

# **Bebauungsplan Nr. 24, 5. Änderung „Gewerbegebiet Langenforth“**

Vorentwurf vom 29.04.2022

## **Kurzbeschreibung**

**Hier: Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) Baugesetzbuch**

### **Plangebiet / Lage**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein zusammenhängend festgesetztes, durch textliche Festsetzung eingeschränktes Industriegebiet, das sich nördlich der Bundesautobahn A2 erstreckt. Die überwiegende Bebauung und Nutzungsstruktur im Plangebiet erfolgte auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 24 vom 14.09.1962, der in angrenzenden Teilbereichen in der Vergangenheit bereits geändert wurde.

Das Plangebiet ist im Norden nur durch die Straße „In den Kolkwiesen“ von größeren Wohngebieten des Stadtteils Langenforth getrennt; unmittelbar an die Straße in den Kolkwiesen angrenzend und ganz überwiegend bis zur parallel verlaufenden Hindenburgstraße sind Allgemeine Wohngebiete in Bebauungsplänen festgesetzt. In kleineren Teilbereichen gehören zum Bestand des Industriegebietes auch Wohnhäuser, die bereits in den 1960er Jahren existierten und Bestandsschutz genießen. Auch im Übergang zum westlichen Gewerbegebiet muss von einer Gemengelage in Bezug auf Immissions-schutzbelange gesprochen werden.

Im Westen schließt sich auf der anderen Seite des Ithweges bereits ein gegliedertes Gewerbegebiet an (3. Änderung dieses Bebauungsplanes Nr. 24 vom 15.04.1993).

### **Ziele**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Langenhagen hat den Aufstellungsbeschluss zum B-Plan Nr. 24, 5. Änderung. „Gewerbegebiet Langenforth“ gemäß § 2 BauGB mit dem Ziel gefasst, das seinerzeit 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.

Aufgrund der Situation – Gewerbegebietsentwicklung und Wohnen - hatte die Verwaltung Mitte der 1980er Jahre begonnen, 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 im Jahr 2017 daran, dass ein Industriegebiet innerhalb des Planungsgebietes verblieb. Die 4. Änderung wurde nicht 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 jedoch erhalten und werden nunmehr auch auf den Bereich der 2. Änderung übertragen und als 5. (zusammenfassende) Änderung fortgeführt.

Damit wird der gesamte, noch als Industriegebiet festgesetzte Bereich einer Überplanung zugeführt.

Anhand von Bauvoranfragen und weiteren Anfragen zu Ansiedlungen im Plangebiet wird deutlich, dass ein Planungserfordernis besteht, um 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. Durch die Festsetzung von Gewerbegebietsflächen ergeben sich für die Entwicklung des Gebietes neue Chancen, weil nun auch hierfür typische Nutzungen generell möglich werden.

Der Entwurf einer schallgutachterlichen Untersuchung zeigt, dass entsprechend der vorliegenden Nutzungsstruktur die Ausweisung von Gewerbegebietsflächen sowie kleinerer Mischgebietsflächen möglich ist. Dafür werden im zukünftigen Entwurf des Bebauungsplanes zeichnerisch und textlich verschiedene Teilgebiete hinsichtlich der Schallemissionen durch die Festsetzung von Emissionskontingenten festgelegt werden. Der vorliegende Entwurf zeigt die vorläufige Einschätzung auf.

Einzelhandelsnutzungen sollen auf der Grundlage des Einzelhandelskonzeptes ausgeschlossen werden, um die vorhandenen Flächen vorrangig den gewerblichen Nutzungen vorzubehalten, aber auch um andere Nahversorgungsstandorte wie z.B. das Osttor in ihrem Bestand zu stärken. Die verstärkte Nachfrage nach Standorten für Vergnügungsstätten aller Art, vorrangig aber Spielhallen und Wettbüros, zeigt, dass auch diesbezüglich eine Steuerung erforderlich ist, um nicht flächendeckend ein Einsickern dieser Nutzungen in zahlreiche Stadtquartiere mit damit verknüpften „Trading-Down-Folgen“ zu verursachen.

Die Flächen im Geltungsbereich sind bereits überbaut, auch für eine kleine unbebaute Fläche im Osten des Plangebietes liegt ein Baurecht vor. Zusätzliche Versiegelungen im planungsrechtlichen Sinn, die über das bereits jetzt zulässige Maß hinausgehen, werden durch die neuen Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht möglich sein. Die Einordnung und Bewertung der Umweltbelange wird aus dem Umweltbericht hervorgehen.

Die Stadt hat des Weiteren aufgrund neuer juristischer Bewertungen davon auszugehen, dass zukünftige Bauvoranfragen oder Bauanträge nicht mehr anhand des Bebauungsplanes Nr. 24 beschieden werden können, sondern unter Annahme der Funktionslosigkeit nach § 34 BauGB zu beurteilen wären.

Eine Veränderungssperre zur Sicherung der Planung wurde Ende 2021 rechtsverbindlich.

Eine Änderung des Bebauungsplanes ist über die genannten städtebaulichen und juristischen Erwägungen hinaus auch aus weiterer formalrechtlicher Sicht sinnvoll, 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.

---