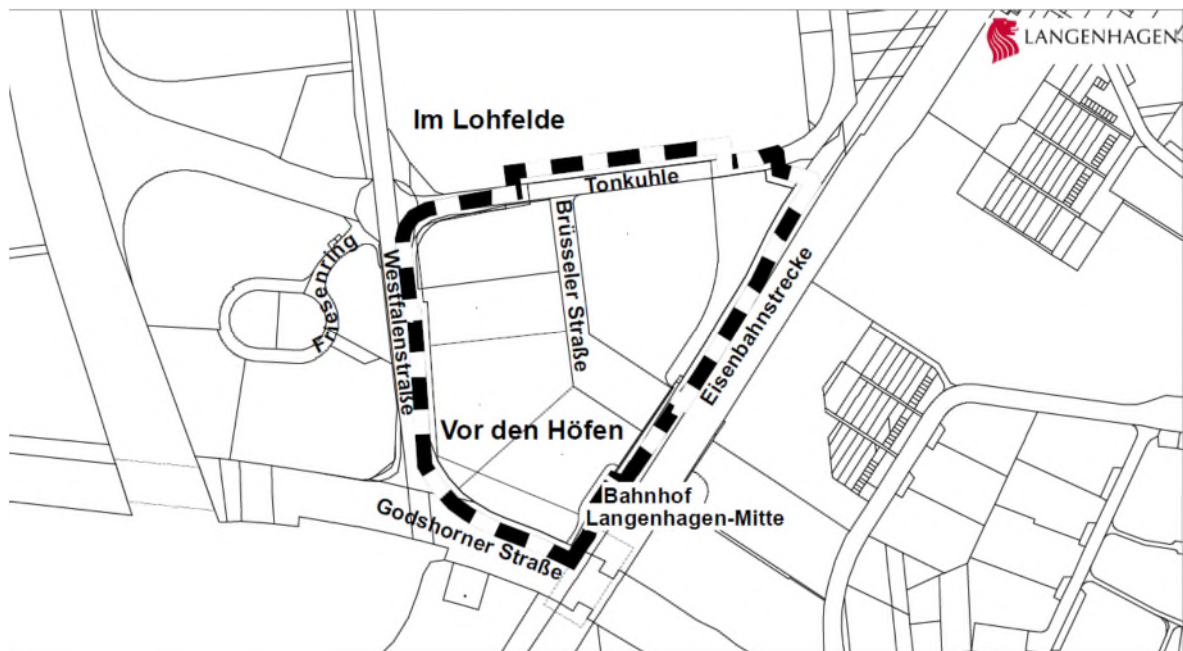


STADT LANGENHAGEN

Bebauungsplan Nr. 82 Neuaufstellung " Bahnhof - Westseite "

ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG



ZUSAMMENFASSEND E ERKLÄRUNG

gemäß § 10 Abs. 4 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 82 Neuaufstellung „Bahnhof-Westseite“

Entsprechend § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) ist dem Bebauungsplan 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. Neuaufstellung 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. 82 Neuaufstellung „Bahnhof - Westseite“ werden wie folgend beschrieben zusammengefasst:

1. Ziel und Zweck der Planung

Der vorliegende, nun im Regelverfahren aufgestellte Bebauungsplan Nr. 82 Neuaufstellung modifiziert bestehende Baurechte beidseitig der Brüsseler Straße für Flächen, die ungefähr zur Hälfte bereits baulich in Anspruch genommen wurden.

Die Baugrundstücke werden nun insgesamt als Kerngebiete ausgewiesen und sollen vorrangig der Ansiedlung von Betrieben und Nutzungen dienen, die dem Sektor Verwaltung, Büros, Kommunikation, Dienstleistungen, soziale Einrichtungen, Gastronomie sowie Sport und Freizeit zuzuordnen sind. Es bestehen derzeit analog zu den genannten Nutzungen konkrete Ansetzungswünsche in Richtung Büro- und Verwaltungsgebäude auf einer noch unbebauten Fläche nahe der Unterführung.

Für die Nachnutzung der Eishalle ist ein Umbau zur Rettungswache absehbar, was aus städtebaulicher Sicht eine der zentralen Lage entsprechende Nachnutzung darstellen würde.

In Verbindung mit der kerngebietstypischen Bebauung wäre die Errichtung eines Parkhauses westlich des Bahnhofs städtebaulich sehr zu begrüßen, um die zurzeit ebenerdig provisorisch angelegten Park & Ride-Plätze und den weiteren Bedarf an Fahrradunterstellmöglichkeiten (Bike & Ride) hierin integrieren zu können.

Zur Vermeidung eines Konkurrenzstandortes zum Stadtzentrum Langenhagens und zum Schutz des zentralen Versorgungsbereiches am Straßburger Platz wurden bereits im Rahmen des rechtsverbindlichen B-Planes Nr. 82 Beschränkungen hinsichtlich der Einzelhandelsnutzung getroffen (Ausschluss Lebensmittelmärkte und Beschränkung der Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben auf die Erdgeschosszone des MK2-Ge-

bietes). Es werden nun im Zuge der Neuaufstellung analog zu den Zielen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes großflächige Einzelhandelsbetriebe nicht nur in Teilbereichen, sondern im gesamten Plangebiet ausgeschlossen.

Weitere Ziele der Neuaufstellung bestehen in der Sicherung vorhandener Leitungen und Gehölzbestände sowie der Schaffung einer fußgänger- und radfahrerfreundlichen neuen Anbindung von der Godshorner Straße zur Unterführung. Mit der Festsetzung von öffentlichen Grünflächen im Südosten des Plangebietes werden ökologische Belange nun höher gewichtet und in der Planung vermehrt berücksichtigt. Dem Belang des Klimaschutzes und der Klimaanpassung wird zudem über Festsetzungen zur Förderung regenerativer Energien sowie über die erweiterten Grünfestsetzungen innerhalb der Kerngebiete verstärkt entsprochen, indem nun Gründächer auf Gebäudeneubauten zu berücksichtigen und die ebenerdig zu begrünenden Grundstücksflächenanteile hochwertiger anzulegen sind.

Der Bebauungsplan Nr. 82 Neuaufstellung „Bahnhof - Westseite“ hebt den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 82 „Bahnhof - Westseite“ auf.

2. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

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.

Gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit dem Planungssicherungsgesetz wurde aufgrund der Corona-Pandemie die Öffentlichkeit in Form einer online-Beteiligung und mittels einer Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom 11.06.2020 bis zum 02.07.2020 frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichtet und es wurde den Bürgerinnen und Bürger Gelegenheit zur Stellungnahme und zur Erörterung gegeben. Es wurden keine Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern vorgebracht.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB wurde mit Schreiben vom 08.06.2020 durchgeführt.

Die Anregungen der Region Hannover zu Brand-, Natur- und Immissionsschutz wurden vollumfänglich beachtet und im Umweltbericht, in der Begründung und den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechend umgesetzt. Die Ausführungen zur Regionalplanung wurden in die Begründung übernommen. Zu der ergänzenden Anregung der Region Hannover bezüglich der P&R-Plätze ist Folgendes auszuführen:

Die Verkehrsfunktionen des Bahnhofsvorplatzes auf der Ostseite der Bahnanlagen sehen P & R-Einrichtungen nicht vor. Dieser Bedarf wird ausschließlich auf der Westseite des Bahnhofes berücksichtigt (siehe auch Pkt. 2 der Begründung). Die Region Hannover hat im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung angeregt, statt 100 mind. 200 P & R-Parkplätze im Plangebiet zur Verfügung zu stellen und ausgeführt, dass vor dem Hintergrund der anvisierten Verkehrswende sogar eine Erhöhung auf mind. 300 sinnvoll wäre.

Falls eine ebenerdige Anordnung nicht möglich/gewünscht sei, solle zumindest ein entsprechendes Parkdeck berücksichtigt werden. Im Zusammenhang mit einer konkreten Planung und Abstimmung verweist die Region Hannover abschließend auf mögliche Fördermittel des Landes.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Langenhagen hat im Rahmen des Auslegungsbeschlusses am 15.02.2021 den Beschluss gefasst, dass die Stadt Langenhagen in ihren Planungsvorstellungen analog zu den Aussagen der Region von einem Bedarf von mindestens 200 P & R- Parkplätzen auf der Ostseite der Bahnanlagen ausgeht bzw. diese im Plangebiet zu erhalten sind. Die Begründung ist nach der Auslegung entsprechend überarbeitet worden.

Alle weiteren Anregungen und Hinweise wurden zur Kenntnis genommen; soweit sie sich direkt auf das B-Plan-Verfahren bezogen (insbesondere die Lage bestimmter Leitungen), wurden sie inhaltlich in den Festsetzungen und textlichen Hinweisen bzw. der Begründung berücksichtigt. Einige Hinweise sind im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren bzw. im Verlaufe der Bauausführungen zu beachten.

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst (LGLN) wurde ebenfalls noch vor der Auslegung beteiligt und die betreffenden Informationen zu bereits sondierten Bereichen und zu den Bereichen mit Kampfmittelverdacht wurden vollumfänglich in die Entwurfsbegründung eingestellt.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB des Bebauungsplanentwurfes sowie der Begründung mit Umweltbericht, beide in der Fassung vom 20.11.2020, wurde vom Verwaltungsausschuss am 15.02.2021 beschlossen (BD/2020/524). Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 27.02.2021 bis 29.03.2021 und gemäß § 3 Abs. 1 des Planungssicherstellungsgesetzes (PlanSiG) auch online durch Veröffentlichung im Internet statt.

Während der öffentlichen Auslegung wurden keine Stellungnahmen von Bürgern vorgebracht.

Es gingen insgesamt 13 Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ein, die aber zu keiner Änderung von Festsetzungen führten. Folgende Umweltbelange wurden thematisiert:

Artenschutz (Abstimmung mit der Region Hannover- Untere Naturschutzbehörde)

In der Planung wurden die artenschutzrechtlichen Gesichtspunkte entsprechend beachtet (siehe Umweltbericht einschließlich Vogelmonitoring). Eine geeignete vorgezogene Ausgleichsmaßnahme für die Nachtigall wird durch die Stadt Langenhagen im Nordosten des Wietzeparks umgesetzt.

Weitere artenschutzrechtliche Gesichtspunkte sind ggf. im Baugenehmigungsverfahren zu beachten. Im Bebauungsplan wurde deshalb ergänzend folgender Hinweis auf die vorhandene Saatkrähenkolonie im Nordwesten des Plangebietes aufgenommen:

„In der Robinien-Baumreihe südlich des Flurstückes 241/19 (McDonalds-Gelände) im Nordwesten des Plangebietes befindet sich eine Brutkolonie der Saatkrähe. Sowohl die

Nester als auch die Habitatbäume der Saatkrähe stehen unter dem besonderen Schutz des Bundesnaturschutzgesetzes. Nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatG ist es verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.“

Immissionsschutz: (Abstimmung mit der Region Hannover- Team Immissionsschutz)

Schalltechnische Gutachten werden im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren gefordert, soweit immissionsschutzrechtliche Konflikte zu besorgen sind. Für das im Südosten geplante Bürogebäude im Kerngebiet wurde hierzu keine Veranlassung gesehen. Beim Genehmigungsverfahren der Umnutzung der Eishalle zur Rettungswache wurde die Region Hannover beteiligt und hatte unter Beachtung bestimmter Auflagen keine grundsätzlichen immissionsschutzrechtlichen Bedenken.

Der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB erfolgte am **13.09.2021** durch den Rat der Stadt Langenhagen. Der Bebauungsplan Nr. 82 Neuaufstellung „Bahnhof - Westseite“ ist mit der ortsüblichen Bekanntmachung am **11.11.2021** in Kraft getreten.

3. Anderweitige Planungsalternativen

Die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgten Planungsziele und sonstigen Vorgaben lassen sich im Gebiet aufgrund der vorhandenen baulichen Situation und der Charakteristik der Vorhaben nicht in grundsätzlich alternativer Form umsetzen. Geringfügig abweichende Alternativen hätten keinen erheblichen Einfluss auf das Maß der Beeinträchtigung der Umwelt.

Die getroffenen Festsetzungen hinsichtlich der öffentlichen Grünflächen und Kerngebiete, die Lage der Baufenster, einschließlich der maximal überbaubaren Fläche und erforderliche Begrünungsmaßnahmen auf den Baugrundstücken, der Gestaltung von Dachflächen (Gründächer) und des Erhalts vorhandener Gehölzbereiche berücksichtigen einerseits die Bestandssituation und führen aber auch andererseits zu einer ökologischen Aufwertung in diesem Siedlungsbereich. Weitere umweltrelevante Regelungen wurden zusätzlich aufgenommen, wie textliche Regelungen zum Klimaschutz und eine verbesserte Geh-/Radwegeanbindung des Bahnhofes.

Langenhagen, den **28.10.2021**

gez.: Mirko Heuer

Heuer

Bürgermeister

