

## Bauleitplanung der Stadt Langen

---

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BBauG zum **Bebauungsplan Nr. 31**,  
'Baugebiet am Wormser Weg', i.d.F. vom 1.9.1980

---

### 1.) Veranlassung:

Anlaß für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Schaffung neuer Bauflächen sowie der dringend erforderliche Ausbau der Verlängerung der Nördlichen Ringstraße zur Entlastung der Gabelsbergerstraße und Wallstraße. Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung werden seit langem von der 'Anliegergemeinschaft Gabelsbergerstraße' gefordert. Durch die Verlängerung der Nördlichen Ringstraße bis zur B 3 wird eine leistungsfähige Ost - West - Verbindung zwischen der B 3 und den nördlichen Wohngebieten bis zum Bahnhofsviertel geschaffen. Darüberhinaus besteht ein großer Nachholbedarf an Wohnbauland, der sich durch die geplante Ansiedlung der Bundesbehörden im Bebauungsplan Nr. 2/III in Zukunft noch verstärkt auswirken wird und der zum Teil auch neben dem bestehenden Nachholbedarf im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 31 gedeckt werden soll.

### 2.) Rechtliche Grundlagen:

Rechtliche Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind das Bundesbaugesetz (BBauG) vom 18.8.1976 i.d.F. vom 1.8.79, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 15.9.77, sowie der Flächennutzungsplan der Stadt Langen vom 3.5.1975. Der Bebauungsplan ist bis auf den Streifen nördlich der Nördlichen Ringstraße aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die geringfügige Abweichung im Norden dient der Arrondierung der Flächen und hat vor allem den Zweck, Straßen beidseitig zu bebauen. Die Abweichung liegt im Rahmen der Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und erfolgt mit Zustimmung des Umlandverbandes Frankfurt. Bei der Aufstellung des gemeinsamen Flächennutzungsplanes des UVF ist eine entsprechende Korrektur vorgesehen. Die Bürgerbeteiligung in Form einer Bürgeranhörung wurde am 11.5.1979 durchgeführt. Hierbei geäußerte Anregungen, soweit sie gerechtfertigt erschienen, wurden berücksichtigt. Desgleichen sind die Anregungen seitens der Fraktionen, einiger Träger öffentlicher Belange und des Bauausschusses in die weitere Planung einbezogen worden. Insbesondere sind die Planungsabsichten des DRK-Kreisverbandes im Bereich des Alten- und Pflegeheimes, ein Therapiezentrum mit Tagespflegeheim, eine Sozialstation, sowie alten- und behindertengerechte Wohnungen zu errichten (Dreistufenhaus), berücksichtigt.

3.) Grundzüge der städtebaulichen Planung:

Der Bereich des Bebauungsplanes liegt im Nordosten der Stadt im Anschluß an schon vorhandene Bebauung und wird wie folgt begrenzt:

Im Osten: Westseite der Frankfurter Straße (B 3)

Im Süden: Nordseite der Feldstraße unter Einbeziehung der Parzelle Flur 1, Nr. 901/2

Im Westen: Ostseite der Lutherstraße, Westseite des Schnainweges.

Im Norden: Nordseite der Wegeparzelle Flur 2 Nr. 598, West- und Südseite der Parzelle 312, ca. 10 m an der Ostseite des Wormser Weges nach Süden, ca. 53 m entlang der Südseite der Parzelle 198/1, Versatz in Süd-Ostrichtung zur Nordseite der Parzelle 200, ca. 105 m lange nach Osten gehende Verbindung zur Südseite der Parzelle 200, nach Osten gehende Verbindung bis zur Südseite der Parzelle 93, Ostseite der Parzelle 147/1, ca. 95 m entlang der Nordseite der Parzelle 86, in einem Radius von ca. 30 m nach Südwesten biegend ('Langener Ohr'), im Bereich der Parzellen 78 und 77 nach Süden gehend, im Bereich der Parzellen 77, 76/1 und 75/1 nach Osten gehend bis zur Frankfurter Straße.

Verbindlich sind die Eintragungen im Bebauungsplan.

Es sind folgende Gebietsausweisungen vorgesehen:

- Reines Wohngebiet	rd.	1,36	ha
- Allgemeines Wohngebiet	rd.	7,48	ha
- Fläche für Gemeinbedarf	rd.	2,20	ha
- Mischgebiet	rd.	2,21	ha
- Grünflächen	rd.	0,34	ha
- Verkehrsflächen	rd.	2,71	ha
insgesamt		<u>16,30</u>	ha

Die Planung sieht einen Anschluß an die bestehende Ein- und Zweifamilienhausbebauung im Süden und im Osten des Planungsbereiches in Form von Ein- bis Zweifamilienhäusern und Reihenhäusern vor. Längs der verlängerten Pestalozzistraße und der Südseite der Nördlichen Ringstraße sind Wohnblöcke angeordnet. Kernstück der Blockbebauung ist ein dreiseitig umschlossener, nach Westen geöffneter Platz mit Läden des täglichen Bedarfs. Der Platz soll das Zentrum und gleichzeitig den Identifikationspunkt dieses Gebietes darstellen. Ansonsten sind in dem Bereich zwischen Nördlicher Ringstraße, Planstraße 1 und 2 und dem Wormser Weg Atriumhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser vorgesehen. Im nördlichen Bereich des Gärtnereigeländes sind im Anschluß an die bestehende Reihenhausbauung als Fortsetzung 2 weitere Reihenhauszellen geplant. Südlich davon sind nochmals Atriumhäuser, Reihenhäuser und zwei Familienhausgrundstücke ausgewiesen.

Die Bebauung nördlich der Nördlichen Ringstraße besteht aus einer Kombination von vorgelagerten Atriumhäusern und dahinterliegender fünfgeschossiger Bebauung, die wahlweise als Block- oder terrassierte Bebauung vorgenommen werden kann. Im Westen sind Reihenhäuser angeordnet. Aus der Planung ergibt sich durch das vielfältige Angebot an verschiedenen Familienhaustypen und Wohnungen innerhalb der Wohnblöcke eine städtebaulich wünschenswerte Mischung verschiedener Baustrukturen. Durch Anwendung der Ausnutzungsmaßzahlen nach der Baunutzungsverordnung ergeben sich auch verschiedene Dichten. Das bereits bebaute Mischgebiet im Osten wurde in die Planung einbezogen und es wurde versucht, durch entsprechende Festsetzungen ordnend einzugreifen.

Auf die Ausweisung von Fuß- und Radwegen und die Grünplanung des Planungsbereiches wurde ein besonderes Augenmerk gelegt. So ist ein vom Straßennetz getrenntes Fußwegenetz vorgesehen, welches die beiden Spielplätze im Zentrum des Gebietes und nördlich der Nördlichen Ringstraße erschließt. Der Wormser Weg ist als Fuß- und Radweg ausgewiesen, ebenso der an der Nordgrenze des Planungsbereiches verlaufende Weg, der gleichzeitig zum Schulgelände im Bereich des Bebauungsplanes 22 a führt. Zusätzlich ist zwischen dem Wormser Weg und der B 3 auf der Südseite der Nördlichen Ringstraße ein weiterer Fahrradweg vorgesehen.

Die äußere Erschließung des Planungsbereiches erfolgt über die Nördliche Ringstraße an die B 3 mit Anschluß an das überörtliche Straßennetz, die geplante Nordumgehung und die A 661. Nach Süden sind Anschlüsse über die Pestalozzistraße und Lutherstraße zur Innenstadt vorgesehen. Die nördliche Verlängerung der Pestalozzistraße sowie die Planstraßen 1 und 2 stellen die innere Erschließung dar. Die Bebauung nördlich der Nördlichen Ringstraße wird über 3 kurze Stichstraßen erschlossen. Im Bereich des DRK-Alten- und Pflegeheimes sind an der Südseite der Nördlichen Ringstraße Schallschutzmaßnahmen vorgesehen. Für die Anwendung der Solartechnik sind die Firstrichtungen überwiegend ost-westlich angeordnet.

4.) Bodenordnende Maßnahmen:

Bodenordnende Maßnahmen in Form einer Baulandumlegung sind für den überwiegenden Teil des Planungsgebietes erforderlich. Der Bebauungsplan dient als Grundlage.

5.) Flächenbilanz und städtebauliche Daten:

5.1. Flächenanteile:

Gesamtfläche = Bruttobaugebiet 16,30 ha

davon:

a) Nettobauland:

	bebaut	neu	insgesamt
WR	----	1,36 ha	1,36 ha
WA	1,99 ha	5,49 ha	7,48 ha
MI	1,57 ha	0,64 ha	2,21 ha
Fläche für Gemeinbedarf	2,20 ha	----	<u>2,20 ha</u>
			<u>13,25 ha</u>

b) öffentliche Grünflächen: 0,34 ha

c) öffentliche Verkehrsflächen: 2,71 ha

5.2. Anzahl der Wohneinheiten:

5.2.1. Familienhäuser

a) Ein- bis Zweifamilienhäuser	26 WE
b) Atriumhäuser	31 WE
c) Doppelhäuser	22 WE
d) Reihenhäuser	<u>64 WE</u>
insgesamt:	<u>143 WE</u>

5.2.2 Wohnblöcke und Terrassenhäuser

a) Wohnblöcke	146 WE
b) Terrassenhäuser (evtl. Block)	<u>144 WE</u>
insgesamt:	<u>290 WE</u>

5.2.3. Wohnungszugang insgesamt (5.2.1 + 5.2.2.): 433 WE

Aufnahmekapazität bei 2,5 E/WE = rd. 1.080 Ew.

5.2.4.	Wohnungsbestand:	
	a) Reihenhäuser	10 WE
	b) Ein- bis Zweifamilienhäuser	59 WE
	c) DRK Alten- und Pflegeheim	<u>3 WE</u>
	insgesamt:	72 WE

6.) Überschlägige Kosten:

Für die Durchführung des Bebauungsplanes ergeben sich die überschlägig ermittelten Kosten für die Erschließungsmaßnahmen und Folgeeinrichtungen:

6.1. Straßenbaukosten

a)	<u>Fußwege und Fahrradwege</u> (einschließlich eingegrünter Trennstreifen zur Fahrbahn):	
	rd. 6950 m <sup>2</sup> x 45,-- DM	= rd. 313.000,--
b)	<u>Fahrbahnen</u> (verschiedene Breiten ohne Parkbuchten):	
	rd. 11.760 m <sup>2</sup> x 80,-- DM	= rd. 941.000,--
c)	<u>öffentliche Parkbuchten:</u>	
	280 m <sup>2</sup> x 60,-- DM	= rd. 17.000,--
d)	<u>Wohnwege à 4 - 6 m</u>	
	6243 m <sup>2</sup> x 45,-- DM	= rd. 281.000,--
e)	<u>Sonstige öffentliche Wege:</u>	
	770 m <sup>2</sup> x 30,-- DM	= rd. 23.000,--
	Summe 6.1. - Straßenbaukosten	= rd. 1.575.000,-- =====

6.2.	<u>Straßenbeleuchtung</u> (einschließlich Kabelverlegungskosten):	= rd. 212.000,-- =====
------	---	---------------------------

6.3. Entwässerungskosten:

Kanäle:	rd. 1228 lfd. m x 250,-- DM	= 307.000,-- DM
	rd. 300 lfd. m x 300,-- DM	= 90.000,-- DM
	rd. 320 lfd. m x 450,-- DM	= 144.000,-- DM
	rd. 320 lfd. m x 700,-- DM	= 224.000,-- DM
	rd. 106 lfd. m x 1.000,-- DM	= 106.000,-- DM

Summe 6.3.		= rd. 871.000,-- =====
------------	--	---------------------------

- 6.4. Kosten der Bäume im öffentlichen Straßenbereich:  
53 Bäume à 2000,-- DM = 106.000,-- I
- 6.5. Kosten für öffentliches Grün:  
(Kinderspielplätze ohne Grunderwerb)  
3000 m<sup>2</sup> à 70,-- DM = 210.000,-- I
- 6.6. Kosten für Platzgestaltung  
1000 m<sup>2</sup> à 100,-- DM = 100.000,-- I
- 6.7. Kosten für Schallschutzmaßnahmen  
245 lfd. m x 450,-- DM = rd.. 110.000,-- I
- 6.8. Gesamtrealisierungskosten (6.1. - 6.7.) = rd.. 3.184.000,-- I
- 6.9. Städtischer Anteil an den Kosten der Erschließung

Der Anteil der von der Stadt zu tragenden Kosten der Erschließungsanlagen, zu denen u.a. auch die Platzgestaltung und die öffentlichen Kinderspielplätze gehören, ergibt sich aus den gesetzlichen Bestimmungen des BBauG.

Angaben über die Höhe des Anteils können zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht gemacht werden.

Langen, den 1. September 1980

MAGISTRAT DER STADT LANGEN

*Liebe*

(Liebe)  
Erster Stadtrat