

zum Bebauungsplan Nr. 614 a "Alte Schmiede – West"**1. Lage im Stadtgebiet**

Der Verfahrensbereich des Bebauungsplanes Nr. 614 a liegt am Übergang der beiden Langenhagener Ortsteile Krähenwinkel und Kaltenweide. Er wird

- im Westen von der Wagenzeller Straße (L 190),
- im Süden von der Evershorster Straße und
- im Osten von der Walsroder Straße

begrenzt.

Im nördlichen Planbereich treffen die beiden Hauptverkehrsachsen Wagenzeller Straße und Walsroder Straße aufeinander.

2. Ziel und Zweck der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 614 a werden sowohl städtebauliche als auch verkehrstechnische Ziele verfolgt.

Städtebauliches Ziel im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens ist die planungsrechtliche Bewältigung der Nutzungsmöglichkeiten der zentral gelegenen Dreiecksfläche zwischen der Wagenzeller Straße und der Walsroder Straße. Die gut erschlossene, attraktive Fläche bietet sich wegen der Lage im Lärmschutzbereich (Schutzzone II) des Flughafens Hannover-Langenhagen aber nur für eine gewerbliche Bebauung an. Das Gesamtkonzept sieht daher die Ausweisung eines Gewerbegebietes mit Anbindung an die Walsroder Straße und Evershorster Straße vor.

Die neu ausgewiesene Gewerbefläche bietet aufgrund ihrer verkehrsgünstigen Lage die Möglichkeit zur Ansiedlung von flächenextensiven Einzelhandelsbetrieben mit nicht innerstadtrelevanten Sortimentsbereichen und geringem Kfz-Verkehr an. Hierzu werden im Rahmen einer textlichen Festsetzung Sortimentsbereiche insbesondere aus dem Sektor der landwirtschaftlichen Produktion und gärtnerischen Gestaltung bestimmt.

In den vergangenen Jahren haben die Verkehrsmengen auf den innerstädtischen Straßen stetig zugenommen. Insbesondere ist dadurch auch die Walsroder Straße betroffen. Mit dem Bau der Flughafenstraße war die Absicht verbunden, den Durchgangsverkehr aus dem Langenhagener Stadtgebiet herauszuhalten und damit vorrangig die Walsroder Straße zu entlasten. Eine Analyse der Verkehrs-

mengen aus dem Jahr 1992 hat ergeben, daß unter Berücksichtigung des Gewerbeverkehrs vom Gewerbegebiet Kaltenweide und der Entwicklungsmaßnahme Weiherfeld ca. 7.800 Kfz/24 h die Walsroder Straße an den Einmündungen Hainhäuser Weg und Wagenzeller Straße in beiden Richtungen befahren. Ein weiterer Anstieg des Verkehrs vom Flughafen und von der A 352 nach Osten zum Gewerbegebiet Kaltenweide und zum Golfplatz Hainhaus ist zu erwarten, da der Hainhäuser Weg bereits für Lkw gesperrt wurde.

Durch die S-Bahn auf der DB-Strecke Hannover-Bennemühlen wird der fließende Kfz-Verkehr am höhengleichen Bahnübergang Hainhäuser Weg erheblich gestört. Da dieser Bahnübergang aus bautechnischen Gründen nicht untertunnelt werden kann, ist eine weitere Immissionsbelastung der Anwohner der betroffenen Straßen durch Verkehrslärm zu erwarten. Eine Verbesserung dieser Verkehrssituation im Zuge der störungsfreien Erschließung des östlichen Bereiches von Krähenwinkel / Kaltenweide, der Ortsteile Altenhorst, Twenge, Hainhaus und des Golfplatzes ist bereits durch die Nordostspange umgesetzt worden und wird langfristig durch die Ostspange Krähenwinkel vorgesehen.

Im Rahmen eines Verkehrsgutachtens wurde eine geänderte Verkehrsführung im Kreuzungsbereich Walsroder Straße / Wagenzeller Straße / Evershorster Straße untersucht, mit dem Vorschlag, durch eine Abkoppelung der Walsroder Straße von der Wagenzeller Straße eine teilweise Verlagerung der Verkehrsströme auf die Wagenzeller Straße zu erreichen. Die Verkehrsführung von der A 352, Flughafen, Wagenzeller Straße in den nordöstlichen Teil von Langenhagen könnte dann über den Knotenpunkt Wagenzeller Straße / Evershorster Straße geführt werden.

Der Knotenpunkt Wagenzeller Straße / Evershorster Straße könnte als Kreisverkehr ausgebaut werden. Auch könnte dadurch eine Verringerung der Fahrgeschwindigkeit auf der geradlinig ausgebauten Wagenzeller Straße erreicht werden. Die Befahrbarkeit des Knotenpunktes durch Busse würde beim Ausbau berücksichtigt.

Die v.g. Vorschläge aus dem Verkehrsgutachten sind in dem Bebauungsplan nicht durch Festsetzungen verbindlich integriert worden, so daß evtl. Planungen durch Beschlüsse der Verkehrsfachplanungen herbeigeführt werden müßten. Somit sind die Ergebnisse des Verkehrsgutachtens als langfristige Empfehlungen zu werten, die sukzessiv von der Politik und der Verwaltung umgesetzt werden könnten.

In diesem Bebauungsplanverfahren werden lediglich die Flächen gesichert, die für einen evtl. Aus- bzw. Umbau der genannten Verkehrsflächen erforderlich wären.

3. Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls

Der Bebauungsplan Nr. 614 a unterliegt nicht der Pflicht zu einer UVP oder einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nach § 245 a BauGB, da der Schwellenwert von 20.000 qm überbaubare Grundstücksfläche, für den eine allgemeine Einzelfallprüfung nach Punkt 18.7 ("städtebauliche Vorhaben") der Anlage 1 des UVP – Gesetzes erforderlich ist, mit 11.650 qm max. überbaubare Fläche unterschritten wird.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, Fachplanungen

Die seit dem 18.05.2000 rechtsverbindliche 67. Flächennutzungsplanänderung stellt für den Geltungsbereich gewerbliche Baufläche und Verkehrsfläche dar.

Der Verfahrensbereich des Bebauungsplanes Nr. 614 a liegt größtenteils im Lärmschutzbereich für den Verkehrsflughafen Hannover-Langenhagen bzw. im Siedlungsbeschränkungsbereich nach dem Landesraumordnungsprogramm (LROP) 1994. Der südliche Bereich des Plangebietes liegt in der Lärmschutzzone II gemäß § 2 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm. In dieser Zone gelten Bauverbote, Beschränkungen und Schallschutzanforderungen gemäß den §§ 5 – 7 Fluglärmenschutzgesetz. Anforderungen an den passiven Schallschutz sind in der Schallschutzverordnung vom 05.04.1974 geregelt. Sie gelten auch für Wohnungen im Gewerbe- oder Industriegebiet.

Gleichzeitig liegt das Plangebiet im Siedlungsbeschränkungsbereich, der im Landesraumordnungsprogramm 1994 festgelegt ist. Danach dürfen in Bauleitplänen neue Flächen für Wohnungen oder sonstige besonders lärmempfindliche Einrichtungen grundsätzlich nicht dargestellt oder festgesetzt werden. Die Neuausweisung von gewerblichen Bauflächen im Plangebiet steht dem LROP nicht entgegen.

Der Landschaftsplan der Stadt Langenhagen sagt aus, daß eine Überbauung des Plangebietes möglich ist. Nur ein Streifen parallel zur Wagenzeller Straße wird als wichtiger Bereich für Arten und Lebensgemeinschaften ausgewiesen.

5. Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Grundlage für die Festsetzung des Baugebietstyps Gewerbegebiet bilden die Ergebnisse eines vorliegenden schalltechnischen Gutachtens aus dem Jahr 1996. Das Gutachten sagt aus, daß unter Berücksichtigung des Immissionsschutzes des östlich angrenzenden Wohn- und Mischgebietes die Ausweisung weitgehend uneingeschränkt gewerblich nutzbarer Flächen möglich ist. Nur der Bereich paral-

lel zur Walsroder Straße wird dahingehend eingeschränkt, daß hier aus immissionsschutzrechtlichen Gründen nur gewerbliche Nutzungen zulässig sind, die die flächenbezogenen Schalleistungspegel eines Mischgebietes einhalten. Dies geschieht sowohl im Hinblick auf die beiden vorhandenen Wohnhäuser als auch als eine städtebaulich sinnvolle Abstufung zur Wohnbebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite.

Im Gewerbegebiet werden Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Aufgrund der Nähe zur vorhandenen Wohnbebauung würden sich diese negativ auf die Umgebung auswirken. Darüber hinaus ist die Randsituation des Plangebietes und das ländlich geprägte Umfeld nicht dafür geeignet, Vergnügungsstätten in diesem Bereich zuzulassen. Hinsichtlich der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben wird das Gewerbegebiet gegliedert bzw. eingeschränkt. Das Plangebiet ist durch die Lage an der Landesstraße (L 190) verkehrsgünstig angebunden. Auf der anderen Seite muß dabei berücksichtigt werden, daß es bezogen auf das Langenhagener Stadtgebiet, eine Randsituation zwischen dem Geschäftszentrum in der Kernstadt und dem geplanten Zentrum im Ortsteil Kaltenweide einnimmt. Es ist deshalb planerisches Ziel, die beiden genannten Zentren durch den Ausschluß von zentrumsrelevanten Einzelhandelsbetrieben an anderen Standorten zu stärken. Daher werden im Plangebiet nur solche Einzelhandelsbetriebe zugelassen, die nicht in Konkurrenz zum Stadtzentrum treten bzw. aufgrund ihrer Betriebsanforderung einen Standort außerhalb der Zentren benötigen. Hierzu zählen Kfz-Betriebe aller Art mit Verkaufseinrichtungen sowie Gartencenter u.ä. Betriebe, die landwirtschaftliche Produkte oder Gärtnereierzeugnisse verkaufen. Darüber hinaus sind Verkaufseinrichtungen sonstiger Betriebe nur zulässig, wenn sie nicht mehr als 10 % der Geschoßfläche des Betriebes ausmachen. Es wird aber angestrebt, daß sich wegen der gegenüberliegenden Wohnbebauung nur Betriebe ansiedeln, von denen ein geringer Kfz-Verkehr ausgeht.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Für das GE-Gebiet wird eine GRZ von 0,35 bzw. 0,6 festgesetzt, da wegen der festgesetzten Flächen für Anpflanzungen (s. Pkt. 5.3) eine höhere bauliche Ausnutzung der Flächen nicht möglich ist.

Da zu diesem Zeitpunkt nicht klar ist, welche Nutzungen sich auf der mittleren und südlichen Fläche ansiedeln werden, wird mit der GRZ = 0,6 der notwendige Spielraum für unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten gegeben. Mit dieser Festsetzung wird das GE-Gebiet auch dem dörflichen Erscheinungsbild von Kaltenweide / Krähenwinkel angepaßt. Für das GE-Gebiet ist die Festsetzung einer maximalen Bauwerkshöhe, bezogen auf NN, gewählt worden, weil damit die Gebäudehöhe von gewerblichen Bauten konkret geregelt werden kann. Dies ist städtebaulich deshalb sinnvoll, weil im gewerblichen Bereich die Geschoßhöhen stark variieren können, die mit der Zahl der zulässigen Vollgeschosse nur ungenügend erfaßt werden können.

Die abweichende Bauweise wird festgesetzt, weil in einem GE-Gebiet die Gebäudelängen mehr als 50 m betragen können, um den gewerblichen Betriebsabläufen genügen zu können.

5.3 Verkehrsplanung

Die Hapterschließung des Plangebietes erfolgt über

- die Walsroder Straße, (L 361)
- die Wagenzeller Straße (L 190),
- die Evershorster Straße, (K 324).

Für das Gewerbegebiet wird die Verkehrserschließung über die Walsroder Straße und Evershorster Straße erfolgen. Entlang der Wagenzeller Straße gibt es aufgrund der Tatsache, daß es sich um eine Landesstraße handelt, ein Zu- und Ausfahrtsverbot. In der nach dem Nds. StG einzuhaltenden Bauverbotszone mit einer Breite von 20 m parallel zum Fahrbahnrand der Wagenzeller Straße dürfen keine Hochbauten jeglicher Art, Werbeanlagen, Garagen, Carports und andere Nebenanlagen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfanges wie Regenwasserrückhaltebecken gebaut werden.

Die Erschließung der südlichen Grundstücke erfolgt über eine Fläche, für die ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt wird, damit die Anlieger die Erschließungsfläche nach ihren Betriebsbedürfnissen erstellen können. Zur Erschließung der Flächen an der Walsroder Straße und Evershorster Straße darf der festgesetzte Pflanzstreifen maximal 7 m / Grundstück einschließlich der dafür erforderlichen baulichen Anlagen unterbrochen werden.

Im Bereich des Plangebietes treffen mit der Wagenzeller Straße und der Walsroder Straße zwei Hauptverkehrsachsen des Langenhagener Stadtgebietes aufeinander. Verkehrszählungen der letzten Jahre haben ergeben, daß ein überwiegender Teil des Durchgangsverkehrs (z.B. nach Hannover) die Walsroder Straße statt der L 190 (Flughafenstraße) wählt. Mit Baubeginn im Neubaugebiet "Weiherfeld" und neuer Wohn- und Gewerbenutzungen hat das Verkehrsaufkommen weiter zugenommen. Ein in Auftrag gegebenes Verkehrsgutachten prognostiziert ein zukünftiges Verkehrsaufkommen von ca. 16.300 Kfz/24 h für die Wagenzeller Straße.

Dies gab Anlaß zu Überlegungen, wie der Knotenpunkt Wagenzeller Straße / Evershorster Straße / Walsroder Straße langfristig für die Zukunft neu gestaltet werden könnte, um den genannten Entwicklungen Rechnung zu tragen. Im Rahmen des Verkehrsgutachtens ist weiterhin geprüft worden, inwieweit durch eine geänderte Verkehrsführung die derzeit starke Verkehrsbelastung der Walsroder Straße reduziert und die verkehrliche Anbindung des geplanten Gewerbegebietes erfolgen könnte.

Die bestehende Situation zeigt auf der Walsroder Straße (K 361) mit 7.800 Kfz/24 h eine deutlich höhere Verkehrsbelastung als auf der mit 5.100 Kfz/24 h im südlichen Teil belasteten, höher klassifizierten Landesstraße L 190. Infolgedessen ist derzeit auch der abbiegende Verkehrsstrom an der Einmündung Wagenzeller Straße / Walsroder Straße der Hauptverkehrsstrom. Zur Verbesserung des Verkehrsflusses wurden daher vom Gutachter zwei Maßnahmen vorgeschlagen, die eng miteinander verknüpft sind. Die Abhängung der Walsroder Straße von der Wagenzeller Straße mit Umleitung des Verkehrsstroms über die Evershorster Straße könnte ca. 20 % der Verkehrsmenge auf die Landesstraße verlagern und dadurch die Walsroder Straße entlasten.

Hierzu schlägt der Gutachter vor, den Kreuzungsbereich Wagenzeller Straße / Evershorster Straße zu einem Kreisverkehr umzubauen. Diese Maßnahme ergibt sich aus der Notwendigkeit, den Kreuzungspunkt verkehrstechnisch so auszubauen, daß die zu erwartenden Verkehrsmengen zügig und sicher abgewickelt werden können. Dieser Kreisverkehr kann derart gestaltet werden, daß landwirtschaftliche Fahrzeuge passieren können.

Der Bebauungsplan sichert insbesondere die Flächen zum Bau des Kreisverkehrsplatzes. Er setzt jedoch nicht das Abhängen der Walsroder Straße von der Wagenzeller Straße fest. Hiermit wird einem Wunsch des Orsrates Krähenwinkel gefolgt.

Sollte eines Tages das vom Gutachter empfohlene Verkehrskonzept realisiert werden, wären entsprechende verkehrspolitische Beschlüsse zu fassen.

5.4 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Der gesamte Bereich des Plangebietes außerhalb der Verkehrsflächen besteht zum großen Teil aus Grünland, welches sich im Laufe der letzten Jahre aus Ackerland entwickelt und nach dem Bewertungsrahmen des Städtetagmodells mittlerweile die Wertstufe II erreicht hat. Für den nordwestlichen Randstreifen der Dreiecksfläche wird dies auch im Landschaftsplan der Stadt Langenhagen ausgewiesen. Eine bauliche Nutzung muß deshalb für diesen Bereich ausgeschlossen werden, so daß diese als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit der Zweckbestimmung "Ausgleichsfläche" festgesetzt wird. In Verlängerung nach Süden wird an der westlichen Grundstücksgrenze die entsprechende Festsetzung als eine 10 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern fortgeführt, die die neue gewerbliche Baufläche an der gesamten westlichen und südlichen Grenze einfaßt. Diese Festsetzung korrespondiert zum großen Teil mit einem Zufahrtsverbot von der Landesstraße und teilweise von der Evershorster Straße. Entlang der östlichen Begrenzung an der Walsroder Straße wird der Pflanzstreifen auf 5 m bzw. auf den bereits bebauten Grundstücken auf 3 m reduziert, weil der größte Teil der vorhandenen bzw. geplanten Zufahrten von der Walsroder Straße notwendig wird. Eine entsprechende textliche Festsetzung regelt die maximal zulässige Breite der Zufahrten.

Entlang der Wagenzeller Straße ist in den Pflanzstreifen eine dichte Bepflanzung vorzusehen, um eine mögliche Blendwirkung auf vorbeifahrende Fahrzeuge zu vermeiden.

6. Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

In einem GE-Gebiet sind Werbeanlagen allgemein zulässig. Die NBauO eröffnet aber den Gemeinden die Möglichkeit, einen gestalterischen Rahmen für Werbeanlagen in einem Baugebiet zu setzen.

Das Plangebiet liegt in einem gestalterisch empfindlichen Bereich am Ortsrand von Kaltenweide / Krähenwinkel, der im Ortsdurchfahrtsbereich der L 190 (Wagenzeller Straße) noch sehr dörflich geprägt ist. Dieses dörfliche Erscheinungsbild soll durch die Festsetzung eines gestalterischen Rahmens für Werbeanlagen noch unterstützt werden.

7. Eingriffsregelung

7.1 Bestand, Acker / Grünlandbrache

Im Plangebiet befinden sich neben zwei bebauten Grundstücken mit Hausgärten und einer kleineren versiegelten Stellplatzfläche im Norden noch mehrere Grünlandbrachen.

Eine Baumreihe an der Wagenzeller Straße, Einzelbäume an der Evershorster Straße und Baum- / Strauchhecken an der Walsroder Straße und im Bereich der Hausgärten prägen das Landschaftsbild des Plangebietes.

Da mit der Bebauung dieser Fläche ein Eingriff in Natur und Landschaft stattfindet, müssen im Rahmen der Eingriffsregelung Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.

7.2 Verminderung von Beeinträchtigungen

Im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens wurde dem Verminderungsprinzip durch entsprechende Festsetzungen Rechnung getragen. Der Eingriff in Natur und Landschaft wird durch die Festsetzung vermindert, daß die Fläche parallel zur Wagenzeller Straße, die im Landschaftsplan als wichtiger Bereich für Arten- und Lebensgemeinschaften ausgewiesen wurde, erhalten wird.

7.3 Ausgleichsmaßnahmen

Die für den Eingriff in Natur und Landschaft erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden teilweise im Planbereich festgesetzt. Es handelt sich um folgende Maßnahmen:

- Anpflanzen von standortheimischen Laubgehölzen bzw. einer Obstbaumwiese, parallel zur Wagenzeller Straße und Walsroder Straße,
- Anlegen von Ziergebüschen / Hecken im Mittelkreis des Kreisels,
- Anpflanzen von Straßenbegleitgrün südlich der Evershorster Straße,
- Neuanpflanzung von Bäumen im Kreisel und südlich der Evershorster Straße und auf den Baugrundstücken,
- Anlage von Extensivrasen,
- Entsiegelung der Einmündung Wagenzeller Straße / Walsroder Straße und Umbau zu einer Grüninsel.

7.4 Bilanzierung des Eingriffs

Die Eingriffsbilanzierung wurde nach der "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung" vom Niedersächsischen Städtetag (1996) vorgenommen. Darin sind die neu ausgewiesenen Gewerbeflächen sowie der aufgrund der Verkehrsplanung stattfindende Eingriff bilanziert worden.

Grundlage für die Bilanzierung bildete der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 614 A mit folgenden Festsetzungen:

- GRZ = 0,35 bzw. 0,6
- Anlagen der Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereichs als Obstbaumwiese bzw. Gehölzanpflanzungen
- Baumpflanzungen auf den Pkw-Stellplätzen
- Nachweis von zusätzlichen Werteinheiten auf den jeweiligen Eingriffsflächen (A – E) innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes durch Gehölz- oder Baumanpflanzungen sowie Extensivierung von Grünland auf den unversiegelten Bauflächen.

Trotz dieser festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen hat sich folgendes Kompensationsdefizit ergeben:

GE-Gebiet (Eingriffsflächen A – E)

Bestand	Fläche (qm)	Wertfaktor	Flächenwert (WE)
Hausgarten	4.427	1	8.854
Grünlandbrache	20.739	2	41.478
Strauch/Baumhecke	110	3	330
versiegelte Fläche	520	0	0

insgesamt 50.662 WE

Planung des Aus-	Fläche (qm)	Wertfaktor	Flächenwert (WE)
------------------	-------------	------------	------------------

gleichs innerhalb des Geltungsbe- reichs			
Fläche A			
Strauch/Baumhecke	2.657	3	7.971
Extensivrasen	1.000	2	2.000
Siedlungsgehölz	3.282	3	9.846
Baumpflanzung	100	2	200
versiegelte Fläche	4.302	0	0
		insgesamt	20.017
Fläche B			
Strauch/Baumhecke	1.404	3	4.212
versiegelte Fläche	1.837	0	0
		insgesamt	4.212
Fläche C			
Siedlungsgehölz	404	3	1.212
versiegelte Fläche	782	0	0
		insgesamt	1.212
Fläche D			
Strauch/Baumhecke	330	3	990
versiegelte Fläche	609	0	0
		insgesamt	990
Fläche E			
Strauchhecke	2.751	3	8.253
Siedlungsgehölz	869	3	2.607
versiegelte Fläche	5.909	0	0
		insgesamt	10.860

Ausgleich innerhalb des Plangebietes = 37.293 WE

Eingriffsflächenbestand	50.662 WE
Ausgleichs innerhalb des Plangebietes	<u>37.293 WE</u>
Kompensationsdefizit	- 13.369 WE

Daraus ergibt sich ein Ausgleich im Plangebiet von 73,6 %.

Kreisel und Radweg (Eingriffsfläche F)

Eingriffsflächenbestand	6.820 WE
Eingriffswert Planung (innerhalb des Plangebietes)	<u>5.488 WE</u>
Kompensationsdefizit	- 1.332 WE

Daraus ergibt sich ein Ausgleich im Plangebiet von 80,4 %.

Einer Bestandssituation von insgesamt 57.480 WE steht ein Ausgleich von insgesamt 42.779 WE gegenüber, so dass ein Defizit von 14.701 WE außerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen werden muss. Dieser 100 % ökologische Ausgleich ist gerechtfertigt, da vor dem Hintergrund einer nachhaltigen Entwicklung des dörflichen bzw. ländlichen Raumes ein Gewerbegebiet entstehen soll, das sich durch einen hohen ökologischen Standard auszeichnet. Auch ist im Plangebiet eine kleinräumige, vielfältige ökologische Struktur vorhanden.

7.5 Ausgleich

Als Ausgleichsflächen wurde das in der Anlage dargestellte stadteigene Flurstück 21 der Flur 11 den Eingriffsflächen A – F zugeordnet. Das Flurstück liegt in der Gemarkung Kaltenweide und hat eine Größe von 14.120 qm..

Die nachzuweisenden 14.701 WE der Eingriffsflächen teilen sich auf der festgesetzten Ausgleichsfläche wie folgt auf:

Eingriffsfläche A =	1.533 WE
B =	2.270 WE
C =	1.160 WE
D =	888 WE
E =	7.518 WE
F =	<u>1.332 WE</u>
	14.701 WE

Bei der Ausgleichsfläche handelt es sich um eine Ackerfläche, die durch Extensivierung in Grünland umgewandelt werden soll.

Damit wird das Kompensationsdefizit von 14.701 WE vollständig ausgeglichen.

8. Immissionsschutz

Das Plangebiet ist durch unterschiedliche Schallimmissionen vorbelastet. Die Vergabe eines schalltechnischen Gutachtens sollte deshalb die genauen Randbedingungen und Notwendigkeiten für eine konkrete Überplanung klären.

Zu den vorhandenen Immissionen zählt zu einen der Fluglärm. Aufgrund der Lage im Lärmschutzbereich des Flughafens ist mit Mittelungspegeln zwischen 67 bis 69

dB(A) für diesen Bereich zu rechnen. Im nördlichen Plangebiet liegt der Außenlärmpegel (geringfügig) unter 67 dB(A).

Unabhängig von den in der Schutzzone II und im Siedlungsbeschränkungsbe-
reich ggf. zu beachtenden unterschiedlichen baurechtlichen Regelungen ist aus
schalltechnischer Sicht festzuhalten, daß der gesamte Geltungsbereich hinsicht-
lich der Außenlärmbelastung durch Fluglärm dem Lärmpegelbereich IV zuzuord-
nen ist. Darin ist die Beurteilung der Immissionen im Siedlungsbeschränkungsbe-
reich außerhalb der Schutzzone II enthalten. Aus dieser Beurteilung ergibt sich
unter Anwendung der DIN 4109 ein resultierendes Schalldämmmaß der Außenbau-
teile für Aufenthaltsräume von 40 dB(A) und für Büroräume von 35 dB(A) für das
gesamte Plangebiet. Bei Einhaltung dieser Anforderungen ist – unabhängig von
der jeweiligen Art des Baugebietes – auch der bauliche Schallschutz gegenüber
Straßenverkehrsgeräuschimmissionen sichergestellt.

Eine Überlagerung der Mittelungspegel von Fluglärm und Straßenlärm wird rech-
nerisch nur im unmittelbaren Nahbereich der Straßen (unter 8 m zur Walsroder
Straße, unter 10 m zur L 190) zu einer Erhöhung des maßgeblichen Außenlärm-
pegels führen, so daß in diesem Bereich der Lärmpegelbereich V zu beachten
wäre. Allerdings ist in diesem Zusammenhang festzuhalten, daß im direkten
Nahbereich beider Straßen keine Ausweisung von überbaubaren Flächen erfolgt,
so daß auf die Festsetzung erhöhter Schalldämmmaße im Nahbereich der Straßen
verzichtet werden kann.

Im vorliegenden Gutachten ist unberücksichtigt geblieben, daß bei einer mögli-
chen späteren Realisierung des Verkehrskonzeptes mit einer Abhängung der
Walsroder Straße, es zu einer wesentlichen Verringerung der Verkehrsbelastung
und damit zu einer spürbaren Verbesserung in Bezug auf Verkehrslärmimmissio-
nen im nördlichen Straßenabschnitt führen würde.

Schalltechnische Berechnungen des Gutachtens haben ergeben, daß im Bezug
auf die vorhandene Bebauung östlich der Walsroder Straße ein uneingeschränk-
tes GE-Gebiet nur im westlichen Planbereich möglich ist. Daher wurde im östli-
chen Planbereich ein eingeschränktes GE-Gebiet festgesetzt, damit die Belange
des Immissionsschutzes der vorhandenen Bebauung im Plangebiet und der um-
liegenden Bebauung berücksichtigt werden.

9. Bodenschutz

Auf einem Grundstück an der Walsroder Straße wurde bis 1995 ein Ausliefe-
rungslager für Möbel betrieben. Ab 1927 wurde die Fläche als Holzlager und ab
1937 als Stellplatz genutzt. Nach dem Altlasteninformationssystem der Stadt
Langenhagen wurde der örtliche Grundstücksbereich als altlastenverdächtige
Fläche ausgewiesen. Das Kontaminationspotential ist – nach Ansicht des Land-
kreises Hannover, Amt für Abfall - aufgrund der ehemaligen Nutzung jedoch nur
gering. Es besteht somit nur langfristiger oder kein Handlungsbedarf zur Sanie-
rung der Flächen, der im Rahmen der nachfolgenden bauordnungsrechtlichen
Verfahren zu klären ist.

10. Ver- und Entsorgung

Die neu ausgewiesene gewerbliche Baufläche wird an die in der Walsroder Straße liegende Schmutzwasserleitung angeschlossen. Eine in der Evershorster Straße liegende Druckleitung, die eine Pumpstation am Benskamp mit einem Schacht an der Walsroder Straße verbindet, kann aus technischen Gründen nicht zur Erschließung für den südlichen Teil des Plangebietes herangezogen werden.

Eine Versickerung des Regenwassers im Plangebiet ist aufgrund der Bodenverhältnisse nicht bzw. in Teilbereichen nur bedingt möglich. Die Bohrergebnisse haben ergeben, daß im Plangebiet im wesentlichen schluffige Sande mit Feinkornanteilen und unregelmäßig eingelagerten bindigen Schichten vorliegen.

Der vorhandene Regenwasserkanal in der Walsroder Straße kann kein zusätzliches Oberflächenwasser mehr aufnehmen. Deshalb muss das anfallende Oberflächenwasser auf den Baugrundstücken versickert oder zurückgehalten werden, wie es die am 27.7.2001 novellierte Fassung der Niederschlagswasserbeseitigungssatzung der Stadt Langenhagen fordert. In dieser Satzung ist der Anschluss- und Benutzungszwang für das Regenwasserkanalnetz aufgehoben worden, d. h., dass das anfallende Oberflächenwasser grundsätzlich auf dem Grundstück versickert werden muss. Die Grundstückseigentümer sind demnach selbst für die Versickerung bzw. Rückhaltung, z.B. durch Staugräben außerhalb der Bauverbotszonen, auf ihren Grundstücken verantwortlich und müssen diese selbst betreiben. Falls das Allgemeinwohl durch derartige Maßnahmen beeinträchtigt wird, muss im Ausnahmefall, abhängig von der jeweiligen Nutzung und Bebauung der einzelnen Grundstücke, über andere Beseitigungsmaßnahmen nachgedacht werden.

Die Löschwasserversorgung ist durch die in der Walsroder Straße liegende Trinkwasserleitung mit 1.600 l/min. über einen Zeitraum von 2 Stunden gesichert.

11. Kosten

Die Gesamtkosten für mögliche Straßenumgestaltungen in Form einer Abhängung der Walsroder Straße und des Kreisverkehrs an der L 190 belaufen sich auf ca. 419.259,00 €, wobei die Verteilung der Kosten für den Bau des Kreisverkehrs mit der zuständigen Straßenbaubehörde abgestimmt werden müssen. Die Kosten für die Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen (Flächen A – F) sind anteilig von den Verursachern zu tragen.

Die Entwurfsbegründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom **14.12.2000** bis **15.01.2001** (einschließlich) öffentlich ausgelegt.

Diese Begründung hat der Rat der Stadt Langenhagen am **18.11.2002** gemäß § 10 BauGB beschlossen.

Langenhagen, den **16.12.2002**

gez.: **Dr. Schott – Lemmer**

BÜRGERMEISTERIN