

Protokoll

der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung **zum Bebauungsplan Nr. 301, 6. Änderung „Stöckener Straße“ am 15. März 2018 im Dorfgemeinschaftshaus Engelbostel (Kreuzwippe), Kreuzwippe 1, 30855 Langenhagen**

Beginn: 17:32 Uhr
Ende: 18:36 Uhr

Anwesende: 15 interessierte Bürgerinnen und Bürger / Ortsratsmitglieder
Frau Ottensmeyer (Abteilung 61)
Herr Seifert (Abteilung 60, Protokollführer)

Vor dem eigentlichen Beginn der Veranstaltung wird von einigen der Anwesenden vehement kritisiert, dass auf der Homepage der Stadt erst am selben Tage auf diese Öffentlichkeitsbeteiligung hingewiesen worden sei. Herr Seifert äußert Verständnis für den Unmut und verweist auf krankheitsbedingte Ausfälle bei der zuständigen Fachabteilung, so dass die Bekanntmachung ausnahmsweise tatsächlich erst zu diesem späten Zeitpunkt im Internet erschienen sei. Allerdings sei für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung lediglich die ortsübliche Bekanntmachung in der HAZ/NP-Beilage „Langenhagen“ vorgeschrieben; die ergänzende Veröffentlichung im Internet sei hingegen erst bei den späteren Verfahrensschritten erforderlich. Die späte Veröffentlichung auf der Homepage sei natürlich dennoch bedauerlich, führe aber nicht zur Rechtswidrigkeit des Bebauungsplans.

Frau Ottensmeyer begrüßt sodann die Anwesenden und erläutert zunächst das Bauleitplanverfahren und die einzelnen Verfahrensschritte unter Berücksichtigung der Besonderheiten des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB. So werde auf die Umweltprüfung und den Umweltbericht verzichtet; eine Eingriffsbilanzierung erfolge aber auf freiwilliger Basis.

Anschließend berichtet sie über Hintergrund, Ziel und Zweck der sechsten Änderung des Bebauungsplans Nr. 301. Bereits das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) sehe am südlichen Ortsrand eine Siedlungsentwicklung vor. Neben dieser eher mittel- bis langfristigen Planung biete das jetzige Verfahren die Möglichkeit, bereits kurzfristiger auf den dringenden Bedarf an günstigem Wohnraum zu reagieren, indem die momentan als Spielplatz festgesetzte, aber ungenutzte Fläche zugunsten der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) überplant werde.

Zur Verdeutlichung werden der zeichnerische Entwurf des Bebauungsplans sowie der vorläufige Lageplan und zwei Ansichtszeichnungen der geplanten Bebauung präsentiert.

Frau Ottensmeyer erläutert die wesentlichen Merkmale der Entwürfe:

- zwei Gebäude in Nord-Süd-Ausrichtung mit insgesamt 24 Wohneinheiten,
- zwei Vollgeschosse mit einem zusätzlichen Staffelgeschoss,

- zwischen der vorhandenen Bebauung an der Schulstraße und der geplanten Bebauung soll ein neun Meter tiefer Grünstreifen verlaufen. Man greife damit eine Idee aus dem ISEK auf, wonach der südliche Ortsrand eingegrünt und mit einem Spazierweg ausgestattet werden solle.

Im Anschluss an die Vorstellung des Bebauungsplanentwurfs werden die nachstehend aufgeführten Fragen gestellt und von Frau Ottensmeyer beantwortet:

Von wo erfolgt die Erschließung des Plangebietes?

Das Grundstück wird direkt über die Stöckener Straße erschlossen.

Ist ein Ausbau der Stöckener Straße geplant, insbesondere hinsichtlich eines Fuß- und Radweges?

Derartige Festlegungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens, sondern werden in einem separaten Verfahren getroffen. In diesem Zusammenhang wird von den Anwesenden angeregt, einen durchgehenden Radweg bis zur Langenhagener Straße anzulegen.

Welche Wohnungsgrößen sind geplant?

Es sind 24 Wohneinheiten mit gemischten Größen von einem bis fünf Zimmern geplant. Die ebenfalls vorgetragene Frage nach dem Kreis der künftigen Mieter lässt sich im Bebauungsplan nicht regeln bzw. beantworten.

Was geschieht mit dem anfallenden Regenwasser?

Nach dem vorliegenden Bodengutachten sei eine Versickerung auf dem Grundstück trotz des hohen Grundwasserstandes möglich und geplant; dazu sei allerdings ein teilweiser Austausch des Oberbodens erforderlich.

Der Eigentümer des direkt angrenzenden Grundstücks Schulstraße 117 äußert in diesem Zusammenhang seine Befürchtung, dass anfallendes Niederschlagswasser ober- oder unterirdisch auch auf sein Grundstück gelange. Er selbst müsse täglich bereits ca. 20 Kubikmeter Grundwasser in den RW-Kanal pumpen, damit sein Haus keinen Schaden nehme. Es seien daher unbedingt entsprechende Vorkehrungen zur Vermeidung dieses Effekts zu treffen.

Wie wurde das Plangrundstück bisher genutzt? Gibt es Erkenntnisse über Altlasten oder dergleichen?

Nach Einschätzung der „Alteingesessenen“ seien auf dem Grundstück keine Altlasten zu erwarten. Das Grundstück sei ursprünglich als Sportplatz genutzt worden. Später sei dort ein Holzschuppen als Umkleide für den benachbarten „neuen“ Sportplatz errichtet worden. Daran habe sich eine Nutzung als Reitplatz angeschlossen.

Wie werden die Erschließungskosten kalkuliert? Wäre es nicht wirtschaftlicher, das Plangebiet gemeinsam mit der im ISEK vorgesehenen Erweiterungsfläche zu entwickeln?

Die Kalkulationen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens, so dass die Frage nicht beantwortet werden kann. Es sei allerdings davon auszugehen, dass die Erschließungsanlagen natürlich auch bei der späteren Umsetzung des ISEK im Hinblick auf anschließende Wohngebiete mitgenutzt werden können, so dass sich die Kosten entsprechend relativieren.

Welcher Zeitrahmen ist für die Umsetzung des Vorhabens geplant?

Die nächsten Verfahrensschritte (Auslegung des B-Planentwurfs und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange) seien ungefähr im Herbst 2018 zu erwarten; erst danach könne die Ausschreibung der Bauarbeiten erfolgen. Darüber hinaus seien aber noch keine verlässlichen Aussagen möglich.

Wäre unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten eine Planung mit Flachdach nicht sinnvoller?

Der Bebauungsplanentwurf sehe eine relativ geringe Dachneigung von mindestens 25° vor, damit sich die Gebäude im Interesse eines harmonischen Ortsbildes in die vorhandene Bebauung der näheren Umgebung mit Dachneigungen von ca. 40° einfügen. In diesem Zusammenhang wird Unverständnis geäußert, wie dann in jüngerer Vergangenheit in der Nachbarschaft eine Neubebauung mit einem Flachdach zugelassen werden konnte. Frau Ottensmeyer erläutert, dass das betreffende Baugrundstück außerhalb des Geltungsbereiches der Gestaltungssatzung liege und das bestehende Baurecht dort ein Flachdach zulasse. Diese Situation sei aber nicht vergleichbar mit dem laufenden Verfahren, in dem man durch entsprechende Gestaltungsvorgaben aus besagten Gründen und auch im Hinblick auf die weitere Flächenentwicklung am südlichen Ortsrand ein solches Flachdach eben ausschließe.

Welche Art der Energieversorgung ist geplant?

Denkbar sei z. B. ein Blockheizkraftwerk, Details hierzu stünden allerdings noch nicht fest.

Nachdem weitere Bedenken und Anregungen nicht vorgetragen werden, beendet Frau Ottensmeyer diese frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung um 18:36 Uhr.

Langenhagen, 19.03.2018

Seifert