

## Bauleitplanung der Stadt Langen

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34/A mit grünordnerischen Festsetzungen für den Bereich Rheinstraße/August-Bebel-Straße;  
Begründung gem. § 9 Abs. 8 Bundesbaugesetz (BBauG)

---

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.

Der Entwurf des Bebauungsplanes entspricht in seinen Festsetzungen 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 Mai 1983.

Für den Geltungsbereich wurde mit dem Aufstellungsbeschluss eine Veränderungssperre erlassen. Die Laufzeit von zwei Jahren endet am 05.02.1984 Die Verlängerung um ein weiteres Jahr ist beantragt.

### Planungsanlaß

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Bereich der Rheinstraße bereits deutlich außerhalb der mittelalterlichen Stadtanlage Langens, allerdings in ihrer unmittelbaren Nähe. Die ehemaligen Begrenzungen der Altstadt, der große und kleine Seedamm, sind im Stadtbild nicht mehr erkennbar, haben jedoch den Verlauf der Rheinstraße geprägt, die sich aus dem Weg entwickelt hat, der begleitend außerhalb der Ortsbefestigung verlief. Die bauliche Entwicklung begann in dieser Zone zu Beginn des 19. Jahrhunderts und setzte sich bis ins 20. Jahrhundert fort. Der überwiegende Teil der vorhandenen, z. T. jedoch stark veränderten Gebäude, stammt noch aus der Entstehungszeit des Gebietes sowie aus der Zeit um die Jahrhundertwende. In den letzten 10 Jahren haben an einigen Stellen, insbesondere im Bereich des Lutherplatzes und angrenzend in der Rheinstraße sowie in der August-Bebel-Straße stärkere Veränderungen stattgefunden. Als Folge eines Entwicklungsdruckes ist in dieser

Zeit neben bereits realisierten Neubaumaßnahmen durch den Abbruch von Gebäuden eine größere Baulücke entstanden, für die eine Bebauung ansteht.

Um die zukünftige Entwicklung des Gebiets, das sich gegenwärtig ohne deutliche Struktur zeigt, auf die Grundlage einer Gesamtkonzeption zu stellen, hat die Stadtverordnetenversammlung am 27.08.1981 beschlossen, für diesen Bereich einen Bebauungsplan aufzustellen.

Bei der Abgrenzung des Planungsbereichs waren insbesondere folgende Gesichtspunkte maßgeblich:

- Erfassung der Bereiche, die in ihrer gewachsenen Struktur noch erhalten sind, deren Erhalt aber gefährdet ist.
- Gebiete, in denen ein Umstrukturierungsprozeß bereits eingesetzt hat und wo das Instrumentarium des § 34 BBauG nicht mehr genügt, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.
- Der räumliche Geltungsbereich der Altstadtsatzung sollte nicht tangiert werden, da hier ausreichende Regelungen vorhanden sind.

Für den abgegrenzten Bereich sind Bestandsuntersuchungen als Grundlage für die Bebauungsplanung durchgeführt worden.

Abgesehen vom neuen Gebäude Ecke Rheinstraße/August-Bebel-Straße ist der Lutherplatz aus dem Bebauungsplan ausgeklammert worden. Hier soll ein gesonderter Gestaltungsvorschlag erarbeitet und ein Bebauungsplan aufgestellt werden, der den Platz in seiner Gesamtheit erfaßt.

### Ziel und Zweck der Planung

Die Rheinstraße als zentraler Einkaufsbereich in unmittelbarer Nähe zum Lutherplatz soll eine ihrer Funktion und Lage entsprechende städtebaulich moderne Ausgestaltung erlangen. Gegenüber der dörflich-kleinstädtischen Altstadt bietet sich diese Straße eher als Träger des Stadtbildes der Gegenwart an. Durch die Nachbarschaft zur Altstadt ist jedoch auch städtebauliche Rücksichtnahme geboten.

Auch das Wohnquartier Wilhelmstraße - Leukertsweg - Wolfsgartenstraße (Nachbarbereich im Südwesten), das seine Struktur aus der Jahrhundertwende noch recht gut bewahrt hat, setzt einer allzu gewichtigen Ausdehnung der Rheinstraße Grenzen.

### Rheinstraße

In diesem Rahmen ergeben sich für die Rheinstraße zwei Abschnitte unterschiedlicher Prägung. Im nördlichen Bereich, bis zu der Achse Wassergasse - Wiesgäßchen wird die vorhandene gewerbliche Orientierung aufgenommen und durch entsprechende Festsetzungen (Mischgebiet, 3 - 4 geschossig) unterstützt.

Im südlich anschließenden Abschnitt bis zur Wilhelmstraße ist auf der Westseite der Rheinstraße eine Erhaltung der kammartigen Bebauung vorgesehen. Auf der gegenüber liegenden Seite ist dagegen geschlossene Bauweise festgesetzt. Damit soll der ehemals sich an dieser Stelle befindliche Seedamm, der die Altstadt von den Außenbezirken abgegrenzt hat, als Motiv aufgenommen werden. Für beide Seiten ist "Besonderes Wohngebiet" ausgewiesen, um die kleinteilige Nutzungsstruktur zu erhalten und daneben das Wohnen zu fördern.

#### August-Bebel-Straße

Die städtebaulichen Vorgaben auf der Nordseite der August-Bebel-Straße ähneln dem in dem vorher beschriebenen Bereich. Auf der gegenüberliegenden Südseite haben sich die früheren Strukturen dagegen weitgehend aufgelöst. Die Planung geht daher mittel- bis langfristig von einer vollständigen Neubebauung aus. Durch die Tiefe der Grundstücke bot es sich an, eine zweite Bauzeile vorzusehen. Vier Reihenhäuser sind hier bereits verwirklicht. Die Erschließung erfolgt über Tordurchfahrten ebenfalls von der August-Bebel-Straße. Die Zufahrtsflächen werden durch die Eintragung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gesichert.

#### Städtisches Kleinrön

Ein weiteres Ziel der Planung ist es, das hier vorhandene, wenige innerstädtische Grün, insbesondere den Bestand an erhaltenswerten Bäumen zu sichern und durch grünordnerische Festsetzungen die Durchgrünung zu verbessern. Im Verlauf des abgedeckten Sterzbaches soll durch stellenweise Aufweitung des Weges und Anlegung von Pflanznischen und Begleitgrün eine begrünte Achse durch das Gebiet gelegt werden. An dieser Achse liegt westlich der Fahrgasse (B 3) der geplante Kinderspielplatz sowie die von den Stadtwerken Langen für die Versorgung des Gebietes benötigte zusätzliche Trafostation. Eine Weiterführung des Grünzuges über den Planbereich hinaus ist beabsichtigt. Er dient auch als Teil einer Fahrradverbindung, die das Stadtgebiet in westöstlicher Richtung durchziehen soll.

#### Erläuterungen zu einzelnen Maßnahmen und Festsetzungen

Eine zentrale Maßnahme im Zuge der Rheinstraße ist die Verbreiterung der Verkehrsfläche sowie die Arkadierung im Bereich des Mischgebietes. Die Verbreiterung beträgt im Arkadenbereich auf beiden Seiten 1 m. Im weiteren Verlauf der Straße ist nur eine einseitige Zurücknahme der Gebäudeflucht auf der Westseite so vorgesehen, daß die Straßenbreite an allen Stellen 12,50 m beträgt. Durch die Verbreiterung soll insbesondere ermöglicht werden, Fahrradwege anzulegen sowie die zum Teil sehr engen Gehwege zu verbreitern. Im Bereich der Arkaden sollen außerdem Längsparkbuchten angelegt sowie in einem Abstand von ca. 12 m Bäume angepflanzt werden.

Die vorgenannten Festsetzungen betreffen Maßnahmen, die in die Zukunft weisen und nicht im Sinne einer Sanierung zu verstehen sind. Es ist nicht beabsichtigt, Zwangsmit-

tel, wie Baugebot, Abbruchgebot u. ä. einzusetzen. Das gleiche gilt für die Planaussage, wonach z. B. ein vorhandenes Kino keine planungsrechtliche Absicherung erfährt.

Die Gründe hierfür liegen in der nahezu hundertprozentigen Überbauung des Grundstücks sowie den fehlenden Stellplätzen. Hinsichtlich der Stellplätze gilt für das gesamte Gebiet grundsätzlich die Forderung, daß der private Bedarf, der sich aus der Stellplatzsatzung ergibt, auf den privaten Grundstücken abzudecken ist. Das heißt, die Ausnutzbarkeit der Grundstücke ist an den Nachweis der erforderlichen Stellplätze gekoppelt. Für den Fall, daß Tiefgaragen errichtet werden - dies kommt nur im Bereich des Mischgebietes, entlang der Rheinstraße in Betracht - kann die hier festgesetzte GFZ von 1,3 unter Anwendung des § 21 a Abs. 5 BauNVO bis zu einer GFZ von 1,5 überschritten werden. Die Höhe der Ausnutzung ist an dieser Stelle gerechtfertigt, da das Gebiet nach seiner Lage und Funktion einem Kerngebiet nahe kommt.

Über die Gestaltung der baulichen Anlagen enthält der Bebauungsplan keine in's Detail gehenden Festsetzungen. Hier bleibt Spielraum für die Kreativität der Architekten. Die Einengung der gestalterischen Möglichkeiten bleibt daher nur auf einige wesentliche Festlegungen beschränkt. Hierzu gehört z. B. die Dachform, die Dachgestaltung sowie die Firstrichtung. Darüberhinaus sind an einigen Stellen differenziertere Aussagen erforderlich. Dies betrifft z. B. die Einfriedigung der Grundstücke entlang des Grünzuges sowie den Bereich nördlich der August-Bebel-Straße.

#### Landschaftsplanerischer Teil (Grünordnungsplan)

Der Landschaftsplan für das gesamte Gemeindegebiet wird im Rahmen der Flächennutzungsplanung durch den Umlandverband Frankfurt/Main erstellt. Für den vorliegenden Bebauungsplan sind hieraus keine speziellen Festsetzungen abzuleiten. Es ergeben sich im Plan jedoch Möglichkeiten, grünordnerische Festsetzungen zu treffen, die das bebaute Umfeld verbessern helfen. Voran steht ein Grünzug, der entlang des Sterzbaches angelegt werden soll.

Als weitere Maßnahme werden im vorderen Teil der Rheinstraße Bäume angepflanzt, sobald die angestrebte Verbreiterung dies zuläßt. Die vorhandenen Bäume im Plangebiet werden bis auf wenige, die im Bereich überbaubarer Flächen liegen, durch eine entsprechende Festsetzung geschützt.

Für die Durchgrünung der nichtüberbaubaren Flächen und Stellplätze werden Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 25 a festgesetzt. Diese Bindungen bestehen z. T. schon auf der Grundlage der städtischen Baumschutzsatzung vom 14.04.1980, Stellplatzsatzung vom 01.09.1981 und §10 HBO.

Im Bebauungsplan wurde versucht, durch entsprechende Ausrichtung der Dachflächen, auch die Anwendung von Solartechnik zu ermöglichen.

### Verkehr und Versorgung

Die Situation des fließenden Verkehrs wird sich erst mit dem Bau der geplanten Nordumgehung verbessern. Es ist dann möglich, größere Bereiche vom Verkehr zu beruhigen. Die Rheinstraße wird allerdings ihre Funktion als innerörtliche Verkehrsstraße weiter behalten. Die Verkehrsabläufe werden durch das Anlegen von Radwegen sowie die Schaffung der Arkaden verbessert. 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 Wassergewinnungsanlagen Langens. In den Baugenehmigungsverfahren werden die entsprechenden Auflagen aus der Verordnung vom 05.11.1979 berücksichtigt.

### Städtebauliche Daten

Bruttowohnbaufläche	ca.	3,57 ha
Nettowohnbaufläche		2,85 ha
öff. Verkehrsflächen		0,72 ha
Zahl de. Bewohner, Stand:	ca.	250
Planung:	ca.	350

### Überschlägig ermittelte Kosten

Eine differenzierte Kostenermittlung zum gegenwärtigen Zeitpunkt erscheint wenig sinnvoll, da nicht absehbar ist, in welchem Zeitraum sich die Maßnahmen verwirklichen lassen. Dies gilt insbesondere für die vorgesehene Neugestaltung der Rheinstraße, die voraussetzt, daß die Arkaden realisiert sind und die Verkehrsfläche entsprechend den Planungsabsichten verbreitert ist. Die Kosten für den Grünzug entlang des Sterzbaches lassen sich ebenfalls erst detailliert ermitteln, wenn ein Gestaltungsplan für diesen Bereich vorliegt.

Nach dem gegenwärtigen Kostenniveau ist mit folgenden Realisierungskosten zu rechnen:

1. Umgestaltung Rheinstraße und August-Bebel-Straße

Beseitigung der vorhandenen  
Straßen- und Gehwegbeläge,  
Neuanlage von Fahrbahn, Geh-  
und Radweg, Parkbuchten, Be-  
leuchtung, Anschlüsse ca. 125,- DM/qm x 4.000 qm  
= 500.000 DM

2. Anlage der Grünfläche entlang des Sterzbaches

Verbundsteinweg 2,50 m breit ca. 60,-DM/qm x 750 qm  
= 45.000 DM

Vorbereitung und Bepflan-  
zung der Grünflächen ca. 25,-DM/qm x 1.000 qm  
= 25.000 DM

Beleuchtungskörper einschl.  
Kabelverlegung ca. 2.000 DM x 10 Stck.  
= 20.000 DM  
590.000 DM  
+ 14 % MwSt. 82.600 DM  
672.600 DM

3. Grunderwerb (Umwidmung  
in öffentliche Flächen)

100 DM x 900 qm  
= 90.000 DM

---

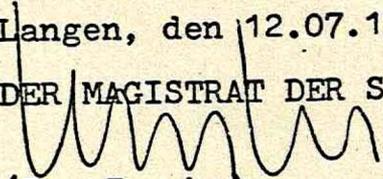
geschätzte  
Kosten insges.: 762.600 DM  
abgerundet: 760.000 DM

Rückflüsse durch Erschließungsbeiträge sind nicht zu erwarten.

aufgestellt:

Langen, den 12.07.1984

DER MAGISTRAT DER STADT LANGEN

  
(Dr. Zenske)  
Erster Stadtrat