

Bauleitplanung der Stadt Langen

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38 mit grünordnerischen Festsetzungen für den Bereich um das alte Rathaus;
Begründung (III) gem. § 9 Abs. 8 Bundesbaugesetz (BBauG)

U-15. P. 81

Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan sind:

- Bundesbaugesetz (BBauG) i.d.F. vom 18.08.1976 (BGBl. I, S. 2256) in der ab 01.08.1979 geltenden Fassung
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763)
- Planzeichenverordnung 1981 (PlanzV 81) vom 30.07.1981 (BGBl. I S. 833)
- Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 16.12.1977 (GVBl. 1978 I S. 2)
- Verordnung der Hessischen Landesregierung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.01.1977 (GVBl. I S. 102)
- Rechtsgrundlage für die grünordnerischen Festsetzungen ist das Hessische Naturschutzgesetz (HeNatG) vom 19.09.1980 (GVBl. 1980 I S. 309) in Verbindung mit § 9 BBauG.

Außerdem werden durch den Bebauungsplan folgende Ortssatzungen berührt:

- Ortssatzung über die äußere Gestaltung und Unterhaltung der Bauwerke, der Bauteile und des Bauzubehörs im Altstadtbereich der Stadt Langen (Altstadtsatzung) vom 18.07.1980 i.d.F. vom 12.03.1982
- Satzung der Stadt Langen über die Pflicht zur Schaffung von Stellplätzen und Garagen (Stellplatzsatzung) vom 01.09.1981.
- Baumschutzsatzung der Stadt Langen vom 01.05.1980.

Der Entwurf des Bebauungsplans ist in seinen Festsetzungen entwickelt aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Langen vom 03.05.1975 sowie dem im Aufstellungsverfahren befindlichen Entwurf des Flächennutzungsplanes des Umlandverbandes Frankfurt nach dem Stand vom März 1984.

Für den Geltungsbereich wurde eine Veränderungssperre erlassen. Die Laufzeit von 2 Jahren endete am 17.09.1984. Eine Verlängerung der Veränderungssperre wurde nicht beschlossen. Im Ergebnis der bereits durchgeföhrten Anhörung der Träger öffentlicher Belange wurde der Plan geringfügig geändert und die vorliegende Begründung aktualisiert. Die Offenlegung ergab keine Planänderung.

Planungsanlaß

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt den Kern der historischen Altstadt. Durch die Stadterweiterung nach Westen verschob sich auch das Zentrum Langens. Nach der Abwanderung der Zentrumsfunktionen ist es notwendig, hier einen neuen altstadtgerechten Mittelpunkt zu schaffen.

Ein weiteres Problem stellt eine mehr oder weniger funktionslos gewordene Fabrikationsanlage dar.

Stadträumlich stellt sich die Aufgabe, die B 3 wieder zu fassen, d. h. insbesondere die Lücke neben dem alten Rathaus wieder zu schließen und den bisherigen Feuerwehrhof altstadtgerecht zu gestalten.

Ziel und Zweck der Planung

Der Charakter dieses Altstadtgebietes soll grundsätzlich erhalten bleiben. Hierbei sind wesentlich: eine Nutzungsvielfalt und -mischung, also ein gewisser Zusammenhang zwischen Wohnen und Arbeiten; eine intensive aber niedrige Bebauung in besonderer Bauweise (einseitige Grenzbebauung), die Übernahme gewisser zentraler Funktionen, z. B. Museum, Räume für Vereine und Volkshochschule, Platzfläche für das Apfelweinfest; eine besondere regionaltypische Baugestaltung, der Erhalt der gegenwärtigen Bevölkerungsstruktur und eine Verbesserung der Lebensbedingungen durch Verbesserung des Wohnumfeldes.

Art der Nutzung

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche ausgewiesen. Dem gemäß sind entlang der B 3 und im Bereich des Rathaushofes Mischgebiete festgesetzt. In den weniger gut erschlossenen Teilen des Gebietes soll bei Erhalt einer gewissen Nutzungsmischung die Wohnfunktion gestärkt werden, daher wird im Gebiet zwischen Rathaushof, Schulgäßchen und Borngasse ein Gebiet zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (besonderes Wohngebiet - WB) ausgewiesen. Diese Festsetzung läßt wiederum breiten Raum für eine Nutzungsmischung.

Im Bereich der ehemaligen Scherer'schen Fabrikanlage ist nach dem Abriß des gesamten Komplexes ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Langjährige, oft kontrovers geföhrte

Diskussionen über die zukünftige Nutzung des Areals führten letztlich dazu, hier anstelle des bestehenden Fabrikationskomplexes eine Wohnbebauung festzusetzen, zumal die Störungen, die von der im Betriebskeller untergebrachten Diskothek ausgehen, Anlaß zu ständigen Beschwerden der benachbarten Wohnbevölkerung waren. Die evtl. Anlage eines multifunktionalen Zentrums wurde wegen der Randlage zum Stadtzentrum verworfen.

Der Bereich Schafgasse soll in seiner Struktur und Dimensionierung erhalten bleiben.

Maß der Nutzung

Die vorherrschende Bauweise im Gebiet basiert auf dem "Fränkischen Hof". Für diese Bauweise ist eine hohe Grundflächenzahl (GRZ) und Geschoßflächenzahl (GFZ) typisch. Die Durchschnittswerte liegen im Gebiet bei einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 1,2. Um die Struktur der Altstadt zu erhalten, müssen also die Höchstwerte nach der Baunutzungsverordnung aus städtebaulichen Gründen überschritten werden.

Versorgung

Das Planungsgebiet ist überwiegend bebaut und voll erschlossen. Die Kanalisation ist an die mechanisch-biologische Kläranlage des Abwasserverbandes Langen/Egelsbach angeschlossen.

Für den Brandschutz ist ausreichend Löschwasser vorhanden. Die Strom-, Gas- und Wasserversorgung wird durch die Stadtwerke Langen sichergestellt. Im Planbereich befindet sich eine Haltestelle des Frankfurter Verkehrs- und Tarifverbundes (FVV). An eine Verlegung aus planerischen Gründen ist nicht gedacht.

Der Planbereich liegt, wie der überwiegende Teil des Stadtgebietes, in dem Wasserschutzgebiet, Zone III der Wasser- gewinnungsanlagen Langens. In den Baugenehmigungsverfahren werden die entsprechenden Auflagen aus der Verordnung vom 05.11.1979 berücksichtigt.

Verkehr und Grün

Während die Fahrgasse und Frankfurter Straße in ihrer Funktion erhalten bleiben, werden alle anderen Straßen im Gebiet des Bebauungsplanes verkehrsberuhigt. Auf dem Rathaushof wird die Zahl der Einstellplätze von ca. 40 auf mindestens 47 erhöht. An besonderen Stellen (Platz um den Vierröhrenbrunnen, Eingang am alten Rathaus) werden reine Fußgängerbereiche ausgewiesen. Die Anlage vor der Stadtkirche wird neu gestaltet, wobei sich die Neupflanzung am bisherigen Stand orientiert.

Auf dem Rathaushof und im Schulgäßchen sind weitere Grünflächen vorgesehen. Sie werden durch Verkehrsbegleitgrün, das in der zeichnerischen Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen ist, ergänzt.

Bodenordnende Maßnahmen

Das Gebiet ist bereits überwiegend bebaut und somit auch voll erschlossen. Nur im Bereich des Sonnengäßchens ist eine Umlegung erforderlich.

Im Bereich der Scherer'schen Fabrikanlage könnte ein Abbruch bzw. Baugebot notwendig werden. Mit der Forderung des Eigentümers auf Übernahme muß in einem solchen Fall gerechnet werden.

Maßnahmen zur alsbaldigen Verwirklichung

Nach dem Beschuß der Stadtverordnetenversammlung ist daran gedacht, die Baulücke neben dem alten Rathaus baldigst zu schließen.

Da der gesamte Rathaushof in städtischem Besitz ist, läßt sich hier auch unproblematisch mit den Pflasterungs- und Pflanzarbeiten beginnen.

Die Maßnahmen sollen im Rahmen des Landesprogramms "Einfache Stadterneuerung" durchgeführt und evtl. auch bezuschußt werden.

Kostenschätzung

- Gebäude neben dem alten Rathaus	=ca. 1.200.000 DM
- Gestaltung der Fußgänger- und verkehrsberuhigten Bereiche (Bodenbelag, Entwässerung, Beleuchtung)	
Sonnengäßchen: 290 m ² x 250,- DM	= 72.500 DM
Borngasse: 750 m ² x 250,- DM	= 187.500 DM
Wilhelm-Leuschner-Platz, Vierröhrenbrunnen, Kirchgasse (nach Gestaltungsplan): 1.500 m ² x 250,- DM	= 375.000 DM
Rathaushof (nach Gestaltungsplan): 2.300 m ² x 250,- DM	= 575.000 DM

Übertrag:

2.409.000 DM

- Grünanlagen

Wilhelm-Leuschner-Platz (nach Gestaltungsplan):
660 m² x 100,- DM = 66.000 DM

Bäume:
12 x 2.000,- DM = 24.000 DM

Rathaushof (nach Gestaltungsplan):
510 m² x 100,- DM = 51.000 DM

Bäume:
7 x 2.000,- DM = 14.000 DM

Platzmöblierung (Bänke, Stützmauern,
Poller): = 40.000 DM

Abriß von Nebengebäuden: = 25.000 DM

Freilegen des Baches mit Brücken: = 35.000 DM

geschätzte Gesamtkosten: 2.665.000 DM

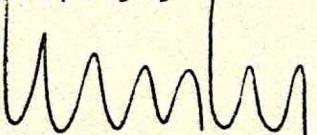
Rückflüsse durch Erschließungsbeiträge sind nicht zu erwarten.

Größe:

Größe des Gesamtgebiets: 2,23 ha.

aufgestellt:
10.07.1985

ergänzt:
15.08.1986


(Dr. Zenske)
Erster Stadtrat