

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 2 Abschnitt III - "Gewerbegebiet Neurott" - als 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 Abschnitt III "Industriegebiet Neurott" (§ 9 Abs. 6 BBauG)

I. Rechtliche Grundlage

Der vorliegende Bebauungsplan ist auf der Grundlage des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23.6.1960 und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 26.11.1968 bearbeitet. Die Änderung erfolgt nach den Vorschriften des § 2 BBauG und umfaßt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 Abschnitt III - Industriegebiet Neurott.

II. Grundzüge der städtebaulichen Planung

Das ca. 48 ha große Gebiet des Bebauungsplanes liegt westlich der Main-Neckar-Bahn im nördlichen Anschluß an das Industriegebiet Neurott gemäß Bebauungsplan Nr. 2 Abschnitt II - nördlich der Heinrich-Hertz-Straße. Zum Teil wird es noch landwirtschaftlich genutzt, zum größten Teil ist es jedoch Brachland.

Nach einem Gutachten des Hess. Landesamtes für Bodenforschung aus dem Jahre 1952 ist die Bodengüte so gering, daß die landwirtschaftliche Nutzung aufgegeben werden kann. Das Gebiet ist als Abschnitt III Teilgebiet der im Flächenutzungsplanentwurf vorgesehenen gewerblichen Flächen. Die Verkehrserschließung erfolgt über die Pittlerstraße und Robert-Bosch-Straße, sowie über die Steubenstraße und bis zum Ausbau der Nordumgehung auch über den Leerweg-Liebigstraße. Mit Ausbau der geplanten Nordumgehung wird eine direkte Verbindung mit dem überörtlichen Verkehrsnetz gewährleistet sein. Für den Ausbau des schienengebundenen Nahverkehrsnetzes der Strecke Frankfurt/M.-Heidelberg ist ein entsprechender Geländestreifen als "Bahnerweiterungsgelände" ausgewiesen. Außerdem sind für eine spätere Beseitigung des schienengleichen Bahnüberganges im Zuge des Schnainweges entsprechende Vorbehaltsflächen vorgesehen. Das an die Gemarkung der Gemeinde Buchschlag angrenzende Gebiet ist für Dauerkleingärten ausgewiesen.

III. Bodenordnende Maßnahmen

Die Bauflächen sowie die Verkehrsflächen sind zum Teil im Eigentum der Stadt Langen. Der Rest, in Form von privatem Splittereigentum, ist durch freihändigen Erwerb oder Tausch den Bedürfnissen der Bebauung entsprechend zu ordnen.

Sollte dieser Weg nicht zum Ziele führen, dient der Bebauungsplan als Grundlage zur Durchführung von bodenordnenden Maßnahmen im Sinne der §§ 85 - 122 BBauG.

#### IV. Kosten der Erschließung

Das Bebauungsplangebiet ist zum Teil über die ausgebaute Heinrich-Hertz-Straße und die darin verlegten Ver- und Entsorgungsleitungen bereits erschlossen. Der Charakter der Kirchschnaise als Forstweg bleibt unverändert.

Für den östlichen Teil des Gewerbegebietes ist jedoch die straßen- und kanalmäßige Erschließung noch durchzuführen.

Die Kosten für das noch nicht erschlossene Bebauungsplangebiet werden überschlägig wie folgt berechnet:

1. <u>Straßenbaukosten:</u>		
a) Fahrbahnen einschließlich Parkstreifen	rd.	720.000.-- DM
b) Bürgersteige	rd.	<u>170.000.-- DM</u>
		890.000.-- DM
2. Kanalbaukosten		560.000.-- DM
3. Straßenbeleuchtung einschließlich Verkabelung	rd.	<u>80.000.-- DM</u>
Gesamtkosten:	rd.	<u>1.530.000.-- DM</u>
		=====

In der Ermittlung der Erschließungskosten sind die Kosten einer späteren Beseitigung des schienengleichen Bahnüberganges (Straßenüberführung) im Zuge des Schnainweges nicht enthalten.

Langen, den 24.12.1974

Der Magistrat der Stadt Langen

*Liebe*  
(Liebe)

Erster Stadtrat