

Bauleitplanung der Stadt Langen

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 27 „Kreuzung Darmstädter-/Rhein-/Dieburger Straße/Fahrgasse (gemäß § 9 Abs. 6 BBauG)

Vorbemerkung

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt in der Nähe des alten Ortskernes aus fränkisch-karolingischer Zeit, und zwar unmittelbar am Kreuzungspunkt der bis ins 19. Jahrhundert hinein wichtigsten Landstraßenzüge von Süden nach Norden und Westen nach Osten (heutige B3 und ehemalige B 486). Durch die Anlegung der Main-Neckar-Bahn im Jahre 1846 verlagerte sich das Hauptgeschäftsgebiet nach Westen.

Der alte Ortskern und seine unmittelbare Umgebung verloren an Bedeutung. Dadurch entstand für Stadtgebiet östlich der B3 eine gewisse Unterversorgung.

Durch erhöhte Ausnutzungsausweisungen sollen die planerischen Voraussetzungen für die Bildung eines Geschäftszentrums geschaffen werden, das zwar mit dem Hauptzentrum der Stadt nicht konkurriert, aber doch so ausgestattet ist, daß eine Versorgung des Gebietes östlich der B3 mit Waren des täglichen und mittelfristigen Bedarfs gewährleistet ist.

1. Bestandteil des Bebauungsplanes

Die Grenzen des Bebauungsplangebietes gehen aus dem Plan hervor. Sie umfassen die Randbebauung der Straßenkreuzung und des westlich anschließenden Straßenviertels.

2. Inhalt der Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes

a) Ausweisung des Baugeländes

Die zeichnerischen Darstellungen des Bebauungsplanes legen die künftig mögliche Bebauung der Grundstücke fest.

b) Übertragung des Planes in die Wirklichkeit

Für die Verwirklichung des Bebauungsplanes sind die angegebenen Festsetzungen verbindlich. Maßgebend für die Aufweitung der Straßen ist ebenfalls der Bebauungsplan.

c) Baugebietsanweisungen

Das Plangebiet ist nach katasteramtlicher Unterlagen dargestellt. Es ist überwiegend als Kerngebiet gemäß § 7 BauNutzVO und an der Wilhelmstraße und am Leukertsweg als Mischgebiet gemäß § 6 BauNutzVO ausgewiesen.

3. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes umfaßt ein Gebiet von ca. 37.000qm. Dieses Gebiet ist in ca. 50 Baugrundstücke gegliedert, die sich mit einer Ausnahme in Privatbesitz befinden und sämtlich bebaut sind. Da zu erwarten ist, daß die geringen, für die Aufweitung der Straßen erforderlichen Flächen von ca. 1.750 qm freiwillig abgetreten werden, und da sämtliche Grundstücke bebaubar bleiben, ist keine Umlegung vorgesehen. Falls das Straßengelände nicht freihändig erworben werden kann, dient der Bebauungsplan als Grundlage für bodenordnende Maßnahmen gemäß § 85 – 122 BBauG.

