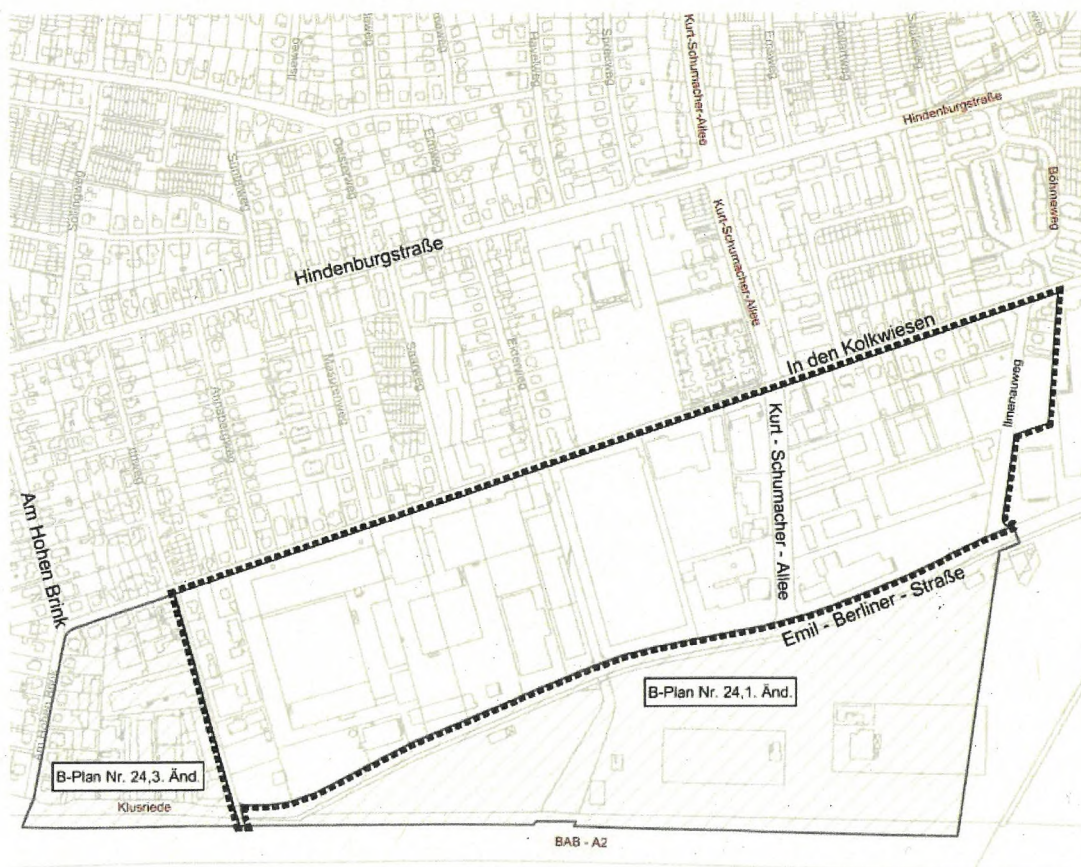




STADT LANGENHAGEN

**Veränderungssperre**  
für den Bereich des in Aufstellung befindlichen  
**Bebauungsplanes Nr. 24, 5. Änderung**  
**"Gewerbegebiet Langenforth"**

**Satzung mit Begründung**



## Satzung

### über eine Veränderungssperre

### für den Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 24, 5. Änderung "Gewerbegebiet Langenforth"

Aufgrund der §§ 14 und 16 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) und § 10 Abs. 1 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) – Art. 1 des Gesetzes zur Zusammenfassung und Modernisierung des niedersächsischen Kommunalverfassungsrechtes vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576 vom 23. Dezember 2010) – zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.10.2019 (Nds. GVBl. S. 309), jeweils in der zurzeit gültigen Fassung, hat der Rat der Stadt Langenhagen in seiner Sitzung am 13.12.2021 folgende Satzung beschlossen:

#### § 1

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Langenhagen hat in seiner Sitzung am 18.11.2019 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 24, 5. Änderung "Gewerbegebiet Langenforth" gefasst, der Beschluss wurde am 21.11.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Für den Geltungsbereich dieses künftigen Bebauungsplanes wird eine Veränderungssperre zur Sicherung der Planung beschlossen.

#### § 2

Der von der Veränderungssperre betroffene Planbereich ist im Anschluss an die Begründung dieser Satzung auf einem Lageplan im Maßstab 1 : 5.000 dargestellt und mit einer Balkenlinie umgrenzt. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

#### § 3

Im räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre dürfen unter Anwendung von § 14 Abs. 1 BauGB Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt werden, bauliche Anlagen nicht beseitigt werden, und erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden. § 14 Abs. 2 BauGB bleibt davon unberührt.

#### § 4

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Bestimmungen des § 3 zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 10 Abs. 5 NKomVG mit einer Geldbuße bis zu 5.000 Euro geahndet werden.

#### § 5

Die Satzung tritt mit dem Tag der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft. Die Veränderungssperre tritt, soweit sie nicht gemäß § 17 Abs. 1 und 2 BauGB verlängert wird, nach Ablauf von zwei Jahren, auf jeden Fall mit Eintritt der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes Nr. 24, 5. Änderung, außer Kraft.

Langenhagen, 04.01.2022

  
Der Bürgermeister

## Begründung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Langenhagen hat am 18.11.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24, 5. Änderung "Gewerbegebiet Langenforth" beschlossen, der Beschluss wurde am 21.11.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Dessen Geltungsbereich und der Planbereich dieser Veränderungssperre sind identisch.

Das Verfahren zur Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Langenforth" wurde mit dem Ziel auf den Weg gebracht, das gegenwärtig als Industriegebiet festgesetzte Baugebiet in Anbetracht veränderter Rahmenbedingungen und einer Entwicklung zum Gewerbegebiet mit teilweiser Gemengelage zu überarbeiten sowie die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen und Vergnügungsstätten zu überprüfen.

Die Situation einer Entwicklung hin zum Gewerbegebiet zusammen auch mit Wohnnutzungen hatte die Verwaltung Mitte der 1980er Jahre bewogen, ein erstes Entwurfskonzept zur Überarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 24 zu erstellen. Am 07.09.1992 hatte der Verwaltungsausschuss für das gesamte Industriegebiet Langenforth einen Aufstellungsbeschluss mit dem Ziel gefasst, dem Immissionsschutz der betreffenden Wohnbebauung sowie den Belangen der Gewerbebetriebe Rechnung zu tragen. Seinerzeit wurde jedoch nur die 3. Änderung des Bebauungsplanes (s.o.) umgesetzt und später der Geltungsbereich für eine 2. (östliche) Änderung und anschließend eine (westliche) 4. Änderung in Angriff genommen.

Die 2. Änderung scheiterte daran, dass ein Industriebetrieb im als Mischgebiet vorgesehenen Teilbereich des Planungsgebietes verblieb. Nach der öffentlichen Auslegung im Oktober 2016 wurde das Verfahren im Jahr 2017 nicht mehr fortgeführt.

Die 4. Änderung wurde bislang nicht aktiv fortgeführt, da die Ergebnisse der 2. Änderung sowie die große Firmenaufgabe im Plangebiet und Abstimmungen mit den Eigentümern sowie weitere Betriebsveränderungen in den weiteren Entwicklungs- und Planungsprozess einfließen sollten. Ziel und Zweck der seinerzeit beabsichtigten 4. Änderung bleiben erhalten und werden nunmehr auch auf den Bereich der 2. Änderung übertragen und als 5. (zusammenfassende) Änderung fortgeführt.

Damit wird nunmehr der gesamte, noch als Industriegebiet festgesetzte Bereich entsprechend dem Aufstellungsbeschluss einer Überplanung zugeführt. Nicht zuletzt zeigte sich das Planungserfordernis auch anhand diverser Bauvoranfragen und weiterer Anfragen zu Ansiedlungen im Plangebiet. Die Überplanung dient nunmehr dazu, die aktuelle Konfliktsituation eines Industriegebietes, das an Wohnnutzungen angrenzt und eher durch eine gewerbegebietstypische Nutzung geprägt ist, zu untersuchen und die städtebauliche Zielrichtung neu zu definieren. Die Möglichkeit einer teilweisen Festsetzung eines Mischgebietes soll geprüft werden. Weitere Einzelheiten gehen aus dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 24, 5. Änderung, hervor.

In einer derart komplexen und konflikträchtigen Situation ist hinsichtlich der zukünftigen Bauleitplanung sicher zu stellen, dass durch die Festsetzung einer Veränderungssperre Baugesuche gegebenenfalls zurückgestellt werden können und keine Nutzungen genehmigt werden, welche den zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwider laufen.

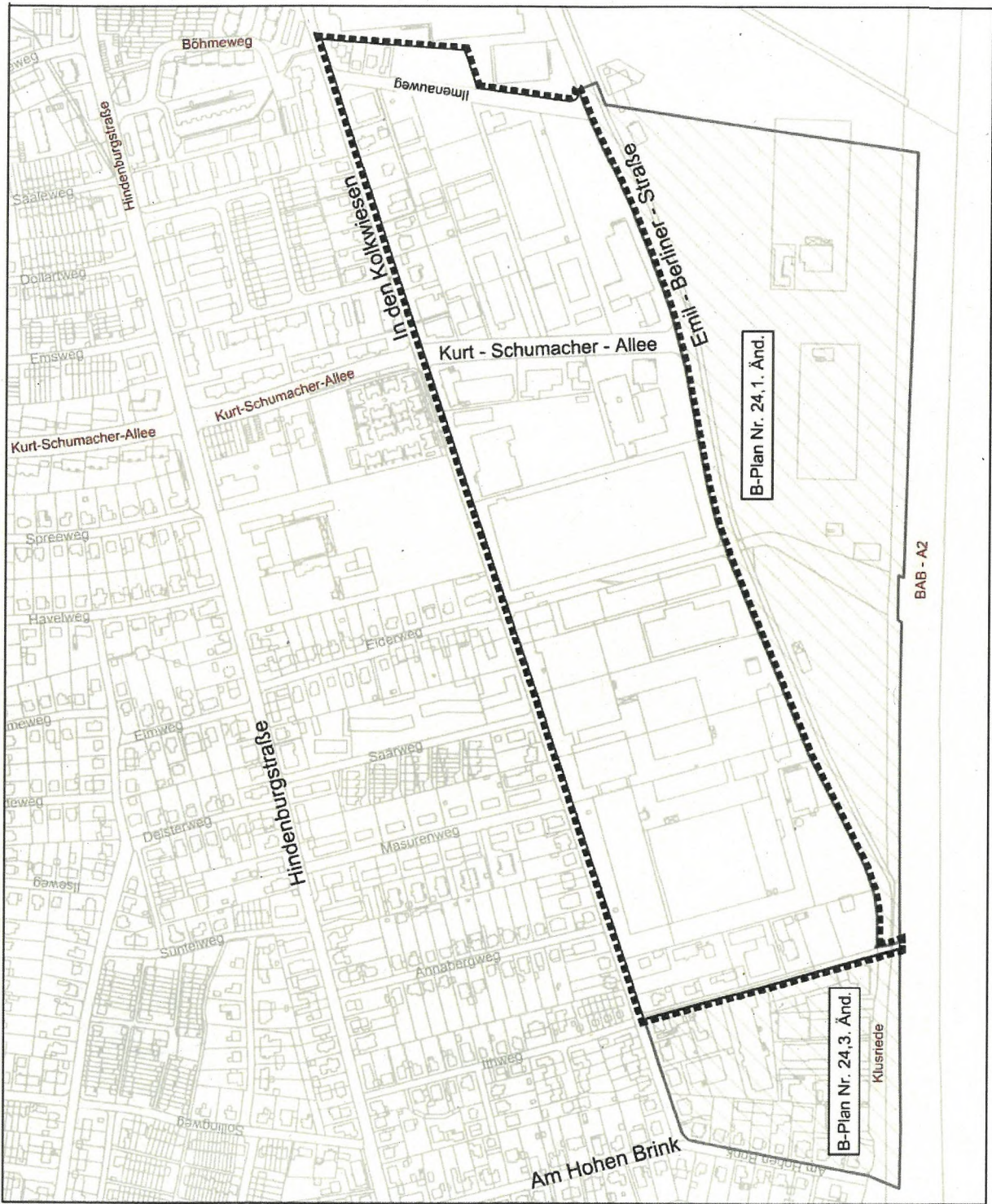
Die Änderung des Bebauungsplanes wurde über städtebauliche und juristische Erwägungen hinaus auch aus formalrechtlicher Sicht notwendig, da seit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 24 im Jahre 1962 grundlegende baurechtliche Änderungen eingeführt und neue Anforderungen an das Aufstellungsverfahren und die Inhalte von Bauleitplänen durch das Baugesetzbuch und die Baunutzungsverordnung gestellt werden.

Die Aufstellung eines in die Zukunft gerichteten Bebauungsplanes muss bestehende Konflikte benennen und nach Möglichkeit lösen. Insbesondere die schalltechnische Problematik muss einerseits die berechtigten Schutzinteressen der nördlichen benachbarten Wohnbebauung als auch die Entwicklungsmöglichkeiten und -wünsche der ansässigen und zukünftigen Gewerbetreibenden berücksichtigen. Der zeitliche Aufwand ist deutlich höher als in anderen Verfahren und führt dazu, diese Veränderungssperre beschließen zu lassen, um das Verfahren geordnet und rechtssicher zu Ende zu führen.

Der Beschluss über diese Veränderungssperre ist daher zwingend notwendig,

1. um die Fristen gem. § 15 BauGB zur Zurückstellung von Baugesuchen zu wahren und die Planung für den Planbereich zu sichern,
2. um eine städtebaulich verträgliche Lösung auf den ehemals als Industriegebiet vorgesehenen Flächen zu erreichen.

Lageplan: Geltungsbereich der Satzung, o.M.



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, © 2019 