

Begründung

- in der Fassung vom 20.11.2018 -

zum Bebauungsplan Nr. 301, 6. Änderung „Stöckener Straße“

- Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB -



Abkürzungsverzeichnis

§	Paragraph
Abs.	Absatz
BAB	Bundesautobahn
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
B-Plan	Bebauungsplan
ca.	circa
dB	Dezibel
dB(A)	A-Filter
DIN	Deutsches Institut für Normung
EL	Entwicklungsgesellschaft Langenhagen
GFZ	Geschossflächenzahl
GI	artenarmes Intensivgrünland
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GRZ	Grundflächenzahl
ISEK	Integriertes Stadtentwicklungskonzept Langenhagen 2025
m	Meter
m ²	Quadratmeter
NBauO	Niedersächsische Bauordnung
Nr.	Nummer
ÖPNV	öffentlicher Personennahverkehr
RROP	Regionales Raumordnungsprogramm
StVO	Straßenverkehrsordnung
Tab	Tabelle
WA	Allgemeines Wohngebiet
WE	Werteinheiten

Inhaltsverzeichnis

1. Geltungsbereich.....	4
1.1 Geltungsbereich	4
1.2 Bauliche Umgebung, städtebauliche Situation	5
2. Ziel und Zweck der Planung	6
3. Umweltverträglichkeit/ Zustand von Natur-und Landschaft / Artenschutzbelange	11
4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, übergeordnete Fachplanungen.....	13
4.1 Flächennutzungsplan	13
4.2 Regionales Raumordnungsprogramm	14
4.3 Archäologische Belange.....	14
5. Festsetzungen	15
5.1 Art der baulichen Nutzung.....	15
5.1.1 Allgemeines Wohngebiet	15
5.1.2 Einstellplätze, Nebenanlagen.....	16
5.2 Maß der baulichen Nutzung	17
5.3 Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung	189
5.4 Verkehr.....	20
5.5 Grünanlagen.....	21
5.5.1 Kinderspielplatz	22
5.5.2 Pflanzstreifen/ Zu erhaltender Baumbestand / öffentliche Grünfläche.....	22
6. Eingriffsregelung	23
7. Immissionsschutz.....	25
8. Bodenschutz.....	26
8.1 Altlasten	26
8.2 Kampfmittel	27
8.3 Bodenuntersuchung / Versickerung.....	27
9. Ver- und Entsorgung	29
10. Kosten.....	30

Vorbemerkung – Beschleunigtes Verfahren

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Langenhagen hat am 23.05.2016 die Aufstellung der 6. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 301 „Stöckener Straße“ beschlossen.

Die 6. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 301 „Stöckener Straße“ erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB für die Schaffung von Baurechten auf einer Brachfläche im Ortsteil Engelbostel der Stadt Langenhagen. Eine zusammenfassende Erklärung wird nicht angefertigt. Die Vorgehensweise zur Durchführung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 a BauGB ist möglich, da mit der angestrebten Wohnbebauung eine Weiterentwicklung der vorhandenen Siedlungsstrukturen im überplanten Innenbereich erfolgt und die vorgesehene Erweiterung der vorhandenen Wohngebiete somit der Innenentwicklung dient.

Im Sinne von § 3 Abs. 1 BauGB wurde die Öffentlichkeit am 15.03.2018 frühzeitig u.a. über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichtet und es wurde bei dieser Öffentlichkeitsveranstaltung auch Gelegenheit zur Erörterung gegeben.

1. Geltungsbereich

1.1 Geltungsbereich

Das Plangebiet der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 301 „Stöckener Straße“ betrifft das Flurstück 298/10 in der Flur 4 der Gemarkung Engelbostel in der Stadt Langenhagen.

Das unbebaute Grundstück umfasst insgesamt eine Fläche von 3.484 m² und ist im Eigentum der Stadt Langenhagen. Es ist derzeit Teil eines größeren zusammenhängenden Wohngebietes im Ortsteil Engelbostel der Stadt Langenhagen. Die Fläche liegt am westlichen Ende des Ortsteils Engelbostel südlich der Schulstraße direkt östlich zur Stöckener Straße.

Der Geltungsbereich wird im Norden von den Grundstücken Schulstraße 117 und 105, im Westen von der Stöckener Straße, im Süden und Osten von landwirtschaftlicher Fläche (Flurstück 297/7, Flur 4) begrenzt.

Eine bildliche Darstellung des genauen Verfahrensgebiets ist dem Übersichtsplan auf der Titelseite zu entnehmen.

Mit der 6. Änderung wird ein kleiner Teilbereich im Süd-Westen des Geltungsbereiches der 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 301 (rechtsverbindlich seit dem 19.03.1992) erfasst und überplant. Mit der Rechtsverbindlichkeit

des Bebauungsplanes Nr. 301, 6. Änderung wird der betreffende Teilbereich der 5. Änderung und Ergänzung aufgehoben.

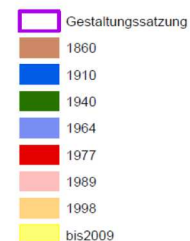
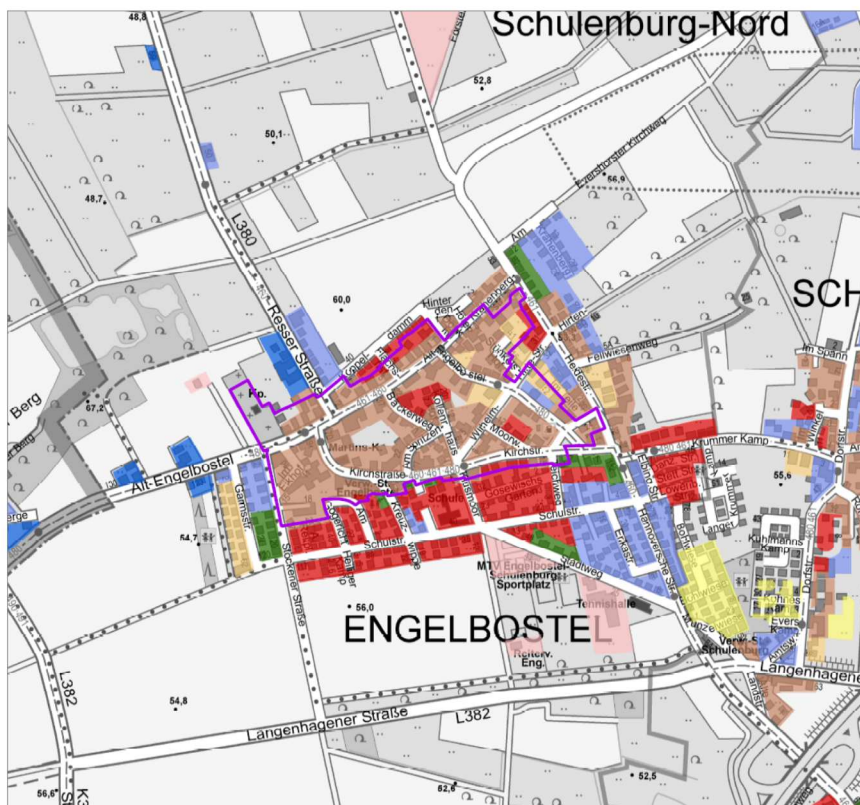
1.2 Bauliche Umgebung, städtebauliche Situation

Die Ortschaft Engelbostel ist dörflich durch Gehöfte, kleinteilige Strukturen sowie von der Mischung aus Wohnen und Arbeit geprägt. Dieses Gefüge soll auch in Zukunft im Sinne des ISEK nachhaltig gesichert werden.

Die Bebauung in Mitte des Ortsteils ist um 1860 entstanden und bildet den historisch gewachsenen Dorfkern von Engelbostel. Der Dorfkern umgibt die Straßen Alt-Engelbosten und Kirchstraße. Vereinzelt findet sich im historischen Dorfkern Bebauung ab 1964 wieder.

Das Plangebiet befindet sich südwestlich des historischen Ortskerns im Anschluss vorwiegend von Wohnen geprägter Siedlungsstrukturen innerhalb des B-Planes Nr. 301, 5. Änderung und Ergänzung. Unmittelbar im Norden angrenzend zum Plangebiet befindet sich ein reines Wohngebiet. Die hier vorhandene Bebauung südlich der Schulstraße besteht aus in den 70er Jahren errichteten Einzel- und Doppelhäusern sowie Hausgruppen. Zum großen Teil handelt es sich dabei um Gebäude mit Putzfassaden und Satteldächern. Die Geschossigkeit im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans 301, 5. Änderung und Ergänzung ist auf I bis max. II Vollgeschosse festgesetzt und die Höhenentwicklung des Gebäudebestandes kann dementsprechend als relativ homogen bezeichnet werden.

Da die vorhandene Bebauung entlang der Schulstraße eben nicht mit der des historischen Ortskernes vergleichbar ist, erfasst auch die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung für den Dorfkern im Ortsteil Engelbostel diesen Bereich der Bebauung aus den 60er und 70er Jahren im Süden der Ortschaft Engelbostel nicht. Nachfolgend wird zur Verdeutlichung ein Auszug der betreffenden Geoinformationskarte zur Siedlungsgeschichte dargestellt:



Der südliche Ortsrand im westlichen Abschnitt von Engelbostel wird durch die vorgenannten Bebauungsstrukturen geprägt. Zum Stadtweg prägen im östlichen Abschnitt zudem die hallenartigen großen Baukörper der vorhandenen Sportstätten heute bereits das Erscheinungsbild. Diese werden zukünftig noch durch die im Bau befindliche Feuerwache der Ortswehren Engelbostel und Schulenburg sowie durch den geplanten Einzelhandelstandort mit weiteren Gebäuden von großem Bauvolumen ergänzt.

Der südliche Ortsrand im westlichen Abschnitt von Engelbostel wird durch die vorgenannten Bebauungsstrukturen geprägt. Eine wünschenswerte Eingrünung des bestehenden Ortsrandes erfolgte kaum. Die vereinzelt vorhandenen Gehölzstrukturen im Bereich des Plangebietes sowie die Baumreihen entlang der Stöckener Straße und im Westen der Schulstraße stellen deshalb wichtige Elemente für die landschaftliche Einbindung der Neubebauung dar und verbessern das visuelle Erscheinungsbild des gesamten südlichen Ortsrandes.

2. Ziel und Zweck der Planung

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 301 vom 19.04.1966 ist viermal durch Änderungen mit vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert worden. Die 5. Änderung und Ergänzung vom 19.03.1992 umfasst den gesamten Geltungsbe-

reich des Ursprungsplanes einschließlich einer ergänzten Fläche im Südwesten, die nun Gegenstand dieser 6. Teiländerung ist.

Die rechtsverbindliche 5. Änderung und Ergänzung des B-Planes Nr. 301 sieht im Bereich des Planungsgebietes eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ vor. Die Spielplatznutzung wurde jedoch nie realisiert. Stattdessen hatten sich im Laufe der Zeit auf der Brachfläche Vegetationsstrukturen entwickelt, die zwischenzeitlich weitgehend bis auf Gehölzbestände im Bereich der festgesetzten Pflanzstreifen des rechtskräftigen 5. Änderung und Ergänzung des B-Planes Nr. 301 beseitigt wurden.

Anlass zur Aufstellung der 6. Bebauungsplanänderung ist, im Bereich der ungenutzten Spielplatzfläche Wohnbebauung zu ermöglichen. Die 3.484 m² große, unbebaute Fläche des Verfahrensgebietes bildet ein nicht unerhebliches Nachverdichtungspotential. Zu diesem Zweck wird die öffentliche Grünfläche in ein allgemeines Wohngebiet (WA) umgewandelt und somit der inzwischen gestiegenen Wohnraumnachfrage Rechnung getragen.

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

Auf der Grundlage kommunalpolitischer Beschlüsse wurden die Aufgaben der Entwicklungsgesellschaft Langenhagen mbH (EL) dahingehend ergänzt, dass diese Vorhaben im Sektor preisgünstigem Wohnungsbau zu initiieren und zu begleiten hat. Eines dieser Wohnungsbauprojekte der EL betrifft das vorliegende Plangebiet. Mittels des Bebauungsplanes Nr. 301, 6. Änderung soll somit zeitnah ein städtisches Projekt mit geförderten Wohnungsbau umgesetzt werden.

Ein weiterer Aspekt ist die Verbesserung des örtlichen Wohnraumangebots. Ein großer Teil des Ortsteils Engelbostel befindet sich im Siedlungsbeschränkungsgebiet des Flughafen Hannover-Langenhagen. Zum Schutz dessen kann in dem Bereich nur eine Innenverdichtung gem. § 34 BauGB oder durch Nutzung bereits vorhandener Baurechte erfolgen. Die letzte örtliche Entwicklung von zusätzlichen Bauflächen in nennenswerten Umfang erfolgte in Mitte der neunziger Jahre (B-Plan

Nr 314 – Baugebiet Garmsstraße). Dementsprechend ist festzustellen, dass die Voraussetzungen für die Eigenentwicklung des Ortsteils Engelbostel in den letzten beiden Jahrzehnten sehr begrenzt waren. Die Entwicklung neuer Wohnbauflächen dient somit auch der Stärkung der vorhandenen örtlichen Infrastruktur dieses Grundschulstandortes. Insbesondere sollen im Plangebiet auch Angebote für geförderten Wohnraum zugunsten des lokalen Bedarfs aus der Bevölkerung des Ortsteils Engelbostel mit zurzeit rd. 3.000 Einwohnern und Einwohnerinnen geschaffen werden.

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

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept Langenhagen (ISEK 2025, Ratsbeschluss vom April 2012) basiert auf einer Bestandserhebung, der u.a. Bevölkerungsdaten und -prognosen aus dem Jahre 2009 zugrunde liegen. Die tatsächliche demographische Entwicklung und die anhand des Wohnraumversorgungskonzeptes 2017 festgestellten Wohnraumbedarfe von rd. 2000 Wohneinheiten weisen zu den Zielsetzungen des ISEK 2025 erhebliche Abweichungen auf (entgegen der Prognosen erhöhte Bevölkerungszunahme um ca. 3.000 Einwohner und Innenentwicklungspotenziale für Wohnungsbau nun bereits überwiegend verbraucht). Vor diesem Hintergrund hat der Rat der Stadt Langenhagen mit der Drucksache 2017/100 am 28. Februar 2017 die Fortschreibung des ISEK beschlossen.

Mit der ISEK- Fortschreibung wurde im Sommer 2018 das Büro Ackers Städtebau beauftragt. Die bisherigen Zielsetzungen sind im Rahmen der weiteren Bearbeitung mit umfangreichen Beteiligungsmöglichkeiten, auch auf lokaler Ebene, zu hinterfragen. Im Fokus steht die Erarbeitung von Szenarien und Steckbriefen zur Wohnbauflächenentwicklung, die eine räumliche Konkretisierung von Wohnraumversorgungszielen bei der Baulandentwicklung beinhalten. Da sich die möglichen Baulandpotenziale kaum noch im Bereich der Kernstadt, sondern fast ausschließlich im Bereich der Ortsteile befinden, muss auch infrage gestellt werden, ob diese Potenziale zukünftig noch ausschließlich als Einfamilienhausgebiete entwickelt werden sollen oder ob hier zumindest anteilig auch die Nachfrage nach Miet- und Eigentumswohnungen oder geförderten Wohnraum mit entsprechenden Baurechten für Geschosswohnungsbau zu berücksichtigen ist.

Zudem ist darauf hinzuweisen, dass die im ISEK 2025 unter dem Steckbrief Nr. 22 auf Seite 218 dargestellte Wohnbaufläche am Südrand Engelbostel, die als dörfliches Einfamilienhausgebiet zu entwickeln ist, nicht den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 301, 6. Änderung betrifft, sondern nur die sich daran östlich und südlich anschließenden Flächen.

Grundsätzlich ist bereits jetzt, wie ausgeführt, der erhöhte Bedarf an kostengünstigem Wohnraum (geförderter Wohnungsbau) erkennbar. Aus kommunalpolitischer Sicht sollen die vier von der EL begleiteten Wohnungsbauprojekte einen städtischen Beitrag zur Bewältigung dieser Nachfragesituation leisten. Entsprechend wurde in den Beschlussvorlagen zum Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 301, 6. Änderung das kommunalpolitische Ziel formuliert, im Plangebiet eine ausgewiesenen Spielplatzfläche zugunsten der Festsetzung eines WA-Gebietes zu überplanen, um preisgünstigen Wohnungsbau zu errichten.

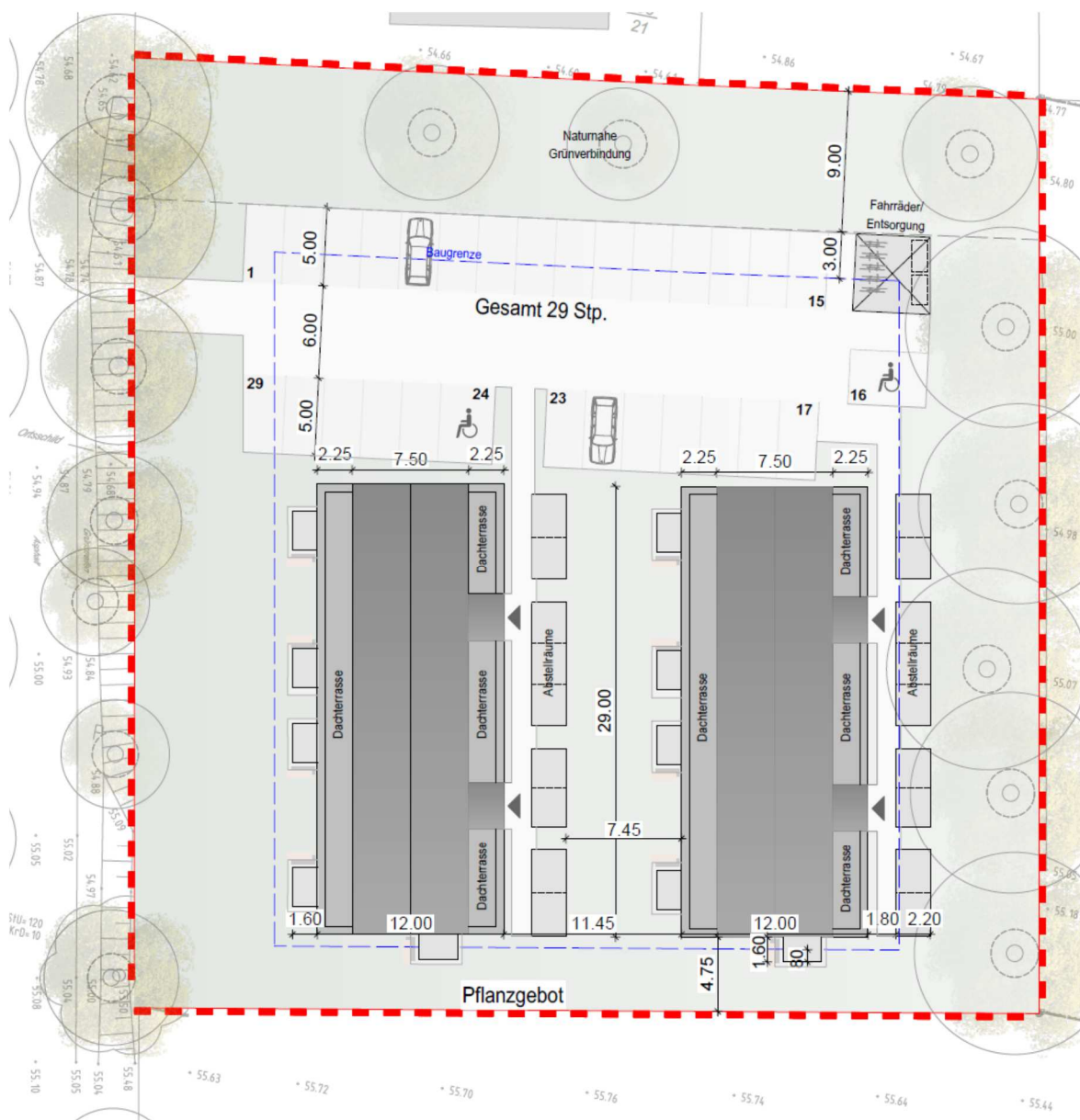
Aufgrund der Aufhebung des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes im Jahre 2008 kann die Entscheidung über die Errichtung und den Rückbau von Spielplätzen als Bestimmung der örtlichen Kommunen nach eigenem Ermessen getroffen werden. Zudem ist angedacht, bei der auf Grundlage des ISEK geplanten, weiteren Entwicklung von Wohnbauflächen südlich der Ortschaft Engelbostel einen mehr zentral angeordneten Spielplatzstandort vorzusehen. Dieses neue Spielangebot würde sicherlich besser zur Entlastung des vorhandenen, zentral gelegenen, aber sehr kleinen Spielplatzes an der Straße Kreuzwippe beitragen, als es ein Spielplatzstandort an der Stöckener Straße könnte.

Im Rahmen der weiteren Wohnbaulandentwicklung soll somit die Anordnung eines größeren, gefahrlos zu erreichenden Kinderspielplatzes weiter östlich vorgesehen werden. Bei einem Spielplatzstandort mit direktem Zugang zur Stöckener Straße kann dagegen kaum von einer sicheren Erreichbarkeit gesprochen werden. Hierbei ist auch zu beachten, dass die Stöckener Straße im Zuge der Gesamtentwicklung von Wohnbauland am Südrand von Engelbostel als Wohnsammelstraße voraussichtlich langfristig noch höhere Verkehrsbelastungen aufweisen wird. Das Wohnumfeld für die bestehende Bebauung wird sich im Zuge dieser baulichen Entwicklung sicherlich verändern. Aber ähnlich wie im Neubaugebiet Dorfstraße sollen auch diese Wohnbauflächen mit Grünzügen gegliedert werden, die dann für Naherholungs- und Freizeitaktivitäten sowohl für die neue und als auch für die vorhandene Bevölkerung zur Verfügung stehen. So werden mit dem 9 m breiten Grünzug im Plangebiet bereits gegenwärtig entsprechende Optionen für die Grünkonzeption der Gesamtentwicklung berücksichtigt.

Anstelle der Spielplatznutzung wird der überwiegende Teil der Fläche an der Stöckener Straße als Wohnbauland entwickelt und soll im Anschluss voraussichtlich im Wege des Erbbaurechts seitens der Stadt verpachtet werden. Demgemäß wäre davon auszugehen, dass die Entwicklungsgesellschaft der Stadt Langenhagen mbH Eigentümer der gesamten Fläche bliebe.

Nachfolgend wird der von der EL beauftragte Vorentwurf zur Gebäudeplanung mit zwei in Nord-Südrichtung orientierten Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 24 Wohneinheiten unterschiedlicher Größe (Vorentwurfsplanung beinhaltet Mix von 1,5- bis 5-Zimmerwohnungen) mittels Lageplan und Perspektive abgebildet. Diese Bebauungslösung basiert auf den getroffenen Festsetzungen, stellt aber aus rechtlicher Sicht nur eine mögliche, unverbindliche Bebauungsvariante im Rahmen des vorliegenden Angebotsbebauungsplanes dar. Über ein Verhandlungsverfahren der EL werden die Entwurfsplanung und die Vergabeentscheidung zur Umsetzung der Baumaßnahmen an diesem Standort weiter konkretisiert.

Lageplan:



Perspektive mit Blickrichtung von Süden:



Im nördlichen Teil des Plangebiets wird ein 9 m breiter Streifen, welcher als öffentliche Grünfläche „Naturnahes Grünverbindung“ festgesetzt wird, nicht Teil der zu entwickelnden Wohnbaufläche. Damit werden aus Sicht der Grünordnung Verbindungsoptionen für die weitere Bauland- und Grünflächenentwicklung offen gehalten (siehe Abschnitt 5.5.2 der Begründung).

Die neu entstehende Wohnbebauung soll sich harmonisch in die umliegende Bebauung einfügen und der Ortsrand im Bereich der Flurstücknummer 298/10 eine ausreichende Eingrünung erhalten. Ergänzend soll sich die geplante Bebauung optisch an die vorhandene weitgehend anpassen. Aus diesem Grund werden im Bebauungsplan Nr. 301, 6. Änderung entsprechende textliche und zeichnerische Festsetzungen getroffen, die unter Punkt 5 der Begründung näher erläutert werden.

3. Umweltverträglichkeit/ Zustand von Natur-und Landschaft / Artenschutzbelange

Der vorliegende Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von ei-

nem Umweltbericht nach § 2 a Abs. 1 Satz 2 und 3 BauGB wird im beschleunigten Verfahren abgesehen.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind gegeben. Durch den Bebauungsplan soll eine gezielte Nachverdichtung auf der 3.484 m² großen städtischen Fläche mit der Flurstücknummer 298/10 erfolgen. Zudem werden durch Festsetzungen im Bebauungsplan keine Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Weiter liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter vor. Ebenfalls befinden sich im Umfeld zum Plangebiet keine Störfallbetriebe, so dass der Belang gemäß § 50 Abs. 1 BImSchG in diesem Verfahren nicht betroffen ist.

Der Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 301 betrifft eine Brachflächenvegetation, die im Westen, Norden und Osten von Gehölzbestand eingesäumt ist. Die vorhandenen einheimischen Laubgehölze werden über entsprechende Festsetzungen – soweit möglich – erhalten. Auch die Erhaltung des alten Obstbaumbestandes im Norden des Planungsgebietes, welche für Insekten und Vogelarten von Bedeutung ist, sollte im Zuge der noch anstehenden Fachplanung zur geplanten Grünfläche möglichst berücksichtigt werden.

Zu den östlichen und den westlichen Gehölzstreifen werden Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB getroffen, die den Erhalt der prägenden Landschaftselemente am heutigen Ortsrand von Engelbostel planungsrechtlich sichern. Der nördliche Gehölzbestand liegt innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche „Naturnahe Grünverbindung“.

Aufgrund der vorhandenen Gehölzbestände und Vegetationsstrukturen erfolgten im Frühjahr 2018 (März bis Ende Mai) mehrere Begehungen im Plangebiet hinsichtlich der Erfassung von Brutvögeln. Als Ergebnis dieses Vogelmonitorings ist festzuhalten, dass keine gefährdeten Vogelarten als Brutvögel festzustellen waren und von den 32 festgestellten Vogelarten nur zwei einen Rote-Liste-Status aufweisen und zwei weitere in der Vorwarnliste geführt werden.

Die beiden betreffenden Rote-Liste- Arten (Star und Bluthänfling) und die beiden der Vorwarnstufe zuzuordnenden Arten (Gartengrasmücke, Haussperling) nutzten das Plangebiet lediglich als Nahrungsgast bzw. als Durchzügler.

Als Ergebnis ist festzuhalten, dass erhebliche Beeinträchtigungen aus Sicht des Artenschutzes mit dieser Planung nicht verbunden sind und im Plangebiet Standorte mit einer besonderen Bedeutung für die Tier- und Pflanzenwelt nicht vorhanden sind.

Das im Verfahrensgebiet liegende Flurstück ist in städtischem Besitz. Die Entscheidung, ob eine Bilanzierung durchgeführt wird, obliegt infolgedessen der Kommune. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 Baugesetzbuch ist eine ökologische Bilanzierung nicht erforderlich. Es wurde aber kommunalpolitisch der Wunsch geäußert, im Zuge der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 301 eine ökologische Bilanzierung auf freiwilliger Basis zu erstellen. Unter Beachtung des Bilanzierungsergebnisses werden deshalb Ausgleichsmaßnahmen und –flächen unter Punkt 6. Eingriffsregelung dargestellt und im Ausgleichskataster entsprechend berücksichtigt.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, übergeordnete Fachplanungen

4.1 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Langenhagen ist das Plangebiet als allgemeine Grünfläche mit dem Symbol „Spielplatz“ dargestellt.

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

Der Rat der Stadt Langenhagen hat am 31.03.2008 den Aufstellungsbeschluss zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans gefasst und auf Grundlage des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK – Ratsbeschluss vom 23.04.2012) wurde bereits die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans durchgeführt.

Im Entwurf der Planzeichnung zur Neuaufstellung des FNP sind am südlichen Rand von Engelbostel im Bereich östlich und westlich der Stöckener Straße Wohnbauflächen dargestellt. Die im Zuge des B-Planes Nr. 301, 6. Änderung beabsichtigte Baulandentwicklung erfolgt somit auf Grundlage der aktuellen kommunalen Stadtentwicklungsziele (siehe auch BD 2016/379-3, Ratsbeschluss vom 15.05.2017).

Der vorliegende Bebauungsplan ist dementsprechend aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt. Auf ein separates FNP-Änderungsverfahren kann verzichtet werden. Soweit die Neuaufstellung des FNP nicht vor der 6. Änderung des B-Planes Nr. 301 wirksam werden sollte, so wäre ggf. nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens der wirksame Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB redaktionell noch anzupassen. Im Zuge dieser Anpassung wäre im betreffenden Bereich statt allgemeiner Grünfläche „Spielplatz“ dann Wohnbaufläche darzustellen.

4.2 Regionales Raumordnungsprogramm

Der vorhandene Planbereich befindet sich im Geltungsbereich eines bestehenden Bebauungsplans und ist demnach Innenbereich gemäß § 30 BauGB. Das RROP fordert Innen- vor Außenentwicklung. Diesem Leitgedanken wird im Zuge der vorliegenden Baulandentwicklung entsprochen.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP 2016) ist der Ortsteil Engelbostel ebenso wie der Ortsteil Schulenburg als ländliche Siedlung mit der Ergänzungsfunktion Wohnen ausgewiesen. Die geplante Wohnbauentwicklung entspricht somit auch dieser aktuellen regionalplanerischen Zielsetzung.

Das Plangebiet liegt in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft gemäß RROP 2016. Wie unter Pkt. 2.1 der Begründung beschrieben, haben sich in den letzten 10 Jahren aufgrund der starken Bevölkerungsentwicklung und dem erhöhtem Wohnraumbedarf auch die Flächenpotenziale in der Innenentwicklung deutlich verringert. So wurde schon Anfang 2015 seitens der Verwaltung mit großem Aufwand nach verfügbaren, geeigneten Grundstücken für eine möglichst kurzfristige Entwicklung bzw. Bereitstellung von preisgünstigen Wohnraum gesucht. Als Ergebnis dieser Recherchen und Abstimmungen haben sich im gesamten Stadtgebiet nur die vier Grundstücke ergeben, die nun durch die Entwicklungsgesellschaft Langenhagen mbH (EL) einer Bebauung mit geförderten Wohnungsbau (insgesamt ca. 60 Wohneinheiten) zugeführt werden sollen. In Anbetracht des erheblichen Bedarfes nach preiswerten Wohnraum im Stadtgebiet von Langenhagen, der sich z.B. anhand der stetig steigenden Nachfragen (aktuellen Bedarfszahlen von August 2018: 272 Haushalte für Wohnungssuchende mit B-Scheinberechtigung) ablesen lässt, sind diese Projekte von besonderer städtebaulicher Bedeutung. Einer landwirtschaftlichen Nutzung, die in diesem Bereich zumindest seit dem 2. Weltkrieg niemals gegeben war, wird im Rahmen der Abwägung für die Flächen des Plangebietes eine deutlich geringere Gewichtung eingeräumt.

Ansonsten ist darauf hinzuweisen, dass bereits im Zuge der ISEK- Ziele bzw. der Ziele zur Flächennutzungsplan- Neuaufstellung im Rahmen der Abwägung für den betreffenden Bereich am Südrand von Engelbostel der Ausweitung bzw. der Erhaltung von landwirtschaftlichen Nutzflächen weniger Gewicht beigemessen wurde als der Entwicklung von Wohnbauflächen, im Plangebiet explizit zur Schaffung von preisgünstigem Wohnraum.

4.3 Archäologische Belange

Es ist nicht auszuschließen, dass bei den geplanten Bodeneingriffen im Plangebiet archäologischen Funden auftreten können. So gibt es innerhalb der angrenzenden Flur „Im heiligen Kampe“ bereits Dokumente mehrerer Urnenbestattungen, welche

auf einen vorgeschichtlichen Bestattungsplatz hinweisen, sowie ein atypisches, kupfernes Artefakt, welches nicht abschließend datiert werden konnte.

Wegen dieser Hinweise auf prähistorische Urnengräber ist für Erdarbeiten im Plangebiet eine Genehmigungspflicht nach § 13 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes angezeigt. Dem Höhenrelief ist jedoch zu entnehmen, dass es in früheren Zeiten offenbar zu einer Egalisierung des ursprünglich leicht nach Norden abfallenden Geländes in Form von Abgrabungen – wenige Dezimeter im Norden bis hin zu einem Meter im Süden – gekommen sein muss. Inwieweit sich unter diesen Voraussetzungen noch archäologische Befunde erhalten haben, sollte zwecks Planungssicherheit mittels eines einzelnen Suchschnittes (4 m breit, etwa in Nord-Süd-Richtung mittig im festgelegten Baufenster) überprüft werden.

Die Entwicklungsgesellschaft Langenhagen beabsichtigt vor Baubeginn in Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde durch eine Fachfirma entsprechende Sondierungsmaßnahmen im Plangebiet vorzunehmen.

5. Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

5.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Das geplante Baugebiet wird vor dem Hintergrund der angedachten Wohnnutzung als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Von der Festsetzung eines reinen Wohngebietes wird abgesehen, weil damit ökologisch sinnvolle und im digitalen Zeitalter immer häufiger anzutreffende räumliche Überschneidungen von Wohn- und Arbeitsort erschwert würden.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO werden im Geltungsbereich ausgeschlossen, da diese einen gewerblichen Charakter aufweisen, der mit einer erhöhten Flächeninanspruchnahme der Grundstücksnutzung einhergeht. Im Umfeld stark von Wohnen geprägter allgemeiner Wohngebiete bzw. von reinen Wohngebieten fügen sich solche Nutzungen in der Regel nicht ein bzw. werfen häufig Nutzungskonflikte auf. Zu Gartenbaubetrieben gehören auch Lager- und Rangierflächen; Tankstellen haben fast immer ausgedehnte Öffnungszeiten mit entsprechenden Zu- und Abgangsverkehren. Diese Nutzungen lassen sich demzufolge schwer mit den vorhandenen und geplanten Wohnstrukturen vereinbaren. Um mögliche Beeinträchtigungen von angrenzenden Wohngrundstücken zu vermeiden, werden die genannten Nutzungen ausgeschlossen.

5.1.2 Einstellplätze, Nebenanlagen

Garagen und Carports sowie Nebenanlagen sind im WA-Gebiet innerhalb der südlichen, nicht überbaubaren Grundstücksfläche des Plangebiets ausgeschlossen. Einstellplätze sollten möglichst nahe der Zufahrt angeordnet werden. Einer unnötigen Flächeninanspruchnahme durch längere Zufahrten soll entgegengewirkt und die Errichtung von Carports und Garagen sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden am direkten Ortsrand vermieden werden. Zum südlichen Ortsrand wird deshalb in 2 m Tiefe eine mit einem Punktraster gekennzeichnete nicht überbaubare Grundstücksfläche vorgesehen, in der die Errichtung von Garagen, Carports, Stellplätzen und Nebenanlagen ausgeschlossen ist. Daran südlich angrenzend wird eine 2 m breite Heckenpflanzung zur freien Landschaft festgesetzt. In Verbindung mit den sonstigen Festsetzungen, die dem Erhalt vorhandener Gehölze dienen, wird damit der heutigen Ortsrandlage des Plangebietes ausreichend Rechnung getragen. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass sich langfristig mit der geplanten Entwicklung von Wohngebieten im östlichen und südlichen Anschluss der Ortsrand nochmals deutlich verlagern wird.

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

Der Stellplatznachweis ist grundsätzlich gemäß der Niedersächsischen Bauordnung (NbauO) auf den privaten Baugrundstücken zu erbringen. Erst wenn dieses nicht möglich ist, wird die Baugenehmigungsbehörde im Einzelfall die Möglichkeit einer Stellplatzablösung für erforderliche Einstellplätze in Betracht ziehen. Abweichend von der Anlage „Richtzahlen für den Einstellplatzbedarf“ zu den Ausführungsbestimmungen zu § 47 NbauO kann bei den geplanten geförderten Wohnungsbau von der niedrigsten geforderten Anzahl an Einstellplätzen ausgegangen werden (mind. 1 Einstellplatz je Wohnung).

Die Zufahrt auf das Verfahrensgebiet erfolgt von der Stöckener Straße. Zum nachhaltigen Schutz des vorhandenen Baumbestandes an der Stöckener Straße, wird eine 3,5 m breite Zu- und Ausfahrt zum Plangebiet planungsrechtlich im Bebauungsplan 301, 6. Änderung gesichert sowie darüber hinaus kein weiterer Anschluss an die Stöckener Straße ermöglicht.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist eine Angabe der Intensität der Grundstücksausnutzung und wird definiert über Festsetzungen der Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl sowie der Gebäude- bzw. Firsthöhe und der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse.

Im Detail ergibt sich das Maß der baulichen Nutzung im Wesentlichen aus der Abwägung heraus, dass einerseits unter Berücksichtigung der Grundsatzes zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden, über eine möglichst großzügige überbaubare Grundstücksfläche und günstige Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung die Schaffung von ausreichend Wohnraum mit geringem Flächenverbrauch anzustreben ist. Auf der anderen Seite soll sich die Neubebauung gut in die vorhandenen Siedlungsstrukturen einfügen und es müssen auch die erforderlichen Stellplatzflächen sowie ausreichend Garten-, Spiel- und Erholungsfläche sichergestellt werden. Die bauliche Ausnutzung der Grundstücksflächen und die Höhenentwicklung der Neubebauung sollen sich an die der Nachbargebiete im Geltungsbereich der 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 301 anlehnen.

Nach Abwägung der vorgenannten Belange wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Über eine textliche Festsetzung wird die Berechnung der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO dahingehend modifiziert, dass befestigte Flächen im Bereich der Stellplätze und Zufahrten aus Rasenpflaster mit mind. 3 cm Fugenabstand nur zu 50 % auf die zulässige Grundfläche anzurechnen sind. Die abweichende GRZ-Regelung für Rasenpflasterflächen fördert diese ökologisch sinnvolle Befestigungsart von Stellplätzen und Zufahrten und ermöglicht den Bauherren und Entwurfsverfassern eine größere Flexibilität im Rahmen der Planung der Wohnbebauung sowie der Außenanlagen.

Die Geschossflächenzahl wird mit 0,8 definiert. Diese Festsetzung ergibt sich aus der maximal möglichen Anzahl der Vollgeschosse (siehe unten).

Es wird eine maximale Firsthöhe von 11,50 m festgesetzt. Als Bezugshöhen der festgesetzten Gebäudehöhe sind die Höhe in Fahrbahnmitte der Stöckener Straße und Firsthöhe der Bebauung heranzuziehen. Zusätzlich wird eine maximale Anzahl von zwei Vollgeschossen festgesetzt. Die Festsetzung stellt in Verbindung mit der maximal zulässigen Firsthöhe sicher, dass die neu entstehende Bebauung nicht wesentlich höher wird, als die Gebäude des nördlich angrenzenden, relativ homogenen Siedlungsgebietes. Eine noch geringere Gebäudehöhe würde für die geplanten Geschosswohnungsbaumaßnahmen zu unwirtschaftliche Rahmenbedingungen bedeuten.

Die nördliche und die südliche Baugrenzen dürfen durch Balkone, Erker und Vordächer ausnahmsweise auf max. 50% der jeweiligen Ansichtslänge um bis zu 1,50 m überschritten werden. Damit werden weitere Spielräume für die Gebäudeplanung ermöglicht.

Die gewählten Ausnutzungskennziffern lassen einen verhältnismäßig niedrigen Geschosswohnungsbau (2 Vollgeschosse mit Staffelgeschoss bzw. ausgebautem Dachgeschoss) mit hohem Versiegelungsgrad auf dem Grundstück zu. Die Höhenfestsetzungen sind in Bezug auf die nördlich anschließende Bebauung städtebaulich insbesondere deshalb vertretbar, weil durch die zwischengelagerte, 9 m breite Grünfläche und durch die vorgegebene Firstrichtung (s. Punkt 5.3 und Punkt 5.52 der Begründung) Beeinträchtigungen der vorhandenen Wohnnutzungen, z.B. hinsichtlich der Besonnung und Belichtung, erheblich minimiert werden. Bezüglich der hohen Flächenversiegelungsmöglichkeiten ist zu beachten, dass die verbleibenden Freiflächen durch die Gehölzstreifen mit zu erhaltenden bzw. anzupflanzenden Gehölzen aus ökologischer Sicht eine hohe Qualität aufweisen werden.

Im Zuge der Auslegung haben 40 Bürger und Bürgerinnen sowie die Ortsbürgermeisterin Bedenken dahingehend vorgebracht, dass eine mögliche Mehrfamilienhausbebauung mit zwei Vollgeschossen und zusätzlichem Staffelgeschoss sich nicht in die Umgebung einfügen würde und haben diesbezüglich geänderte bzw. ergänzende Festsetzungen, insbesondere in Bezug auf die Dachneigung (mind. 40°) und die Aufnahme einer max. Traufhöhe (6-7 m) angeregt.

Auf die Festsetzung einer maximalen Traufhöhe kann verzichtet werden, weil die Höhenentwicklung der Bebauung mit der Festsetzung von maximal 2 Vollgeschossen, einer maximalen Firsthöhe von 11,5 m und einer Minstdachneigung von 25 ° ausreichend bestimmt ist. Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 ist auch in der Nachbarschaft zum Plangebiet überwiegend der Rahmen für die bauliche Ausnutzung (Dichte). Die hier vorhandene Bebauung der 70er Jahre weist zudem auch oftmals 2 Vollgeschosse auf.

Im Verhältnis zu den rechtlichen Regelungen der Bestandsbebauung im Umfeld der Schulstraße (rechtsverbindlicher B-Plan Nr. 301, 5. Änd. und rechtsverbindlicher B-Plan Nr. 303, 2.Änd.) erfolgen mit den Festsetzungen der 6. Änderung des B-Planes Nr. 301 deutlich mehr rechtliche Vorgaben / Einschränkungen zur Höhenentwicklung und Gestaltung der geplanten Bebauung. Denn in den betreffenden, südlichen Bereich der Ortschaft Engelbostel gibt es in den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen keinerlei Regelungen zur Dachform, Dachneigung, Firsthöhe, Firstrichtung oder Traufhöhe. Insofern könnten aufgrund des vorhandenen Planungsrechtes - soweit zwei Vollgeschosse auf den Grundstücken zulässig sind - im Rahmen von Umbau- und Nachverdichtungsmaßnahmen durchaus Vorhaben mit vergleichbarer

Höhenausformung, d.h. ggf. auch mit zwei Vollgeschossen und Staffelgeschoss, benachbart zum Plangebiet entstehen.

Die Begründung beschreibt unter Punkt 1.2 ausführlich die Bestandssituation der Bebauungsstrukturen in der Ortschaft bzw. im Umfeld des Plangebietes. Diesbezüglich ist zu beachten, dass baurechtlich im Umfeld der vorhandenen Bebauung aus den 70er Jahren entlang der Schulstraße auch Flachdächer zulässig sind. So wurde kürzlich nahe der Straße Kreuzwippe auch ein entsprechendes Bauvorhaben mit Flachdach errichtet.

Die Wirtschaftlichkeit der Baumaßnahmen im Plangebiet ist ganz wesentlich von einer möglichst kompakten Gebäudeform abhängig. Angestrebt werden im Allgemeinen bei solchen Wohnungsbauprojekten möglichst Mehrfamilienhäuser mit drei Vollgeschossen und ausgebautem Dachgeschoss. Aufgrund der vorhandenen Bebauungsstrukturen wurde die Anzahl der Vollgeschosse bei dieser Planung zu Lasten der ökonomischen Gesichtspunkte auf zwei reduziert. Weitere Festsetzungen, die die Kubatur, die mögliche Wohnfläche oder die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten weiter einschränken, wären mit dem kommunalpolitischen Ziel, an diesem Standort preisgünstigen Wohnungsbau zu ermöglichen, nicht mehr zu vereinbaren. Da eine erhebliche Nachfrage im Stadtgebiet von Langenhagen nach kleineren preisgünstigen Wohnungen besteht, wäre insbesondere die Reduzierung von Wohneinheiten auch aus sozialpolitischer Sicht problematisch.

Auch unter Beachtung der vorgenannten bauhistorischen und baurechtlichen Situation verbleibt es bei dem Abwägungsergebnis, dass den Belangen der Ortsbild- und Ortsrandgestaltung und des Einfügens in das vorhandene bebaute Umfeld mit einer Dachneigung von mind. 25° und einer max. Firsthöhe von 11,5 m bei max. zwei Vollgeschossen ausreichend Rechnung getragen wird.

5.3 Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

Ziel dieses Angebotsbauungsplanes ist es, die Schaffung von preiswertem Wohnraum zu ermöglichen. Dies erfordert einen gewissen Gestaltungsspielraum für die Planung und Konzeption der Neubebauung. Andererseits sollten gewisse einheitliche Gestaltungsmerkmale der vorhandenen Bebauungsstrukturen aufgenommen werden.

Hinsichtlich der Fassadenmaterialien können keine klaren Vorgaben aus der Umgebung abgeleitet werden, so dass hierzu kein Regelungsbedarf gesehen wird.

Prägend für die vorhandene Bebauung sind jedoch relativ stark geneigte Dächer, überwiegend als Satteldächer ausgeformt, allerdings mit Ziegel- oder Betondachsteindeckung in sehr unterschiedlicher Farbgebung (braun, rot, anthrazit).

Auch wenn einige Häuser im weiteren Umfeld des Plangebietes eine Dachneigung bis zu 45 ° aufweisen, kann dieses nicht als Maßstab für die geplante Bebauung dienen. Eine solche Dachgestaltung könnte dem Ziel der Schaffung von preiswertem Wohnraum entgegenstehen. Insofern wird die Vorgabe einer Mindestdachneigung von 25 ° als ausreichend für die Einfügungserfordernisse der Bebauung in die vorhandenen Strukturen erachtet. Zudem wird die Firstrichtung der Hauptgebäude im Plangebiet in Nord-Südausrichtung vorgegeben, so dass zur vorhandenen Wohnbebauung nur die schmalen Giebelseiten der Neubebauung orientiert sind. Die Firstrichtung wird auch festgesetzt, um weiterführend eine städtebauliche Gesamtidee zu verfolgen und zu unterstreichen. Es soll erreicht werden, dass hinsichtlich verschieden möglicher Hauskonzeptionen ein beruhigendes, das Gesamtbild stärkendes Element bleibt. Unzumutbare Beeinträchtigungen für die nördlich vorhandene Wohnbebauung können nicht eintreten, weil durch die 9 m breite, zwischengelagerte öffentliche Grünfläche und durch die geplante Anordnung der Stellplätze im Norden des Baugrundstückes die Abstände zwischen Alt- und Neubebauung voraussichtlich ca. dreimal so groß wie bauordnungsrechtlich erforderlich sind.

5.4 Verkehr

Die Haupteerschließung des Verfahrensgebietes erfolgt von der Langenhagener Straße über die Stöckener Straße und von dort aus in den Geltungsbereich. Das gesamte Plangebiet wird direkt von öffentlichen Verkehrsflächen erschlossen. Die nächstgelegene Autobahnanschlussstelle der Bundesautobahn BAB 352, Abfahrt Nr. 4 Engelbostel ist über die Langenhagener Straße und Hannoversche Straße in weniger als 5 Min. zu erreichen. Damit ist eine sehr gute überregionale Verkehrsanbindung vorhanden.

Weiter ist das Verfahrensgebiet an das Öffentliche Personennahverkehrsnetz mittels Busverbindungen der Regiobus Hannover GmbH der Linien 460, 461 und 480 mit Haltepunkten Engelbostel/Kirche und Engelbostel/Kirchstraße angeschlossen. Fußläufig sind die beiden Bushaltestellen mit einer Entfernung zum Plangebiet von 600 bis 800 m ausreichend erreichbar. Die aufgeführten Busverbindungen fahren zum einen nach Langenhagen/ Zentrum und zum anderen nach Hannover Nordhafen, womit weitere Anschlussmöglichkeiten des ÖPNV gegeben sind.

Das Plangebiet südlich der Schulstraße wird über die Stöckener Straße mithilfe einer festgesetzten Zu- und Ausfahrt erschlossen. Der vorhandene Grünbestand nördlich, westlich und östlich im Plangebiet soll gesichert werden. Aufgrund der vor-

handenen verkehrlichen Infrastruktur ist eine Erschließung nur von Westen vorgesehen.

Gemäß der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen sind die Stöckener Straße und die Schulstraße, hinsichtlich ihrer Charakterisierung zurzeit in die Kategorie Wohnstraße einzuordnen. Weiter befindet sich das Gebiet, um die Schulstraße nach § 45 Abs. 1 c StVO innerhalb einer Tempo 30-Zone mit einem geringen Durchgangsverkehr. Die Tempo 30-Zone endet in der Stöckener Straße mit dem Grundstück der Flurstücksnummer 298/19. Vorteilhaft wäre die Tempo 30-Zone, um ca. 30 m in Richtung Ortsausgang zu verlegen, umso eine Anpassung des Verkehrs in Betracht auf die entstehende Bebauung des Plangebiets zu erzielen.

Da im Bereich der festgesetzten Zu- und Ausfahrt keine Parkplätze vorhanden sind, wird sich die Parkplatzsituation vor Ort nicht verschlechtern.

Die vom Plangebiet teilweise erfasste Stöckener Straße ist in ausreichender Dimension für den motorisierten Individualverkehr ausgebaut. Gehwege für Fußgänger sind auf keiner Fahrbahnseite vorhanden. Im Zuge der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 301 könnte angedacht werden, in Verbindung mit der Verlegung des Tempo 30-Zone Verkehrsschildes, den vom Plangebiet erfassten Verkehrsbebereich der Stöckener baulich umzugestalten. Der betreffende Straßenabschnitt ist bereits im rechtsverbindlichem B-Plan Nr. 301, 6. Änderung und Ergänzung als Verkehrsfläche festgesetzt. In Anbetracht der geplanten Wohnbauentwicklung am Südrand von Engelbostel wäre langfristig für den gesamten Südabschnitt der Stöckener Straße eine Umgestaltung bzw. die Anlage eines Gehweges wünschenswert.

Die Entscheidung, ob bzw. in welchem Umfang ein Ausbau der Stöckener Straße vorzunehmen ist, kann nicht auf der Ebene der Bauleitplanung getroffen werden, sondern erfolgt auf der Grundlage gesonderter Beschlüsse zur Fachplanung der Straßen- und Verkehrsflächen. So wurde über die BD/2018/163-1 (Beschluss in der Sitzung des Verwaltungsausschusses am 27.08.2017) die Verwaltung aufgefordert, eine Straßenplanung für die Stöckener Straße so zu erstellen, dass zum Bezug der Häuser ein Fußweg existiert.

Aufgrund der Entwicklungsziele für weitere Wohnbebauung am Südrand der Ortschaft wird sich voraussichtlich die Funktion der Stöckener Straße in eine Wohnsammelstraße ändern. Für die sich daraus ergebenden Anforderungen wäre jedoch zu gegebener Zeit eine gesonderte Fachplanung, verbunden mit entsprechenden Beschlüssen in den kommunalpolitischen Gremien, erforderlich.

5.5 Grünanlagen/ Kinderspielplatz

5.5.1 Kinderspielplatz

Zur derzeitigen Versorgung des Plangebietes mit Spielflächen kann der Spielplatz an der Straße Kreuzwippe herangezogen werden. Die ca. 485 m² große Fläche ist mit Spielgeräten ausgestattet und dient zum Spielen und zur Erholung der Kinder. Die Kinder erreichen den Spielplatz innerhalb der Tempo 30-Zone über vorhandene Gehwege. Zudem befinden sich innerhalb der öffentlichen Grünfläche westlich der Bebauung Garmstraße einige Spielgeräte.

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

In Anbetracht der Größe und Entfernung des Spielplatzes an der Straße Kreuzwippe sowie den nur sehr untergeordneten Spielangeboten im Grünstreifen entlang der Bebauung der Garmstraße wird mittelfristig eine weitere Spielplatzfläche für Kinder ab 6 Jahren benötigt, die in den zukünftigen Planungen von Bauflächen am Südrand von Engelbostel (siehe ISEK- Steckbrief 22) zu berücksichtigen sein wird.

5.5.2 Pflanzstreifen/ Zu erhaltender Baumbestand / öffentliche Grünfläche

Im Plangebiet werden gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25 a und b BauGB vorhandene Gehölze im Osten und Westen erhalten und diese darüber hinaus durch zusätzliche Bepflanzungen mit heimischen Laubgehölzen verdichtet, so dass 7 m breite Gehölzstreifen entstehen. Ebenfalls erfolgt an der Südgrenze des Plangebiets die Ausweisung einer 2 m breiten Fläche zur Anpflanzung einer Hecke von ca. 47 m Länge.

Die Gehölzstreifen dienen der landschaftlichen Einbindung des Neubaugebietes und der Ortsrandgestaltung. Außerdem sollen Nutzungskonflikte zwischen der geplanten Wohnnutzung und den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen durch die Pflanzungen minimiert werden. Weiter reduziert die vorhandene und neue Bepflanzung in der subjektiven Wahrnehmung Schallemissionen, sorgt für bessere klimatische Verhältnisse und bindet Staub und Schadstoffe. Auszuführen sind die Pflanzstreifen als dichte Bepflanzung aus standortheimischen Gehölzarten.

Im Norden des Plangebiets wird eine 9 m breite öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Naturnahe Grünverbindung“ ausgewiesen. Ziel ist es, den vor-

handenen Gehölzbestand auch im Bereich dieser öffentlichen Grünfläche möglichst zu erhalten. Die Grünfläche dient einerseits als Puffer zwischen Alt- und Neubebauung. Andererseits stellt sie die Option einer ggf. weiter zu führenden Grünverbindung im Rahmen der Weiterentwicklung von Wohnbauflächen im östlichen Anschluss an das Plangebiet sicher.

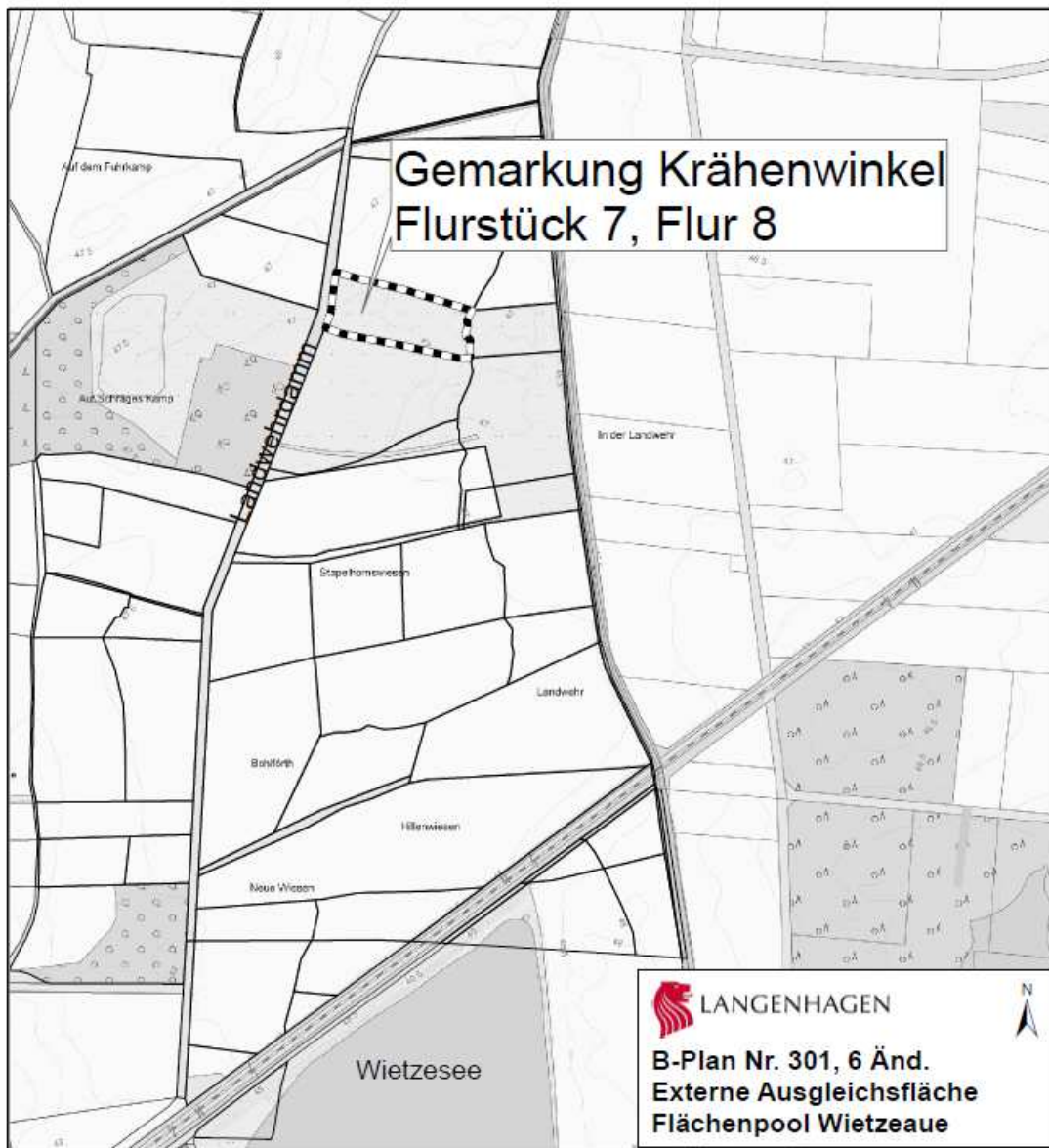
6. Eingriffsregelung

Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB und § 18 Abs. 2 BNatSchG sind Ausgleichsmaßnahmen nach § 15 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG nicht notwendig. Wie unter Punkt 3. der Begründung bereits erwähnt, erfolgt in diesem Bauleitplanverfahren auf freiwilliger Basis eine Bilanzierung bzw. dem Ergebnis entsprechend eine Berücksichtigung von Ausgleichsmaßnahmen im Ausgleichskataster.

Die Aufstellung der Bilanzierung erfolgt gemäß der Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, des Niedersächsischen Städtetages von 2013.

Ökologische Bilanzierung zum Bebauungsplan Nr. 301, 6. Änderung nach der Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung des Niedersächsischen Städtetages (2013)					
Listen- Nr.	Biotoptyp	Code	Wertfaktor	qm	Ökol. Wert
BESTAND lt. bestehendem Baurecht					
12.11.8	öffentliche Grünfläche (Spielplatz)	PSZ	1	2.165 qm	2.165 WE
2.13.3	öffentliche Grünfläche (Gehölzumrandung des Spielplatzes)	HBA	3	1.319 qm	3.957 WE
	Summe			3.484 qm	6.122 WE
PLANUNG					
12.12	naturnahe Grünverbindung (sonstige Grünanlage ohne Altbäume)	PZ	2	519 qm	1.038 WE
	allgemeines Wohngebiet (WA), insges. 2965 qm, davon:				
13.4	a) maximal mögliche Bebauung (60% = 1779 qm)	X	0	1.779 qm	0 WE
	b) restliche Fläche (40% = 1186 qm):				
2.13.3	Erhaltung / Ergänzung des bestehenden Gehölzbestandes (Baumreihe)	HBA	3	689 qm	2.067 WE
12.2	Anpflanzung einer Hecke	BZ	2	88 qm	176 WE
12.6	Garten	PH	1	409 qm	409 WE
	Summe			3.484 qm	3.690 WE
DEFIZIT					-2.432 WE

Aus der Bilanzierung geht hervor, dass der Planwert der Grünfläche „Spielplatz“ einschließlich der im B-Plan Nr. 301, 5. Änderung und Ergänzung im betreffenden Bereich festgesetzten Flächen für Anpflanzungen einen ökologischen Wert von 6.122 Werteinheiten (WE) aufweist. Durch die Ausweisung der Spielplatzfläche als Baugrundstück für preiswertes Wohnen ergeben sich eine höhere Flächenversiegelung (1779 qm) und ein deutlich geringerer Flächenumfang für Pflanzmaßnahmen (Pflanzstreifen von 1319 qm auf 777 qm reduziert). Insgesamt ergibt sich auf Grundlage dieser 6. Änderung ein ökologischer Wert von 3.690 Werteinheiten (WE). Das Defizit von 2.432 WE wird innerhalb des Flächenpools Wietzeau 1 dem Flurstück 7 (Flur 8, Gemarkung Krähenwinkel) zugeordnet (siehe nachfolgende Übersicht). Dieses Flurstück weist noch freie Werteinheiten auf.



Die Kompensationsmaßnahmen auf dieser Fläche sind bereits komplett umgesetzt. Der frühere Acker wurde in Extensivgrünland umgewandelt.

7. Immissionsschutz

Im Plangebiet wirkt sich insbesondere der Fluglärm auf die Lärmsituation aus, weil in ca. 200 m Entfernung zum festgesetzten Wohngebiet der Siedlungsbeschränkungsbereich des Verkehrsflughafens Hannover - Langenhagen angrenzt. An dessen Rand sind entsprechend den Aussagen des Landesraumordnungsprogramms (LROP 2012 – Teil II) Immissionspegel von 55 dB LDEN anzunehmen.

Neben dem Fluglärm wirkt sich aus Sicht des Immissionsschutzes insbesondere der Straßenverkehrslärm der Stöckener Straße aus. Die südlich gelegene Langenhage-

ner Straße weist eine deutlich größere Verkehrsdichte auf, befindet sich aber mit einer Entfernung von ca. 350 m in einem ausreichend weiten Abstand zum Plangebiet. Um die Immissionssituation im Verfahrensbereich zu beurteilen, wird zum Straßenverkehrslärm auf die modifizierten Werte aus der Lärmaktionsplanung zurückgegriffen.

Bezüglich der Straßenverkehrslärmverhältnisse ist danach festzuhalten, dass der Orientierungswert der DIN 18005 für WA-Gebiete von 55 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts im Bereich der Freiflächen im Plangebiet eingehalten bzw. nachts allenfalls nur geringfügig überschritten wird. Bei Einzelbetrachtung der Immissionsquellen ist festzustellen, dass für Pegelüberschreitungen in erster Linie der Fluglärm verantwortlich ist und somit noch Außenlärmpegel von über 55 dB (A) im Plangebiet anzunehmen sind.

Deshalb wird im Rahmen der planerischen Abwägung die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen auf Grundlage der DIN 4109 im Plangebiet insbesondere wegen der erhöhten Außenlärmpegel zur Nachtzeit erforderlich. Bei der Ausführung der Außenbauteile für die schutzwürdigen Nutzungen im Plangebiet (ausschließlich Räume innerhalb der Wohnhäuser, für die in der Nachtzeit von erhöhten Ruhebedürfnis auszugehen (Schlafzimmer, Kinderzimmer, ggf. Gästezimmer)) sind somit die Anforderungen des Lärmpegelbereiches III der DIN 4109 zu berücksichtigen. Der Bebauungsplan enthält eine entsprechende textliche Festsetzung zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse in den Gebäuden. Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Durchführung von Schallschutzmaßnahmen auch auf ausreichende Belüftungseinrichtungen in Schlaf-, Kinder und Gästezimmern zu achten ist.

Für die bestehende Bebauung kann trotz der zu erwartenden Mehrbelastung der vorhandenen Straßen durch die Verkehre der geplanten Neubebauung bzw. den damit verbundenen Immissionen sicher ausgeschlossen werden, dass hier nach den Kriterien der Verkehrslärmschutzverordnung ein Anspruch auf Lärmschutz durch die Planung ausgelöst wird. Der Verkehrsentwicklungsplan Langenhagen gibt als Prognose für 2020 für den Südtail der Stöckener Straße 1900 Fahrzeuge/24 h an. Somit ist eine Verdoppelung der Verkehrsbelastung der Stöckener Straße aufgrund der im Plangebiet möglichen Wohneinheiten (ca. 25) sicherlich nicht anzunehmen.

8. Bodenschutz

8.1 Altlasten

Im Altlastenkataster der Stadt Langenhagen sind für das Flurstück mit der Nr. 298/10 keine potentiellen Altlastenverdachtsflächen vermerkt. Hinweise von ortsansässigen Bürgern hinsichtlich einer das Plangebiet betreffenden Ablagerung von

Bauschutt im Zuge der Nachkriegsbauaktivitäten, die zur Beratung des Aufstellungsbeschlusses vorgebracht wurden, wurde nachgegangen.

Andere Bürger der Ortschaft Engelbostel haben sich im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung dahingehend geäußert, dass das Gelände nach dem Krieg erst als einfacher unbefestigter Sport- und später als Reitplatz genutzt wurde und Bauschuttablagerungen hier nicht bekannt seien.

Die geotechnische Voruntersuchung vom Februar 2018 (Büro Prof. Rodatz und Partner, Braunschweig) basiert auf drei Bohraufschlüssen bis 7 m unter Gelände im Plangebiet. Die Bodenproben haben den Verdacht hinsichtlich möglicher Bauschuttablagerungen nicht bestätigt. Nach den umweltanalytischen Untersuchungsergebnissen ist das Material der Zuordnungsklasse Z0 (Lehm/Sand) nach LAGA TR Boden einzustufen.

8.2 Kampfmittel

Aufgrund der Auswertung von Luftfotos (Schreiben LGLN vom 02.08.2016) bestehen seitens des Kampfmittelbeseitigungsdienstes keine Bedenken in Bezug auf Abwurfmittel (Bomben). Um Bomben und Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) mit größerer Sicherheit auszuschließen, wird die Stadt Langenhagen im Vorfeld der Baumaßnahmen auf dem Baugrundstück durch eine Fachfirma weitere Sondierungsmaßnahmen vornehmen lassen.

Im Bebauungsplan wird ein nachrichtlicher Hinweis aufgenommen.

8.3 Bodenuntersuchung / Versickerung

Die geotechnische Voruntersuchung vom Februar 2018 (Büro Prof. Rodatz und Partner, Braunschweig) kommt zum Ergebnis, dass das Gelände zwischen 54,3 und 55,8 mNN liegt und zur Egalisierung (geplante Geländeoberkante entspricht ca. 55,34 mNN) sowohl Einschnitte als auch Auffüllungen erforderlich werden.

Aus Gründen der Vermeidung von Setzungen und in Hinblick auf die geplante Versickerung des Oberflächenwassers wird empfohlen, in den betreffenden Bereichen die oberflächennahen schwach durchlässigen lehmigen Auffüllungen durch durchlässiges Material auszutauschen (Bodenaustausch bis 1,4 m Tiefe). Darunter stehen versickerungsfähige sandige Böden an.

Mehrere Anwohner/innen benachbarter Grundstücke nördlich zum Plangebiet haben zur Auslegung Bedenken dahingehend vorgebracht, dass sich durch die Entwässerungsmaßnahmen für die geplante Wohnbebauung eine Verschlechterung der bereits heute problematischen Niederschlagswasserbeseitigung auf ihren bebauten Grundstücken ergeben könnte. Die geplante Versickerung des Oberflächenwassers wird von den Nachbarn infrage gestellt.

Grundsätzlich können zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch keine konkreten Angaben zu den Entwässerungsmaßnahmen innerhalb des WA-Gebietes getroffen werden. Diese werden voraussichtlich erst zur Bauantragsstellung vorliegen. Im an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Straßenbereich ist kein Regenwasserkanal bzw. keine aufnahmefähige öffentliche Niederschlagswasseranlage vorhanden bzw. geplant.

Aufgrund des Ortsrechtes beabsichtigt die Entwicklungsgesellschaft Langenhagen mbH (EL) eine Versickerung des Oberflächenwassers im WA-Gebiet entsprechend den Empfehlungen des Bodengutachtens. Die direkten Nachbarn haben wegen ihrer Befürchtungen zur Entwässerungssituation bereits im Vorfeld der Auslegung des B-Planes Nr. 301, 6. Änderung Gespräche mit der EL geführt. Ihnen wurde zugesagt, dass die Versickerungsmaßnahmen für die geplanten Wohngebäude mit möglichst großem Abstand zur vorhandenen Bebauung erfolgen sollen.

Im Verhandlungsverfahren zum preisgünstigen Wohnungsbau an diesem Standort hat die EL deshalb folgenden Passus in die Ausschreibungsunterlagen zu den Versickerungsmaßnahmen aufgenommen:

Das Regenwasser ist vollständig auf dem Grundstück zu versickern. Hierfür sind entsprechende Entwässerungs- bzw. Rückhalteeinrichtungen zu planen und herzustellen.

Bei der Vorplanung für eine Bebauung des Grundstücks sind einzelne Beschwerden zu Grundwasserproblemen der nördlich angrenzenden Grundstückseigentümer bei der Stadt Langenhagen eingegangen. Dieser Umstand ist bei der Bebauung des Grundstücks Stöckener Straße zu berücksichtigen. Die auf dem Grundstück vorzusehenden Regenwasserversickerungs- und ggf. -rückhalteanlagen sind daher im westlichen, östlichen und/oder südlichen Bereich des Grundstücks vorzusehen.

Der 9 m breite Streifen im Norden des Grundstücks, welcher als öffentliche Grünfläche „Naturnahe Grünverbindung“ im Bebauungsplan festgesetzt ist, darf daher nicht zu Zwecken der Regenwasser-entwässerung des Baugrundstücks in Anspruch genommen werden.

Gemäß § 9 der Niederschlagswasserbeseitigungssatzung sind Entwässerungsmaßnahmen nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik wie der DWA A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ und nach den Bestimmungen der Niederschlagswasserbeseiti-

gungssatzung vom Eigentümer des Baugrundstückes auf eigene Kosten durchzuführen und zu betreiben.

Entsprechend wurden in den letzten Jahren bei der Entwicklung neuer Wohngebiete (u.a. Weiherfeld, Dorfstraße) auf den Bau von Regenwasserkanälen verzichtet. Stattdessen wurden auf der Grundlage von Bodengutachten Versickerungsmaßnahmen geplant und ausgeführt. Gleiches ist in der Regel auch bei neuen städtischen Hochbauprojekten festzuhalten. Die fachgerechte Anlage dieser Entwässerungsanlagen ohne verdichtete Böden im Bereich der Versickerungsflächen ist somit seit Jahren geübte Praxis bei der Umsetzung von privaten und öffentlichen Bauvorhaben. Die geäußerten Befürchtungen werden seitens der Verwaltung deshalb nicht geteilt. Eine Erweiterung des Regenwasserkanalnetzes, um den gewünschten Anschluss des Wohnungsbaugrundstückes an die Kanalisation zu erwirken, ist dagegen aus rechtlicher, wirtschaftlicher und ökologischer Sicht nicht zu vertreten.

Auch nach Einschätzung des Eigenbetriebes Stadtentwässerung (SE) ergeben sich durch die geplante Bebauung und den beabsichtigten Versickerungsmaßnahmen keine unzumutbaren Beeinträchtigungen der vorhandenen, nördlich benachbarten Bebauung in Hinblick auf deren Oberflächenentwässerungsverhältnisse.

9. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet grenzt an die mit Leitungen der Stadt Langenhagen oder anderer öffentlicher Versorger erschlossene Stöckener Straße. Daher ist der Anschluss der Grundstücke im Geltungsbereich an das Leitungsnetz der Stadt Langenhagen bzw. anderer Versorgungsträger grundsätzlich möglich, wenn auch zum Teil Ergänzungen der Leitungskonzeptionen erforderlich werden. So ist auch das Schmutzwasserkanalnetz vom Kreuzungsbereich Stöckener Straße / Schulstraße in südlicher Richtung zu erweitern.

Der Wasserverband Garbsen-Neustadt hat im Rahmen der Auslegung mitgeteilt, dass zur Sicherstellung der Trinkwasserversorgung die Verlegung einer Rohrleitung DN 150 geplant sei. Der Wasserverband Garbsen-Neustadt hat zudem auf Nachfrage festgestellt, dass der Löschwasserbedarf von mind. 1600 l /min. über 2 Stunden sichergestellt werden kann.

Die Enercity Netzgesellschaft hat im Rahmen der Auslegung auf die erforderliche Einrichtung einer öffentlichen Straßenbeleuchtung im Zuge des Straßenausbaus hingewiesen. Zur Versorgung mit Strom im Plangebiet ist noch ein Netzausbau erforderlich.

Auch die Deutsche Telekom hat auf einen noch erforderlichen, rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Plangebiet hingewiesen.

Eine rechtzeitige Koordination der Erschließungs- und Leitungsverlegungsmaßnahmen ist somit im Vorfeld der geplanten Hochbaumaßnahmen angeraten (Leitungstrassenkonferenz).

Das anfallende Regenwasser ist gemäß der geltenden städtischen Entwässerungssatzung auf dem Grundstück zu versickern. Über entsprechende Maßnahmen ist die Versickerung und ggf. vorab Rückhaltung auf dem Baugrundstück sicherzustellen, so dass ein großer Teil des anfallenden Regenwassers dem Grundwasser wieder zugeführt wird.

Im Hinblick auf die hohen Grundwasserstände im Geltungsbereich können wasserrechtliche Erlaubnisse für eine ständige Grundwasserhaltung von der Region Hannover nicht in Aussicht gestellt werden. Teile baulicher Anlagen, die mit ihrer Gründung im Schwankungsbereich des Grundwassers (z.B. Keller) liegen, sind daher in wasserdichter Bauweise zu errichten.

10. Kosten

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 301, 6. Änderung ergeben sich neben den verwaltungsinternen Kosten, die der Stadt Langenhagen aufgrund des Bebauungsplanverfahrens entstehen, zusätzliche Kosten bezüglich der erforderlichen Erweiterung der Schmutzwasserkanals im Bereich der Stöckener Straße und für die freiwilligen externen Ausgleichsmaßnahmen.

Soweit kommunalpolitisch gewünscht, wären noch zu gegebener Zeit für mögliche Straßenausbaumaßnahmen im Bereich der Stöckener Straße Haushaltsmittel bereit zu stellen (siehe Punkt 5.4 der Begründung).

Die Entwurfsbegründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 08.10.2018 bis 07.11.2018 (einschließlich) öffentlich ausgelegen.

Diese Begründung hat der Rat der Stadt Langenhagen am XX.XX.2018 gemäß § 10 BauGB beschlossen.

Langenhagen, den XX.XX.2018

Bürgermeister