

Bauleitplanung der Stadt Langen

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28
- Untere Bahnstraße - im Bereich Gartenstraße Nr. 117 - 123

1) Vorgeschichte

Das Kreisbauamt Offenbach hat zwischen Juli und Oktober 1984 die Genehmigungen für die Bebauung auf den Grundstücken in der Gartenstraße Nr. 117 - 123 erteilt. Gegenstand der Genehmigungen waren neben drei 4-geschossigen Gebäuden entlang der Straße auch eine rückwärtige - mit den Vordergebäuden über ein gemeinsames Treppenhaus verbundene - 3-geschossige Bebauung, bestehend aus ebenfalls drei Gebäuden. Durch Beschluß des VGH-Kassel vom 17.12.1984 wurde in einem Eilverfahren, auf entsprechende Anträge von Nachbarn hin, eine einstweilige Anordnung an die Baugenehmigungsbehörde erlassen, wonach von dort ein Baustopp bezüglich der o.g. rückwärtigen Gebäude (Gartenstraße Nr. 119 und 121) zu verhängen war. Gegen den daraufhin erlassenen Baustopp hat der Bauherr Widerspruch eingelegt. Sowohl der Widerspruch als auch die nachfolgende Klage des Bauherrn wurden abgewiesen. Nachdem durch Gerichtsbeschluß des VG Darmstadt vom 21.06.1988 auch die Baugenehmigungen für die rückwärtige Bebauung auf den Grundstücken Gartenstraße Nr. 119 und 121 rechtskräftig aufgehoben waren, hat die Stadtverordnetenversammlung am 06.07.1989 den Bedenken und Anregungen von Nachbarn stattgegeben und im Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 28 - Untere Bahnstraße - die ursprünglich an die rückwärtige Bebauung angepaßten überbaubaren Grundstücksflächen auf die Fläche der Vordergebäude zurückgenommen. Der Bebauungsplan trat mit der Bekanntmachung vom 04.01.1991 in Kraft.

2) Anlaß der Planänderung

Mit Bauvoranfrage vom 02.10.1990 unternahm der Bauherr erneut den Versuch, einen positiven Bescheid für eine rückwärtige Bebauung auf den Grundstücken Gartenstraße Nr. 119 und 121 zu erhalten. Die Anfrage ging von einer Bebauung mit reduzierter Geschosßzahl aus. Die Bauvoranfrage wurde - nachdem die Stadt das Einvernehmen versagt hatte - vom Kreisbauamt mit Bescheid vom 13.05.1991 negativ beschieden. Hiergegen wurde vom Antragsteller Widerspruch eingelegt. In seinem - zurückweisenden - Widerspruchsbescheid vom 25.05.1992 vertritt das Regierungspräsidium Darmstadt folgende Auffassung:

1. Die Ablehnung der Bauvoranfragen sei durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 28 - Untere Bahnstraße - begründet. Dieser sehe für die hinteren Grundstücksteile keine überbaubaren Grundstücksflächen vor. Eine Befreiung nach § 31 BauGB sei ebenfalls nicht möglich, da eine Befreiung einen "sog. atypischen Einzelfall" voraussetze und sich die Stadt bewußt für einen Erhalt der Grünzone entschieden habe.
2. Eine Zulassung der Bauvorhaben sei nur über eine Änderung des rechtsgültigen Bebauungsplanes möglich. Diese Änderung wird aufgrund der Wohnungssituation und der Heraushebung des Belanges Wohnen im Wohnungsbau-Erleichterungsgesetzes für durchsetzbar angesehen.

Zitat:

"Der Beschluß des Hessischen Verwaltungsgerichtshofes Kassel vom 17.12.1984, welcher feststellt, daß sich bei einer Abwägung nach § 1 Abs. 7 BBauG die Interessen der Nachbarn am Erhalt der Grünzone gegenüber dem Bauinteresse des Widerspruchsführers durchsetzen müsse, trifft heute so nicht mehr zu.

Damals führte der Verwaltungsgerichtshof aus, öffentliche Belange, die eine Bebauung erfordern, seien nicht erkennbar. Diese wichtige Prämisse des VGH-Beschlusses hat sich mittlerweile geändert. Die Beseitigung der Wohnungsnot ist ein wichtiger öffentlicher Belang, der zentrale Voraussetzung für den Erhalt des sozialen Friedens im Land Hessen und der Bundesrepublik Deutschland ist. Die Wichtigkeit dieses Belanges hat im Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz die gesetzgeberische Anerkennung gefunden. Es kommt noch hinzu, daß die Inanspruchnahme rückwärtiger Grundstückszonen heute auch deswegen dringlicher geworden ist, weil bei steigender Wohnungsnot gleichzeitig das verfügbare Bauland immer knapper wird. Bei der Abwägung, ob zur Schaffung von Bauland wertvolle Außenbereichszonen geopfert werden sollen oder die Bebauung im Innenbereich verdichtet werden soll, dürfte eine Entscheidung der Gemeinde zugunsten des Schutzes des Außenbereiches möglich sein. Die privaten Interessen von Innenbereichseigentümern am Erhalt privater und der Öffentlichkeit nicht zugänglicher Grünzonen kann daher nach Ansicht der Widerspruchsbehörde in der heutigen Zeit im Einzelfall nach Abwägung aller Belange in einer bauleitplanerischen Entscheidung als nachrangig eingestuft werden."

Aufgrund dieser Bewertung des Sachverhaltes durch das Regierungspräsidium Darmstadt hat die Stadtverordnetenversammlung am 05.11.1992 eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 - Untere Bahnstraße - im Bereich der Grundstücke Gartenstraße Nr. 119 und 121 mit dem Ziel beschlossen, die rückwärtige Baugrenze auf den Bestand der vorhandenen Gebäude bzw. Gebäudeteile zu erweitern. Die Zahl der Vollgeschosse ist nach dem v.g. Beschluß auf 2 Geschosse zu begrenzen, wobei die Traufhöhe zu den nördlichen Nachbargrundstücken max. 7,00 m betragen darf.

Die Stadt hat sich in Kenntnis der Belange der benachbarten Grundstückseigentümer und der Bewertung dieser Belange im Beschluß des VGH Kassel vom 17.12.1984 zur Änderung des Bebauungsplanes entschlossen. Sie teilt die o.g. Auffassung des Regierungspräsidiums Darmstadt, daß im Hinblick auf die Probleme bei der Wohnungsversorgung und vor dem rechtlichen Hintergrund des BauGB-Maßnahmegesetzes eine andere Ausgangslage für die Bewertung der unterschiedlichen Belange hinsichtlich der umstrittenen Bebauung eingetreten ist.

An der Schaffung von Wohnraum besteht ein überragendes öffentliches Interesse, zumal der Wohnungsmarkt in Langen durch das Hess. Übergangswohnheim für Aus- und Übersiedler noch in besonderem Maße belastet wird. Um den Anforderungen gerecht zu werden, sind auch bauliche Verdichtungen in bestehenden Gebieten erforderlich.

Damit wird gleichzeitig dem Gebot des § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB Rechnung getragen, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll.

Hinzu kommt, daß in der Nähe von S-Bahn-Stationen - wie in diesem Fall - eine Verdichtung auch aus verkehrsplanerischer Sicht erwünscht ist.

Dagegen wird die mit der rückwärtigen Bebauung verbundene Reduzierung der Grünzone und die damit einhergehende Minderung der Wohnumfeldqualität für die benachbarten Grundstücke als nicht so gravierend eingestuft, als daß aus diesem Grunde die angestrebte Bebauungsplanänderung mit dem Ziel zusätzlichen Wohnraum zu schaffen unzulässig wäre. Die Abstände zwischen der Hinterkante der geplanten Gebäude und der hinteren Gebäudeflucht der vorhandenen Bebauung an der Nördlichen Ringstraße beträgt immerhin zwischen 18 m und 25 m. Damit sind ausreichende Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse gewährleistet. Durch Begrünungsmaßnahmen ist außerdem ein hinreichender Sichtschutz herzustellen.

Eine Minderung der negativen Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die benachbarten Grundstücke wird auch dadurch erreicht, daß für die hintere Bebauung eine Vollgeschoßbegrenzung von ursprünglich 3 auf nunmehr 2 Geschosse getroffen wird und die Traufhöhen der Gebäudenordseiten (Nachbarseite) auf 7 m (= 2 Vollgeschosse) begrenzt werden.

Die Stadt hält die Bebauungsplanänderung unter den o.g. Gesichtspunkten für städtebaulich noch vertretbar, für die benachbarten Eigentümer für noch zumutbar und im Hinblick auf die Wohnungssituation in Langen für geboten. Eine andere Entscheidung hätte zur Folge, daß eine bereits begonnene Mehrfamilienhausbebauung wieder beseitigt werden müßte. Eine Übertragbarkeit dieser Entscheidung auf andere Gebiete ist wegen der vielschichtigen Problematik dieses Falles nicht ohne weiteres möglich.

3) Nachweis des dringenden Wohnbedarfs in Langen

Eine Untersuchung von 1992 zur Wohnungsversorgung und Wohnungssicherung in Langen durch das Institut Wohnen und Umwelt (IWU) - Darmstadt - hat u.a. zu folgenden Ergebnissen geführt:

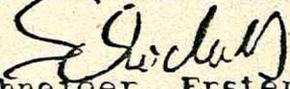
- Seit der zweiten Hälfte der 80er Jahre ist die Zahl der Einwohner (EW) in Langen stark angestiegen (von 28.786 EW im Jahre 1985 auf 32.687 EW im Jahre 1992). Entsprechend hoch war auch die Zunahme der Privathaushalte (HH). Sie stieg nach Berechnungen des IWU seit der zweiten Hälfte der 80er Jahre um ca. 300 HH jährlich. Dagegen war in dieser Zeitspanne die Entwicklung im Wohnungsbau rückläufig. Erst in den 90er Jahren ist ein leichter Anstieg bei der Wohnungsfertigstellung eingetreten. Wurden im Jahre 1984 noch insgesamt 290 Wohneinheiten (WE) fertiggestellt, waren es 1989 nur noch 216 WE und 1990 lediglich 153 WE. Auch durch den Anstieg an Fertigstellungen in den 90er Jahren ist das Defizit bei weitem noch nicht ausgeglichen.
- Als Indikator für die Wohnungsversorgung kann auch das Verhältnis von Wohnungen zu Haushalten herangezogen werden. Parallel zu den o.g. Zahlenvergleichen zeigt sich auch hier eine deutliche Unterversorgung mit Wohnungen in Langen. War das Verhältnis zwischen 1984/1985 mit 100 % - d.h. pro Haushalt eine Wohnung - noch ausgeglichen, sank der Prozentsatz zum Ende der 80er Jahre auf ca. 95,5 % ab. Von einer angemessenen Wohnungsversorgung spricht man dagegen bei 103 Wohnungen auf 100 Haushalte.
- Die Wohnungsknappheit in Langen zeigt sich auch in der Zahl der Wohnungssuchenden. Obwohl die Statistik nicht alle Wohnungssuchende umfaßt, sondern nur die für eine Sozialwohnung Berechtigten, ist die Zahl von 504 Bewerbern 1989 auf 812 im Jahr 1992 angestiegen. Die Vermittlungsquote lag z.B. 1990 bei lediglich 15 %. Im wesentlichen können nur die Wohnungsnotfälle abgedeckt werden.

- Eine besondere Belastung für den Wohnungsmarkt in Langen stellt das Übergangwohnheim für Aus- und Obersiedler dar. Dieses Heim mit 730 Plätzen ist fast zu 100 % belegt. Für die Heimbewohner ist Langen bevorzugter Wohnungsstandort. Durch die Wohnungsknappheit ist die Verweildauer im Heim stark angestiegen. Mehr als ein Drittel der Bewohner verbringt mittlerweile mehr als 4 Jahre in äußerst beengten Wohnverhältnissen (ca. 5 m² - 6 m² Wohnfläche pro Person). Nahezu die Hälfte verbringt immerhin 2 Jahre im Heim.
- Nach den Einwohnerprognosen für Langen ist auch in den nächsten Jahren mit keiner Entspannung auf dem Wohnungsmarkt zu rechnen. Nach der Zielprojektion des Raumordnungsgutachtens von Mai 1992 des Regierungspräsidiums Darmstadt ist bis zum Jahre 2000 ein Bevölkerungswachstum in Langen auf 35.200 EW prognostiziert. Dies entspricht einem Zuwachs gegenüber 1992 von ca. 2.500 EW mit einem entsprechenden Mehrbedarf an Wohnungen.
- Die Stadt Langen liegt deutlich über dem Kreisdurchschnitt was den Bau von Wohnungen bezogen auf 10.000 Wohnungen des Bestandes betrifft. Auch der Anteil an Sozialwohnungen liegt über dem Kreisniveau. Trotzdem stellt sich die Wohnungsversorgung in Langen in Bezug auf das Verhältnis zwischen der Zahl der Wohnungen und der Zahl der Haushalte schlechter als auf Kreis- und Landesebene dar.

Fazit

Aus den oben ausgeführten Zahlen wird deutlich, daß in Langen ein dringender Wohnbedarf besteht und dieser in den nächsten Jahren auch andauern wird. Mit der Ausweisung neuer Baugebiete allein wird sich das notwendige Bauland für die Deckung des heutigen und zukünftigen Bedarfs nicht decken lassen. Entsprechend der Zielsetzung des Baugesetzbuches gem. § 1 Abs. 5 - mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen und aufgrund der langen Dauer die zur Ausweisung von Neubauland benötigt wird, müssen auch vorhandene Baulandreserven in bereits bebauten Gebieten mobilisiert werden. Hierzu gehört sowohl die Schließung von Baulücken als auch die Verdichtung von gering- bzw. untergenutzten Grundstücken.

Langen, den 07.02.1994
DER MAGISTRAT DER STADT LANGEN


Schneider, Erster Stadtrat