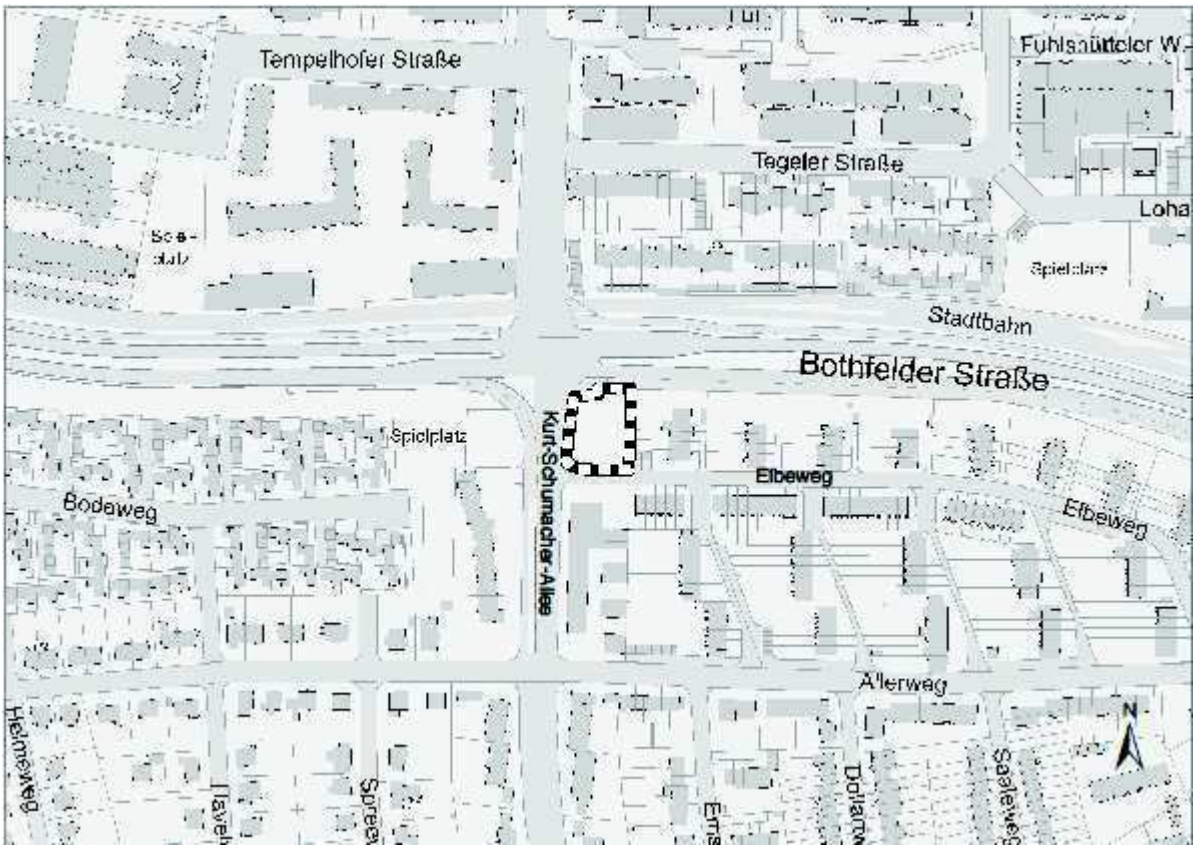
Begründung

- Entwurf in der Fassung vom 18.10.2018 –

zum Bebauungsplan Nr. 25c, 6. Änderung „Elbeweg-Nord“

- Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB -



Inhalt

1. Geltungsbereich

1.1 Geltungsbereich
1.2 Bauliche Umgebung

2. Ziel und Zweck der Planung

3. Umweltverträglichkeit / Einzelfallprüfung

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan/ übergeordnete Fachplanungen

4.1 Flächennutzungsplan
4.2 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK)
4.3 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)
4.4 Denkmalschutz

5. Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

5.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)
5.1.2 Einstellplätze, Nebenanlagen

5.2 Maß der baulichen Nutzung

5.3 Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

5.4 Verkehr

5.5 Grünanlagen/ Kinderspielplatz

5.5.1 Kinderspielplatz
5.5.2 Pflanzstreifen/ Baumbestand

6. Eingriffsregelung

7. Immissionsschutz

8. Bodenschutz

8.1 Altlasten
8.2 Kampfmittel
8.3 Bodenuntersuchung, Versickerung

9. Ver- und Entsorgung, Brandschutz

10. Kosten

Vorbemerkung – Beschleunigtes Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25c „Elbeweg-Nord“ im beschleunigten Verfahren wurde in der Sitzung des Verwaltungsausschusses der Stadt Langenhagen am 11.04.2016 gefasst.

Diese Änderungsplanung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB für die Schaffung von Baurechten auf einer Fläche in der Kernstadt Langenhagens durchgeführt. Eine zusammenfassende Erklärung wird nicht erstellt. Diese Vorgehensweise ist möglich, da mit der angestrebten Wohnbebauung eine Abrundung der vorhandenen Wohngebietsstrukturen im Sinne der Innenentwicklung erreicht werden kann.

Eine frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit einschließlich der Möglichkeit zur Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB hat am 17.05.2018 stattgefunden.

1. Geltungsbereich

1.1 Geltungsbereich

Das Plangebiet der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25c „Elbeweg-Nord“ betrifft das Flurstück 118/5 in der Flur 12 der Gemarkung Langenhagen. Das unbebaute Grundstück umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 1.300 m² und ist in städtischem Eigentum. Es ist Teil eines größeren zusammenhängenden Wohngebietes im Stadtteil Langenforth der Stadt Langenhagen. Es liegt am östlichen Ende des innenstadtnahen Bereichs direkt südlich der Bothfelder Straße und östlich der Kurt-Schumacher-Allee.

Der Geltungsbereich wird im Norden von der Bothfelder Straße, im Osten von den Grundstücken Elbeweg 71 bis 77 (ungrade) mit der hier vorhandenen Reihenhausbebauung, im Süden vom Elbeweg und im Westen von der Kurt-Schumacher-Allee begrenzt.

Das genaue Verfahrensgebiet ist dem Übersichtsplan auf der Titelseite zu entnehmen.

Mit der 6. Änderung wird ein kleiner Teilbereich im Nord-Westen des Geltungsbereiches der 5. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 25c (rechtsverbindlich seit dem 01.07.2004) erfasst und neu überplant. Mit der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes Nr. 25c, 6. Änderung wird dieser betreffende Teilbereich der 5. Änderung aufgehoben.

1.2 Bauliche Umgebung

Die das Plangebiet umgebende Bebauung ist heterogen in Gestalt und Nutzung.

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Kurt-Schumacher-Allee -westlich an den Geltungsbereich angrenzend- befindet sich ein sehr markantes neungeschossiges, annähernd parallel zur Straße verlaufendes Wohngebäude mit Flachdach.

Im Norden -jenseits der Bothfelder Straße- schließt ein allgemeines Wohngebiet an. Dieses hat keinen direkten optischen Bezug zum Verfahrensgebiet, da die Bebauung in Richtung Bothfelder Straße und Stadtbahn durch eine Einfriedung abgegrenzt wird.

Das in östlicher und süd-östlicher Richtung des Verfahrensgebietes liegende Wohngebiet an Elbe- und Allerweg wurde Anfang der 60er Jahre mit Reihenhauszeilen von einem Bauträger mit gleichen Haustypen bebaut. Bestimmte charakteristische Merkmale des Bautypus bestimmen auch heute noch das Gesamtbild der Siedlung und bilden das städtebauliche Leitbild. Dieses manifestiert sich zum einen in der geschlossenen Bauweise der Reihenhauszeilen, die überwiegend in West-Ost-Richtung orientiert sind. Das Gesamtbild des Quartiers wird darüber hinaus von den durchgehenden Satteldächern und den gleichen Trauf- und Firsthöhen der Gebäude geprägt.

Die südlich an das Planungsgebiet angrenzenden Flurstücke sind mit einem zweigeschossigen Gebäuderiegel parallel zur Straße verlaufend bebaut, der der Nahversorgung dient. Das Erdgeschoss beherbergt Läden, Arztpraxen und Gastronomiebetriebe. Im Obergeschoss befinden sich Wohnungen.

Resümierend muss festgehalten werden, dass die Lage des Verfahrensgebietes zwischen unterschiedlichen Gebäudetypen mit Wohn- und Geschäftsnutzung direkt an der Ecke Bothfelder Straße/ Kurt-Schumacher-Allee ein hohes Maß an planerischer Vermittlung verlangt.

Die zum Plangebiet orientierten Grundstücksgrenzen der benachbarten Bauflächen sind im Westen offen zur Kurt-Schumacher-Allee. Hier befinden sich Flächen für den ruhenden Verkehr sowie begrünte Flächen. Die Grenze des nördlich anschließenden Plangebietes wird durch Einfriedungen abgegrenzt und befindet sich auf der anderen Seite der Bothfelder Straße. Das direkt östlich neben dem Verfahrensgebiet liegende Grundstück weist in Richtung des Plangebietes auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze eine ca. 2 m hohe Hecke auf. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite des Elbeweges befindet sich eine Fläche für den ruhenden Verkehr, die auch von Kunden und Mitarbeitern der südlich anschließenden Geschäfte genutzt wird.

2. Ziel und Zweck der Planung

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 25c, 5. Änderung sieht im Bereich des Planungsgebietes eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ vor. Die Spielplatznutzung wurde jedoch nie realisiert. Stattdessen wurde hier seitens der Stadt überwiegend eine Rasenfläche angelegt und entsprechend unterhalten. Direkt auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Kurt-Schumacher-Allee befindet sich ein bereits ausgebauter Spielplatz, der im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 64 a festgesetzt ist. Zusätzlich sind in unmittelbarer Nähe weitere Spielflächen im angrenzenden Wohngebiet vorhanden.

Seit Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 25c, 5. Änderung wurde kein Bedarf für einen Spielplatz im Geltungsbereich der 6. Änderung festgestellt. Eine weitere Entwicklung von Wohnbauflächen ist mit Ausnahme der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25c, die eine Nachverdichtung mit Wohnbebauung in sehr begrenztem Umfang ermöglichen soll, in diesem Gebiet nicht zu erwarten. Mit der Aufhebung des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes im Jahre 2008 kann die Entscheidung über die Errichtung und den Rückbau von Spielplätzen als Angelegenheit der örtlichen Gemeinschaft von Kommunen nach eigenem Ermessen getroffen werden.

Im Jahre 2010 wurde von der Stadt Langenhagen eine Auflistung möglicher Einsparungsmaßnahmen erarbeitet. In diesem Zusammenhang wurde auch eine Bedarfsermittlung bezüglich Spielplatzflächen durchgeführt und auf dieser Basis über mögliche Einsparpotentiale in diesem Bereich nachgedacht. Aus der Aufstellung geht hervor, dass von einer Realisierung der ursprünglich vorgesehenen Spielplatznutzung an dieser Stelle abgesehen werden kann. Stattdessen wurde angedacht, den überwiegenden Teil der Fläche als Wohnbauland zu entwickeln und dann zu veräußern. Die Veräußerung des Grundstückes ist bisher nicht erfolgt. Es befindet sich noch immer in städtischem Besitz.

Die ca. 1.300 m² große Fläche des Verfahrensgebietes liegt heute brach und bildet ein nicht unerhebliches Nachverdichtungspotential. Es ist Ziel der Planung, im Bereich der ungenutzten Spielplatzfläche Wohnbebauung zu ermöglichen. Zu diesem Zweck wird die öffentliche Grünfläche in ein allgemeines Wohngebiet (WA) umgewandelt und somit der inzwischen gestiegenen Wohnraumnachfrage Rechnung getragen.

Das Wohnraumversorgungskonzept Langenhagen (Ratsbeschluss vom 21.08.2017) kommt zu dem Ergebnis, dass im Stadtgebiet preiswerte Wohnungen insbesondere für Ein- und Zweipersonenhaushalte fehlen. In der Stadt Langenhagen herrscht ein Mangel an ausgewiesenen Wohnungen für Personen mit einem Wohnberechtigungsschein, dem die Stadt Langenhagen mit entsprechenden Baumaßnahmen entgegenwirken will. Aus der Informationsdrucksache 2015/155 „Preiswerter Wohnungsbau“ geht hervor, wie dringlich die Schaffung von entsprechendem Wohnraum ist. Die Umsetzung des Vorhabens zur Schaffung von preisgünstigem Wohnungsbau wird im Verfahrensgebiet dadurch begünstigt, dass es sich bei der Fläche um ein städtisches Grundstück handelt.

Auf der Grundlage kommunalpolitischer Beschlüsse wurden die Aufgaben der Entwicklungsgesellschaft Langenhagen mbH (EL) dahingehend ergänzt, dass diese Vorhaben im Sektor preisgünstigem Wohnungsbau zu initiieren und zu begleiten hat.

Eines dieser Wohnungsbauprojekte der EL betrifft das vorliegende Plangebiet. Mittels des Bebauungsplanes Nr. 25 c, 6. Änderung soll somit zeitnah ein städtisches Projekt mit geförderten Wohnungsbau umgesetzt und im Anschluss voraussichtlich im Wege des Erbbaurechts seitens der Stadt verpachtet werden. Demgemäß wäre davon auszugehen, dass die EL Eigentümer der gesamten Fläche bliebe.

Grunderwerbskosten und umfangreiche Mittel für den Straßenausbau fallen für diese Baulandentwicklung nicht an, da das Plangebiet sich schon in städtischer Hand befindet und über den südlich angrenzenden Elbeweg bereits erschlossen ist. Deshalb bietet sich eine Baulandentwicklung an dieser Stelle auch aus ökonomischen Gesichtspunkten an.

Optisch soll sich die neu entstehende Wohnbebauung an die umliegenden Gebäude anpassen und eine Verbindung zwischen der Bebauung an der westlichen Straßenseite der Kurt-Schumacher-Allee und dem östlich des Verfahrensgebietes angrenzenden in sich recht homogenen Wohngebiet herstellen. Zu diesem Zweck werden im Bebauungsplan entsprechende textliche und zeichnerische Festsetzungen getroffen, die aber auch ein gewisses Maß an gestalterischer Freiheit zulassen. Dies erscheint in Hinblick auf das Ziel der Schaffung von preisgünstigem Wohnungsbau im Verfahrensgebiet sinnvoll.

Damit sich die potentielle Bebauung des Planungsgebietes aber auch in die bereits bestehende Bebauung einfügt, werden Festsetzungen zur maximal zulässigen Gebäudehöhe sowie zur Anzahl der Vollgeschosse aufgenommen. So soll im Zuge der Nachverdichtung die vorhandene Baustruktur berücksichtigt werden.

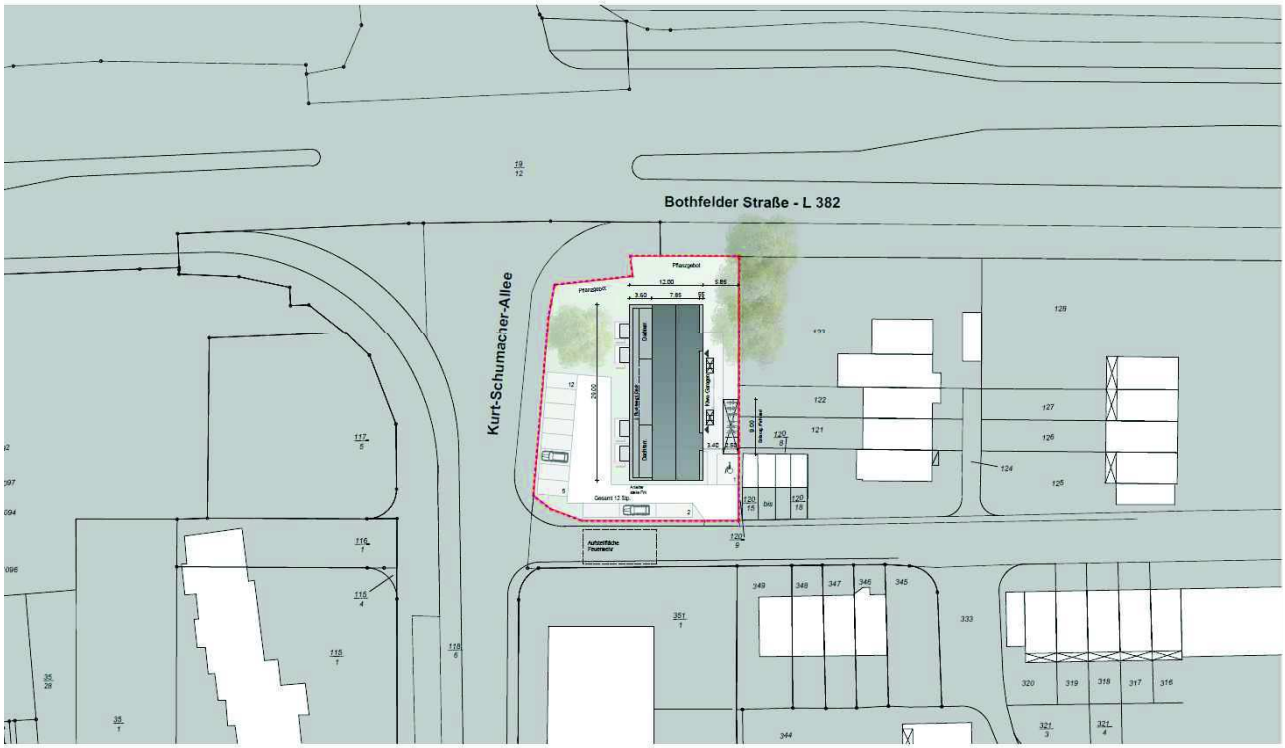
Nachfolgend wird der von der EL beauftragte Vorentwurf zur Gebäudeplanung mit einem in Nord-Südrichtung orientierten Mehrfamilienhaus mit insgesamt 14 Wohneinheiten unterschiedlicher Größe (der Stand der Vorentwurfsplanung von April 2018 beinhaltet einen Mix von 2- bis 4-Zimmerwohnungen) mittels Lageplan und Perspektive dargestellt.

Diese Bebauungslösung basiert auf den getroffenen Festsetzungen, stellt aber aus rechtlicher Sicht nur eine mögliche, unverbindliche Bebauungsvariante im Rahmen des vorliegenden Angebotsbebauungsplanes dar. Über ein Verhandlungsverfahren der EL werden die Entwurfsplanung und die Vergabeentscheidung zur Umsetzung der Baumaßnahmen an diesem Standort weiter konkretisiert.

PWB Wohnungsbau Langenhagen

Elbeweg — Lageplan — M 1:500

htm.a Hartmann Architektur GmbH



© Copyright 2018 by htm.a Hartmann Architektur GmbH Für diese Zeichnung behalten wir uns sämtliche Rechte vor! Sie darf nicht vervielfältigt oder Dritten zugänglich gemacht werden. Stand 23.04.2018

PWB Wohnungsbau Langenhagen

Elbeweg — Perspektive — o. M.

htm.a Hartmann Architektur GmbH

© Copyright 2018 by htm.a Hartmann Architektur GmbH Für diese Zeichnung behalten wir uns sämtliche Rechte vor! Sie darf nicht vervielfältigt oder Dritten zugänglich gemacht werden. Stand 23.04.2018

3. Umweltverträglichkeit/ Bebauungsplan der Innenentwicklung

Der vorliegende Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB wird im beschleunigten Verfahren abgesehen.
(§ 13a (2) BauGB)

Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind gegeben. Durch den Bebauungsplan soll eine gezielte Nachverdichtung im Innenbereich auf einer räumlich begrenzten Fläche von ca. 1.300 m² stattfinden. Zudem werden durch die Festsetzungen im Bebauungsplan keine Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vor. Ebenfalls befinden sich im Umfeld zum Plangebiet keine Störfallbetriebe, so dass der Belang gemäß § 50 Abs. 1 BImSchG in diesem Verfahren nicht betroffen ist.

Das im Verfahrensgebiet liegende Flurstück ist in städtischem Besitz. Die Entscheidung, ob eine Bilanzierung durchgeführt wird, obliegt also der Stadt selbst. Es wurde kommunalpolitisch der Wunsch geäußert, im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25c eine ökologische Bilanzierung auf freiwilliger Basis zu erstellen, auch wenn dies gemäß BauGB nicht erforderlich wäre. Ausgleichsmaßnahmen und -flächen werden demzufolge unter Punkt 6. Eingriffsregelung dargestellt und im Ausgleichskataster entsprechend berücksichtigt.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, übergeordnete Fachplanungen

4.1 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Langenhagen ist das Plangebiet als Wohnbaufläche, überlagert mit dem Symbol „Spielplatz“, dargestellt. Aus den unter Pkt. 2. der Begründung genannten Gründen ist ein Spielplatz im Verfahrensgebiet an dieser Stelle nicht erforderlich. Mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes im Bebauungsplan wird dem Entwicklungsgebot nach § 8 (2) BauGB entsprochen.

Der im Flächennutzungsplan ausgewiesene Spielplatzstandort wurde nie realisiert. Die Brachfläche bietet ein nicht unerhebliches Nachverdichtungspotenzial. Im Hinblick auf die mangelhafte Versorgung mit preiswertem Wohnraum im Stadtgebiet ist eine Ausweisung des Geltungsbereiches als Wohngebiet sinnvoll und erforderlich.

4.2 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK 2020)

Im ISEK der Stadt Langenhagen ist das Plangebiet als Wohnnutzung gekennzeichnet. Mit der Ausweisung als allgemeines Wohngebiet wird somit der im ISEK vorgezeichneten Entwicklung entsprochen.

4.3 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung wird der Stadt Langenhagen als Mittelzentrum eine herausgehobene Bedeutung für die Schwerpunktaufgabe „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes eingeräumt.

Der vorhandene Planbereich befindet sich im Geltungsbereich eines bestehenden Bebauungsplans und ist demnach Innenbereich gemäß § 30 BauGB. Das RROP fordert wie das ISEK 2020 Innen- vor Außenentwicklung. Diesem Leitgedanken wird im Zuge der vorliegenden Baulandentwicklung entsprochen. Die Planungsziele des B-Planes Nr. 25 c, 6. Änderung sind somit mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

4.4 Denkmalschutz

Aufgrund der Lage auf Gley-Posdol und dem damit einhergehenden Fehlen archäologischer Fundstellen im Umfeld bestehen seitens der archäologischen Denkmalpflege keine Bedenken zur Planung. Aus denkmalrechtlicher Sicht ergeben sich somit im Zuge dieser Bauleitplanung keine weiteren abzuwägenden Belange.

5. Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

5.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Das Planungsgebiet wird vor dem Hintergrund der angedachten Nutzung für preiswerten Wohnungsbau als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden im Geltungsbereich ausgeschlossen, da diese eher gewerblichen Charakter besitzen, der mit einer deutlich flächenintensiveren Grundstücksnutzung einhergeht. Zu Gartenbaubetrieben gehören auch Lager- und Rangierflächen; Tankstellen haben fast immer ausgedehnte Öffnungszeiten mit entsprechenden Zu- und Abgangsverkehren. Diese Nutzungen lassen sich daher nur schwer mit einer Wohnstruktur vereinbaren. Um mögliche Beeinträchtigungen von angrenzenden Wohngrundstücken zu vermeiden, werden die genannten Nutzungen daher ausgeschlossen.

5.1.2 Einstellplätze, Nebenanlagen

Die Flächen für Garagen und Carports sind konkret im Bebauungsplan geregelt. Das Konzept hierzu lässt solche überdachten Einstellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den hierfür gesondert gekennzeichneten Flächen zu. Damit werden die nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Norden und Osten von solchen Nebengebäuden frei- und vorwiegend für gärtnerische Maßnahmen vorgehalten, so dass begrünte Zonen im Übergang zur Nachbarbebauung und zum vorhandenen Einzelbaum begünstigt werden.

Der Stellplatznachweis ist grundsätzlich gemäß der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) auf den privaten Baugrundstücken zu erbringen. Erst wenn dieses nicht möglich ist, wird die Baugenehmigungsbehörde im Einzelfall die Möglichkeit einer Stellplatzablösung für erforderliche Einstellplätze in Betracht ziehen. Abweichend von der Anlage „Richtzahlen für den Einstellplatzbedarf“ zu den Ausführungsbestimmungen zu § 47 NBauO kann hier von der niedrigsten geforderten Anzahl an Einstellplätzen ausgegangen werden (1 Einstellplatz je Wohnung), da sich das Verfahrensgebiet in unmittelbarer Nähe zum ÖPNV befindet.

Die festgesetzte Grundstückszu- und Ausfahrt kann verkehrstechnisch günstig nur zum Elbeweg im Südosten des Plangebietes angeordnet werden. Denn im vom Einmündungsbereich des Elbeweges in die Kurt-Schumacher-Allee betroffenen Abschnitt an Südgrenze des Plangebietsgrundstückes sowie an der vom Einmündungsbereich der Kurt-Schumacher-Allee in die Bothfelder Straße betroffenen Westgrenze des Verfahrensgebietes wären neue Zu- oder Ausfahrten mit erheblichen Beeinträchtigungen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs verbunden.

Ggf. könnte durch die verkehrliche Anbindung des Grundstückes etwas Parkraum im Elbeweg verloren gehen. Aufgrund des Umstandes, dass es sich um maximal eine neu zu schaffende Zu- und Ausfahrt handelt, ist aber abschätzbar, dass sich die Parkraumsituation im gesamten Wohnquartier dadurch nicht unzumutbar verschlechtern wird (s. auch Pkt. 5.4).

Nebenanlagen sind grundsätzlich im Plangebiet zulässig. Da im Bereich des preiswerten Wohnungsbaus aus finanziellen Gründen überwiegend auf die Schaffung von Abstellfläche in Form einer Unterkellerung des Gebäudes verzichtet wird, werden im Bebauungsplan neben der GRZ-Regelung keine weiteren einschränkenden Regelungen für Nebenanlagen festgelegt. Dadurch soll sichergestellt werden, dass den Bewohnern ausreichend Lager- und Abstellflächen für Gartengeräte, Wertstoffbehälter, Fahrräder, Kinderwagen etc. eingeräumt werden können.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird definiert über Festsetzungen der Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl sowie der Gebäudehöhe und der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse.

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich im Wesentlichen aus der Abwägung heraus, dass der Geltungsbereich möglichst effektiv genutzt werden soll: Das heißt, es wird versucht, ein möglichst großzügiges Baufeld festzusetzen, dass die Schaffung von ausreichend Wohnraum ermöglicht. Auf der anderen Seite müssen auch die erforderlichen Stellplatzflächen sowie eine Garten-, Spiel- und Erholungsfläche sichergestellt werden. Die versiegelten Flächen im Verfahrensgebiet sollen sich prozentual an die der Nachbargebiete - insbesondere an den Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25c- anlehnen. Aus diesem Grund wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.

Über eine textliche Festsetzung wird die Berechnung der Grundflächenzahl gemäß § 19 (4) BauNV dahingehend modifiziert, dass befestigte Flächen im Bereich der Stellplätze und Zufahrten aus Rasenpflaster mit mind. 3 cm Fugenabstand nur zu 50 % auf die zulässige Grundfläche anzurechnen sind. Die abweichende GRZ-Regelung für Rasenpflasterflächen fördert diese ökologisch sinnvolle Befestigungsart von Stellplätzen und Zufahrten und ermöglicht den Bauherren und Entwurfsverfassern eine größere Flexibilität im Rahmen der Planung der Wohnbebauung sowie der Außenanlagen.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit 1,2 definiert. Diese Festsetzung ergibt sich aus der maximal möglichen Anzahl der Vollgeschosse (siehe unten).

Es wird eine maximale Gebäudehöhe von 14,00 m festgesetzt. Als Bezugshöhe der festgesetzten Gebäudehöhe gilt die Fahrbahnmitte der öffentlichen Erschließungsstraße Elbeweg. Natürlicherweise hat der Elbeweg leichte Höhenunterschiede in seinem Verlauf, sodass von einem gewissen Spielraum in Bezug auf die Höhenfestsetzungen auszugehen ist. Springt ein Staffelgeschoss mindestens 3,00 m im Bereich der Ost- und Südansicht von der Außenkante der Außenwand der darunter liegenden Vollgeschosse zurück, ist ausnahmsweise eine maximale Gebäudehöhe von 16,00 m zulässig. Damit werden einerseits die bauplanerischen Spielräume für die Neubebauung erweitert, andererseits wird für die östlich bzw. südlich anschließende vorhandene Bebauung über das entsprechend auszubildende Staffelgeschoss sichergestellt, dass erhebliche Beeinträchtigungen hinsichtlich Besonnung und Belichtung vermieden werden.

Zusätzlich wird eine maximale Anzahl von Vollgeschossen festgesetzt. Diese beträgt drei Vollgeschosse. Die Festsetzung stellt neben der maximal zulässigen Gebäudehöhe sicher, dass die neu entstehende Bebauung nicht wesentlich höher wird als die Gebäude des östlich angrenzenden homogenen Siedlungsgebietes. Dadurch wird einer eventuell entstehenden Verschattung vorgebeugt. Gleichzeitig lässt die exponierte und relativ freie Lage direkt am Kreuzungsbereich der Bothfelder Straße mit der Kurt-Schumacher-Allee eine etwas höhere Bebauung zu, ohne ein optisches Ungleichgewicht oder das

Gefühl zu enger Bebauung zu erzeugen. Auch aus lärmschutztechnischen Gründen ist ein Gebäude mit mehreren Geschossen in diesem Bereich wünschenswert.

Die Baugrenzen werden mit einem Abstand von 4,5 m zur Ostgrenze und 6,5m zur Südgrenze festgesetzt und ermöglichen eine Gebäudestellung bzw. -ausrichtung in Nord-Südrichtung, welche sich in die zeilenartigen Bebauungsstrukturen der östlich und südlich angrenzenden Bebauung einfügen. Die Baugrenzen dürfen durch Balkone, Laubengänge und Vordächer ausnahmsweise um bis zu 1,50 m überschritten werden. Durch diese Festsetzung werden weitere Spielräume für eine qualitätsvolle Gebäudeplanung eröffnet.

5.3 Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

Das Planungsgebiet besitzt mit seiner Lage direkt am Kreuzungsbereich zweier Straßen eine exponierte und sehr spezielle Lage. Die umliegende Bebauung gestaltet sich sehr heterogen. Eine völlige Eingliederung der neuen Bebauung ist aus diesem Grund nur eingeschränkt möglich. Außerdem soll durch die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25c die Schaffung von preiswertem Wohnraum ermöglicht werden. Dies erfordert auch die Möglichkeit eines gewissen Gestaltungsspielraumes. Aus den vorgenannten Überlegungen heraus, wird von einer örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung abgesehen.

5.4 Verkehr

Die Haupterschließung des Verfahrensgebietes erfolgt von der Bothfelder Straße über die Kurt-Schumacher-Allee in den Elbeweg und von dort aus in den Geltungsbereich. Das gesamte Plangebiet wird direkt von öffentlichen Verkehrsflächen erschlossen.

Zur nächstgelegenen Autobahnanschlussstelle der Bundesautobahn A2, Abfahrt Hannover/ Bothfeld ist über die Bothfelder Straße eine gute überregionale Verkehrsanbindung vorhanden. Außerdem ist das Verfahrensgebiet auch an das Öffentliche Personennahverkehrsnetz (ÖPNV) über die Stadtbahnlinie 1 mit dem Haltepunkt „Kurt-Schumacher-Allee“ angeschlossen.

Obwohl das Plangebiet in seiner gesamten Länge in nördlicher Richtung an die Bothfelder Straße grenzt, gibt es von Norden keine direkten Zufahrtsrechte. Das gleiche gilt aus westlicher Richtung direkt über die Kurt-Schumacher-Allee. Die Bothfelder Straße erfüllt als wichtige West-Ost-Achse im Langenhagener Straßensystem die Aufgabe einer übergeordneten Haupterschließung, was sich auch in den hohen Verkehrsmengen von 14.700 Kfz/24h widerspiegelt. Aus Gründen des Verkehrsflusses und der Verkehrssicherheit können daher keine direkten Grundstückszufahrten zugelassen werden. Durch die Festsetzung des Anpflanzens einer Hecke an der Grenze zur Bothfelder Straße wird eine Erschließung des Verfahrensgebietes aus dieser Richtung ausgeschlossen. Auch die Kurt-Schumacher-Allee erfüllt als Sammelstraße eine wichtige Funktion zur

Erschließung des Planungsgebietes sowie der umliegenden Bebauung. Aus Gründen des Verkehrsflusses und der Verkehrssicherheit können daher auch hier keine direkten Grundstückszufahrten zugelassen werden. Dieses spiegelt sich in der Festsetzung eines Zufahrtsverbotes entlang der Kurt-Schumacher-Allee wider (s. auch Pkt. 5.1).

Alle im Plangebiet vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen sind vollständig und in ausreichender Dimension ausgebaut. Die Fahrbahnstreifen sowie die beidseitig vorhandenen Gehwege nehmen die örtliche Verkehrsmenge ohne Einschränkungen auf. Ein Ausbau für diesen Straßenbereich im Zuge der Erstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25c ist nicht erforderlich.

Durch die Erschließung des Plangebietes wird eine neue Grundstückszu- und -ausfahrt erforderlich. Dadurch wird sich die Anzahl der im Elbeweg vorhandenen Parkplätze an der Grenze zum Geltungsbereich geringfügig reduzieren.

5.5 Grünanlagen/ Kinderspielplatz

5.5.1 Kinderspielplatz

Zur derzeitigen Versorgung des Plangebietes mit Spielflächen kann der dem Verfahrensgebiet im Westen direkt gegenüberliegende Spielplatz an der Ecke Kurt –Schumacher-Allee/ Bothfelder Straße herangezogen werden. Diese 1.230 m² große Fläche wurde im Jahr 2000 komplett umgestaltet und mit neuen Spielgeräten ausgestattet. Über die Lichtsignalanlage am Knotenpunkt Kurt-Schumacher-Allee / Bothfelder Straße ist dieser Spielplatz aus verkehrlicher Sicht fußläufig ausreichend sicher für Kinder im Alter zwischen 6-12 Jahren erreichbar.

Nach § 9 (3) NBauO ist der Bauherr eines Gebäudes mit mehr als fünf Wohnungen in der Pflicht, auf dem Baugrundstück oder in unmittelbarer Nähe auf einem anderen Grundstück, dessen dauerhafte Nutzung für diesen Zweck durch Baulast gesichert sein muss, einen ausreichend großen Spielplatz für Kinder im Alter bis zu 6 Jahren anzulegen. Bei der Schaffung eines Gebäudes für preiswerten Wohnungsbau kann von mehr als fünf Wohnungen ausgegangen werden, sodass eine entsprechende Fläche geschaffen bzw. nachgewiesen werden muss.

Aus den oben genannten Punkten heraus, wird eine ausreichende Versorgung des Verfahrensgebietes mit Spielplatzflächen als gesichert angenommen (siehe auch Pkt. 2. der Begründung).

5.5.2 Pflanzstreifen/ Baumbestand

An der nördlichen Grenze des Plangebietes zur Bothfelder Straße wird ein 3,00 m breiter Pflanzstreifen in die 6. Änderung analog zu den östlich anschließenden Grundstücken übernommen. Dieser Pflanzstreifen dient einer optischen

Begrenzung der Wohngrundstücke zur stark befahrenen Bothfelder Straße und verbindet damit zumindest einen gewissen subjektiven Schutz gegen den Straßenlärm und übernimmt auch Filterfunktionen zur Verbesserung des Stadtklimas. Dieser Pflanzstreifen ist als dichte Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern anzulegen, was auf den angrenzenden Grundstücken bereits erfolgt ist.

Im Nordwesten des Plangebietes befindet sich ein Baum (Sumpfeiche), welcher vital und seit 40 Jahren am Standort ist. Der ortsbildprägende und klimarelevante Großbaum sollte möglichst erhalten werden. Die Baugrenzen werden so festgesetzt, dass sich der Kronentraufbereich des Baumes vollständig innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche befindet. Im Zuge der Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass der Baum in seinen Lebensbedingungen nicht beeinträchtigt wird. Eine Erhaltungsfestsetzung nach § 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB erfolgt jedoch trotzdem nicht, weil im Zuge der Voruntersuchungen zur Bauplanung festgestellt wurde, dass im Grundstücksbereich Aufschüttungen erfolgten, die aus Gründen des Bodenschutzes (Altablagerung, siehe auch Pkt. 8.1 der Begründung) und der Gefahrenabwehr (Sondierung Kampfmittel, siehe Pkt.8.2 der Begründung) als problematisch einzuordnen und voraussichtlich abzutragen sind. Damit ist es fraglich, ob der Baum an diesem Standort wirklich dauerhaft erhalten werden kann.

6. Eingriffsregelung

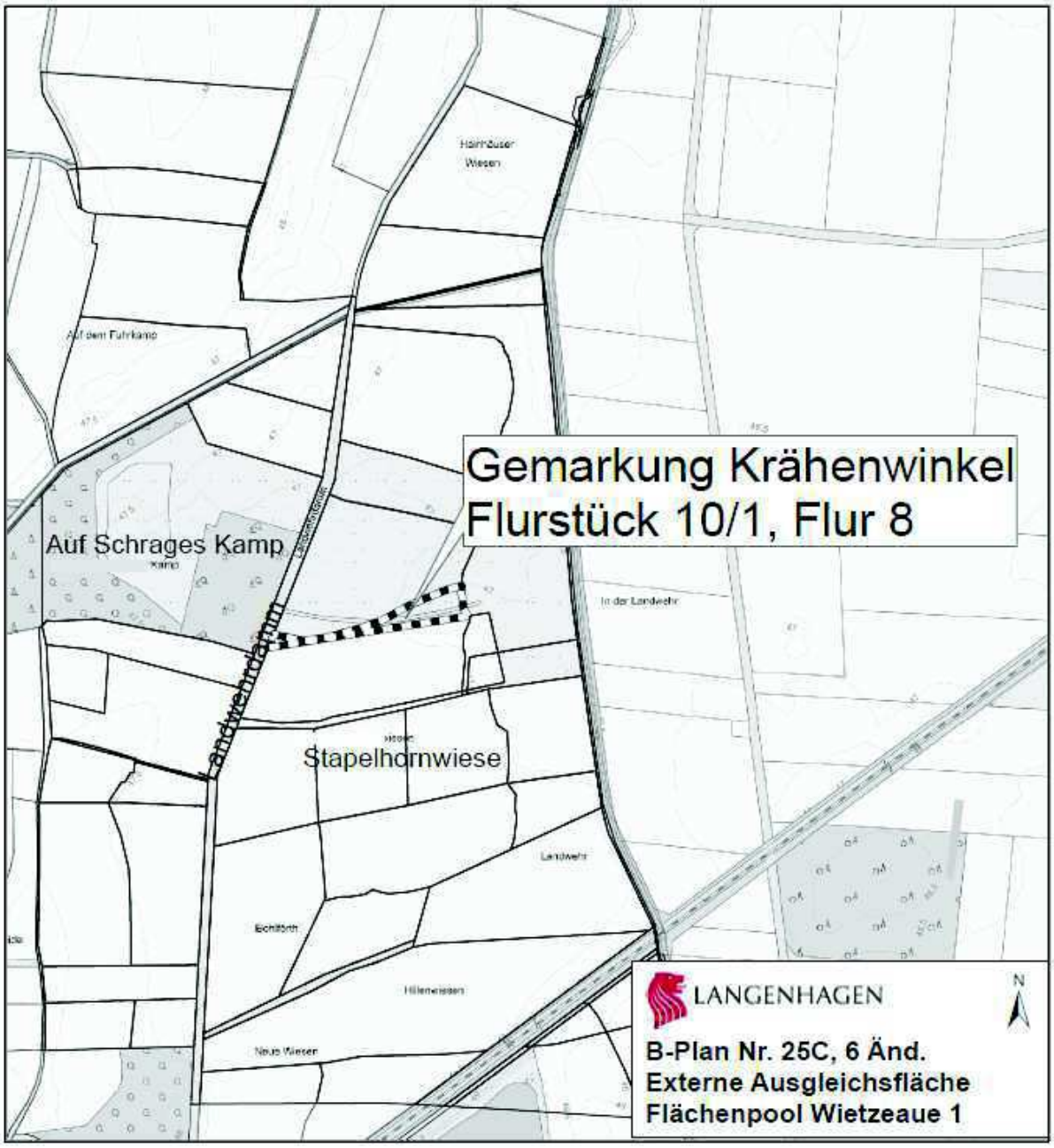
Die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 1a (3) BauGB und § 8a BNatSchG könnten bei dieser Innenentwicklungsplanung entfallen, zumal es sich um eine Nachverdichtungsmaßnahme von geringem Umfang handelt. Die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes i. S. d. § 1a (3) BauGB wird nicht erheblich beeinträchtigt. Wie schon unter Pkt. 3. der Begründung ausgeführt, soll hier jedoch aus freien Stücken heraus eine Bilanzierung einschließlich Zuordnung einer Ausgleichsfläche im Ausgleichskataster erfolgen.

Der Flächenwert des ehemals geplanten Spielplatzes ist bei der Bestandsanalyse mit dem Wertfaktor 1/qm anzusetzen. Ein dauerhafter Erhalt des auf dem Grundstück vorhandenen vitalen und ca. 40 Jahre alten Laubbaumes (Sumpfeiche / Quecus palustries mit 332 WE) ist wünschenswert, kann aber im Rahmen der Planung wegen voraussichtlich entgegen stehender Belange (erforderlicher Bodenaustausch / erforderliche Kampfmittelsondierung) nicht abschließend berücksichtigt werden. Aus der Bilanzierung, die nach der Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung des Niedersächsischen Städtetages von 2013 durchgeführt wurde, ergibt sich für die vorhandene Fläche ein ökologischer Bestandswert von 1.576 Werteinheiten (WE).

Durch die Ausweisung des Wohngebietes ergibt sich eine Flächenversiegelung von 60 % des Grundstückes. Diese kann nur teilweise direkt im Geltungsbereich über Anpflanzungsmaßnahmen (Anpflanzen einer zweireihigen Baum-Strauchhecke entlang der Bothfelder Straße) kompensiert werden. Im Zuge der Planung ergibt sich insgesamt ein Wert von 633 WE im Plangebiet.

Das Defizit von 943 WE wird innerhalb des Flächenpools Wietzeaue 1 ausgeglichen und im Ausgleichskataster entsprechend dem Flurstück 10/1 (Flur 8, Gemarkung Krähenwinkel) zugeordnet. Dieses Flurstück weist noch freie Werteinheiten auf. Die Kompensationsmaßnahmen auf dieser Fläche sind bereits komplett umgesetzt. Der frühere Acker wurde weitgehend in Extensivgrünland umgewandelt.

Die Lage dieser Ausgleichsfläche ist aus der nachfolgenden Abbildung zu ersehen.



7. Immissionsschutz

Um die Immissionssituation im Verfahrensbereich zu beurteilen, wird auf die entsprechend den städtebaulichen Erfordernissen modifizierten Werte der Lärmaktionsplanung der Stadt Langenhagen aus dem Jahr 2012 zurückgegriffen. Aus der betreffenden Ermittlung des Büros Lärmkontor von Dezember 2015 ergeben sich Mittelungspegel im Plangebiet von tagsüber 60 bis 70 dB(A) und nachts 50 bis 60 dB(A). Nach den schalltechnischen Orientierungswerten für die städtebauliche Planung der DIN 18005, Teil 1, „Schallschutz im Städtebau" sind in allgemeinen Wohngebieten tagsüber Werte von 55 dB(A) und nachts von 45 dB(A) bzw. 40 dB(A) grundsätzlich einzuhalten. Diese Werte werden im Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes deutlich überschritten. Grund hierfür ist vor allem die direkt an das Planungsgebiet angrenzende Bothfelder Straße mit der parallel geführten Stadtbahntrasse.

Neben den vorgenannten Werten aus der Lärmaktionsplanung kann auch Bezug auf ein Schallgutachten genommen werden, welches 1991 im Zuge der Planung des Gebäuderiegels entlang der Tempelhofer Straße erstellt wurde,. Das Ergebnis dieses Gutachtens beinhaltet, dass die Gebäudefronten zur Bothfelder Straße mit ca. 70 dB(A) am Tag und ca. 60 dB(A) in der Nacht stark belastet sind. Dies würde einem Lärmpegelbereich IV entsprechen.

Dies geht auch aus einem Schallgutachten aus dem Jahre 2006 hervor, das im Zuge der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 87 erstellt wurde. Während der Erstellung dieser Änderung wurde allerdings deutlich, dass im genannten Gutachten lediglich der PKW- bzw. LKW-Verkehr berücksichtigt und die Stadtbahntrasse nicht in die Auswertung mit einbezogen wurde. Aus diesem Grund wird in der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 87 vom Lärmpegelbereich V in Richtung der Bothfelder Straße ausgegangen.

Angelehnt an den Werten aus der Lärmaktionsplanung und unter Bezug auf das Lärmgutachten zum B-Plan Nr. 87, 4. ‚Änderung wird auch in der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25c der Lärmpegelbereich V festgesetzt, da in unmittelbarer Nähe des Geltungsbereiches die Stadtbahn verläuft und hier zusätzlich die Bahnhaltestelle „Kurt-Schumacher-Allee" angeordnet ist.

Die Bedeutung der Bothfelder Straße als Hauptverkehrsachse im innerstädtischen und überörtlichen Zusammenhang hat stetig zugenommen. Insofern handelt es sich beim Plangebiet um einen durch Verkehrslärm seit Jahrzehnten vorbelasteten Bereich. Aufgrund der Wichtigkeit der Landesstraße können Durchgangsverkehre weder verhindert noch durch Alternativrouten umgeleitet werden. Vielmehr stellt die Bothfelder Straße die wichtigste West-Ost-Achse im Stadtgebiet dar, deren verkehrspolitische Bedeutung aufrecht zu erhalten ist.

Ein rechtlicher Anspruch auf aktive Schallschutzvorkehrungen, wie z.B. Lärmschutzwände besteht nicht. Wohnen in dieser zentralen Lage beinhaltet nicht nur Vorteile durch unmittelbare Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungsangeboten, Infrastruktureinrichtungen und Arbeitsplätzen, sondern bedeutet gleichzeitig das Hinnehmen gewisser Nachteile z.B. durch

höheren Verkehrslärm. Dieser Konflikt entsteht in zentralen Stadtbereichen gewissermaßen zwangsläufig durch das Zusammentreffen verschiedener Nutzungsarten. Von dieser Voraussetzung ausgehend müssen gewisse Überschreitungen der Orientierungswerte in Kauf genommen werden.

Da im Planungsgebiet jedoch eine Wohnnutzung vorgesehen ist, wird auf Basis der oben angesprochenen Außenlärmpegel passiver Schallschutz nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) festgesetzt. Insgesamt betrachtet ist das Verfahrensgebiet dem Lärmpegelbereich V zuzuordnen. Demnach ist für Wohnräume ein Schalldämmaß von 45 dB, für Büroräume ein Schalldämmmaß von 40 dB einzuhalten (DIN 4109, Tab. 8). Mehraufwendungen sind damit nur in beschränktem Maße verbunden, da die Anforderungen an den Wärmeschutz oftmals die Belange des Schallschutzes berücksichtigen.

Dem Schallschutz dient auch die im Bebauungsplan festgesetzte Gebäudeausrichtung, die es möglich macht, die Grundrisse so zu entwickeln, dass sich die Schlafräume in Richtung der straßenabgewandten Seite orientieren. Sollten Schlafräume ausnahmsweise zur Bothfelder Straße oder Kurt-Schumacher-Allee orientiert sein, so müssen diese mit schallgedämpften Lüftungseinrichtungen versehen werden. Diese bauliche Maßnahme zum Schallschutz ist im Bebauungsplan auch textlich festgesetzt.

Da die Pegelmessungen entlang der Bothfelder Straße in der Geschossigkeit differieren, wird in den textlichen Festsetzungen eine Klausel aufgenommen, die als Ausnahme vorsieht, dass vom Lärmpegelbereich V abgewichen werden kann, wenn unter Beachtung der baulichen Gegebenheiten auf Grundlage der DIN 4109 oder der VDI-Richtlinie 2719 nachgewiesen wird, dass ein hinreichender Schallimmissionsschutz der Aufenthaltsräume sichergestellt ist.

Durch die Pflanzung einer zweireihigen 3,00 m breiten Baum-Strauchhecke im Bereich des im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzstreifens in Richtung Bothfelder Straße wird zusätzlich eine optische Trennung zwischen Verkehrsführung und Wohngebiet erreicht.

Das Plangebiet befindet sich deutlich außerhalb des Siedlungsschutzbereiches des Flughafens Hannover-Langenhagen mit erhöhten Anforderungen an den Schallschutz. Aufgrund des Luftverkehrs ergeben sich keine über die oben genannten festgesetzten Schallschutzmaßnahmen hinausgehenden Anforderungen.

8. Bodenschutz

8.1 Altlasten

Im Altlastenkataster der Stadt Langenhagen sind im Verfahrensgebiet keine potentiellen Altlastenverdachtsflächen vermerkt. Im Rahmen der Bodenvoruntersuchungen vom Februar 2018 (Büro Prof. Rodatz und Partner, Braunschweig) wurden Auffüllungen mit Bauschutt in bis zu 1,2 m Tiefe festgestellt. Aus diesen anthropogenen sandigen Auffüllungen wurde eine

Mischprobe gewonnen und in einem umwelttechnischen Labor untersucht. Nach den umweltanalytischen Untersuchungsergebnissen der Materialprobe ist das Material der Zuordnungsklasse Z2 nach LAGA TR Boden einzustufen.

Die Mischprobe aus den anstehenden Hochflutlehmen und Sanden ist gemäß der Analytik in die Zuordnungsklasse Z0 nach LAGA TR Boden einzustufen.

Zur öffentlichen Auslegung hat die Region Hannover einen Hinweis bezüglich der erforderlichen Beteiligung der unteren Bodenschutzbehörde bei das Plangebiet betreffenden Baugenehmigungsverfahren gegeben. Dieser Hinweis wurde entsprechend in den Bebauungsplan aufgenommen.

8.2 Kampfmittel

Aufgrund der Auswertung von Luftfotos bestehen seitens des Kampfmittelbeseitigungsdienstes keine Bedenken in Bezug auf Abwurfmittel (Bomben). Um Bomben und Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) mit größerer Sicherheit auszuschließen, wird die Stadt Langenhagen im Vorfeld der Baumaßnahmen auf dem Baugrundstück durch eine Fachfirma weitere Sondierungsmaßnahmen vornehmen lassen. Im Bebauungsplan wird ein nachrichtlicher Hinweis aufgenommen.

8.3 Bodenuntersuchung / Versickerung

Die geotechnische Voruntersuchung vom Februar 2018 (Büro Prof. Rodatz und Partner, Braunschweig) kommt über drei Sondierungen mit Rammsonde bis 7 m Tiefe zum Ergebnis, dass auf dem bis max. 1,2 m unter Gelände Auffüllungen anzutreffen waren. Diese Auffüllungen setzen sich auch aus schluffigen, schwach humosen Sanden zusammen und enthalten anthropogene Bestandteile (Bauschutt). Ab 1,2 m Tiefe stehen Mittelsande an. Der Bemessungswasserstand für das Grundwasser wird im Gutachten mit 0,8 unter Geländeoberkante bzw. 49,3 mNN angenommen.

Eine Versickerung ist innerhalb der gut durchlässigen Sande möglich, wenn die verunreinigten Auffüllungen (LAGA Z2) und die geringdurchlässigen Lehme vorab durch durchlässiges Material ausgetauscht werden.

Wegen der hohen Grundwasserstände im Geltungsbereich können wasserrechtliche Erlaubnisse für eine ständige Grundwasserhaltung nicht in Aussicht gestellt werden. Teile baulicher Anlagen, die mit ihrer Gründung in den Schwankungsbereich des Grundwassers hineinreichen, sind daher in wasserdichter Bauweise zu errichten.

9. Ver- und Entsorgung / Brandschutz

Das Plangebiet ist bereits an das Leitungsnetz aller erforderlichen Ver- und Entsorgungsträger angeschlossen. Weitergehende Ausbaumaßnahmen des städtischen Leitungsnetzes (Schmutzwasser und Regenwasser) sind nicht vorgesehen. Die Schmutzwasser – Erschließung des Grundstückes erfolgt vom Elbeweg.

Grundsätzlich ist von einer Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf dem Grundstück auszugehen (siehe auch Punkt 8.3). Sollte ein Anschluss an die Niederschlagsanlage benötigt werden, so könnte ggf. ein Anschluss DN 150 für die gesamte Grundstücksfläche in Richtung Elbeweg erfolgen.

Die Region Hannover und die freiwillige Feuerwehr der Stadt Langenhagen haben zur Auslegung festgestellt, dass der zweite Rettungsweg aus den Wohnungen augenscheinlich über Feuerwehrgeräte sichergestellt werden soll und dafür im obersten Geschoss die Feuerwehrdrehleiter erforderlich sei. Für stirnseitig zugängliche Wohnungen könnten die erforderlichen Aufstellflächen im öffentlichen Straßenraum dargestellt werden. Einzelheiten sind anhand der Bauunterlagen im Baugenehmigungsverfahren nach den feuerwehrtechnischen Bestimmungen zu klären.

10. Kosten

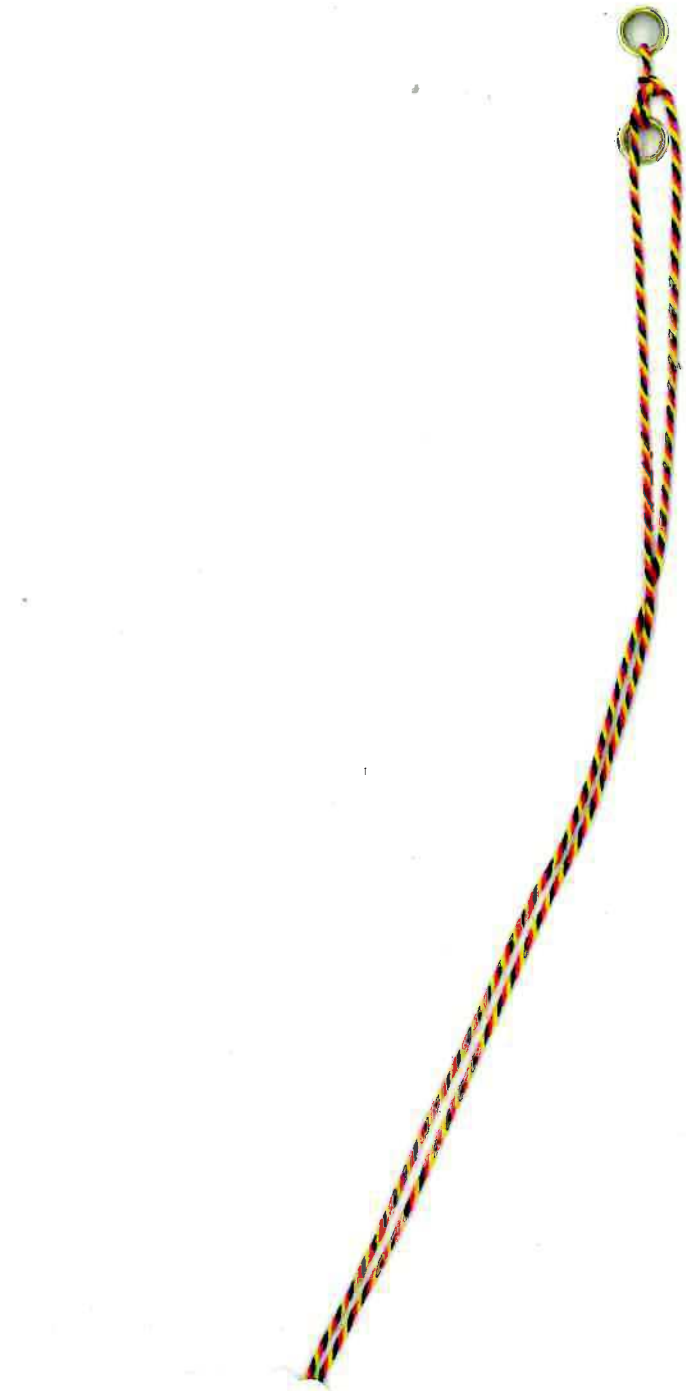
Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25c, 6. Änderung ergeben sich neben den verwaltungsinternen Kosten, die der Stadt Langenhagen aufgrund des Bebauungsplanverfahrens entstehen, keine zusätzlichen Kosten.

Die Entwurfsbegründung hat gemäß § 3 (2) BauGB
vom **17.09.2018** bis **16.10.2018** (einschließlich)
öffentlich ausgelegen.

Diese Begründung hat der Rat der Stadt Langenhagen am **10.12.2018**
gemäß § 10 BauGB beschlossen.

Langenhagen, den 21.01.2019

Bürgermeister



STADT LANGENHAGEN
17
REGION HANNOVER