

Bauleitplanung der Stadt Langen

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 2 " Industriegebiet Neurott, Abschnitt III "
(gemäß § 9 Abs. 6 BBauG).

1.) Rechtliche Grundlagen:

Der vorliegende Bebauungsplan für das Industriegebiet " Neurott " Nr. 2 Abschnitt III der Stadt Langen ist auf der Grundlage des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 sowie der Verordnung über die bauliche Nutzung des Grundstücks (Baunutzungsverordnung) vom 26.6.1962 bearbeitet.

Da die Stadt Langen noch keinen rechtskräftigen Flächennutzungsplan besitzt, jedoch zwingende städtebauliche Gründe die Aufstellung des Bebauungsplanes für das Industriegebiet " Neurott " erfordern, wird von § 2 Abs. 2 BBauG Gebrauch gemacht. Danach kann aus zwingenden Gründen ein Bebauungsplan aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist. Im übrigen entspricht der Bebauungsplan in der Gebietsausweisung dem Flächennutzungsplanentwurf, sowie dem Bebauungsplanentwurf für das Industriegebiet Neurott von Prof. Cassner, Bonn vom Jahre 1962.

2.) Grundzüge der städtebaulichen Planung.

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt westlich der Main-Neckar-Bahn im Anschluß an den Leerweg. Zum Teil wird es landwirtschaftlich genutzt, zum Teil besteht es aus Taland.

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 des im Flächennutzungsplanentwurf vorgesehenen Industrie- und Gewerbegebietes (Gesamtgröße 196,00 ha). Die Verkehrserschließung erfolgt über die Pittlerstraße und Parallelstraße zum Nordsammler, sowie über die Staubenstraße und bis zum Ausbau des Nordsammlers in beschränktem Maße auch über den Leerweg-Liebigstraße. Mit Ausbau des geplanten Nordsammlers ist eine direkte Verbindung mit dem überörtlichen Verkehrsnetz gewährleistet. Für den Ausbau des schienengebundenen Nahverkehrsnetzes der Strecke Frankfurt/.. - Heidelberg ist ein entsprechender Geländestreifen als " Bahnerweiterungsgelände " ausgewiesen. Außerdem sind zur Beseitigung des schienengleichen Bahnüberganges im Zuge des Schmalweges entsprechende Vorbehaltsflächen vorgesehen.

Zum Schutze der Wohngebiete der Gemeinde Buchschlag ist die Nutzung des Industriegebietes auf Rauch- und gasfreie Betriebe beschränkt.

Das an die Gemarkung der Gemeinde Buchschlag angrenzende Gebiet ist für Lauerkleingärten vorgesehen.

3.) Bodenordnende Maßnahmen

Die Bauflächen sowie die Verkehrsflächen sind zum Teil im Besitz der Stadt Langen. Der Rest, in Form von privatem Splitterbesitz, 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.

4.) Überschlägig ermittelte Kosten der Erschließung.

Das Bebauungsplangebiet ist nicht erschlossen. Es sind somit sämtliche Erschließungsmaßnahmen voll auszuführen. Die überschlägig ermittelten Kosten betragen :

<u>Straßenbaukosten :</u>	
a.) Fahrbahnen	560 000,-- DM
b.) Bürgersteige	137 000,-- DM
	<hr/>
	797 000,-- DM
 <u>Kanalbaukosten :</u>	 380 000,-- DM
 Straßenbeleuchtung einschl. Verkabelung	 64 000,-- DM
	<hr/>
<u>Gesamtbetrag :</u>	1. 241 000,-- DM
	<hr/>

In der Zusammenstellung der Erschließungskosten sind die Kosten der Beseitigung des schienengleichen Bahnüberganges im Zuge des Schmalweges nicht enthalten.

Langen, den 15. August 1968

Der Magistrat der Stadt Langen


(Kreilling)
Bürgermeister