



# LANGEN STADTUMBAU 'GEWERBE'

**GEBIETSBEZOGENES  
INTEGRIERTES  
HANDLUNGSKONZEPT**



**FACHDIENST 13 BAUWESEN,  
STADT- UND UMWELTPLANUNG**  
SÜDLICHE RINGSTRASSE 80 63225 LANGEN

**FREISCHLAD + HOLZ  
PLANUNG UND ARCHITEKTUR**  
SPREESTRASSE 3A 64295 DARMSTADT

**HERWARTH + HOLZ  
PLANUNG UND ARCHITEKTUR**  
SCHLESISCHE STR. 27 10977 BERLIN

**Stadt Langen**  
**Gebietsbezogenes Integriertes Handlungskonzept**  
**Festlegung des Stadtumbaugebietes 'Gewerbe'**

**Impressum**

**Auftraggeber:**

Stadt Langen – Der Magistrat  
Fachdienst 13, Bauwesen, Stadt- und Umweltplanung

Südliche Ringstraße 80  
63225 Langen (Hessen)

Hajo Wystrach  
Berthold Gruben

Tel.: 06103 / 203 629  
Fax: 06103 / 203 49 629  
E-Mail: bgruben@langen.de

**Auftragnehmer:**

Freischlad + Holz  
Architekten BDA

Spreestraße 3 a  
64295 Darmstadt

Tel.: 06151 / 33131  
Fax 06151 / 33132  
E-Mail: office@freischlad-holz.de

Brigitte Holz

Bearbeitung:  
Anne Lederer

in Zusammenarbeit mit

Herwarth + Holz  
Planung und Architektur

Schlesische Straße 27  
10997 Berlin

Tel.: 030 / 611 10 21  
Fax: 030 / 618 87 16  
E-Mail: kontakt@herwarth-holz.de

Carl Herwarth v. Bittenfeld

Bearbeitung:  
Thomas Fenske  
Renate Seiler

Abbildungen und Fotos  
(mit Ausnahme der Luftbilder) © Freischlad + Holz

Darmstadt / Berlin, April 2009

**Inhalt**

<b>1.</b>	<b>Ausgangssituation und Aufgabenstellung .....</b>	<b>5</b>
<b>2.</b>	<b>Untersuchungsansatz und Erarbeitungsprozess IHK .....</b>	<b>6</b>
<b>3.</b>	<b>Profil des Untersuchungsraumes / Stadtumbaugebietes.....</b>	<b>6</b>
3.1	Lage und Abgrenzung des Untersuchungsraums .....	7
3.2	Nutzungsstruktur .....	8
3.3	Erschließung .....	9
3.4	Grünstruktur.....	9
3.5	Gebäudestruktur .....	10
3.6	Parzellierung .....	10
3.7	Räumliche und funktionale Differenzierung .....	17
	Ohmstraße / Pittlerstraße Nord (1) .....	17
	Pittlerstraße Süd (2) .....	18
	Liebigstraße (3) .....	19
3.8	Soziales und demografisches Profil.....	22
3.9	Wirtschaftliches Profil – Befragungsergebnisse.....	23
<b>4.</b>	<b>Planungsgrundlagen .....</b>	<b>27</b>
4.1	Flächennutzungsplan, Regionaler Flächennutzungsplan .....	27
4.2	Bebauungspläne .....	30
4.3	Verkehrskonzepte .....	31
<b>5.</b>	<b>SWOT-Analyse .....</b>	<b>31</b>
5.1	Stärken (Potenziale) .....	32
5.2	Schwächen (Mängel) .....	38
5.3	Chancen.....	51
5.4	Risiken .....	52
5.5	Synoptische Zusammenfassung .....	54
<b>6.</b>	<b>Notwendigkeit eines Stadtumbaus.....</b>	<b>65</b>
<b>7.</b>	<b>Konzept.....</b>	<b>67</b>
7.1	Leitbild .....	67
7.2	Gebietsprofile .....	67
7.3	Leitkonzept .....	70
<b>8.</b>	<b>Ziele und Maßnahmen .....</b>	<b>78</b>
8.1	Übersicht .....	78
8.2	Maßnahmen-, Durchführungs- und Finanzierungskonzept .....	80
8.3	Zusammenfassung und Folgeinvestitionen.....	81
<b>9.</b>	<b>Hinweise zu Steuerungsmöglichkeiten im Stadtumbaugebiet.....</b>	<b>88</b>
<b>10.</b>	<b>Anhang Pläne .....</b>	<b>91</b>

### **Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1: Abgrenzung des Untersuchungsraums .....	7
Abbildung 2: Nutzungsstruktur .....	11
Abbildung 3: Erschließung .....	12
Abbildung 4: Grünstruktur.....	13
Abbildung 5: Gebäudestruktur – bauliche Phasen .....	14
Abbildung 6: Parzellierung.....	15
Abbildung 7: Gliederung des Untersuchungsraums .....	16
Abbildung 8: Gebietsüberblick (Luftbilder).....	21
Abbildung 9: FNP / Regionaler FNP / Überlagerung mit realer Nutzung.....	29
Abbildung 10: Mängel und Potenziale im Überblick .....	43
Abbildung 11: Mängel und Potenziale, Fotoübersicht .....	44
Abbildung 12: Langen im Kontext der Großstädte und des Flughafens.....	60
Abbildung 13: Landschaftsraum um Langen .....	61
Abbildung 14: Fluglärmarme Stadt (Lärmkonturen West) .....	62
Abbildung 15: Fluglärmarme Stadt (Lärmkonturen Ost) .....	63
Abbildung 16: Fluglärmarme Stadt (keine Siedlungsbeschränkungen).....	64
Abbildung 17: Leitbild .....	69
Abbildung 18: Szenarien .....	74
Abbildung 19: Leitkonzept Erschließung .....	76
Abbildung 20: Leitkonzept Nutzung.....	77
Abbildung 21: Maßnahmenplan .....	82

### **Pläne**

Plan 01: Untersuchungsraum.....	91
Plan 02: Mängel Potenziale.....	92
Plan 03: Leitkonzept Erschließung.....	93
Plan 04: Leitkonzept Nutzung .....	94
Plan 05: Maßnahmenplan .....	95

#### **1. Ausgangssituation und Aufgabenstellung**

Die Stadt Langen wurde im Dezember 2005 in das Förderprogramm 'Stadtumbau in Hessen' aufgenommen mit dem Ziel, die Folgen des demografischen Wandels und des wirtschaftlichen Strukturwandels unterstützt zu bewältigen. Gefördert wird im Rahmen des Programms 'Stadtumbau in Hessen' die Vorbereitung und Durchführung von Maßnahmen zur Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen in Gebieten, die von erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten betroffen sind. In Langen trifft dies u.a. auf ausgedehnte ältere Gewerbeflächen in städtebaulich zentraler Lage sowie auf Gewerbeflächen, die seit mehr als 10 Jahren brach liegen und derzeit nicht für gewerbliche Nutzungen nachgefragt sind, zu.

Nach Aufnahme in das Förderprogramm wurde in einem ersten Planungsschritt das 'Gesamtstädtische Integrierte Handlungskonzept für den Stadtumbau in Langen' erstellt. Das Konzept beinhaltet eine umfangreiche Bestandsanalyse zur gesamtstädtischen und sozialräumlichen Bevölkerungsentwicklung, zur sozialen Lage der Bevölkerung, zum Wohnstandort Langen, zu Wirtschaft und Gewerbe, zum Einzelhandel, zur Grün- und Freiflächenstruktur, zu den städtebaulichen Belangen, zu den Verkehrsbelangen und zur interkommunalen Zusammenarbeit. Darauf aufbauend wird eine detaillierte Einschätzung der künftigen Entwicklung in Langen aufgezeigt.

Im gesamtstädtischen Konzept sind als Grundlage für die weiteren Planungen die Leitbilder für den Stadtumbau in Langen und das Handlungskonzept für die Gesamtstadt einschließlich der Vorgaben für die künftigen Stadtumbaugebiete definiert. Das gesamtstädtische Konzept wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Langen am 06.12.2007 beschlossen. Als künftige Stadtumbaugebiete wurden der Bereich 'Stadtmitte / Geschäftszone Bahnstraße' sowie der Bereich 'Ungenutzte Flächen und älteres Gewerbe im nordwestlichen Stadtgebiet' (hier in Kurzform 'Gewerbe' genannt) bestimmt.

Für letzteren Bereich wurde die Erarbeitung eines Integrierten Handlungskonzeptes beauftragt, über das umsetzungsorientierte Stadtumbaustrategien, Maßnahmen und Projekte aufgezeigt werden sollen. Die Ergebnisse des Integrierten Handlungskonzeptes sollen den Anforderungen eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes gemäß § 171b Abs. 2 BauGB entsprechen und damit die Grundlage zur förmlichen Festlegung des Stadtumbaugebietes 'Gewerbe' gemäß § 171b Abs. 1 BauGB bilden.

Die wesentliche Aufgabe des Stadtumbaus im Gebiet 'Gewerbe' liegt in der Innenentwicklung der brachgefallenen und untergenutzten Flächen. Die Nutzung dieser Flächen zur Innenentwicklung ist von großer Bedeutung für Langen, da in Zukunft eine Siedlungsentwicklung nach außen nur noch in einem sehr eingeschränkten Maße möglich ist.

Im Integrierten Handlungskonzept werden für die drei räumlich differenzierten Teilgebiete die zukunftsfähigen Entwicklungspotenziale herausgearbeitet und differenzierte Maßnahmen zur Reaktivierung der brachgefallenen und untergenutzten Flächen aufgezeigt.

Angesichts der Größe der untergenutzten und brachgefallenen Flächen ist von einem langjährigen Prozess der Innenentwicklung im künftigen Stadtumbaugebiet auszugehen. Vor diesem Hintergrund erlangt die Frage der Zwischennutzung von Flächen eine erhebliche Bedeutung. Hierzu werden ebenfalls Maßnahmen bzw. Handlungsansätze dargestellt.

Im künftigen Stadtumbaugebiet 'Gewerbe' wird eine lokale Partnerschaft zwischen den Gewerbetreibenden, den Grundstückseigentümern und der Stadt Langen verfolgt, deren Zusammenarbeit durch ein einzusetzendes Stadtumbaumanagement initiiert und moderiert werden soll.

Die Stadt Langen strebt an, auf Grundlage des Integrierten Handlungskonzeptes im Jahr 2009 erste Förderanträge für Einzelmaßnahmen zu stellen.

## **2. Untersuchungsansatz und Erarbeitungsprozess IHK**

Zur Steuerung des Stadtumbaus in Langen wurden eine Lenkungsgruppe 'Stadtumbau', in der die Leitungsebene der Verwaltung, Vertreter<sup>1</sup> der Fraktionen der Stadtverordnetenversammlung sowie Vertreter wichtiger städtischer Akteure vertreten sind, sowie eine verwaltungsintern arbeitende Projektsteuerungsgruppe, bestehend aus Vertretern der Verwaltung und der beauftragten Planungsbüros, eingesetzt.

Im Rahmen der Erarbeitung des IHK erfolgten darüber hinaus kontinuierliche bilaterale Abstimmungen mit der Verwaltung, Vor-Ort-Erhebungen sowie umfassende Internet- und Literaturrecherchen.

Darüber hinaus wurde im November und Dezember 2008 eine umfangreiche Befragung der Grundstückseigentümer und Unternehmer im Stadtumbaugebiet durchgeführt. Aus ihr resultierten zahlreiche Hinweise zur Nutzungsstruktur im Gebiet, zu wesentlichen Problemfeldern sowie zu Handlungsansätzen für den Stadtumbau.

Im Rahmen einer Sitzung der Lenkungsgruppe 'Stadtumbau' am 16.12.2008 wurden die Ergebnisse der Bestandsanalyse, die Auswertung der Befragung sowie erste Entwicklungsszenarien vorgestellt und abgestimmt. Die entsprechende Präsentation in einer Betroffenenversammlung erfolgte am 20.01.2009. Die vorgestellten Arbeitsergebnisse wurden zustimmend zur Kenntnis genommen und der weiteren Ausarbeitung des IHK zugrunde gelegt.

Der Magistrat der Stadt Langen beschäftigte sich erstmals am 16.02.2009 ausführlich mit der bis dahin abgeschlossenen Analyse und ersten Entwicklungsszenarien.

In der Sitzung der Projektsteuerung am 25.02.2009 wurde der aktuelle Bearbeitungsstand des Integrierten Handlungskonzeptes inklusive Leitbildern und ersten Maßnahmenvorschlägen vorgestellt und diskutiert.

Im Rahmen eines verwaltungsinternen Workshops am 10.03.2009 wurde die künftige Profilbildung des Gebietes vertiefend diskutiert und abgestimmt. Im Rahmen einer weiteren Projektsteuerungssitzung am 18.03.2009 wurde festgehalten, eine klare funktionale Clusterung des Stadtumbaugebietes 'Gewerbe' zu verfolgen.

Die Behandlung des ausgearbeiteten IHK im Magistrat erfolgt am 06.04.2009.

Die Sitzung der Lenkungsgruppe am 14.04.2009 findet statt mit dem Ziel, eine Beschlussempfehlung für die weitere Behandlung in den kommunalen Gremien auszusprechen.

Nach einer erneuten Behandlung im Magistrat am 20.04.2009 wird das Konzept am 22.04.2009 im Ausschuss Umwelt, Bau und Verkehr vorgestellt.

Der Beschluss zum Entwurf des Integrierten Handlungskonzeptes 'Gewerbe' einschließlich der räumlichen Bestimmung des Stadtumbaugebietes zur Festlegung gemäß § 171b Abs. 1 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung ist am 14.05.2009 vorgesehen.

## **3. Profil des Untersuchungsraumes / Stadtumbaugebietes**

Auf Basis sowie in Ergänzung der vorliegenden Analyseergebnisse des 'Gesamtstädtischen Integrierten Handlungskonzeptes für den Stadtumbau in Langen' wurde eine prägnante, ergebnisorientierte Bestandsaufnahme durchgeführt, mit dem Ziel verlässliche Grundlagen für die Entwicklungsplanung und die geplanten Maßnahmen zur Reaktivierung der brachgefallenen und untergenutzten Flächen unter besonderer Herausarbeitung der Potenziale zur Innenentwicklung zu gewinnen. Hierbei wurden soweit möglich auch die aktuellen und geplanten Entwicklungsabsichten sowie die Mitwirkungsbereitschaft an geplanten Umbauprozessen der Gewerbetreibenden und Grundstückseigentümer einbezogen.

---

<sup>1</sup> Die Nennung der männlichen Form schließt die weibliche Form mit ein.



#### 3.1 Lage und Abgrenzung des Untersuchungsraums

Der Untersuchungsraum des Integrierten Handlungskonzeptes umfasst unter Berücksichtigung der nachfolgenden Modifizierungen einen ca. 107,6 ha großen Bereich innerhalb des gewerblich geprägten Stadtgebietes im Nordwesten von Langen.

Er grenzt im Westen an das Wohngebiet Steubenstraße, im Norden an die Paul-Ehrlich-Straße und im Westen an die zentralen Wohngebiete von Langen. Die südliche Grenze bildet die Mörfelder Landstraße. Zum Untersuchungsraum gehören damit auch einige Wohnquartiere, die im räumlichen Zusammenhang mit den Gewerbeflächen stehen.

Nicht Bestandteil des Untersuchungsraums sind die in jüngerer Zeit entstandenen, hochwertigen Gewerbestandorte nördlich der Paul-Ehrlich-Straße (u.a. Areal der Deutschen Flugsicherung / Paul-Ehrlich Institut). Hier sind in städtebaulicher und funktionaler Hinsicht keine Umbaumaßnahmen erforderlich.

Die Gebietskulisse wurde abweichend von der ursprünglichen Vorgabe modifiziert. Aufgrund der ebenfalls bestehenden Entwicklungsprobleme wurden die Areale rund um die Ampèrestraße, Dieselstraße und Siemensstraße sowie zwei Flächen am nördlichen Rand des Gebietes konzeptionell einbezogen. In einem weiteren Schritt wurde die Fläche des Reiterhofes südlich der Paul-Ehrlich-Straße in das Stadtumbaugebiet aufgenommen, da diese für die Stadt Langen ggf. eine wichtige Verfügungsreserve für gewerbliche Entwicklungen darstellt.



Abbildung 1: Abgrenzung des Untersuchungsraums



### 3.2 Nutzungsstruktur

Die Stadt Langen verfügt im Nordwesten des Stadtgebiets über größere zusammenhängende Gewerbestandorte auf einer Fläche von insgesamt rund 120 ha. Diese Fläche umfasst die gewerblich geprägten Flächen des 107,6 ha großen Untersuchungsraums sowie das nicht zum Untersuchungsraum gehörende Areal nördlich der Paul-Ehrlich-Straße. Diese machen zusammen 96 % aller Langener Gewerbeflächen aus<sup>2</sup>. Rund 30 ha, also ein Viertel der Flächen, können als untergenutzte Flächen oder unbebaute Gewerbebrachen bezeichnet werden. Das Gewerbeareal erstreckt sich vom nördlichen Stadtrand bis zum Bahnhof der Stadt Langen und bis zur Bahnstraße als innerstädtischer Geschäftsachse.

Der Gewerbestandort Langen hat eine wichtige überregionale Bedeutung im Ballungsraum Frankfurt / Darmstadt. Über die Autobahnen A 5 und A 661, die B 486 und die S- / Regionalbahn besteht eine sehr gute regionale Verkehrsanbindung. Der Standort Langen ist gekennzeichnet durch eine hohe Arbeitsplatzzentralität (Überschuss Einpendler (10.706) zu Auspendlern (9.348): + 733) und eine im Vergleich zu benachbarten Mittelzentren sehr hohe Arbeitsplatzdichte (382 sozialversicherungspflichtige Beschäftigte je 1.000 Einwohner). 81 % aller sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten arbeiten im Dienstleistungssektor, darin überproportional vertreten ist der Wirtschaftsbereich 'Handel, Gastgewerbe, Verkehr'.<sup>3</sup>

Nördlich der Paul-Ehrlich-Straße, d.h. außerhalb des Untersuchungsraums, wurden in den letzten Jahrzehnten bundesweit und global agierende Unternehmen wie die Deutsche Flugsicherung, das Paul-Ehrlich-Institut, das Umweltbundesamt, Schaeffler, Panasonic etc. etabliert.

Nicht zuletzt aufgrund des eigenen S-Bahn-Halts 'Flugsicherung Langen' fungiert dieses Areal weitestgehend 'autark', d.h. in funktionaler und städtebaulicher Hinsicht relativ unabhängig von der Stadt Langen.

Der 107,6 ha große Untersuchungsraum 'Stadtumbau Gewerbe' umfasst mehr als drei Viertel der gesamten Gewerbeflächen der Stadt Langen (78 %). Insgesamt weist das Gebiet ein enges Nebeneinander von wirtschaftlich stabilen und funktionslosen (Brachen, Leerstände) Arealen auf.

Der Untersuchungsraum ist durch ein breites Spektrum unterschiedlicher Gewerbebetriebe geprägt. Kleine und mittlere Unternehmen mit eher lokaler / regionaler Bedeutung befinden sich unmittelbar neben überregional bedeutenden Großunternehmen. Verteilt auf 105 Grundstücke haben etwa 171 Unternehmen hier ihren Betriebssitz. Der flächenmäßig größte Betrieb ist der Reiterhof.

Die Grundstücke nördlich und unmittelbar südlich der B 486 gehören zu den überwiegend stabilen Schwerpunktbereichen gewerblicher Nutzungen. Die Nähe zur Bundesstraße kann als eindeutiger Lagevorteil identifiziert werden. So befinden sich von den größeren Unternehmen 11 der 'Top Twenty'-Unternehmen Langens in diesem Teilbereich.<sup>4</sup>

Die stadtnahen Bereiche beidseitig der südlichen Pittlerstraße sowie beidseitig der Bahntrasse weisen dagegen einen sehr großen Anteil an Brachflächen sowie extensiven Nutzungen auf. Die Dominanz der nicht genutzten Ruderalflächen sowie die Barriere der Bahnstrecke bewirken, dass auch die vorhandenen Gewerbebetriebe funktional und städtebaulich nur eingeschränkt in den Stadtorganismus integriert sind.

Charakteristisch für Teilbereiche des Untersuchungsraums ist die unmittelbare Nachbarschaft von Gewerbegebieten und Wohngebieten (Steubenstraße, Dieselstraße / Siemensstraße, Am Weißen Stein / Triftstraße). Das Wohngebiet Steubenstraße ist durch das Gewerbeareal 'Ohmstraße / Pittlerstraße Nord' baulich und funktional vom übrigen Stadtgebiet separiert.

---

<sup>2</sup> Berücksichtigt sind nur zusammenhängende Gewerbeflächen über 2 ha Größe.

<sup>3</sup> Vgl. Gesamtstädtisches Integriertes Handlungskonzept, S. 41 ff / Hessisches Statistisches Landesamt

<sup>4</sup> Grundlage: Gewerbesteuerzahlungen 2007; Daten: Stadt Langen.

Im Untersuchungsraum wohnen insgesamt 1.122 Personen<sup>5</sup>, d.h. ca. 3 % der Gesamtbevölkerung Langens. Rund 80 % der Bewohner/innen hiervon leben in den Wohn- und Mischgebieten nördlich der Mörfelder Landstraße, 20 % haben ihre Wohnung in einer Gemengelage mit gewerblichen Nutzungen (u.a. in den Bereichen Ohmstraße, Voltastraße, Raiffeisenstraße).

Bereiche mit Mischnutzungen im Übergang von Gewerbe zu Wohnen sind kaum vorhanden. Das Angebot an sonstigen Nutzungen wie Einzelhandel, sozialen Einrichtungen und Freizeitangeboten ist eingeschränkt; der Einzelhandel wird durch den derzeitigen Bau eines großflächigen Lebensmittelhandels erweitert.

Die unterschiedlichen Flächennutzungen und besonderen Einzelnutzungen sind nachfolgend in Abbildung 2 'Nutzungsstruktur' dargestellt.

### **3.3 Erschließung**

Die Anbindung des Untersuchungsraums von der B 486 erfolgt über das Erschließungskreuz Mörfelder Landstraße im Südwesten sowie über den Knotenpunkt Ohmstraße / Ampèrestraße. Weiter nördlich sind keine Anschlüsse möglich, da hier die Bundesstraße als Brückenbauwerk die Eisenbahnstrecke quert.

Das gebietsinterne Erschließungsgerüst wird durch die Straßen Pittlerstraße, Voltastraße, Ohmstraße, Robert-Bosch-Straße, Paul-Ehrlich-Straße, Ampèrestraße (tw.) und Liebigstraße gebildet. Der Gewerbebereich nordwestlich der B 486 weist ein überwiegend kleinteiligeres Erschließungsgerüst, als der Bereich zwischen B 486 und Bahnstrecke, auf.

Neben der S- und Regionalbahnanbindung über den S-Bahn-Halt 'Flugsicherung Langen' und des Bahnhofs Langen erfolgt die ÖPNV-Erschließung des Gebietes über zwei Stadtbuslinien (OF-72 und OF-75) und eine regionale Buslinie (663). Jede Bushaltestelle im Untersuchungsraum wird von mindestens zwei Buslinien bedient, die eine relativ schnelle Verbindung vom bzw. zum Bahnhof Langen gewährleisten. Nach Auskunft der Stadt Langen besteht hinsichtlich der Erschließung im ÖPNV kein Handlungsbedarf.

Mit der Regionaltangente West (RTW) ist eine Anbindung des Schienenverkehrs von Bad Homburg über Frankfurt Flughafen nach Dreieich geplant. Über den fünf Minuten entfernten S-Bahnhof Dreieich-Buchsschlag<sup>6</sup> ist dann eine günstige ÖPNV-Verbindung von Langen zum Flughafen gegeben.

Die Erschließung für den Fahrradverkehr erfolgt über die Pittlerstraße, die Robert-Bosch-Straße und die Paul-Ehrlich-Straße. Diese sind als städtische Hauptradrouten eingestuft. In Teilbereichen besteht Ausbaubedarf.

Das Straßen- und Wegegerüst und die äußere Anbindung sind in Abbildung 3 'Erschließung' dargestellt.

### **3.4 Grünstruktur**

Der Untersuchungsraum weist keine größeren gestalteten Grün- und Aufenthaltsflächen auf. Auf den brachliegenden Gewerbegrundstücken hat sich jedoch z.T. eine umfangreiche Ruderalvegetation entwickelt, so z.B. nordwestlich des Bahnhofs und nördlich des 'Monzaparks'.

Zwischen dem Altgewerbe-Standort Ohmstraße / Voltastraße und dem angrenzenden Wohngebiet Steubenstraße / Carl-Schurz-Straße befindet sich eine dichte strauch- und baumbewachsene Zone, die gemäß der planungsrechtlichen Vorgabe des Bebauungsplans 2-II als 'Schutzgrün' zum Wohnen konzipiert wurde. Die Planungskonzeption wurde nicht durchgehend realisiert und wird teilweise für Parkflächen sowie für Lagerflächen genutzt. Im Nordwesten und Südwesten sowie im Nordosten zeigt sich Langen mit einer klaren Siedlungskante, an die nahezu ohne Übergang Wald und Felder anschließen. Das Areal des Reiterhofs an der Paul-

---

<sup>5</sup> Auswertung der Einwohnerdaten der Stadt Langen, Stand 31.12.2007.

<sup>6</sup> Vom Bahnhof Langen mit der S-Bahn (S3, S4) alle 15 Minuten.

Ehrlich-Straße mit seinen weitläufigen Wiesen und der straßenseitigen Baumeinfassung prägt als grüne Zäsur das Gewerbequartier nördlich der B 486. Im Kontext des Handlungskonzeptes ist zu prüfen, ob und in welchem Umfang, ein qualifizierter Landschaftsaufbau zur nachhaltigen Profilierung des Untersuchungsraumes beitragen kann.

Die relevanten Grün- und Freiflächen des Untersuchungsraums und des Umfeldes sind in Abbildung 4 'Grünstruktur' dargestellt.

### **3.5 Gebäudestruktur**

Die Gebäudestruktur des Untersuchungsraums bildet sich äußerst heterogen ab. Vertreten sind u.a. ein- bis zweigeschossige Gewerbehallen unterschiedlicher Größe, kleinteilige Konglomerate von Haupt- und Nebengebäuden sowie bis zu achtgeschossige Bürogebäude und 'Gewerbeparks' für mehrere Unternehmen 'unter einem Dach'. Im Gesamterscheinungsbild dominieren Flachdächer. Unter den Wohngebäuden im Untersuchungsraum reicht das Spektrum von zweigeschossigen Reihenhäusern bis zu vier- bis fünfgeschossigen Gebäuden im Umfeld des Bahnhofes.

Die Abbildung 5 zeigt, in welchen baulichen Etappen sich der Untersuchungsraum entwickelt hat. Der überwiegende Gebäudebestand stammt aus den 1960er bis 1980er Jahren. Er umfasst insbesondere die kleinteiligen Gewerbebereiche nördlich der B 486, an der Raiffeisenstraße, an der Triftstraße und an der Liebigstraße. Die Phase bis 1995 ist durch die 'Gewerbeparks' an der Monzastraße und an der nördlichen Siemensstraße prägnant vertreten. Die relativ gering vertretene Bauphase von 1995 unterstreicht, dass Ansiedlungserfolge im Untersuchungsraum in den letzten Jahren nur sehr eingeschränkt gelungen sind (u.a. Fujitsu und Borland).

### **3.6 Parzellierung**

Die Abbildung 6 'Parzellenplan' verdeutlicht die aus der differenzierten Gewerbebestruktur resultierenden erheblichen Unterschiede der Grundstücksgrößen im Untersuchungsraum. Grundstücke bis 1.000 qm sind vor allem im Bereich nördlich der Mörfelder Landstraße vertreten. Hierbei handelt es sich überwiegend um Wohngrundstücke. Grundstücke bis 5.000 qm Größe finden sich im Wesentlichen im Quartier nördlich der B 486 und nördlich der Mörfelder Landstraße. Sie verweisen zumeist auf kleinere bis mittlere, seit längerem bestehende Gewerbebetriebe.

Größere Grundstücke von 5.000 bis 10.000 qm sowie ab 10.000 qm liegen bedingt gut erschlossen an der B 486 sowie westlich und östlich der Bahnstrecke. Sie machen den größten Teil des Untersuchungsraumes aus. Viele der sehr großen Grundstücke liegen seit Jahren brach bzw. sind nur extensiv genutzt. Eine Ausnahme bildet das genutzte Grundstück des Reiterhofs mit einer Fläche von 10,4 ha.



Abbildung 2: Nutzungsstruktur





Abbildung 3: Erschließung

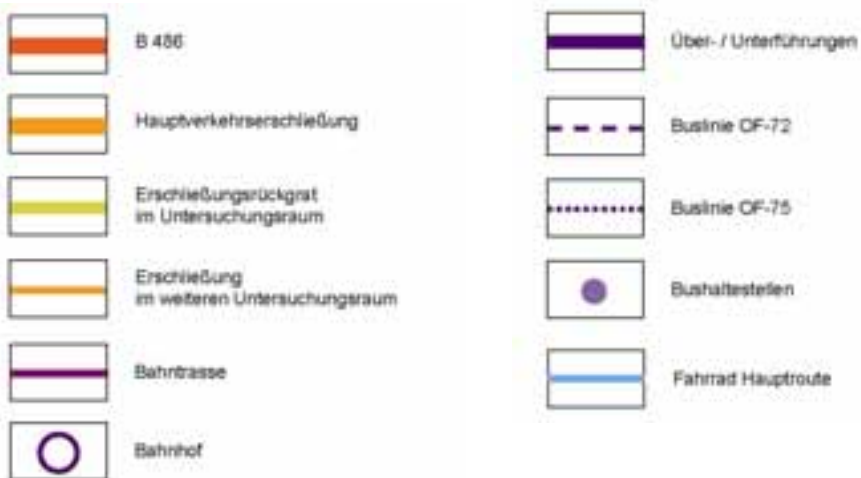






Abbildung 4: Grünstruktur





Abbildung 5: Gebäudestruktur – bauliche Phasen







Abbildung 6: Parzellierung





Abbildung 7: Gliederung des Untersuchungsraums

- 1 Ohrstraße / Pittlerstraße Nord
- 2 Pittlerstraße Süd
- 3 Liebigstraße

#### **3.7 Räumliche und funktionale Differenzierung**

Durch die Nordumgehung der B 486 und die nordsüd-verlaufende Bahnstrecke wird der Untersuchungsraum stadträumlich in drei deutlich separierte, weitgehend unterschiedlich strukturierte Bereiche (s. Abbildung 7) gegliedert:

- Ohmstraße / Pittlerstraße Nord nordwestlich der B 486 (1)
- Pittlerstraße Süd zwischen B 486 und Bahnstrecke (2)
- Liebigstraße / Elisabethenstraße östlich der Bahnstrecke (3).

##### **Ohmstraße / Pittlerstraße Nord (1)**

Der heterogen strukturierte, überwiegend durch kleine und mittelständische Gewerbebetriebe geprägte Bereich Ohmstraße / Pittlerstraße Nord hat eine Größe von ca. 34,9 ha, davon entfallen ca. 10,4 ha auf die Fläche des Reiterhofes.

Anders als in dem in großen Teilen brachliegenden Bereich Pittlerstraße Süd (2) kann die Gewerbestruktur hier als weitgehend intakt bezeichnet werden. Leerstände oder Brachen sind kaum vorhanden. Ein wesentlicher Grund liegt in der flexiblen Nutzbarkeit und Vermarktungsfähigkeit der hier vorherrschenden kleinteiligen Flächen. Vorteilhaft wirkt sich für den Standort auch die unmittelbare Anbindung an die B 486 aus, über die die Autobahnen A 5 und A 661 schnell erreichbar sind. Die visuelle Wahrnehmbarkeit von der B 486 ist ein weiteres Standortvorteil, der die Ansiedelung von Unternehmen in diesem Bereich fördert.

Das Gebiet zeigt sich mit qualitativ sehr unterschiedlichen Gebäudebeständen und Freiflächenutzungen. Die unmittelbare Nachbarschaft des Wohngebietes Steubenstraße, die Fläche des nordwestlich gelegenen Reiterhofes und die B 486 lassen eine flächenbezogene Expansion der ansässigen Unternehmen nicht zu. Die Folge hiervon ist eine dichte Bebauung der überwiegenden Grundstücke mit Büro-, Fabrikations-, Lager- und tw. Wohngebäuden unterschiedlicher Zeitphasen und Baustile. Der Freiflächenanteil ist gering, was sich in einem hohen Stellplatzdruck im öffentlichen Raum auswirkt.

Die weitläufige Fläche des Reiterhofes bildet mit ihrer extensiven Nutzung (vorwiegende Grundstücksnutzung Weide / Auslaufbereiche, dazu Hofgebäude) einen deutlichen Kontrast zur kleinteiligen Gewerbevielfalt im angrenzenden Gebietsteil.

Insgesamt befinden sich in diesem Gebiet etwa 95 Unternehmen (56 % der Unternehmen im Untersuchungsraum).<sup>7</sup> Häufig vertreten sind Unternehmen aus der Autobranche (Handel, Werkstätten, Zulieferer), der Baubranche sowie aus Branchen der Informations- und Kommunikationstechnologie. Ein Sonderfall ist das landwirtschaftliche Unternehmen des Reiterhofes (Tätigkeitsbereiche: Reitsport, Pferdehaltung und -zucht).

Ein weiterer Nutzungsschwerpunkt in Teilbereichen des Gebietes ist – trotz der formalen Festsetzung als GI-Gebiet – das Wohnen. Insgesamt leben hier 152 Einwohner/innen<sup>8</sup>, Schwerpunkte der Wohnnutzung sind die Voltastraße und die Ohmstraße. In Teilbereichen ist statt eines GI-Gebietes eher der Charakter eines durchmischten Gebietes gegeben. Zumeist handelt es sich um Wohnungen in baulicher Verbindung mit Gewerbebetrieben, die als Wohnung für Eigentümer oder Betriebsangehörige konzipiert, heute kostengünstig auf dem freien Markt vermietet werden.

Das Gebiet ist über ein überwiegend orthogonal angeordnetes Straßennetz erschlossen. Die Straßenräume weisen nahezu keine über die funktionalen Anforderungen eines Gewerbe- oder Industriegebietes hinausgehenden Aufenthaltsqualitäten auf. Als erschließungstechnische und

---

<sup>7</sup> Diese und nachfolgende Unternehmenszahlen: Gewerberegister der Stadt Langen, Stand Oktober 2008.

<sup>8</sup> Diese und nachfolgende Einwohnerzahlen: Einwohnermelderegister der Stadt Langen, Stand 31.12.2007.

gestalterische Besonderheit sind zwei Kreisverkehre in den Kreuzungsbereichen Pittlerstraße / Robert-Bosch-Straße und Robert-Bosch-Straße / Paul-Ehrlich-Straße vorhanden.

Im Gebiet stehen für 89 % der Beschäftigten Parkplätze auf dem Firmengelände zur Verfügung.<sup>9</sup> Aufgrund vielfach fehlender Kundenparkplätze zeigen sich sämtliche Straßenräume und Grundstücksfreiflächen dicht beparkt.

Die infrastrukturelle Ausstattung des Gebietes ist äußerst begrenzt. An der Otto-Hahn-Straße / Pittlerstraße befindet sich eine Ansammlung unterschiedlicher Imbissstände. An der Robert-Bosch-Straße liegt eine Filiale der Sparkasse. Eine Kindertagesstätte an der Voltastraße versorgt den Stadtteil Neurott. Das einzige Freizeitangebot im Gebiet eröffnet eine Indoorsoccer-Halle an der Robert-Bosch-Straße.

Vereinzelte Brachflächen (südwestlich des Reiterhofes), in Teilbereichen überalterte Gebäude, Gemengelagen mit Wohnen, Mängel im öffentlichen Raum und in der Parkierung, vereinzelte Leerstände (südlich der Robert-Bosch-Straße) und Vermietungsprobleme zeigen die hier vorhandenen Problemlagen auf. Die Nutzung des Reiterhofs steht einer möglichen Erweiterung von kleinteiligen Gewerbeflächen ebenso entgegen wie der Eröffnung von Entwicklungspotenzialen für die Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe nördlich der Paul-Ehrlich-Straße.

Maßnahmen im Stadtumbau sind insbesondere auf den Abbau der vorhandenen Mängel und eine zukunftsfähige Imageaufwertung auszurichten. Ziele sind Aufwertungen im öffentlichen Raum und die Sicherstellung eines differenzierten gesamtstädtisch orientierten Angebotspektrums unter Hinzuziehung des heutigen Reiterhofareals.

### **Pittlerstraße Süd (2)**

Der von der Mörfelder Landstraße, der B 486 und der Bahnstrecke begrenzte, etwa 58,7 ha große 'Mittelteil' des Untersuchungsraums bildet sich in Form eines Dreiecks ab. Die städtebauliche Struktur zeigt hier deutlich die Spuren des wirtschaftlichen Wandels. Die Stadt Langen hatte seit den 1980er Jahren einen deutlichen Anstieg der Beschäftigtenzahlen zu verzeichnen. Dieser vollzog sich vor allem im Dienstleistungssektor. Er ging jedoch auch mit der Ansiedlung von Forschungseinrichtungen, Unternehmen der Informations- und Kommunikationstechnologie und der Etablierung von Handels- und Logistikbranchen einher. Dies ging zu Lasten des produzierenden Gewerbes. Westlich der Bahnstrecke etablierte Großunternehmen wie Monza (Fensterbau) und Pittler (Maschinenbau) wurden aufgegeben und hinterließen stadtnah großflächige Brachflächen mit deutlichen Entwicklungsproblemen. In diesem Bereich kam zusätzlich erschwerend die Aufgabe des Woolworth-Auslieferungslagers hinzu.

Bedingt durch Auslastungsprobleme und bautechnische Gebäudemängel sind heute bereits mit stadtbildprägenden Nachfolgenutzungen, z.B. im Bereich des nicht abschließend entwickelten Monza-Parks, neue Entwicklungshemmnisse verbunden. Darüber hinaus prägen Gebäudeleerstände, Schlichtbauten / Baracken, Garagenhöfe, Lagerflächen sowie Gemengelagen aus älterem Gewerbe und Wohnen das Bild.

Insgesamt befinden sich in diesem Gebiet rund 66 Unternehmen, darunter Großunternehmen wie Fujitsu, Sun Microsystems und Tyco Electronics. Eine besondere Nutzung aus jüngerer Zeit ist das unternehmensübergreifende Ausbildungswerk 'PITTLER ProRegion Berufsausbildung GmbH'.

Während im überwiegenden Teil des Gebiets große Gewerbeflächen dominieren, findet sich in den nördlichen und südlichen Randbereichen wie an der nördlichen Raiffeisenstraße ein Konglomerat aus sehr kleinteiligen Gewerbestrukturen, durchmischt mit Wohnnutzungen (insgesamt ca. 48 Bewohner).

Eine vergleichbare Struktur weist der Bereich zwischen Siemensstraße und Pittlerstraße nördlich der B 486 auf. Das Gebiet steht vor einem Strukturwandel, der sich aufgrund der unverträg-

---

<sup>9</sup> Vgl. Gesamtstädtisches Integriertes Handlungskonzept, S. 78.

lichen Gemengelage Gewerbe / Wohnen ankündigt. Westlich und östlich befinden sich Quartiere mit nahezu reiner Wohnnutzung in unterschiedlicher Ausprägung (Mietwohnungsbau, Reihenhäuser, Einzelhäuser). Insgesamt leben im Südteil des Untersuchungsraums mehr als 900 Bewohner/innen.

Die Ausstattung mit Versorgungseinrichtungen ist – bedingt durch die relative Nähe zur Innenstadt – eingeschränkt. An der Triftstraße befindet sich ein Aldi-Markt, in der nördlichen Pittlerstraße und in der Mörfelder Landstraße befinden sich Getränkemarkte. Ein weiterer Einzelhandelsstandort (EDEKA) ist auf der Westseite der Pittlerstraße geplant. Darüber hinaus wird die Unterbringung eines Baumarktes im Bereich Pittlerstraße Süd diskutiert.

Die innere Erschließung des Gebietes ist insgesamt ungenügend; ein differenziertes Straßennetz, das eine kleinteilige Parzellierung der Großgrundstücke ermöglicht, fehlt. Die Raiffeisenstraße im Norden des Gebietes ist als Sackgasse und aufgrund ihrer unzureichenden Breite für Gewerbeverkehr nicht ausreichend. Im nordwestlichen Teilgebiet liegen die orthogonal angelegte Raiffeisenstraße und die geschwungen geführte B 486 dicht zusammen, so dass hier ungünstige Grundstückszuschnitte entstehen. Das Gebiet östlich der Pittlerstraße wird derzeit allein von der Monzastraße erschlossen, die als Sackgasse an der Bahn bzw. auf dem Gelände des Monza-Parks endet. Eine Verknüpfung der Monzastraße mit der Straße Am Weißen Stein ist geplant. Die geschwungene Form der Trasse der Ampèrestraße westlich der Pittlerstraße führt auch hier zu ungünstigen Grundstückszuschnitten. Eine Verbindung der Ampèrestraße zur südlichen Siemensstraße sowie zur Platanen-Straße fehlt. Die Stadt Langen hat im Bereich Ampèrestraße / Pittlerstraße / Raiffeisenstraße einen Kreisverkehr geplant.

Die Eingangssituationen in die Stadt von Westen sowie von Süden zum Gewerbegebiet zeigen sich verkehrsdominiert mit unzureichender Gestaltqualität. Vor diesem Hintergrund plant die Stadt Langen die Anordnung von Kreisverkehren im Kreuzungsbereich der Pittlerstraße mit der Mörfelder Landstraße sowie im Kreuzungsbereich der Berliner Allee mit der Mörfelder Landstraße.

Eine direkte Verbindung zu den östlich der Bahnstrecke gelegenen Bereichen des Untersuchungsraums bzw. zur Innenstadt ist aufgrund fehlender Quermöglichkeiten der Gleise nicht gegeben. Der Anschluss erfolgt über 'Umwege' im Süden über die Mörfelder Landstraße, im Norden über die Robert-Bosch-Straße / Liebigstraße.

Westlich der Bahnstrecke befindet sich ein Fuß- und Radweg, der einen deutlichen Ausbaubedarf zeigt. Entlang der Pittlerstraße verlaufen beidseitig Radstreifen, die nach der Ampèrestraße in Hochbord-Radwege übergehen (im Norden bis zur Robert-Bosch-Straße).

Der westliche Vorbereich des Bahnhofs (Nassoviastraße / Am Weißen Stein) ist im südlichen Bereich durch Wohnen und im nördlichen Bereich durch Brachflächen sowie eine Park+Ride-Anlage geprägt. Die P+R-Anlage wird aufgrund des hohen Parkdrucks im Gebiet von Bewohnern zweckentfremdet genutzt und ist mehr als überlastet.

Wesentlich für die Zukunft des Gebietes ist der Ausbau eines inneren Erschließungsgerüsts, das eine nachfragegerechte Parzellierung der vorhandenen Brachflächen ermöglicht, der Rückbau nicht mehr genutzter Bausubstanz sowie die Sanierung und Modernisierung gebietsprägender Gebäude (u.a. Pittlerhochhaus, Monzapark).

### **Liebigstraße (3)**

Der Bereich Liebigstraße ist mit einer Größe von ca. 14,0 ha der kleinste Teil des Untersuchungsraums. Er schließt unmittelbar an die zentralen Misch- und Wohngebiete der Stadt an. Das Areal zeigt sich dreigeteilt. Im Norden (Liebigstraße / Elisabethenstraße) befinden sich wenige kleinteilige Gewerbebetriebe mit eingestreuten Wohnnutzungen (20 Personen). Daran schließt sich der städtische Bau- und Recyclinghof an, der an den Standort Darmstädter Straße (außerhalb des Untersuchungsraums) verlagert werden soll; ein Termin hierzu steht noch nicht

fest. Im Mittelbereich ist die Firma Rail.One (Fertigung von Betonschwellen für Gleise) ansässig, die ihr Areal bis zum Jahr 2017 gepachtet hat.

Südlich schließt eine etwa 3 ha große Brachfläche an, die sich im Eigentum der Stadtwerke Langen befindet. In der Summe wird das Gesamtareal von acht Betrieben genutzt.

Östlich des Gebiets, außerhalb des Untersuchungsraums, bilden sich baulich markant die Hochhäuser der Stadtwerke-Zentrale und des weithin sichtbaren Wohnhauses Weserstraße 11 ab.

Das Areal 'Liebigstraße' ist einseitig von der Liebigstraße erschlossen, die parallel zur Bahnstrecke verläuft. Der Straßenraum zeigt sich unausgebaut, in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand. Im unmittelbaren Anschluss an den repräsentativ gestalteten Bahnhofsvorplatz ist eine gestalterische und funktionale Aufwertung der dort befindlichen Parkplatzflächen vorgesehen. Planungen zum Ausbau der Liebigstraße wurden seitens der Stadt Langen erarbeitet.

Die nordsüd-verlaufende Bahnstrecke bildet im Westen eine deutliche Begrenzung des Gebiets. Anschlüsse an das Teilgebiet Pittlerstraße Süd (2) sind nur über die funktional und gestalterisch problematische Unterführung der Bahnstrecke zur Paul-Ehrlich-Straße im Norden (dann weiter auf der Robert-Bosch-Straße und Pittlerstraße) und über die Friedrichstraße, die Südliche Ringstraße und die Mörfelder Landstraße im Süden möglich ('Umwegfahrten').

Der Bahnhof der Stadt Langen mit dem neugestalteten Bahnhofsvorplatz bildet ein ansprechend gestaltetes Entree, steht jedoch sowohl funktional als auch gestalterisch in einem deutlichen Widerspruch zu den seit Jahren brachliegenden Flächen im Norden.

Da in den letzten Jahren die Neuansiedlung von Gewerbebetrieben an der Liebigstraße nicht gelungen ist, sind auch hier Schlüsselmaßnahmen zur Aktivierung der Brachflächen wie der nachzunutzenden Flächen aufzuzeigen. Vor dem Hintergrund möglicher Wohnungsnachfragen<sup>10</sup> bietet der Bereich unter bestimmten Voraussetzungen (u.a. Lärmschutz / Verlagerung des städtischen Bauhofs und des Unternehmens Rail.One GmbH) Entwicklungspotenziale zur Entwicklung von Wohnquartieren. Erleichternd im Sinne der Eigensteuerung wirkt sich hier insbesondere aus, dass sich große Flächen im Eigentum der Stadt Langen bzw. eines städtischen Unternehmens befinden.

---

<sup>10</sup> Vgl. Gesamtstädtisches Integriertes Handlungskonzept, S. 84 - 85.

#### 3.8 Soziales und demografisches Profil

Wesentliche soziale und demografische Daten können dem Gesamtstädtischen Integrierten Handlungskonzept entnommen werden. Die Angaben gelten für die Gesamtstadt, können jedoch im Grundsatz auch auf die Bevölkerungssituation im Gebiet übertragen werden. In den 1990er Jahren war die Bevölkerungszahl in Langen von Wachstum geprägt (ca. +10,6 %). Ab 2001 stagnierte die Entwicklung, schließlich waren leichte Abnahmen feststellbar. Eine Bevölkerungsabnahme durch zu wenige Geburten trifft für Langen nicht zu. Ursache waren und sind vor allem Abwanderungsbewegungen. Der Anteil älterer Bewohner ist, dem allgemeinen Trend folgend, auch in Langen steigend, insgesamt sind rund 19 % der Einwohner älter als 65 Jahre.

Die Sozialstruktur der Bevölkerung in Langen ist 'ambivalent'. Einerseits leben in der Stadt Langen viele hochqualifizierte Personen sowie Schulabsolventen mit Hochschulreife, andererseits viele sozial schwache Familien mit geringem Einkommen sowie überdurchschnittlich viele sozialhilfebedürftige Jugendliche. Im Zeitraum von 2003 – 2006 ist der Anteil der Hochqualifizierten am Arbeitsort Langen gestiegen, der Anteil von Schulabgängern mit Hochschulreife schwankt, die Haushalte mit geringem Einkommen sind stark gefallen.<sup>11</sup> Der Anteil an Ausländern entspricht mit 11,8 % etwa dem hessischen Durchschnitt. Einige Nachbargemeinden weisen deutlich höhere Ausländeranteile auf. Am häufigsten vertreten sind mit 23,8 % türkische Bewohner/innen.

Im Untersuchungsraum selbst leben insgesamt 1.122 Personen<sup>12</sup>, die fast vollständig dem Sozialraum 7 der Stadt Langen zuzurechnen sind (Wohnbereiche Siemensstraße, Triftstraße, Am Weißen Stein, Mörfelder Landstraße, Ohmstraße, Voltastraße, Raiffeisenstraße). Für diesen Sozialraum, sind zusammenfassend folgende soziale und demografische Trends feststellbar<sup>13</sup>:

- hoher Männeranteil, viele männliche Singlehaushalte
- weniger Kinder / Jugendliche, weniger Senioren als im Langener Durchschnitt
- hohe Bevölkerungsdynamik (Fluktuation in der Wohnungsbelegung)
- leichte Abnahme der deutschen Bevölkerung, Zunahme der Bevölkerung mit ausländischem Hintergrund
- Sozialraum mit der stadtweit höchsten Abwanderungsquote, seit 2003 mehr Abwanderung als Zuwanderung.

Da der Sozialraum mit rd. 2.500 Einwohnern insgesamt größer ist als der Untersuchungsraum (hinzu kommt noch das Wohngebiet Steubenstraße), ist nicht vollständig gesichert, dass die genannten Trends auch auf den Untersuchungsraum zutreffen. Da das Wohngebiet Steubenstraße jedoch als reines Wohngebiet mit insgesamt verhältnismäßig hoher Wohnqualität einzustufen ist, kann vermutet werden, dass die genannten sozialen und demografischen Trends im hohen Maße auch für die durch Gemengelage geprägten Wohnbereiche im Untersuchungsraum gelten.

Die Daten verdeutlichen, dass das Wohnraumangebot sowie die Wohnbedingungen qualitativ deutlich unter dem Durchschnitt der Gesamtstadt liegen. Vor diesem Hintergrund ist insbesondere für die in den Gewerbegebieten befindlichen, eingestreuten Wohnungsstandorte zu entscheiden, wie sich eine zukunftsfähige Entwicklung darstellen kann.

---

<sup>11</sup> Bertelsmann Stiftung, Wegweiser Kommune.

<sup>12</sup> Zahl aus Einwohnermelderegister der Stadt Langen, Stand 31.12.2007.

<sup>13</sup> Vgl. Gesamtstädtisches Integriertes Handlungskonzept, Plan 2 und S. 32; zum Sozialraum 7 gehört darüber hinaus auch das an den Untersuchungsraum angrenzende Wohngebiet Steubenstraße (ca. 1.460 Bewohner).



#### **3.9 Wirtschaftliches Profil – Befragungsergebnisse**

Zur Erfassung grundlegender Daten sowie zur Definition möglicher Handlungsfelder im Stadtumbau aus Sicht der Betroffenen wurde im November / Dezember 2008 eine Befragung von etwa 250 Eigentümern / Grundstücksverwaltern und Unternehmen durchgeführt. Die Befragung ist als erster Schritt der gemäß § 171b i.V.m. § 137 Baugesetzbuch vorgeschriebenen frühzeitigen und kontinuierlichen Erörterung der Stadtumbaumaßnahmen mit den Betroffenen zu sehen. Die damit erhobenen Daten sind gleichzeitig als Grundlagen für ein Gewerbeflächenkataster im Stadtumbaugebiet zu sehen.

Die Befragten wurden als 'Gebietsexperten' gebeten, die Entwicklungsmöglichkeiten ihres eigenen Standortes und des gesamten Untersuchungsraums in den Themenblöcken 'Bestandssituation', 'Bestandsbewertung', 'geplante Vorhaben' und 'mögliche Handlungsfelder im Stadtumbau' über insgesamt 36 Fragen einzuschätzen. Gefragt wurde auch nach der Mitwirkungsbereitschaft im mehrjährigen Stadtumbauprozess. Für jedes Grundstück und jedes Unternehmen wurde jeweils ein eigener Fragebogen versandt.

Die Ergebnisse der Befragung wurden sorgfältig und vertraulich unter Wahrung sämtlicher Datenschutzbelange ausgewertet. Die wesentlichen Ergebnisse werden nachfolgend aufgeführt.

#### **Allgemein**

Bis zum 30. Dezember 2008 sind 42 ausgefüllte Fragebögen eingegangen. Darunter befinden sich 13 Eigentümer, 10 Eigentümer, die ihr Unternehmen auf dem Grundstück führen, sowie 19 Unternehmen, die als Mieter ansässig sind. Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass vorhandenes Mehrfacheigentum zum Teil in einem Bogen zusammengefasst wurde, beträgt die Rücklaufquote etwa 20 %.

Die relativ große Gruppe der Nichtbeantworter lässt darauf schließen, dass entweder eine verhältnismäßig hohe Zufriedenheit mit dem Standort besteht oder davon ausgegangen wird, dass aus der Beantwortung keine Verbesserungen für den Standort oder das Gebiet zu erwarten sind.

Die Unternehmen, die den Fragebogen beantwortet haben, sind überwiegend Dienstleistungs- und Handelsbranchen (17) zuzuordnen. 11 Fragebögen kamen von Unternehmen des verarbeitenden Gewerbes.

Sofern Grundstücke genutzt werden, beträgt der Nutzungsgrad fast immer 100 %. Ungenutzte Grundstücks- und Gebäude-Teilflächen sind gemäß den Angaben der Befragten auf diesen Grundstücken nicht oder kaum vorhanden. Dies zeigt, dass der Untersuchungsraum durch sehr konträre Grundstücksstrukturen geprägt ist (hochausgelastete Grundstücke versus großflächige Brachen). Grundsätzlich waren keine signifikanten abweichenden Bewertungen zwischen der Gruppe 'Eigentümer' und der Gruppe 'Unternehmen' feststellbar. Noch weniger können aufgrund der relativ geringen Rücklaufquote gebietspezifisch unterschiedliche Bewertungen und Interessenlagen ausgemacht werden.

#### **Gebietsbezogene Standortnachteile**

Häufigste Nennungen:

- hoher Leerstand im Gebiet (20)
- Baulücken / Brachflächen (15)
- in wirtschaftlicher Hinsicht fehlendes, uneindeutiges Gebietsprofil (12)
- ungeordnetes Nebeneinander unterschiedlicher Nutzungen (9)
- fehlende Nachbarschaft zu anderen Betrieben (8)
- fehlende / ungestaltete Grünflächen / Straßenraumbegrünungen (7)
- mangelhafte Gestaltung der Straßenräume (7).

Nur fünf Befragte sind der Meinung, dass keine gebietsbezogenen Standortnachteile vorhanden sind. Die gebietsbezogenen Standortnachteile wurden auf einer Skala von 1 - 5 (sehr gut bis mangelhaft) mit durchschnittlich 2,5 bewertet.

In Form von eigenen Ergänzungen wurde u.a. eine unzureichende DSL-Anbindung, die unklare Zuordnung von Misch- und Gewerbegebieten, hohe und weiter steigende Mietpreise, eine fehlende 'Mittagslandschaft', schlechte Fußweganbindungen zum Bahnhof und ungenügend gekennzeichnete Stellplätze im Straßenraum genannt.

In der Summe zeigen sich Brachflächen / Baulücken / Leerstände sowie ein fehlendes wirtschaftliches und stadträumliches Standortprofil als gravierendste Nachteile. Auch die Aufenthaltsqualität und Funktionsfähigkeit des öffentlichen Raumes ist den Befragten wichtig. Der unklare Gebietscharakter Wohnen / Gewerbe wird insbesondere von den Befragten in kleinteilig strukturierten Gewerbearealen als Problem wahrgenommen.

#### **Grundstücksbezogene Standortnachteile**

Häufigste Nennungen:

- keine grundstücksbezogenen Nachteile (13)
- zu geringe / ungünstige Flächen für Pkw- und Lkw-Stellplätze (8)
- restriktive bauliche Möglichkeiten (7).

Die grundstücksbezogenen Standortnachteile wurden durchschnittlich mit 2,6 bewertet.

Bedingt durch die hohe Grundstücksausnutzung werden von einigen Befragten auch restriktive Bebauungs- und Erweiterungsmöglichkeiten als Nachteil genannt.

Insgesamt besteht bei den Befragten eine vergleichbare Zufriedenheit mit dem eigenen Grundstück wie mit dem Gesamtgebiet.

#### **Gebietsbezogene Standortvorteile**

Häufigste Nennungen:

- Nähe zum Flughafen (29)
- gute Anbindung an das überörtliche Hauptverkehrsstraßennetz (29)
- gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr (20)
- ausreichende innere Gebietserschließung (14)
- positives Image der Stadt (Wirtschaft, weiche Standortfaktoren) (8).

Die gebietsbezogenen Standortvorteile wurden im Durchschnitt mit 2,0 bewertet.

Die Nachbarschaft zur Deutschen Flugsicherung und zum Paul-Ehrlich-Institut wird von einigen Befragten als besonderer Vorteil gesehen.

Die gebietsbezogenen Standortvorteile werden überdurchschnittlich gut bewertet. Als herausragende Standortvorteile werden die verkehrliche Anbindung und die Flughafennähe gesehen. Die Stadt Langen wird als Wirtschaftsstandort insgesamt positiv bewertet.

#### **Grundstücksbezogene Standortvorteile**

Häufigste Nennungen:

- gute Flächenangebote für Pkw- / Lkw-Stellplätze (18)
- gute Grundstückerschließung (16)
- gut nutzbare Bausubstanz / Gebäudeflächen (13)
- gute Flächenangebote für Anlieferung / Abtransport (12)
- günstiger Grundstückszuschnitt (12)
- flexible Möglichkeiten der Gebäudenutzung (12)
- gute Flächenangebote für Lagerung (11).

Die grundstücksbezogenen Standortvorteile wurden mit durchschnittlich 1,75 bewertet.

Die Befragten sind überwiegend zufrieden mit den Nutzungsmöglichkeiten der Freiflächen und Gebäude auf dem eigenen Grundstück.

#### **Geplante Vorhaben**

Betriebsveränderungen oder Neuansiedlungen auf dem eigenen Grundstück sind seitens der Eigentümer, die an der Befragung teilnahmen, kaum geplant. Dies kennzeichnet auf den genutzten Grundstücken eine gute Vermietungssituation mit langjährigen, standorttreuen Mietern (Unternehmen).

Unternehmen, die Betriebsveränderungen planen, möchten zumeist am eigenen Standort erweitern (kein Wegzug). Mehrere Befragte betonen, dass für eine gewünschte Betriebsexpansion keine ausreichenden Flächen zur Verfügung stehen, andererseits der Standort gehalten werden soll.

Etwa 36 % der Befragten möchten am eigenen Standort investieren, die Investitionssummen liegen dabei zwischen 20.000 Euro und 60 Mio. Euro ('Platanenpark'). Die Höhe der geplanten Investitionen weist auf eine hohe Zuversicht in die Zukunftsfähigkeit des Standortes hin.

Die wenigen Einzelnennungen zu Standortanforderungen im Falle einer Verlagerung beziehen sich auf bessere Grundstücksfreiflächen- und Bebauungsmöglichkeiten. Die Veräußerung der Immobilie als langfristige Option wird von sieben Befragten genannt.

Zeitlich begrenzte Nutzungen zur Überbrückung von Entwicklungshemmnissen oder -pausen werden von den Befragten nicht als wirksames Entwicklungsinstrument eingestuft.

#### **Maßnahmen zur Aufwertung / Profilierung des Gebietes**

Häufigste Nennungen:

- Verbesserung der Nutzungsmischung im Gebiet (16)
- Gestalterische Aufwertung der Straßenräume (16)
- Schaffung von Grünanlagen / Aufenthaltsbereichen (13)
- Neuordnung der inneren Erschließung (6)
- Unterstützung der Verlagerung von Betrieben (6)
- Unterstützung der Entwicklungsfähigkeit der Grundstücke (6)
- Einrichtung einer zentralen Info-Stelle (5).

Eigene Ergänzungen der Befragten waren u.a. die Ansiedlung eines gut geführten Restaurants und eines Hotels, mehr Parkplätze und die Aufnahme des Gewerbegebietes in die Homepage der Stadt Langen.

In der Summe wünschen sich die Befragten ein deutlich urbaneres Umfeld, d.h. Versorgungseinrichtungen und Gastronomie sowie aufgewertete öffentliche Räume. Darüber hinaus sind Maßnahmen der Öffentlichkeitsarbeit gefragt.

#### **Begleitende Instrumente zur Umsetzung von Maßnahmen im Stadtumbau**

Die Schaffung einer Corporate Identity für das Gebiet, die Entwicklung effizienter Vermarktungsinstrumente und die Schaffung von Planungsrecht sind für die Befragten gleichermaßen wichtige Themen im Rahmen des Stadtumbaus.

#### **Einschätzung des langfristig besonders tragfähigen Gebietsprofils**

Auf die vorgegebenen Nutzungen verteilten sich die Nennungen wie folgt:

- Dienstleistungs- / Handelsstandort (21)
- Mischstandort Gewerbe / Handel / Wohnen (17)
- Verwaltungs- / Bürostandort (13)

## Langen **Stadtumbau West – Künftiges Stadtumbaugebiet 'Gewerbe'**

Gebietsbezogenes Integriertes Handlungskonzept

---

- Kommunikationstechnologie- / Medienstandort (11)
- Produktionsstandort (8).

Das produzierende Gewerbe wird von den Befragten als am wenigsten tragfähig für das zukünftige Gebietsprofil gesehen. Dies entspricht den bereits heute bestehenden Branchenschwerpunkten. Eine urbane Mischung aus Gewerbe, Handel, Dienstleistungen und Wohnen wird von vielen Befragten als langfristig tragfähig eingeschätzt. Dabei wird gleichzeitig eine deutlichere Trennung von Wohnen und Gewerbe gewünscht ('erhebliche Infiltration von Wohnungen im Gewerbegebiet').

### **Kooperationsbereitschaft**

Grundsätzliche Bereitschaft zur Kooperation mit anderen Eigentümern, Unternehmen, Akteuren im Rahmen des Stadtumbaus:

- Unentschieden (19)
- Ja (14)
- Nein (7).

Mitwirkungsbereitschaft an einer 'Arbeitsgruppe Stadtumbau':

- Nein (17)
- Unentschieden (13)
- Ja (8).

Begrüßung der Festlegung als Stadtumbaugebiet:

- Ja (23)
- Unentschieden (14)
- Nein (2).

Die Kooperationsbereitschaft der Befragten, die einen Fragebogen abgegeben haben, ist insgesamt sehr hoch.

Die hohe Anzahl an 'unentschiedenen' Antworten zur Frage zur Kooperationsbereitschaft und einer Arbeitsgruppe zeigt, dass vertiefender Abstimmungs-, Informationsbedarf zum Stadtumbau besteht.

Die Mitwirkungsbereitschaft in einer 'Arbeitsgruppe Stadtumbau' wird überwiegend mit Nein beantwortet; ggf. stehen hier Überlegungen zum Aufwand-Nutzen-Verhältnis im Vordergrund.

Nur zwei Befragte lehnen die Festlegung als Stadtumbaugebiet ab, die deutlich überwiegende Zahl stimmt einer Programmaufnahme zu oder ist unentschieden.

### **Interesse an der Bildung eines Netzwerkes / einer Standortgemeinschaft**

Nennungen:

- Ja (16)
- Unentschieden (12)
- Nein (9).

Die Bildung eines Netzwerkes wird überwiegend befürwortet.

Es ergibt sich ein Kern von insgesamt 16 Befragten, die an einer Kooperation, an einer AG und / oder an einem Netzwerk interessiert sind ('Aktiv-Potenzial').

Als Schwerpunkte einer möglichen Netzwerkarbeit werden u.a. genannt:

- Nutzung von Synergien; Verbesserung von Auftritt und Bekanntheit
- Verbesserung des Images der Stadt Langen als attraktiver Wohn- und Bürostandort unter Hervorhebung der guten öffentlichen Verkehrsanbindung und der Nähe zum Flughafen

- Formulierung von Gestaltungsregelungen für Gebäude / Grundstücke in den Gewerbequartieren
- Verbesserung des Autobahnanschlusses
- Verbesserung des Gas- und Telekommunikationsanschlusses.

#### **Interesse an Informationen zum Stadtumbau per E-Mail oder Internet**

Nennungen:

- Ja (28)
- Nein (10).

Die überwiegende Zahl der Befragten möchte, unabhängig von einer eigenen aktiven Beteiligung, über den Stadtumbauprozess unterrichtet werden.

#### **Fazit**

Aus der Befragung konnten wesentliche Erkenntnisse für die künftigen Handlungsansätze im Stadtumbaugebiet gewonnen werden. Die hohe Auslastung der genutzten Grundstücke und die Standorttreue der ansässigen Betriebe zeigen, dass der Wirtschaftsstandort Langen durchaus geschätzt wird. Als Vorteile werden vor allem die gute verkehrliche Anbindung und die Flughafennähe genannt. Kontraproduktiv wirken sich aus Sicht der Befragten die Entwicklungshemmnisse der großen Brach- und Umstrukturierungsflächen aus. Diese Flächen werden als sehr imageschädigend eingestuft. Die meisten der Befragten sehen als Gebietsprofil ein Nutzungsspektrum außerhalb des produzierenden Gewerbes. Viele der Befragten wünschen sich eine Aufwertung des allgemeinen Umfeldes, wozu Grünflächen, gestaltete Freiräume, eine 'Mittagslandschaft' und Versorgungseinrichtungen gehören. Gefordert wird ebenfalls ein besseres Standortmarketing, zu dem ein zu bildendes Unternehmernetzwerk einen Beitrag leisten könnte.

Die Befragungsergebnisse sind vergleichbar mit den Ergebnissen einer 2007 per Telefoninterview durchgeführten Befragung 'GEWERBEMONITOR'<sup>14</sup> hinsichtlich der Einschätzung des Wirtschaftsstandortes Langen (verkehrliche Lagevorteile, hohe Standorttreue von ansässigen Unternehmen, besseres Marketing, Imageaufwertung). Dabei wurden 81 Unternehmen aus der gesamten Stadt befragt, eine Konzentration auf den nordwestlichen Gewerbebestandort in Langen erfolgte nicht.

## **4. Planungsgrundlagen**

Nachfolgend werden die für das Integrierte Handlungskonzept relevanten Planungen hinsichtlich ihrer rahmensetzenden Entwicklungsbedingungen ausgewertet.

### **4.1 Flächennutzungsplan, Regionaler Flächennutzungsplan**

Für den Planungsverband Ballungsraum Frankfurt / Rhein-Main und des Regierungsbezirks Darmstadt befindet sich zur Zeit ein Regionaler Flächennutzungsplan im Aufstellungsverfahren. Bis zur Rechtswirksamkeit (voraussichtlich 2009 / 2010) gilt der Flächennutzungsplan des Planungsverbandes des Ballungsraums Frankfurt / Rhein-Main.

Der Flächennutzungsplan bezogen auf die Stadt Langen weist folgende wesentliche Inhalte auf:

- Darstellung der überwiegenden Flächen des Untersuchungsraums als Gewerbeflächen
- Haupterschließungsstraßen: die B 486 und das Straßen-Karree Robert-Bosch-Straße – Pittlerstraße – Ampèrestraße – Ohmstraße

---

<sup>14</sup> Deutscher Städte- und Gemeindebund, GEWERBEMONITOR 2007, Umfrage zur Zufriedenheit und Standortloyalität von Gewerbebetrieben zur Ableitung eines Frühwarnsystems zum Erhalt des Wirtschaftsstandortes; an der Befragung haben neben Langen 11 weitere Kommunen teilgenommen.

## Langen **Stadtumbau West – Künftiges Stadtumbaugebiet 'Gewerbe'**

### Gebietsbezogenes Integriertes Handlungskonzept

---

- Wohnen: im Gebiet um die Dieselstraße
- Mischgebiete: westlich und nordwestlich des Bahnhofs (als Übergangsbereich zwischen Gewerbe und Wohnen sowie als mögliche Nutzung im Kontext der Bahnstrecke).

Der Entwurf des Regionalen Flächennutzungsplans (Stand Juni 2007) zeigt abweichend vom FNP für die Fläche nordwestlich des Bahnhofs an der Liebigstraße eine verringerte Mischgebietsfläche bzw. eine größere Gewerbefläche. Die geplante Wohnnutzung im Bereich des Platanenparks ist hier berücksichtigt. Nördlich der B 486 sind beidseitig der Bahnstrecke zwei größere gewerbliche Entwicklungsflächen dargestellt.

Im Abgleich der Zielsetzungen des künftigen Regionalen FNPs mit den bestehenden Nutzungen ergeben sich Differenzen in folgenden Bereichen:

<b>Bereich</b>	<b>Ziele Regionaler FNP</b>	<b>tatsächliche Nutzung</b>
Voltastraße, Nordwestseite und Ohmstraße, Südwestseite	Gewerbeflächen	Gewerbenutzung mit Wohnungen durchsetzt
Fläche des Reiterhofs	Gewerbeflächen	Landwirtschaftliche Nutzung (Reit-sport, Pferdehaltung)
Siemensstraße, Westseite	Gewerbeflächen	nördlich: Wohnen, südlich: Gewerbenutzung mit Wohnungen durchsetzt
Triftstraße, Südseite	Gewerbeflächen	Gewerbenutzung mit Wohnungen durchsetzt
Gebiet zwischen Westendstraße und Elisabethenstraße	Mischgebiet	überwiegend Wohnen
Elisabethenstraße Westseite, auf Höhe Rail.One	Mischgebiet	Gewerbenutzung

### **Fazit**

Der Entwurf des Regionalen Flächennutzungsplans ist deutlich auf die Entwicklung eines umfangreichen, zusammenhängenden Gewerbeschwerpunktes im Nordwesten Langens ausgerichtet.

Die bestehenden Gewerbegebiete sind unabhängig von ihrer realen Durchmischung mit Wohnnutzung als Gewerbeflächen dargestellt. Gleiches gilt für die landwirtschaftlich gewidmete Fläche des Reiterhofes. Auch die stadtnahe Fläche östlich der Bahn ist als Gewerbefläche dargestellt. Hinzu kommen weitere umfangreiche Erweiterungsflächen für gewerbliche Nutzungen östlich der Bahnstrecke beidseitig der B 486 (außerhalb des Untersuchungsraums).

Insgesamt ist kritisch zu prüfen, ob die umfangreichen Flächenausweisungen einem realistischen Mengengerüst für die zukünftige Gewerbeflächennachfrage entsprechen.

## Langen **Stadtumbau West – Künftiges Stadtumbaugebiet 'Gewerbe'**

Gebietsbezogenes Integriertes Handlungskonzept

Abbildung 9: FNP /  
Regionaler FNP /  
Überlagerung mit  
realer Nutzung

Flächennutzungsplan  
der Stadt Langen  
(Ausschnitt)

rot: Wohnen  
grau: Gewerbe  
braun: Mischgebiet  
hellgrün: Grünfläche  
dunkelgrün: Wald  
gelb punktiert: Feld



Regionaler Flächen-  
nutzungsplan, Ent-  
wurf (Juni 2007)  
(Ausschnitt)



Überlagerung des  
Regionalen FNPs mit  
der realen Nutzung

rot: Wohnen  
grau: Gewerbe  
braun: Mischgebiet  
hellgrün: Grünfläche / Feld  
dunkelgrün: Wald  
gestreift: Divergenzen des  
Regionalen. FNPs zur  
realen Nutzung





**4.2 Bebauungspläne**

Für den Untersuchungsraum sind die Festsetzungen von insgesamt acht Bebauungsplänen relevant. Die wesentlichen Festsetzungen sind in der nachfolgenden Übersicht dargestellt. Allein bei Betrachtung dieser acht Bebauungspläne ergeben sich in der Summe städtebauliche Zielgrößen von zusätzlich bis zu 1.045 Einwohnern und 5.735 Arbeitsplätzen. Während auf gesamtstädtischer Ebene die per B-Plan ausgewiesenen Wohnreserveflächen in etwa dem für 2020 prognostiziertem Bedarf<sup>15</sup> entsprechen, übersteigt die Anzahl möglicher Arbeitsplätze in den B-Plan-Gebieten die prognostizierten Zahlen deutlich.

<b>Bezeichnung / Verfahrensstand</b>	<b>Bereich / wesentliche Zielsetzungen</b>	<b>Anmerkungen / Zielgrößen<sup>16</sup></b>
2-Ia / Entwurf	Bereich zwischen Pittlerstraße / Monza-Park / Bahnstrecke / Mörfelder Landstraße; Sicherung des Wohnbestandes im Süden, Gewerbegebiet im Norden	Zielgrößen: keine zusätzlichen Einwohner, 1.100 bis 1.500 Arbeitsplätze
2-II Industriegebiet Neurott / rechtswirksam 13.12.1969	Bereich nördlich der B 486; GI Industriegebiet in unterschiedlichen Dichten; heutiger Pferdehof: Festsetzung als Fläche für die Landwirtschaft; Schutzgrün zum Wohnen	Gebiet hat sich real in Richtung eines Gewerbegebietes mit hohem Wohnanteil entwickelt
2-III Gewerbegebiet Neurott / rechtswirksam 10.01.1976	Bereich nördlich der Paul-Ehrlich-Straße; GE Gewerbegebiet	betrifft den Untersuchungsraum (Grundstück Paul-Ehrlich-Str. 1 - 1d) nur teilweise
2-IV Gewerbegebiet östlich der Bahnlinie / rechtswirksam 13.07.1999	Bereich zwischen Bahnlinie und innerstädtischen Wohngebieten Gewerbegebiete in unterschiedlichen Dichtestufen	Zielgrößen: 0 Einwohner, 1.400 bis 1.500 Arbeitsplätze
2-V Monza-Gewerbepark / rechtswirksam 23.11.2001	Bereich Pittlerstraße Süd / Bahn / Monzastraße; Gewerbegebiet mit einzelnen, blockrandschließenden Baufeldern; Ausschluss von Lagerhäusern, Speditionsunternehmen etc. sowie großflächigem EZH	Zielgrößen: 0 Einwohner, 600 bis 830 Arbeitsplätze
2-VI Gewerbe- u. Wohngebiet westlich der Pittlerstraße / rechtswirksam 15.04.2005	Bereich des ehem. Pittler-Areals zwischen Siemensstraße und Pittlerstraße; südlich: allgemeines Wohngebiet; nördlich: Gewerbegebiet und Einzelhandel	Zielgrößen: 315 Einwohner, 390 bis 530 Arbeitsplätze; Ansiedlung eines Lebensmittelvollversorgers in der Umsetzung
12 Am Schnainweg / rechtswirksam 22.04.2005	Bereich östlich der Bahnstrecke zwischen Siedlungsgebiet und B 486	außerhalb des Untersuchungsraums, tangiert BP 2-IV; Zielgrößen: 730 Einwohner, 715 bis 975 Arbeitsplätze
42 / A-C / Planreife	Regelungen zum Ausschluss zentrumsrelevanter Einzelhandelsangebote südlich der B 486, nördlich der Mörfelder Landstraße sowie auf dem ehem. 'Woolworth-Areal'	
42 / D-E / Aufstellungsbeschluss	Regelungen zum Ausschluss zentrumsrelevanter Einzelhandelsangebote im Bereich Ohmstraße / Pittlerstraße Nord sowie im Gebiet des Monzaparks	B-Plan hat Relevanz im Kontext der diskutierten Ansiedlung von Einzelhandelsunternehmen im Gebiet

<sup>15</sup> Gesamtstädtisches Integriertes Handlungskonzept, S. 83 ff.

<sup>16</sup> Soweit bekannt; Quelle: Gesamtstädtisches Integriertes Handlungskonzept, Plan 5.

#### 4.3 Verkehrskonzepte

Im Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Langen<sup>17</sup> werden bezogen auf den Untersuchungsraum folgende wesentliche Planungsziele dargestellt:

- ein vierstreifiger Ausbau der so genannten Ausbaustrecke zwischen der A5 und der K 186 außerhalb des Stadtumbaugebietes bis zum Jahr 2015, da diese sehr hoch belastet ist (z.T. bis an die Leistungsfähigkeitsgrenze), zugleich sollen Verkehrsberuhigungen im Stadtbereich erfolgen
- die Umgestaltung bzw. der Rückbau der Mörfelder Landstraße zu Kreisverkehrsplätzen (Mörfelder Landstraße / Berliner Allee, Mörfelder Landstraße / Pittlerstraße, Pittlerstraße / Ampèrestraße), um eine gestalterisch attraktive Eingangssituation zu realisieren
- der Umbau von wichtigen Knotenpunkten; im Bereich Robert-Bosch-Straße / Pittlerstraße ist dies in Form eines provisorischen Kreisverkehrs bereits erfolgt.

Verbesserungen im ÖV sind nicht vorgesehen, da ein sehr hoher Anteil an berufsbedingten Einpendlern den ÖV aufgrund der sehr guten Anbindung der Gewerbeschwerpunkte über zwei S-Bahn-Haltestellen und den Regionalbahnhof nutzt. Im Binnenverkehr weist das Stadtbussystem eine gute Akzeptanz auf.

Auch der Rad- und Fußgängeranteil ist hoch. Im Entwurf des Radverkehrskonzeptes<sup>18</sup> wird Handlungsbedarf insbesondere beim Ausbau der Haupttrouten des Radwegenetzes auf den Abschnitten Liebigstraße, östliche Paul-Ehrlich-Straße, südliche Robert-Bosch-Straße und westliche Mörfelder Landstraße gesehen. Diese Straßen sind auch die Zubringer zum regionalen Radwegenetz sowie zum Radweg 'Rund um Langen'.

#### 5. SWOT-Analyse

Aufbauend auf dem dargestellten Profil / den Ausgangsbedingungen des Gebietes werden in der SWOT-Analyse<sup>19</sup> die wesentlichen Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken zusammenfassend gegenüber gestellt. Hieraus lassen sich die erforderlichen Ziele und Maßnahmen für den künftigen Stadtumbau umsetzungsorientiert ableiten. Die SWOT-Analyse bildet sowohl gesamträumliche als auch teilgebietsbezogene Faktoren ab. Ziel ist, den Nutzen aus Stärken und Chancen zu maximieren und die Verluste aus Schwächen und Risiken zu minimieren.

Im besonderen Fokus steht dabei die Frage, welche Projekte und Maßnahmen im Kontext des Stadtumbaus geeignet sind, eine zukunftsweisende Stabilisierung der gewerblichen Nutzung im Bereich der älteren Gewerbeflächen und eine zukunftsweisende Nutzung der brachgefallenen Flächen zu fördern.

Als Stärken wurden die bereits im Stadtumbaugebiet vorhandenen und wirksamen Potenziale oder Qualitäten, als Schwächen die gebietsintern bestehenden Mängel oder Defizite identifiziert. Die Mängel und Potenziale des Untersuchungsgebietes sind in einer Plandarstellung im Anschluss an dieses Kapitel dargestellt.

Im Rahmen der Beurteilung der Stärken bzw. Potenziale ist nicht nur von Bedeutung wodurch das Untersuchungsgebiet in der Vergangenheit profitiert hat, sondern auch ob zukünftig auf den vorhandenen Stärken aufgebaut werden kann und welche Synergiepotenziale in ihrer Ausschöpfung (z.B. PPP Öffentliche Hand / Eigentümern, Unternehmen) aufzubauen bzw. auszu-

---

<sup>17</sup> Stadt Langen, Verkehrsentwicklungsplan VEP Langen, Darmstadt 2004 aus: Gesamtstädtisches Integriertes Handlungskonzept, S. 71 ff.

<sup>18</sup> Stadt Langen, Radverkehrskonzept Langen, Entwurf Juli 2008.

<sup>19</sup> Die SWOT-Analyse (S-Strengths – Stärken, W-Weaknesses – Schwächen, O-Opportunities – Chancen, T-Threats – Risiken) ist ursprünglich ein Instrument des strategischen Managements und dient dazu, aus den Stärken und Schwächen eines räumlichen oder organisatorischen Komplexes (interne Sicht) und den Chancen und Risiken der Umwelt (externe Sicht) geeignete strategische Lösungen für die Zielerreichung abzuleiten.

schöpfen sind. Im Rahmen der Bewertung der Schwächen steht im Vordergrund, wie diese behoben und minimiert werden können.

Chancen und Risiken beziehen sich auf externe Einflüsse auf das Quartier, die ein hohes Potenzial positiver wie negativer Beeinflussung zukünftiger Entwicklungen beinhalten. Zu bewerten ist insbesondere, welche Möglichkeiten sich durch ihre Entfaltung für das Gebiet / die Gebiete eröffnen. Zu bewerten ist u.a., welche Chancen Faktoren wie die geographische Lage, die Nähe zum Flughafen, die sehr gute Verkehrsanbindung und die vorhandene Wohn- und Freizeitqualität der Stadt Langen implizieren.

Im Bereich der Risiken ist u.a. zu bewerten, welche Faktoren Firmen daran hindern, sich in Langen niederzulassen, welche Standortvorteile andere Kommunen bieten, welche Schwierigkeiten z.B. die gesamtwirtschaftliche Lage bereitet.

## **5.1 Stärken (Potenziale)**

### **Entwicklungsflächen mit hoher Lagegunst**

Der Untersuchungsraum weist umfangreiche Entwicklungsflächen auf, die durch eine sehr gute regionale Anbindung, eine gute gebietsinterne Erschließung sowie baureife Flächen und Synergien zu bestehenden Unternehmen charakterisiert sind. Vor dem Hintergrund der nach wie vor vorhandenen Nachfrage nach Gewerbe- wie auch nach Wohnflächen in der Wachstumsregion Frankfurt werden für diese Flächen prinzipiell gute Vermarktungspotenziale gesehen. Voraussetzung hierfür ist die Überwindung einzelner Entwicklungshemmnisse (s. auch unter 'Schwächen').

#### *Ohmstraße / Pittlerstraße Nord*

Die hier befindlichen Entwicklungsflächen umfassen insgesamt ca. 0,8 ha. Das Grundstück Robert-Bosch-Straße 7 (5.991 qm) liegt verkehrsgünstig unmittelbar an der Kreuzung Robert-Bosch-Straße / Pittlerstraße sowie am Übergang zum südlich der B 486 gelegenen Gewerbeareal. Für das Grundstück liegen mehrere Anfragen vor, darunter auch von Einzelhandelsunternehmen, deren Niederlassung an diesem Standort allerdings aus stadtentwicklungspolitischen Gründen nicht erwünscht ist. Eine Entwicklung scheiterte bislang an den hohen Grundstückspreisvorstellungen des privaten Eigentümers. Eine weitere Entwicklungsfläche befindet sich Ecke Paul-Ehrlich-Straße / Robert-Bosch-Straße (1.971 qm). Diese Fläche zeichnet sich insbesondere durch ihre Einbindung in das Quartier hochwertiger Nutzungen im Norden des Untersuchungsraums aus.

#### *Pittlerstraße Süd*

Die drei großen Entwicklungsflächen im Gebiet – nördlicher 'Monzapark' (49.554 qm), Fläche östlich des ehemaligen Woolworth-Auslieferungslagers (27.642 qm) sowie der 'Platanenpark' (54.138 qm) weisen Entwicklungsvorteile aufgrund ihrer stadtnahen Lage, der Zuordnung zur zentralen Gebietsachse Pittlerstraße und der in Teilen vorhandenen Nähe zu homogenen Wohngebieten auf. Für die nördliche Fläche bestehen mögliche Führungsvorteile zu High-Tech-Unternehmen (Sun, Fujitsu).

Auf den südlichen Flächen sind Arrondierungen mit Wohn- und Mischnutzungen möglich; im Bereich des 'Platanenparks' ist eine entsprechende Entwicklung bereits planerisch vorbereitet; eine zentrale Erschließungsstraße sowie Baumpflanzungen wurden schon realisiert. Die etwas kleinere Entwicklungsfläche Ampèrestraße / Pittlerstraße (5.776 qm) liegt in exponierter Lage an der B 486.

Insgesamt sind ca. 14,5 ha als Entwicklungsflächen mit hoher Lagegunst einzustufen.

#### *Liebigstraße*

In diesem Bereich ist die stadt- und bahnhofsnahe Fläche der Stadtwerke (29.990 qm) als Entwicklungsfläche mit hoher Lagegunst gekennzeichnet. Die Fläche eignet sich insbesondere für die Entwicklung als Wohnstandort.

Wie bei allen bahnnahe Flächen im Untersuchungsraum sind allerdings Lösungen zur Minderung der Lärmimmissionen der Bahn im Vorfeld einer erfolgreichen Flächenvermarktung umzusetzen.

### **Entwicklungsflächen zur weitsichtigen Flächenvorsorge**

#### *Ohmstraße / Pittlerstraße Nord*

Die Fläche des Reiterhofes (10,4 ha) kann in Entsprechung der Darstellung im Regionalen Flächennutzungsplan aufgrund ihrer guten Lage zwischen zwei Gewerbegebieten als herausragendes Potenzial für eine weitsichtige Gewerbeflächenvorsorge (Verfügungsreserve) der Stadt Langen eingestuft werden. Voraussetzung ist allerdings ein Erwerb der Flächen durch die Stadt, die Verlagerung der bestehenden Nutzung und eine Baureifmachung inkl. innerer Erschließung. Aufgrund des baulichen Bestandes ist in Teilbereichen eine Umstrukturierung der Flächen erforderlich. Der Reiterhof stellt derzeit die einzige größere Grünfläche im Gebiet dar, allerdings ohne eine öffentliche Zugangsmöglichkeit bzw. Querbarkeit. Im Rahmen einer künftigen Entwicklung der Fläche ist daher auf einen hinreichenden Anteil an Freiflächen zu achten.

### **Umstrukturierungsflächen mit hoher Lagegunst**

Die Umstrukturierungsflächen weisen ähnlich gute Voraussetzungen wie die Entwicklungsflächen auf; Voraussetzung ist hier jedoch der Rückbau oder der Umbau vorhandener Bausubstanz und / oder die Verlagerung bestehender Nutzungen.

#### *Ohmstraße / Pittlerstraße Nord*

Zu den Umstrukturierungsflächen gehören in diesem Bereich sieben Grundstücke, die trotz des Lagevorteils an der B 486 überwiegend leerstehende oder extensiv / temporär genutzte Hallen aufweisen (insgesamt ca. 3,2 ha). Die Halle auf dem Grundstück Ohmstraße 2 wird zur Zeit als Lager eines Reifenhandels sowie von einem Abbruchunternehmen genutzt. Nach dem bereits erfolgten Verkauf ist eine andere Nutzung vorgesehen. Die Grundstücke Robert-Bosch-Straße 9 und 13 sollen aufgrund der Insolvenz der dortigen Unternehmen ebenfalls veräußert werden. Die Hallen auf den Grundstücken Robert-Bosch-Straße 15 und 17 werden genutzt (Entsorgungsbetrieb / Indoor-Soccer), eine geplante Veräußerung scheiterte bislang vermutlich am geforderten Grundstückspreis.

#### *Pittlerstraße Süd*

Auch in diesem Bereich befinden sich zwei Umstrukturierungsflächen in hoher Lagegunst. Der Eigentümer des von der Mörfelder Landstraße und vom Bahnhof gut erreichbaren Grundstücks des ehemaligen Auslieferungslagers von Woolworth (derzeit noch Mieter auf dem Grundstück) strebt einen Gesamtverkauf des 2 ha großen Areals an. Eine Splittung in Teilflächen ist zur Zeit nicht vorgesehen. Das Grundstück Ampèrestraße 1 - 3 (ca. 1,1 ha) liegt trotz der günstigen Lage an der B 486 überwiegend brach; ungeachtet der hohen Leerstandsquote ist vom Eigentümer keine Veräußerung geplant.

#### *Liebigstraße*

Die Umstrukturierungsflächen (städtischer Bauhof / Unternehmen Rail.One) umfassen hier eine Größe von insgesamt 7,3 ha. Sie liegen, wie das südlich angrenzende baureife Stadtwerke-Areal, günstig in Stadt- und Bahnhofsnahe, was sie für Wohn- und / oder Mischnutzungen prädestiniert.

#### **Kleinteilige Gewerbegrundstücke**

In den älteren 'traditionellen' Gewerbequartieren befinden sich lokal bedeutsame kleine und mittlere Unternehmen mit hoher Standorttreue. Die Grundstücksauslastung ist überwiegend gut. Die Kleinteiligkeit der Parzellen ist grundsätzlich vorteilhaft für die flexible Vermarktung der Flächen.

##### *Ohmstraße / Pittlerstraße Nord*

Das Siedlungsbild dieses Gebietes erscheint weitgehend geschlossen, nahezu alle Grundstücke werden intensiv genutzt. Der Eindruck eines 'funktionierenden' Gewerbegebietes ist hier ein deutlicher Zukunftsfaktor.

##### *Pittlerstraße Süd*

Das Gebiet an der Mörfelder Landstraße weist bei sehr kleinen Parzellen eine hohe Dichte der Bebauung auf, wodurch die hier ansässigen Firmen u. U. in ihrer weiteren Entwicklung gehindert sind.

#### **Entwicklungsflächen mit Schwerpunkt Gewerbenutzung**

Der Untersuchungsraum bietet ein qualitativ hochwertiges Angebot großflächiger Gewerbeareale in integrierten Lagen. Damit wird dem Ziel einer Förderung der Innenentwicklung Rechnung getragen.

Für Gewerbenutzungen stehen brachliegende Flächen in einer Gesamtgröße von etwa 22 ha zur Verfügung. Damit könnte rein rechnerisch im Untersuchungsraum deutlich mehr als die gesamte, im Gesamtstädtischen Integrierten Handlungskonzept prognostizierte, Nachfrage nach Gewerbeflächen (max. 11,8 ha) abgedeckt werden. Soweit diese Prognoseansätze zutreffend sind, wären die im Flächennutzungsplan bzw. im Regionalen Flächennutzungsplan dargestellten Gewerbeflächen am nördlichen Stadtrand (beidseitig der B 486) zumindest in ihrem Gesamtumfang kritisch zu prüfen.

##### *Ohmstraße / Pittlerstraße Nord*

Der Standort Otto-Hahn-Straße 5 - 7 (0,9 ha) stellt als Teilfläche ab 2010 ein größeres gewerbliches Entwicklungspotenzial dar, da der derzeitige Nutzer (Brady) den Standort verlassen wird. Gleiches gilt für Flächen nördlich der B 486 in einem Umfang von ca. 4 ha.

##### *Pittlerstraße Süd*

Hier sind im wesentlichen vier große Entwicklungsflächen, der 'Platanenpark', die Fläche des ehemaligen Woolworth-Auslieferungslagers inklusive der östlich angrenzenden Flächen bis zur Bahn sowie eine Fläche zwischen dem 'Monzapark' und der Raiffeisenstraße, vorhanden. Das Gesamtpotenzial umfasst ca. 17,6 ha. Zur Begünstigung der Vermarktbarkeit der Flächen ist ihre kleinteilige Parzellierung, damit verbunden die Schaffung einer inneren Erschließung von Bedeutung.

##### *Liebigstraße*

Dieser Bereich eignet sich aufgrund der Nähe zu Wohnnutzungen sowie der nur bedingt guten äußeren Erschließung nur eingeschränkt für gewerblich genutzte Flächen (Schwerpunkt Wohnen / Mischnutzung).

#### **Entwicklungsflächen für vermehrte Wohnnachfrage**

Die umfangreichen Entwicklungs- und Umstrukturierungsflächen sind in ihrer perspektivischen Nutzung im Kontext der jeweiligen Umgebung zu betrachten. Eine mögliche vermehrte Wohnnachfrage<sup>20</sup> lässt sich im Untersuchungsraum vor allem in der räumlichen Beziehung zu beste-

---

<sup>20</sup> Vgl. auch Gesamtstädtisches Integriertes Handlungskonzept; Prognose: rd. 44 ha Wohnbauflächen-Bedarf.

henden Wohnquartiere befriedigen. Insgesamt eignet sich für eine wohnbauliche Nutzung eine Fläche von ca. 10,8 ha. Damit wird dem Ziel einer Förderung der Innenentwicklung Rechnung getragen.

#### *Pittlerstraße Süd*

Potenzielle Wohnstandorte sind die Flächen unmittelbar westlich des Bahnhofs in Arrondierung bestehender Wohnflächen. Ob die südlich der Ampèrestraße über den Bebauungsplan 2-VI festgesetzte Wohnnutzung tatsächlich realisiert wird, steht derzeit noch nicht fest, da der Standort zwischen Neurott und Oberlinden / Linden idealerweise als Nahversorgungszentrum entwickelt werden könnte. Insgesamt würden bei maximaler Ausnutzung der Flächen ca. 3,7 ha für Wohnnutzungen zur Verfügung stehen.

#### *Liebigstraße*

Als neue Wohngebietsflächen (und tw. Mischgebietsflächen) eignet sich nahezu der gesamte Bereich zwischen Liebigstraße und dem Wohngebiet Nordend in einer Größe von ca. 10,3 ha. Voraussetzung ist allerdings neben der Umstrukturierung der nördlich gelegenen Gewerbeflächen ein wirksamer Lärmschutz entlang der Bahntrasse.

### **Grundstücke im Eigentum der Stadt / der Stadtwerke**

Mit Grundstücken im städtischen Eigentum bzw. im Eigentum eines städtischen Unternehmens sind per se gute Steuerungsmöglichkeiten der Planung und Vermarktung verbunden.

#### *Ohmstraße / Pittlerstraße Nord*

Das städtische Eigentum in diesem Bereich ist marginal, lediglich das gewerblich genutzte Grundstück Ohmstraße 8 befindet sich im kommunalen Eigentum (0,1 ha).

#### *Pittlerstraße Süd*

Im zentralen Bereich des Untersuchungsraums befindet sich kein potenzielles Gewerbe- oder Wohnbaugrundstück im kommunalen Eigentum.

#### *Liebigstraße*

Die Grundstücke des städtischen Bauhofs und der Stadtwerke Langen liegen im kommunalen Eigentum bzw. der Stadtwerke Langen. Das dazwischen liegende, durch Rail.One genutzte Grundstück ist privat.

### **Gewerbe mit besonderem Image**

Gewerbekomplexe, die ein architektonisch markantes Erscheinungsbild aufweisen und / oder mit hochwertigen Nutzungen belegt sind, tragen als 'Leuchtturm' nachhaltig zum Positiv-Image eines Gewerbegebietes bei. Eine entsprechend positive Wirkung entfaltet, trotz der räumlichen Trennung durch den Reiterhof und die Verkehrsstrassen, das nahe gelegene Areal nördlich der Paul-Ehrlich-Straße mit überregional bekannten Unternehmen (u.a. Deutsche Flugsicherung, Paul-Ehrlich-Institut, Umweltbundesamt). Im Untersuchungsgebiet selbst ist die Anzahl entsprechender Unternehmen und Einrichtungen deutlich geringer.

#### *Ohmstraße / Pittlerstraße Nord*

Der Gebietsstruktur entsprechend befinden sich hier überwiegend kleinere, insbesondere lokal wichtige Gewerbebetriebe.

#### *Pittlerstraße Süd*

In dem überwiegend brachliegenden Bereich ist das Gebäude des Unternehmens Fujitsu, Pittlerstraße 47, als positiver Imagegeber herauszustellen. Die Gebäude des 'Monzaparks' weisen zwar ein prägnantes Erscheinungsbild auf, können jedoch aufgrund des nur bedingt guten Bauzustands und der hohen Leerstandsquote nicht als positiver Imageträger bezeichnet werden.

Ebenfalls von besonderer Signethaftigkeit, wenn auch mit baulichen Mängeln behaftet, ist das leer stehende Hochhaus auf dem ehemaligen Pittlerareal, das als einziges Gebäude erhalten wurde. Im Vorfeld einer Nachnutzung bietet sich das Gebäude u.U. für transitorische Zwischennutzungen oder künstlerische Interventionen an.

#### *Liebigstraße*

Wie im Bereich Ohmstraße / Pittlerstraße Nord sind besondere Imagegeber hier nicht vorhanden. Eine positive (Fern-)Wirkung entfaltet das Verwaltungsgebäude der Stadtwerke Langen an der Weserstraße außerhalb des Untersuchungsraumes.

### **Autobahnanschluss**

Der Anschluss des Untersuchungsraums an die A 5 im Westen und die A 661 im Osten ist über die B 486 gegeben. Die schnelle überregionale Verkehrsverbindung für Lieferverkehr, Arbeitnehmer und Kunden ist einer der zentralen Lagevorteile des Untersuchungsraums.

#### *Ohmstraße / Pittlerstraße Nord und Pittlerstraße Süd*

Der Knotenpunkt Ohmstraße hat als einzige direkte Anbindung an die B 486 für die Gebiete Ohmstraße / Pittlerstraße Nord und Pittlerstraße Süd eine überaus wichtige Erschließungsfunktion. Da der planfreie Knotenpunkt sowohl aus nördlicher als auch aus südlicher Richtung keinen Linksabbieger-Verkehr ermöglicht, hat die gebietsinterne 'Schleife' Ohmstraße / Ampèrestraße / Pittlerstraße / Robert-Bosch-Straße eine hohe verkehrliche Bedeutung für beide Gebiete. Die Anbindung erfolgt je nach Richtung als einzige direkte Anbindung des jeweiligen Gebietes über den Knotenpunkt.

#### *Liebigstraße*

Dieses Gebiet ist in Richtung Norden über die Bahnunterführung, die Paul-Ehrlich-Straße und die o.g. 'Schleife' und nach Süden über die Friedrichstraße, den Südring und die Mörfelder Landstraße an die B 486 angebunden. Im Osten dient die Hans-Keiling-Allee von der B 486 als Zubringer in das Gebiet. Da diese Anbindungen lediglich indirekt erfolgen, sind Nutzungen mit hohen Anforderungen an eine überregionale Anbindung an der Liebigstraße wenig geeignet.

### **Vorhandene Gleis- und Bundesstraßenquerungen für Fußgänger und Radfahrer**

Die starke Trennwirkung der B 486 und der Bahnstrecke erfordert funktionsfähige und gestalterisch ansprechende Querungsmöglichkeiten, über die zugleich auch die Eingangssituationen in die jeweiligen Quartiere betont werden können. Der Zusammenhalt der einzelnen Gebiete ist besonders dann gewährleistet, wenn auch für Fußgänger und Radfahrer eine geeignete Infrastruktur zur Verfügung steht.

#### *Ohmstraße / Pittlerstraße Nord und Pittlerstraße Süd*

Die beiden Gebiete sind durch drei B 486-Überquerungen im Abstand von jeweils ca. 500 m verbunden. Im Süden befindet sich eine reine Fußgänger- und Radfahrerbrücke, die die Dieselstraße mit einem Waldweg am Stadtrand südwestlich des Wohngebietes Steubenstraße verbindet. Eine zentrale, für alle Verkehrsteilnehmer benutzbare Brückenverbindung über die B 486 führt über die Pittlerstraße. Die Gleisunterquerung in Verlängerung der Liebigstraße ist ebenfalls für alle Verkehrsteilnehmer/innen nutzbar, allerdings wegen geringer Breiten weniger komfortabel. Darüber hinaus befindet sich nördlich der Raiffeisenstraße eine Unterquerung der B 486 zur Paul-Ehrlich-Straße.

#### *Pittlerstraße Süd und Liebigstraße*

Die einzigen Verbindungsmöglichkeiten zwischen den beiden Gebieten befinden sich im Süden. Hier steht der Bahnhofstunnel für Fußgänger und Radfahrer sowie die Brücke Mörfelder Landstraße / Bahnstraße zur Verfügung. Im Norden fehlt eine Verbindung gänzlich.



### **Übergeordnete Radwegeverbindung**

Durch das Gebiet führt ein Abschnitt einer überörtlichen Radwegroute (Radwegenetz Kreis Offenbach), in Teilen besteht Ausbau- / Erneuerungsbedarf. Seitens der Stadt Langen wird zur Zeit ein Radwegekonzept erarbeitet.

Eine gute Radwegverbindung ist insbesondere für die im Stadtgebiet Langen wohnenden Beschäftigten des Gebietes von Bedeutung. Darüber hinaus kann durch die touristische Nutzung des Weges der Bekanntheitsgrad des Gebietes erhöht werden.

#### *Liebigstraße, Ohmstraße / Pittlerstraße Nord*

Die Radwegroute führt aus Richtung Innenstadt (Bahnstraße, Friedrichstraße) über die Liebigstraße und die Unterführung im Norden zur Paul-Ehrlich-Straße, von dort weiter ins Umland.

### **Wald als Erholungsraum**

Die nahe gelegenen umfangreichen Waldgebiete stellen als Freizeit- und Erholungsmöglichkeit einen nicht unerheblichen weichen Standortfaktor für Neuansiedlungen von Gewerbe und Wohnen sowie zur Profilierung des Bestandes dar.

#### *Ohmstraße / Pittlerstraße Nord*

Die Anbindung zum Wald erfolgt über die Paul-Ehrlich-Straße sowie über einen Fußweg in der Voltastraße / das Wohngebiet Steubenstraße. Der schmale Weg sollte ggf. aufgewertet werden.

#### *Pittlerstraße Süd*

Die Erreichbarkeit aus dem Gebiet Pittlerstraße Süd ist über die südliche Fußgänger- und Radfahrerbrücke in Verlängerung der Dieselstraße gegeben.

### **Kristallisationsort Regional-, S-Bahnhof / Anbindung ÖV im 500 m-Radius**

Der Bahnhof von Langen zeigt sich als belebter Verkehrsknotenpunkt sowie wichtiger zentraler Ort an der Schnittstelle des Gewerbegebietes mit der Innenstadt. Die Gestaltung der Vorbereiche bietet ein ansprechendes Entree für Ankommende und Abreisende. Beidseitig des Bahnhofs stehen Flächen für weitere Aufwertungsmaßnahmen zur Verfügung. Auch als Umsteigepunkt zu den gebietserschließenden Stadtbuslinien übernimmt der Bahnhof eine wichtige Funktion für das Gewerbeareal. Der im Norden außerhalb des Untersuchungsraumes gelegene S-Bahn-Halt 'Langen Flugsicherung' ist für die Erreichbarkeit der Nutzungen im Untersuchungsraum weniger relevant. Über ihn wird vor allem das Areal nördlich der Paul-Ehrlich-Straße angebunden.

Die Lage im 500 m-Radius um die Bahnhöfe kennzeichnet eine gute Erreichbarkeit der dort befindlichen Flächen insbesondere für Beschäftigte, die in die Stadt Langen einpendeln.

#### *Ohmstraße / Pittlerstraße Nord*

Das Gebiet hat keinen unmittelbaren Bezug zum Bahnhof Langen. Der 500 m-Radius des S-Bahn-Halts 'Langen Flugsicherung' tangiert das Gebiet nur im westlichen Randbereich.

#### *Pittlerstraße Süd*

Der Bahnanschluss des Gebietes kann als günstig bezeichnet werden, da etwa Dreiviertel der Flächen innerhalb des 500 m-Radius liegen. Im Süden liegen wichtige Flächenpotenziale zur baulichen und freiräumlichen Aufwertung des gesamten Bahnhofareals als wichtiger innerstädtischer Kristallisationsort.

#### *Liebigstraße*

Der gute ÖV-Anschluss kann ein wichtiger Impulsgeber für die bauliche Entwicklung insbesondere der Stadtwerke-Grundstücke an der südlichen Liebigstraße sein. Damit wird dieses Areal als Wohnstandort auch für nicht in Langen arbeitende Bürger interessant.

## **5.2 Schwächen (Mängel)**

### **Brachliegende Grundstücke mit hohen Entwicklungshemmnissen**

Die Grundstücke mit Entwicklungshemmnissen sind überwiegend deckungsgleich mit den Entwicklungsflächen mit hoher Lagegunst. Hier überlagern sich positive und negative Faktoren. Flächen, die eine grundsätzlich hohe Lagegunst und eine gute Eignung für Neuinvestitionen haben, weisen vielfach entwicklungshemmende Faktoren wie ein ungeordnetes Umfeld und eine mangelnde Verkaufsbereitschaft oder zu hohe Preisvorstellungen der Eigentümer auf. Viele Nachbarkommunen bieten günstigere Grundstücke an. Durch den langjährigen Entwicklungsstillstand der in Teilbereichen sehr umfangreichen Flächen 'verinseln' die vorhandenen genutzten intakten Gewerbekerne zunehmend. Mit den großflächigen Brachflächen, die das Bild vielfach prägen, geht die Gefahr einer weiteren Abwärtsspirale (Downgrading) des Gebietes einher.

#### *Ohmstraße / Pittlerstraße Nord*

In diesem Gebiet befinden sich in der Pittlerstraße, südlich des Reiterhofes, drei Brachflächen mit Entwicklungshemmnissen in einer Größe von insgesamt ca. 1,5 ha (extensiv bebaute Grundstücke, Robert-Bosch-Straße 7 / Fläche Ecke Robert-Bosch-Straße / Paul-Ehrlich-Straße). Wesentliche Gründe für die Entwicklungsbeschränkung liegen in unzureichender Nachfrage aufgrund hoher Preisvorstellungen für die Grundstücke.

#### *Pittlerstraße Süd*

Bis auf das Areal des künftigen 'Platanenparks', für den Investitionsabsichten bestehen, sind in diesem Abschnitt des Untersuchungsraumes alle freien Grundstücke durch Entwicklungshemmnisse geprägt. Die Einschränkung der Vermarktungsfähigkeit resultiert vor allem aus dem sehr großen, nicht nachfragegerechten Zuschnitt der Grundstücke (1 bis 2 ha) und der Nähe zu Wohngebieten.

#### *Liebigstraße*

Für das Stadtwerkeareal bestehen in mehrfacher Hinsicht Entwicklungshemmnisse, die mit unzureichender verkehrlicher Anbindung, Lärmbelastung und Trennwirkung der Bahnstrecke und (im Falle von gewerblichen Nutzungen) mit der Nähe zu Wohngebieten (Immissionskonflikte) zu umschreiben sind.

### **Grundstücke mit hohen Entwicklungshemmnissen / rückzubauende Bausubstanz**

Leerstehende oder deutlich untergenutzte Hallen bzw. verlassene Gebäude (z.B. 'Pittlerhochhaus') verleihen dem Gebiet in Potenzierung der Brachflächen eine deutliche negative Prägung. Die 'baulichen Altlasten' schränken die Vermarktungsfähigkeit des jeweiligen Grundstücks wie auch der Grundstücke im Umfeld deutlich ein.

#### *Ohmstraße / Pittlerstraße Nord*

An der Ohmstraße und Robert-Bosch-Straße befinden sich fünf bebaute Grundstücke in einer Größe von insgesamt ca. 2,3 ha mit extensiver Nutzung bzw. Leerstand, die aus nicht vorhandener Nachfrage bzw. hohen Preisvorstellungen resultieren.

Im Falle einer langfristigen Entwicklung als Gewerbegebiet wären auch die Gebäude des Reiterhofes rückzubauen.

#### *Pittlerstraße Süd*

Für das Grundstück des ehemaligen Woolworth-Auslieferungslagers (2 ha) ist die Nachnutzung noch nicht gesichert. Eine zukunftsfähige Nachnutzung erfordert den Rückbau der vorhandenen Bausubstanz. Das Grundstück Ampèrestraße 1 - 3 (0,5 ha) weist eine einfache Gewerbehallenstruktur ohne besondere Merkmale auf. Eine Vermarktung ist derzeit nicht absehbar.

#### *Liebigstraße*

Die überholte Bausubstanz des städtischen Bauhofs sowie die Fabrikationsanlagen der Fa. Rail.One (langjähriger Pachtvertrag bis 2017) führen auch in diesem Gebiet in Überlagerung mit den Immissionen der Bahntrassen und der ungünstigen Verkehrsanbindung zu Entwicklungshemmnissen für zukunftsfähige Nachnutzungen. Die emissionsträchtige Nutzung im Kontext des nahen Wohngebietes sowie die für Nachnutzungen voraussichtlich ungeeignete Bausubstanz begründen nach Verlagerung der Gewerbenutzung das Rückbauerfordernis der Gebäude auf den genannten Arealen.

### **Kleinteiliges Gewerbegebiet mit Strukturmängeln**

Die kleinteiligen Gewerbegebiete mit im Wesentlichen alteingesessenen Gewerbebetrieben weisen ebenfalls deutliche strukturelle Mängel auf. Aufgrund der Differenziertheit und Dichte der Baustruktur, der Heterogenität in Gebäudealter und Branchenstruktur ist ein funktionaler und gestalterischer Gebietszusammenhang nur ansatzweise gegeben. Mängel in der Stellplatzversorgung, in der Grünausstattung, in der Gemengelage mit sich zunehmend etablierenden Wohnnutzungen sowie im Bereich unternehmensbezogener Dienstleistungen (Einkaufsmöglichkeiten / 'Mittagslandschaft') kommen erschwerend hinzu.

#### *Ohmstraße / Pittlerstraße Nord*

Bedingt durch die Größe des Gebietes (rd. 13 ha) sind die oben beschriebenen Mängel hier äußerst prägnant. Damit verbunden ist ein Wertverlust der Grundstücke und die Gefahr eines Downgradings des für die Gesamtstadt in der gewerblichen Versorgung wichtigen Gebietes. Hochwertige Nutzungen bleiben aus, Leerstände nehmen zu.

#### *Pittlerstraße Süd*

Die Bereiche Triftstraße und Raiffeisenstraße sind als kleinteilige 'Gewerbeinseln' ohne räumlichen Zusammenhang zu sehen. Hier liegen neben den bereits dargestellten Mängeln auch deutliche Mängel in der äußeren Erschließung der Grundstücke vor.

### **Zu geringe städtische Verfügungs-, Vorbereitungsreserven**

Die planungsrechtliche Festsetzung umfangreicher Gewerbeflächen (s. a. Risiken) verdeckt die Tatsache, dass die Stadt Langen weder über kurzfristig nutzbare Verfügungsreserven (Grundstücke im kommunalen Eigentum, als erschlossenes Bauland, planungsrechtlich gesichert) für Gewerbeansiedlungen noch über Vorbereitungsreserven zur weitsichtigen Flächenvorsorge sowie als Flächenpool mit Nachrückerstatus für Verfügungsreserven verfügt. Damit ist die Handlungsfähigkeit der Stadt Langen im Rahmen der Bedienung von Investitionsanfragen sowie der aktiven Akquisition von Ansiedlungen deutlich eingeschränkt.

#### *Ohmstraße / Pittlerstraße Nord*

Keine Verfügungsreserven vorhanden.

#### *Pittlerstraße Süd*

Keine Verfügungsreserven vorhanden.

### **Nutzungsbarriere Reiterhof**

#### *Ohmstraße / Pittlerstraße Nord*

Die flächenintensive Nutzung des nicht öffentlich zugänglichen Reiterhofes verhindert Synergien zwischen dem hochwertig entwickelten Gewerbeareal nördlich der Paul-Ehrlich-Straße und dem Gewerbegebiet Ohmstraße / Pittlerstraße Nord.

### **Konflikte durch Gemengelagen Wohnen / Gewerbe**

In den kleinteiligen Altgewerbe-Gebieten ist in den letzten Jahren eine stetige Zunahme von Wohnnutzungen festzustellen. Die Wohnungen werden nicht nur oder nicht mehr von den Inhabern oder für Betriebszwecke genutzt, sondern zunehmend frei vermietet. Die sich einstellenden Gemengelagen sind mit Lärm- und Schadstoffkonflikten verbunden, die Wohnqualität ist eingeschränkt. Im Ergebnis behindern sich die Nutzungen wechselseitig. Zur Sicherung einer geordneten zukunftsfähigen gewerblichen Weiterentwicklung wären die betroffenen Gebiete der planungsrechtlichen Festsetzung als Gewerbegebiet weiterzuentwickeln, d.h. die Wohnnutzungen sind zurückzuführen.

#### *Ohmstraße / Pittlerstraße Nord*

Gemengelagesituationen in unmittelbarer Nähe mehrgeschossiger Wohngebäude in baulicher Verbindung mit kleinen Gewerbebetrieben sind vor allem in der Ohmstraße und in der Voltastraße (152 Einwohner) festzustellen.

#### *Pittlerstraße Süd*

Auch in den kleinteiligen Gewerbegebieten 'Raiffeisenstraße, Triftstraße und Mörfelder Landstraße' wird gewohnt (48 Einwohner).

#### *Liebigstraße*

20 Bewohner leben an der Liebigstraße und in der nördlichen Elisabethenstraße. Im Falle der Verfolgung einer zukünftigen Wohnentwicklung in diesem Gebiet wird das Konfliktpotenzial für eine Wohnnutzung künftig ggf. minimiert.

### **Konflikte durch unmittelbare Nachbarschaft von Wohnen und Gewerbe**

Das nordwestliche Stadtgebiet von Langen ist planungsrechtlich durch eine klassische Funktionsstrennung geprägt. Hier befinden sich reine Wohngebiete unmittelbar neben Gewerbegebieten. Die räumliche Nähe bedingt gewerbliche Immissionen, die die Vermarktungsfähigkeit / Nutzbarkeit der Wohn- wie der Gewerbegrundstücke einschränken.

#### *Ohmstraße / Pittlerstraße Nord*

Das Wohngebiet Steubenstraße rahmt das Gewerbegebiet auf nahezu der gesamten Süd- und Westseite ein. Die Wohnnutzung ist durch ein (lückenhaftes) 'Schutzgrün' vom Gewerbe getrennt, das insbesondere im Rahmen von Betriebserweiterungen in Anspruch genommen wurde. Das schmale Grünband wirkt primär als Sicht- und weniger als Immissionsschutz.

#### *Pittlerstraße Süd*

Auch Am Weißen Stein befindet sich ein Wohngebiet (ca. 100 Einwohner) in unmittelbarer Nachbarschaft zu Gewerbeflächen. Aufgrund der Nutzungsaufgabe des Woolworth-Auslieferungslagers besteht derzeit kein Konflikt, die Vermarktung des Geländes wird allerdings durch die Nähe zum Wohngebiet erschwert.

#### *Liebigstraße*

An das Gebiet 'Liebigstraße' grenzt das Wohngebiet Nordend unmittelbar an. Eine Arrondierung / Weiterentwicklung wird zur Zeit durch die dort vorhandenen flächenintensiven gewerblichen Nutzungen (Rail.One / städtischer Bauhof) eingeschränkt.

### **Trennwirkung / Lärmimmissionen durch Verkehrsstrassen**

Die Trennung des Untersuchungsraums durch die breiten und gestalterisch dominanten Verkehrsstrassen der Bahnstrecke und der Bundesstraße B 486 verhindern einen klaren Gebietszusammenhang, der die bauliche Entwicklung und die Vermarktungsfähigkeit fördern könnte. Mit beiden Verkehrsstrassen sind tagsüber wie nachts starke Lärm- und Schadstoffimmissionen verbunden.<sup>21</sup>

#### *Ohmstraße / Pittlerstraße Nord, Pittlerstraße Süd*

Als anbaufreie Schnellstraße in wechselnder Tief- und Hochlage bildet die B 486 eine deutliche Zäsur zwischen beiden Gebieten, die sich mit nur einer direkten Gebietsverbindung in Pittlerstraße für die äußere Erschließung insgesamt negativ auswirkt. Aufgrund der überwiegenden Gewerbenutzung beidseitig der Straße ist mit den Lärmimmissionen allerdings kein Konfliktpotenzial verbunden.

#### *Pittlerstraße Süd, Liebigstraße*

Die zwischen den Gebieten verlaufende Bahntrasse ist eine optische wie funktionale Barriere sowie eine gravierende Lärmquelle für angrenzende Nutzungen. Fehlende Querungsmöglichkeiten stellen ein deutliches städtebauliches Entwicklungshemmnis dar. Alle westlich gelegenen Quartiere sind von der Innenstadt abgehängt. Ohne lärmschützende Maßnahmen ergeben sich deutliche Nutzungseinschränkungen für Wohnen, Mischnutzung, aber auch dienstleistungsorientiertes und erschütterungs- bzw. magnetfeldempfindliches Gewerbe.

### **Fehlende Straßen- / Wegeverbindungen / Erschließungsdefizite**

Auch in Folge der im ehemaligen produzierenden Gewerbe erforderlichen großflächigen Grundstückszuschnitte sowie Zerschneidung des Untersuchungsraumes durch die Bahntrasse und die Umgehungsstraßen bildet sich ein im Abgleich mit heutigen Bedarfen (parzellierbare Grundstücke) unzureichendes gebietsinternes Erschließungsnetz ab, das als gravierend entwicklungshemmend einzustufen ist.

#### *Ohmstraße / Pittlerstraße Nord*

Hier fehlt eine Vernetzung des kleinteiligen Gewerbeareals mit dem Gebiet 'Paul-Ehrlich-Straße' (Querung Reiterhof).

#### *Pittlerstraße Süd, Liebigstraße*

Zwischen beiden Gebieten fehlen ostwest-verlaufende Gebietsverknüpfungen über / unter der Bahnstrecke (als Rad- und Fußweg), vor allem in Verlängerung der Raiffeisenstraße und der Monzastraße.

#### *Pittlerstraße Süd*

Innerhalb des zentralen Gewerbegebietes fehlt eine strukturierende Straßenerschließung, über die vermarktungsfähige kleinere Grundstückseinheiten erschlossen werden können. Zwischen der Ampèrestraße, dem 'Platanenpark' und der Siemensstraße besteht ebenfalls keine Verknüpfung. Hinzu kommen Erschließungsdefizite (z.B. Raiffeisenstraße / innere Erschließung 'Monzapark') im vorhandenen Netz, die sich in unzureichender Breite und Sackgassensituationen abbilden. Der bestehende Weg parallel zur Gleisachse ist als adäquate Rad- und Fußwegverbindung ungenügend.

#### *Gesamtes Gebiet*

Insgesamt sind bei den städtischen Haupttrouten des Radwegenetzes diverse bauliche Mängel festzustellen (Liebigstraße, östliche Paul-Ehrlich-Straße, südliche Robert-Bosch-Straße, westliche Mörfelder Landstraße).

---

<sup>21</sup> Werte nach der Bundesimmissionsschutzverordnung werden eingehalten.

### **Unzureichende Anbindung an den Erholungsraum**

#### *Ohmstraße / Pittlerstraße Nord*

Die Paul-Ehrlich-Straße ist als wichtigste Achse zum Erholungsraum Langener Wald insbesondere für den Radverkehr nicht adäquat ausgebaut. Defizite im straßenbegleitenden öffentlichen Grün werden durch den gewachsenen Baumbestand auf dem Grundstück des Reiterhofes kompensiert, der sich straßenbildprägend auswirkt.

### **Straßenräume und Knotenpunkte mit Funktions- und Gestaltungsmängeln, mangelhafte Ortseingangssituation**

Die Qualität des öffentlichen Raumes ist als relevantes Standortkriterium insbesondere für höherwertige Gewerbebetriebe zu sehen. Die Ansprüche an Aufenthaltsqualität und Begrünung sind dabei in Übereinstimmung mit den Erfordernissen der Erschließung und der Verkehrssicherheit zu bringen. Die Straßen im Untersuchungsraum weisen teilweise bautechnische Mängel und einen nicht bedarfsgerechten Ausbaustandard auf. Wichtige Eingangssituationen zur Stadt bzw. zu den Gewerbequartieren sind durch unzureichende Gestaltqualität geprägt; die mit Orientierungsproblemen einhergehen.

#### *Ohmstraße / Pittlerstraße Nord / Pittlerstraße Süd*

Die in drei Ebenen liegende Kreuzung Paul-Ehrlich-Straße / Liebigstraße (Unterführung) - Bahn - B 486 (Hochlage) ist aufgrund ihrer verkehrlichen Dominanz und einer damit verbundenen Unübersichtlichkeit problematisch. Die Unterführung ist für Fußgänger und Radfahrer eher unattraktiv. Der planfreie Knotenpunkt Ohmstraße / B 486 entspricht gestalterisch nur eingeschränkt den Anforderungen an einen attraktiven Eingang in die beidseitig gelegenen Gewerbegebiete; auch hier ist die Orientierung schwierig. Gestaltungs- und Funktionsmängel weist auch die Robert-Bosch-Straße auf; der Kreisverkehr an der Paul-Ehrlich-Straße ist unattraktiv gestaltet.

#### *Pittlerstraße Süd*

Die Mörfelder Landstraße weist als MIV<sup>22</sup>-dominierte 'Einfallstraße' in die Stadt eine sehr eingeschränkte städtebauliche Qualität auf. Die negative Situation wird durch große Kreuzungsbereiche und die Rampenanlage im Bereich der Bahntrasse verstärkt. Die bauliche Fassung des Straßenraums ist unzureichend, Straßenbegleitgrün fehlt.

Im Straßenverlauf ist sowohl die Eingangssituationen in die Stadt nach dem Bundesstraßenkreuz sowie zum Gewerbegebiet Pittlerstraße Süd funktional als auch gestalterisch nicht bedeutungsgerecht.

Die von der Stadt Langen geplante Umgestaltung der Mörfelder Landstraße zu Kreisverkehrsplätzen (Mörfelder Landstraße / Berliner Allee, Mörfelder Landstraße / Pittlerstraße) und der Rückbau der Straße zugunsten begrünter Radwegen und Parkplätzen werden gestalterisch die Eingangssituation auf.

#### *Liebigstraße*

Die Liebigstraße entspricht weder im Ausbauprofil noch im Ausbaustandard der Funktion einer wichtigen Nordsüdverbindung. Ein Ausbau der Straße ist dringend ratsam. Die Stadt Langen verhandelt hierzu mit der DB AG, der wesentliche Flächen im Bereich der Liebigstraße gehören, um die Liebigstraße auf der gesamten Länge um 4 m zu verbreitern. Dadurch könnten beim Straßenausbau beidseitige begrünte Radwegestreifen und begrünte Längs-Parkstreifen ausgebaut werden.

---

<sup>22</sup> Motorisierter Individualverkehr

# Langen Stadtbau West – Künftiges Stadtumbaugebiet 'Gewerbe'

Gebietsbezogenes Integriertes Handlungskonzept

















Abbildung 10: Mängel und Potenziale

## MÄNGEL

	Übermäßige / fehlende Grundstücke im selben Entwicklungskontext		Fehlende Straßen / Wegverbindungen
	Unzureichende mit Straßenumgebung		Unzureichende Straßenschnittstellen
	Unzureichende geometrische Bauweise		Unzureichende Straßenschnittstellen
	Unzureichende Verkehrserschließung		Mangelnde Übergangspunkte
	Unzureichende Erschließung mit Wohn- und Gewerbe		Unzureichende Anbindung an ÖPNV
	Unzureichende Anbindung an Freizeit- / Naherholungsgebiete		Mangelnde Grünflächen

## POTENZIALE

	Entwicklungspotenziale mit hoher Lagequalität		Grundstücke im Eigentum der Stadt / Kommunen
	Entwicklungspotenziale mit hoher Lagequalität		Außenbereich
	Entwicklungspotenziale mit hoher Flächenqualität		Entwicklungspotenziale / ÖPNV Anbindung
	Entwicklungspotenziale		Entwicklungspotenziale mit ÖPNV-Anbindung
	Entwicklungspotenziale für veränderte Nutzung		Unzureichende Grün- und Freizeitanbindung
	Entwicklungspotenziale für intensive Nutzung		Unzureichende Grün- und Freizeitanbindung
	Unzureichende Grünflächen		Frei



## Langen **Stadtumbau West – Künftiges Stadtumbaugebiet 'Gewerbe'**

Gebietsbezogenes Integriertes Handlungskonzept

---

*Abbildung 11:  
Mängel und  
Potenziale,  
Fotoübersicht*

*Umstrukturie-  
rungsfläche  
mit hoher  
Lagegunst  
Rail.One,  
Liebigstraße*



*Entwicklungs-  
flächen mit  
hoher Lage-  
gunst  
'Platanenpark',  
Pittlerstraße*



*Verfügbarkeit  
kleinteiliger  
Gewerbe-  
grundstücke  
Voltastraße*



## Langen **Stadtumbau West – Künftiges Stadtumbaugebiet 'Gewerbe'**

Gebietsbezogenes Integriertes Handlungskonzept

---

*Potenziale*

*Entwicklungsflächen  
für vermehrte Wohn-  
ungsnachfrage  
Am Weißen Stein /  
Nassoviastraße*



*Entwicklungsflächen  
mit Schwerpunkt  
Gewerbenutzung  
'Monzapark',  
Monzastraße*



*Gewerbe mit beson-  
derem Image  
Fujitsu, Pittlerstraße*



## Langen **Stadtumbau West – Künftiges Stadtumbaugebiet 'Gewerbe'**

Gebietsbezogenes Integriertes Handlungskonzept

---

*Potenziale*



*Grundstücke im  
Eigentum der Stadt /  
Stadtwerke  
Liebigstraße*



*Kristallisationsort  
RB- / S-Bahnhof  
westlicher Vorbe-  
reich Bahnhof*



*Entwicklungsfläche  
zur weitsichtigen  
Flächenvorsorge  
Reiterhof,  
Paul-Ehrlich-Straße*



## Langen **Stadtumbau West – Künftiges Stadtumbaugebiet 'Gewerbe'**

Gebietsbezogenes Integriertes Handlungskonzept

---

### *Mängel*

*Brachliegende / un-  
bebaute Grundstücke  
mit hohen Entwick-  
lungshemmnissen  
Fläche südl. Monza-  
Park*



*Gewerbebereiche  
mit Strukturmängeln  
Siemensstraße*



*Trennwirkung durch  
Verkehrstrassen  
B 486 in Tief- und  
Hochlage*



## Langen **Stadtumbau West – Künftiges Stadtumbaugebiet 'Gewerbe'**

Gebietsbezogenes Integriertes Handlungskonzept

---

*Mängel*



*Lärmimmissionen  
Bahnstrecke,  
Pittlerstraße, Brücke  
über die B 486*



*Fehlende Straßen- /  
Wegeverbindungen  
'Platanenpark'*



*Fehlende Straßen- /  
Wegeverbindung  
Raiffeisenstraße /  
Monzastraße*

## Langen **Stadtumbau West – Künftiges Stadtumbaugebiet 'Gewerbe'**

Gebietsbezogenes Integriertes Handlungskonzept

---

*Mängel*

*Gemengelage Wohnen / Gewerbe  
Liebigstraße,  
Triftstraße*



*Straßenräume /  
Knotenpunkte mit  
Funktions- /  
Gestaltungsmängeln  
Raiffeisenstraße*



*Unzureichende  
Eingangssituationen  
Pittlerstraße aus  
Richtung Süden*





## Langen **Stadtumbau West – Künftiges Stadtumbaugebiet 'Gewerbe'**

Gebietsbezogenes Integriertes Handlungskonzept

---

*Mängel*



*Nutzungsbarriere  
Reiterhof*



*Rückzubauende  
gewerbliche Bausub-  
stanz  
ehem. Woolworth,  
Pittlerstraße;  
Rail.One,  
Elisabethenstraße*



*Unmittelbare  
Nachbarschaft  
Wohnen / Gewerbe  
Weserstraße*



### **5.3 Chancen**

Der Untersuchungsraum weist eine Reihe externer Faktoren auf, die Optionen für eine positive Entwicklung eröffnen. Im Rahmen des Standortmarketings sind diese Faktoren deutlich hervorzuheben.

#### **Lage in der nach wie vor wachsenden Metropolregion Frankfurt / Rhein-Main**

Die starke wirtschaftliche Position der Region bietet grundsätzlich gute Ausgangsbedingungen für eine Stärkung von Gewerbe- und Wohnnutzungen in der Stadt Langen, die über ein hohes Potenzial qualifizierter Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer und einen hervorragenden ÖV- und MIV-Anschluss verfügt, der sowohl das Einpendeln in die Stadt (Arbeiten) als auch das Auspendeln (Wohnen) begünstigt.

#### **Unmittelbare Nähe zum Flughafen**

Der Untersuchungsraum liegt in unmittelbarer Reichweite des Flughafens, dessen Nähe bedeutende Ansiedlungen wie die Deutsche Flugsicherung zu verdanken sind. Viele der bereits ansässigen Unternehmen profitieren als Zulieferer oder aus logistischen Gründen vom nahegelegenen internationalen Luftdrehkreuz. Auch der Wohnstandort Langen ist daher für national und international tätige Beschäftigte interessant.

#### **Lage abseits der Ein- und Ausflugschneisen des Flughafens**

Von besonderer Bedeutung für die Entwicklung von attraktiven neuen Wohnquartieren ist die Lage abseits der Fluglärm behafteten Hauptein- und -ausflugschneisen, die sich für viele Nachbarkommunen in gravierenden Siedlungsbeschränkungen sowie über hohe Lärmbelastungen auswirken. Die Stadt Langen liegt auch nach Realisierung der im Rahmen des Flughafenausbaus geplanten neuen Nordwestbahn weder in einer bestehenden noch in einer zukünftigen Siedlungsbeschränkungszone. Weder die bestehenden noch die zukünftigen Fluglärmkonturen wirken sich negativ auf die Stadt Langen aus (unter 40 dB(A))<sup>23</sup>. Dieser Vorteil sollte in der Konkurrenz der Städte um Einwohner und Arbeitsplätze deutlich beworben werden.

#### **Deutlicher Branchenschwerpunkt im tertiären Sektor**

In Langen ist der Dienstleistungssektor mit ca. 81 % der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten deutlich ausgeprägt. Gegenüber konkurrierenden Gemeinden mit stärkerer Gewichtung des produzierenden Sektors kann dies ein wichtiger Standortvorteil für die Zukunft sein. Um einer adressatengerechten Nachfrage gerecht zu werden, ist ein ausreichendes Portfolio kleinteilig nutzbarer Gewerbeflächen anzubieten.

#### **Diversifizierte Unternehmensstruktur**

Die vielfältigen, unterschiedlichen Branchen im Untersuchungsraum (Handel, Logistik, Technologie, Berufsausbildung, Informations- und Kommunikationsdienstleistungen etc.) bieten eine insgesamt relativ geringe Anfälligkeit für den Wirtschaftsstandort Langen bei Finanz- und Konjunkturkrisen.

#### **Entwicklungsanreiz durch Stadtumbau-Status**

Der Status als Fördergebiet verdeutlicht Investoren, Eigentümern und ansässigen Unternehmen, dass eine zukunftsfähige Entwicklung des Gebietes als machbar eingestuft wird. Mit Hilfe von Stadtumbaumitteln werden – als 'Vorleistung' für private Investitionen – wichtige Mängel in der öffentlichen Infrastruktur behoben, für die ansonsten keine Mittel zur Verfügung stehen würden. Prozessmanagement, Beratung und Marketing liefern weitere Impulse, von denen im Stadtumbaugebiet sowohl Eigentümer als auch Unternehmen profitieren.

---

<sup>23</sup> <http://www.laermkarten.de/dialogforum/index.php>

### **Langen als Standort des Technologie- und Kompetenznetzwerkes der Metropolregion**

Die Einrichtungen des Paul-Ehrlich-Instituts, der Deutschen Flugsicherung, der Fachhochschule des Bundes für öffentliche Verwaltung und des Umweltbundesamtes sowie wichtige Unternehmen der Technologiebranche (z.B. Panasonic, Nikon, Fujitsu), die als 'Global Player' einzustufen sind, geben der Stadt Langen eine starke 'Stimme' in der Metropolregion. Von den Ausstrahlungseffekten der Institutionen und Unternehmen können Neuansiedlungen profitieren. Zu prüfen ist, ob Vertreter/innen der Unternehmen als 'Paten' für die weitere Gewerbeentwicklung der Stadt gewonnen werden können.

### **5.4 Risiken**

Den dargestellten Chancen stehen als äußere Faktoren Risiken gegenüber, die die grundsätzlich guten Standortbedingungen der Stadt Langen negativ beeinflussen können.

### **Konkurrenzsituation durch Flächenangebote anderer Städte**

Langen steht im dichtbesiedelten Rhein-Main-Gebiet im Immobilienmarketing in Konkurrenz zu Städten mit ähnlich guten (z.B. Egelsbach, Dreieich, Neu-Isenburg, Raunheim, Kelsterbach) oder aufgrund des Großstadtstatus besseren Voraussetzungen (Frankfurt am Main, Darmstadt). Aus diesem Grund sind im Rahmen der Entwicklung und Vermarktung der vorhandenen Flächen individuelle Stärken und Synergien deutlich auszubauen.

### **Langjährige Brachensituation als Imageproblem**

Die im Gebiet vorhandenen umfangreichen Brachflächen sind mit einer gravierenden Einschränkung der Außenwirkung des Standortes verbunden. Dem Bild eines 'Standortes im Abbau bzw. mit Stillstand ist mit signifikanten Stadtumbaumaßnahmen entgegenzuwirken.

### **Ggf. zu großes Mengengerüst für Wohn- und Gewerbeflächen**

Die in Arrondierung der bestehenden Siedlungsgebiete im Reg. FNP dargestellten Wohn- und Gewerbeflächen stehen der Zielsetzung einer Innenentwicklung ggf. entgegen und sind im Rahmen der Entwicklung des Stadtumbaugebietes zu überprüfen. Dies betrifft die Gewerbeflächen nordwestlich und südöstlich des S-Bahnhofs Langen-Flugsicherung (vgl. Reg. FNP, ca. 14 ha) sowie im Langener Norden südlich der B 486 (vgl. B-Pläne 12 und 18, ca. 11 ha). Auch die Realisierung der in den B-Plänen 12 und 18 festgesetzten Wohnflächen in nördlicher Stadtrandlage (ca. 16 ha) ist zu überprüfen.

Bei positivem demografischem Entwicklungstrend könnten ausgewählte Erweiterungsflächen für Wohnnutzungen in sehr guten Lagen nach wie vor benötigt werden. Hierzu kann auch der Standort 'Liebigstraße' gehören.

### **Wirtschaftlicher Strukturwandel / Allgemeine Rezessionsgefahr**

Globalisierungs- und Konzentrationstendenzen führen in Überlagerung mit der aktuellen gravierenden Finanz- und Konjunkturkrise dazu, dass international tätige Unternehmen Neuansiedlungen in Deutschland äußerst kritisch, insbesondere unter langfristigen finanziellen Auswirkungen prüfen (Input / Output). National und regional tätige Unternehmen sind ebenfalls gezwungen, äußerst wirtschaftlich zu agieren. Vor diesem Hintergrund ist darauf hinzuwirken, ein Flächenportfolio anbieten zu können, das bereits mit dem Grundstückskauf günstige Einstiegschancen für eine Ansiedlung eröffnet.

### **Stillstand aufgrund hoher Bodenpreise**

Die von Investoren immer wieder beklagten hohen Bodenpreise in Langen führen zu einer eingeschränkten Verkaufsmöglichkeit einerseits und Kaufbereitschaft andererseits.

Die Bodenrichtwerte für Langen liegen gemäß Grundstücksmarktbericht Südhessen<sup>24</sup> für Wohnbauflächen im Spektrum zwischen 400 und 499 Euro, für Gewerbebauflächen zwischen 200 und 249 Euro, und damit auf einem relativ hohen Niveau. Dies spiegelt die Lage von Langen im 'Speckgürtel' um Frankfurt sowie in der Nähe von Darmstadt wider. Die damit verbundene öffentliche aber auch privatwirtschaftliche Stagnation ist als wichtiges Thema innerhalb eines aufzubauenden Netzwerks der Akteure zu behandeln.

Im Rahmen einer Markt- und Standortanalyse sind die für Langen realistischen, marktfähigen Bodenpreise zu ermitteln.

#### **Fehlendes Unternehmernetzwerk, fehlende Gebietsprofile**

Im gewerblichen geprägten Nordwesten der Stadt Langen sind weder Kooperationen noch gemeinsame Marketingaktivitäten von Unternehmen zu verzeichnen. Damit geht einher, dass weder für den Gesamttraum noch für seine Teilgebiete Gebiets- bzw. Branchenprofile formuliert wurden, die die Basis öffentlichkeitswirksamer Aktionen sein könnten. Aufgrund der diversifizierten Branchenstruktur im Untersuchungsraum wird eine Profilfindung räumlich und thematisch auch in Zukunft gesamträumlich nur begrenzt erfolgen können. Vor diesem Hintergrund ist deutlich an der Ausbildung von 'Alleinstellungsmerkmalen' der Teilgebiete zu arbeiten.

#### **Eingeschränkte Bedeutung weicher Standortfaktoren**

Im Abgleich mit den in kürzester S-Bahntfernung gelegenen umgebenden Großstädten weist die Stadt Langen keine herausragenden Wohnumfeld- oder Freizeitqualitäten auf. Vor diesem Hintergrund ist besonderes Augenmerk auf den Aufbau weicher Standortfaktoren bei der weiteren Entwicklung des Stadtumbaugebietes ('Mittagslandschaft' / Freiraumqualitäten im gewerblichen Bereich / eigenständige, überschaubare Quartiere im Bereich der wohnbaulichen Entwicklung) zu legen.

---

<sup>24</sup> Amt für Bodenmanagement Heppenheim, Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse, Grundstücksmarktbericht 2007, Daten des Immobilienmarktes Südhessen, Darmstadt 2007.

### 5.5 Synoptische Zusammenfassung

In der nachfolgenden Tabelle werden die Stärken und Schwächen sowie Chancen und Risiken des Untersuchungsraums für seine Entwicklung synoptisch zusammengefasst. Stärken und Schwächen, die gleichzeitig für bestimmte Bereiche / Grundstücke bedeutend sind bzw. sich spiegelbildlich gegenüber stehen, sind in der Tabelle vergleichend nebeneinander gestellt.

#### Tabellen SWOT-Analyse

<b>Interne Faktoren</b>	
<b>Stärken und Schwächen, die gleichzeitig für bestimmte Bereiche / Grundstücke bedeutend sind</b>	
<b>Stärken</b>	<b>Schwächen</b>
<p><b>Entwicklungsflächen mit hoher Lagegunst</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– gute regionale Anbindung und gebietsinterne Erschließung</li> <li>– baureife, beräumte Flächen</li> <li>– Synergien zu bestehenden Unternehmen oder bestehenden Wohnquartieren</li> <li>– gutes Vermarktungspotenzial für Gewerbe und Wohnen</li> </ul> <p><b>Ohmstraße / Pittlerstraße Nord</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– zwei Entwicklungsflächen in verkehrsgünstiger Lage, insg. 0,8 ha</li> </ul> <p><b>Pittlerstraße Süd</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– umfangreiche Entwicklungsflächen, teilungsfähig, gute gebietsinterne Erschließung über zentrale Achse Pittlerstraße, insg. 14,5 ha</li> </ul> <p><b>Liebigstraße</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– stadtnahe Fläche der Stadtwerke, 3 ha</li> </ul>	<p><b>Brachliegende Grundstücke mit hohen Entwicklungshemmnissen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– langjähriger Entwicklungsstillstand trotz tw. hoher Lagegunst</li> <li>– 'Verinselung' vorhandener Gewerbekerne, großflächige Brachflächen als prägendes Bild</li> <li>– Gefahr weiteren Downgradings / weiterer Betriebsaufgaben im Umfeld</li> </ul> <p><b>Ohmstraße / Pittlerstraße Nord</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– drei Areale: Pittlerstraße / südlich des Reiterhofes (mehrere Grundstücke, tw. extensiv bebaut), R.-Bosch-Straße 7, Ecke R.-Bosch-Straße / Paul-Ehrlich-Straße, insg. 1,5 ha</li> <li>– Hemmnis nicht vorhandene Nachfrage bzw. hohe Preisvorstellungen</li> </ul> <p><b>Pittlerstraße Süd</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Einschränkung der Vermarktungsfähigkeit aufgrund sehr großer, nicht nachfragegerechter Grundstücke (1 bis 2 ha)</li> <li>– Standortnachteile Bahnumfeld, unklare Anbindung an B 486</li> <li>– ungeklärte Fortführung der begonnenen Entwicklung im 'Platanenpark'</li> </ul> <p><b>Liebigstraße</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Stadtwerkeareal: Bahntrasse als Entwicklungshemmnis (Lärm, Barriere)</li> <li>– ggf. Erschließungsproblematik (nicht ausgebaute Liebigstraße, schwierige Anbindung an B 486 durch Hans-Keiling-Allee)</li> </ul>

Stärken	Schwächen
<p><b>Umstrukturierungsfläche mit hoher Lagegunst</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– wie Entwicklungsflächen, jedoch mit umfangreichem Rückbau- oder Umbauerfordernis bestehender Bausubstanz bzw. Verlagerungserfordernis bestehender Nutzungen</li> </ul> <p><b>Ohmstraße / Pittlerstraße Nord</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– sieben Grundstücke mit leerstehenden oder nur extensiv / temporär genutzten Hallen entlang B 486, insg. 3,2 ha</li> </ul> <p><b>Pittlerstraße Süd</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Woolworth-Grundstück, Grundstück Ampèrestraße 1-3 an B 486, insg. 3,1 ha</li> </ul> <p><b>Liebigstraße</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– stadtnahe Grundstücke städt. Bauhof und Rail.One als Großbetrieb mit Verlagerungserfordernis, insg. 7,3 ha</li> </ul>	<p><b>Bebaute Grundstücke mit hohen Entwicklungshemmnissen</b></p> <p><b>Rückzubauende gewerbliche Bausubstanz</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– langjähriger Entwicklungsstillstand trotz tw. sehr hoher Lagegunst</li> <li>– leerstehende / provisorisch genutzte Hallen oder Gewerberuinen als prägendes Bild</li> <li>– Einschränkung der Vermarktungsfähigkeit durch 'bauliche Altlasten'</li> </ul> <p><b>Ohmstraße / Pittlerstraße Nord</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– fünf Grundstücke Ohmstraße und Robert-Bosch-Straße mit extensiver Nutzung bzw. Leerstand, insg. 2,3 ha</li> <li>– Hemmnis nicht vorhandene Nachfrage bzw. hohe Preisvorstellungen</li> <li>– bei langfristiger Entwicklung der Fläche des Reiterhofs Rückbau der vorhandenen Bausubstanz</li> </ul> <p><b>Pittlerstraße Süd</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Grundstück ehem. Woolworth-Auslieferungslager mit umfangreicher Bausubstanz ohne Nachfrage (Rückbau erforderlich)</li> <li>– Grundstück Ampèrestraße 1 - 3: Leerstand, keine Verkaufsbereitschaft des Eigentümers</li> </ul> <p><b>Liebigstraße</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Gesamter bebauter Bereich mit Entwicklungshemmnis: Altnutzung städt. Bauhof, Rail.One (langjähriger Pachtvertrag bis 2017)</li> <li>– Lärm- und Erschließungsproblematik für Nachnutzungen (beide Grundstücke Rückbauerfordernis)</li> </ul>
<p><b>Kleinteilige Gewerbegrundstücke</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– traditionelle Gewerbequartiere mit lokal und regional bedeutsamen kleinen und mittleren Unternehmen mit hoher Standorttreue</li> <li>– kleine Grundstücke flexibel weiter vermarktbar (ggf. beschränkt durch Gemengelage mit Wohnen)</li> </ul> <p><b>Ohmstraße / Pittlerstraße Nord</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– prägende Struktur des Gebietes, weitgehend geschlossenes Siedlungsbild</li> <li>– Eindruck eines 'funktionierenden' Gewerbegebietes als Vermarktungsvorteil</li> </ul> <p><b>Pittlerstraße Süd</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– sehr kleinteilige Gewerbestrukturen an der Mörfelder Landstraße und an der Raiffeisenstraße hier eher kein Standortvorteil</li> </ul>	<p><b>Kleinteiliges Gewerbegebiet mit Strukturmängeln</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– 'Altgewerbe' zugleich mit strukturellen Mängeln</li> <li>– Heterogenität in Branchen / Baualter / Baustruktur</li> <li>– Gründefizite</li> <li>– fehlende unternehmensbezogene Dienstleistungen / Einkaufsmöglichkeiten / 'Mittagslandschaft'</li> </ul> <p><b>Ohmstraße / Pittlerstraße Nord</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Größe des dicht und heterogen bebauten Gebietes (rd. 13 ha) verstärkt städtebauliche / funktionale Mängel, Gefahr des Downgradings der Nutzungsstruktur / Wertverlust der Grundstücke</li> </ul> <p><b>Pittlerstraße Süd</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– kleinteilige 'Gewerbeinseln' Triftstraße und Raiffeisenstraße ohne räumlichen Zusammenhang untereinander sowie mit benachbarten Wohn- und Gewerbegebieten</li> <li>– gravierende städtebauliche Mängel</li> </ul>

Stärken	Schwächen
<p><b>Entwicklungsflächen mit Schwerpunkt Gewerbenutzung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Angebot großflächiger Gewerbeflächen in integrierten Lagen (Förderung der Innenentwicklung), insgesamt mindestens 22 ha</li> <li>– damit nahezu Abdeckung der gesamten prognostizierten Nachfrage nach Gewerbeflächen (= max. 11,8 ha)</li> </ul> <p><b>Ohmstraße / Pittlerstraße Nord</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– u.a. Otto-Hahn-Str. 5-7 als größere Entwicklungsfläche, derzeitiger Nutzer (Brady) verlässt Standort 2010, gleiches gilt für Flächen nördlich der B 486 in einem Umfang von ca. 4 ha.</li> </ul> <p><b>Pittlerstraße Süd</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– im wesentlichen drei größere Gewerbepotenziale: nördlicher 'Platanenpark', ehem. Woolworth und östlich angrenzende Flächen, nördlich 'Monzapark', gesamt ca. 17,1 ha</li> <li>– Teilung der Grundstücke und kleinteilige Erschließung erforderlich, um Nachfragespektrum zu verbessern</li> </ul> <p><b>Liebigstraße</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– hier tendenziell kein Gewerbe, eher Mischgebiet</li> </ul>	<p><b>Zu geringe städtische Verfügungsreserven</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– die planungsrechtliche Festsetzung umfangreicher Wohn- und Gewerbeflächen verdeckt die Tatsache, dass die Stadt Langen über keine kurzfristig nutzbaren Verfügungsreserven (Grundstücke im kommunalen Eigentum, als erschlossenes Bauland, planungsrechtlich gesichert) zur Bedienung von Ansiedlungsinteressierten verfügt</li> <li>– die festgesetzten Flächen weisen teilweise Nachteile hinsichtlich ihrer Lage (Immissionen), eine fehlende Erschließung auf und / oder befinden sich nicht in städtischem Besitz</li> <li>– mit den fehlenden Verfügungsflächen sind für die Stadt Langen eingeschränkte Steuerungsmöglichkeiten in der Gewerbeentwicklung verbunden</li> </ul> <p><b>Ohmstraße / Pittlerstraße Nord</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– keine Verfügungsreserven</li> </ul> <p><b>Pittlerstraße Süd</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– keine Verfügungsreserven</li> </ul> <p><b>Liebigstraße</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Innerhalb des Untersuchungsraums steht die Fläche des städtischen Bauhofs für eine bauliche Entwicklung noch nicht zur Verfügung. Diese Fläche wie die südlich gelegenen Grundstücke der Stadtwerke weisen Beeinträchtigungen durch Bahn-Immissionen sowie eine unzureichend ausgebaute Erschließung auf</li> </ul>
<p><b>Entwicklungsflächen für vermehrte Wohnnachfrage</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Verfügungsfläche im Untersuchungsraum insg. 10,8 ha</li> <li>– zur Teilabdeckung des prognostizierten Wohnbauflächenbedarfs für die Gesamtstadt (vgl. GIHK)</li> </ul> <p><b>Ohmstraße / Pittlerstraße Nord</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– hier kein Wohnflächenpotenzial</li> </ul> <p><b>Pittlerstraße Süd</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– potenzielle Wohn- bzw. Mischgebietsstandorte unmittelbar westlich des Bahnhofs</li> <li>– Entwicklung des Wohngebietes 'Platanenpark' noch nicht abschließend geklärt (ggf. Einzelhandel)</li> <li>– maximal 0,5 ha - ca. 3,7 ha</li> </ul> <p><b>Liebigstraße</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Große Wohn- und Mischgebietspotenziale westlich des Wohngebietes Nordend bis zur Liebigstraße, gesamt ca. 10,2 ha; Voraussetzung: Lärmschutz an der Bahntrasse</li> </ul>	
<p><b>Grundstücke im Eigentum der Stadt / der Stadtwerke</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Verbesserte Steuerungsmöglichkeiten der Planung, Vermarktung aufgrund städt. Eigentums bzw. Eigentum eines städtischen Unternehmens</li> </ul> <p><b>Ohmstraße / Pittlerstraße Nord</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– ein kommunales Grundstück: Ohmstraße 8, 0,1 ha</li> </ul> <p><b>Pittlerstraße Süd</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– kein kommunales Eigentum</li> </ul> <p><b>Liebigstraße</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– überwiegender Bereich im kommunalen Eigentum bzw. Eigentum der Stadtwerke</li> </ul>	
<p><b>Gebietsinterne Entwicklungsflächen zur weitsichtigen Flächenvorsorge (Verfügungsreserve)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Nach Erwerb durch die Stadt Langen kurzfristig verfügbares Angebot für Ansiedlungsinteressierte</li> </ul> <p><b>Ohmstraße / Pittlerstraße Nord</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Fläche Reiterhof (10,4 ha) aufgrund der guten Lage als Vorsorgefläche geeignet (GE-Darstellung im Regionalen FNP); Erwerb, Verlagerung, Baureifmachung</li> </ul>	<p><b>Nutzungsbarriere Reiterhof</b></p> <p><b>Ohmstraße / Pittlerstraße Nord</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– extensive Nutzung (10,4 ha) ohne Umfeldbezug; Behinderung räumlich-funktionaler Synergieeffekte zwischen den beiden Gewerbequartieren Ohmstraße / Pittlerstraße Nord und nördlich der Paul-Ehrlich-Straße</li> </ul>

<b>Singuläre Stärken und Schwächen</b>	
<b>Stärken</b>	<b>Schwächen</b>
<p><b>Gewerbe mit besonderem Image</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Gewerbegebäude als Alleinstellungsmerkmal / 'Leuchtturm' eines Gebietes</li> <li>– besonderes Gebietsimage durch prägnante, ggf. mit hochwertigen Nutzungen besetzte Gebäude</li> <li>– im Untersuchungsraum kaum vorhanden; Schwerpunkt eher nördlich der Paul-Ehrlich-Straße</li> </ul> <p><b>Ohmstraße / Pittlerstraße Nord</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– überwiegend kleine, lokal bedeutende Betriebe; jedoch räumliche Nähe zum Gebiet nördlich Paul-Ehrlich-Str.</li> </ul> <p><b>Pittlerstraße Süd</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Gebäude Fujitsu Pittlerstraße 47 positiver Imagegeber</li> <li>– Gebäude 'Monzapark' nur eingeschränkt imagegebend, da veraltet / hoher Leerstand, ebenso Pittler-Hochhaus</li> </ul> <p><b>Liebigstraße</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– ggf. Fernwirkung des Stadtwerke-Hochhauses</li> </ul>	<p><b>Konflikte durch Gemengelage Wohnen / Gewerbe</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– stetige Zunahme von Wohnnutzungen in Gewerbe- und Industriegebieten (im kleinteiligen Altbestand)</li> <li>– Konflikte durch Lärm- und Schadstoffimmissionen, Vermarktungshemmnis, eingeschränkte Wohnqualität</li> </ul> <p><b>Ohmstraße / Pittlerstraße Nord</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– diverse mehrgeschossige Wohngebäude in baulicher Verbindung mit kleinen Gewerbebetrieben, insgesamt 152 Einwohner, vor allem Ohmstraße und Voltastraße</li> </ul> <p><b>Pittlerstraße Süd</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Gemengelage Gewerbe – Wohnen: Raiffeisenstraße, Triftstraße, Mörfelder Landstraße, ges. 48 Einwohner</li> </ul> <p><b>Liebigstraße</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– 20 Bewohner an Liebigstraße und Elisabethenstraße; bei Wohnentwicklung eher geringes Konfliktpotenzial</li> </ul>
<p><b>Autobahnanschluss</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Anschluss an A 5 im Westen und A 661 im Osten über B 486 grundsätzlich gegeben</li> <li>– schnelle Anbindung für Lieferverkehr, Arbeitnehmer, Kunden als wichtige Standortbedingung</li> </ul> <p><b>Ohmstraße / Pittlerstraße Nord</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Anbindung des Gebietes über Knotenpunkt Ohmstraße / B 486 (allerdings einziger Anschluss)</li> </ul> <p><b>Pittlerstraße Süd</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– bedingt geeigneter Anschluss über Pittlerstraße – Robert-Bosch-Straße – Ohmstraße oder über Mörfelder Landstraße</li> </ul> <p><b>Liebigstraße</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Anschluss nur über Umwege; über Robert-Bosch-Straße – Ohmstraße oder über Friedrichstraße – Südring – Mörfelder Landstraße oder im Osten über die Hans-Keiling-Allee</li> <li>– Nutzungen mit hohen Anforderungen an überregionaler Anbindung hier eher nicht geeignet</li> </ul>	<p><b>Konflikte durch unmittelbare Nachbarschaft von Wohnen und Gewerbe</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– monostrukturierte Wohn- und Gewerbegebiete in unmittelbarer Nachbarlage</li> <li>– Konflikte durch Immissionen</li> <li>– eingeschränkte Vermarktungsfähigkeit / Nutzbarkeit der Wohn- wie der Gewerbegrundstücke</li> </ul> <p><b>Ohmstraße / Pittlerstraße Nord</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– reines Wohngebiet Steubenstraße als Einfassung des Gewerbegebietes; lückenhaftes 'Schutzgrün'</li> <li>– zunehmende Wohnnutzung im Gewerbegebiet mindert ggf. das Konfliktpotenzial</li> </ul> <p><b>Pittlerstraße Süd</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Wohngebiet Am Weißen Stein (ca. 100 EW) südlich Woolworth, wg. Nutzungsaufgabe derzeit kein Konflikt</li> </ul> <p><b>Liebigstraße</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Unmittelbar angrenzendes Wohngebiet Nordend</li> <li>– Arrondierung / Weiterentwicklung durch Flächen von Rail.One und städtischen Bauhof eingeschränkt</li> </ul>
<p><b>Vorhandene Gleis- und Bundesstraßenquerungen für Fußgänger und Radfahrer</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Vernetzung der ansonsten getrennten Teilbereiche</li> <li>– zugleich Betonung wichtiger Eingangssituationen in die jeweiligen Quartiere</li> </ul> <p><b>Ohmstraße / Pittlerstraße Nord, Pittlerstraße Süd</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– drei B 486-Querungen im Abstand von jew. ca. 500 m</li> <li>– zentrale Brückenverbindung über Pittlerstraße, für alle Verkehrsteilnehmer befahrbar</li> <li>– Verknüpfung Paul-Ehrlich-Straße - Raiffeisenstraße sowie Liebigstraße mit Gleisunterquerung</li> <li>– Fußgänger- und Radfahrerbrücke im Süden; verbindet Dieselstraße und Waldweg am Stadtrand</li> </ul> <p><b>Pittlerstraße Süd / Liebigstraße</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Querungsmöglichkeit der Gleise über Bahnhofstunnel (Fußgänger / Radfahrer) sowie über Brücke Mörfelder Landstraße - Bahnstraße</li> </ul>	<p><b>Trennwirkung durch Verkehrstrassen</b></p> <p><b>Lärmimmissionen durch Verkehrstrassen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Trennung des Untersuchungsraums durch Bahnstrecke und Bundesstraße B 486 in drei Bereiche; hierdurch gestörter / nicht gegebener Gebietszusammenhang</li> <li>– starke Lärm- und Schadstoffimmissionen durch hohe Verkehrsbelastungen, auch nachts</li> </ul> <p><b>Ohmstraße / Pittlerstraße Nord, Pittlerstraße Süd</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– B 486 als Lagevorteil für überregionale Anbindung, jedoch auch Trennwirkung, da anbaufreie Schnellstraße; Verstärkung durch Tief- bzw. Hochlage</li> <li>– nur eine direkte Gebietsverbindung vorhanden</li> </ul> <p><b>Pittlerstraße Süd, Liebigstraße</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Bahnstrecke als optische Barriere, Lärmquelle und deutliches städtebauliches Entwicklungshemmnis</li> <li>– deutliche Nutzungseinschränkungen für Wohnen, Mischnutzung, dienstleistungsorientiertes Gewerbe</li> <li>– Wertreduzierung der Grundstücke; schlechte Verknüpfung mit der Innenstadt</li> </ul>



<b>Stärken</b>	<b>Schwächen</b>
<p><b>Übergeordnete Radwegeverbindung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Abschnitt der überörtlichen Radwegroute (Radwegnetz Kreis Offenbach) im Gebiet, tw. Ausbaubedarf</li> </ul> <p><b>Liebigstraße, Ohmstraße / Pittlerstraße Nord</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Aus Richtung Innenstadt (Bahnstraße, Friedrichstraße) über Liebigstraße, Unterführung, Paul-Ehrlich-Straße</li> </ul>	<p><b>Fehlende Straßen- / Wegeverbindungen / Erschließungsdefizite</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Unzureichendes, entwicklungshemmendes Erschließungsnetz, bedingt durch großflächige Gewerbeareale, B 486 und Bahn als Trennfaktoren</li> </ul> <p><b>Ohmstraße / Pittlerstraße Nord</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– fehlende Verbindung der Gewerbequartiere über trennende Fläche des Reiterhofs</li> </ul> <p><b>Pittlerstraße Süd, Liebigstraße</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– fehlende Gebietsverknüpfungen über / unter Bahnstrecke (Rad- und Fußweg); vor allem in Verlängerung Raiffeisenstraße und Monzastraße ('Ostwest-Achsen')</li> </ul> <p><b>Pittlerstraße Süd:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– fehlende kleinteilige Straßenerschließung; unzureichende Gliederung der großen Grundstücke in vermarktungsfähige kleinere Einheiten</li> <li>– keine Fortführung bestehender Straßen im Bereich Ampèrestraße – 'Platanenpark' – Siemensstraße</li> <li>– ungenügende Rad- und Fußwegverbindung am Gleis</li> </ul> <p><b>Gesamtes Gebiet</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– bauliche Mängel bei den städtischen Hauptradrouten (Alltagsnetz) Liebigstraße, Paul-Ehrlich-Straße, Robert-Bosch-Straße und westliche Mörfelder Landstraße</li> </ul>
<p><b>Wald als Erholungsraum</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Nahes Erholungsgebiet als weicher Standortfaktor für Neuansiedlungen und Profilierung des Bestandes</li> </ul> <p><b>Ohmstraße / Pittlerstraße Nord</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Erreichbarkeit über Brücke Dieselstraße und Unterführung Paul-Ehrlich-Straße; Anbindung von der Voltastraße ist ggf. zu verbessern</li> </ul>	<p><b>Unzureichende Anbindung an Erholungsraum</b></p> <p><b>Ohmstraße / Pittlerstraße Nord</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Paul-Ehrlich-Straße als wichtige Achse zu grünen Erholungsräumen nicht adäquat ausgebaut (insbesondere für den Radverkehr)</li> </ul>
<p><b>Kristallisationsort Regional- und S-Bahnhof</b></p> <p><b>Gute Anbindung an ÖV im 500 m-Radius um Bahnhof</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Bahnhof: Areal mit Entwicklungspotenzialen an der Schnittstelle des Gewerbegebietes mit der Innenstadt; positive vorhandene Gestaltung der Vorbereiche; weitere Attraktivierungsmaßnahmen sind geplant</li> <li>– Wichtiger Umsteigepunkt zu Stadtbuslinien</li> <li>– S-Bahn-Halt 'Langen Flugsicherung': für Entwicklungsflächen weniger relevant</li> </ul> <p><b>Ohmstraße / Pittlerstraße Nord</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– kein unmittelbarer Bezug zum Bahnhof, außerhalb 500 m-Radius</li> </ul> <p><b>Pittlerstraße Süd</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– im Süden wichtige Flächenpotenziale zur Profilierung des Gebietsentrees auf der Westseite des Bahnhofs, z.B. durch attraktive Wohn- oder Mischnutzungen, hochwertige Freiraumgestaltung</li> <li>– günstiger ÖV-Anschluss des Gebietes; etwa Dreiviertel des Gebietes innerhalb des 500 m-Radius</li> </ul> <p><b>Liebigstraße</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Bahnhof / ÖV-Anschluss als Impulsgeber für bauliche Entwicklung an der Liebigstraße</li> <li>– südliche Entwicklungsfläche (Stadtwerke) innerhalb des 500 m-Radius</li> </ul>	<p><b>Straßenräume / Knotenpunkte mit Funktions- / Gestaltungsmängeln</b></p> <p><b>Mangelhafte Ortseingangssituation</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Straßen mit fehlender Aufenthaltsqualität und Begrünung, bautechnischen Mängeln</li> <li>– mangelhafte Gestaltqualität der 'Tore' zur Stadt bzw. zu Gewerbequartieren; Wahrnehmbarkeitsprobleme</li> </ul> <p><b>Ohmstraße / Pittlerstraße Nord / Pittlerstraße Süd</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– mangelhafte Gestaltqualität des Verkehrsweges auf drei Ebenen: Paul-Ehrlich-Straße – Bahn – B 486</li> <li>– Knotenpunkt Ohmstraße / B 486: Gestaltungs- u. Funktionsmängel der Eingangssituation in Gewerbegebiete</li> <li>– Mängel im Straßenraum Robert-Bosch-Straße; Begrünung des Kreisverkehrs Paul-Ehrlich-Str. ist geplant</li> </ul> <p><b>Pittlerstraße Süd</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Mörfelder Landstraße ist MIV-Einfallstraße ohne städtebauliche Qualität; große Kreuzungen, Rampenanlage; fehlende bauliche Fassungen und Grünstrukturen</li> <li>– zu enger Straßenraum Raiffeisenstraße</li> <li>– Stadteingangssituation nach dem Bundesstraßenkreuz sowie Gebietsauftakt von Süden in die Pittlerstraße mangelhaft; Umgestaltung als Kreisverkehr geplant</li> </ul> <p><b>Liebigstraße</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Liebigstraße nicht entsprechend ihrer Funktion als wichtige Nordsüdverbindung gestaltet, bautechnische Mängel; Anbindung Entwicklungsflächen schlecht</li> </ul>

## Langen Stadtumbau West – Künftiges Stadtumbaugebiet 'Gewerbe'

### Gebietsbezogenes Integriertes Handlungskonzept

<b>Externe Faktoren</b>	
<b>Chancen</b>	<b>Risiken</b>
<p><b>Lage in der nach wie vor wachsenden Metropolregion Frankfurt / Rhein-Main</b> (s. Abbildung 12 und 13)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– allgemein gute Entwicklungschancen für Gewerbe und Wohnen in Langen</li> <li>– hohes Potenzial qualifizierter Arbeitnehmer/innen</li> <li>– guter ÖPV- und MIV-Anschluss (in 10 bis 15 min mit der RB / S-Bahn nach Frankfurt, Darmstadt, Flughafen)</li> </ul>	<p><b>Konkurrenzsituation durch Flächenangebote anderer Städte</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Konkurrenzsituation durch Flächenangebote anderer Städte mit ähnlich guten (u.a. Egelsbach, Dreieich, Neu-Isenburg, Raunheim, Kelsterbach) oder besseren Voraussetzungen (Frankfurt am Main / Darmstadt)</li> </ul>
<p><b>Unmittelbare Nähe zum Flughafen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– prinzipiell gute Entwicklungschancen für Gewerbe und Wohnen durch Flughafennähe</li> <li>– sehr gute verkehrliche Anbindungen zum Flughafen</li> </ul>	<p><b>Langjährige Branchensituation als Imageproblem</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– gravierende Einschränkung für die Außenwirkung des Standortes ('Standort mit Stillstand')</li> <li>– signifikante Stadtumbaumaßnahmen erforderlich</li> </ul>
<p><b>Lage abseits der Flugschneisen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Lage abseits der Hauptein- und Ausflugschneisen (auch nach Bau der neuen Nordwestbahn, s. Abbildungen 14 und 15)</li> <li>– Lärmwerte unter 40 dB(A)</li> <li>– Lage außerhalb des Siedlungsbeschränkungsbereichs vorteilhaft für Siedlungsentwicklung (s. Abbildung 16)</li> <li>– Lage laut Planfeststellungsverfahren nach Ausbau des Verkehrslandeplatzes Egelsbach nicht im Lärmbereich. Eine leichte Erhöhung der Immissionen (52 dB) ist ausschließlich im südlichen Bereich der Darmstädter Landstraße zu erwarten</li> <li>– Bedeutender Lagevorteil im Rahmen der Städtekonzurrenz in der Region .</li> </ul>	<p><b>Ggf. zu großes Mengengerüst für Wohn- und Gewerbeflächen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– die in Arrondierung der bestehenden Siedlungsgebiete im Reg. FNP dargestellten Flächen stehen dem Ziel der Innenentwicklung ggf. entgegen und sind im Rahmen des Stadtumbaus zu überprüfen</li> <li>– zu überprüfen sind die Gewerbeflächen nordwestlich und südöstlich des S-Bahnhofs Langen-Flugsicherung (vgl. Reg. FNP, ca. 14 ha) sowie im Langener Norden südlich der B 486 (vgl. B-Pläne 12 und 18, ca. 11 ha)</li> <li>– auch die Realisierung der in den B-Plänen 12 und 18 festgesetzten Wohnflächen in nördlicher Stadtrandlage (ca. 16 ha) sind zu prüfen</li> <li>– bei positivem demografischen Entwicklungstrend können Erweiterungsflächen für Wohnnutzungen in sehr guten Lagen nach wie vor benötigt werden</li> </ul>
<p><b>Deutlicher Branchenschwerpunkt im tertiären Sektor</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– ggf. zukunftsfähiges Branchenspektrum in Abgrenzung zu konkurrierenden Standorten</li> <li>– Nachfrage nach kleinteilig nutzbaren Gewerbeflächen</li> </ul>	<p><b>Wirtschaftlicher Strukturwandel / Rezessionsgefahr</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Globalisierungs-, Konzentrationstendenzen in Überlagerung mit der aktuellen Finanz- und Konjunkturkrise</li> <li>– Neuansiedlungen werden auf internationaler wie nationaler Ebene äußerst kritisch geprüft</li> <li>– Flächenportfolio bei dem Verkaufspreis, -abwicklung und Verfügbarkeit als Ansiedlungsanreize sind nur unzureichend vorhanden</li> </ul>
<p><b>Diversifizierte Unternehmensstruktur</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Vielfalt unterschiedlicher Branchen einhergehend mit geringerer Krisenanfälligkeit des Wirtschaftsstandortes Langen</li> </ul>	<p><b>Stillstand aufgrund hoher Bodenpreise</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– hohe Bodenpreise führen zu eingeschränkter Verkaufsmöglichkeit und Kaufbereitschaft</li> <li>– hohes Niveau: bis 500 Euro für Wohnbauflächen, bis 250 Euro für Gewerbebauflächen</li> <li>– fehlende Markt-, Standortanalyse</li> </ul>
<p><b>Entwicklungsanreiz durch Stadtumbau-Status</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Verdeutlichung der zukunftsfähigen Entwicklung des Gebietes</li> <li>– Öffentliche Aufwertungsmaßnahmen als 'Vorleistung' für private Investitionen</li> <li>– Fördermöglichkeiten, Beratung, Marketing</li> </ul>	<p><b>Fehlendes Unternehmernetzwerk, fehlende Gebietsprofile</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– fehlende Kooperationen, fehlendes gemeinsames Marketing, Unternehmensnetzwerk</li> <li>– keine Gebiets- oder Branchenprofile (Alleinstellungsmerkmale) formuliert</li> </ul>
<p><b>Langen als Standort des Technologie- und Kompetenznetzwerkes der Metropolregion</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– mögliche Synergiewirkungen mit Paul-Ehrlich-Institut, Deutscher Flugsicherung, FH des Bundes für öffentliche Verwaltung, Umweltbundesamt, wichtigen Unternehmen der Technologiebranchen</li> <li>– positives Image der 'Global Player' vorteilhaft für Neuansiedlungen</li> </ul>	<p><b>Eingeschränkte Bedeutung weicher Standortfaktoren</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– eingeschränkte Wohn- / Freizeitqualität in Langen</li> <li>– Gebiete mit höherer Wohn- und Freizeitqualität in kurzer Zeit mit S-Bahn erreichbar</li> <li>– Weiche Standortfaktoren bei der Gewerbe- und Wohngebietsplanung bislang unzureichend berücksichtigt</li> </ul>

## Langen Stadtumbau West – Künftiges Stadtumbaugebiet 'Gewerbe'

Gebietsbezogenes Integriertes Handlungskonzept

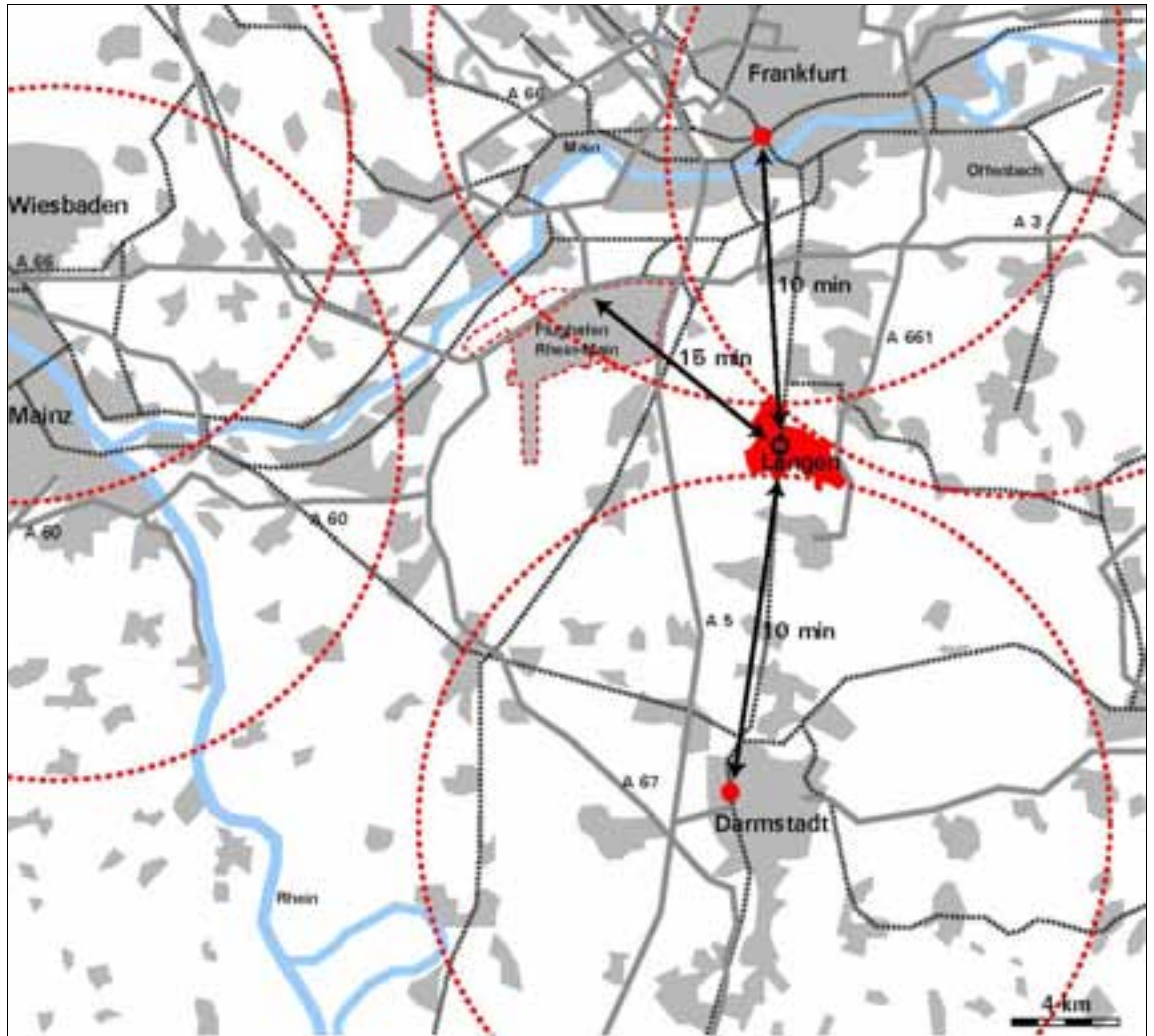


Abbildung 12: Langen im Kontext der Großstädte und des Flughafens



## Langen Stadtumbau West – Künftiges Stadtumbaugebiet 'Gewerbe'

Gebietsbezogenes Integriertes Handlungskonzept

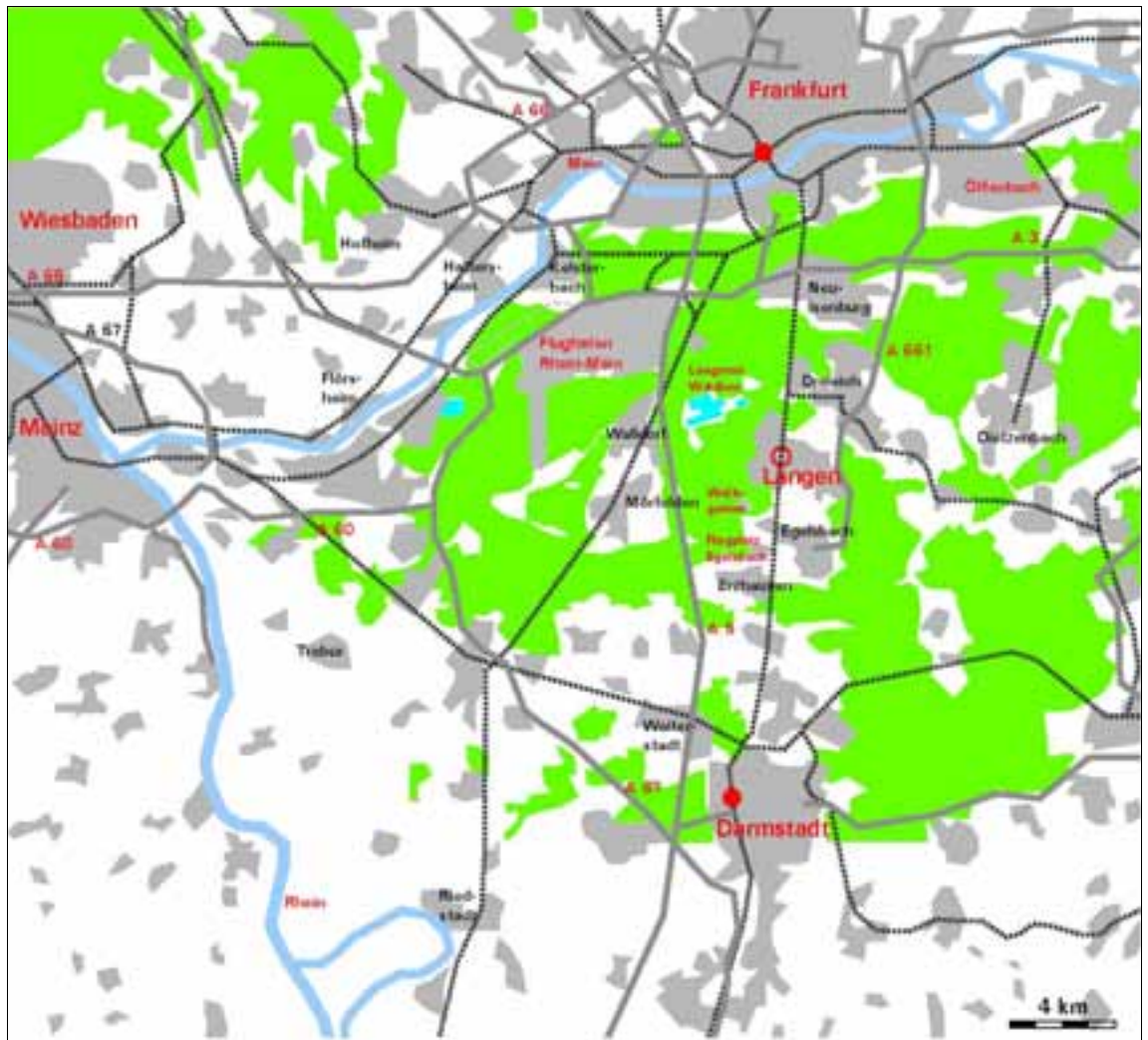


Abbildung 13: Landschaftsraum um Langen





# Langen Stadtbau West – Künftiges Stadtumbaugebiet 'Gewerbe'

Gebietsbezogenes Integriertes Handlungskonzept

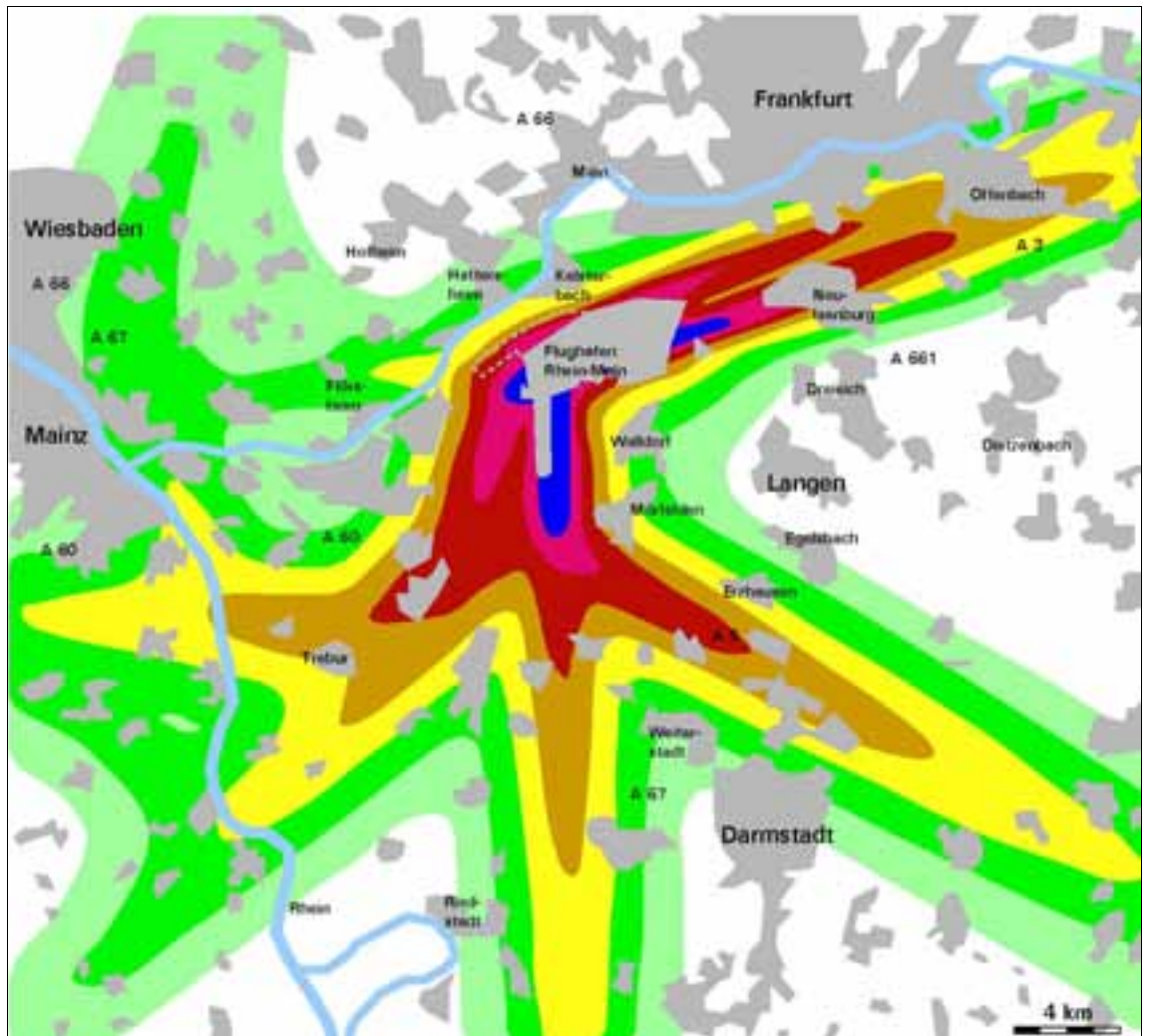


Abbildung 14: Fluglärmarme Stadt (Lärmkonturen West)



## Langen Stadtumbau West – Künftiges Stadtumbaugebiet 'Gewerbe'

Gebietsbezogenes Integriertes Handlungskonzept

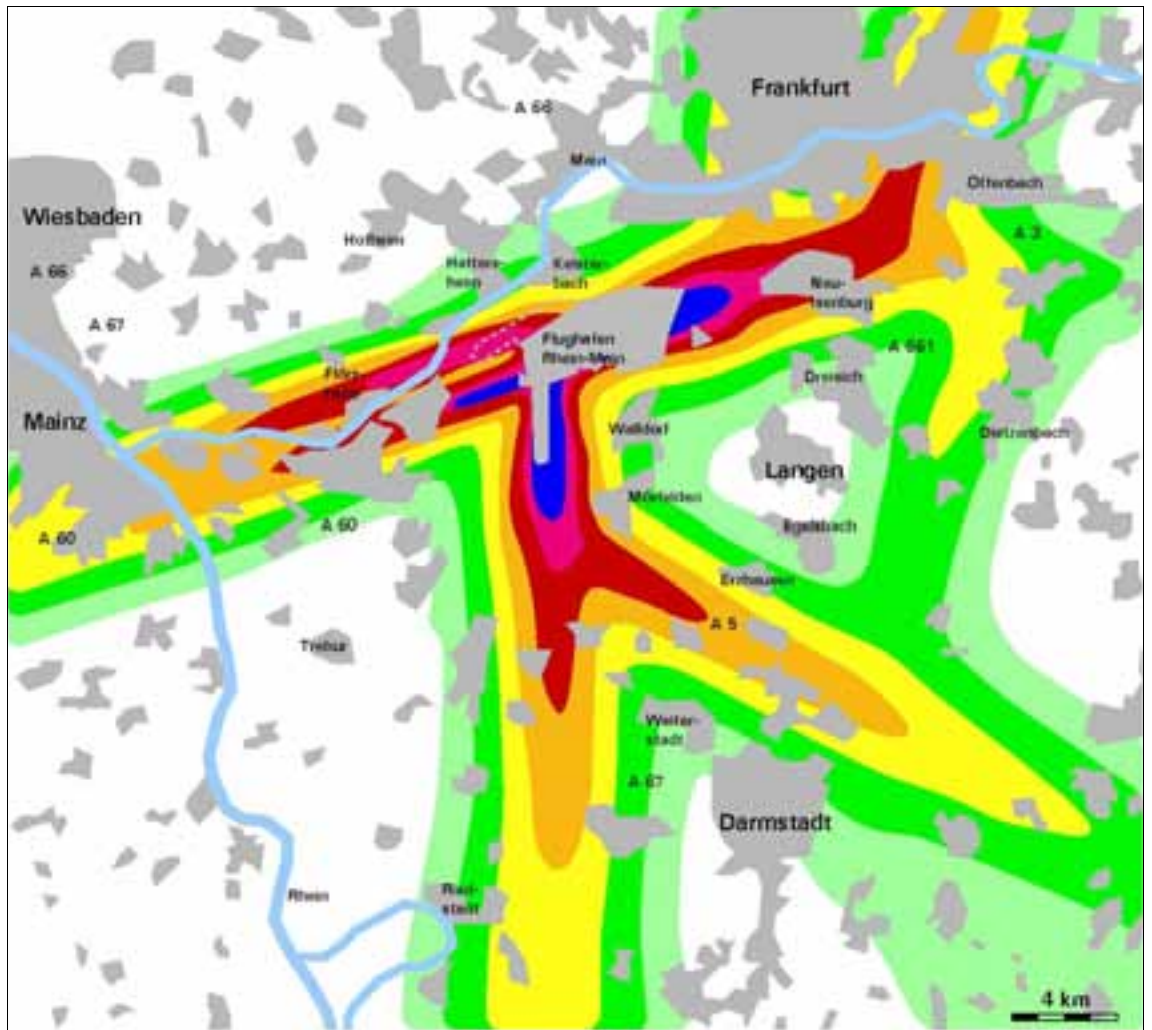


Abbildung 15: Fluglärmarme Stadt (Lärmkonturen Ost)



# Langen Stadtumbau West – Künftiges Stadtumbaugebiet 'Gewerbe'

Gebietsbezogenes Integriertes Handlungskonzept

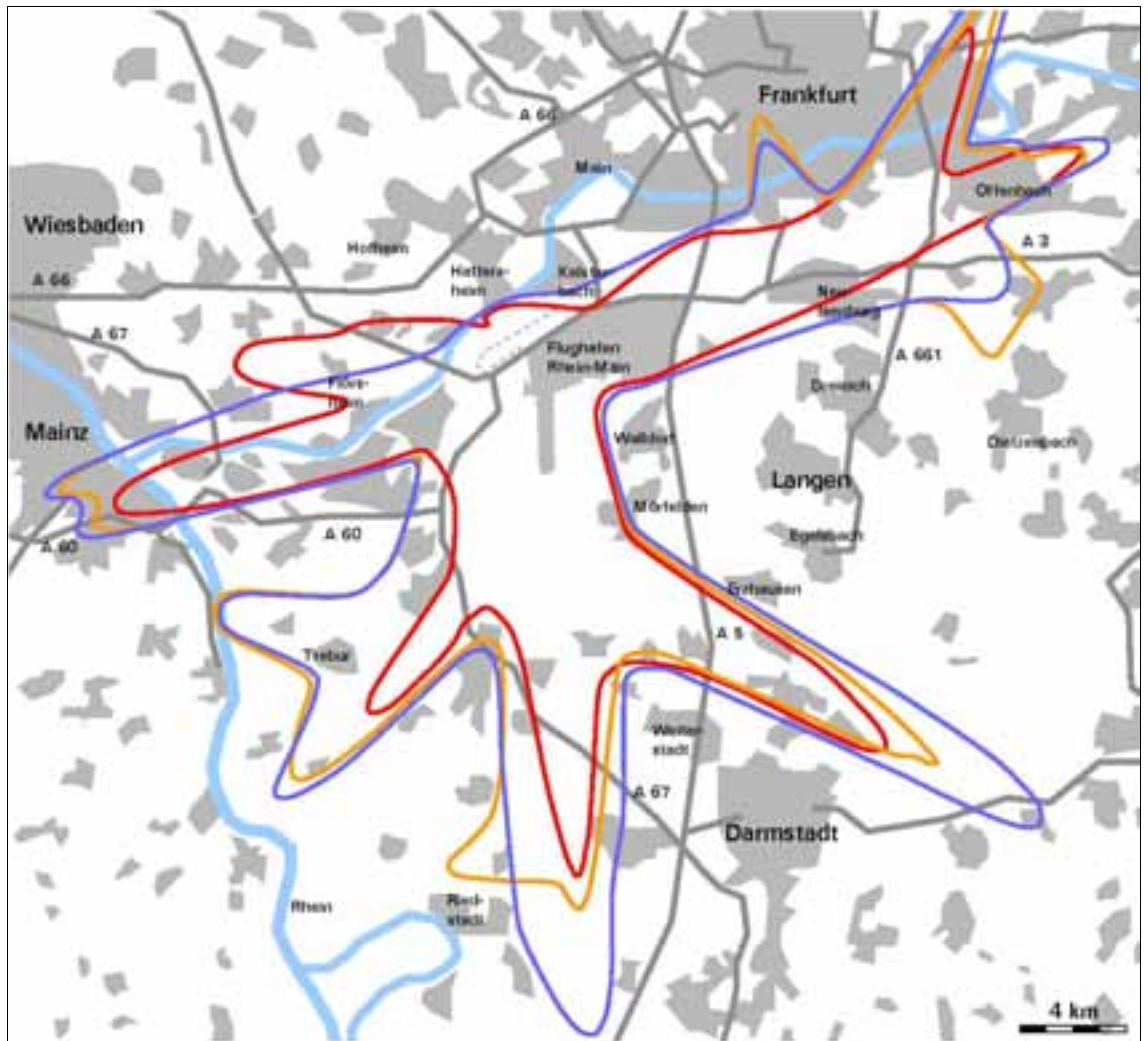


Abbildung 16: Fluglärmarme Stadt (Siedlungsbeschränkungen)





#### **6. Notwendigkeit eines Stadtumbaus**

Die umfangreichen Analysen haben - ausgehend von einer Zustandsbewertung, über die Auswertung zahlreicher Planungen sowie bestätigt durch Aussagen von Schlüsselakteuren, Eigentümern, Unternehmen und Verwaltung - im Ergebnis sowohl einen nachhaltigen Umbaubedarf, wie auch einen hohen Interventions- resp. Handlungsbedarf der öffentlichen Hand ergeben. Für das Untersuchungsgebiet 'Gewerbe' leiten sich in der Summe eine Reihe von Entwicklungs-, Anschub- und Lenkungserfordernissen ab, die nachfolgend zusammengefasst dargestellt werden.

##### *Entwicklungserfordernisse*

Entwicklungserfordernisse ergeben sich aus der besonderen gesamtstädtischen Bedeutung und Wertigkeit des Raumes. Handlungs- und Umbaubedarf besteht insbesondere infolge der brachliegenden, unbebauten Grundstücke mit hohen Entwicklungshemmnissen (u.a. Eigentumsverhältnisse / Bodenpreiserwartung), der Größe des Gewerbebereiches mit Strukturmängeln, der Gemengelagen Wohnen / Gewerbe, rückzubauender Gewerbegebäude, der Trennwirkungen durch Verkehrsstrassen, fehlender Straßen- und Wegeverbindungen, der Straßenräume mit Funktions- und Gestaltungsmängeln, der vorhandenen Lärmimmissionen sowie unzureichenden Eingangssituationen.

Den damit benannten Restriktionen stehen deutliche Potenziale gegenüber. Hierzu gehören Entwicklungs- und Umstrukturierungsflächen in hoher Lagegunst, die Verfügbarkeit kleinteiliger Gewerbegrundstücke, Entwicklungsflächen für eine vermehrte Wohnnachfrage, Gewerbekerne mit besonderem Image, wenige Grundstücke im Besitz der Stadtwerke, eine sehr gute überörtliche ÖV- und MIV-Anbindung und eine hervorragende Lage in der Region.

Der jahrelange Stillstand in der Entwicklung des untersuchten Stadtumbauraumes zeigt, dass die genannten Potenziale nicht ohne externen Anschub wirksam werden können.

##### *Anschuberfordernisse*

Anschuberfordernisse ergeben sich aus einer Reihe von Restriktionen für das Untersuchungsgebiet, die z.B. in Form von gewichtigen 'Hypothesen' nicht unerhebliche Entwicklungshemmnisse darstellen. Handlungs- und Umbaubedarf ergibt sich insbesondere infolge:

- der nicht vorhandenen Vermarktungsfähigkeit der großflächigen, entwicklungshemmenden Brachflächen
- der erforderlichen Neuordnung der äußeren Anbindung und der inneren Erschließung des Gebietes
- des Fehlens eines klaren Gebietsprofils, das zu einer Verbesserung des Images des Wirtschaftsstandortes Langen führen könnte
- der räumlichen wie inhaltlichen Profilierung der Teilräume des Gebietes
- vielfältiger Konfliktlagen zwischen vorhandenen und geplanten Wohn- und Gewerbenutzungen.

##### *Lenkungserfordernisse*

Lenkungserfordernisse stellen sich vor allem vor dem Hintergrund nur unzureichend vorhandener Steuerungsmöglichkeiten aufgrund nicht vorhandener kommunaler Vorratsflächen, Fehlentwicklungen, etwa aus unerwünschten sich zunehmend stabilisierenden Gemengelagen, Ansiedlungen im Bereich notwendiger innerer Erschließungen, u.a. dar. Handlungsbedarf ergibt sich insbesondere um

- mögliche unkoordinierte Entwicklungen zwischen Eigentümern, Investoren und Nutzern zu vermeiden (Vermeidung von Unvereinbarkeiten und zielgerichtete, effiziente Entwicklung)

- anstehende bzw. notwendige arbeitsplatz- und betriebsverträgliche Verlagerungen sicherzustellen (Sozial- und Wirtschaftsverträglichkeit)
- einen Rahmen für die funktionale und gestalterische Neuordnung des Untersuchungsraumes zu definieren und stetig an neuere Entwicklungen anzupassen (Steuerung und Moderation)
- ein Portfolio von Verfügungsflächen zur Steuerung der Gewerbeentwicklung aufzubauen.

Parallel zur hohen Umbaunotwendigkeit ergaben die Analysen eine hohe Mitwirkungsbereitschaft von Eigentümern und ansässigen Unternehmen im Gebiet.

Damit sind in der Summe sehr gute Chancen für eine erfolgreiche Realisierung des Stadtumbauprozesses und den wirksamen Einsatz der zur Verfügung stehenden Mittel gegeben.

In der Zusammenschau bietet das künftige Stadtumbaugebiet hervorragende Ansätze für eine ökologisch, ökonomisch und sozial nachhaltige, zukunftsfähige Entwicklung unter Beteiligung der lokalen Akteure.

Vor dem Hintergrund der im Integrierten Handlungskonzept zusammengefassten Ergebnisse der Analyse und Bewertung wird die Festlegung des Untersuchungsraumes als Stadtumbaugebiet gemäß § 171b Abs. 1 BauGB empfohlen.

### **Zu erwartende Entwicklung ohne Aufnahme in das Förderprogramm**

Bei nicht Aufnahme in das Stadtumbauprogramm West drohen sich die im Untersuchungsgebiet vorhandenen, in Wechselwirkung zueinander stehenden Entwicklungsblockaden zu vertiefen und zu verschärfen.

In diesem Fall ist davon auszugehen, dass private Gelder zur Investitionsvorbereitung und damit zum Anstoßen eines Strukturwandels nicht oder nicht in ausreichendem Maß zur Verfügung stehen bzw. dass aufgrund des fehlenden Gebietsimages und nicht vorgenommenen Aufwertungen private Investitionen, größeren wie geringeren Umfangs, nicht getätigt werden, dass auch ansässige Betriebe abwandern.

Auf lange Sicht brachliegende Areale, teilweise in unmittelbarer Bahnhofsnähe, werden auch auf die stabileren Bereiche des Untersuchungsgebietes ausstrahlen und diese negativ beeinflussen.

Ohne Aufnahme in das Stadtumbauprogramm werden auf absehbare Zeit keine öffentlichen Investitionen in den dringend erforderlichen Ausbau der inneren Erschließung des Gebietes erfolgen.

Aus stadt- und immobilienwirtschaftlicher Sicht kann bei der derzeitigen Marktlage erst mit Hilfe eines profilierenden Gesamtkonzeptes der entscheidende Impuls für private Folgeinvestitionen im Untersuchungsgebiet gesetzt werden. Investoren agieren zur Zeit zurückhaltend und warten auf Signale, die auf ein synergetisches Zusammenwirken öffentlicher und privater Akteure an einem Standort verweisen.

Sofern das Gebiet nicht in das Programm Stadtumbau-West aufgenommen wird, werden diese Potenziale verschenkt. Insbesondere die nicht eintretenden Spill-over-Effekte<sup>25</sup> fehlender öffentlicher Leitinvestitionen werden sich negativ auf einen ökonomischen Stabilisierungs- und Wachstumsprozess innerhalb des Gebietes auswirken.

Eine im gesamtstädtischen Kontext angemessene Entwicklung ist ohne öffentlichen Anschub sowie ohne öffentliche Lenkung nicht zu erreichen.

---

<sup>25</sup> Von einem Übertragungseffekt (auch Spill-over-Effekt vom englischen *to spill* – verschütten, überlaufen lassen) spricht man, wenn ein Ereignis / Zustand Auswirkungen auf andere Ereignisse / Zustände hat (Quelle: Wikipedia).

### **7. Konzept**

Vor dem Hintergrund der in der SWOT-Analyse dargestellten Stärken und Chancen des Stadtumbaugebietes und der Annahme, dass über das Stadtumbauprogramm sowie private Folgeinvestitionen gravierende vorhandene Schwächen abgebaut und Risiken minimiert werden können, wird für das Stadtumbaugebiet neben Entwicklungsprofilen für die strukturell unterschiedlichen Teilgebiete ein übergeordnetes Leitbild skizziert.<sup>26</sup>

Darauf aufbauend werden Leitkonzepte für die Nutzung und Erschließung des Stadtumbaugebietes entwickelt und Maßnahmenbündel aufgezeigt, die umzusetzen sind, mit dem Ziel das Stadtumbaugebiet aus seiner langjährigen Stagnation zu befreien und im Kontext der Gesamtstadt wie der Region nachhaltig zu entwickeln.

#### **7.1 Leitbild**

**Langen –**

**Uneingeschränkt zukunftsfähig – Attraktiver Standort für Gewerbe und Wohnen**

**Langen**

... steht für eine vitale Mittelstadt mit besonderen Lagevorteilen in der Region (Großstadtnähe, Flughafennähe, besonderer Landschaftsraum, besondere Erschließungsvorteile).

**Uneingeschränkt zukunftsfähig**

... verweist auf innerstädtische, vielfältig nutzbare Flächenpotenziale außerhalb der Fluglärmszonen, in sehr guter Erreichbarkeit für Ein- und Auspendler.

**Attraktiver Standort für Gewerbe und Wohnen**

... hat Aufforderungscharakter, Areale mit besonderen Lagevorteilen zur weiteren Stadtentwicklung und zum eigenen Vorteil der Unternehmen zu nutzen.

Das Leitbild setzt bei der Entwicklung des (nordwestlichen) Stadtgebietes auf endogene wie exogene Potenziale, vermittelt Dynamik, das Beenden von Stillstand, das Einleiten von Wandel.

Das Leitbild steht für eine Vielzahl an Maßnahmen, die zur zukunftsweisenden Entwicklung des nordwestlichen Stadtgebietes umzusetzen sind.

Das Leitbild ist eine Handlungsaufforderung und eröffnet gleichzeitig den Blick in eine machbare Zukunft.

#### **7.2 Gebietsprofile**

Unterschiedliche Gebietsprofile verdeutlichen die Potenziale des Stadtumbauraumes für die Gesamtstadt wie für die Region.

**Werkstatt der Stadt / Gewerbe-, Büropark der Region / Wohnlabor der Stadt**

**Werkstatt der Stadt ....**

... steht für das kleinteilig strukturierte Gewerbegebiet 'Ohmstraße / Pittlerstraße Nord', das vorwiegend lokal agierende Unternehmen repräsentiert und gewerblich orientierte Dienstleistungen für die Stadt offeriert. Damit verbunden sind Wandel, Vielschichtigkeit und Kontraste der Unternehmen und ihrer Produkte.

---

<sup>26</sup> Dabei werden die von der Stadtverordnetenversammlung beschlossenen Leitbilder und das 'Gesamtstädtische Integrierte Handlungskonzept für den Stadtumbau in Langen' berücksichtigt.

### ***Gewerbe-, Büropark der Region ...***

... steht für die 'Pittlerstraße Süd' als einem gewerblich-tertiär geprägten Standort für (über-)regional agierende Unternehmen. Mit der regionalen Strahlkraft des Standortes korrespondieren hohe Gestaltqualitäten, eine besondere Repräsentativität öffentlicher Räume und privater Gebäude sowie hohe Umweltstandards (Parität des funktionalen und gestalterischen Bedeutungsüberschusses). Die Fokussierung hoher ökologischer Standards unterstreicht die Zukunftsfähigkeit des Standortes und bildet mit diesem Label für die Stadt ein 'Aushängeschild' in der Region.

### ***Wohnlabor der Stadt***

... steht für die 'Liebigstraße' als Standort attraktiver Wohnquartiere in überschaubarer Größe mit eigener Identität, charakteristischer Mitte, besonderen Grünflächen und kurzen Wegen (Region (ÖV) / Stadtzentrum).

# Langen Stadtumbau West – Künftiges Stadtumbaugebiet 'Gewerbe'

Gebietsbezogenes Integriertes Handlungskonzept

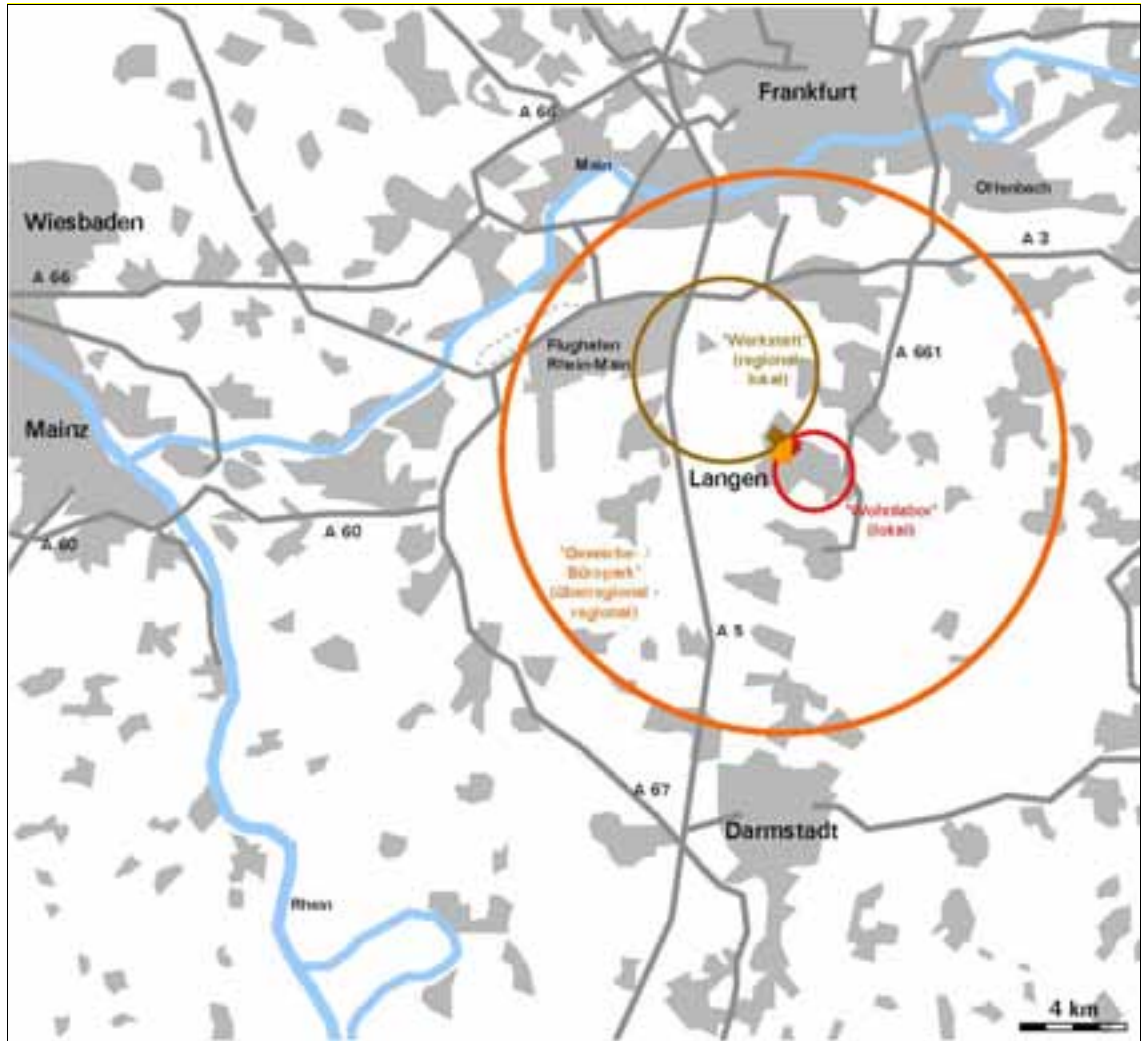


Abbildung 17: Leitbild



### **7.3 Leitkonzept**

Die jahrelange Stagnation in überwiegenden Teilen des künftigen Stadtumbaugebiets 'Gewerbe' zeigt trotz grundsätzlich guter Rahmenbedingungen (Lage, äußere Verkehrsanbindung, Synergieeffekte etc.) die Notwendigkeit eines dynamisch ausgerichteten Leitkonzeptes mit einem konsens- und umsetzungsfähigen Handlungsprogramm.

Auf der Basis des Leitbildes wurde für das Gesamtgebiet ein Konzept erarbeitet, das die Basis für die Formulierung wesentlicher Stadtumbaumaßnahmen bildet. Der Festlegung des Leitkonzeptes ging die Erarbeitung und Bewertung mehrerer Szenarien voraus.

Für die Gebietsentwicklung ist die Neuordnung und Aufwertung der äußeren und inneren Erschließung sowie die klare Strukturierung der Nutzungsschwerpunkte von entscheidender Bedeutung. Vor diesem Hintergrund gliedert sich das Leitkonzept in ein Erschließungs- und in ein Nutzungskonzept.

### **Erschließung**

Aufbauend auf dem vorhandenen Erschließungsgrundgerüst wird der Ausbau eines funktionsfähigen Erschließungsnetzes, das die einzelnen Gebietsteile verbindet und eine dem jeweiligen Gebietsprofil angemessene Grundstücksparzellierung ermöglicht, als unabdingbar gesehen. Ziel ist, ein breites Portfolio unterschiedlicher Flächenangebote mit guter, der jeweiligen Nutzungsstruktur des Gebietes angemessenen Erschließung zu gewährleisten.

#### *Ohmstraße / Pittlerstraße Nord*

In dem bereits gut erschlossenen kleinteiligen 'Altgewerbe-Gebiet' Ohmstraße, Voltastraße, Otto-Hahn-Straße und nördliche Pittlerstraße sind keine Netzergänzungen erforderlich.

Aufbauend auf dem Bestand wird hier die Beibehaltung einer eher kleinteiligen Parzellierungsstruktur empfohlen, die den Bedarfen der ansässigen, überwiegend lokal agierenden Unternehmen entspricht. Beidseitig der B 486 sind die mittelgroßen Gewerbestandorte bzw. -parzellen zu erhalten, da diese aufgrund der werbewirksamen Lage insbesondere von mittelständischen Unternehmen nachgefragt werden.

Um eine Verbindung zum Gebiet Paul-Ehrlich-Straße zu generieren, wird langfristig die Anlage von Straßen in Verlängerung der bestehenden Straßenansätze Voltastraße und Otto-Hahn-Straße, in Querung des Areals des heutigen Reiterhofs nahegelegt.

Hier ergibt sich die Möglichkeit, sowohl Angebote für kleinere Gewerbebetriebe als auch größere Unternehmen südlich der Paul-Ehrlich-Straße vorzuhalten. Bei Bedarf kann eine Feingliederung der Erschließung und damit verbunden der Parzellierung erfolgen.

#### *Pittlerstraße Süd*

Im Teilgebiet Pittlerstraße Süd werden umfangreiche Netzergänzungen vorgeschlagen, die eine nachfragegerechte Parzellierung der heute vorhandenen Großgrundstücke ermöglichen:

- Rad- und Fußweg zwischen der Ampèrestraße und der Stichstraße im 'Platanenpark', neue Straßenverbindung von dort bis zur Siemensstraße (mit dem Rad- und Fußwegabschnitt soll Durchgangsverkehr zum Schutz der Anwohner vermieden werden)
- orthogonales Straßenkreuz nördlich des 'Monzaparks'
- geänderte Führung der Raiffeisenstraße in Parallellage zur B 486 mit Anschluss an die Ampèrestraße
- Verbindung nördlich des 'Monzaparks' parallel zu den Gleisen
- Querverbindung in Ostwestrichtung im Bereich des 'Woolworth-Grundstücks'; Voraussetzung ist hier der Abriss des nicht mehr erhaltenswerten Gebäudebestandes



- Verbindung der Straße Am Weißen Stein über den P+R-Parkplatz zur Monzastraße (bereits vorgesehen).

Im Bereich der nördlichen Raiffeisenstraße bildet sich unter Zugrundelegung der vorgeschlagenen Neuordnung der Erschließung ein Spektrum mittlerer bis kleinerer Grundstücke ab. Zur Profilierung des Gebietes ist im Rahmen des weiteren Stadtumbaumanagements mit den dort ansässigen Betrieben zu erörtern, welche betriebsbezogenen Ziele (Beibehaltung des Status Quo / Betriebsweiterung / Betriebsverlagerung) verfolgt werden. Aufgrund der Lage an der B 486 kann der Standort nach evtl. Verlagerung ansässiger Betriebe, die hier keine Zukunft sehen, auch für Neuansiedlungen von Interesse sein.

Die Neuordnung der Erschließung im Kernbereich Pittlerstraße Süd ermöglicht unterschiedlichste Grundstücksgrößen im mittleren Segment.

Im Übergangsbereich zur Wohn- und Mischgebietsnutzung Am Weißen Stein sind aufbauend auf dem Bestand kleinere bis mittlere Grundstücksgrößen angemessen.

#### *Liebigstraße*

Im Teilgebiet Liebigstraße wird der Ausbau der Erschließung in Fortführung des bestehenden Straßennetzes des Wohn- und Mischquartiers Nordend, nach Rückbau der Bausubstanz auf dem Bauhof und Rail.One-Areal, vorgeschlagen. Die sich abbildenden Blockgrößen ermöglichen Nutzungen im Spektrum Wohnen, Mischgebiet, nicht störendes Gewerbe.

Um perspektivisch eine Verknüpfung der Teilgebiete Pittlerstraße Süd und Liebigstraße für Radfahrer und Fußgänger, ggf. auch den MIV zu erreichen, ist eine Fläche zum Bau einer Unterführung der Bahnstrecke in Verlängerung der Monzastraße vorzuhalten.

### **Nutzung**

#### **Szenarien**

Der Ausarbeitung des favorisierten Leitkonzeptes Nutzung ging die Untersuchung unterschiedlicher Szenarien voraus. Dargestellt sind in Anlehnung an die Signaturen des Flächennutzungsplans die Nutzungskategorien Gewerbe, Mischgebiete, Wohnen, Sondergebiet (Nahversorgung), Grünflächen und Wald.

#### *Ohmstraße / Pittlerstraße Nord*

Das Teilgebiet Ohmstraße / Pittlerstraße Nord ist in allen Szenarien als Gewerbegebiet dargestellt.

#### *Pittlerstraße Süd*

Im Teilgebiet Pittlerstraße Süd wurden für den südwestlichen Bereich unterschiedliche Szenarien untersucht.

Im nördlichen Teilbereich des 'Platanenparks' ist im Kontext der umgebenden Nutzungen sowohl die Festsetzung als Gewerbegebiet (Szenarien 1 – 3) als auch die Festsetzung eines Sondergebietes Handel (Szenarien 4 – 6) in Reaktion auf den in Bau befindlichen Lebensmittelmarkt sowie weitere Ansiedlungsgesuche im Segment Handel realistisch. In jedem Fall sind bei Beibehaltung der Wohnnutzung im Süden Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Für den südlichen Teilbereich des 'Platanenparks' sind in Entsprechung des festgesetzten Baugebietes Wohnbauflächen vorstellbar, sofern das südlich gelegene Areal zwischen Triftstraße und Mörfelder Straße zukünftig nicht gewerblich, sondern als Mischgebiet genutzt wird (Szenarien 1 – 3). Allerdings zeichnet sich vor dem Hintergrund einer Vielzahl an Einzeleigentümern nicht ab, dass die dort vorhandene Gemengelage aus Gewerbe und Wohnen (wechselweise Blockade) aufgelöst werden kann.

Im Falle der Verfestigung der Gewerbenutzung, die wahrscheinlicher als die Transformation in ein Mischgebiet ist, besteht die Gefahr, dass frei finanziertes Wohnen im geplanten 'Platanenpark' nicht etablierbar ist.

Vor diesem Hintergrund erscheint es sinnvoll, diesen Bereich ebenfalls als Sondergebiet Handel (Szenario 5) oder in Entsprechung des FNP als Gewerbegebiet festzusetzen (Szenario 6).

Auf der Westseite des Bahnhofs werden zur Stärkung des Kristallisationsortes sowie zur Aufwertung des bestehenden Wohngebietes Mischnutzungen (Handel, Dienstleistungen, Gastronomie, Wohnen) vorgeschlagen.

#### *Liebigstraße*

Für das Gebiet Liebigstraße werden folgende Varianten unterschieden:

- *Variante 1 (s. Szenarien 3 - 6)*

Die vorhandenen Flächen werden ausschließlich als Wohnbauflächen in Arrondierung des Wohngebietes Nordend im Zusammenhang mit der homogen bebauten Ortslage gewidmet.

- *Variante 2 (s. Szenario 2)*

Das Gebiet wird nur teilweise für Wohnnutzungen entwickelt. In Reaktion auf die Publikumswirksamkeit des Bahnhofs sind insbesondere im Süden Mischnutzungen vorstellbar. Allerdings weist die nicht vorhandene diesbezügliche Flächennachfrage auf keine reale Entwickelbarkeit hin.

- *Variante 3 (s. Szenario 1)*

Diese Nutzungskonzept variiert ebenfalls im südlichen Bereich, wo die Schaffung einer großen Grünanlage als Stadtteilpark, mit dem Ziel das vorhandene innerstädtische Grünflächendefizit zu minimieren, vorstellbar ist. Die Anlage einer Grünfläche auf dem Grundstück im Besitz der öffentlichen Hand ist eine sinnvolle Option für den Fall einer auch langfristig geringen Nachfrage nach Bauflächen. Allerdings ist diese Nutzung, neben dem Handicap der peripheren Lage der Parkfläche, der hohen Erschließungsgunst des Ortes im ÖV nicht angemessen.

### **Favorisiertes Konzept**

Im Rahmen der Sitzung der Lenkungsgruppe Stadtumbau am 16.12.2008 sowie der Sitzungen der Projektsteuerung wurde das Nutzungsszenario 6 als Vorzugsvariante zur weiteren Ausarbeitung des Handlungs- und Maßnahmenkonzeptes festgelegt. Das favorisierte Nutzungskonzept baut auf dem Leitkonzept Erschließung auf, über dessen Ausarbeitung und Umsetzung eine gebietsbezogen sinnvolle Grundstücksparzellierung möglich wird. Dargestellt sind in Anlehnung an die Signaturen des Flächennutzungsplans die Nutzungskategorien Wohnen, Gewerbe, Sondergebiet Handel / Nahversorgung, Mischgebiete, Grünflächen und Wald.

#### *Ohmstraße / Pittlerstraße Nord*

Das Teilgebiet Ohmstraße / Pittlerstraße Nord ist einschließlich der Fläche des Reiterhofes (potenzielle städtische Verfügungsreserve) als Gewerbegebiet dargestellt. Vor dem Hintergrund der nur eingeschränkt vorhandenen Grünflächen im Gesamttraum sind hier im Falle einer Entwicklung nutzungsadäquate Grünflächen, ggf. auch als Ausgleichsflächen zu schaffen. Die im kleinteiligen Gewerbegebiet befindliche Wohnnutzung ist auf ihren 'Bestandsschutz'<sup>27</sup> zu überprüfen. Sie sollte in keinem Fall weiter ausgebaut werden. Das vorhandene Schutzgrün zwi-

---

<sup>27</sup> Zu prüfen ist, ob die hohe Zahl der Wohnungen im Gebiet planungsrechtlich zulässig ist sowie auf Baugenehmigungen beruht. Vermutlich werden die Wohnungen nicht nur als Inhaber- oder Betriebswohnungen genutzt.

schen dem Gewerbegebiet und dem Wohngebiet Steubenstraße ist ggf. zu stabilisieren und zu vervollständigen.

#### *Pittlerstraße Süd*

Die bislang ergebnisoffene Behandlung des aktuellen Ansiedlungsgesuches eines Baumarktes (nördlich des Monzaparks) macht deutlich, dass wichtige räumliche und inhaltliche Entwicklungsrichtungen (Profile) der Flächenentwicklung für das zentrale Gewerbegebiet zwischen der B 486 und der Bahnstrecke bislang nicht definiert sind.

Zur Sicherstellung einer geordneten und zukunftsfähigen Gebietsentwicklung wird eine räumliche und inhaltliche Clusterbildung als Steuerungsinstrument empfohlen. Dabei sollte das in werbewirksamer Lage befindliche Areal zwischen Pittlerstraße und Bahntrasse im Kontext des Monzaparks für höherwertige Ansiedlungen, adressbildend als Büropark profiliert werden.

Für den Bereich westliche Pittlerstraße wird zwischen dem in Realisierung befindlichen EDEKA-Markt und dem vorhandenen ALDI-Markt, der erweitert werden soll, die Festsetzung eines Sondergebietes 'Einzelhandel' vorgeschlagen. Der Standort könnte idealerweise als Nahversorgungszentrum zwischen Neurott und Oberlinden/ Linden weiterentwickelt werden. In diesem Zusammenhang wäre das Einzelhandelskonzept zu überarbeiten und die Bauleitplanung anzupassen. Für den Eigentümer westlich der Pittlerstraße ließe sich der Wegfall der bisher vorgesehenen Wohnnutzung wertmäßig ausgleichen. Um die weitere Profilierung der Pittlerstraße als Gebietsrückgrat zu fördern ist insbesondere in den straßenbezogenen Baufeldern eine höherwertige gewerbliche, ggf. dienstleistungsorientierte Nutzung zu ermöglichen, in die das bestehende, nachzunutzende Pittlerhochhaus integriert werden kann. Im östlichen Bereich sind die Immissionsschutzbelange der angrenzenden Wohnnutzungen zu beachten.

Auf der Westseite des Bahnhofs werden zur Stärkung des Kristallisationsortes sowie zur Aufwertung des bestehenden Wohngebietes Mischnutzungen (Handel, Dienstleistungen, Gastronomie, Wohnen) vorgeschlagen. Die Anlage eines Schutzgrün-Streifens zwischen dem nördlich angrenzenden Gewerbe und der Wohnnutzung Am Weißen Stein empfiehlt sich auch hier.

Die im kleinteiligen Gewerbegebiet zwischen Triftstraße und Mörfelder Straße befindliche Wohnnutzung ist ebenfalls auf ihren 'Bestandsschutz'<sup>28</sup> zu überprüfen. Sie sollte in keinem Fall weiter ausgebaut werden. Ziel ist, diesen Teilbereich des Gebietes einer klaren gewerblichen Nutzung zuzuführen.

#### *Liebigstraße*

Die hier vorhandenen Stadtumbauflächen werden in Arrondierung des Wohngebietes Nordend im Zusammenhang mit der homogen bebauten Ortslage ausschließlich als Wohnbauflächen gewidmet. Die räumliche Zäsur der Bahn wird damit auch zu einer klaren Nutzungszäsur zwischen Wohnen und Gewerbe. Voraussetzung für die Schaffung einer attraktiven Wohnlage an der Liebigstraße ist ein wirksamer Lärmschutz zur Bahn, auf Seite der Bahntrasse. Die Entwicklung der Wohnbauflächen sollte in eigenständigen, kleinteiligen Quartieren mit hochwertigen auch öffentlichen Grünräumen erfolgen.

Im Übergangsbereich zwischen dem Wohngebiet und dem Mischgebiet östlich des Bahnhofs ist die Ansiedlung von Nahversorgung im räumlichen Zusammenwirken mit dem Standort Bahnhofstraße sowie dem Kristallisationsort 'Bahnhof' sicherzustellen. Im Rahmen der städtebaulichen Konzeption sollten die Möglichkeiten der Neuordnung der außerhalb des Stadtumbaugebietes befindlichen Stellplätze des Wohnhochhauses 'Weserstraße' und eine Aufwertung seines Wohnumfeldes ausgeschöpft werden.

---

<sup>28</sup> Zu prüfen ist, ob die hohe Zahl der Wohnungen im Gebiet planungsrechtlich zulässig ist sowie auf Baugenehmigungen beruht. Vermutlich werden die Wohnungen nicht nur als Inhaber- oder Betriebswohnungen genutzt.

Abbildung 18:  
Nutzungsszenarien  
(Legende s. Abbil-  
dung 20)

Nutzungsszenario 1



Nutzungsszenario 2



Nutzungsszenario 3





*Nutzungsszenario 4*



*Nutzungsszenario 5*



*Nutzungsszenario 6*





Abbildung 19: Leitkonzept Erschließung







Abbildung 20: Leitkonzept Nutzung



## **8. Ziele und Maßnahmen**

### **8.1 Übersicht**

Aus dem Leitbild sowie den Gebietsprofilen leiten sich für die Untersuchungsgebiete vier wesentliche Ziele ab, denen Bündel unterschiedlicher Maßnahmen zugeordnet sind. Der abgeleitete Maßnahmenkatalog:

- lässt einen besonders hohen Anstoßeffekt für die Umstrukturierung bzw. Stabilisierung der Gebiete erwarten
- ist geeignet, im Sinne von public private partnership möglichst viele private Investitionsmittel zu mobilisieren
- bietet kurz- bis mittelfristig sichtbare Effekte
- ermöglicht eine 'Bündelung' mit einschlägigen Förderprogrammen anderer Fachressorts
- ist geeignet, nach Auslaufen der öffentlichen Anschubförderung selbsttragende private Investitionen nach sich zu ziehen
- stärkt die Vernetzung privater und öffentlicher Akteure zur weiteren gemeinsamen Problemlösung im Stadtumbauprozess
- wertet das Image des Gebietes nachhaltig auf
- entfaltet Synergieeffekte für das seit 2001 im Rahmen des Bund-Länder-Programms 'Soziale Stadt' geförderte westliche Stadtgebiet.

Für die drei Teilgebiete sowie gebietsübergreifend gelten folgende grundlegenden Ziele:

#### ***Sicherung der Zukunft des (klein)gewerblich genutzten Areals Ohmstraße / Pittlerstraße Nord in Verknüpfung mit dem Gebiet 'Paul-Ehrlich-Straße'***

Wesentliche Maßnahmen sind:

- Optimierung der grundstücksübergreifenden Flächennutzung / der Nutzbarkeit einzelner Grundstücke, Konfliktminimierung in Gemengelagen durch Moderation / Beratung der Eigentümer / Anlieger
- Gestalterische und funktionale Verbesserung der Quartiersstraßen (Neuordnung Parkierung, Teilbegrünung, Gehwegbereiche, Zufahrten, Aufpflasterungen etc.)
- Unterstützung des Aufbaus arbeitsplatzbezogener Versorgungsangebote (Gastronomie etc.)
- Optimierung des Übergangs innere – äußere Erschließung durch Ausbau und Gestaltung der Kreisverkehre Robert-Bosch-Straße / Pittlerstraße und Robert-Bosch-Straße / Paul-Ehrlich-Straße
- Mittelfristige Vernetzung mit dem Standort 'Paul-Ehrlich-Straße' durch Herstellung eines Fuß- und Radweges in Querung des Reiterhofs
- Langfristige Sicherung der Fläche des Reiterhofs zur weitsichtigen Flächenvorsorge (Gewerbe) über Grunderwerb und Neubau der inneren Erschließung in Vernetzung vorhandener Straßen
- Schaffung von Planungsrecht (Gewerbe) für das Areal des Reiterhofs (s. auch FNP).

#### ***Profilierung und Entwicklung des Areals 'Pittlerstraße Süd' als Gewerbe-, Büropark***

Wesentliche Maßnahmen sind:

- Erarbeitung eines Strukturkonzeptes mit ökologischen Leitlinien (u.a. Brachflächen-Revitalisierung / Nachverdichtung und Umnutzung im Gewerbebestand / umweltverträgliche Infrastruktur- und Erschließungssysteme, Landschaftsbau, Altlastenvorsorge, Minimie-

- rung Bodenversiegelung, ökologisch-ökonomische Gebäudeplanung) sowie nutzungsstruktureller Zonierung zur Wahrnehmung von Fühlungsvorteilen
- Schaffung von Planungsrecht für neue Zielsetzungen (Gewerbe, Sondergebiet Handel, Grünflächen)
  - Profilierung der Pittlerstraße als Rückgrat des Quartiers durch Aufwertung des Straßenraums und Verbesserung der Straßenraumfassung (Begleitgrün, Ränder, Einfriedungen, Gewerbe-Vorzonen)
  - Optimierung des Übergangs innere - äußere Erschließung durch Neubau eines Kreisverkehrs in der Kreuzung Ampèrestraße / Pittlerstraße
  - Optimierung der Gebietserschließung und Schaffung kleinteiliger Gewerbeflächenangebote durch Neubau der inneren Erschließung zwischen 'Monzapark' und Raiffeisenstraße sowie zwischen 'Monzapark' und Am Weißen Stein (u.a. Woolworth-Areal)
  - Optimierung der Gebietserschließung durch Neubau eines Fuß- und Radweges zwischen Ampèrestraße und 'Platanenpark' sowie einer Straße zwischen 'Platanenpark' und Siemensstraße
  - Aufwertung der Gebietseingänge Mörfelder Landstraße und Pittlerstraße durch Neubau Kreisverkehre und Neugestaltung des Straßenraums (keine Stadtumbaumaßnahme)
  - Anlage einer Unterführung unter der Bahntrasse für Radfahrer- und Fußgänger in Verlängerung der Monzastraße (optional)
  - Optimierung der verkehrlichen Situation im Gebiet durch Ausbau der Park + Ride-Anlage in Richtung Norden.

#### ***Umstrukturierung des Standortes Liebigstraße zum innovativen Wohnstandort***

Wesentliche Maßnahmen sind:

- Ausarbeitung eines städtebaulichen, phasenbetonten Konzeptes zur Umnutzung des Areals zum innovativen Wohnstandort (mit Planungswerkstatt oder städtebaulichem Ideenwettbewerb)
- Schaffung von Planungsrecht für neue Zielsetzungen (Änderung FNP / B-Plan)
- Aufbau von Nahversorgung im Gebiet
- Realisierung von Lärmschutzmaßnahmen (Gutachten, Grunderwerb, Realisierung) sowie Gestaltung des Umfeldes der Bahntrasse
- Verlagerung des Bauhofs inkl. Abbruch und Baureifmachung des Grundstücks
- Verlagerungsmanagement für ansässige private Betriebe
- Optimierung der Gebietserschließung und Schaffung kleinteiliger Wohnflächenangebote durch Neubau der inneren Erschließung in Vernetzung mit bestehenden Straßenräumen
- Gestalterische und funktionale Aufwertung der Liebigstraße für Anlieger, Fußgänger und Radfahrer / Gestaltung des Übergangsbereiches zum Bahnhof
- Gestaltung der beidseitigen Vorbereiche des Bahnhofs und der östlichen Stellplatzanlage (Bepflanzung).

#### ***Aufbau eines Entwicklungsnetzwerks zur Begleitung des Stadtumbaus / Öffentlichkeitsarbeit***

Wesentliche Maßnahmen sind:

- Gewerbeflächenentwicklung zur eigenständigen Profilierung des Gebietes
- Grobchecks für ausgewählte bauliche Anlagen zur Erfassung, Konstituierung und Begleitung eines Unternehmernetzwerks

- Aufbau und Fortschreibung eines Gewerbeflächen- und Büroflächenkatasters
- Verstetigung der Projektsteuerungsrunde (Projektkoordination) mit Vertretern der Verwaltung sowie projekt- und maßnahmenabhängig weiteren Akteuren
- Einrichtung eines Stadtumbaumanagements zur Zusammenführen der Akteure, zur Projektkoordination, Moderation, Mitwirkung bei der Antragstellung und Mittelverwaltung, Evaluierung, Fortschreibung IHK
- Entwicklung und Etablierung eines Labels 'Langen - Uneingeschränkt zukunftsfähig - Attraktiver Standort für Gewerbe und Wohnen' als werbewirksamer Slogan sowie Informations- und Austausch-Plattform im Internet / E-Mail-Verteiler
- Markt- und Standortanalyse zur Ermittlung des Marktpotenzials und der marktgerechten Einschätzung der Bodenpreise
- Rechtsgutachten zur Aktivierung der gewerblichen Brachflächen (bei eingeschränkter Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer)
- Leitfaden für einen nachhaltigen, umweltschonenden Modernisierungs- / Instandsetzungsbedarf bzw. von Abbruch- und Flächenaufbereitungskosten.

### **8.2 Maßnahmen-, Durchführungs- und Finanzierungskonzept**

Das Maßnahmen-, Durchführungs- und Finanzierungskonzept (MDF) ist als umsetzungsbezogene, fortschreibungsfähige Agenda und damit integraler Bestandteil des Stadtumbauprozesses konzipiert. In den nachfolgenden Projekttableaus werden Maßnahmen und Projekte (u.a. Grunderwerb, Beräumung, Bodenordnung, Erschließung, Lärmschutz, Vernetzung, Aufwertung öffentlicher Räume) gegliedert nach Schlüssel- und Ergänzungsmaßnahmen aufgeführt. Angegeben werden darüber hinaus:

- die erwarteten und beabsichtigten Wirkungen (Bedeutung für die zukünftige städtebauliche, wirtschaftliche, soziale, kulturelle und ökologische Qualität des Stadtumbaugebietes)
- die Träger / Beteiligten der Maßnahmen
- die zeitliche Realisierbarkeit (nach Jahren)
- die Kosten
- Prioritäten in der Realisierung
- die Finanzierung, aufgeteilt nach Fördermitteln aus dem Programm Stadtumbau West sowie sonstigen Mitteln, sowie
- die Zuordnung der Stadtumbaumaßnahmen zu den Fördergegenständen der RiLiSE (Richtlinien des Landes Hessen zur Förderung der nachhaltigen Stadtentwicklung 2008).

Neben städtebaulichen Projekten sind Maßnahmen dargestellt, die sich auf das Standortmarketing im Stadtumbaugebiet beziehen, mit dem Ziel, den Stadtumbau als Starthilfe für ein koordinierte Vermarktung und für ein gemeinsames, abgestimmtes und koordiniertes Handeln von Grundstückseigentümern und Gewerbetreibenden zu platzieren.

Die nachhaltige Stärkung des Stadtumbaugebietes wird wesentlich davon abhängen, inwieweit es gelingt, die Gewerbetreibenden und Grundstückseigentümer in den Stadtumbau einzubinden und zur Eigeninitiative zu animieren. Innerhalb des Integrierten Handlungskonzeptes wird daher auch aufgezeigt, in welchem Umfang private Mittel oder Mittel aus anderen Förderprogrammen den Stadtumbau unterstützen können.

Die Berechnungsgrundlagen für die Ermittlung der Kosten der Maßnahmen werden im Projekttableau stichwortartig erläutert. Das MDF wird im Zuge des Stadtumbauprozesses laufend aktualisiert. Die plakative Verortung wesentlicher Maßnahmen ermöglicht ein Maßnahmenplan.

### 8.3 Zusammenfassung und Folgeinvestitionen

In der Summe bilden sich nach derzeitigem Stand 35 Projekte, zum Teil untergliedert in Einzelmaßnahmen, ab.

#### *Gesamtkosten / Stadtbaumittel*

Die Gesamtkosten für alle Maßnahmen belaufen sich auf rund 22,99 Mio. Euro. Davon entfallen auf die Maßnahmen mit hoher Priorität 9,95 Mio. Euro, auf die Maßnahmen mit mittlerer Priorität 11,48 Mio. Euro und auf die Maßnahmen mit niedriger Priorität 1,56 Mio. Euro.

Für die Maßnahmen können Stadtbaumittel in Höhe von 8,10 Mio. Euro eingesetzt werden. Der Bedarf an sonstigen Mitteln beträgt 14,89 Mio. Euro.

Die Stadtbaumittel verteilen sich auf die Fördergegenstände der RiLiSE wie folgt:

9.1	Vorbereitung (u.a. Konzepte, Gutachten)	252.000 Euro
9.3	Öffentlichkeitsarbeit	170.000 Euro
9.4	Grunderwerb	1.760.000 Euro
9.5	Ordnungsmaßnahmen (u.a. Abriss)	720.000 Euro
9.6	Verbesserung der verkehrlichen Erschließung	2.994.960 Euro
9.7	Gestaltung von Freiflächen	297.760 Euro
9.12	Beauftragte (Stadtbaumanagement)	410.000 Euro

#### *Folgeinvestitionen*

Die Stadtbaumaßnahmen sind insbesondere auf die Entwicklung der umfangreichen Brach- und Umstrukturierungsflächen ausgerichtet. Bei optimaler Umsetzung der Maßnahmen sind umfangreiche private Folgeinvestitionen zu generieren.

Wesentliche Kennwerte hierzu stellen sich wie folgt dar:

#### *Gewerbebau:*

- ca. 24 ha Grundstücksflächen Gewerbe, inkl. Handel (= Brach- / Umstrukturierungsflächen abzüglich Erschließung)
- Entwicklung von bis zu 360.000 qm BGF Gewerbefläche (bei GFZ von 1,5)
- Zuwachs von ca. 2.160 Beschäftigten (bei 90 Beschäftigten/ha)
- Investitionssumme bis zu 540 Mio. Euro (bei 1.500 Euro/qm BGF).

#### *Wohnungsbau:*

- ca. 12 ha Grundstücksflächen Wohnen (= Brach- und Umstrukturierungsflächen abzüglich Erschließung)
- Entwicklung von bis zu 96.000 qm BGF (bei GFZ von 0,8)
- Zuwachs von ca. 960 WE (bei ca. 100 qm/WE)
- Zuwachs von ca. 2.590 Einwohnern (bei ca. 2,7 EW/WE)
- Investitionssumme bis zu 173 Mio. Euro (bei 1.800 Euro/qm BGF).

Hinzu kommen weitere Investitionen z.B. in Bestandsgebäude und auf Bestandsflächen sowie Folgeinvestitionen im Umfeld des Stadtumbaugebietes, die durch Impulse aus dem Gebiet hervorgerufen werden.



Abbildung 21: Maßnahmen

	Entwicklungs- / Verlagerungsmanagement		Ausbau innere Erschließung
	Erarbeitung Entwicklungskriterien		Ausbau äußere Erschließung
	Erarbeitung städtebauliches Konzept		Optimierung innere Erschließung
	Bau einer Lärmschutzanlage		Proflierung der Pöbenstraße als Rückgrat des Gebietes
	Reaktivierung / Realisierung Schutzgrün		Gestalterischer / funktionaler Ausbau der Liebigstraße
	Gestaltung / Umbau / Neubau der Kreisverkehre		Herstellung / Ausbau der Fuß- / Radwegverbindungen
	Proflierung der Gebietseingänge		Unterführung für Fußgänger / Radfahrer (optional)
	Erweiterung P+R-Anlage		Baureifmachung städtischer Grundstücke
	Unterstützung Versorgungsangebote		



Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsübersicht, April 2009

Nr.	Teil-Nr.	Maßnahmen				Priorität			Zeitraumen	Kosten in Euro		Finanzierung		Fördergegenstand gemäß RILISE		Erläuterungen zur Berechnung		
		Gesamtmaßnahme	Teilmaßnahmen / Erläuterungen	Erwartete und beabsichtigte Wirkungen	Träger / Beteiligte	hohe Priorität (Schlüsselmaßnahme)	mittlere Priorität	nachrangige Priorität		Gesamtmaßnahme	Teilmaßnahmen	Fördermittel Stadtbau West	Sonstige öff. und priv. Mittel	Hauptpunkt	Unterpunkt	in Anspruch genommene Fläche	Euro/qm	Berechnungsfaktoren / Kostenansatz
<b>Gesamtgebiet / Entwicklungsnetzwerk / Begleitung / Öffentlichkeitsarbeit</b>																		
1		Stadtbauamangement	Vorbereitung, Steuerung, Moderation der Maßnahmen; Abstimmung und Beratung Eigentümer / Gewerbetreibende; Verlagerungsmanagement / Ansiedlungsmanagement (z.B. Gastronomie); Mitwirkung Antragstellung, Mittelverwaltung, Fortschreibung Integriertes Handlungskonzept	Koordinierte, effiziente Steuerung der Stadtbauaumaßnahme; 'One-Stop-Agency' - eine zentrale Ansprechstelle	Stadt Langen, FD 13	X			2009 - 2018	400.000		400.000			9.12			60.000 Euro in den ersten 6 Jahren, 10.000 Euro in den letzten vier Jahren
2		Öffentlichkeitsarbeit	Allgemeine Öffentlichkeitsarbeit zum Stadtbaugebiet; Broschüren, Flyer, Newsletter, Internetpräsenz, Presseinformation etc. ; Entwicklung eines Labels als werbewirksamer Slogan	Verbesserung des Images und der Marktfähigkeit des Gebietes; Stärkung der Bürgerteilhabe	Stadt Langen, FD 13; Dezernat I Stadtmarketing	X			2009 - 2018	100.000		100.000			9.3			10.000 Euro jährlich im Durchschnitt (maßnahmenabhängig)
3		Konstituierung und Begleitung eines Unternehmensnetzwerkes	Organisation 'Get Together'-Sitzungen, Moderation, Entwicklung Logo, Layout, Slogan, Publikationen für Marketing, Homepage, ggf. Imagefilm etc.	Stärkung der ansässigen Unternehmen; Verbesserung der Marktfähigkeit des Standortes; dauerhafte Mitwirkung der Akteure am Stadtbauprozess	Stadt Langen, FD 13; Wirtschaftsförderung; private Unternehmer; Wirtschaftsverbände	X			2009 - 2015	70.000		70.000			9.3			10.000 Euro jährlich
4		Aufbau und Fortschreibung eines Gewerbeflächen- / Büroflächenkatasters	Systematische Erfassung der Bestands- und Potenzialflächen nach wesentlichen Indikatoren, Aufbau Datenbank (s. auch GIHK, S. 116)	Stärkung der Marktfähigkeit des Standortes (Zusammenführung Angebot und Nachfrage)	Stadt Langen, FD 13, Wirtschaftsförderung	X			2009 - 2015	30.000		30.000			9.1	9.1.1		pauschaler Ansatz, vgl. SU-Gebiet Innenstadt
5		Markt- und Standortanalyse	Studie zur Ermittlung des Marktpotenzials vorhandener Flächen, marktgerechte Einschätzung der Bodenpreise	Erarbeitung Grundlagenmaterial für Vermarktungsaktivitäten und Öffentlichkeitsarbeit	Stadt Langen, FD 13, Wirtschaftsförderung	X			2009	50.000		50.000			9.1	9.1.1		pauschal
6		Rechtsgutachten zur Aktivierung der gewerblichen Brachflächen	Untersuchung, inwieweit eine Forcierung der Entwicklung möglich ist, wenn die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer begrenzt ist	Erarbeitung Grundlagenmaterial für den Anschub zur städtebaulichen Entwicklung und Stärkung des Gewerbestandortes	Stadt Langen, Wirtschaftsförderung; FD 36 Rechtsamt	X			2010	12.000		12.000			9.1	9.1.1		pauschal
7		Leitfaden für eine nachhaltige, umweltschonende Gewerbeflächenentwicklung zur eigenständigen Profilierung des Gebietes	Bebilderte Arbeitshilfe zur Optimierung der Umweltbelange (energetische Aspekte, Vermeidung Versiegelung, Versickerung, Begrünung, Wertstoffe etc.) bei der Gewerbeflächenentwicklung. Empfehlungen für modellhafte Gewerbestrukturen	Schaffung von zukunftsfähigen Alleinstellungsmerkmalen, Verbesserung der Marktfähigkeit des Standortes	Stadt Langen, FD 13; Wirtschaftsförderung	X			2010	30.000		30.000			9.1	9.1.1		pauschal
8		Grobchecks für ausgewählte Objekte	Erfassung von Modernisierungs- / Instandsetzungsbedarf oder Abbruch- / Flächenaufbereitungskosten (vgl. auch S. 117 GIHK)	Erarbeitung Grundlagenmaterial für beschleunigte Umsetzung von Maßnahmen zur städtebaulichen Aufwertung	Stadt Langen, FD 13		X		2010 - 2011	50.000		50.000			9.1	9.1.1		10 Grobchecks à 5.000 Euro
9		Ausbau DSL-System	Herstellung eines leistungsfähigen Netzes	Verbesserung der Marktfähigkeit des Standortes insbesondere auch für Dienstleistungsunternehmen	Stadt Langen, FD 13		X		2010 - 2011	offen			offen					vorauss. ohne SU-Mittel; erschließungsbeitragspflichtig

**Langen Stadtbau West - Stadtbaugebiet Langen - 'Gewerbe'**

Integriertes Handlungskonzept

Nr.	Teil-Nr.	Maßnahmen				Priorität			Zeitraumen	Kosten in Euro		Finanzierung		Fördergegenstand gemäß RILISE		Erläuterungen zur Berechnung		
		Gesamtmaßnahme	Teilmaßnahmen / Erläuterungen	Erwartete und beabsichtigte Wirkungen	Träger / Beteiligte	hohe Priorität (Schlüsselmaßnahme)	mittlere Priorität	nachrangige Priorität		Gesamtmaßnahme	Teilmaßnahmen	Fördermittel Stadtbau West	Sonstige öff. und priv. Mittel	Hauptpunkt	Unterpunkt	in Anspruch genommene Fläche in qm	Euro/qm	Berechnungsfaktoren / Kostenansatz
<b>Ohmstraße / Pittlerstraße Nord - Werkstatt der Stadt</b>																		
10		Gestalterische und funktionale Verbesserung der Quartiersstraßen	Neuordnung Parkierung, Teilbegrünung, Gehwegbereiche, Zufahrten, Radwegführung, tw. Aufpflasterung in den Straßenräumen Ohmstraße, Pittlerstraße Nord, Voltastraße, Otto-Hahn-Straße, Robert-Bosch-Straße	Verbesserung der inneren Erschließung zur Sicherung des Gewerbestandortes	Stadt Langen, FD 13	X			2010 - 2012	1.412.400								Als Aufwertungsmaßnahme voraussichtlich mit verringertem Erschließungsbeitrag, hier mit 50 % angesetzt (statt 75 % gemäß RILISE)
	10.1		Planungsleistungen und andere Vorbereitungen						2010	128.400	64.200	64.200	9.6	9.6.1				10 % der Bauleistungen
	10.2		Bauleistungen						2011 - 2012	1.284.000	642.000	642.000	9.6	9.6.1	10.700	120		Fläche 21.400 halbiert, Maßn. nicht flächendeckend; Ansatz Schätzung
11		Optimierung der grundstücksübergreifenden Flächennutzung / der Nutzbarkeit einzelner Grundstücke	Moderation Eigentümer / Anleger Flächenoptimierung, Konfliktminimierung in Gemengelage, Eindämmung der Wohnnutzungen, Ermittlung möglicher Maßnahmen	Stärkung der ansässigen Unternehmen; Verbesserung der Marktfähigkeit des Standortes	Stadt Langen, FD 13, Wirtschaftsförderung, private Eigentümer	X			2010 - 2012	10.000	10.000		9.12	ggf. 9.1				pauschal
12		Optimierung des Übergangs innere - äußere Erschließung; Gestaltung des Kreisverkehrs Robert-Bosch-Straße / Pittlerstraße	Ausbau des derzeit provisorischen Kreisverkehrs	Verbesserung der inneren Erschließung und der äußeren Anbindung zur Sicherung des Gewerbestandortes	Stadt Langen, FD 13		X		2013	345.000								Erschließungsbeitrag 50 % (wg. Durchgangsverkehr red.)
	12.1		Planungsleistungen						2013	45.000	22.500	22.500	9.6	9.6.1				15 % der Bauleistungen
	12.2		Bauleistungen						2013	300.000	150.000	150.000	9.6	9.6.1				pauschal
13		Optimierung des Übergangs innere - äußere Erschließung; Gestaltung des Kreisverkehrs Robert-Bosch-Straße / Paul-Ehrlich-Straße	Gestaltungsmaßnahmen vgl. 'Gesamtkonzept Stadteingänge'	freiräumliche Aufwertung des Standortes, Verbesserung des Images	Stadt Langen, FD 13			X	2009	15.000	15.000		9.6	9.6.1				pauschal
14		Vernetzung mit dem Standort 'Paul-Ehrlich-Straße', mittelfristig: Fuß- und Radweg	Herstellung eines Fuß- und Radweges mit Begleitgrün in Querung des Reiterhofs als mittelfristige Maßnahme	Verbesserung der Marktfähigkeit des Standortes, Schaffung von Synergieeffekten	Stadt Langen, FD 13		X		2011	59.500								
	14.1		Grundenwerb durch Stadt						2011	10.000	10.000		9.4		1.000	10		Kostenansatz für landwirtsch. Fläche (s. BP)
	14.2		Planungsleistungen						2011	4.500	4.500		9.7					10 % der Bauleistungen
	14.3		Bauleistungen						2011	45.000	45.000		9.7		1.000	45		Kostenansatz für Grünanlagen
15		Langfristige Sicherung der Fläche des Reiterhofs zur weitsichtigen Flächenvorsorge	langfristig Verlagerung des Reiterhofes und Entwicklung als Gewerbe- und Grünflächen	Verbesserung der Marktfähigkeit des Standortes, Angebot von erschlossenem Gewerbebauland in guter Lage (städtische Verfügungsreserve), Schaffung von Synergieeffekten zwischen bestehenden Gewerbetekernen	Stadt Langen, FD 13, Wirtschaftsförderung		X		offen	1.210.000								
	15.1		Machbarkeitsstudie zur Verlagerung des Reiterhofes, z.B. in den Bereich östlich der Gleise und nördlich der B 486						offen	10.000	10.000		9.1	9.1.1				pauschal
	15.2		Grundenwerb durch Stadt						offen	1.000.000	1.000.000		9.4		100.000	10		Kostenansatz für landwirtsch. Fläche (s. BP)
	15.3		Abbruch vorhandene Gebäude						offen	200.000	200.000		9.5	9.5.2	2.000	100		Kostenansatz: Schätzung; 2.000 qm BGF
	15.4		Sonstige Vorbereitung Grundstück (Freilegung, Rodung)						offen	10.000	10.000		9.5					pauschal
16		Optimierung der Gebietserschließung im Bereich des ehemaligen Reiterhofes durch Ausbau des Straßennetzes	Kleinteiliges Erschließungsnetz (Straßen in Nordsüdrichtung in Verlängerung der Voltastraße und Otto-Hahnstraße)	Verbesserung der verkehrlichen Erschließung im Gebiet, Schaffung kleinteiliger, erschlossener Gewerbeflächenangebote zur Verbesserung der Marktfähigkeit	Stadt Langen, FD 13		X		offen	686.400								Erschließungsbeitrag 90 % von Bau- und Planungsfl. (lt. Aussage von LTH)
	16.1		Planungsleistungen						offen	62.400	6.240	56.160	9.6	9.6.1				10 % der Bauleistungen
	16.2		Bauleistungen						offen	624.000	62.400	561.600	9.6	9.6.1	5.200	120		Kostenansatz: Schätzung; Straßenbreite 13 m x 2 x 200 m
17		Schaffung von Planungsrecht	Aufhebung Bebauungsplan Nr. 2 und neues Bebauungsplanverfahren mit Zielsetzung Gewerbe, innere Erschließung, Grünflächen (auf Fläche Reiterhof)	Schaffung von Planungssicherheit für neue Zielsetzungen	Stadt Langen, FD 13		X		offen	30.000		30.000						BP-Verfahren nicht förderfähig

Langen **Stadtumbau West - Stadtumbaugebiet Langen - 'Gewerbe'**

Integriertes Handlungskonzept

Nr.	Teil-Nr.	Maßnahmen				Priorität			Zeitraumen	Kosten in Euro		Finanzierung		Fördergegenstand gemäß RILISE		Erläuterungen zur Berechnung		
		Gesamtmaßnahme	Teilmaßnahmen / Erläuterungen	Erwartete und beabsichtigte Wirkungen	Träger / Beteiligte	hohe Priorität (Schlüsselmaßnahme)	mittlere Priorität	nachrangige Priorität		Gesamtmaßnahme	Teilmaßnahmen	Fördermittel Stadtumbau West	Sonstige öff. und priv. Mittel	Hauptpunkt	Unterpunkt	in Anspruch genommene Fläche in qm	Euro/qm	Berechnungsfaktoren / Kostenansatz
<b>Pittlerstraße Süd - Gewerbe-, Büropark der Region</b>																		
18		Strukturkonzept mit ökologischen Leitlinien	Erarbeitung Entwicklungsleitlinien mit grundlegenden Aussagen zur Erschließung, zum Landschaftsaufbau und Nutzungsplanung unter Berücksichtigung ökologischer Aspekte	Grundlagenerarbeitung zur Verbesserung der Marktfähigkeit des Standortes, Schaffung von Alleinstellungsmerkmalen, Vorbereitung Planungsrecht	Stadt Langen, FD 13, Wirtschaftsförderung	X			2010	20.000		20.000		9.1	9.1.1			pauschal
19		Schaffung von Planungsrecht	Aufhebung Bebauungspläne Nr. 2 / V (Monzapark), 2 / Ia (Woolwort etc.) und 2 / VI (Platanenpark) sowie Überprüfung Bebauungspläne 42 A-C und 42 D-E (Sortimente), neues Bebauungsplanverfahren mit Zielsetzung Gewerbe, innere Erschließung, Grünflächen, Sondergebiet Handel etc.)	Schaffung von Planungssicherheit für neue Zielsetzungen	Stadt Langen, FD 13	X			2010	60.000		60.000						BP-Verfahren nicht förderfähig
20		Profilierung der Pittlerstraße als Rückgrat des Quartiers	Änderung Fahrbahnfläche, Geh- und Radweg insbes. zur Herstellung von Begleitgrün an der Pittlerstraße; Empfehlungen zur Gestaltung von Eingangsbereichen der Gewerbegrundstücke	Verbesserung der inneren Erschließung und der äußeren Anbindung zur Sicherung des Gewerbestandortes, Verbesserung des Images / Adressbildung	Stadt Langen, FD 13		X		2011 - 2012	369.600								Erschließungsbeitrag 50 % (wg. Durchgangsverkehr und Aufwertungsmaßnahme reduziert)
	20.1		Planungsleistungen						2011		33.600	16.800	16.800	9.6	9.6.1			10 % der Bauleistungen
	20.2		Bauleistungen						2012		336.000	168.000	168.000	9.6	9.6.1	2.800	120	Fläche 8.400 gedrittelt, Maßn. nicht flächendeckend
21		Optimierung des Übergangs innere - äußere Erschließung: Neubau eines Kreisverkehrs Ampèrestraße / Pittlerstraße	Umbau der Kreuzung als Kreisverkehr	Verbesserung der inneren Erschließung und der äußeren Anbindung zur Sicherung des Gewerbestandortes, gestalterische Aufwertung	Stadt Langen, FD 13	X			2011	345.000								Erschließungsbeitrag 50 % (wg. Durchgangsverkehr und Aufwertungsmaßnahme reduziert)
	21.1		Planungsleistungen						2011		45.000	22.500	22.500	9.6	9.6.1			15 % der Bauleistungen
	21.2		Bauleistungen						2011		300.000	150.000	150.000	9.6	9.6.1			pauschal
22		Optimierung der Gebietserschließung durch Ausbau des Straßennetzes: innere Erschließung zwischen Monzapark und Raiffeisenstraße	Kleinteiliges Erschließungsnetz (Straßen in Nord- und in Westosttrichtung; neuer Verlauf Raiffeisenstraße zur Optimierung der Grundstückssituation an B 486, neue Straße entlang der Gleise)	Verbesserung der verkehrlichen Erschließung im Gebiet, Schaffung kleinteiliger, erschlossener Gewerbeflächenangebote zur Verbesserung der Marktfähigkeit	Stadt Langen, FD 13, Wirtschaftsförderung	X			2010 - 2011	3.685.200								Erschließungsbeitrag 90 % von Bau- und Planungsfl. (lt. Aussage von LTH)
	22.1		Grunderwerb für Straßen / Grundstücksneuordnung						2010		2.220.000	222.000	1.998.000	9.6		11.100	200	vgl. Grundstücksmarktbericht f. GE
	22.2		Planungsleistungen						2010		133.200	13.320	119.880	9.6	9.6.1			10 % der Bauleistungen
	22.3		Bauleistungen						2011		1.332.000	133.200	1.198.800	9.6	9.6.1	11.100	120	Kostenansatz: Schätzung
23		Optimierung der Gebietserschließung durch Ausbau des Straßennetzes: Fuß- und Radwegverbindung Ampèrestraße Platanenpark, Straßenverlängerung Platanenpark - Siemensstraße	Verknüpfung vorhandener Sackgassen; Lückenschluss	Verbesserung der verkehrlichen Erschließung im Gebiet, Verbesserung der Marktfähigkeit	Stadt Langen, FD 13	X			2010 - 2011	464.800								Erschließungsbeitrag 90 % von Bau- und Planungsfl. (lt. Aussage von LTH)
	23.1		Grunderwerb für Weg, Straße / Grundstücksneuordnung						2010		280.000	28.000	252.000	9.6		1.400	200	Ansatz lt. Grundstücksmarktbericht f. GE, realer Wert ggf. niedriger, Markt- und Standortanalyse erf.
	23.2		Planungsleistungen						2010		16.800	1.680	15.120	9.6	9.6.1			10 % der Bauleistungen
	23.3		Bauleistungen						2011		168.000	16.800	151.200	9.6	9.6.1	1.400	120	Kostenansatz: Schätzung; ggf. Teilfläche im Konjunkturprogramm II
24		Optimierung der Gebietserschließung durch Ausbau des Straßennetzes: innere Erschließung westl. der Gleise	Neue Straße entlang der Gleise von der Monzastraße über P+R-Fläche zur Straße Am Weißen Stein, nur Bauleistungen, Planungsleistungen sind erfolgt	Verbesserung der verkehrlichen Erschließung im Gebiet und der Marktfähigkeit der erschlossenen Gewerbeflächen	Stadt Langen, FD 13, Wirtschaftsförderung	X			2010 - 2011	380.000			380.000					pauschal, nur Bauleistungen, Planungsleistungen sind erfolgt, Antrag Konjunkturprogramm II

**Langen Stadtumbau West - Stadtumbaugebiet Langen - 'Gewerbe'**

Integriertes Handlungskonzept

Nr.	Teil-Nr.	Maßnahmen				Priorität			Zeitraumen	Kosten in Euro		Finanzierung		Fördergegenstand gemäß RILISE		Erläuterungen zur Berechnung			
		Gesamtmaßnahme	Teilmaßnahmen / Erläuterungen	Erwartete und beabsichtigte Wirkungen	Träger / Beteiligte	hohe Priorität (Schlüsselmaßnahme)	mittlere Priorität	nachrangige Priorität		Gesamtmaßnahme	Teilmaßnahmen	Fördermittel Stadtumbau West	Sonstige öff. und priv. Mittel	Hauptpunkt	Unterpunkt	in Anspruch genommene Fläche in qm	Euro/qm	Berechnungsfaktoren / Kostenansatz	
25		Optimierung der Gebietserschließung durch Ausbau des Straßennetzes: innere Erschließung Woolworth-Areal; Anlage Schutzgrün	Kleinteiliges Erschließungsnetz (Ostwestverbindung, Anbindung an Straße um P+R); begrünte Abstandsfläche zum südlichen Wohnstandort	Verbesserung der verkehrlichen Erschließung im Gebiet, Schaffung kleinteiliger, erschlossener Gewerbeflächenangebote zur Verbesserung der Marktfähigkeit, Sicherung des Wohnstandortes	Stadt Langen, FD 13, Wirtschaftsförderung	X			2010 - 2011	863.200									Erschließungsbeitrag 90 % von Bau- und Planungs(lt. Aussage von LTH)
	25.1		Grunderwerb für Straßen / Grundstücksneuordnung						2010		520.000	52.000	468.000	9.6		2.600	200		Ansatz lt. Grundstücksmarktbericht f. GE, realer Wert ggf. niedriger, Markt- und Standortanalyse erf.
	25.2		Planungsleistungen						2010		31.200	3.120	28.080	9.6	9.6.1				10 % der Bauleistungen
	25.3		Bauleistungen						2011		312.000	31.200	280.800	9.6	9.6.1	2.600	120		Kostenansatz: Schätzung
26		Profilierung der Gebietseingänge Mörfelder Landstraße und Pittlerstraße	Neuordnung Kreuzungsbereiche: Gestaltung Städteingang nach B 486 und Gebietseingang am Knotenpunkt Pittlerstraße (Kreisverkehr); im sonstigen Straßenraum einzelne gestalterische Maßnahmen, Begrünung	Verbesserung der überörtlichen Anbindung der Stadt Langen und des nördlich anschließenden Gewerbegebietes	Stadt Langen, FD 13		X		2011 - 2012	2.500.000			2.500.000						keine Stadtumbaumaßnahme; aus Haushaltsmitteln
27		Anlage einer Unterführung unter der Bahntrasse (optional)	für Radfahrer und Fußgänger, in Verlängerung Monzastraße	Verknüpfung der Gebietsteile, Minderung von Trennwirkungen, Verbesserung der Verflechtung mit dem übrigen Stadtgebiet	Stadt Langen, FD 13, DB AG			X	2014 - 2015	1.500.000		1.500.000							Kostenansatz: Schätzung
	27.1		Grunderwerb für Straßen / Grundstücksneuordnung						2014					9.6					Grunderwerb von DB AG
	27.2		Planungsleistungen						2014					9.6	9.6.1				
	27.3		Bauleistungen						2015					9.6	9.6.1	offen	offen		
28		Ausbau P+R-Anlage in Richtung Norden, beidseitig des Bahnhofs	Erweiterung aufgrund des hohen Parkdrucks, bestehende Anlage unzureichend	Reduzierung des MIV, Stärkung des ÖPNV, Verbesserung der verkehrlichen Erschließung des Gebietes	Stadt Langen, FD 13, DB AG		X		2010 - 2011	532.000									
	28.1		Grunderwerb						2010		400.000	400.000		9.4		2.000	200		Ansatz lt. Grundstücksmarktbericht f. GE, realer Wert ggf. niedriger, Markt- und Standortanalyse erf.
	28.2		Planungsleistungen						2010		12.000	12.000		9.7					10 % der Bauleistungen
	28.3		Bauleistungen						2011		120.000	120.000		9.7		2.000	60		Kostenansatz: Schätzung
<b>Liebigstraße - Wohnlabor der Stadt</b>																			
29		Städtebauliches, phasenbetontes Konzept 'Innovativer Wohnstandort'	Planung für modellhafte Wohnformen, zukunftsfähige 'Alleinstellungsmerkmale' für den Wohnungsmarkt; Berücksichtigung von Entwicklungsphasen je nach Verfügbarkeit der Grundstücke, mit Varianten; Ableitung aus diskursivem Verfahren	Stärkung des Wohnstandortes Langen, städtebauliche Aufwertung in Arrondierung bestehender Wohngebiete, Reduzierung von Immissionskonflikten	Stadt Langen, FD 13	X			2012 - 2013	80.000									pauschal
	29.1		Diskursives Verfahren: Planungswerkstatt / Städtebaulicher Ideenwettbewerb						2012		60.000	30.000	30.000	9.1	9.1.2				Bei Wettbewerben max. 50 % förderfähig (vgl. 9.1.2 RILISE)
	29.2		Vertiefendes Konzept auf Basis der Ergebnisse Planungsverfahren / Wettbewerb						2012 - 2013		20.000	20.000		9.1	9.1.1				pauschal
30		Schaffung von Planungsrecht	Änderung FNP, Aufhebung Bebauungsplan Nr. 2 / IV, neuer Bebauungsplan mit Zielsetzung Wohnen	Schaffung von Planungssicherheit für neue Zielsetzungen	Stadt Langen, FD 13		X		2012	30.000			30.000						BP-Verfahren nicht förderfähig
31		Verlagerung Grundstück Bauhof	Verlagerungsmanagement s. Stadtumbaumanagement	Vorbereitung für Wohnentwicklung, Stärkung des Wohnstandortes, Reduzierung von Immissionskonflikten	Stadt Langen, FD 13, Wirtschaftsförderung	X			2011	510.000									
	31.1		Abbruch Gebäude Bauhof						2011		500.000	500.000		9.5	9.5.2	5.000	100		Kostenansatz: Schätzung; 5.000 qm BGF
	31.2		Sonstige Vorbereitung Grundstück (Freilegung, Rodung, Entfernung Schutt, Altlasten etc.)						2011		10.000	10.000		9.5	9.5.2				pauschal



#### **9. Hinweise zu Steuerungsmöglichkeiten im Stadtumbaugebiet**

Im Rahmen der Umsetzung des Stadtumbaus sind von der Stadt Langen zwei wesentliche Steuerungsaufgaben in unterschiedlichen Richtungen zu bewältigen. Zum einen ist zu verhindern, dass die Ziele des Stadtumbaus durch bauliche und sonstige Aktivitäten sowie Entscheidungen Dritter, insbesondere der Eigentümer und Nutzungsberechtigten, gestört oder beeinträchtigt werden. Zum anderen muss durch die Motivation und Einbeziehung relevanter Akteure (z.B. im Rahmen der Ansiedlungsförderung) positiv auf die Realisierung der Stadtumbaumaßnahmen hingewirkt werden

##### *Steuerung durch Kooperation (Stadtumbaumanagement)*

Die brachgefallenen bzw. ungenutzten Flächen im Stadtumbaugebiet 'Gewerbe' befinden sich vorwiegend in den Händen von vier Eigentümern. Zu große Grundstücke, zu hohe Grundstückspreisvorstellungen sowie Insolvenzverfahren etc. führten überlagert mit nicht ablesbaren Gebietsprofilierungen für Nachfrager, unzureichenden Flächennachfragen sowie Mängeln in der Erschließung der Grundstücke dazu, dass diese teilweise schon seit 20 Jahren brachliegen. Im Resümee ist festzuhalten, dass im Gebiet gravierende städtebauliche Missstände im Sinne des § 136 Abs. 2 und 3 bestehen und die Nutzung der Grundstücke wesentlich zu diesen Missständen beiträgt.

Die vorgeschlagenen Maßnahmen des Integrierten Handlungskonzeptes bieten eine Vielzahl an Möglichkeiten zur Förderung der Gewerbeflächenentwicklung (Erschließungsmaßnahmen, Verlagerungsmanagement, Gewerbeflächenkataster, Marketingunterstützung, Unternehmernetzwerk etc.), die einen Anreiz für eine Mitwirkung (Veräußerung, Entwicklung der Flächen) und Investitionen (vorbereitende Maßnahmen) bilden. Vor diesem Hintergrund ist es notwendig und im Regelfall auch erfolversprechend, die Chancen und Möglichkeiten des Stadtumbaus mit den Eigentümern im Gebiet vertiefend und intensiv zu erörtern. Die Probleme im Stadtumbaugebiet können nur gelöst werden, wenn zwischen privaten und öffentlichen Akteuren ein Höchstmaß an Kooperations- und Kompromissbereitschaft besteht.

Um die großen Flächeneigentümer zu aktivieren, sind konkrete folgende Schritte einzuleiten:

- Einbindung der Eigentümer in die integrierte Konzeptvertiefung und -umsetzung
- Durchführung einer Wertermittlung zur Feststellung der marktgängigen Grundstückspreise
- Prüfung, inwiefern das Sanierungsrecht Bewegung in die Grundstücksverfügbarkeit bringen kann und Prüfung, ob das Satzungsrecht im Stadtumbau sinnvoll eingesetzt werden kann.

##### *Planungsrechtliche Steuerung*

Die Umsetzung der im Integrierten Handlungskonzept definierten städtebaulichen Ziele erfordert umfassende Änderungen der bestehenden Bauleitplanung. Der in Aufstellung befindliche Regionale Flächennutzungsplan ist aufgrund der neuen Zielsetzungen Wohnen östlich der Bahn und Sondergebiet Handel im zentralen Gewerbebereich sowie allgemein hinsichtlich der gewerblichen Flächenvorsorge zu überprüfen.

Auch hinsichtlich der Bebauungspläne sind umfangreiche Änderungen (bzw. Neuaufstellungen) notwendig, um die angestrebten Ziele zu sichern. Nachfolgend werden stichwortartig die wesentlichen voraussichtlichen Änderungserfordernisse benannt:

- Bebauungsplan 2-Ia: Wohnen / Gewerbe (u.a. Woolworth-Areal); Änderungserfordernis: Straßenverkehrsflächen, Feindifferenzierung Nutzungen
- Bebauungsplan 2-II: Industriegebiet / Landwirtschaftliche Fläche (Pferdehof); Änderungserfordernis: Gewerbegebiet
- Bebauungsplan 2-IV: Gewerbegebiet östlich der Bahn; Änderungserfordernis: Wohngebiet



- Bebauungsplan 2-V: Gewerbe Monzapark), Änderungserfordernis: Straßenverkehrsflächen, Feindifferenzierung Nutzungen
- Bebauungsplan 2-VI: Gewerbe, Wohnen (Platanenpark); Änderungserfordernis: Gewerbe, Sondergebiet Handel
- Bebauungsplan 42 A-C, Entwurf: Regelungen für zentrenrelevante Sortimente; Änderungserfordernis: Anpassung der Regelungen aufgrund des angestrebten Einzelhandelschwerpunkts
- Bebauungsplan 42 D-E, Entwurf: Regelungen für zentrenrelevante Sortimente; Änderungserfordernis: Anpassung der Regelungen aufgrund des angestrebten Einzelhandelschwerpunkts
- Bebauungspläne 12 und 18: Wohnen und Gewerbe (außerhalb des Stadtumbaugebietes); Änderungserfordernis: Überprüfung hinsichtlich des Mengengerüsts, ggf. Ansiedlung Reiterhof.

#### *Rechtliche Steuerung*

Als ergänzendes rechtliche Steuerungs- und Umsetzungsmöglichkeit empfiehlt sich insbesondere die Anwendung eines Stadtumbauvertrags nach § 171c als konsensorientiertes Instrument. Darin können u.a. Regelungen zum Rückbau von Anlagen in einer bestimmten Frist, der Verzicht auf die Ausübung von Ansprüchen nach §§ 39 bis 44 (Entschädigung) oder der Ausgleich von Lasten zwischen den beteiligten Eigentümern getroffen werden. In Bezug auf §§ 39 bis 44 kommt ein Stadtumbauvertrag dann in Betracht, wenn die Gemeinde eine Anpassung der planungsrechtlichen Situation (Änderung B-Pläne) vornehmen will (dann Verzicht des Eigentümers auf Plangewährleistungsansprüche).

Im Rahmen eines Rechtsgutachtens sollen diese und weitere Möglichkeiten der rechtlichen Steuerung von Gewerbeansiedlungen im Stadtumbaugebiet 'Gewerbe' untersucht werden.

Über § 171d BauGB wird der Gemeinde die Möglichkeit gegeben, für das Stadtumbaugebiet oder Teile davon eine Satzung über die Genehmigungspflicht zur Durchführung von Vorhaben und Maßnahmen aufzustellen. Dieses Instrument kommt dann in Frage, wenn über Verträge gemäß § 171c BauGB kein ausreichendes Einvernehmen über die Durchführung von Maßnahmen erstellt werden konnte und die Gefahr besteht, dass z.B. durch Maßnahmen an falscher Stelle die Verwirklichung des Handlungskonzeptes in Frage gestellt wird. Dies ist insbesondere für den Bereich des Reiterhofes und der Pittlerstraße Süd zu prüfen.

#### *Steuerung durch Marketing*

Um eine Ansiedlung vor allem höherwertiger Gewerbeunternehmen ('Global Player') positiv zu unterstützen, sind einerseits die Grundlagen hierfür zu schaffen (Gebietsprofilierung), andererseits die Marketingaktivitäten zu verstärken. Die Potenziale Langens (Großstadtkontext / Landschaftsraum / fluglärmarme Stadt) werden im Rahmen von Akquisitionsaktivitäten zur Zeit nur unzureichend herausgestellt. Ziel sollte sein, die Potenziale und Vorteile der Stadt Langen besser als bislang herauszuarbeiten und für die Gewerbebranchen neue, nachfragegerechte Nutzungen zu generieren.

#### *Steuerung durch Aufbau von Flächenreserven (Flächenmanagement)*

Aufgrund unzureichender städtischer Flächenreserven kann die Stadt Langen zur Zeit nicht offensiv – Nachfrage aufbauend – sondern nur defensiv – auf Nach- oder Anfrage reagierend – handeln. Es fehlen sowohl Vorbereitungsreserven zur weitsichtigen Flächenvorsorge (als Flächenpool mit Nachrückerstatus) wie auch Verfügungsreserven (Grundstücke im kommunalen Eigentum als erschlossenes Bauland, mit geltendem Planungsrecht).

Vor diesem Hintergrund sind sowohl die Flächen im Geltungsbereich der Bebauungspläne 12 und 18 als auch die im Flächennutzungsplan als Gewerbeflächen dargestellten Flächen hinsichtlich ihrer Eignung als Vorbereitungs- bzw. Verfügungsflächen zu prüfen.

Im Eigentum der Stadt Langen befinden sich lediglich Flächen im Geltungsbereich der Bebauungspläne 12 und 18, die die gewachsene Ortslage arrondieren. Die als Gewerbe- und Wohnbauflächen festgesetzten Flächen sind erheblichen Lärmimmissionen (B 486) ausgesetzt, die zu spezifischen, nur bedingt nachfragegerechten Bebauungsfestsetzungen geführt haben. Mittelfristig sind daher im Geltungsbereich beider Bebauungspläne Modifizierungen erforderlich. Im Stadtumbaugebiet verfügt die Stadt Langen lediglich über eine relativ kleine Fläche nördlich des Bahnhofes, die zum Ausbau der Erschließung vorgehalten wird.

Im Flächennutzungsplan sind jeweils außerhalb des Stadtumbaugebietes zwei Flächen als Gewerbeflächen dargestellt, die sich ebenfalls nicht im Besitz der Stadt Langen befinden. Um zu prüfen, ob die Fläche im Dreieck östlich der Bahntrasse / nördlich der B 486 perspektivisch Teil eines kommunalen Flächenportfolios werden kann, ist die Möglichkeiten einer geordneten Erschließung und des Flächenerwerbs möglichst kurzfristig zu prüfen. Eine Gewerbeansiedlung würde hier den Wirkungskreis des S-Bahn-Haltes Langen Flugsicherung stärken.

Eine Gewerbeansiedlung im Bereich der Fläche des Reiterhofes (wie im FNP und Regionalen FNP dargestellt) würde die bisherige Insellage der Gewerbegebiete Ohmstraße / Pittlerstraße Nord und Paul-Ehrlich-Straße aufheben und Synergieeffekte zwischen beiden Gebieten freisetzen. Die äußere Erschließung ist gegeben, sodass lediglich Maßnahmen zum Aufbau der inneren Erschließung in Vernetzung des bestehenden Straßennetzes umzusetzen sind. Um die bisherige Trennwirkung aufzuheben und das Areal der im Flächennutzungsplan dargestellten Nutzung Gewerbe zuzuführen, sollte die Stadt Langen das Gespräch mit der Eigentümerin suchen, mit dem Ziel, eine einvernehmlich getragene Verlagerung vorzunehmen und das Areal zu erwerben. Mögliche Verlagerungsflächen sind hierzu kurzfristig hinsichtlich ihrer Eignung und Aktivierbarkeit zu untersuchen.

Über ein eigenes Flächenportfolio (Vorbereitungs- und Verfügungsreserven) kann die Stadt Langen u.a. regulierend auf die Entwicklung der Bodenpreise einwirken. Durch den Erwerb von Flächen wird die Stadt zu einem Mitanbieter / 'Gestalter' auf dem Grundstücksmarkt. Über ein entsprechendes Flächenportfolio kann die Stadt Langen zur Verbesserung der Wettbewerbsfähigkeit des Standortes beitragen.

#### *Steuerung durch Stadtentwicklungskonzepte sowie interkommunale Kooperation*

Unter Zugrundelegung der Ergebnisse des Integrierten Handlungskonzeptes sowie als Reaktion auf Veränderungen der Ausgangssituation sowie Konzentrationen im Handel ist eine Fortschreibung des kommunalen Einzelhandel-Zentrenkonzeptes erforderlich. Ggf. ist zur Festlegung bzw. Beurteilung von verträglichen / notwendigen Mengengerüsten bestimmter Handelseinrichtungen auch eine Abstimmung auf regionaler oder interkommunaler Ebene sinnvoll.

Im Rahmen der weiteren Präzisierung der Nutzungsprofile im Stadtumbaugebiet ist die Erarbeitung von Stadtentwicklungsplänen Gewerbe wie Wohnen zu prüfen, mit dem Ziel stadtweite Angebote und Nachfragen in Synergie zu den Möglichkeiten des Stadtumbaugebietes zu beurteilen.



GRUNDLAGEN

# STADTUMBAU WEST STADTUMBAUGEBIET LANGEN - 'GEWERBE'

INTEGRIERTES HANDLUNGSKONZEPT

PLAN 0.1  
UNTERSUCHUNGSRaum



0 25 50 125 250

o. M.

AUFTRAGGEBER:

**STADT LANGEN - DER MAGISTRAT**  
FACHDIENST 13 - BAUWESEN, STADT- UND UMWELTPLANUNG

SÜDLICHE RINGSSTRASSE 80 63225 LANGEN TEL. 06103 / 203 629 FAX 06109 / 203 788

PLANUNG:

**FREISCHLAD + HOLZ**  
PLANUNG UND ARCHITEKTUR

SPREESTRASSE 3 A 64295 DARMSTADT TEL. 06151 / 331 31 FAX 06151 / 331 32

IN ZUSAMMENARBEIT MIT

**HERWARTH + HOLZ**  
PLANUNG UND ARCHITEKTUR

SCHLESISCHE STRASSE 27 10997 BERLIN TEL. 030 / 611 10 21 FAX 030 / 618 87 16



# STADTUMBAU WEST STADTUMBAUGEBIET LANGEN - 'GEWERBE'

## INTEGRIERTES HANDLUNGSKONZEPT

### PLAN MÄNGEL UND POTENZIALE 0.2



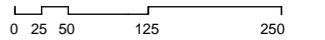
ANALYSE

#### MÄNGEL

- |  |   |  |                                      |
|--|---|--|--------------------------------------|
|  | Brachliegende / bebauten Grundstücke mit hohen Entwicklungshemmnissen |  | Fehlende Straßen- / Wegeverbindungen |
|  | Gewerbebereiche mit Strukturdefiziten                                 |  | Trennwirkung durch Verkehrsstrassen  |
|  | Rückzubauende gewerbliche Bausubstanz                                 |  | Lärmmissionen durch Verkehrsstrassen |
|  | Konflikte durch Gemengelage Wohnen / Gewerbe                          |  | Mangelhafte Ortseingangssituation    |
|  | Unmittelbare Nachbarschaften von Wohnen und Gewerbe                   |  | Unzureichende Anbindung an Grünräume |
|  | Straßenräume / Knotenpunkte mit Funktions- / Gestaltungsmängeln       |  | Nutzungsbarriere Reiterhof           |

#### POTENZIALE

- |  |  |  |  |
|--|--|--|--|
|  | Umstrukturierungsfläche mit hoher Lagegünstigkeit      |  | Grundstücke im Eigentum der Stadt / Stadtwerke                         |
|  | Entwicklungsflächen mit hoher Lagegünstigkeit          |  | Autobahnanschluss  |
|  | Entwicklungsfläche zur weitsichtigen Flächenversorgung |  | Kristallisationsort RB- / S-Bahnhof, Anschluss an ÖV                   |
|  | Kleinteilige Gewerbegrundstücke                        |  | Gute Anbindung an ÖV: 500 m-Radius um S-Bahnhof                        |
|  | Entwicklungsflächen für vermehrte Wohnungsnachfrage    |  | Vorhandene Gleis- und Bundesstraßenquerungen für Fußgänger / Radfahrer |
|  | Entwicklungsflächen mit Schwerpunkt Gewerbenutzung     |  | Übergeordnete Radwegeverbindung  |
|  | Gewerbe mit besonderem Image                           |  | Wald   |



o. M.

AUFTRAGGEBER:  
**STADT LANGEN - DER MAGISTRAT**  
FACHDIENST 13 - BAUWESEN, STADT- UND UMWELTPLANUNG  
SÜDLICHE RINGSSTRASSE 80 63225 LANGEN TEL. 061103 / 203 629 FAX 061109 / 203 788


PLANUNG:  
**FREISCHLAD + HOLZ**  
PLANUNG UND ARCHITEKTUR  
SPREESTRASSE 3 A 64295 DARMSTADT TEL. 06151 / 331 31 FAX 06151 / 331 32  
IN ZUSAMMENARBEIT MIT  
**HERWARTH + HOLZ**  
PLANUNG UND ARCHITEKTUR  
SCHLESISCHE STRASSE 27 10997 BERLIN TEL. 030 / 611 10 21 FAX 030 / 618 87 16

# STADTUMBAU WEST STADTUMBAUGEBIET LANGEN - 'GEWERBE'

INTEGRIERTES HANDLUNGSKONZEPT

## PLAN ERSCHLIESSUNG 0.3

### ERSCHLIESSUNG

- |  |   |
|--|---|
|  B 486                                      |  Innere Erschließung (Planung) |
|  Hauptverkehrserschließung                  |  Bahntrasse                    |
|  Erschließungsrückgrat im Untersuchungsraum |  Über- / Unterführungen        |
|  Erschließung im weiteren Untersuchungsraum |   |



KONZEPT



0 25 50 125 250

o. M.

AUFTRAGGEBER:

**STADT LANGEN - DER MAGISTRAT**  
FACHDIENST 13 - BAUWESEN, STADT- UND UMWELTPLANUNG

SÜDLICHE RINGSTRASSE 80 63225 LANGEN TEL. 06103 / 203 629 FAX 06109 / 203 788

PLANUNG:

**FREISCHLAD + HOLZ**  
PLANUNG UND ARCHITEKTUR

SPREESTRASSE 3 A 64295 DARMSTADT TEL. 06151 / 331 31 FAX 06151 / 331 32

IN ZUSAMMENARBEIT MIT

**HERWARTH + HOLZ**  
PLANUNG UND ARCHITEKTUR

SCHLESISCHE STRASSE 27 10997 BERLIN TEL. 030 / 611 10 21 FAX 030 / 618 87 16











# STADTUMBAU WEST STADTUMBAUGEBIET LANGEN - 'GEWERBE'

INTEGRIERTES HANDLUNGSKONZEPT

## PLAN NUTZUNG

0.4

### NUTZUNG

	Wohnen		Mischgebiet
	Gewerbe		Grünfläche
	Sondergebiet / Nahversorgung		Wald
	Handel / Gewerbe		Schutzgrün / Lärmschutz



KONZEPT



0 25 50 125 250

o. M.

AUFTRAGGEBER:

**STADT LANGEN - DER MAGISTRAT**  
FACHDIENST 13 - BAUWESEN, STADT- UND UMWELTPLANUNG

SÜDLICHE RINGSSTRASSE 80 63225 LANGEN TEL. 06103 / 203 629 FAX 06109 / 203 788

PLANUNG:

**FREISCHLAD + HOLZ**  
PLANUNG UND ARCHITEKTUR

SPREESTRASSE 3 A 64295 DARMSTADT TEL. 06151 / 331 31 FAX 06151 / 331 32  
IN ZUSAMMENARBEIT MIT

**HERWARTH + HOLZ**  
PLANUNG UND ARCHITEKTUR

SCHLESISCHE STRASSE 27 10997 BERLIN TEL. 030 / 611 10 21 FAX 030 / 618 87 16



# STADTUMBAU WEST STADTUMBAUGEBIET LANGEN - 'GEWERBE'

INTEGRIERTES HANDLUNGSKONZEPT

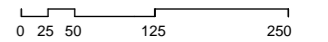
PLAN 0.5  
HANDLUNGS- / MASSNAHMENPLAN

## MASSNAHMEN

	Profilierung Gewerbe-, Mischgebiete Entwicklungs- / Verlagerungsmanagement		Ausbau innere Erschließung
	Profilierung Gewerbe-, Büropark Entwicklungslinien / Bauleitplanung		Ausbau äußere Erschließung
	Entwicklung Wohnbaufläche Städtebauliches Konzept / Bauleitplanung		Optimierung innere Erschließung
	Entwicklung Gewerbegebiet Städtebauliches Konzept / Bauleitplanung		Profilierung der Pittlerstraße als Rückgrat des Gebietes
	Bau einer Lärmschutzanlage		Gestalterischer / funktionaler Ausbau der Liebigstraße
	Reaktivierung / Realisierung Schutzgrün		Herstellung / Ausbau der Fuß- / Radwegeverbindungen
	Gestaltung / Umbau / Neubau der Kreisverkehre		Unterführung für Fußgänger / Radfahrer (optional)
	Profilierung der Gebietseingänge		Baufreifmachung städtischer Grundstücke
	Erweiterung P+R-Anlage		Unterstützung Versorgungsangebote



KONZEPT



o. M.

AUFTRAGGEBER:  
**STADT LANGEN - DER MAGISTRAT**  
FACHDIENST 13 - BAUWESEN, STADT- UND UMWELTPLANUNG

SÜDLICHE RINGSTRASSE 80 63225 LANGEN TEL. 06103 / 203 629 FAX 06109 / 203 788

PLANUNG:  
**FREISCHLAD + HOLZ**  
PLANUNG UND ARCHITEKTUR

SPREESTRASSE 3 A 64295 DARMSTADT TEL. 06151 / 331 31 FAX 06151 / 331 32

IN ZUSAMMENARBEIT MIT

**HERWARTH + HOLZ**  
PLANUNG UND ARCHITEKTUR

SCHLESISCHE STRASSE 27 10997 BERLIN TEL. 030 / 611 10 21 FAX 030 / 618 87 16