

Bauleitplanung der Stadt Langen nach dem BBauG vom 23. Juni 1960

hier: Bebauungsplan Nr. 15

Südliche Ringstraße Flur 4
zwischen Leukertsweg und Wilhelmstraße

B e g r ü n d u n g

Nach § 9 Abs. 6 BBauG

Vorbemerkung:

Am 19. Oktober 1961 hat die Stadtverordnetenversammlung aufgrund des Flächennutzungsplanes über die künftige Bebauung an der Südlichen Ringstraße zwischen Goethestraße und Wilhelmstraße beschlossen. Dabei wurde das Teilgebiet beiderseits der Südlichen Ringstraße zwischen Leukertsweg und Wilhelmstraße für Mehrfamilienhäuser in viergeschossiger Bauweise ausgewiesen.

Das Baugebiet, ca. 34.000 qm groß, wird im Norden, Osten und Nordwesten von bereits bestehenden Wohngebieten umschlossen und von der Südlichen Ringstraße in zwei Teile getrennt. Das Gelände ist eben, mit leichtem Gefälle in Richtung Südwesten. Der Baugrund besteht aus leichten bis mittelschweren Sanden. Mit Grundwasser ist nicht zu rechnen, aber Schichtwasser kann in einer Tiefe von 3 bis 4 m auftreten.

Planung:

Der Bebauungsplan Nr. 15 vom September 1963 wurde auf katasteramtlicher Unterlage gemäß BBauG vom Stadtbaumeister in Verbindung mit der Nassauschen Heimstätte GmbH., Frankfurt am Main, aufgestellt und ist verbindlich für die Bebauung.

Erschließung:

Das Baugebiet nördlich der Südlichen Ringstraße, ca. 17.300 qm groß, befindet sich bereits im ^{Eigentum} ~~Besitz~~ der Gemeinnützigen Baugenossenschaft eGmbH., Langen, und soll von dieser bebaut werden, während das Baugebiet südlich der Südlichen Ringstraße, ca. 16.700 qm groß, sich im ^{Eigentum} ~~Besitz~~ der Nassauschen Heimstätte GmbH., Frankfurt am Main, befindet und von dieser bebaut werden soll.

a) Verkehr:

Das Planungsgebiet liegt beiderseits der im Jahre 1962 fertiggestellten Südlichen Ringstraße und wird im Nordwesten vom Leukertsweg begrenzt. Die innere Erschließung erfolgt über den Leukertsweg bzw. über die anschließenden bestehenden Wohngebiete.

b) Be- und Entwässerung:

Die Wasserversorgung ist durch die Stadtwerke Langen sichergestellt. Die Entwässerung des Baugebietes ist bis zur Herstellung des Mischwasser-Hauptsammlers südlich der Südlichen Ringstraße gemäß den Auflagen der Stadt herzustellen.

c) Energieversorgung:

Es ist vorgesehen, das Baugebiet mit Strom und Gas durch die Stadtwerke zu versorgen.

Wohnungsbau:

Das Baugebiet ist bis auf eine kleine Ladengruppe als reines Wohngebiet festgelegt. Die ca. 216 Wohneinheiten sind in drei- und viergeschossigen Mehrfamilienhäusern eingeplant. Dazu sind 14 Garagen + Erweiterung und 174 Einstellplätze + Erweiterung vorgesehen. Die kleine Ladengruppe ist auf dem Teil nordlich der Südlichen Ringstraße an der Kreuzung Südliche Ringstraße - Leukertsweg geplant.

Kinderspielplätze sind in den Grünanlagen zwischen den Gebäuden vorgesehen. Alle Wohnungen sind an die Fußgängerwege in den Grünanlagen angeschlossen. Eine Trennung von Fuß- und Fahrverkehr wird weitgehend erreicht.

Bauten des Gemeinbedarfs:

Die Bauten des Gemeinbedarfs wie Kirchen, Schulen, Sportplätze und Läden, befinden sich bereits außerhalb des Baugebiets in bestehenden Anlagen oder sind in der Nähe bereits vorgesehen.

Erschließungskosten:

die zum Teil aufgewandt wurden und noch aufzuwenden sind, werden überschlägig ermittelt für:

Kanal:

Südliche Ringstraße

ca. 220 m x DM 330,-- = 72.600,-- DM

Leukertsweg

ca. 200 m x DM 140,-- = 28.000,-- DM

Sehretstraße

ca. 220 m x DM 160,-- = 35.200,-- DM

135.800,-- DM

Straßen:

Südliche Ringstraße

ca. 3300 m² x DM 38,-- = 125.400,-- DM

Leukertsweg

ca. 1900 m² x DM 35,-- = 66.500,-- DM

Sehretstraße

ca. 2200 m² x DM 35,-- = 77.000,-- DM

268.900,-- DM

Gasversorgung ca. 52.000,-- DM

Wasserversorgung ca. 58.000,-- DM

Stromversorgung ca. 55.000,-- DM

Straßenbeleuchtung ca. 24.000,-- DM

189.000,-- DM

Für Veränderung von vorh. Gas- und Wasserleitungen und Stromkabel ca.

24.000,-- DM

Erschließungskosten insgesamt:

617.700,-- DM
=====

Umlegung der Erschließungskosten:

Nach der Satzung über Erschließungsbeiträge und der Gebührenordnung zu der Satzung über die Entwässerungsanlagen der Stadt Langen fließen der Stadt an Beiträgen zurück:

a.) Erschließungsbeiträge für Straßen	188.200,-- DM	
b.) Kanalanliegerbeiträge	<u>33.900,-- DM</u>	222.100,-- DM

An Baukostenzuschüssen für die Gas-, Wasser- und Stromversorgung gehen ein:

85.600,-- DM
307.700,-- DM
=====

Ermittlung der Erschließungskosten für den Quadratmeter Baugelände (Nettobauland)

$$\frac{307\ 700}{34000} = 9,05 \text{ DM/m}^2$$

=====

Schlußbemerkung:

Bei der Erschließung des angeführten Baugebietes beiderseits der bereits vorhandenen Südlichen Ringstraße handelt es sich um die Schließung von zwei größeren Baulücken. Der Bedarf an Wohnungen ist in Langen unverändert groß. Die Baureifmachung und Schließung der Baulücken beiderseits der Südlichen Ringstraße bedeutet daher eine Notwendigkeit.

Ein Großteil der von der Stadt bereits aufgewandten Kosten für die Erschließung der Südlichen Ringstraße sowie teilweise am Leukertsweg fließen nach der Baureifmachung und Bebauung dieses Baugebietes wieder zurück.

Langen, den 27. September 1963
Der Magistrat der Stadt Langen

Um bach
(Um bach)
Bürgermeister

4.