

Bauleitplanung der Stadt Langen

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 19 „Wohngebiet zwischen Dieburger Straße, östlich der Straße Am Steinberg und Südliche Ringstraße“ (gemäß § 9 Abs. 6 BBauG).

1. Rechtliche Grundlagen:

Der vorliegende Bebauungsplan ist auf der Grundlage des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26.11.1968 bearbeitet.

Da die Stadt Langen noch keinen rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan besitzt, wird vom § 8 Abs. 2, Satz 2 BBauG Gebrauch gemacht.

Der Bebauungsplan entspricht in der Gebietsausweisung dem Entwurf des Flächennutzungsplanes von Prof. Gassner, Bonn, vom Juli 1962 und der Neubearbeitung durch das Bauamt.

2.) Grundzüge der städtebaulichen Planung:

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt im Osten der Stadt.
Es wird wie folgt begrenzt:

Im Norden von der Dieburger Straße,
im Südwesten von der Straße Am Steinberg
und im Südosten von der projektierten Weiterführung der Südlichen Ringstraße.

Eine Randbebauung im Norden entlang der Dieburger Straße und im Südwesten entlang der Straße Am Steinberg ist teilweise vorhanden.

Gemäß BauNVO § 1 Abs. 2 ist im Bebauungsplan allgemeines und reines Wohngebiet ausgewiesen.

Die ein- und zweigeschossige Bebauung soll im Osten mit einem zwölfgeschossigen Gebäude abgeschlossen werden, das gleichzeitig den Anfang einer Hochhauskette im Planungsgebiet Am Steinberg bildet.

Die Verkehrserschließung erfolgt über die Dieburger Straße und die Straße Am Steinberg und ist teilweise vorhanden.

3.) Bodenordnende Maßnahme:

Das Plangebiet ist nach katasteramtlichen Unterlagen dargestellt. Von den etwa 56.000 m² besteht der größte Teil aus brachliegendem klein parzellierten Ackerland in privater Hand.

Eine Umlegung ist notwendig.

4.) Überschlägig ermittelte Kosten der Erschließung:

In der Aufstellung der Straßenbaukosten ist die Verlegung des östlichen Teils der Dieburger Straße nicht enthalten, da diese als Folgelast des Ausbaues des Main-Neckar-Schnellweges vom Bund getragen wird.

a.) Straßenbau

Fahrbahnen ca.	3720m ² x DM 35,--	rd.	130.000 DM
Fußwege ca.	1850m ² x DM 26,--	rd.	<u>48.000 DM</u>
			178.000 DM

b.) Entwässerung

Kanal Ø 250 ca. (Fels)	680m ² x DM 200,--	rd.	136.000 DM
---------------------------	-------------------------------	-----	------------

c.) Straßenbeleuchtung

ca. 950m Kabel einschl. Leuchten	x DM 32,--	rd.	30.000 DM
----------------------------------	------------	-----	-----------

d.) Kinderspielplatz

ca. 880m ² herstellen	x DM 8,--	rd.	7.000 DM
Einrichtung (Geräte, Bänke, usw.)		rd.	<u>7.000 DM</u>
			<u>14.000 DM</u>

insgesamt: rd. 358.000 DM

d.) Voraussichtlicher Rückfluß der Erschließungskosten:

Nach den derzeit geltenden Satzungen der Stadt Langen ist nach überschlägiger Berechnung folgende Beteiligung an den Erschließungskosten durch die Anlieger zu erwarten:

1. Straßenbau:	rd.	132.500 DM
2. Kanalbau	rd.	51.500 DM
3. Straßenbeleuchtung	rd.	<u>27.500 DM</u>
	insgesamt:	<u>211.500 DM</u>
		=====