

Anlage 1

Bauleitplanung der Stadt Langen

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 21 „Wohn- und Mischgebiet südlich der Südlichen Ringstraße, zwischen Friedhofstraße und Darmstädter Straße“.

I. Rechtliche Grundlagen

Der Bebauungsplan Nr. 21 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 bearbeitet

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt auf Grund des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 11.7.1969.

Da der von der Stadt Langen aufgestellte Flächennutzungsplanentwurf noch nicht genehmigt ist, wird von § 2 Absatz 2 BBauG gebrauch gemacht.

II. Begründung der städtebaulichen Planung

1. Situation und Zielsetzung

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt an der Peripherie des südlichen Stadtgebietes und bildet den Eingang zur inner-städtischen Zone auch nach Bebauung der südlichen Gemarkungsteile, die sich entlang der Ostseite der B3 am Friedhof hinziehen.

Um diesen Eingangsbereich ästhetisch befriedigend zu gestalten ist eine Hochhausgruppe vorgesehen, die in den Hochhäusern östlich des Friedhofes innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 16 ihre Fortsetzung finden wird.

Da der Friedhof mit seinen großen unbebauten Flächen als Freiflächenreservoir anzusehen ist, ist die Ausnutzung gegenüber dem § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung auf Grund der Möglichkeit des § 17 Abs. 9 erhöht worden.

2. Erschließung

In verkehrstechnischer Hinsicht ist das Gebiet als erschlossen anzusehen. Das gleich gilt für die Gasversorgung. Hinsichtlich der Strom- und Wasserversorgung müssen eine Trafostation und Hydrophoranlagen für die Hochhäuser vorgesehen werden. Ebenso müssen Vorkehrungen auf den Grundstücken getroffen werden, die eine Überlastung des Kanalnetzes bei Regen verhindern. Zur Sicherung der inneren Erschließung sind Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten ausgewiesen.

3. Folgeeinrichtungen

Während der Schulklassenbedarf durch die in der Nähe liegenden Schulen und die geplante Schule am Steinberg aufgefangen werden könnte, ist für die jüngeren Kinder ein Kindergarten eingeplant. Die Versorgung der Bewohner erfolgt durch Läden, die in den Erdgeschossen der Gebäude vorgesehen sind.

III. Kosten

1. Geh- und Standspur in der Südlichen Ringstraße

a.) Grunderwerb	300m ² a 40 DM/m ²	12.000 DM
b.) Ausbau Gehweg	300m ² a 22 DM/m ²	6.600 DM
c.) Ausbau Parkspur	275m ² a 38 DM/m ²	<u>10.450 DM</u>
	insgesamt:	29.050 DM

2. Straße zum Kindergarten

a.) Grunderwerb	350m ² a 40 DM/m ²	14.000 DM
b.) Ausbau Fahrspur	245m ² a 38 DM/m ²	9.310 DM
c.) Ausbau Gehweg	105m ² a 22 DM/m ²	2.310 DM
d.) Straßenbeleuchtung 70m a 40 DM/m ²		<u>2.800 DM</u>
	insgesamt:	29.050 DM

3. Gehweg Friedhofstraße

a.) Ausbau Gehweg	165m ² a 22 DM/m ²	3.630 DM =====
----------------------	--	-------------------

umlegungsfähige Kosten: 1 + 2 + 3 = 61.100 DM
=====

4. Kindergarten

a.) Grunderwerb	1500m ² a 40 DM/m ²	60.000 DM
b.) Baukosten für 75 Plätze ca. 4500 DM/Platz = aufgerundet:		<u>340.000 DM</u>
	insgesamt:	400.000 DM

5. Voraussichtlicher Rückfluß der Erschließungskosten

61.100,-- DM lt. Kostenabrechnung
 - 6.110,-- DM 10% Anteil der Stadt Langen
 54.990,-- DM umlagefähiger Erschließungsaufwand
 =====

Dieser Betrag verteilt sich auf die Anlieger zu 50 % nach Größe des Grundstücks und zu 50 % nach der Anzahl der Geschosse.

Grundstücksfläche:

Wohnbaufläche 14.350 m²
 Kindergarten 1.500 m²
 Straße z. Kindergarten 350 m²
 16.200 m²
 =====

Geschoßzahl:

Wohnbaufläche 56 Geschosse
 Kindergarten 1 Geschoß
 57 Geschosse
 =====

27.495,-- DM 50 % Geschoßzahl je Geschoß 482,37 DM
27.495,-- DM 50 % Grundstücksfläche je m² 1,7347 DM
 54.990,-- DM
 =====

Wohnbaufläche

14.350 m² x 1,7347 DM = 24.892,95 DM
 56 Geschosse x 482,37 DM = 27.012,72 DM 51.905,67 DM

Kindergarten

1.500 m² x 1,7347 DM = 2.602,05 DM
 1 Geschoss x 482,37 DM = 482,37 DM 3.084,42 DM
 54.990,09 DM
 =====

Langen, den 19.2.1970

Der Magistrat der Stadt Langen

(Liebe)
 Erster Stadtrat