

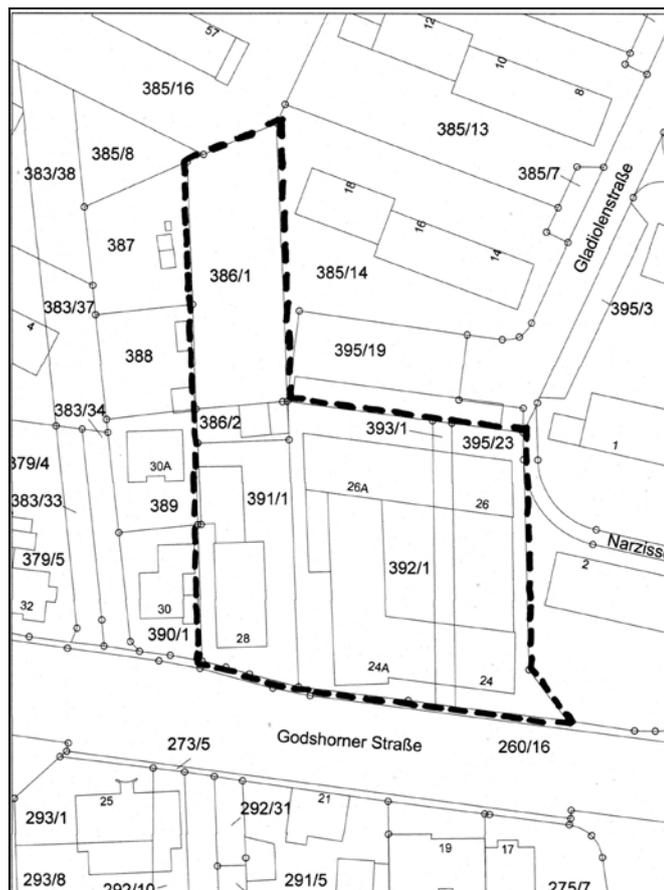
Stadt Langenhagen

Region Hannover

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 126 „Nördlich Godshorner Straße“

– Vorentwurf –

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB



Abgrenzung, Übersichtsplan o.M

Inhaltsverzeichnis

		Seite
	Begründung des Bebauungsplans	
1.	Zwecke und Ziele des Bebauungsplans, Geltungsbereich	3
2.	Anwendbarkeit des § 13 a BauGB (Beschleunigtes Verfahren)	4
3.	Ziele der Raumordnung, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	6
4.	Festsetzungen des Bebauungsplans	7
4.1	Art und Maß der Nutzung,	7
4.2	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	8
4.3	Immissionsschutz	9
4.4	Sonstige Festsetzungen	11
4.4.1	Private Stellplätze	11
4.4.2	Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	12
4.4.3	Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung	12
5.	Erschließung, Ver- und Entsorgung	12
6.	Belange von Natur und Landschaft	13
7.	Sonstige Hinweise zum Bebauungsplan	16
8.	Durchführung des Bebauungsplans	16
	Verfahrensvermerke zur Begründung	17

1.) Räumlicher Geltungsbereich, Zwecke und Ziele des Bebauungsplans

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Langenhagen hat in seiner Sitzung am 14.09.2020 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr.126 „Nördlich Godshorner Straße“ gefasst.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die östlichen Flurstücke 388/2, 391/1, 392/1, 393/1 und 395/23 des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 80 „Nördlich der Godshorner Straße“ sowie das Flurstück 386/1 des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 8 1. Änderung.

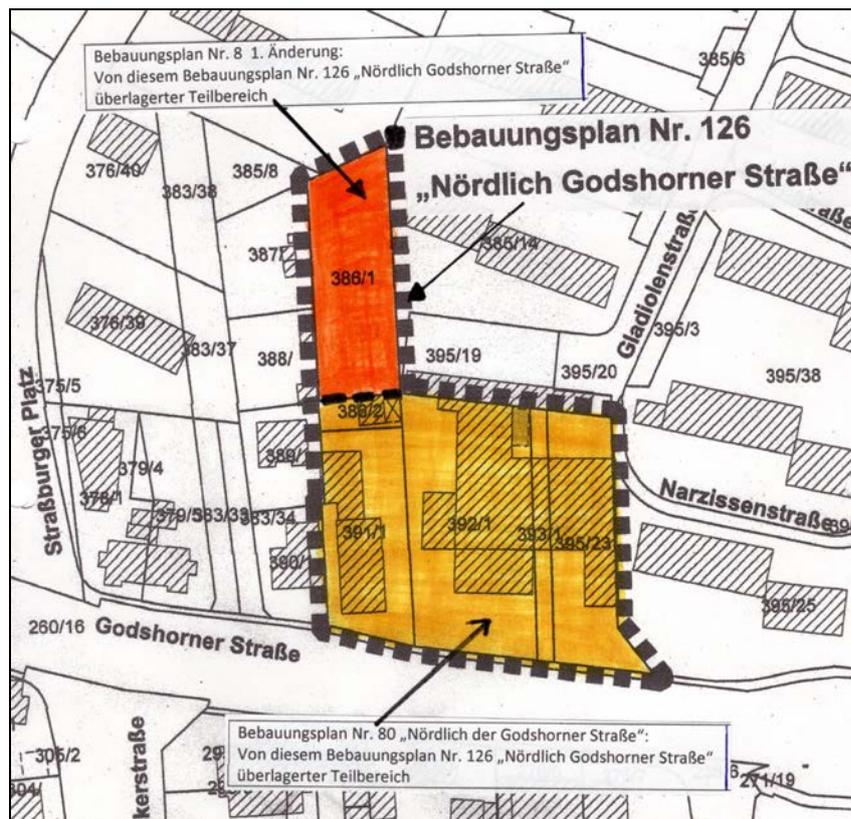


Abb.: Überlagerung rechtskräftiger Bebauungspläne

Das Flurstück 386/1 liegt zentral innerhalb der Wohnbebauung zwischen Rathenaustraße, Gladiolenstraße und Straßburger Platz und ist von 3 – 5 geschossigen Wohngebäuden umgeben. Es handelt sich um eine ca. 1.000 qm große Brachfläche ohne Bezug zu der angrenzenden Wohnbebauung. Eine ursprünglich vorgesehene Nutzung als Bolzplatz wurde nicht realisiert und wird heute wegen der damit verbundenen Lärmstörung der unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung nicht mehr angestrebt.

Die Brachfläche ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 8 1. Änderung als eine „von der Bebauung freizuhalten Fläche, insbesondere Vorgärten“ festgesetzt.

Der Eigentümer der Brachfläche beabsichtigt, auf dieser Fläche einen ebenerdigen Stellplatz mit ca. 30 Einstellplätzen herzustellen, die an die Bewohner der umgebenden Wohngebäude vermietet werden sollen. Von der Stadt Langenhagen wird diese Zielsetzung unterstützt, da die Wohnbebauung überwiegend in den 1960er Jahren mit einem sehr geringen Stellplatznachweis errichtet wurde. Heute besteht daher in dem Quartier ein hohes Stellplatzdefizit.

Das Grundstück 386/1 grenzt nicht an eine öffentliche Verkehrsfläche und ist daher nicht erschlossen. Der Eigentümer des Grundstücks Godshorner Straße 18 (Flurstücke 388/2 und 391/1) hat sich bereit erklärt, die Erschließung des Hinterliegergrundstücks über sein Grundstück zuzulassen und die entsprechenden Vereinbarungen abzuschließen. Eine Erschließung von Osten über das Garagengrundstück 395/19 und die Gladiolenstraße ist nicht realisierbar, da das Grundstück einer Eigentümergemeinschaft gehört, deren Zustimmung nicht zu erreichen ist.



Abb.: Vorentwurf Stellplatz o.M. Verf.: Ruge Architekten Berlin

Die Flurstücke Godshorner Straße 18 sind daher in den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans aufgenommen. Das östlich davon gelegene Grundstück Godshorner Straße 24 (Flurstücke 392/1, 393/1 und 395/23) wird Gründen in den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans aufgenommen, da die Fläche ansonsten von dem Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 80 „Nördlich der Godshorner Straße“ abgetrennt wäre und da die ursprüngliche und festgesetzte Nutzung nicht mehr besteht. Die Regelungen des Ursprungsplans werden daher durch diesen Bebauungsplan aktualisiert.

Die Teilbereiche der Bebauungspläne Nr. 8 1. Änderung und Nr. 80 „Nördlich der Godshorner Straße“, die von dem Geltungsbereich dieses Bebauungsplans Nr.126 „Nördlich

Godshorner Straße“ überlagert werden, werden mit Rechtskraft dieses Bebauungsplans außer Kraft gesetzt.

2.) Anwendbarkeit des § 13 a BauGB

Das Bebauungsplanverfahren für diesen Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt. Die Voraussetzungen dafür werden wie folgt nachgewiesen:

Der Bebauungsplan dient der Schaffung der Zulässigkeit eines Kfz-Stellplatzes in einem zusammenhängend bebauten Bereich von Langenhagen durch die Festsetzung eines Stellplatzes in einem Allgemeinen Wohngebiet anstelle einer „von Bebauung freizuhaltenden Vorgartenfläche“. Der Bebauungsplan dient damit der Innenentwicklung der überwiegend durch Wohnen genutzten Umgebung.

Nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB kann das beschleunigte Verfahren angewendet werden, wenn die bei der Durchführung des Bebauungsplans voraussichtlich versiegelte Fläche weniger als 20.000 qm beträgt. Die Größe der für den Stellplatz, der bei der Durchführung des Bebauungsplans zusätzlich zum Bestand versiegelt wird, beträgt ca. 1.000 qm. Die Größe des gesamten Plangebiets beträgt ca. 5.000 qm, sodass dieser Maximalwert nicht erreicht werden kann.

Nach § 13 a Abs. 1 Satz 4 BauGB ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Die durch diesen Bebauungsplan zulässigen Vorhaben unterliegen wegen der Art der zulässigen Nutzung (Allgemeines Wohngebiet) und der Plangebietsgröße (ca. 5.000 qm) keiner derartigen Verpflichtung.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 80 „Nördlich der Godshorner Straße“ wurde geprüft, ob sich aufgrund der Umsetzung der Richtlinie 97/11/EG zur Änderung der Richtlinie 85/337/EWG in nationales Recht die Notwendigkeit ergibt, die UVP-Pflichtigkeit der durch den Bebauungsplan geregelten städtebaulichen Entwicklung zu prüfen. Dabei fand eine Begrenzung der Untersuchung auf den westlichen Teil des Plangebiets des Bebauungsplans statt, da das bestehende Planungsrecht im östlichen Teil bauliche Erweiterungen im geplanten Rahmen ermöglicht. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 80 „Nördlich der Godshorner Straße“ sind hier keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Eine UVP-Pflichtigkeit aufgrund dieser Richtlinie war daher für diesen Teilbereich nicht gegeben. Das Ergebnis dieser Prüfung kann für diesen Bebauungsplan Nr. 126 „Nördlich Godshorner Straße“ übernommen werden.

Nach § 13 a Abs. 1 Satz 5 BauGB ist das beschleunigte Verfahren auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen. Die in diesem Paragraphen genannten Belange des Umweltschutzes hinsichtlich der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind von Festsetzungen dieses Bebauungsplans nicht betroffen.

Die Voraussetzungen des BauGB für die Anwendbarkeit des § 13 a BauGB sind damit gegeben.

3.) Ziele der Raumordnung, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, sonstige gemeindliche Planungsvorgaben

Vereinbarkeit mit den Belangen der Raumordnung: Gemäß § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Ziel dieser Bebauungsplanänderung ist die Schaffung der Zulässigkeit von Wohnnutzungen in einem Allgemeinen Wohngebiet und die Festsetzung einer Fläche für Kfz-Stellplätze für die angrenzende Wohnbebauung.

Das Landesraumordnungsprogramm 2017 enthält für das Plangebiet und das umgebende Siedlungsgebiet Langenhagens keine planungsrelevanten Darstellungen.

Eine weitere Beurteilungsgrundlage für die Belange der Raumordnung und der Landesplanung ist das gültige Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) 2016 der Region Hannover, in dem das Plangebiet als „Vorhandene Bebauung/bauleitplanerisch gesicherter Bereich“ und als „Zentrales Siedlungsgebiet“ dargestellt ist.

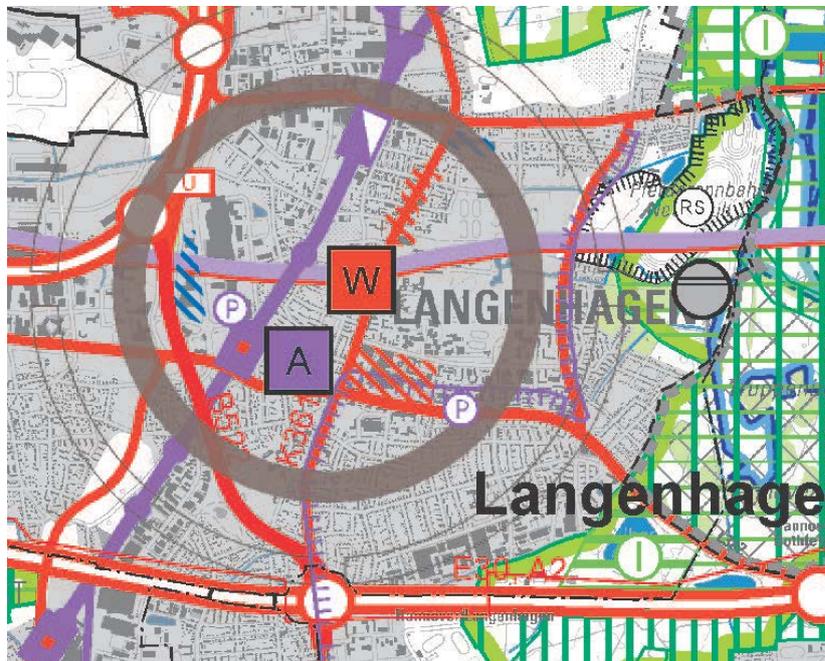


Abb.: Ausschnitt aus dem RROP 2016 für die Region Hannover

Dieser Bebauungsplan fügt sich verträglich in die Ziele der Raumordnung ein, nachteilige Auswirkungen auf deren Belange erfolgen nicht.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan:

In dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Langenhagen ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Das im Bebauungsplan festgesetzte Allgemeine Wohngebiet entspricht dieser Darstellung.

Der Flächennutzungsplan stellt weiterhin für das Plangebiet eine Spielplatzfläche dar. Ursprünglich war hier ein Bolzplatz vorgesehen. Diese Planung wird u.a. aus Lärm-schutzgründen nicht mehr verfolgt; es wird nunmehr die Anlage eines Kfz-Stellplatzes für Anlieger angestrebt.

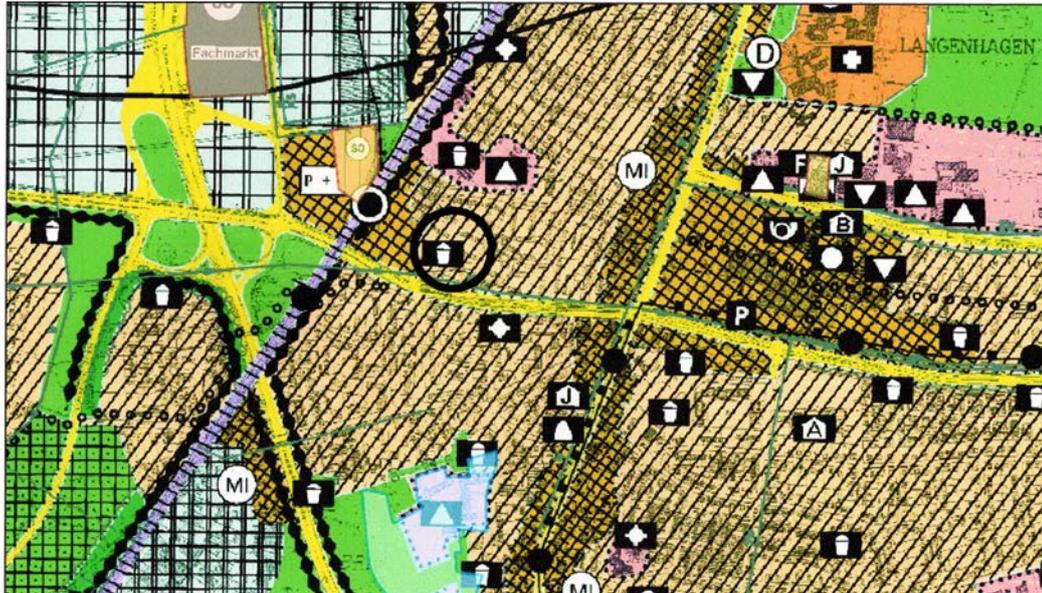


Abb.: Ausschnitt aus dem gültigen Flächennutzungsplan

Die Entwicklung des Bebauungsplans erfolgt damit gemäß § 8 (2) BauGB nicht aus dem Flächennutzungsplan. Die Stadt Langenhagen wird durch eine Berichtigung des Flächennutzungsplans die Darstellung einer Spielplatzfläche entfallen lassen. Die Festsetzung einer Stellplatzfläche ist mit der Darstellung einer Wohnbaufläche vereinbar.

Die Berichtigung des Flächennutzungsplans erfolgt mit dem Satzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan.

Die Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan wird damit sichergestellt.

Sonstige gemeindliche Planungsvorgaben bestehen für das Plangebiet nicht.

4.) Festsetzungen des Bebauungsplans

4.1) Art und Maß der Nutzung

Östlich des Straßburger Platzes ist in dem Bebauungsplan Nr. 80 „Nördlich der Godshorner Straße“ ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Nach der Begründung zu diesem Bebauungsplan „geschah dies insbesondere aus immissionsschutzrechtlichen Gründen, um die dort vorhandene Wohnbebauung über entsprechende textliche Festsetzungen vor der westlich neu geplanten Nutzung eines Bahnhofsvorplatzes zu schützen“ (S. 17 der Begründung). Mit diesem Bebauungsplan wurde auch das Grundstück Godshorner Straße 24 – 26 von einer GE-Fläche in ein WA-Gebiet geändert, um aus Lärmschutzgründen eine bauliche Neuordnung zu ermöglichen. Die bis dahin vorhandene Gemengelage wurde damit aufgehoben und der Nachbarnschutz des angrenzenden Wohngebiets gestärkt.

Mit dieser Regelung wurde festgesetzt, dass entlang der Godshorner Straße ein III- bis IV-geschossiger Gebäuderiegel mit überwiegender Wohnnutzung errichtet werden konnte. Diese Bebauung ist zwischenzeitlich realisiert. Die Orientierungswerte für ein Allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A9 tags und 40 dB(A) nachts waren dabei einzuhalten.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 des Bebauungsplans Nr. 80 „Nördlich der Godshorner Straße“, die von dem Geltungsbereich dieses Bebauungsplans überlagert werden, wird die ausnahmsweise Zulässigkeit von Gartenbaubetrieben und Tankstellen ausgeschlossen, da diese flächenintensiven Nutzungen den Zielen der Bauleitplanung widersprechen und das Stadtbild erheblich beeinträchtigen. Die weiteren in einem Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen blieben damit in den WA 1 – Gebieten entlang der Godshorner Straße weiterhin ausnahmsweise zulässig.

Das im Bebauungsplan Nr. 80 „Nördlich der Godshorner Straße“ festgesetzte Maß der baulichen Nutzung (GRZ und GFZ) für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 orientieren sich am Bestand. Für das Grundstück Godshorner Straße 24 – 26 wird abweichend von den Obergrenzen des § 17 BauNVO eine GRZ von 0,5 festgesetzt. Dies resultierte aus dem vorhandenen relativ hohen Versiegelungsgrad. Die erhöhte GRZ von 0,5 wurde damit begründet, eine wirtschaftlich tragfähige Nachnutzung oder Neubebauung zu ermöglichen. Mit der Neustrukturierung des Grundstücks sollte damit eine Teilentsiegelung erfolgen. Die Neuordnung dieses Bereichs ist mittlerweile abgeschlossen.

Die in diesem Bebauungsplan festgesetzten Mindest- und Höchstwerte sind aus dem Bebauungsplan Nr. 80 „Nördlich der Godshorner Straße“ übernommen; sie entsprechen der angestrebten städtebaulichen Ordnung dieses Bebauungsplans, Diese mit dem Ursprungsbebauungsplan angestrebte städtebauliche Ordnung ist weitestgehend erfolgt, die ursprünglichen Werte werden in diesen Bebauungsplan übernommen. Entlang der Godshorner Straße ist damit eine III – IV geschossige Bebauung zulässig, für die rückliegenden Grundstücksteile ist eine II – IV geschossige Bebauung festgesetzt.

Für die WA 1 - Gebiete des Ursprungsbebauungsplans war festgesetzt, dass von der zwingend vorgeschriebenen Anzahl der Vollgeschosse ausnahmsweise abgewichen werden kann, wenn im vorhandenen Gebäudebestand Umbauten oder geringfügige Erweiterungsmaßnahmen bis zu einer Geschossfläche von 250 qm geplant sind. Diese Regelung wurde nicht aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen, da die nach dem Ursprungsbebauungsplan zulässige Bebauung weitestgehend realisiert ist und die Festsetzung daher entbehrlich ist.

Die Differenzierung der WA – Gebiete des Ursprungsbebauungsplans in WA 1 und WA 2 –Gebiete ist für diesen Bebauungsplan nicht mehr erforderlich, da für alle WA – Gebiete hinsichtlich der Nutzung die gleichen Regelungen gelten. In diesem Bebauungsplan erfolgt daher zur Klarstellung ausschließlich die Festsetzung von WA – Gebieten.

4.2) Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Auch die Regelungen bezüglich der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksflächen sind aus dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 80 „Nördlich der Godshorner Straße“ übernommen, da die bauliche Entwicklung entsprechend dieser Festsetzungen weitestgehend abgeschlossen ist und da keine städtebauliche Notwendigkeit für Änderungen besteht.

Für das Plangebiet ist im rückwärtigen Bereich der Godshorner Straße die offene Bauweise und straßenbegleitend die geschlossene Bebauung festgesetzt, um hier eine Raumkante auszubilden und um eine Schallabschirmung für die rückwärtigen Bereiche zu bewirken.

Die Regelung des Ursprungsbebauungsplans, dass innerhalb der geschlossenen Bauweise g* ausnahmsweise eine abweichende bzw. eine offene Bauweise zugelassen werden kann, sofern im vorhandenen Gebäudebestand Nutzungsänderungen, Umbau-

ten bzw. geringfügige Erweiterungen bis zu einer Geschossfläche von 250 qm vorgenommen werden, entfällt. Durch die weitestgehend erfolgte Realisierung der Bebauung ist diese Regelung nicht mehr erforderlich.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen bestimmt, die dem Baubestand entsprechen und Raum für Erweiterungen zulassen. Die Größe der überbaubaren Fläche lässt Spielraum für individuelle Lösungen hinsichtlich einer zusätzlichen Bebauung, sie orientiert sich an der zwischenzeitlich erfolgten Neubebauung.

4.3) Immissionsschutz

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 80 „Nördlich der Godshorner Straße“ und damit dieses Bebauungsplans liegt im Knotenpunkt der Bahntrasse und der Hauptverkehrsstraße Godshorner Straße L 382, die eine wesentliche Verbindung der Kernstadt mit dem überörtlichen Straßennetz darstellt. Mit dem Ausbau des Bahnhofsvorplatzes kamen weitere Belastungen für das Gebiet hinzu.

Zur Beurteilung der Schallimmissionen wurde für den Bebauungsplan Nr. 80 „Nördlich der Godshorner Straße“ ein Schallgutachten beauftragt. Dessen Ergebnisse waren in die Festsetzungen des Bebauungsplans eingeflossen. Es ergaben sich Bereiche mit unterschiedlichen Anforderungen an den passiven Schallschutz, für die Immissionskennlinien festgesetzt wurden, die auch für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans gelten. Diese Festsetzungen wurden für diesen Bebauungsplan übernommen, Die Textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans enthalten die entsprechenden Regelungen hinsichtlich der einzuhaltenden Schalldämmmaße für Außenbauteile.

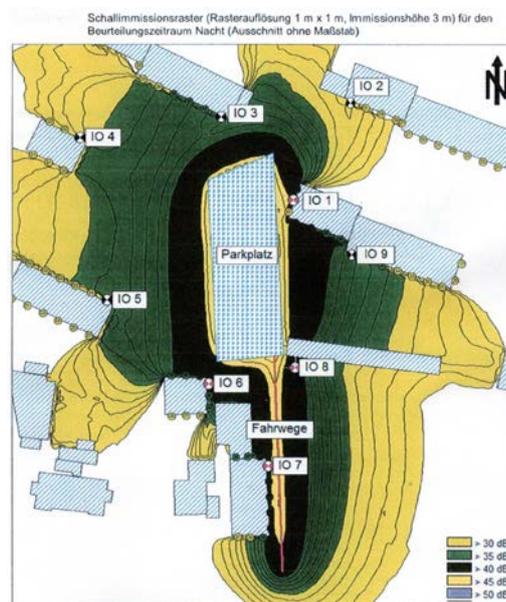
Lärmpegelbereich	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches
	erf. $R'_{w, res}$ des Außenbauteils in dB	
II	30	30
III	35	30
IV	40	35

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans Nr. 126 „Nördlich Godshorner Straße“ wurde bei der AMT, Gesellschaft für Akustik, Messungen und Technische Planungen für die zusätzlich zum rechtskräftigen Bebauungsplan in diesem Bebauungsplan festgesetzte Stellplatzfläche ein Schalltechnisches Gutachten (Stand: 19.05.2020) beauftragt, um die Auswirkungen der geplanten Stellplatzanlage auf die angrenzende Wohnbebauung beurteilen zu können.

Die Ergebnisse dieser schalltechnischen Untersuchung werden im Folgenden zusammengefasst:

- Das Plangebiet und die umgebende Bebauung werden als Allgemeines Wohngebiet eingestuft.
- Es wird von 25 - 30 offenen Stellplätzen für die Mieter der umliegenden Wohngebäude ausgegangen.

- Die Zu- und Abfahrt erfolgt von der Godshorner Straße über das Flurstück 391/1.
- Als maßgebliche Beurteilungsgrundlage werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete herangezogen. Im Rahmen der städtebaulichen Planung findet die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ Anwendung, die schalltechnische Orientierungswerte vorgibt. Die Werte beider Beurteilungsgrundlagen stimmen überein.
- Ohne Berücksichtigung von aktiven Schallschutzmaßnahmen für die geplante Stellplatznutzung zeigt die Prognose der zu erwartenden Geräuschimmissionen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm tags an allen Immissionsorten eingehalten werden.
- Im Beurteilungszeitraum Nacht (22 – 06 Uhr) ergeben sich Beurteilungspegel von bis zu 43 dB (A), d.h. die Immissionsrichtwerte werden rechnerisch um bis zu 3 dB(A) überschritten.



Schallimmissionsraster nachts

Quelle: AMT Ingenieurgesellschaft mbH, 2019

Von der Überschreitung betroffen sind damit die westliche Ecke des Wohnhauses Gladiolenstraße 18, die östliche Längsseite des Gebäudes Godshorner Straße 28 und die Westseite der Gebäude Godshorner Straße 24 A und 26 A.

In dem vorgenannten schalltechnischen Gutachten vom 19.05.2020 nennt die AMT Ingenieurgesellschaft mbH Maßnahmen, mit denen die Einhaltung der Richtwerte in Wohngebieten gewährleistet werden kann:

- Für das Wohnhaus Gladiolenstraße 18 kann eine deutliche Geräuschreduzierung durch eine etwa 11 m lange und 2 m hohe Lärmschutzeinrichtung wie eine Mauer oder ein geschlossener Palisadenzaun mit einer Auskrägung von 1 m erreicht werden.
- Im Bereich der Zufahrt sind beiderseits derartige Anlagen ohne Auskrägung vorzusehen.
- An der südwestlichen Ecke der Stellplatzanlage ist der dortige Stellplatz um ca. 2,50 m x 2,50 m zu verkleinern.
- Im Gutachten der Ausbau der Zufahrt mit einem geräuscharmen Gussasphalt empfohlen.

- Die Stellplätze auf der Stellplatzfläche sollen vorrangig den Bewohnern der unmittelbar angrenzenden Grundstücke zur Verfügung stehen. Eine gewerbliche Nutzung wie Geschäfts- oder Kundenparkplätze ist auszuschließen.

Mit diesen Schallschutzmaßnahmen wird eine Überschreitung der Richtwerte vermieden.

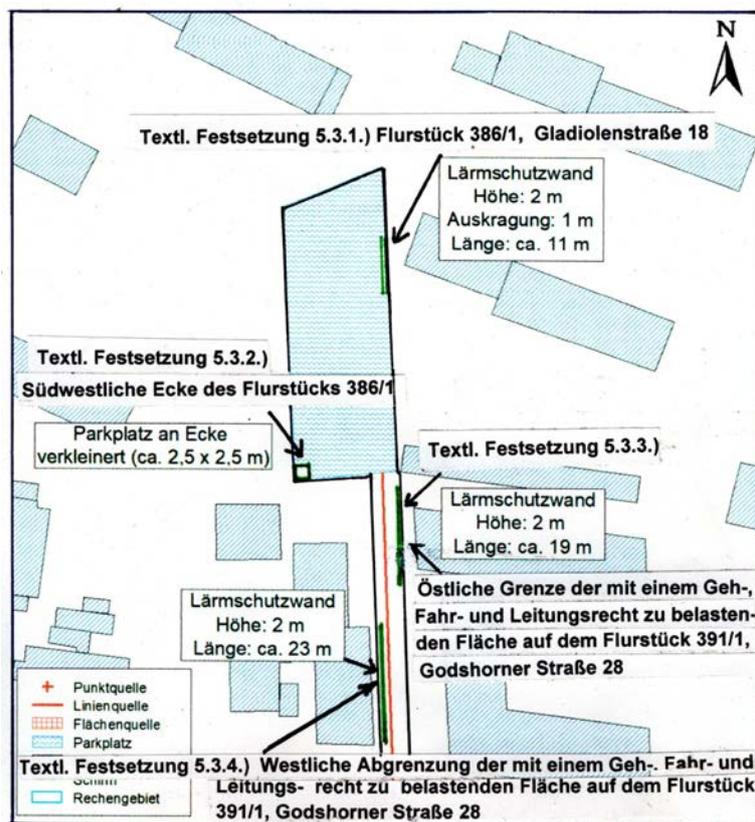


Abb.: Lage der Schallschutzmaßnahmen gemäß Textlichen Festsetzungen 5.3.1.) bis 5.3.4.)

Die dargestellten Schallschutzmaßnahmen sind als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Stellplatzfläche und die Zufahrt sind dazu als Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes festgesetzt.

Die Anlage eines privaten Stellplatzes ist durch diese Festsetzungen mit den Anforderungen des Immissionsschutzes vereinbar.

4.4) Sonstige Festsetzungen

4.4.1) Private Stellplatzfläche ST:

Das Flurstück 386/1 ist entsprechend der vorgesehenen Nutzung als Fläche für private Stellplätze festgesetzt. Die Fläche ist abweichend vom rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 8, 1. Änderung, als Allgemeines Wohngebiet und nicht als nicht überbaubare Fläche für Vorgärten festgesetzt, um die Zugehörigkeit der Stellplatzfläche zu den umgebenden Allgemeinen Wohngebieten herauszustellen.

Die Fläche für private Stellplätze ist in der Planzeichnung als Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes festgesetzt. Die hierzu durchgeführten Gutachten und die daraus resultierenden planungsrechtlichen Festsetzungen sind in Kapitel 4.3) dieser Begründung dargestellt und begründet.

Im Rahmen des Planverfahrens wurde geprüft, ob eine Zufahrt über den Wendehammer der Gladiolenstraße und das anschließende Garagen-/Stellplatzgrundstück 395/19 möglich ist. Das Flurstück 395/17 gehört einer Eigentümergemeinschaft, für eine rechtliche Sicherung der Überwegung wäre die Zustimmung der Eigentümer erforderlich. Die erforderliche Mehrheit hierfür war nicht zu erreichen.

Zur Erschließung des Stellplatzes ist eine Zufahrt über das Grundstück Godshorner Straße 28 vorgesehen. Zur Absicherung der Zufahrt ist in diesem Bebauungsplan eine 4,0 m breite Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Durch Textliche Festsetzung ist festgesetzt, dass dieses zugunsten der Anlieger, der Nutzungsberechtigten des Flurstücks 386/1 sowie der örtlichen Ver- und Entsorgungsträger besteht. Die festgesetzte Breite von 4,0 m lässt einen gefahrlosen Begegnungsverkehr von Kraftfahrzeugen und Fußgängern zu. Dieses Wegerecht ist darüber hinaus durch die Eintragung einer öffentlich-rechtlichen Baulast dauerhaft zu sichern.

4.4.2) Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern:

Die für die Anlage eines privaten Stellplatzes vorgesehene Fläche ist weiterhin als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Die hierfür festgesetzten Maßnahmen sind aus der Bewertung der Belange von Natur und Landschaft abgeleitet, die in Kapitel 7.) dargestellt sind.

Daraus folgt die textliche Festsetzung, dass die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche für Stellplätze auf dem Flurstück 386/1 an ihren Außenseiten mit Ausnahme der Zufahrt auf eine Breite von mindestens 1,0 m mit dichten heckenartigen Gehölzpflanzungen (Hainbuchenhecke) einzugrünen ist. Die Stellplätze sind durch ein Baumraster zu gliedern; je 5 Stellplätze sind ein standortgerechter Laubbaum als Hochstamm oder vier Sträucher anzupflanzen. Es sind Gehölze aus der Gehölzliste zu verwenden, die Bestandteil der Textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans ist.

Weiterhin wird durch Textliche Festsetzung sichergestellt, dass für den Ausbau der Stellplatzanlage eine wasser- und luftdurchlässige Ausführung der Flächen der Kfz-Stellflächen vorgesehen wird. Die Zufahrtsbereiche sind aus Immissionsschutzgründen aus geräuschkämmendem Gussasphalt herzustellen.

4.4.3) Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung:

Die im Ursprungsbebauungsplan enthaltene Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung entfällt in diesem Bebauungsplan, da die angestrebte städtebauliche Ordnung weitestgehend realisiert ist und die Gestaltungsregeln daher entbehrlich sind.

5.) Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet liegt an einem Knotenpunkt verschiedener Hauptverkehrsachsen. Dazu zählt die Bahntrasse mit dem S-Bahnhaltepunkt Langenhagen/Mitte mit Bus- und Taxiverkehr und Pkw-Zu- und Abgangsverkehr. Weiterhin tangiert die Godshorner Straße (L 382) im Süden das Plangebiet. Sie stellt eine stark frequentierte über- und inner-

örtliche Hauptverkehrsstraße dar, sie ist die direkte Verbindung an den Stadtkern von Langenhagen. Sie ist eine Ortsdurchfahrt in der Straßenbaulast der Stadt Langenhagen. An der Kreuzung von Godshorner Straße und Walsroder Straße befindet sich eine Stadtbahnhaltestelle.

Die Verkehrserschließung des Plangebiets ist hiermit sichergestellt.

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets ist durch vorhandene und ausreichend bemessene Anlagen der in diesem Gebiet tätigen Ver- und Versorgungsunternehmen sichergestellt.

Hinsichtlich der Löschwasserversorgung für das Plangebiet haben die Stadtwerke 2006 eine hydraulische Berechnung durchgeführt, wonach im öffentlichen Leitungsnetz im Umkreis von 300 m um das Plangebiet eine Löschwassermenge von 3.200 l/min. gemäß DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt W 405, zur Verfügung steht, die für die ausgewiesenen Wohngebiete dieses Bebauungsplans ausreichend ist.

Gemäß der Satzung der Stadt Langenhagen über die öffentliche Niederschlagswasserbeseitigung (Niederschlagswasserbeseitigungssatzung) vom 03.02.2014 ist das anfallende Regenwasser auf den Grundstücken zu versickern und/oder zurückzuhalten. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

Der Erschließung und die Ver- und Entsorgung des Plangebiets ist daher durch bestehende Anlagen sichergestellt.

Auswirkungen auf die Kindergarten- und Schulraumversorgung der Stadt Langenhagen ergeben sich durch diese Bebauungsplanänderung nicht.

6.) Belange von Natur und Landschaft

In einem Bebauungsplan der Innenentwicklung im Beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB wird gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen.

Weiterhin gelten in den Fällen des § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB (Grundfläche weniger als 20.000 qm) Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Dieser Bebauungsplan hat eine Plangebietsgröße von 4.450 qm, der Wert von 20.000 qm Grundfläche kann bei dieser Plangebietsgröße nicht erreicht werden. Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Weiterhin ist zu beachten, dass der südliche Teilbereich dieses Bebauungsplans Nr. 126 „Nördlich Godshorner Straße“ den östlichen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr.80 „Nördlich der Godshorner Straße“ überlagert. Für diesen Bebauungsplan wurde im Aufstellungsverfahren der Eingriff in Natur und Landschaft mit einer Eingriffsbilanzierung bewertet. Da dieser Bebauungsplan Nr. 126 die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 80 „Nördlich der Godshorner Straße“ unverändert übernimmt und da der Bereich entsprechend den planungsrechtlichen Festsetzungen bebaut ist, ist davon auszugehen, dass die Bewertung für diese Teilfläche dieses Bebauungsplans Bestand hat.

Die Belange des Umweltschutzes und des Naturschutzes einschließlich der Landschaftspflege sind jedoch als Abwägungsmaterial im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans zu ermitteln und in die Abwägung einzubeziehen. Wie dargestellt, ist das

für den südlichen Teilbereich im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 80 erfolgt, die ermittelten Ausgleichsmaßnahmen sind umgesetzt. Für das östliche Wohngebiet waren keine weitergehenden Eingriffe zu erwarten und entsprechend wird kein Ausgleich erforderlich.

Nicht überplant, bewertet und berücksichtigt ist daher für diesen Bebauungsplan Nr. 126 lediglich das Flurstück 388/1 im rückwärtigen Bereich des Grundstücks Godshorner Straße 28, auf dem die Anlage des Stellplatzes vorgesehen ist. Das Grundstück hat eine Größe von 900 qm und ist nicht überbaubar. Die Anlage des Stellplatzes stellt einen Eingriff in den Naturhaushalt und das Ortsbild dar.

Eine Vermeidung dieses Eingriffs ist nicht möglich, da freie Flächen für Stellplätze in akzeptabler Entfernung zu der Wohnbebauung in der Umgebung des Plangebiets nicht zur Verfügung stehen und da die Stellplätze zur Versorgung der ansässigen Bevölkerung benötigt werden..

Bestand:

Flora/Fauna: Die Fläche des Flurstücks 388/1 mit einer Größe von ca. 900 qm ist vollständig eine Sukzessionsfläche, die vermutlich mit dem Bau der umgebenden Wohngebäude freigelegt und seitdem sich selbst überlassen wurde. Die Anlage einer Sportfläche erfolgte nicht.



Abb.: Freifläche Flurstück 388/1

Foto: argeplan

Bei der Brachfläche handelt es sich um eine halbruderale Gras- und Staudenflur ohne Gehölze mit einer geringen bis mittleren Bedeutung als Biotoptyp. Sie weist deshalb auch keine besondere faunistische Bedeutung auf.

Weitere Schutzgüter: Das Flurstück hat wegen seiner geringen Größe und der umgebenden Bebauung eine geringe Bedeutung für das Klima und die Grundwasserneubildung. Diese Schutzgüter werden bei einer Umwandlung in eine Stellplatzanlage nur in geringem Umfang beeinträchtigt. Das Ortsbild wird durch die Umwandlung der Brachfläche in einen gestalteten Stellplatz bei Berücksichtigung der umgebenden vorhandenen Wohnbebauung nicht beeinträchtigt.

Fazit: Durch die Anlage einer Stellplatzfläche in Verbindung mit Begrünungsmaßnahmen wie gliedernde Baumpflanzungen und Heckenbepflanzungen wird der Naturhaushalt und das Ortsbild nur in einem geringen Maße beeinträchtigt, die Beeinträchtigungen können durch Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden.

Maßnahmen zur Minderung und zum Ausgleich des Eingriffs: Auf einer Fläche von 900 qm soll eine Sukzessionsfläche von geringer Bedeutung für den Naturhaushalt durch eine Stellplatzanlage ersetzt werden.

Als Ausgleichsmaßnahme setzt der Bebauungsplan fest, dass die Stellplatzanlage an den Außenseiten durch eine mindestens 1,0 m breite Gehölzpflanzung als Hainbuchenhecke abzuschirmen ist. Daraus ergibt sich eine Pflanzfläche von ca. 140 qm, die um mindestens eine Wertstufe aufgewertet wird.

Weiterhin setzt der Bebauungsplan fest, dass die Stellplatzanlage durch Gehölzpflanzungen zu gliedern ist: je 5 Stellplätze ist ein Laubbaum anzupflanzen. Es ergeben sich daraus ca. 6 anzupflanzende Bäume. Hierdurch ergeben sich ca. 50 qm zusätzliche Pflanzfläche.

Von ca. 900 qm Stellplatzfläche werden damit ca. 190 qm durch Pflanzflächen um 2 Wertstufen aufgewertet. Von den verbleibenden 710 qm werden die KFZ-Abstellplätze auf einer Fläche von ca. 530 qm durch Rasengittersteine o.ä. Materialien wasser- und luftdurchlässig ausgeführt.

Gemäß der Satzung der Stadt Langenhagen über die öffentliche Niederschlagswasserbeseitigung (Niederschlagswasserbeseitigungssatzung) vom 03.02.2014 ist das anfallende Regenwasser auf den Grundstücken zu versickern und/oder zurückzuhalten. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

Externe Ausgleichsmaßnahmen für die geringfügigen verbleibenden Eingriffe werden nicht erforderlich.

Die Textlichen Festsetzungen zu diesem Bebauungsplan enthalten eine Gehölzliste, die bei den Vorhaben zu beachten ist. Sie ist identisch mit der Gehölzliste zum Bebauungsplan Nr. 80 „Nördlich der Godshorner Straße“, um wegen der überlagernden Geltungsbereiche die gleichen Beurteilungsgrundlagen beizubehalten.

Durch die festgesetzten Maßnahmen kann sichergestellt werden, dass der Eingriff durch Maßnahmen im Plangebiet ausgeglichen werden kann.

Belange von Natur und Landschaft werden damit bei diesem Bebauungsplan berücksichtigt und abgewogen, auch wenn bei B-Planverfahren nach § 13 a BauGB formal Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne von § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

7.) Sonstige Hinweise zum Bebauungsplan

Artenschutz: Für Bauvorhaben wird auf Einhaltung der Bestimmungen des § 44 (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte Tier- und Pflanzenarten) des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) hingewiesen.

Baudenkmale: Im Plangebiet befindet sich kein Baudenkmal

Bodenfunde: Sollten bei Bau- oder Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (z.B. Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen) gemacht werden, sind diese nach § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen bei der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Langenhagen und dem Nieders. Landesamt für Denkmalpflege, Referat Archäologie, Scharnhorststraße 1, 30175 Hannover, unverzüglich gemeldet werden.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Sollten im Plangebiet Bodenmerkmale auftreten, wird die zuständige Denkmalbehörde den Träger der Maßnahme informieren, damit eine zügige Bergung auftretender archäologischer Objekte organisiert und durchgeführt werden kann.

Altlasten: Die Grundstücke Godshorner Straße 24 – 26 und 28 wurden aufgrund ehemaliger gewerblicher Nutzungen als Altlastenverdachtsflächen eingestuft. Der Bebauungsplan Nr. 80 „Nördlich der Godshorner Straße“ enthält entsprechende Hinweise. Das Grundstück wird durch diesen Bebauungsplan überplant, es ist mittlerweile mit einem Neubau überbaut. Der Altlastenverdacht wurde im Rahmen des Genehmigungsverfahrens für die Neubebauung entkräftet und entfällt für diesen Bebauungsplan.

Altablagerungen, Altstandorte oder Verdachtsflächen sind im Planbereich nicht bekannt. Bei Verdachtsmomenten hat der Vorhabenträger eigene Recherchen zu veranlassen. Sollten sich bei der weiteren Planung, bei der Erschließung oder bei der Bebauung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, so ist dieses unverzüglich der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde der Region Hannover mitzuteilen.

Ein **Kampfmittelverdacht** besteht im Plangebiet nicht. Die Kampfmittelfreiheit ist ggf. im Einzelgenehmigungsverfahren nachzuweisen. Ein entsprechender Hinweis ist in den Bebauungsplan aufgenommen.

Versickerung von Regenwasser: Die Textlichen Festsetzungen enthalten Regelungen zur Versickerung des Oberflächenwassers. Einzelheiten zur Versickerung sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit der Region Hannover zu klären, ggf. ist ein Entwässerungskonzept zu erarbeiten.

Die in den Textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans zum Schallschutz genannten DIN-Vorschriften können bei der Verwaltung der Stadt Langenhagen, Abt. für Stadt-Grünplanung und Umweltschutz, eingesehen werden.

8.) Durchführung des Bebauungsplans

Bodenordnende Maßnahmen zur Durchführung dieses Bebauungsplans sind nicht vorgesehen oder werden auf privater Ebene erfolgen. Ein Grunderwerb für öffentliche Anlagen ist nicht erforderlich.

Grundsätze für soziale Maßnahmen: Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans treten keine nachteiligen Auswirkungen auf persönliche Lebensumstände auf, sodass Vorstellungen zur Vermeidung oder Minderung nicht erforderlich sind.

Kosten für die Gemeinde: Der Gemeinde entstehen bei der Durchführung dieses Bebauungsplans keine Kosten für den Grunderwerb, die Freilegung und den Ausbau von öffentlichen Anlagen.

Verfahrensvermerke zur Begründung

Diese Begründung wurde ausgearbeitet von

ar g e p l a n Hannover
Stadtplaner und Architekten
Dipl.-Ing. Dieter Frenzel
Göbelstraße 25
30 163 Hannover
Tel. 0511/31 10 61
info@argeplan-stadtplaner.de

Hannover, den 25.10.2021

.....
Planverfasser

Diese Begründung hat gemäß 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 (1+2) PlanSiG vom
..... bis (einschließlich) öffentlich ausgelegen.

Der Bebauungsplan Nr. 126 „Nördlich Godshorner Straße“ mit dieser Begründung wurde vom Rat der Stadt Langenhagen am gemäß § 10 BauGB beschlossen.

Langenhagen, den

(Siegel)

.....
Bürgermeister