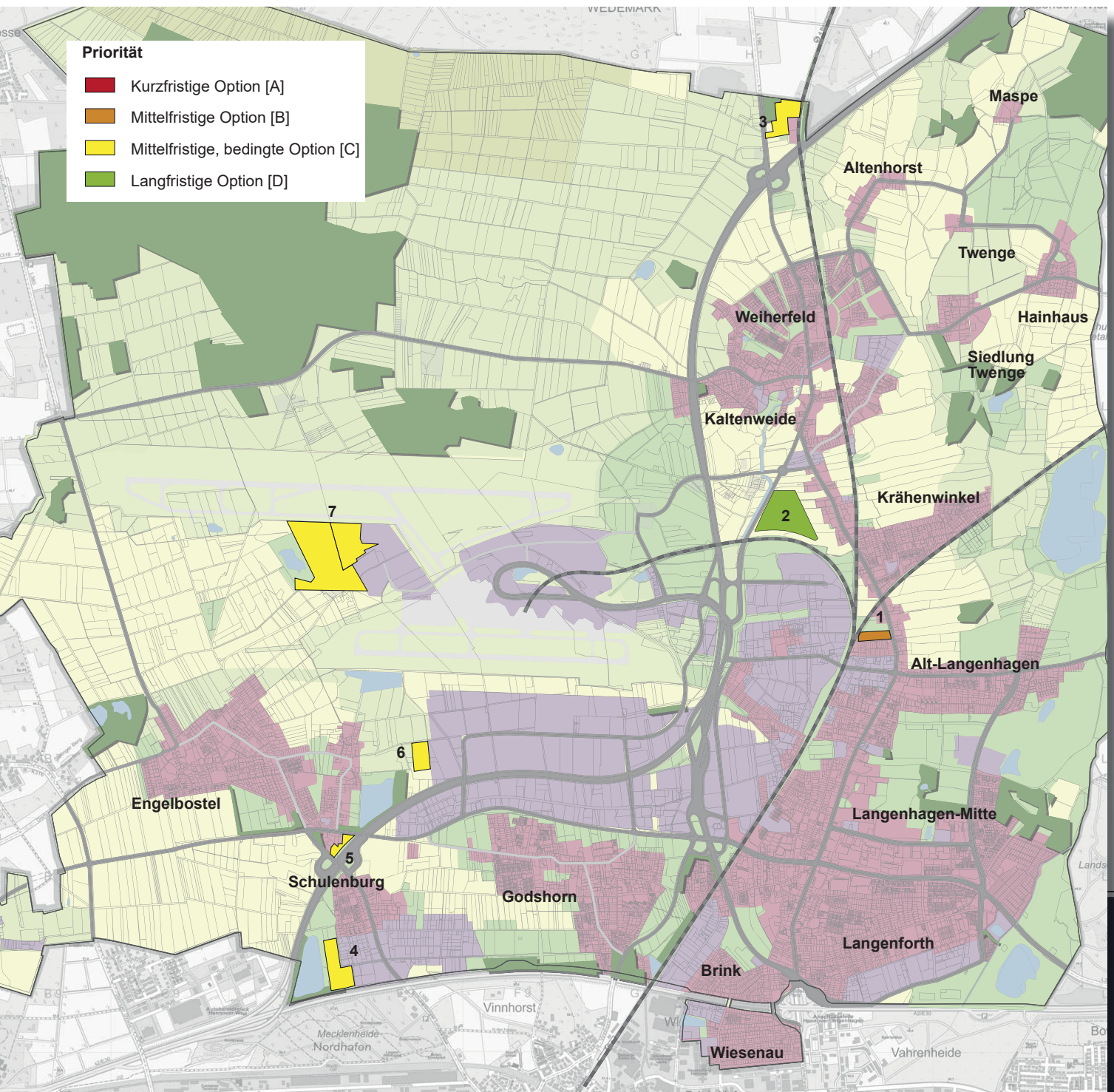


3. ENTWICKLUNGSFLÄCHEN FÜR GEWERBE – STECKBRIEFE

Zu den unten dargestellten Entwicklungspotentialen weisen die Steckbriefe für die konkrete Bauleitplanung und ggf. die Projektentwicklung auf wesentliche Entwicklungsziele und Entwurfskriterien hin. Bei den Standorten mit der Priorität mittelfristig bedingt werden wesentliche Bedingungen angeführt, die zur Profilierung des Gebietes und zur geeigneten Integration in sein Umfeld einzuhalten sind. Übergeordnete Aussagen enthält Kap. 4.2.

Die Übersicht zeigt, dass nur wenige Potentiale im Stadtgebiet kurz- bis mittelfristig ohne Bedingungen realisiert werden sollen.



1 NÖRDLICH LÖNSWEG [Alt-Langenhagen]

Gewerbestandort neben Wohnen

Fläche: 1,8 ha
FNP: landwirtschaftl. Fläche
Baurecht: nicht vorhanden
Erschließung: tlw. vorhanden
Priorität: mittelfristig



ZIELE / ENTWURFSKRITERIEN

- Ursprünglicher Straßendorf-Charakter entlang der Walsroder Straße noch weitgehend erhalten
- Kleinteilige bauliche Ergänzung nördlich der Straße, als sinnvolle Abrundung der Ortslage, ermöglichen
- Kleinteilige Gewerbeentwicklung [z.B. Handwerkerhof] generieren und die vorhandenen dörflichen Strukturen durch die Bebauung stärken
- Flächen von ökologischer Bedeutung, daher keine vollständige Überbauung
- Zugang zu Naherholungsgebieten in dem Bereich stark eingeschränkt: Restflächen zur Ertüchtigung der Naherholung nutzen

2 WESTLICH KRÄHENWINKEL [Krähenwinkel]

Gewerbestandort neben Wohnen

Fläche: 16,2 ha
FNP: landwirtschaftl. Fläche
Baurecht: nicht vorhanden
Erschließung: nicht vorhanden
Priorität: langfristig, ggf. mittelfristig, bedingt



ZIELE / ENTWURFSKRITERIEN

- Eventuell Anbindung an neuen S-Bahn-Haltepunkt
- Abstand und Eingrünung des Gewerbegebietes
- Zwischenraum als Grünzug mit Spazierweg

BEDINGUNGEN

- Mittelfristige Entwicklung nur bei besonderem Bedarf der Stadt, der nicht an anderer Stelle gedeckt werden kann
- Ansiedlung besonders attraktiver Dienstleistungsbetriebe / Einrichtungen: Quantität / Qualität der Arbeitsplätze, besonders gehobene Dienstleistungen oder Erweiterungsoption für ortsansässige Betriebe
- Keine Störwirkung der Wohnsiedlung durch Dienstleistungsbetriebe

3 KIEBITZKRUG
[Kaltenweide]

Erweiterung des bestehenden eigenständigen Gewerbestandortes

Fläche: 5,3 ha
FNP: Gewerbe
Baurecht: nicht vorhanden
Erschließung: tlw. vorhanden
Priorität: mittelfristig, bedingt



ZIELE / ENTWURFSKRITERIEN

- Bäume weitgehend erhalten
- Erschließung über Straße Kiebitzkrug

BEDINGUNGEN

- Kleinteilige, ggf. auch verkehrsorientierte Betriebe
- Verträglichkeit für benachbartes Wohnen prüfen
- Ggf. Erweiterung vorhandener Betriebe, Schwerpunkt Recycling
- Verträglichkeit für benachbartes Biotop und Landschaftsschutzgebiet

4 AM SÜDSEE
[Schulenburg]

Kleinteilige Ergänzung des bestehenden Gewerbestandortes neben Wohnen

Fläche: 6,2 ha
FNP: Gewerbe, Grünfläche
Baurecht: tlw. vorhanden
Erschließung: nicht vorhanden
Priorität: mittelfristig, bedingt



ZIELE / ENTWURFSKRITERIEN

- Bebauungsplanreserve nutzen, ggf. für Erweiterung lokaler Betriebe
- Südwestecke als Baupotential ergänzen
- Verlagerung Wendepunkt prüfen
- Stellplätze für Freizeitnutzung Südsee
- Freiraum westlich der Wohnsiedlung aufwerten mit Eingrünung zur Autobahn mit Verbindungsweg, ggf. als Ausgleichsmaßnahme
- Fläche für Regenrückhaltebecken vorhalten [Gesamtstädtisches System]

BEDINGUNGEN

- Keine wesentliche Störung für das Wohnen
- Gehölzstreifen und Rundweg am See erhalten, ggf. Abstand dazu halten

5 SÜDL. LANGENHAGENER STRAÙE
[Schulenburg]

Umnutzung und Ergänzung des
vorhandenen Gewerbestandortes
neben Wohnen

Fläche: 1,5 ha
FNP: Gewerbe
Baurecht: nicht vorhanden
ErschlieÙung: nicht vorhanden
Priorität: mittelfristig, bedingt



ZIELE / ENTWURFSKRITERIEN

- Kleinflächige, das Wohnen nicht [wesentlich] störende Betriebe
- ErschlieÙung von Langenhagener StraÙe
- Grünzug und Ortsrandeingrünung mit Geh- und Radweg

6 WESTLICH SCHWABENSTRASSE
[Godshorn / Schulenburg]

Gewerbestandort Airport Business
Park erweitern

Fläche: 2,6 ha
FNP: Gewerbe
Baurecht: vorhanden
ErschlieÙung: vorhanden
Priorität: mittelfristig, bedingt



ZIELE / ENTWURFSKRITERIEN

- Abstand und Eingrünung des Gewerbegebietes zur Ortschaft Schulenburg
- Zwischenraum als Grünzug aufwerten

BEDINGUNGEN

- Mittelfristige Entwicklung nur bei besonderem Bedarf der Stadt, der nicht an anderer Stelle gedeckt werden kann
- Ansiedlung besonders attraktiver Dienstleistungsbetriebe / Einrichtungen: Quantität / Qualität der Arbeitsplätze, besonders gehobene Dienstleistungen oder Erweiterungsoption für ortsansässige Betriebe
- Keine Störwirkung durch Gewerbebetriebe auf benachbarte Wohnsiedlung

7 AIRPORT WEST,
FLUGHAFENGESELLSCHAFT
[Schulenburg]

Neuanlage eines eigenständigen
Gewerbstandortes

Fläche: 28,5 ha
FNP: landwirtschaftl. Fläche
Baurecht: nicht vorhanden
Erschließung: nicht vorhanden
Priorität: mittelfristig, bedingt



ZIELE / ENTWURFSKRITERIEN

- Entwicklung unter Abstimmung mit den Zielen der Flughafengesellschaft
- Eignung für flugverkehrsnahe Nutzungen und Logistik
- Eingrünung zum Landschaftsschutzgebiet, soweit noch nicht vorhanden
- Entwicklung in mehreren Bauabschnitten

BEDINGUNGEN

- Anbindung nur über Flughafentunnel und Flughafenstraße an das Autobahnnetz
- Westlich angrenzendes Landschaftsschutzgebiet erhalten

VERZICHT AUF GEWERBLICHE ENTWICKLUNG AN WEITEREN STANDORTEN

Nach umfangreicher Prüfung alternativer Optionen für zukünftige Gewerbestandorte wurden mehrere verworfen. Aus heutiger ISEK-Perspektive ist mit Nutzung der in den vorhergehenden Kapiteln vorgestellten Potentiale die gewerbliche Außenentwicklung in Langenhagen abgeschlossen. Daher ist mit der Nutzung der verbliebenen Standorte behutsam umzugehen.

Die verworfenen Optionen und wesentliche Gründe für den Verzicht werden hier für evtl. zukünftig erneut auftretende Standortvorschläge dokumentiert.

Verworfenne Modelle mit Bezug zum Flughafen

Airport West nördlich Engelbostel [s. Abb. A.3/2 Nr. 3a]

Die Flughafengesellschaft strebt langfristig eine deutliche westliche Ausdehnung des Airport-West-Gebietes, ggf. bis zur Resser Straße an.

Dies ließe sich jedoch nicht mit einer maßvollen gewerblichen Entwicklung in Langenhagen vereinbaren. Gründe gegen eine solche Entwicklung sind:

- Eine neue Autobahnanbindung ist erforderlich, da die Anbindung über den Flughafentunnel an die Autobahn A 352 nicht leistungsfähig genug ist. Eine neue Anbindung an die Autobahn A 2 würde jedoch zu deutlichen Belastungen für Engelbostel führen.
- Der Bereich liegt vollständig im Landschaftsschutzgebiet Ellernbruch.
- Eine Integration des Gewerbes in die hier weitgehend offene Landschaft ist schwer erreichbar.
- Insgesamt etwa 100 ha gewerbliches Entwicklungspotential in anderen Bereichen müsste für die Flughafengesellschaft ausreichen. Der überwiegende Teil der bisher angesiedelten Betriebe sucht primär den Bezug zur Autobahn und nicht zum Flughafen. Dafür sind in der Region geeignetere Standorte zu finden.

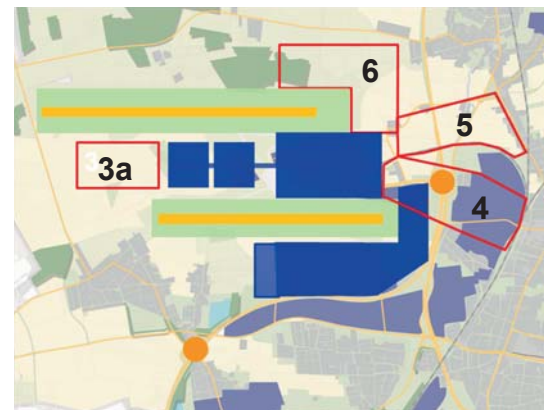


Abb. A.3/2 Verworfenne Modelle zur Flughafenentwicklung [rote Randlinie]



Abb. A.3/3 Landschaftsraum nördlich von Engelbostel freihalten [Blick von Nordosten]

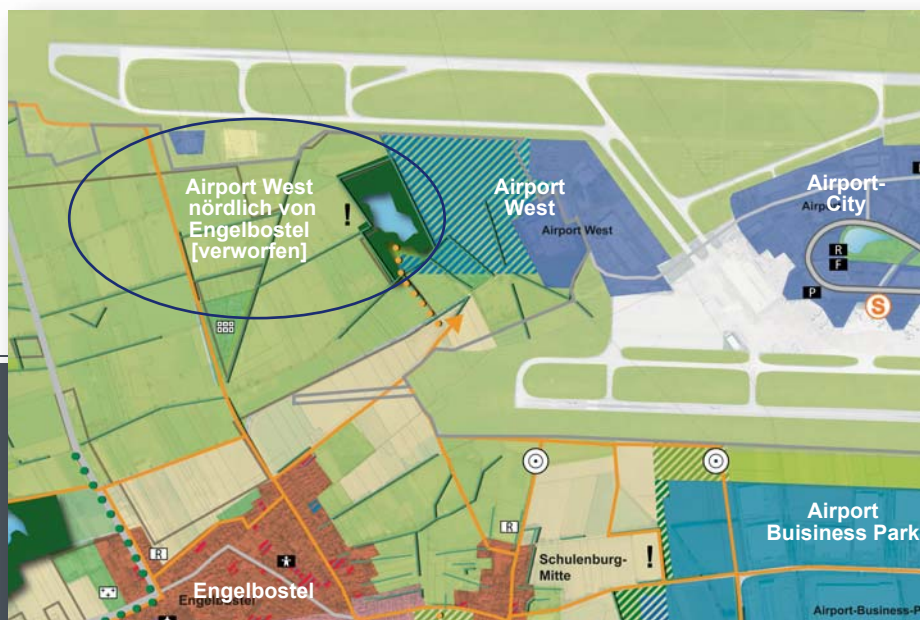


Abb. A.3/4 Verworfenne Entwicklung des Airport West nördlich von Engelbostel [Ausschnitt Stadtbereichskonzept]

Verbindung Flughafen–Stadt stärken [s. Abb. A.3/2, Nr. 4]

Bisher sind Stadtmitte und Flughafen durch Fernstraßen und Gewerbegebiete relativ stark voneinander getrennt. Mit diesem Modell würde die Verbindung gestärkt werden:

- Die Straße Am Pferdemarkt soll mit der Ansiedlung von gehobenen Dienstleistungen auf untergenutzten Flächen als „Trittsteine“ städtisch entwickelt werden.
- Zwischen Stadtmitte und Flughafen soll eine attraktive Radroute mit neuer Autobahnquerung ausgebaut werden.
- Eine Erlebniswelt Flughafen oder ähnliches soll an der Flughafenstraße angesiedelt werden.

Mit diesem Modell könnten Langenhagen und der Flughafen für seine Einwohner an Attraktivität gewinnen. Daher werden auch einzelne Bausteine weiterverfolgt. Gründe gegen eine vollständige Entwicklung dieses Modells sind:

- Eine neue Brücke für Fußgänger und Radfahrer wäre schön, ist aber unverhältnismäßig teuer.
- Es stehen relativ wenig große Entwicklungsflächen zur Verfügung, besonders an der Straße Am Pferdemarkt.
- Die größten Entwicklungspotentiale bei Evershorst liegen im Landschaftsschutzgebiet, das nicht angetastet werden soll.



Abb. A.3/5 Bereich Am Pferdemarkt bietet zu wenig Entwicklungspotentiale für Stärkung der Verbindung zum Flughafen

Neue Gewerbeachse nördlich der S-Bahn [s. Abb. A.3/2, Nr. 5]

Mit einer Entwicklung entsprechend diesem Modell sind große Entwicklungspotentiale verbunden. Straßenanbindungen sind mit der Evershorster Straße und Wagenzeller Straße auch weitgehend vorhanden. Eventuell könnte auch ein zusätzlicher S-Bahn-Haltepunkt westlich Krähenwinkel realisiert werden.

Gegen die Entwicklung dieses Modells sprechen jedoch wichtige Aspekte:

- Die Entwicklungspotentiale westlich der Wagenzeller Straße liegen nahezu vollständig im Landschaftsschutzgebiet und es wären z.T. Artenschutzbelange betroffen. [Lt. Bewertungskarte Arten&Biotope liegen hier vereinzelt Gebiete mit hoher Bedeutung für den Tier-/Pflanzenartenschutz.]
- Die Gehöfte und das Gestüt Evershorst könnten kaum integriert werden, sind aber ein wesentliches Qualitätsmerkmal in der verstädterten Landschaft.
- Die vorhandenen Freiräume in diesem Bereich dienen wesentlich zur Gliederung der Stadtlandschaft und sind für eine qualifizierte Naherholungsverbindung zwischen Kernstadt und Forst Kananohe aufzuwerten. Ihre weitgehende Bebauung würde sich deutlich negativ auf die Wohn- und Lebensqualität in der Kernstadt, aber auch in Krähenwinkel auswirken.



Abb. A.3/6 Freiraum zwischen Flughafen und Krähenwinkel weitgehend erhalten

Entwicklung bis Kananoher Straße [s. Abb. A.3/2, Nr. 6]

Auch dieses Modell verheißt zunächst große Entwicklungspotentiale. Anders als beim vorherigen Modell könnte die Siedlungslandschaft östlich der Autobahn erhalten bleiben. Allerdings sprechen auch hier ähnliche Gründe dagegen:

- Das Entwicklungsgebiet läge fast vollständig im Landschaftsschutzgebiet. Auch hier wären Artenschutzbelange zu prüfen. Außerdem liegt das Gebiet im Vorranggebiet für Freiraumfunktionen des Regionalen Raumordnungsprogrammes.
- Die Gehöfte und das Gestüt Evershorst könnten kaum integriert werden, sind aber ein wesentliches Qualitätsmerkmal in der verstädterten Landschaft.
- Ein neuer Autobahnanschluss wäre voraussichtlich notwendig, z.B. an der Kananoher Straße oder Evershorster Straße. Dies würde jedoch weiteren Verkehr an den Wohnungsbauschwerpunkt Kaltenweide ziehen.



Abb. A.3/7 Hochwertigen Landschaftsraum nördlich des Flughafens erhalten

4. BESCHLUSS DES RATES DER STADT LANGENHAGEN

WIRD NACH DEM RATS BESCHLUSS ERGÄNZT



A.4/1 Krähenwinkel

5. QUELLEN UND ABKÜRZUNGEN

WIRD BIS ZUM RATSBEschluss ERGÄNZT





A.4/3 Innenstadt von Langenhagen

© Ackers Partner Städtebau

Die Quellen externer Inhalte wie Grafiken und Fotos wurden den Inhalten zugeordnet vermerkt oder in der Quellenangabe auf S. 311 f. vermerkt. Die Nutzungsrechte hierfür liegen dem Auftraggeber vor. Alle Fotos und Grafiken ohne direkte Quellenangabe sind durch das Büro Ackers Partner Städtebau erstellt.

Wer diese Unterlage – ganz oder teilweise – in welcher Form auch immer weitergibt, vervielfältigt oder veröffentlicht, übernimmt das volle Haftungsrisiko gegenüber den Inhabern der Rechte, stellt das Büro Ackers Partner Städtebau von allen Ansprüchen Dritter frei und trägt die Kosten der ggf. notwendigen Abwehr von solchen Ansprüchen durch das Büro Ackers Partner Städtebau.

Der Auftraggeber kann die vorliegende Unterlage für Druck und Verbreitung im Sinne seiner Organisation verwenden; jegliche – vor allem gewerbliche – Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet.

Diese Ausarbeitungen fallen unter § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Sie sind dem Auftraggeber nur zum eigenen Gebrauch für die vorliegende Aufgabe anvertraut.

Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei dem Büro Ackers Partner Städtebau in Braunschweig.

IMPRESSUM

HERAUSGEBER UND AUFTRAGGEBER
STADT LANGENHAGEN
Der Bürgermeister
Marktplatz 1 | 30853 Langenhagen

GUTACHTER



ACKERS PARTNER STÄDTEBAU
Prof. Walter Ackers
Sandra Morese
Adolfstraße 15 | 38102 Braunschweig
info@ackerspartner.de | www.ackerspartner.de

Projektleitung
Dipl.-Ing. Christina Kuczyk

SATZ + LAYOUT
Ackers Partner Städtebau



CORPORATE DESIGN
excessiv.design ...schärft die Sinne
agentur für werbung & design
Schönefelder Str. 5 | 30853 Langenhagen



STAND
Oktober 2020