbindung.

Hierzu die entsprechenden Beschlüsse der RPU vom 12.7.68 und vom 7.7.1966 und die Aussagen des Hess. Landesraumordnungsprogramms :

"Siedlungsschwerpunkte sollen im Einzugsbereich des geplanten Nahschnellverkehrsnetzes der Bundesbahn und der Stadtbahn liegen."

"Größere oder verdichtete Siedlungsgebiete sollen innerhalb des Einzugsgebietes der Schnellbahn liegen. Die Nutzungsdichte sollte in der unmittelbaren Umgebung der Bahnhöfe am größten sein."

"Raumwirksame Verkehrsplantagen sollen in engen Zusammenwirken aller Beteiligten erstellt und unter Eingliederung in eine umfassende Gesamtplanung aufeinander abgestimmt werden; dabei sind die Zusammenhänge zwischen Flächennutzung und Verkehrsaufkommen besonders zu beachten. (A 11 (3)). In Verdichtungsgebieten sind vor allem die Belange des Pendlerverkehrs zu berücksichtigen. Auf den Ausbau und den Betrieb der Massentransportmittel ist besonderer Wert zu legen." (A 11 (6)).

Die Vorhaben, die durch den Bebauungsplan verwirklicht werden können, entsprechen den o.a. Zielrichtungen. Die zentrale Lage des Plangebietes ist sowohl für die in den Geschäften, Läden und Büros Tätigen als auch für die Bewohner der Wohngeschosse ein Vorteil.

Außerdem ermöglichen die zu erwartenden Baumaßnahmen eine ästhetisch und funktionell befriedigende Lösung des Problems Bahnhofesplatzgestaltung. Darüber hinaus wird das schienengebundene Verkehrsmittel, das auf jeden Fall zu den leistungsfähigsten zählt, voll integriert.

- b) Ausgleich der Überschreitung der Ausnutzung durch Umstände oder Maßnahmen.

Unter Umstände sind natur- oder kulturräumliche Gegebenheiten zu verstehen, die bereits vorgegeben sind. Für das Gebiet des Bebauungsplanes kann zu diesen Gegebenheiten die unmittelbare Nähe des Bahnhofs gezählt werden, die den Bewohnern eine gute Verkehrsanbindung gewährleistet. (Siehe dazu F.H. Müller: das Baurecht in Hessen, Kommentar zur BauNVO zu § 17 Abs. 9 Ziffer 1).

" So sei hier nur erwähnt, daß eine Verdichtung der Bebauung in der Nähe der Stationen leistungsfähiger Massennahverkehrsmittel erstrebenswert sein kann."

Darüber hinaus sollen folgende Maßnahmen, d.h. erst zu schaffende Umstände, die Überschreitung der Höchstwerte ausgleichen:

1. Schaffung von zusammenhängend begehbaren künstlichen Freiflächen.
2. Begrünungsmaßnahmen auf künstlichen Terrassen, Dachgärten und künstliche Gewässer in Form von Zier- oder Kleinkinderplanschbecken, sowie ein Gesamtgrünflächenanteil unter Berücksichtigung der Kinderspielplätze von $3,0 \text{ m}^2/\text{Ew.}$
3. Abwehrmaßnahmen gegen Immissionen durch besonders qualitative Ausstattung der Wohnungen, Büros, Geschäfts- und Betriebsräume.
4. Besondere Maßnahmen zur reibungslosen Bewältigung des fließenden und ruhenden Verkehrs, vor allem des Berufs- und Wirtschaftsverkehrs.
5. Die Herstellung von öffentlichen und privaten Parkflächen und von Flächen für Stellplätze und Garagen in ausreichendem, dem Bedarf entsprechendem Umfang einschließlich 110 Plätzen für das "Park - and Ride-System" unter Beachtung des Immissionsschutzes.
6. Schaffung der infratrakturalen Folgeeinrichtungen innerhalb des Planungsgebietes, bezogen auf die zukünftige Einwohnerzahl, wie Kindergarten, Kinderspielplätze mit Fernsehbeobachtung, Bastel- und Hobbyräume, Party- und allgemeine Aufenthaltsräume, Isolierzimmer, Hallenschwimmbad mit Sauna, Gaststätte mit Kegelbahnen.
7. Maßnahmen zur Vermeidung von Behinderungen beim Empfang von Funk und Fernsehen für die benachbarte Bebauung.

c) Entgegenstehen von sonstigen öffentlichen Belangen.

Die dritte Bedingung als Voraussetzung für die Überschreitung der Höchstwerte des Abs. 1 Spalte 3 bis 5 des § 17 der BauNVO lautet"wenn sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen."

Gemäß § 1 Abs. 4 BBauG haben die Bauleitpläne an sich schon die Aufgabe, die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Weiterhin sollen sie den sozialen und kulturellen Bedürfnissen der Bevölkerung, ihrer Sicherheit und Gesundheit entsprechen, den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung dienen und die Eigentumbildung im Wohnungswesen fördern.

Da durch Auflagen im Bebauungsplan und durch die erläuternde und höher spezifizierende Begründung bereits alle die Maßnahmen vorgeschrieben sind, die den Anforderungen des § 1 Abs. 4 BBauG entsprechen, ist ein Entgegenstehen von sonstigen öffentlichen Belangen nicht gegeben.

Sollten sich allerdings bei den dem Bebauungsplan entsprechenden Bauvorhaben nicht vorher abzusehende öffentliche Belange entgegenstellen, müssen diese als Auflagen im Baugenehmigungsverfahren ihre Beachtung finden.

Infrastrukturelle Folgeeinrichtungen.

Die durch den Bebauungsplan vorgesehene Konzentrierung von ca. 3.600 Einwohnern erfordert sowohl genügend groß bemessene öffentliche Einrichtungen wie Kinderspielplätze und Kindergärten als auch zusätzliche Einrichtungen privater Natur, die in der Hauptsache der Versorgung der Bewohner dienen (Läden und kleinere Handwerksbetriebe), aber unter anderem auch der Gestaltung der Freizeit wie Aufenthalte-, Gesellschafts- und Betätigungs-(Hobby)-räume.

Zur Bemessung dieser Einrichtungen dient die zu erwartende Einwohnerzahl :

An Folgeeinrichtungen sind zu erstellen :

Kindergärten für 120 Plätze

Kinderspielplätze für 0-6-jährige

Kinderspielplätze für 7-12 - "

Kinderspielplätze für 13-17- "

zusammen etwa 6.500 m².

zentral gelegene Aufenthaltsräume

Hobbyräume

Gesellschaftsräume (Party)

Sauna

Schwimmbad.

An Versorgungseinrichtungen sind notwendig :

Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs
Gaststätte eventuell mit Kegelbahn
kleinere Handwerksbetriebe.

Die Kosten der infrastrukturellen Folgeeinrichtungen, die über das Maß der dort jetzt bereits möglichen Bebauung hinausgehen, müssen anteilig von den Bauherrn übernommen werden, so daß für die Stadt keine zusätzlichen Kosten entstehen.

III . ERSCHLIESSUNG

Die Erschließung ist vorhanden und für die jetzige Bebauung in diesem Gebiet ausreichend. Nur die Gartenstraße muß auf 3 Fahrspuren erweitert werden.

Durch die Erhöhung der zulässigen baulichen Nutzung wird eine generelle Kapazitätenvergrößerung der Ver- und Entsorgungseinrichtungen notwendig.

Im besonderen muß der reibungslose Abfluß des Verkehrs vom Baugebiet auf die öffentlichen Verkehrsflächen und umgekehrt nachgewiesen werden, ebenso die störungsfreie Abwasserführung.

Lösungsmaßnahmen, die die Träger öffentlicher Belange belasten können, müssen durch die zukünftigen Bauherrn durchgeführt und getragen werden, falls sie von der im Bebauungsplan vorgesehenen Maximalausnutzung Gebrauch machen.

IV. KOSTEN

Außer den Kosten für die infrastrukturellen Folgeeinrichtungen treten zusätzlich folgende Kosten auf :

1. Straßenbaukosten :

a) Anlage von Verkehrsflächen am
Bahnhofsvorplatz einschl. 50
Parkplätzen

Straßendecke einschl. aller
Nebenarbeiten ca. 2100 m²

a 60,-- = 126.000,-- DM

b) Verbreiterung der Westendstraße
einschl. Aufnahmen des alten
Bürgersteiges, Versetzen der
Randsteine usw.

ca. 1480 m²

a 60,-- = 89.000,-- DM

c) Feindecke auf vorhandenem Teil
der Westendstraße zum Profil-
ausgleich: ca. 1200 m²

a 8,-- = ca. 10.000,-- DM

Straßenbaukosten: 225.000,--DM

2. Parkplatzentwässerung:

Kanal: ca. 60 m Ø 150 mm

a 120,-- = 7.200,-- DM

Sinkkästen:

8 Stck.

ca.

2.300,-- DM

9.500,-- DM

3. Straßen- und Platzbeleuchtung:

12 Leuchten a 1200 DM/Stck.

= 14.400,-- DM

Kabel/ 400 m a 14 DM

= 5.600,-- DM

20.000,--DM

Insgesamt: 254.500,--DM

=====

Langen, d. 7.12.1970

Der Magistrat der Stadt Langen

(Liebe)

Erster Stadtrat