

Bauleitplanung der Stadt Langen

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 29 Bahnstraße Abschnitt "A" für das Gebiet zwischen Lutherplatz, Heinrichstraße, Gartenstraße und Bahnstraße gem. BBauG § 9 Abs. 6.

I. Rechtliche Grundlagen:

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 29 Bahnstraße Abschnitt "A" der Stadt Langen ist auf der Grundlage des Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 1960 sowie der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau-nutzungsverordnung) vom 26. 6. 1962 bearbeitet.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt aufgrund des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 19. März 1965 mit Änderungsbeschluss vom 3. Mai 1966. Zur Sicherung der Planung wurde gemäß §§ 14 Abs. 1 und 16 Abs. 1 Satz 1 durch Stadtverordnetenbeschluss vom 26. 11. 1965 eine Veränderungssperre beschlossen, deren Geltungsdauer durch zwei Zusatzbeschlüsse vom 15. 12. 1966 und 14. 12. 1967 bis zum 28. 12. 1968 verlängert wurde.

Da die Stadt Langen noch keinen rechtsgültigen Flächennutzungsplan besitzt, jedoch zwingende städtebauliche Gründe die Aufstellung des Bebauungsplanes für das Kerngebiet in der Bahnstraße erfordern, wird von § 2 Abs. 2 BBauG Gebrauch gemacht, wonach aus zwingenden Gründen die Aufstellung eines Bebauungsplanes ohne rechtsgültigen Flächennutzungsplan zulässig ist. Außerdem entspricht der Bebauungsplan in seiner Ausweisung als Kerngebiet dem Flächennutzungsplanentwurf von Prof. Gassner - Bonn vom Juli 1962.

II. Grundzüge der städtebaulichen Planung:

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt im Kernbereich der Stadt und erstreckt sich zwischen Bahnstraße und Gartenstraße vom Lutherplatz bis zur Heinrichstraße. Es ist zur Zeit neben dem in Bahnhofsnähe gelegenen Abschnitt der Bahnstraße wichtigstes Einkaufsgebiet zur Deckung des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs. Seine Struktur, besonders hinsichtlich der Deckung des langfristigen Bedarfs, muß wegen der absehbaren Zunahme der Bevölkerung durch die Entwicklung im Rhein-Main-Gebiet verbessert werden.

Der Bebauungsplan bildet dazu die Grundlage. Es wurde versucht, die Eingriffe in das Privateigentum so gering wie möglich zu halten, um Kosten zu sparen. Wo es aber unumgänglich war, wurde von den Möglichkeiten des Bundesbaugesetzes in behutsamem Maße Gebrauch gemacht. Extravagante, nur dem äußeren Stadtbild dienende und kostspielige Lösungen wurden dabei nicht angestrebt. Jedoch ist denkbar, daß im Falle des einheitlichen Besitzes mehrerer zusammenhängender Grundstücke auch andere, akzentreichere Lösungen möglich sind. Diesen, sofern sie nicht mit zusätzlichen Kosten für die Stadt verbunden sind, sollte dann der Bebauungsplan nicht im Wege stehen. Eine Beurteilung nach BBauG § 31 Abs. 2 wäre möglich.

Die Ziele des Bebauungsplanes - die Verbesserung der spezifischen Struktur des Gebietes - wird im Einzelnen durch folgende Maßnahmen verwirklicht:

- a) Durchbruch der nach Norden verlängerten Zimmerstraße durch den Block Bahnstraße, Taunusstraße, Gartenstraße, Heinrichstraße, (Nord-Süd-Achse).
- b) Verbreiterung der Bahnstraße nach Norden um ca. 3 - 4 m,
Verbreiterung der Taunusstraße nach Osten um ca. 2,5 m,
Verbreiterung der Schnaingartenstraße nach Osten um ca. 2,5 m.
- c) Anlage von öffentlichen Parkplätzen innerhalb der Baublöcke Bahnstraße, Taunusstraße, Gartenstraße, Nord-Süd-Achse und Bahnstraße, Schnaingartenstraße, Gartenstraße, Taunusstraße.
- d) Anlage von Stellplätzen auf privaten Grundstücken, die durch Belastung mit Geh- und Fahrrechten dem Kundekreis der Dienstleistungs- und Handelsbetriebe zugänglich sind.

III. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen:

Im Bundesbaugesetz sind bei Bodenordnungsmaßnahmen vorgesehen: die Umlegung und die Grenzregelung.

Die Möglichkeiten der Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind aber so gehalten, daß von einer Umlegung und Grenzregelung abgesehen werden kann.

Privatwirtschaftlicher Initiative wird möglichst weiter Raum gelassen, auch im Hinblick auf die zeitliche Verwirklichung.

Wo die Stadt aber Privatgelände in Anspruch nehmen muß, kann dies durch freihändigen Erwerb geschehen. Erst wenn sich dieser nicht durchführen läßt, kann auf andere Erwerbsformen, z.B. Enteignung, zurückgegriffen werden.

IV. Überschlägig ermittelte Kosten:

die der Gemeinde durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich entstehen:

1. Kosten des Straßendurchbruchs (Nord-Süd-Achse):

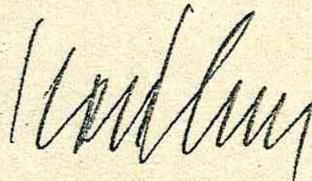
	Kosten:	Erlös durch Wiederverkauf v. Teilflächen
1.1 Grunderwerb und Gebäude	368.000,-- DM	104.000,-- DM
1.2 Abbruch der Gebäude	100.000,-- DM	-
1.3 Straßenbaumaßnahme	115.000,-- DM	-
insgesamt:	583.000,-- DM	104.000,-- DM

2. Kosten der öffentlichen Parkplätze:

	Kosten	Erlös durch Wiederverkauf von Teilflächen
2.1 Grunderwerb	298.000,-- DM	127.000,-- DM
2.2 Ausbau der Parkplätze	95.000,-- DM	-
insgesamt:	393.000,-- DM	127.000,-- DM
insgesamt Pos. 1 + 2 ca.	976.000,-- DM	ca. 231.000,-- DM

Langen, den 27. August 1968

Der Magistrat der Stadt Langen



(Kreiling)
Bürgermeister