



Bebauungsplan-Konzept Nr. 61 „Gewerbegebiet nördlicher der Mörfelder Landstraße“

Ziele und Zwecke

Die Stadt Langen verfolgt seit längerer Zeit eine räumliche Neuordnung der Nutzungsarten im Stadtgebiet. So wurde das stadtentwicklungspolitische Ziel formuliert einen gewerblich geprägten Bereich westlich der Bahnlinie und einen durch Handel und Wohnen geprägten Bereich östlich der Bahnlinie zu entwickeln. Das Plangebiet des Bauungsplans Nr. 61 „Gewerbegebiet nördlich der Mörfelder Landstraße“ umfasst einen gewerblich geprägten Teilbereich westlich der Bahnlinie. Ziel und Zweck des Bauungsplans ist der Schutz und die planerische Sicherung des im Plangebiet ansässigen Gewerbes sowie die Ermöglichung des Ausbaus des Gewerbestandorts. Allerdings hat sich in der Vergangenheit an den westlichen und östlichen Anschlüssen zum Bestand Wohnnutzung entwickelt. Mögliche Konflikte aufgrund der Gemengelage sind im Rahmen der Planung zu behandeln.

Erläuterungen und Konzeptinhalte

→ Art der Nutzung

Um das ansässige Gewerbe zu schützen und dauerhaft auf den Flächen ein wertiges Gewerbe zu etablieren, ist geplant bestimmte Nutzungen auszuschließen. Geplant wird ein Gewerbegebiet, in dem Gewerbebetriebe aller Art zulässig sind sowie Geschäfts-, Büro-, Verwaltungsgebäude und Tankstellen. Die Stadt Langen verfügt nur über begrenzte Gewerbeflächen. Im Sinne einer möglichst effizienten und flächensparenden Ausnutzung sollen daher Lagerhäuser und Lagerplätze als reine Hauptnutzung ausgeschlossen werden. Des Weiteren sollen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden. Zu den Wohngebäuden im Westen des Plangebiets ist ein eingeschränktes Gewerbegebiet angedacht, um das dort angrenzende Wohnen zu schützen.

→ Bauweise, Baugrenzen (blau)

Um eine möglichst hohe Flexibilität zur Bebauung der Grundstücke zu gewährleisten, sollen Baugrenzen nur zum öffentlichen Verkehrsraum festgelegt werden. Die Bauweise soll sich allerdings an dem vorhandenen Bestand orientieren und somit entweder in einer offenen oder abweichenden Bauweise festgesetzt werden. Die abweichende Bauweise wird z.B. Grenzbebauung vorsehen.

→ Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl

Die geplante Grundflächenzahl von 0,8 und eine Geschossflächenzahl von 2,0 ermöglichen eine hohe Ausnutzung des Grundstücks für gewerbliche Zwecke.

→ Vollgeschosse, Firsthöhe, Dachform

Die Zahl der Vollgeschosse soll in Anlehnung an das bestehende Gewerbegebiet nördlich der Triftstraße auf vier Vollgeschosse beschränkt werden. Auch die Firsthöhe soll entsprechend des nördlich liegenden Bauungsplans auf 16,00 m begrenzt werden.

→ Anzupflanzende Bäume, Grundstückbegrünung

Es ist angedacht entlang der Triftstraße und der Mörfelder Landstraße mindestens einen großkroniger Baum pro Grundstück pflanzen zu lassen. Bestandsbäume und durch städtische Satzungen, z.B. Stellplatzsatzung, vorgegebene Bäume sollen angerechnet werden. Zudem ist geplant, dass die Dächer der Gebäude begrünt werden sollen.

→ Erhaltenswerte Bäume

Im Plangebiet befinden sich erhaltenswerte Bäume wie eine Walnuss, eine Eiche, eine Kiefer, zwei Linden sowie eine Baumgruppe aus Robinien. Die Wertigkeit des Gewerbegebietes drückt sich auch durch die Erhaltung von Grünstrukturen aus. Die Sicherung dieser markanten Einzelbäume und der Baumgruppe soll durch die Festsetzung zu ihrem Erhalt erfolgen.