

## Bauleitplanung der Stadt Langen

hier: Bebauungsplan Nr. 17 „Wohnstadt Oberlinden“, Abschn. III südwestl. Teil

### Begründung

gemäß § 9 Abs. 6 BBauG (alle vier Abschnitte)

#### Vorbemerkung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Langen hat am 8. August 1958 für das Gebiet Langen „Am Wolfsgarten“, jetzt „Wohnstadt Oberlinden“, die oberen Bauleitpläne gemäß dem Hessischen Aufbaugesetz beschlossen.

Diese Pläne sind mit Verfügung des Regierungspräsidenten in Darmstadt vom 26. November 1959 rechtskräftig geworden.

Am 6.9.1959 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Langen für das Gebiet der Wohnstadt den Bebauungsplan gemäß den Vorschriften des Hessischen Aufbaugesetzes beschlossen.

Seit dem ersten Spatenstich am 21. Dezember 1959 bis heute wurden rund 95 % der Wohnstadt Oberlinden fertiggestellt und bezogen.

Um auf lange Sicht die bauliche Gestalt der Wohnstadt zu erhalten und spätere Weiterentwicklungen kontrolliert in angemessene Bahnen lenken zu können, wurde es als zweckmäßig erkannt, einen qualifizierten Bebauungsplan nach dem BBauG aufzustellen.

Der Bebauungsplan für die Wohnstadt Oberlinden, der im Rahmen der Gesamtbauleitplanung der Stadt Langen die Nr. 17 erhalten hat, wurde wegen seines großen Umfangs und der besseren Bearbeitung in vier Abschnitte eingeteilt. Der hier beigefügte Abschnitt trägt die Bezeichnung

„Bebauungsplan Nr. 17 Abschnitt III“

und betrifft den südwestlichen Teil der Wohnstadt mit den freistehenden und zusammenhängenden Einfamilienhäusern.

Das Gebiet des Gesamt-Bebauungsplans mit den vier Abschnitten ist rund 63 ha groß und wurde durch Beschluß der Stadtverordneten vom 14.9.1962 wie folgt begrenzt:

- a.) im Norden von der Mörfelder Landstraße
- b.) im Westen von der Straße nach Egelsbach
- c.) im Süden von der Bornbruchsneise
- d.) im Osten von der Berliner Allee, und zwar von der Bornbruchsneise bis zum Forstring, den Forstring entlang nach Westen bis zum Ende des Grundstückes Gärtnerei Liebig, entlang den Grenzen der Grundstücke Liebig und Fickert bis zur Mörfelder Landstr.

Die Ausdehnung des Gebietes beträgt in Nord-Süd-Richtung etwa 900 m – in Ost-West-Richtung etwa 700 m.

Das ehemalige Waldgelände war Eigentum der Gemeinde Egelsbach und zu einem kleinen Teil Eigentum der Stadt Langen. Es wurde aus dem Waldverband ausgeschieden und zur Aufschließung und Bebauung von der Nassauischen Heimstätte und der Nassauischen Siedlungsgesellschaft käuflich erworben.

Durch Ummarkung kam das Baugebiet zur Gemarkung Langen, da es an den westlichen Stadtrand von Langen angrenzt und von hier aus am besten aufzuschließen und zu versorgen ist.

Zwischen der Stadt Langen und den beiden Bauträgern „Nassauische Heimstätte“ und „Nassauische Siedlungsgesellschaft“ wurde am 12. November 1959 ein Grundvertrag abgeschlossen, und in der Präambel zum Grundvertrag wird folgendes gesagt:

Nachdem im Baugebiet „Am Wolfsgarten“ in Langen eine nach dem Erkenntnissen des modernen Städtebaues vorbildliche Wohnstadt zum Wohle der Allgemeinheit und zum Nutzen der Bürger Langens errichtet werden soll und nachdem der Hessische Minister des Innern und der Bundesminister für Wohnungsbau diesem Projekt zugesagt haben, haben es die Nassauische Heimstätte und die Nassauische Siedlungsgesellschaft unternommen, diesen großen Plan in die Wirklichkeit umzusetzen. Sie haben das Gelände erworben und alle Vorbereitungen für seine alsbaldige Bebauung getroffen.

Um dem gemeinsamen Wirken der Beteiligten eine angemessene Form zu geben und die getroffenen Entscheidungen und Vereinbarungen bleibend zu fixieren, errichten die Stadt Langen (nachfolgend „die Stadt“ genannt) und die Nassauische Heimstätte und die Nassauische Siedlungsgesellschaft (nachfolgend „die Gesellschaften“ genannt) den nachstehenden

#### Grundvertrag

#### über die Bebauung des Baugebietes

#### „Am Wolfsgarten“ in Langen

-----  
-----

Die Bezeichnung Neue Wohnstadt „Am Wolfsgarten“ wurde später auf Wunsch des Prinzen von Hessen und bei Rhein, Eigentümer des in der Nähe liegenden Schlosses Wolfsgarten und mit Zustimmung des Hessischen Ministers des Innern und der Stadt Langen in „Wohnstadt Oberlinden“ abgeändert.

Es wurde hierbei die alte Bezeichnung der Flur verwendet, auf deren Gebiet die Wohnstadt gebaut wurde.

#### Planung:

Der Bebauungsplan Nr. 17 mit den Abschnitten I, II, III und IV wurde auf katasteramtlicher Unterlage gemäß BBauG vom Stadtbauamt Langen in Verbindung mit der Nassauischen Heimstätte GmbH, Frankfurt a.M., aufgestellt und ist verbindlich für die Bebauung und spätere Weiterentwicklung.

#### Erschließung:

Wie in der Vorbemerkung schon gesagt, befand sich das rd. 63 ha große Baugelände im Eigentum der „Nassauischen Heimstätte“ und der „Nassauischen Siedlungsgesellschaft“ und wurde von beiden Bauträgern erschlossen und bereits bis zu 95% bebaut. Nach dem Stande vom 31.12.64 hatte die Nassauische Heimstätte die ihr gehörenden Grundstücke bereits zu 97% an Privateigentümer verkauft, während sich sämtliche Grundstücke der Nass. Siedlungs GmbH noch in deren Besitz befinden. Die Übertragung soll aber im Jahre 1965 erfolgen.

#### a.) Verkehr:

Das Baugebiet wird im Norden von der alten Mörfelder Landstraße (Bundesstraße 486) begrenzt, im Westen von der alten Straße nach Egelsbach (Kreisstraße) und im Osten von der neuen Berliner Allee (Ortsstraße), die zusammen mit dem Bau der Wohnstadt Oberlinden im Jahre 1960 begonnen wurde.

Die innere Erschließung erfolgt über eine Ringstraße (Forstring u. Im Ginsterbusch).

#### b.) Be- und Entwässerung:

Die Wasserversorgung der Wohnstadt ist durch die Stadtwerke Langen sichergestellt.

Die Entwässerung erfolgt im Mischwasser-Kanal, gebaut nach dem Generalentwässerungsplan des Ing. Büros Rohenkel, Frankfurt a.M.-Süd. Die Abwässer werden dem Klärwerk des Abwasserverbandes Langen-Egelsbach zugeführt, das etwas 500 m westlich der Wohnstadt liegt.

#### c.) Energieversorgung

Die Strom- und Gasversorgung ist ebenfalls durch die Stadtwerke Langen sichergestellt.

#### d.) Fernheizung:

Außer den Nebenerwerbsstellen (im Abschnitt II, südöstlicher Teil der Wohnstadt) sind alle Wohngebäude und die Bauten für den Gemeinbedarf an ein Fernheizwerk angeschlossen, das außerhalb des Bebauungsplanes am Eingang der Wohnstadt, Ecke Mörfelder Landstraße/Berliner Allee gebaut wurde.

## Wohnungsbau

a.) An Wohneinheiten wurden gebaut bzw. ist ein kleiner Teil noch zu bauen

454	Reiheneigenheime	2-geschossig
19	freistehende Einfamilienhäuser	2-geschossig
90	freist. u. zusammenhäng. Einfam.H.	1-geschossig
39	Wohnungen in 13 freist. Dreifam.H.	2-geschossig m. ausgeb. Dachgeschoss
480	Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	4-geschossig
234	Wohnungen in Punkthäusern	9-geschossig
<u>366</u>	Wohnungen in 183 Nebenerwerbst.	2-geschossig

1.582 Wohnungen

=====

Alle Wohnungen sind an die Fußgängerwege in den Grünanlagen angeschlossen.  
Eine Trennung von Fuß- und Fahrverkehr ist weitgehend erreicht.

b.) Kinderspielplätze für Kleinkinder wurden in den Grünanlagen zwischen den viergeschossigen Mehrfamilienhäusern im Forstring und im Ginsterbusch eingerichtet. Ein größeres Kinderspielgelände soll im öffentlichen Grün - im Abschnitt III, südwestlicher Teil der Wohnstadt, angelegt werden, westlicher Teil der Wohnstadt, zwischen nördlicher Bebauungsgrenze und Mörfelder Landstraße eingeplant.

c.) Grenzen und Abstellplätze

Mit den Einfamilienhäusern und Nebenerwerbsstellen wurden 310 eigene Garagen gebaut, an Mietgaragen, die später käuflich erworben werden könnten. 355

Zus. 665 Garagen

Letztere in Form von Garagengruppen oder Garagenhöfen.

Abstellplätze sind 849 vorhanden, so daß die Gesamtzahl der Wagenabstellplätze 1514 beträgt.

Verglichen mit 1582 Wohneinheiten ergibt dies 0,95 Wagenabstellplatz pro Wohneinheit.

Bei Baubeginn wurden noch 0,7 Abstellplatz pro Wohneinheit gefordert.

Durch Umplanung während der Bauzeit konnte man die neuesten Vorschriften (1 Abstellplatz pro WE) weitgehend erfüllen.

### Bauten des Gemeinbedarfs:

Die Bauten für den Gemeinbedarf wurden alle im Abschnitt I, nordöstlicher Teil der Wohnstadt, geplant und zum größten Teil schon gebaut, und zwar:

- a.) Eine Volksschule mit 16 Klassen, 2 Vorklassen, Turnhalle, Verwaltungs- und Nebenräumen und Hausmeisterhaus.
- b.) Eine evangelische Kirche mit Gemeindehaus, Kindergarten, (geplant) und Wohnhaus für Pfarrer, Gemeindegewerkschaft und Hausmeister.
- c.) Eine Katholische Kirche (geplant)

d.) Ein Kindergarten mit Kinderhort und Altentagesheim der Arbeiterwohlfahrt (geplant).

#### Bauten zur Versorgung der Bevölkerung

Die nachfolgenden, der Versorgung der Bevölkerung dienenden Bauten sind ebenfalls im Abschnitt I geplant:

Ein Ladenzentrum mit Selbstbedienungsmarkt, Metzger, Bäcker, Gaststätte, Apotheke, Textilien, Friseur. Bücherei, Schreibwaren, Kleiderreinigungsannahme, zwei Bankfilialen und ein Kiosk.

Ein weiteres Lebensmittelgeschäft befindet sich im Abschnitt II, im südöstlichen Teil des Bebauungsgebietes mit den Nebenerwerbsstellen.

#### Erschließungskosten

Die Erschließungskosten und die Umlegung derselben sind durch den in der Vorbemerkung schon erwähnten Grundvertrag geregelt worden.

Die Erschließung ist bereits durchgeführt; zusätzliche Kosten fallen nicht mehr an.

#### Grenzen des Abschnitts III, südwestlicher Teil:

- Im Süden: Entlang der Bornbruchschnaise von der Nebenerwerbssiedlung bis zur Straße nach Egelsbach;
- Im Westen: Entlang der Straße nach Egelsbach von der Bornbruchschnaise bis zur südlichen Grenze des Parzelle 26;
- Im Norden: Entlang der südlichen Grenze der Parzelle 26 und der Nordgrenze der Grünanlage bis zum Forstring: entlang des Forstringes und der Straße „Im Ginsterbusch“ unter Aussparung des Grundstückes „Merian“ (Punkthaus mit Garagenhof) bis zur Einmündung der Erfurter Straße in den Ginsterbusch;
- Im Osten: Entlang der Grenze der Grünanlage und der Nebenerwerbssiedlung von Ginsterbusch bis zur Bornbruchschnaise.

Der Bebauungsplan Nr. 17, Wohnstadt Oberlinden, Abschnitt III, südwestlicher Teil, wurde aufgestellt gemäß Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 29.11.1965.

Langen, den 14. Juni 1965  
Der Magistrat der Stadt Langen

(Liebe)  
Erster Stadtrat