
STADT LANGENHAGEN

Bebauungsplan Nr. 713 A
„Baugebiet Dorfstraße – nördliche Erweiterung bis zur Straße Krummer Kamp“

ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG



ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

gemäß § 10 Abs. 4 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 713 A „Baugebiet Dorfstraße – nördliche Erweiterung bis zur Straße Krummer Kamp“

Entsprechend § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) ist der Änderung des Bebauungsplans eine zusammenfassende Erklärung beizufügen, welche über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Änderung des Bebauungsplans berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde. Die zusammenfassende Erklärung zur o.g. Änderung des Bebauungsplans wurde nach dem Beschluss über die Abwägungsvorschläge und nach dem Satzungsbeschluss durch den Rat der Stadt Langenhagen verfasst. Die wesentlichen Inhalte des Bebauungsplans Nr. 713A „Baugebiet Dorfstraße – nördliche Erweiterung bis zur Straße Krummer Kamp“ werden wie folgend beschrieben zusammengefasst:

1. Ziel und Zweck der Planung

Um der Nachfrage nach neuen Wohnbauflächen in Langenhagen gerecht zu werden und die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür zu schaffen, wurde für einen räumlichen Geltungsbereich von 6,9 ha im Ortsteil Schulenburg ein Bauleitplanverfahren durchgeführt.

Der Bebauungsplan wird dem aktuellen und zukünftigen Bedarf an Wohnraum gerecht und basiert auf den Zielen des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK 2025 – Ratsbeschluss vom 23.04.2012) der Stadt Langenhagen. Dieses ordnet die potenziellen Wohnbauflächen im nördlichen Anschluss an das bestehende Baugebiet Dorfstraße als Schlüsselprojekt mit einem kurzfristigen Entwicklungshorizont bis 2015 (Priorität A) ein. Im ISEK wird eine Erweiterung des dörflichen Einfamilienhausgebietes in ähnlicher Ausführung wie die vorhandene, in Bauabschnitten entwickelte Bebauung empfohlen. Zudem soll der Grünzug inmitten der Wohnquartiere bis zur Straße Krummer Kamp weitergeführt werden.

Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 713 A tritt ein Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 710 „Baugebiet Dorfstraße- nördliche Erweiterung“ vom 30.09.2005 außer Kraft.

2a. Allgemeines zum Verfahren

Das Bauleitplanverfahren wurde im Regelverfahren mit einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und einer frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie einem anschließenden zweistufigen formellen Verfahrensteil mit öffentlicher Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und Behördenbeteiligung

nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Eine Umweltprüfung mit Umweltbericht war Teil des Verfahrens.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplan Nr. 713 A "Baugebiet Dorfstraße – nördliche Erweiterung bis zur Straße Krummer Kamp" fand am 25.02.2014 statt.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und in den Ortsratssitzungen haben zahlreiche Bürger und Bürgerinnen sowie die kommunalpolitischen Vertreter sehr umfangreiche Einwendungen zur Planung, oftmals geprägt von unterschiedlichen Positionen und Interessenlagen, vorgebracht. Vor diesem Hintergrund hat der Stadtplanungs- und Umweltausschuss am 23.10.2014 die Beschlussvorlage 2014/223 mit der Auflage vertagt, den Planungsprozess um einen extern moderierten Bürgerdialog zur Befriedung der Einwohner/Einwohnerinnen zu ergänzen.

Diese Veranstaltung fand am 24.02.2015 im Dorfgemeinschaftshaus Schulenburg statt.

Die Ergebnisse des Bürgerdialogs führten zu einer Modifizierung der Bauland- und Grünflächenzuschnitte und zur Straffung der Erschließung bzw. Reduzierung der Verkehrsflächen. Die so veränderte Entwurfsfassung des B-Planes Nr. 713 A wurde mit entsprechend geänderter Beschlussvorlage zum Auslegungsbeschluss (2014/223-1) in allen zuständigen kommunalpolitischen Gremien beraten.

Der Rat der Stadt Langenhagen hat in seiner Sitzung am 15.06.2015 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 713 A „Baugebiet Dorfstraße – nördliche Erweiterung bis zur Straße Krummer Kamp“ in der Fassung vom 30.03.2015 zugestimmt und seine Auslegung beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 713 A hat in der Zeit vom 01.07.2015 bis 31.07.2015 mit der Begründung und den umweltrelevanten Stellungnahmen und Informationen öffentlich ausgelegt. Die Behörden wurden mit Schreiben vom 26.06.2015 um Stellungnahme bis zum 31.07.2015 gebeten.

Der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB erfolgte am 28.09.2015 durch den Rat der Stadt Langenhagen. Der Bebauungsplan Nr. 713 A bedurfte gemäß § 10 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 8 Abs. 3 BauGB der Genehmigung durch die Region Hannover, da er aus der noch nicht wirksamen Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes entwickelt wurde. Die Region Hannover hat den Bebauungsplan Nr. 713 A am 15.12.2015 genehmigt.

2b. Behördenbeteiligung

Im Rahmen der Behördenbeteiligungen wurden zusammengefasst folgende Hinweise und Anregungen vorgebracht, die im weiteren Planungsprozess berücksichtigt wurden:

Die Region Hannover hat auf die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis zur Versickerung des Niederschlagswassers von öffentlichen Flächen hingewiesen. Die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 10 WHG wird von der Abteilung 66 der Stadt Langenhagen im Zusammenhang mit den Planungen zur Erschließung für das Plangebiet beantragt.

Die Hinweise aus wasserrechtlicher Sicht, die sich auf die Grundwasserverhältnisse beziehen und von Relevanz für die Baumaßnahmen auf den privaten Baugrundstücken

sind, wurden nachrichtlich bereits in die Auslegungsfassung des Bebauungsplanes übernommen. Ebenfalls wurde der Entwurf der Begründung bereits zur Auslegung um entsprechende Aussagen ergänzt.

Die Landwirtschaftskammer Hannover hat im Schreiben vom 22.05.2014 ausgeführt, dass mit Hinweis auf die immissionsschutzfachliche Bewertung zu den Geruchsimmis-sionen aus der umgebenen landwirtschaftlichen Tierhaltung zur vorliegenden Planung des Bauabschnittes I keine grundlegenden Bedenken bestünden. Die LWK hat aber im Zuge der frühzeitigen Behördenbeteiligung und zur Auslegung jeweils angeregt, die Gesamtplanung mit dem Ziel zu überdenken, durch Anordnung weiterer Grün-/Ausgleichsflächen die „Pufferzone“ zwischen den neuen Wohngebieten und dem landwirtschaftlichen Betrieb auf dem Grundstück Dorfstraße 51 zu vergrößern.

Hierzu ist Folgendes auszuführen:

Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens ist nur der I. Bauabschnitt einer möglichen Gesamtentwicklung. Die Ausdehnung der „Pufferzone“ betrifft Flächen des II. Bauabschnittes, der nicht Gegenstand dieses Verfahrens ist. Auch in der Bürgerdialogveranstaltung hat die Verwaltung betont, dass verbindliche Aussagen zur Entwicklung des II. Bauabschnittes zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht getroffen werden können.

Das vorgenannte Gutachten der LWK hat das städtebauliche Gesamtkonzept zugrunde gelegt und als Ergebnis ist festzuhalten, dass der zulässige Immissionswert (G10,10) auch für die Wohnbauflächen im II. Bauabschnitt eingehalten wird.

Dennoch kann nicht ausgeschlossen werden, dass von einer empfindsamen Nachbarschaft die - wenngleich rechtlich zulässigen - Immissionen als störend empfunden werden. So könnte auch die Bewirtschaftung der im Südwesten des Dorfgebietes gelegenen Erweiterungsflächen des Hofes Dorfstraße 51, z.B. wegen des Einsatzes landwirtschaftlicher Fahrzeuge oder störender Gerüche, mögliche Anwohnerbeschwerden seitens der Neubaugebiete auslösen.

Unabhängig davon werden im Rahmen der planungsrechtlichen Beratung und über die Grundstückskaufverträge zukünftige Anwohner der geplanten Bebauung nahe der Dorfstraße auf mögliche landwirtschaftliche Immissionen hingewiesen und hierbei klargestellt, dass diese Beeinträchtigungen durch die benachbarten Dorfgebiete bzw. landwirtschaftlich genutzten Flächen hinzunehmen sind.

Das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege (NLD) hat im Rahmen der Behördenbeteiligung darauf hingewiesen, dass im Plangebiet keine bekannten Fundstellen vorliegen, aber das Auftreten unentdeckt gebliebener archäologischer Funde nicht ausgeschlossen werden könne. Das NLD hat deshalb eine frühzeitige Sondierung durch eine qualifizierte Fachkraft empfohlen.

Die Stadt Langenhagen hat deshalb im Oktober/November 2015 bereits vor den Tiefbaumaßnahmen durch eine archäologische Fachfirma entsprechende Prospektionsmaßnahmen durchzuführen lassen. Die archäologische Sondierung erfolgte im Bereich der Straßentrassen, des geplanten Neubaugebietes im Anschluss an die Vermessungsarbeiten und der Sondierung nach Kampfmitteln. Die Erkundungsmaßnahmen erbrachten

keine archäologischen Funde. Aufgrund der negativen Untersuchungsergebnisse und nach Rücksprache mit der beauftragten Grabungsfirma und mit dem NLD ist festzuhalten, dass voraussichtlich für alle weiteren Baumaßnahmen die erforderlichen denkmal-schutzrechtlichen Genehmigungen ohne weitere Auflagen erteilt werden können. Ungeachtet dessen gelten für alle Erdarbeiten die Bestimmungen des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) hinsichtlich unerwarteter Funde (Melde- und Anzeigepflicht bei Bodenfunden gem. §14 NDSchG).

Der Flughafen Hannover-Langenhagen hat im Zuge der Behördenbeteiligung angeregt, potenzielle Käufer über eindeutige Hinweise im Bebauungsplan auf die mögliche Belastung durch Fluglärm aufmerksam zu machen, da das Plangebiet in unmittelbarer Nähe zur 55-dB-Linie des Siedlungsbeschränkungsbereiches für den Verkehrsflughafen Hannover-Langenhagen liegt.

Um den Wunsch des Flughafens nachzukommen, wurden zum Satzungsbeschluss zusätzlich die nachrichtlichen Hinweise im Bebauungsplan wie folgt ergänzt:

„Im Plangebiet wirkt sich insbesondere der Fluglärm auf die Lärmsituation aus, weil direkt am Nordrand der festgesetzten Wohngebiete der Siedlungsbeschränkungsbereich des Verkehrsflughafens Hannover - Langenhagen angrenzt. An dessen Rand sind entsprechend den Aussagen des Landesraumordnungsprogramms (LROP-Änderung vom 21.01.2008 – Teil II) Immissionspegel von 55 dB LDEN anzunehmen.“

Die Industrie- und Handelskammer hat zur Auslegung um Überprüfung auf einen Verzicht des WA**-Gebietes gebeten, weil hier die Baugrenzen für Wohnbebauung leicht innerhalb des Siedlungsbeschränkungsbereiches liegen. Diesem Wunsch wurde neben bestimmten städtebaulichen Erwägungen insbesondere aus folgenden Gründen nicht nachgekommen:

Bezüglich der Randlage zum Siedlungsbeschränkungsbereich ist anzumerken, dass die entsprechende Karte im Anhang 1 des LROP 2008 im Maßstab 1:50 000 verfasst ist und deshalb grundsätzlich eine Parzellenunschärfe bezüglich der konkreten Abgrenzung angenommen werden kann. Insofern ist die geringfügige Überschreitung von überbaubaren Flächen des WA**-Gebietes innerhalb des nachrichtlich dargestellten Siedlungsbeschränkungsbereiches im Maßstab 1:1000 zu relativieren und planungsrechtlich unbedenklich. Die Region Hannover hat als zuständige Behörde im Zuge der Beteiligung mitgeteilt, dass die Planung mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist.

Zudem sind entsprechende Schallschutzgesichtspunkte bezüglich der (Flug-)Lärmimmissionen in die Abwägung eingegangen bzw. in den Festsetzungen des B-Planes berücksichtigt. Eine unzumutbare Beeinträchtigung der Anwohner des WA**-Gebietes durch Fluglärm ist damit ausgeschlossen.

2c. Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Vorfeld zur Bürgerdialogveranstaltung gab es bereits einen informellen Austausch zwischen der Verwaltung und verschiedenen Bürgern. Die hier vorgebrachten Anregungen wie insbesondere ein von zwei Anwohnern aus Engelbostel eingebrachter städtebaulicher Alternativentwurf wurden im Bürgerdialog thematisiert und mit allen Beteiligten wurden die Vor- und Nachteile der Entwurfsvarianten diskutiert. Dem grundsätzlichen Wunsch verschiedener Anwohner im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen

B-Planes Nr. 710, eine Überplanung von Grünflächen dieses B-Planes zugunsten der Weiterführung der Wohnbebauung zu unterlassen, konnte im Rahmen der Abwägung jedoch nicht nachgekommen werden. Der nun der Planung zugrunde liegende städtebauliche Entwurf stellt einen aus diesen Beteiligungsverfahren hervorgehenden Kompromiss dar, der auch noch zwei weitere, im Nachgang zum Bürgerdialog getroffene Abstimmungen mit Anwohnern berücksichtigt. Diese Anwohner hatten um den Erwerb von Bauland zur Vergrößerung ihrer bebauten Grundstücke ersucht und die betreffenden Flächen wurden entsprechend im städtebaulichen Entwurf bzw. im Grundstücksteilungskonzept eingestellt. Nach dem Bürgerdialog haben sich nochmals einige Anwohner und Kaufinteressenten an die Verwaltung gewandt und informell Auskünfte erhalten. Grundsätzlich neue Aspekte oder Anregungen zur Planung wurden hier nicht vorgebracht. Schriftliche Stellungnahmen zur Auslegung des B-Planes Nr. 713 A wurden nur von zwei Bürgern vorgebracht. Deren Anregung einer Umplanung im Nordwesten des Plangebietes wurde nicht gefolgt, da verschiedene öffentliche Belange gegen die gewünschte Veränderung der Grünkonzeption sprachen und diese Gesichtspunkte in der Abwägung aller Belange vorrangig waren.

3. Anderweitige Planungsalternativen

Alternativen hinsichtlich der Standortwahl erfolgen auf der Ebene der Flächennutzungsplanung bzw. im „Integrierten Stadtentwicklungskonzept Langenhagen 2025“. Im Plangebiet ist als Alternative eine intensivere oder extensivere Bebauung vorstellbar. Die gewählte Planung ist ein ausgewogener Kompromiss zwischen dem Ziel des Flächensparens (intensivere Bebauung) und des Erhalts der Funktionen von Natur und Landschaft. Daneben waren insbesondere Ziele im Hinblick auf die Ortsbildgestaltung und städtebauliche Integration sowie die Erholungsnutzung ausschlaggebend für die vorliegende Planungslösung.

Langenhagen, den 04.01.2016



Heuer

Bürgermeister



