

BAULEITPLANUNG DER STADT LANGENBegründung zum Bebauungsplan Nr. 22

gemäß BBauG § 9 Abs. 6 für das "Wohngebiet im Bereich der Feldbergstraße, Nordendstraße und verlängerten Annastraße" in der Fassung vom 4.4.1977

1. Veranlassung:

Anlaß für die Aufstellung des Bebauungsplanes war bereits 1969 die geplante Ansiedlung eines großen Industriebetriebes in Langen und der daraus sich ergebende Wohnbedarf. Im Hinblick auf die jetzt anstehende Ansiedlung von drei Bundesanstalten bzw. Instituten und die Unterbringung der Aussiedler aus den ehemals deutschen Ostgebieten, die sich im Wohnheim in Langen befinden, ist der Wohnraumbedarf noch gestiegen. Die bereits im Planungsgebiet errichteten Wohngebäude sind vollständig bewohnt.

2. 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 26.6.1962 mit Änderung vom 26.11.1968 bearbeitet.

Der Bebauungsplan entspricht in seinen Festsetzungen den Ausweisungen des Flächennutzungsplanes vom 3.5.1975, seiner 1. Änderung vom 26.1.1977 und ist aus ihm entwickelt.

Der bisherige Bebauungsplan Nr. 26 "Evangelisches Gemeindezentrum" wurde in seinen Festsetzungen in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen. Nach Rechtskrafterlangung dieses Bebauungsplanes ist der alte Bebauungsplan aufzuheben. Auch Teile des bisherigen Bebauungsplanes Nr. 13 "Schule im Gebiet der Nördlichen Ringstraße", die ebenfalls im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 22 liegen, werden durch Neuausweisungen ersetzt und sind ebenfalls durch ein späteres Verfahren aufzuheben. Das Schulgebiet ist in Anlehnung an den Flächennutzungsplan im Bereich des Bebauungsplanes nach Osten verlegt worden.

Aufgrund dessen, daß das Bebauungsplanverfahren bereits seit 1969 anhängig ist, und die in diesem vorliegenden Entwurf vorgenommene Verkleinerung des Geltungsbereiches auf Bedenken während der Anhörung zurückzuführen ist, wird das weitere Verfahren noch nach dem Bundesbaugesetz vom 23.6.1960 abgewickelt.

Die gemäß § 2 a BBauG vom 18.8.1976 vorgesehene Bürgerbeteiligung ist aufgrund der Überleitungs- und Schlußvorschriften -§ 1 des Artikels 3 des Gesetzes zur Änderung des Bundesbaugesetzes vom 13.8.1976- sowie § 174 des BBauG vom 18.8.1976 nicht erforderlich.

### 3. Grundzüge der städtebaulichen Planung:

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt im Norden der Stadt im Anschluß an schon vorhandene neue Wohngebiete. Es wird wie folgt begrenzt:

Im Osten - Westseite des Schnainweges, Ostseite der Wegeparzelle Nr. 547 und des Flurstücks Nr. 24 in Flur 21, Verbindungslinie (Radius 600 m) zur Wegeparzelle Flur 2 Nr. 601/1 und Nordgrenze der Flurstücke 601/1 und 337 in Flur 2 sowie Westseite der Lutherstraße.

Im Südwesten - Von der Nordseite der Nördlichen Ringstraße, Feldbergstraße, Westendstraße, Nordendstraße, Elbestraße, Sofienstraße, und Verlängerung bis Annastraße, Annastraße, Südgrenze des Flurstücks 239/55 (Flur 21) und Elisabethenstraße.

Im Norden - Rechtwinklig zur Elisabethenstraße in Verlängerung der Südgrenze des Flurstücks 536/18 rd. 110 m nach Osten, 50 m in nördlicher Richtung entlang der Nordgrenze des Flurstücks Nr. 340/2 mit zweimaligem Versatz um je 20 m nach Süden in östlicher Richtung bis zum Schnainweg.

Verbindlich sind die Eintragungen im Bebauungsplan.

Das Gebiet ist generell als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, wobei für ein lokales Ladenzentrum für den täglichen Bedarf besondere Festsetzungen getroffen wurden. Für eine Schule, Ev. Gemeindezentrum und einen Kindergarten sind Flächen für Gemeinbedarf ausgewiesen. Im westlichsten Teil des Bebauungsplanes an der Nahtstelle zu den gewerblichen Flächen westlich der Elisabethenstraße ist ein kleines Mischgebiet festgesetzt.

Die Planung sieht neben den bereits realisierten vier Hochhäusern eine drei- bis viergeschossige Wohnblockbebauung sowie vierzig Familienheimgrundstücke vor. Somit reichen die Wohnformen vom Gartenhof-Winkelhaus über ein- bis zweigeschossige Ein- und Zweifamilienhäuser und drei- bis viergeschossige Wohnzeilen bzw. Wohnquartiere bis zu Wohnungen in Hochhäusern. Neben der städtebaulich wünschenswerten Mischung verschiedener Baustrukturen werden gleichzeitig die Voraussetzungen zur Eigentumbildung im Rahmen des Ein- und Zweifamilienhausbaues sowie zur Realisierung der aus der Sicht der Stadt notwendigen Wohnungen im freien und sozialen Wohnungsbau geschaffen. Durch die verschiedenen Bau- und Eigentumsformen soll eine gesunde Sozialstruktur entstehen und den unterschiedlichen sozialen Möglichkeiten und Bedürfnissen Rechnung tragen.

Ein größeres Augenmerk wurde auch der Durchgrünung des Wohngebietes gewidmet. Neben zwei öffentlichen Spielplätzen wurden die Straßenräume und Parkplätze durch die Festsetzung von Baum- und Strauchpflanzungen in die Grünstaltung einbezogen. Für private Grundstücke wurden entsprechende Mindestfestsetzungen für die Begrünung in die Satzung aufgenommen.

Das Maß der Nutzung ist auf die Werte der Baunutzungsverordnung begrenzt. Ausgenommen hiervon wurden lediglich zwei vorhandene Hochhäuser.

Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt z.T. über ein vorhandenes Straßennetz, z.T. über neu anzulegende Straßen und Wege. Nach Ausbau der Nordumgehung Langen im Zuge der B 486 wird eine Anbindung des Planungsgebietes an dieses und dadurch auch unmittelbar an das überörtliche Straßennetz angestrebt. Das im Bebauungsplan ausgewiesene Teilstück der zukünftigen sog. Nord-Süd-Achse ist für die unmittelbare Erschließung des Bebauungsplangebietes nicht erforderlich und dient lediglich der Flächenvorhaltung. Über die zukünftige Straßenbreite können Aussagen nicht gemacht werden jedoch läßt die Breite der Vorhaltefläche von 22 m Raum für evtl. Lärmschutzmaßnahmen. Durch Ausweisung von Radfahrwegen wurde auch diesen Bedürfnissen Rechnung getragen.

#### 4. Flächenbilanz und Daten

Gesamtfläche =	Bruttobaugebiet	19,0 ha
davon:		
1. a)	Nettobauland (WA) =	10,3 ha
b)	Nettobauland (MI) =	<u>0,8 ha</u>
		11,1 ha
2.	Flächen für Gemeinbedarf - Schule, Kindergarten und Ev. Gemeindezentrum	4,7 ha
3.	öffentliches Grün - Kinderspielplätze	0,3 ha
4.	Verkehrsflächen einschl. Parkplatz	2,9 ha

Die ermittelte Zahl der Wohneinheiten beträgt:

a)	Ein- und Zweifamilienhäuser	52 WE
b)	Blockbebauung	501 WE
c)	Hochhausbebauung	369 WE
	insgesamt	<u>922 WE</u>

davon bereits errichtet und bewohnt:		477 WE
noch geplant:		445 WE
Aufnahmefähigkeit bei 2,7 - 3,0 E/WE	=	1.200 E
hiervon max. Zuzug 70%	=	840 E
Bruttowohndichte	131 E/ha	
Nettowohndichte	224 E/ha	

### 5. Bodenordnende Maßnahmen

Das Planungsgebiet ist nach katasteramtlichen Unterlagen dargestellt. Von den ca. 19,0 ha besteht der größte Teil aus brachliegendem, kleinparzelliertem Ackerland in privater Hand. Baulich genutzte Grundstücke waren im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vorhanden. Eine Umlegung gemäß § 45 Abs. 1 BBauG ist notwendig. Für die in den letzten Jahren entstandene Bebauung wurden Vorwegentscheidungen gemäß § 76 BBauG getroffen.

### 6. Überschlägige Kosten

Aus der Durchführung des Bebauungsplanes ergeben sich die überschlägig ermittelten Kosten für die Erschließungsmaßnahmen und Folgeeinrichtungen:

#### 6.1 Erschließung:

##### 6.11 Straßenbaukosten

###### a) Fußwege einschl. Beleuchtungsanteil

3,00 m und 4,00 m breit  
2 430 qm x 42 DM

= rd. 102.000 DM

###### b) Straßen

verschiedene Breiten  
einschl. Beleuchtungsanteil  
ohne Parkbuchten  
19.565 qm x 60 DM

= rd. 1.174.000 DM

c) öffentlicher Parkplatz

einschl. Beleuchtungsanteil  
1.215 qm x 42 DM

rd. 51.000 DM

d) Parkbuchten in Verbundstein

verl. Nordendstr. 790 qm x 42 DM = 33.000 DM

verl. Annastraße 1450 qm x 42 DM = 61.000 DM 94.000 DM

Summe 6.11 - Straßenbaukosten rund 1.421.000 DM

Die Ausbaukosten für das Teilstück der Nord-Süd-Achse  
sind unberücksichtigt.

6.12 Entwässerungskosten

Die Entwässerungsmaßnahmen sind zu  
ca. 95% bereits ausgeführt.

Bisherige Herstellungskosten: 950.000 DM

Noch auszuführen:

a) Stichkanal  
östlich der Nordendstraße 60 m x 200 DM = 12.000 DM

b) Stichkanäle  
nördlich der Annastraße 150 m x 250 DM = rd. 38.000 DM

Summe 6.12 - Entwässerungskosten 1.000.000 DM

Summe 6.1 - Erschließung insgesamt 2.421.000 DM

6.2 Grünflächen - Kinderspielplätze:

6.21 Kleinkinderspielplatz, ohne Grunderwerb 1.600 qm x 60 DM	=	96.000 DM
6.22 Spielplatz für Jugendliche, ohne Grunderwerb 1.750 qm x 40 DM	=	70.000 DM
Summe 6.2 - Grünflächen		<u>166.000 DM</u>

6.3 Kindergarten:

Baukosten für 100 Plätze, ohne Grunderwerb  
(1.900 qm) ca. = 650.000 DM

Gesamtrealisierungskosten (6.1-6.3) 3.237.000 DM  
=====

Abzüglich der zu erhebenden Erschließungsbeiträge

a) Erschließungsbeiträge

Verkehrsflächen und Straßenbeleuchtung

85% der Herstellungskosten  
(1.421.000 DM)

= ca. 1.202.000 DM

b) Kanalanlagenbeiträge

gemäß Satzung überschlägig ermittelt 533.000 DM 1.735.000 DM

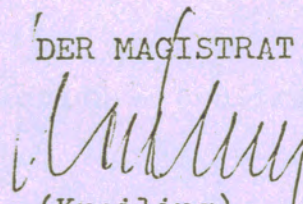
Kostenanteil der Stadt = 1.502.000 DM

./. bereits realisiert = 950.000 DM

noch anfallende Kosten 552.000 DM  
=====

Langen, den 4. April 1977

DER MAGISTRAT DER STADT LANGEN

  
(Kreiling)  
Bürgermeister