

Bebauungsplan Nr. 124 „Nördlich Konrad-Adenauer-Straße“

B E G R Ü N D U N G

Entwurf vom 01.06.2018

Übersichtsplan zum Geltungsbereich des
Bebauungsplans Nr. 124 „Nördlich Konrad-Adenauer-Straße“



Inhaltsverzeichnis:

1. 1. ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECKE.....	3
1.1. RECHTSGRUNDLAGEN.....	3
1.2. VERANLASSUNG, ERFORDERLICHKEIT UND ZIELE.....	3
1.3. VERFAHREN.....	3
1.4. EIGENTUMSSITUATION, LAGE UND ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHS	4
2. ANALYSE DER BESTEHENDEN SITUATION.....	5
2.1. ANALYSE I: BESTANDSERHEBUNG ZUM PLANGEBIET	5
2.1.1. Nutzungen (aktuell, angrenzend, umgebend).....	5
2.1.1. Erschließung und Mobilität.....	5
2.1.2. Städtebauliche Situation, Baustruktur, Gebäudebestand	6
2.1.3. Emissionen, Immissionen.....	6
2.1.4. Ver- und Entsorgung, Entwässerung	6
2.1.5. Altlasten und Kampfmittel	6
2.1.6. Denkmalschutz, Artenschutz und Gewässerschutz.....	6
2.2. ANALYSE II: PLANUNGEN UND ZIELAUSSAGEN ZUM PLANGEBIET	6
2.2.1. Übergeordnete Planungen.....	6
2.2.2. Bestehende Bebauungspläne	8
3. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	11
3.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG.....	11
3.2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG.....	11
3.3. ABWEICHENDE BAUWEISE	12
3.4. STELLPLÄTZE	12
3.5. BEGRÜNUNGSMÄßNAHMEN	12
3.6. EIN- UND AUSFAHRT.....	12
3.7. LEITUNGSRECHT.....	12
3.8. HINWEISE.....	13
4. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	13
4.1. PRIVATE BELANGE	13
4.2. NATURSCHUTZRECHTLICHE/ -FACHLICHE BELANGE	13
4.3. BODENSCHUTZ, BODENEIGNUNG UND ARCHÄOLOGIE.....	13
4.4. WASSERWIRTSCHAFTLICHE BELANGE/ VER- UND ENTSORGUNG.....	14
4.5. ERSCHLIEßUNG, VERKEHRSLICHE BELANGE UND IMMISSIONSSCHUTZ.....	15
4.6. ORTS- UND STRAßENBILD.....	16
5. KOSTEN.....	17

1. 1. Allgemeine Ziele und Zwecke

1.1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanzVO)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)
- (jeweils in der zurzeit gültigen Fassung)

1.2. Veranlassung, Erforderlichkeit und Ziele

Im Rahmen des Programms zur Neuordnung der Schulen Langenhagens plant die Stadt Langenhagen zahlreiche Sanierungs- und Neubaumaßnahmen am Schulzentrum nördlich der Konrad-Adenauer-Straße. Eine Neubaumaßnahme soll dabei der Bau einer neuen Veranstaltungssporthalle sein.

Gemäß Ratsbeschluss vom 22.03.2017 (Nr. BD/2017/088) sind „für die Veranstaltungssporthalle an der Konrad-Adenauer-Straße die notwendigen Maßnahmen der Projektvorbereitung als Entscheidungsgrundlage für das Bau- und Raumprogramm zu veranlassen, die dazu erforderlichen Verfahren einzuleiten [...]“. Dieses Bauleitplanverfahren für den Bebauungsplan Nr. 124 „Nördlich der Konrad-Adenauer-Straße“ zur Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeit für die Veranstaltungssporthalle ist eines dieser Verfahren. Die Veranlassung besteht vorwiegend darin, Ersatz für die nahegelegene und abgängige Peco-Sporthalle zu schaffen. Zudem ist der Veranstaltungshallenneubau als Auftakt für eine gänzliche Neustrukturierung des gesamten Schulstandortes zu verstehen. Aufgrund unterschiedlichen Arbeitsumfangs beider Projekte kann mit diesem von der Neustrukturierung entkoppelten Verfahren das Planungsrecht für die Veranstaltungssporthalle schneller erstellt werden.

Eine Veranstaltungssporthalle wäre zwar mit derzeitigem Planungsrecht von der Art der Nutzung her zulässig, allerdings reicht die mit Hauptgebäuden überbaubare Fläche aufgrund der gesetzten Baugrenzen nicht für eine Veranstaltungssporthalle aus. Außerdem erfordert die Erschließung über die Konrad-Adenauer-Straße aufgrund von planungsrechtlich festgesetzten und zu erhaltenden Bäumen eine B-Plan-Änderung.

1.3. Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss für diesen Bebauungsplan erfolgte am 12.06.2017 durch den Verwaltungsausschuss der Stadt Langenhagen (DS.-Nr. 2017/225). Parallel zur Bauleitplanung wurde das Bau- und Raumprogramm für den Sporthallenbau und für die Neustrukturierung des Standortes erstellt.

Das Plangebiet liegt innerhalb einer bebauten Ortslage und das Vorhaben arrondiert einen zentralen Schul-, Sozial-, Sport-, und Kulturkomplex. Damit dient der Plan der Nachverdichtung im Rahmen der Innenentwicklung. Für die Aufstellung von Bebauungsplänen der „Nachverdichtung zur Innenentwicklung innerhalb der bebauten Ortslage“, also den vorliegenden Fall, ermöglichte der Gesetzgeber durch die BauGB-Novelle aus dem Jahr 2007 das hier angewendete „beschleunigte Verfahren“ gemäß § 13a BauGB.

In diesem Verfahren werden bestimmte, prozessbeschleunigende Erleichterungen ermöglicht sowie bestimmte Anforderungen, um das Verfahren anwenden zu können, gestellt. Im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr.1 BauGB wird im vorliegenden Fall eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² (= Schwellenwert) festgesetzt. Auf die Anwendung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) kann aufgrund des § 13a BauGB verzichtet werden, zumal es sich bereits um eine überplante Fläche mit entsprechendem Bebauungspotential handelt. Es besteht kein enger sachlicher und zeitlicher Zusammenhang zum benachbarten Geltungsbereich des B-Plans Nr. 55a (2) „Kindertagesstätte am Stadtpark“ (rechtskräftig seit 27.09.1990), so dass dessen Grundfläche bei der Schwellenwertberechnung unberücksichtigt bleibt.

Der Änderungsbebauungsplan begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, welche dem Gesetz nach (UVPG und NUVPG) der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Außerdem gibt es keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete). Der Stadt Langenhagen lagen zur Zeit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes keine Anhaltspunkte über das Vorkommen von geschützten Arten im Sinne der §§ 39 und 44ff. BNatSchG im Plangebiet vor.

Von einer zusammenfassenden Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB sowie der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB wird in diesem beschleunigten Verfahren entsprechend § 13a Abs. 2 Nr.1 BauGB abgesehen. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte mit einer Veranstaltung am 26.03.2018 im Rathaus der Stadt Langenhagen.

1.4. Eigentumssituation, Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs

Die Flächen im Geltungsbereich befinden sich im Eigentum der Stadt Langenhagen und umfassen mit ca. 14.758 m² Teile der Flurstücke 16/351 (Schulzentrum) sowie 16/611 (Konrad-Adenauer-Straße) in der Flur 12 der Gemarkung Langenhagen (vgl. Planzeichnung).

Im Norden grenzt der Geltungsbereich an die Süd-Kante eines Sportplatzfußweges an. Im Westen erstreckt sich der Geltungsbereich bis etwa zur Mitte der Feuerwehrezufahrt der westlich angrenzenden Sporthalle, was der Geltungsbereichabgrenzung des westlich angrenzenden Bebauungsplanes entspricht. Im Süden bildet der nördliche Gehweg der Konrad-Adenauer-Straße, genauer dessen Süd-Kante, die Geltungsbereichsgrenze. Im Osten erstreckt sich der Geltungsbereich etwa bis zur Umzäunung des Kindergartengeländes, was dem Rand des dort angrenzenden Bebauungsplanes entspricht. (vgl. Abbildung 5)

2. Analyse der bestehenden Situation

2.1. Analyse I: Bestandserhebung zum Plangebiet

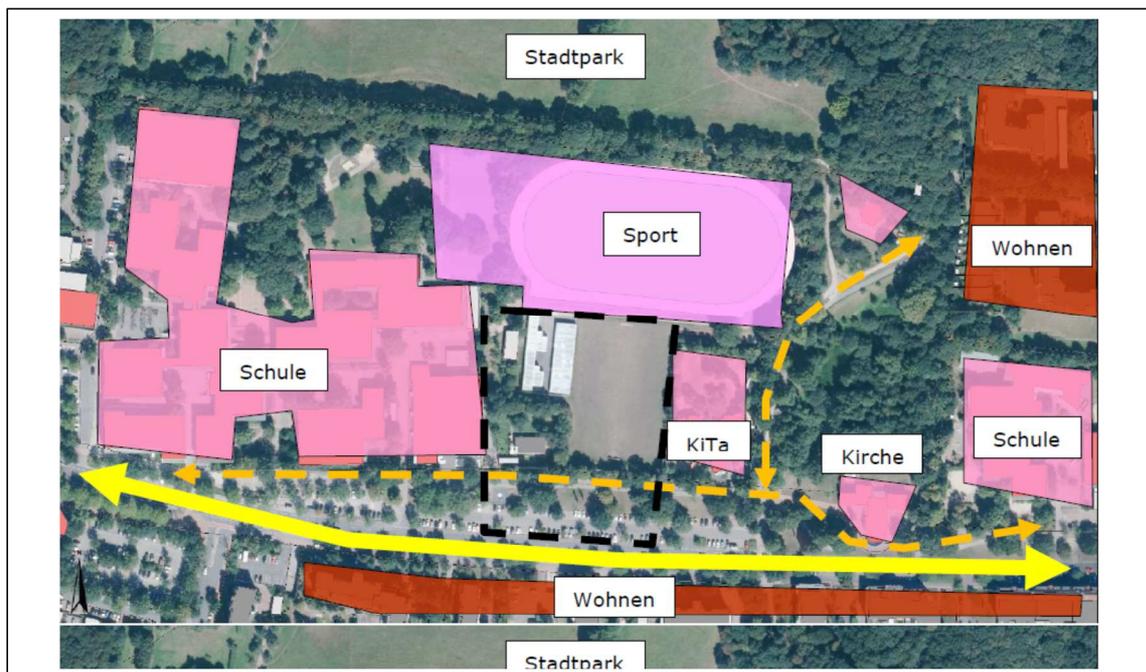
2.1.1. Nutzungen (aktuell, angrenzend, umgebend)

Der Geltungsbereich wird derzeit v.a. als Sportanlage, Kleinspielfeld mit Schulcontainern, Hausmeisterwohnhaus, Geh- und Radweg, Grünstreifen und öffentliche Parkplatzfläche genutzt. Ferner befinden sich innerhalb eines Grünstreifens bzw. der Parkplatzfläche ein Kunstobjekt, eine Skatebowl sowie eine Abfallsammelstelle. Direkt angrenzend sind folgende Nutzungen: Eine Schulsporthalle im Westen, die Konrad-Adenauer-Straße im Süden, ein Sportplatz im Norden und das Gelände der Kita „Mitte“ im Osten. Erwähnenswerte Nutzungen in der weiteren Umgebung sind das Stadtzentrum der Kernstadt, das Schulzentrum Langenhagen mit weiteren Sporteinrichtungen, die Evang.-Luth. Elia-Kirche, der Stadtpark mit Zuwegung sowie Wohngebiete im Nordosten und Süden (vgl. Abbildung 1).

2.1.2. Erschließung und Mobilität

Der Geltungsbereich wird durch die Konrad-Adenauer-Straße verkehrlich erschlossen. Es bestehen zwei Zuwegungen von der Konrad-Adenauer-Straße aus zur öffentlichen Parkplatzfläche. Nördlich der Parkplatzfläche befindet sich ein stark frequentierter Geh- und Radweg. Einen direkten Zugang von der Parkplatzfläche zum Bolzplatz gibt es aufgrund eines Zauns sowie eines gutbewachsenen Grünstreifens nicht, so dass die Wegeführung aktuell lediglich über das Schulgelände erfolgt. Erwähnenswert ist darüber hinaus die Feuerwehrezufahrt für die angrenzende Sporthalle am Westrand des Geltungsbereiches.

Der Straßenraum und der öffentliche Parkplatz sind klar gegliedert, gut bewachsen und in gutem Zustand. Gut frequentierte ÖPNV-Verbindungen bestehen durch nahegelegene Bushaltestellen sowie die nur wenige Gehminuten entfernte Stadtbahnhaltestelle Langenhagen Zentrum.



2.1.3. Städtebauliche Situation, Baustruktur, Gebäudebestand

In der näheren Umgebung befinden sich vorwiegend größere Schul-, Sport-, und Sozialgebäude (Kirche, KiTa, Sporthalle, Schulgebäude, Mensa, Hausmeisterwohngebäude mit Garten). Außerdem befinden sich südlich der Konrad-Adenauer-Straße sowie nordöstlich des Plangebietes Geschosswohnungsbauten. Die Gebäudehöhen liegen im Mittel bei ca. 15.00 m. Flachdächer dominieren in der Umgebung. Derzeit bildet ein Grünstreifen entlang des Geh- und Radweges die Raumkante zwischen der westlich gelegenen Sporthalle und dem Hausmeisterwohnhaus sowie der östlich gelegenen Kindertagesstätte. Die Fronten dieser Gebäude verlaufen nahezu in einer gemeinsamen Linie.

2.1.4. Emissionen, Immissionen

Hinsichtlich der Bestandssituation sind abgesehen vom Lärm der Sportplatznutzung, der bisher nicht zu Konflikten mit umgebenen Nutzungen führte, keine nennenswerten Emissionen oder Immissionen mit Bezug zum Plangebiet vorhanden.

2.1.5. Ver- und Entsorgung, Entwässerung

Das Plangebiet ist an die nötigen Versorgungssysteme mit Elektrizität, Telekommunikation, Trink- und Löschwasser sowie Gas angeschlossen. Die Abfallentsorgung erfolgt über den Zweckverband Abfallwirtschaft der Region Hannover (aha). Das Oberflächenwasser auf der Fläche versickert zurzeit.

2.1.6. Altlasten und Kampfmittel

Hinsichtlich etwaiger Altlasten liegen der Stadt Langenhagen zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Bebauungsplanes keine planungsrelevanten Informationen vor. Laut Auskunft der Zentralen Polizeidirektion Hannover aus dem Jahr 2017 sind infolge von Luftbildauswertungen keine weltkriegsbedingten Kampfmittel zu vermuten. Aus Sicherheitsgründen werden aber trotzdem Gefahrenerforschungsmaßnahmen empfohlen. In den Bebauungsplan wird ein nachrichtlicher Hinweis übernommen.

2.1.7. Denkmalschutz, Artenschutz und Gewässerschutz

Laut Auszug aus dem Fachinformationssystem des Niedersächsischen Landesamtes für Denkmalpflege (ADABweb) im Jahr 2017 gab es im Plangebiet und seiner näheren Umgebung keine archäologischen (Boden-) Funde (Bodendenkmäler). Ebenso wenig lagen im Jahr 2017 Anhaltspunkte über Vorkommen von besonders geschützten Arten im Sinne der §§ 39 und 44ff. BNatSchG im Plangebiet sowie dessen näheren Umgebung vor.

2.2. Analyse II: Planungen und Zielaussagen zum Plangebiet

2.2.1. Übergeordnete Planungen

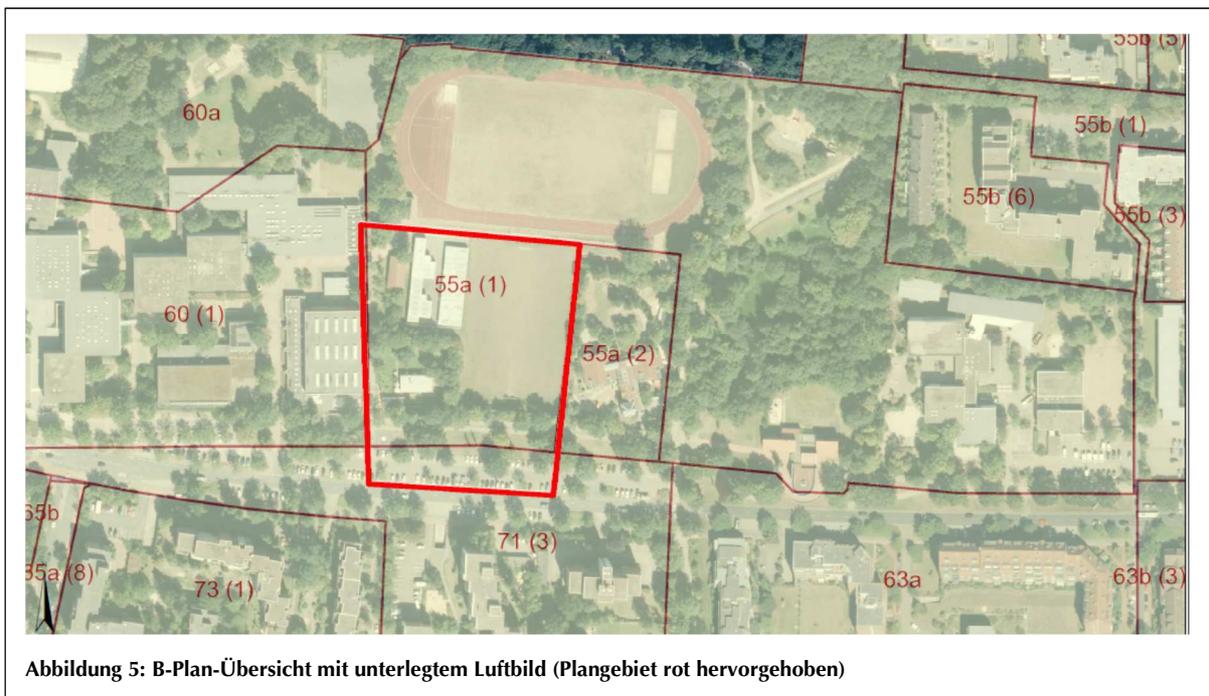
Im Regionalen Raumordnungsprogramm der Region Hannover (RRÖP) aus dem Jahr 2016 ist Langenhagen als Mittelzentrum mit Oberzentraler Teilfunktion sowie als Wohn- und Arbeits-

herzustellen. Dabei liegt der Fokus vorrangig auf den sogenannten schutzwürdigen Wohnnutzungen, aber ebenso auch auf Nutzungen wie Krankenhäuser, Altenheime, Erholungsheime, Schulen, Kindergärten oder ähnlich schutzwürdige Nutzungen.

Auf der Basis des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (FlulärmG) werden in der Umgebung von Flugplätzen Lärmschutzbereiche eingerichtet. Diese werden nach dem Maß der Lärmbelastung in zwei Schutzzonen für den Tag und eine für die Nacht gegliedert. Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 124 liegt weder in den Tagschutzzonen noch in der Nachtschutzzone, so dass keine Maßnahmen zum Schutz gegen Fluglärm festgesetzt werden müssen.

2.2.2. Bestehende Bebauungspläne

Der Geltungsbereich betrifft Teilbereiche der Bebauungspläne Nr. 55a (erste Änderung) „Sonderschule“ sowie Nr. 71 (dritte Änderung) „Konrad-Adenauer-Str/Verlängerte Kurt-Schumacher-Allee“. Zudem grenzen im Westen der B-Plan Nr. 60 (erste Änderung) „Schulzentrum“ sowie im Osten der B-Plan 55a (zweite Änderung) „Kindergarten Mitte“ an (vgl. Abbildung 5).



Nachfolgend werden die wesentlichen planungsrechtlichen Festsetzungen der erwähnten Pläne erläutert:

Nr. 55a (1) „Sonderschule“ (vgl. Abbildung 7):

Der seit dem 24.07.1986 (Ursprungsfassung v. 27.02.1974) rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 55 a (erste Änderung) setzt im westlichen Teilbereich eine Gemeindebedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schulzentrum fest. Für das im Westen an den benachbarten B-Plan Nr. 60 (1) angrenzende Baufenster gilt eine offene Bauweise mit max. drei Vollgeschossen (III), einer max. Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer max. Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6. Für den übrigen Teilbereich ist, mit Ausnahme der Kirche und der Sonderschule, keine Bebauung mit Hauptgebäuden vorgesehen. Südlich angrenzend ist eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt (derzeitige Nutzung Fuß- und Radweg, Grünstreifen). Im mittleren Teilbereich dieses B-

Plans Nr. 55a (1) sind eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage sowie ein Regenwasserrückhaltebecken festgesetzt. Der östliche Teilbereich der „Sonderschule“¹ und der Bereich der Kirche sind für den vorliegenden B-Plan Nr. 124 irrelevant, weshalb sie nicht detaillierter erläutert werden.

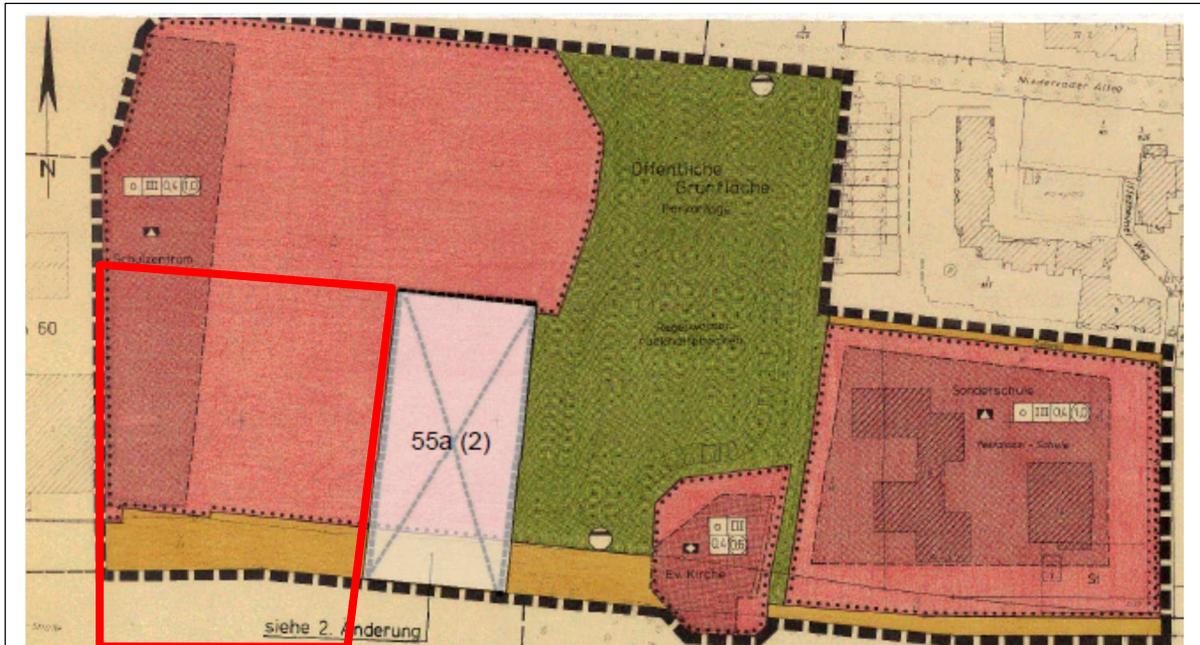


Abbildung 7: B-Plan Nr. 55a (inkl. 1/2 Änderung, Plangebiet rot hervorgehoben)

Nr. 55a (2) „Kindertagesstätte am Stadtpark“ (vgl. Abbildung 6): Diese seit dem 27.09.1990 rechtskräftige zweite Änderung ermöglichte den heutigen Kitastandort. Festgesetzt ist eine „Fläche für den Gemeindebedarf“ mit der Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“. Zudem gilt eine abweichende Bauweise, welche Gebäudelängen über 50 m ermöglicht. Als Grundflächenzahl (GRZ) gilt max. 0,4 und als Geschossflächenzahl (GFZ) max. 1,0. Das Baufeld weist nach Westen und Süden einem Mindestabstand von 3 m zum Plangebietsrand bzw. der festgesetzten öffentliche Verkehrsfläche auf.

Nr. 71 (3) „Konrad-Adenauer-Str/Verlängerte Kurt-Schumacher-Allee“ (siehe Abbildung Nr. 8)

Diese dritte Änderung ist rechtskräftig seit dem 18.03.1982 und setzt öffentliche Verkehrs- bzw. Parkplatzfläche sowie „vorhandene und zu erhaltene Bäume“ fest.

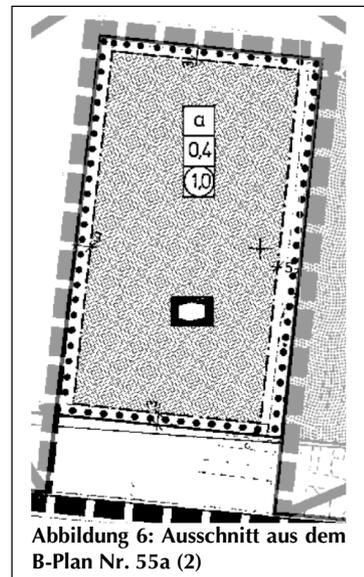
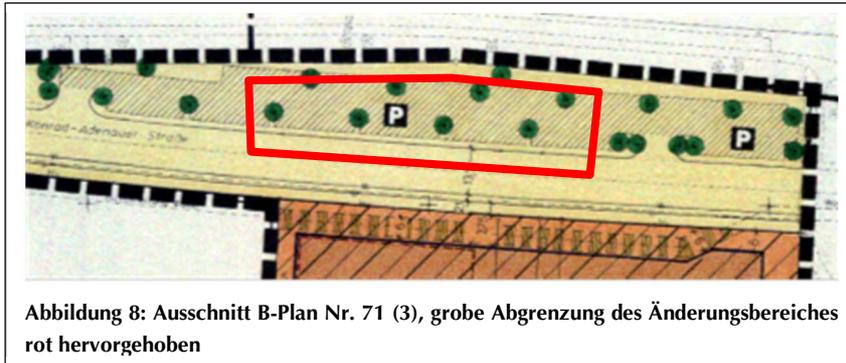


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem B-Plan Nr. 55a (2)

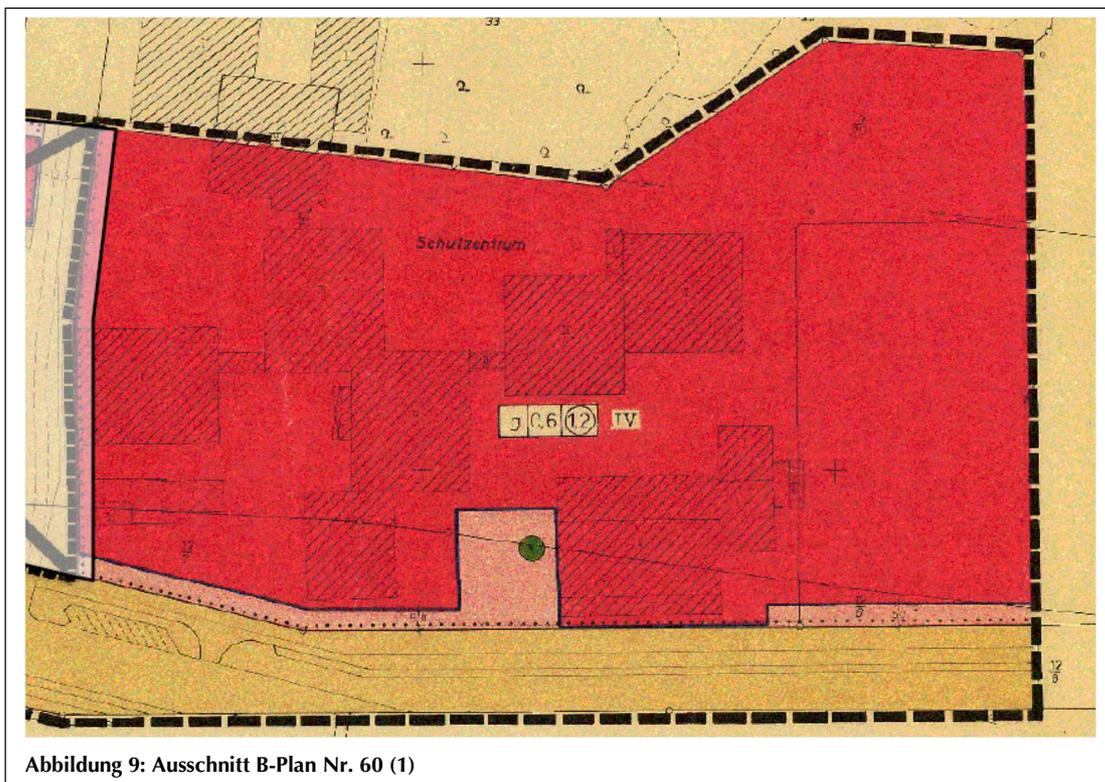
¹ Der veraltete Terminus „Sonderschule“ entspricht in diesem Zusammenhang der Bezeichnung des B-Plans.



Der in diesen B-Plan Nr. 124 einbezogene Teilbereich wird im Süden durch die Nordkante der Konrad-Adenauer-Straße abgegrenzt. Im Westen orientiert sich die Abgrenzung an den verlängerten Rändern der beiden benachbarten B-Pläne Nr. 60 (1) sowie Nr. 55a(1). Ersichtlich sind zudem die nicht von der Lage oder Anzahl her fixierten Zuwegungen zum Parkplatz sowie das weiter südlich angrenzende allgemeine Wohngebiet mit bis zu sechsgeschossiger Bebauung.

Nr. 60 (1) „Am Schulzentrum“:

Dieser B-Plan ist rechtskräftig seit dem 06.12. 1973 und setzt für den relevanten Teilbereich „Flächen oder Baugrundstücke für den Gemeindebedarf“ mit der Zweckbestimmung „Schulzentrum“ fest. Es gilt eine geschlossene Bauweise (g) mit einer max. Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 sowie einer max. Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 bei einer max. viergeschossigen Bebauung. Die Baugrenze, welche zusammen mit den übrigen Plangebietsgrenzen ein großes Baufeld bildet, springt im Übergangsbereich zum hier erstellten B-Plan Nr. 124 um 5 m gegenüber der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche zurück (vgl. Abbildung 9).



3. Planungsrechtliche Festsetzungen

(Die fortan verwendete Abkürzung „TF“ bedeutet „Textliche Festsetzung“)

3.1. Art der baulichen Nutzung

TF 1.1

Die Gemeindebedarfsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB dient in ihrer Gesamtheit der Wahrnehmung öffentlicher Aufgaben und ist einem nicht fest bestimmten, wechselnden Bevölkerungsteil zugänglich. Die Art der baulichen Nutzung als „Gemeindebedarfsfläche“ bleibt gegenüber dem vorherigen B-Plan Nr. 55a (1) im Wesentlichen unverändert. Lediglich die Zweckbestimmung wird hinsichtlich „schulischen, sportlichen, sozialen und kulturelle Zwecke“ präzisiert bzw. bezüglich der kulturellen Zwecke erweitert. Somit ist die Festsetzung samt Zweckbestimmung hinreichend konkretisiert. Zugleich verbleibt ausreichend Flexibilität für die Zielstellungen dieses Bebauungsplanes im Sinne der Angebotsplanung. Somit sind vielfältige Hauptnutzungen zulässig, was auch z.B. Nachmittagsbetreuung, Schulsozialarbeit, Sportfeste, Vereinsnutzungen und kulturelles Leben beinhaltet. Ergänzend wird als Ausnahme eine Hausmeisterwohnung zugelassen, da gerade Schulen darauf angewiesen sind, dass Aufsichtspersonen regelmäßig vor Ort sind, um z.B. auch in den Abendstunden Raumnutzungen und Öffnungszeiten des Gebäudes zu überwachen.

3.2. Maß der baulichen Nutzung

TF 2.1

Die Größenordnung von 7.000 m² gilt als maximal überbaubare Fläche. Darin enthalten sind die Grundflächen aller baulicher Anlagen wie Hochbauten, ebenerdige Flächenversiegelungen wie Stellplätze, Umfahrten, Spielfelder, Wegeführungen etc. sowie Nebenanlagen i.S. §14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (§ 19 (1) BauNVO). Die Festsetzung dieser absoluten Größe ist erforderlich, da sie sich im Gegensatz zur grundstücksbezogenen Festsetzung einer GRZ auf das Baufeld innerhalb der Baugrenzen bezieht (Gesamter Schulkomplex ist ein Grundstück). Zum Vergleich entspricht der festgesetzte Wert der TF 2.1 etwa den Maximalwerten für ein besonderes Wohngebiet (WB) oder ein Mischgebiet (MI). In Bezug auf die Grundstücksgröße von ca. 10.717 qm ergibt sich eine GRZ von ca. 0,65. Der Bebauungsplan Nr. 60 (1) zum Schulzentrum weist eine GRZ von 0,6 (allerdings mit der BauNVO von 1968) auf. Die geplante Ausnutzung ist somit für diese zentrale Lage angemessen, bietet ausreichend Flexibilität zur Realisierung der Zielstellungen im Sinne der Angebotsplanung und reguliert den Grad der Versiegelung im Sinne des § 1 a BauGB auf das notwendige Maß.

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen ist auf 66 m ü. NN und somit 16 m Gebäudehöhe begrenzt, so dass in Kombination mit den festgesetzten ma-

TF 2.2

maximalen drei Vollgeschossen auch noch ein Staffelgeschoss entstehen könnte und ausreichend Spielraum für den Sporthallenbau besteht. Die Bezugspunkte ermöglichen eine genaue Definition der Höhe, was zwecks Bestimmtheit der Festsetzungen erforderlich ist.

Die zulässigen Höhenüberschreitungen für technische Aufbauten bieten ausreichend Flexibilität für den Hallenneubau. Zudem erscheint die Höhe von 16 m im Vergleich zur angrenzenden

Bestandssport- und Schulgebäuden sowie den südlich der Konrad-Adenauer-Straße gelegenen sechsgeschossigen Wohngebäuden nicht übermäßig.

Die zulässigen Vollgeschosse werden zusätzlich zur planzeichnerischen Darstellung (= III) erwähnt, um auf die Zulässigkeit eines zusätzlichen Staffelgeschosses hinzuweisen.

3.3. Abweichende Bauweise

TF 3

Da eine offene Bauweise nur Baukörper bis zu 50 m Länge zulässt, wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, um eine Sporthalle sowie ggf. erforderliche Anbauten im Zuge der Neustrukturierung zu ermöglichen. Die TF 3 dient der Präzisierung der in der Planzeichnung dargestellten abweichenden Bauweise.

3.4. Stellplätze

TF 4.1

Mit der TF 4.1 wird verdeutlicht, dass die erforderlichen Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nachgewiesen werden dürfen. Da die Baugrenze das gesamte Baufeld umfasst, um ein hohes Maß an Flexibilisierung bezüglich der Gebäudeposition zu belassen, verdeutlicht diese Festsetzung nochmal die Notwendigkeit die Stellplätze innerhalb der Fläche nachzuweisen.

3.5. Begrünungsmaßnahmen

TF 5.1

Innerhalb der an der östlichen Grundstücksgrenze festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mindestens 9 standortheimische Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dieser 3.00m breite Pflanzstreifen dient als Abstands- und Sichtschutz zu dem östlich angrenzenden Kindergarten. Er endet im Norden an der Aschenbahn, die außerhalb des Geltungsbereiches liegt.

TF 5.2

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sind Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen festgesetzt. Mit dieser Festsetzung sollen 6, das städtebauliche Umfeld prägende Eichen als erhaltenswerte Bäume geschützt werden (§9 (1) Nr. 25b BauGB). Die textliche Festsetzung definiert die Bedingungen und Ausnahmen davon.

3.6 Ein- und Ausfahrt

TF 6

Die erforderlichen Stellplätze für die Veranstaltungssporthalle sollen im süd-östlichen Bereich des Plangebietes vorgesehen werden. Damit die Zufahrtssituation mit den vorhandenen Stellplätzen im öffentlichen Raum und den festgesetzten Bäumen funktioniert, wird ein Zufahrtsbereich von 8.00 m entlang der süd-östlichen Grundstücksgrenze festgesetzt. Entlang der südlichen Grundstücksgrenze wird ansonsten ein Zu- und Ausfahrtsverbot festgesetzt.

3.7 Leitungsrecht

TF 7

Die TF 8 regelt für die Fläche A1 am westlichen Grundstücksrand Leitungsrechte. So werden ein Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und ein Fahrrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt. Damit wird sichergestellt, dass eine Durchquerung des Plangebietes möglich ist, um die nördlichen Sportplatzflächen zu erreichen. Mit dieser Festsetzung wird ein bereits bestehender Pfad auf dem Gelände aufgenommen und für die Zukunft gesichert. Westlich dieser Fläche befindet sich heute die Feuerwehrezufahrt zum Schulzentrum.

3.8 Hinweise

Im Bebauungsplan erfolgen Hinweise zur Geländehöhe, Kampfmittel und Regenwasser.

4. Auswirkungen der Planung

Im Änderungsbereich des Bebauungsplans gilt künftig die Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1990 (zuletzt geändert am 04.05.2017).

4.1. Private Belange

Es handelt sich um ein städtisches Grundstück umgeben von städtischen Infrastruktureinrichtungen. Private Belange sind nicht betroffen und die Emissionssituation wird in Kap. 4.5 gesondert betrachtet.

4.2. Naturschutzrechtliche/ -fachliche Belange

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten möglicherweise zu erwartende Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der Planung erfolgt bzw. zulässig. Die Eingriffsregelung ist somit nicht anzuwenden.

Von einer Umweltprüfung wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB abgesehen.

Es gelten die Bestimmungen des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, wonach die Belange des Natur- und Umweltschutzes grundsätzlich bei der Aufstellung eines jeden Bebauungsplans zu berücksichtigen sind. In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich keine Natur- oder Landschafts-, FFH- oder Vogelschutzgebiete, Naturdenkmäler oder anderweitig geschützte Landschaftsbestandteile/ Biotop und es gibt keine Anhaltspunkte auf Vorkommen von geschützten Arten, weshalb Auswirkungen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 b nicht zu befürchten sind.

4.3. Bodenschutz, Bodeneignung und Archäologie

Diese Nachverdichtung trägt zur Innenentwicklung und somit gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB zum schonenden Umgang mit Grund und Boden bei. Die getroffene Regulierung des Versiegelungsgrades auf maximal 70% ist für dieses zentral gelegene Sport- und Schulzentrum mit flankierenden Nutzungen angemessen.

Von der Eignung des Bodens für eine Bebauung ist aufgrund der langjährigen Nutzung als Sportplatz sowie der vorhandenen Umgebungsbebauung auszugehen. Ein Bodengutachten ergab folgende Ergebnisse:

Die Bohrarbeiten ergaben einen Grundwasserstand von ca. 2,1m -2,3m unter mittlerer Geländehöhe (ca. 48,8m). Es wird empfohlen bei den weiteren Planungen von einem möglichen Grundwasseranstieg um ca. 1,00m gegenüber den gemessenen Wasserständen auszugehen. Bei der Planung einer Unterkellerung wird deshalb eine bauzeitliche Wasserhaltungsmaßnahme zur Trockenhaltung der Baugrube empfohlen.

Sämtliche angetroffenen Böden im Geltungsbereich sind dafür geeignet das anfallende Oberflächenwasser zu versickern. Dabei wird empfohlen für Versickerungsmulden einen Abstand von 0,50m und für Versickerungsschächte einen Abstand von mindestens 1,00m umzusetzen.

Weiterhin sind die Baugrundverhältnisse dafür geeignet auch Bauwerke mit erhöhten Lasten flach zu gründen, wobei die Untersuchung kein Gründungsgutachten ersetzt.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde zu Tage treten (das können u.a. sein Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde), so sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des NDSchG unverzüglich meldepflichtig bei der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Langenhagen sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege (Regionalteam Hannover). Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeit oder der Unternehmer. Zu Tage tretende Funde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. ist für ihren Schutz Sorge zu tragen (§ 14 Abs. 2 des NDSchG), wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

4.4. Wasserwirtschaftliche Belange/ Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Wasser, Löschwasser und Energie wird über die vorhandenen Leitungen in den umgebenden Straßen sichergestellt.

Träger der Abwasserbeseitigung ist die Stadt Langenhagen. In Bezug auf den erforderlichen SW-Anschluss soll eine Verbindungsleitung zwischen dem Sammler und dem Grundstück einschließlich eines Revisionsschachtes auf dem Baugrundstück im Bereich der Konrad-Adenauer-Straße hergestellt werden.

Das anfallende Regenwasser ist gemäß der geltenden städtischen Entwässerungssatzung auf dem Grundstück zu versickern. Ein Anschluss an einen Regenwasserkanal ist derzeit nicht vorgesehen, wird aber im Rahmen der Ausführungsplanung überprüft.

Aufgrund der vorgefundenen Bodenverhältnisse und ausreichend zur Verfügung stehender Außenflächen ist zum jetzigen Zeitpunkt davon auszugehen, dass das Regenwasser vollständig auf dem Grundstück verbleiben kann. Aufgrund des hohen Grundwasserstandes (2,10-1,10m unter mittlerer Geländehöhe) sind im Zusammenhang mit einer geotechnischen Untersuchung entsprechende Vorrichtungen (Rinnen-Mulden-System etc.) im Rahmen der Ausführungsplanung

darzulegen. Das Bodengutachten bestätigt diesbezüglich die Versickerungsfähigkeit des Bodens im Plangebiet.

Sofern das Regenwasser jedoch nicht vollständig auf dem Grundstück versickert/zurückgehalten werden kann, ist ein Notüberlauf DN 150 (13l/s) an das Entwässerungssystem der Stadt Langenhagen auf der Grundlage der geltenden Entwässerungssatzung möglich.

Eine abschließende Klärung dieser Fragestellung ist jedoch erst auf der Grundlage des abschließenden Sporthallen- und Außengeländekonzeptes möglich. Weitere Details zur Entwässerung sind im Rahmen des Entwässerungsantrages im wasserrechtlichen Verfahren zu klären.

Die Abfallentsorgung erfolgt über die Konrad-Adenauer-Straße. Dabei sind die Vorgaben der Abfallwirtschaft der Region Hannover (aha) zu berücksichtigen.

4.5. Erschließung, Verkehrliche Belange und Immissionsschutz

Auf das Plangebiet wirken Lärmimmissionen durch Straßenverkehrslärm von der Konrad-Adenauer-Straße und Fluglärm vom Verkehrsflughafen Hannover-Langenhagen ein. Es liegt jedoch außerhalb der Lärmschutzbereiche nach dem Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm.

Aufgrund der vorhandenen Verkehrsmengen (8.800 Kfz/24h) auf der Konrad-Adenauer-Straße ist bereits heute für angrenzende Flächen von einer gewissen Immissionsbelastung durch Verkehrslärm auszugehen.

Mit der Realisierung der Veranstaltungssporthalle sind 75 erforderliche Stellplätze nachzuweisen. Diese sollen im süd-östlichen Bereich des Grundstückes gesichert werden und von der Konrad-Adenauer-Straße erschlossen werden. Die von den Geräuschen der Pkw-Parkplätze am stärksten betroffene Nutzung befindet sich in unmittelbarer westlicher Nachbarschaft in Form der Hausmeisterwohnung. Danach ist die südlich der Konrad-Adenauer-Straße befindliche Wohnbebauung von dem An- und Abfahrtsverkehr betroffen. Der sich östliche anschließende Kindergarten und das sich westliche anschließende Schulzentrum sind weniger betroffen, da mit dem Verkehr in den Nachmittags bzw. Abendstunden und am Wochenende zu rechnen ist.

Zur genaueren Betrachtung der Immissionssituation durch den Pkw-Parkplatz wurde eine schalltechnische Untersuchung bei dem Büro Bonk-Maire-Hoppmann in Auftrag gegeben. Dabei wurde allerdings darauf abgestellt, dass der PKW-Parkplatz nicht in der Nachtzeit von 22.00-6.00 Uhr genutzt wird. Diese Annahme wurde getroffen, weil bei einer Nutzung des Pkw-Parkplatzes zur Nachtzeit mit einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte eines WA-Gebietes von 40 dB(A) nachts von 4 dB(A) zu rechnen ist. Diese nicht ganz unerhebliche Immissionsbelastung für die südlich der Konrad-Adenauer-Straße gelegene Wohnbebauung gilt es mit dieser Nutzungsbeschränkung zu vermeiden. Ein entsprechender Hinweis erfolgt im Bebauungsplan.

Als Ergebnis kann Folgendes festgehalten werden:

Nach den Ergebnissen der durchgeführten schalltechnischen Berechnungen ist festzustellen, dass durch die Geräuschimmissionen der i.V. mit der Veranstaltungssporthalle genutzten PKW-Parkplätze die jeweils maßgeblichen Orientierungswerte von Beiblatt 1 zu DIN 18005 bzw. die

Immissionsrichtwerte gemäß Sportanlagenlärmschutzverordnung im Bereich der am stärksten betroffenen schutzwürdigen Nachbarbauflächen sicher eingehalten bzw. unterschritten werden. Durch die Nutzung der geplanten PKW-Parkplätze ergeben sich für die Wohnnutzungen südlich der Konrad-Adenauer-Straße Immissionsbelastungen bis zu rd. 41 dB(A). Damit wird der für Allgemeine Wohngebiete maßgebliche Immissionsrichtwert in den morgendlichen Ruhezeiten um min. 9 dB(A) und in den übrigen Ruhezeiten um min. 14 dB(A) unterschritten.

Im Bereich der Kindertagesstätte beträgt die Unterschreitung der WA-Immissionsrichtwerte rd. 3 dB(A) bzw. rd. 8 dB(A) in den übrigen Ruhezeiten. Hierzu ist einerseits anzumerken, dass die Kindertagesstätte in den abendlichen Ruhezeiten bzw. in den sonntäglichen Ruhezeiten i.d.R. nicht betrieben wird und andererseits in den morgendlichen Ruhezeiten werktags eine Nutzung der Parkplätze im Regelfall ausgeschlossen werden kann. In dem für die Kindertagesstätte maßgeblichen Beurteilungszeitraum „außerhalb der Ruhezeit“ wird der WA-Immissionsrichtwert im mind. 10 dB(A) unterschritten.

Für die Wohnnutzung (Hausmeisterwohnung) unmittelbar westlich der geplanten Parkplätze ergeben sich Unterschreitungen des hier zu beachtenden Orientierungswerts für Mischgebiete (tags 60 dB(A)) um mind. 10 dB(A).

Im Hinblick auf die Nutzung der Veranstaltungssporthalle zur Durchführung von Sonderveranstaltungen in der Nachtzeit (22.00-6.00 Uhr), die lediglich in Ausnahmefällen durchgeführt werden sollen und auch nicht mit Live- Musikdarbietungen bzw. Konzerten, sondern ausschließlich aus Sportveranstaltungen (Punktspielbetrieb, Sportfeste, Turniere) bestehen sollen, ist anzumerken, dass diese als „seltenes Ereignis“ i.S. der 18. BImSchV betrachtet werden können. Dabei kann von einer Einhaltung des dann für alle Gebietsnutzungen einheitlichen Immissionsrichtwertes nachts von 55 dB(A) ausgegangen werden. Dabei ist zu beachten, dass die Anzahl der „seltenen Ereignisse“ nicht mehr als 18 Tage/Nächte im Jahr beträgt.

Da zum derzeitigen Planungsstand noch keine konkreten Hochbaupläne der Sporthalle vorliegen, können im Hinblick auf Schallabstrahlung über die Außenbauteile der geplanten Sporthalle nur Empfehlungen für bauliche Ausführungen der Außenbauteile gegeben werden. So sollte im Rahmen der weiteren Planungen beachtet werden, dass das Gebäude in massiver Bauweise hergestellt wird und größere Fensterflächen bzw. andere leichte Außenbauteile der Sporthalle der südlich benachbarten Wohnnutzung abgewandt, an der nördlichen Gebäudeseite angeordnet werden. Für eine ausreichende Belüftung der Räumlichkeiten ist der Einbau einer Lüftungs- bzw. climatechnischen Anlage erforderlich. Eine detaillierte Berechnung der Schallabstrahlung über die Außenbauteile der Sporthalle kann erst in Kenntnis der konkreten Hochbauplanung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgen.

4.6 Orts- und Straßenbild

Die neu hinzukommende Bebauung wird sich insbesondere aufgrund der getroffenen Regulierungen zur Höhe und überbaubaren Fläche in den vorhandenen Schul- und Sportkomplex einfügen.

5.0 Kosten

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 124 „Nördlich der Konrad-Adenauer-Straße“ entstehen der Stadt Langenhagen die verwaltungsinternen Kosten. Die Kosten für vorbereitende Gutachten und Untersuchungen sind dem Projekt Veranstaltungssporthalle direkt zugeordnet und werden aus den hierfür bereit gestellten Haushaltsmitteln gedeckt.

Die Entwurfsbegründung hat gemäß § 3 (2) BauGB vombis (einschließlich) öffentlich ausgelegen.

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

Langenhagen, den

Bürgermeister