

# Bauleitplanung der Stadt Langen

## B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 16 - Wohngebiet am Steinberg -  
Flur 5 und Flur 17 gemäß § 9 Abs. 6 BBauG.

### 1) Rechtliche Grundlagen :

Der vorliegende Bebauungsplan ist auf der Grundlage des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26.11.1968 bearbeitet.

Der Bebauungsplan wurde aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Langen vom 3.5.1975 entwickelt. Seit dem Bau der Stadtteile "Oberlinden" 1960 - 1965 und "Neurott" 1963 - 1970 ist ein größeres Wohngebiet in gelockerter Bauweise für eine individuelle Bebauung nicht mehr erschlossen worden.

### 2) Grundzüge der städtebaulichen Nutzung :

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt auf den leichten Anhöhen im Osten der Stadt und seine Begrenzungen sind wie folgt geplant:

Im Norden : an der Südseite der Südlichen Ringstraße

Im Osten : zwischen 85 und 160 m westlich der Bundesautobahn A 49

Im Süden : zwischen 90 und 200 m südlich der nicht-  
ausgebauten Straße "Am Bergfried" und  
bis zum Staatsforst Koberstadt

Im Westen : an der Ostseite des Friedhofs.

Im Planungsgebiet sind bereits ca. 63 Ein- und Zweifamilienhäuser -meist als Streubebauung- vorhanden. Diese Bebauung ist in den Bebauungsplan übernommen worden. Wegen seiner schönen Hanglage und einer Steigung von 146 m ü. NN im



Westen bis 190 m ü. NN im Osten hat das Gebiet eine bevorzugte Wohnlage mit einer seit Jahren starken Nachfrage nach Baugrundstücken. Aus diesen Gründen wurde im Bebauungsplan auch eine niedrige und aufgelockerte Wohnbebauung ausgewiesen.

Die Anordnung der allgemeinen Wohngebiete ergab sich vor allem im Hinblick auf mögliche Störungen durch Verkehrsgläusche auf der A 49 und der Südlichen Ringstraße, wobei sich jedoch die Einschnittsführung der A 49 sehr lärmindernd auswirkt.

Aus der Größe des Planungsgebietes ergeben sich noch folgende Flächenausweisungen für infrastrukturelle Einrichtungen:

Flächen für eine Grundschule, einen Kindergarten, einen Spielplatz, ein Jugendheim, einen Bereich für Läden des täglichen Bedarfs, eine Parkanlage (Parkwaldung) als öffentliches Grün und ein Naturschutzgebiet (Biotop).

Bei vorwiegend ein- und zweigeschossiger, offener Bauweise ist lediglich am westlichen Hangfuß, in Nähe des Ladenbereiches, eine etwas dichtere überwiegend dreigeschossige Blockbebauung vorgesehen. Im Gebiet WR<sup>1</sup>, östlich der geplanten Schule, wurde mit Rücksicht auf einen wertvollen alten Baumbestand mit z.T. exotischen Bäumen, eine dreigeschossige Bebauung mit geringerer Grundflächenzahl (0,2) ausgewiesen. Im Gebiet des alten Steinbruchs WA<sup>2</sup>, an der Südlichen Ringstraße, mit Höhenunterschieden bis 15 m, ist eine Terrassenbebauung mit mehrgeschossiger Staffelung vorgesehen, jedoch nur bis zu 2 Geschossen über natürlichen Geländeanschnitt. Im nördlichen Randgebiet WA<sup>3</sup> sollen eingeschossige Atriumhäuser entstehen. Das Maß der baulichen Nutzung liegt generell unter dem zulässigen Maß nach § 17 BauNVO.

Die Stellung der Gebäude im gesamten Planungsgebiet ist zum größten Teil topographisch bedingt. Die Verkehrserschließung erfolgt durch ein neugeplantes Straßennetz mit Anbindungen an das überörtliche Netz, und zwar an die Südliche Ringstraße (B 486) in Höhe der Östlichen Ringstraße und der Kreuzung mit der Dieburger Straße, sowie an die B 3 in Höhe des vorhandenen Anschlusses beim Straßenmeisterdienstgehöft.

Die Führung der inneren Erschließungsstraßen ist zum Teil vorgegeben, zum Teil topographisch bedingt.



2.1 Gliederung und Flächenbedarf :

a) Wohnbauflächen, Wohnhausgrundstücke  
und Wohneinheiten :

Aus den Ausweisungen im Bebauungsplan ergeben  
solche folgende Daten:

ca. 3.56 ha Bauflächen für Terrassenhäuser

256 Einzel- oder Doppelhausgrundstücke  
(63 bereits bebaut)

65 Reihenhausegrundstücke

15 Wohnblöcke II - III und IV-geschossig.

Aus der Planung ergeben sich bei einer Belegungsdichte  
von 2,7 - 3,0 EW/WE folgende Daten:

neu	rd. 650 WE	mit rd.	1.900 EW
vorhanden	rd. 100 WE	mit rd.	300 EW
insgesamt	750 WE		2.200 EW.

Ausgehend von der Tatsache, daß der überwiegende Teil  
der Grundstückseigentümer und der zukünftigen Bauherren  
Langener Bürger sind, wird die Besiedelung des Gebie-  
tes ohne nennenswerten Zuzug von außen erfolgen.

b) Flächenanteile, Wohndichten:

1. Nettowohnbauland		26,93 ha
2. Verkehrsflächen		6,03 ha
3. Ladenbereich		0,36 ha
4. Flächen für Gemeinbedarf		
Schule und Kindergarten :	1,34 ha	
Jugendheim :	<u>0,97 ha</u>	2,31 h
5. Grünflächen (ohne Wald- und Landschaftsschutzflächen)		0,47 h
Bruttowohnbaugebiet	:	36,10 h



Bruttowohnbaugebiet	:	36,10
6. Waldflächen und Landschafts-	:	5,45 h
schutzgebiet	:	<hr/>
Planungsgebiet	:	41,55 h
Nettowohndichte	:	82 EW/ha
Bruttowohndichte	:	60 EW/ha

c) Schulraum, Kindergarten

Im Hinblick auf die relativ geringe Wohndichte und den Einzugsbereich ist mit dem Bedarf für eine zweizügige Grundschule und einem Kindergarten mit 75 Plätzen zu rechnen. Die ausgewiesenen Flächen sind ausreichend.

3) Bodenordnende Maßnahmen :

Das Planungsgebiet besteht zum überwiegenden Teil aus brachliegendem, kleinparzelliertem Ackerland mit Obstbaumbestand in Privatbesitz. Die Parzellierung ist für eine Bebauung ungeeignet. Deshalb ist eine Baulandumlegung notwendig.

4) Überschlägig ermittelte Kosten :

Das Bebauungsplangebiet ist nicht erschlossen. Bis auf geringe Ansätze in den Straßen: Östliche Ringstraße, Schleifweg und Straße Am Steinberg, sind sämtliche Erschließungsmaßnahmen neu durchzuführen.

Für die Ableitung der Abwässer zum Klärwerk ist der Bau eines außerhalb des Planungsgebietes verlaufenden Sammelkanals, des sogenannten Südabwassersammlers, notwendig. Mit dem Bau ist bereits 1973 begonnen worden.

Ferner wird für die verkehrliche äußere Erschließung der Bau einer ca. 470 m langen Anschlußstraße zur B 3 notwendig.



4.1 Innere Erschließung :

a) Straßenbaukosten	DM	
60.310 qm à 50.-- DM	=	3.016.000.--
b) Kanalbaukosten		
ca. 6.700 m versch.		
Dimensionen à 450.-- DM	=	3.015.000.--
c) Straßenbeleuchtung		
ca. 7.600 m à 60.-- DM	=	<u>456.000.--</u>
insgesamt 4.1		= 6.487.000.--

Die hohen Einheitspreise, vor allem bei den Kanalbaukosten sind bedingt durch den felsigen Untergrund.

d) Umlegung der Erschließungskosten:

Nach den derzeit geltenden Satzungen sind voraussichtlich auf die Anlieger nach überschlägiger Berechnung umzulegen:

1. Von den Straßenbaukosten 85 % :	2.563.000.-
2. Von den Kanalbaukosten :	1.464.000.-
ca. 287.000 qm x 1,7 x 3.-- DM	
3. Von den Straßenbeleuchtungskosten 90 % :	<u>410.000.-</u>
zurückfließende Beträge insgesamt	= 4.437.000.-
Herstellungskosten gemäß 4.1	= <u>6.487.000.-</u>
Der Anteil der Stadt beträgt :	<u><u>2.050.000.-</u></u>

4.2 Kosten der äußeren Erschließung :

a) Südabwassersammler von B 3 bis		
Anschluß Bebauungsplan		
470 m NW 70 cm à 700.-- DM	= rd.	329.000.
b) Straßenanschluß von B 3 bis		
Anschluß Bebauungsplan		
Fahrbahn ohne Bürgersteig		
4.700 qm à 45.-- DM/qm	= rd.	<u>212.000.</u>
insgesamt		<u>541.000.</u>



4.3 Kosten der Folgeeinrichtungen und Maßnahmen:

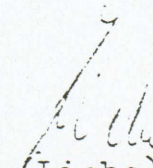
1a)	Grundschule mit 8 - 10 Klassen mit Turnhalle und Kleinsport- anlagen - Kostenträger Kreis Offenbach		
1b)	Grunderwerb: ca. 11.000 qm à 50,-- DM	ca.	550.000,-- DM
2)	Kindergarten mit 75 Plätzen (ca. 2.375 qm Grundstücksfläche)	ca.	550.000,-- DM
3)	Spielplatzanlage mit Einrichtung ca. 2.600 qm à 25,-- DM	ca.	65.000,-- DM
4)	Parkwaldung und öffentliches Grün. Anlagekosten gemäß Begrünungsplan 330.000,-- abzüglich bereits ge- leistete Arbeiten 33.600 qm à 2,50 DM = <u>85.000,--</u>	ca.	245.000,-- DM
5)	Verkabelung von 20 KV-Freileitungen im Planungsgebiet nach Angaben der Stadtwerke Offenbach	ca.	295.000,-- DM
	Grunderwerb zu Pos. 2, 3 und 4 ent- fällt.		
	Summe 4.3 Folgeeinrichtungen:		1.705.000,-- DM
	davon zu erwartende Rückerstattung der Grunderwerbskosten Pos. 1b) durch den Schulträger (z.Zt. 15 DM/qm)		165.000,-- DM

Kostenzusammenstellung

4.1	Innere Erschließung		6.487.000,--	DM
4.2	Äußere Erschließung		541.000,--	DM
4.3	Folgeeinrichtungen und Maßnahmen		<u>1.705.000,--</u>	DM
	Gesamtrealisierungskosten	=	8.733.000,--	DM
4.1 d)	zurückfließende Beträge ohne Südabwassersammler			
	a) aus der Erschließung		4.437.000,--	DM
	b) aus Grunderwerb Schule		<u>165.000,--</u>	DM
			4.602.000,--	DM
	Der Kostenanteil der Stadt beträgt insgesamt:	rd.	4.131.000,--	DM

Langen, den 15. Juli 1976

DER MAGISTRAT DER STADT LANGEN

  
(Liebe)  
Erster Stadtrat