



## **Bebauungsplan Nr. 38.1 – „Scherer-Areal“**

### **Wiederaufnahmen des Aufstellungsverfahrens**

**Stand Januar 2025**

#### **1. Planungserfordernis**

Der Bebauungsplan Nr. 38 „Bereich um das alte Rathaus" von 1990 setzt für die im Nordwesten des Gesamtgeltungsbereichs liegende Teilfläche eine zweigeschossige Einzelhausbebauung innerhalb eines Allgemeinen Wohngebiets fest und für den südlichen und östlichen Teil ein Mischgebiet mit geschlossener Bebauung.

Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzten Inhalte für diesen Teil des Bebauungsplans wurden bisher nicht umgesetzt. Anfang der 1990er Jahre wurde ein Versuch unternommen, ein Baugebot zu erlassen, was aber damals nicht durchgesetzt werden konnte. In den letzten Jahrzehnten sind für das Plangebiet einzig Umnutzungen im Bestand sowie Zwischennutzungen (z.B. Tanzschule, kleine Büros, Diskothek) zu verzeichnen.

Da die Flächen nun verkauft wurden, besteht die Möglichkeit, in Abstimmung mit dem Eigentümer FBW Projekt V GmbH, Dreieck eine Neustrukturierung des Plangebiets vorzunehmen und die Festsetzungen des Bebauungsplans an die aktuellen Anforderungen bezüglich Nutzung, Bebauung und Gestalt innerhalb der Altstadt sowie an die diesbezüglichen städtischen Entwicklungsziele anzupassen.

Eine Änderung des Bebauungsplans ist auch aus diesem Grunde erforderlich.

#### **2. Planungsziele**

Der Plangeltungsbereich liegt in der Altstadt von Langen, direkt am Wilhelm-Leuschner-Platz und am Alten Rathaus und damit in zentraler Lage und ist Teil des Geltungsbereichs des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 38 „Bereich um das alte Rathaus". Östlich führt die Frankfurter Straße vorbei, während nördlich die Schafgasse, westlich das Sonnengässchen und südlich die August-Bebel-Straße das Plangebiet umgrenzen.

Im Stadtkern von Langen bietet das historische Areal der Scherer Hallen die Möglichkeit, zentral gelegenen Wohnraum zu schaffen und die Innenstadt lebendig zu halten.

Im Vorhabenbereich ist eine Wohnanlage auf einer gemeinsamen Tiefgarage geplant. Zur Schafgasse orientiert sich das städtebauliche Konzept an der Struktur der typischen hessischen Hofreiten bzw. „Hakenhöfen": Wohnhäuser mit Giebel zur Schafgasse, an die schmalen Giebel der gegenüberliegenden Straßenseite angepasst, in der Höhe mit zwei Vollgeschossen plus Staffelgeschoss.

Quer dazu - in Analogie zur historischen Scheune wird ein dreigeschossiges Mehrfamilienhaus quer angeordnet, da auch die Scheune früher oft größer war, als das Wohnhaus. Die zentrale Struktur bildet eine E-Form. Die Bebauung wird durch zwei weitere Mehrfamilienhäuser ergänzt.

Die historischen Klinkerbauten zum Wilhelm-Leuschner-Platz sollen entkernt und die Fassaden erhalten werden. Diese bieten Platz für Loft-Wohnen und verträgliche gewerbliche Nutzungen z.B. Bäcker oder Arztpraxis. Die mit Fußwegen durchlässige Außenanlage wird entsiegelt und begrünt, so dass das im Quartier Begegnungs- und Aufenthaltsflächen entstehen.

Im übrigen Geltungsbereich (außerhalb des Vorhabenbereich) werden die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 38 im Wesentlichen beibehalten, jedoch falls notwendig auf die Festsetzungen im Vorhabenbereich angepasst und modernisiert.

Das Kulturdenkmal August-Bebel-Straße 2 wird nachrichtlich übernommen.

Das gesamte Plangebiet liegt in der „Ortssatzung über die äußere Gestaltung und Unterhaltung der Bauwerke, der Bauteile und des Bauzubehörs im Altstadtbereich der Stadt Langen (Altstadtsatzung)“ vom 03.07.1980, zuletzt geändert am 18.02.1982.

### **3. Aufstellungsverfahren**

Am 25.02.2016 wurde ein Aufstellungsbeschluss gefasst, der den Bereich zwischen Frankfurter Straße Schafgasse, Sonnengässchen und August-Bebel-Straße umfasste.

Da nun eine konkrete Planung vorliegt, soll das Aufstellungsverfahren wiederaufgenommen und mit den aktuellen Planungszielen fortgeführt werden.

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke in der Gemarkung Langen, Flur 1: 5/2, 717/1 (Sonnengässchen), 717/2, 765/1, 767/2, 767/3, 769, 771, 773, 774, 2301/5, 2305/2 tlw. (Frankfurter Straße), 2305/1 (Wilhelm-Leuschner-Platz), 2306 tlw. (Schafgasse), 2308/4 tlw. (August-Bebel-Straße).

Eine Anpassung des Geltungsbereichs im weiteren Verfahren ist möglich.

Das Bebauungsplanverfahren soll gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) ohne Durchführung einer Umweltprüfung durchgeführt werden. Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB kann angewandt werden, weil die durch den Bebauungsplan zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO unterhalb des für ein beschleunigtes Verfahren maßgeblichen Grenzwertes von 20.000 m<sup>2</sup> liegt.

### **4. Rechtsverbindlicher Bebauungsplan**

Für den Planbereich besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 38 „Bereich um das alte Rathaus“. Eine Teilfläche des rechtsverbindlichen Bebauungsplans wird durch den zukünftigen Bebauungsplan Nr. 38.1 ersetzt.