

## Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 23 „Kreuzung „Südliche Ringstraße-Darmstädter Straße“

### Vorbemerkung:

Die Kreuzung der Südlichen Ringstraße mit der Darmstädter Straße ist eine exponierte Stelle im Gebiet der Stadt Langen. Sie liegt am Süden des bebauten Ortskerns und erhält ihre Bedeutung dadurch, daß sich hier die Bundesstraße 3 Frankfurt – Darmstadt mit der nach Fertigstellung der Bahnüberführung zur B 486 aufzustufenden Südlichen Ringstraße kreuzt. Zur reibungslosen Abwicklung des dann zu erwartenden stark anwachsenden Straßenverkehrs ist vom Hess. Straßenbauamt Darmstadt bereits eine Aufweitung und ein verkehrsgerechter Ausbau dieser wichtigen Straßenkreuzung geplant.

Gleichzeitig soll die Frage der Bebauung der vier Eckgrundstücke in städtebaulich ansprechender Form gelöst werden. Während die bereits vorhandene Bebauung der Nordostecke mit einem viergeschossigen Wohn- und Geschäftshaus und der Südwestecke mit einem 3-geschossigen Wohnhaus und einer Auto-Reparaturwerkstatt mit Tankstelle unverändert erhalten bleibt, ist in der Südostecke eine Erweiterung der bereits vorhandenen Autohandlung und Tankstelle vorgesehen. Der Schwerpunkt des Bebauungsplanes liegt in der Bebauung der Nordwestecke, die mit einem neugeschossigen Wohn- und Geschäftshaus geplant ist. Das dort zu errichtende Bauwerk wird eine günstige architektonische Betonung des Stadtbildes bedeuten. Die Lage des Grundstücks kann geradezu als ideal für den Bau eines solchen Hochhauses bezeichnet werden.

### 1.) Bestandteile des Bebauungsplanes

Im Bebauungsplan sind die Straßenkreuzungen der Bundesstraßen 3 und 468 sowie die Bebauung der vier Eckgrundstücke innerhalb folgender Grenzen festgelegt:

<u>Östliche</u>	Grenze gleich westlicher Grundstücksgrenze der Parzelle 174/1, 178/5,179, 1851/2 und 851/7
<u>Westliche</u>	Grenze gleich östliche Grenze der Grundstücksparzelle 1835/1, 1836/2, 1837/3, 1837/9, 40/1, nördliche Teilgrenze des Grundstücks 1014/8, östliche Grenze des Grundstücks 1012/2
<u>Südliche</u>	Grenze gleich nördliche Grenze der Parzelle 1014/7, westliche Teilgrenze Der Parzelle 1025/1 und südliche Grenze der Grundstücksparzelle 1025/1.
<u>Nördliche</u>	Grenze gleich südliche Grenze der Parzelle 385/3, 1041/4 westliche Teilgrenze der Parzelle 1841/3, südliche Grenze der Grundstücksparzelle 1837/8

Da es sich nur um ein sehr kleines Gebiet handelt, ist ausnahmsweise der Maßstab 1:500 gewählt worden.

## 2) Inhalt der Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes

- a) Ausweisung des Baugeländes  
Die zeichnerischen Darstellungen des Bebauungsplanes, wozu die Erklärung der Signaturen gehört, legen die Straßenkreuzung und die Bebauung der vier Eckgrundstücke fest.
- b) Übertragung des Planes in die Wirklichkeit  
Für die Übertragung in die Wirklichkeit sind die im Bebauungsplan angegebenen Festsetzungen verbindlich. Maßgebend für die Absteckung der Straßen ist ebenfalls der Bebauungsplan.
- c) Baugebietsausweisung  
Das Plangebiet ist nach katasteramtlichen Unterlagen dargestellt und als Mischgebiet gemäß § 6 BauNutzVO ausgewiesen.

## 3) Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die gesamte Fläche des Bebauungsplanes umfaßt ein Gebiet von ca. 15.000qm. Es ist zu erwarten, dass die geringen, für die Aufweitung der Straßenkreuzung erforderlichen Flächen freiwillig abgegeben werden. Anderenfalls dient der Bebauungsplan als Grundlage für bodenordnende Maßnahmen gemäß §§ 85-122 BBauG.

## 4) Ordnung der Bebauung und Baugestaltung

Die Stellung der Baukörper mußte in Anbetracht der Bedeutung dieser Straßenkreuzung und der verhältnismäßigen Enge sehr genau festgelegt werden und läßt nur geringen Spielraum offen. Rechtsverbindlich sind die Baugrenzen und Baulinien sowie die Grundflächenzahl und die Geschoßflächenzahl. Im Rahmen dieser Festsetzungen können die Baukörper nur geringfügig variiert werden.

## 5) Angaben zur Erschließung

Sowohl die Südliche Ringstraße als auch die Darmstädter Straße sind voll ausgebaut; sämtliche Versorgungsleitungen sind vorhanden. Der Anschluß der Grundstücke ist ohne weiteres möglich. Da der Bund als Träger der Baulast für Ortsdurchfahrten auf Bundesstraßen die Kosten für die Aufweitung der Straßenkreuzung trägt, entstehen der Stadt Langen lediglich Kosten für die Bürgersteigveränderungen in Höhe von DM 22.500,--.

Aufgestellt gemäß § 2 Absatz 1 BBauG auf Grund des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 29.10.65

Langen, den 22. Sept. 1965  
Der Magistrat der Stadt Langen

(Liebe)  
Erster Stadtrat