

Bebauungsplan Nr.708, 1. Änderung "Amtsweg"

der Stadt Langenhagen

Bebauungsplan der Innenentwicklung
(beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB)

Begründung vom 06.05.2019



Inhalt

	Seite
0. Vorbemerkung	3
1. Geltungsbereich	3
2. Ziel und Zweck der Planung	3
3. Umweltbelange	5
4. Übergeordnete Fachplanungen, Flächennutzungsplan	5
5. Festsetzungen	5
5.1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	5
5.2. Baumbestand	6
5.3. Öffentliche Grünfläche	7
5.4. Verkehrsflächen	8
5.5. Schallschutzmaßnahmen	8
6. Eingriffsregelung	8
7. Immissionsschutz	9
8. Ver- und Entsorgung	10
9. Bodenschutz	10
10. Kosten	10

0. Vorbemerkung – Beschleunigtes Verfahren

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 708 wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt. Damit soll eine zentrale bisher unbebaute Fläche im Ortsteil Schulenburg i.S. der Nachverdichtung für öffentliche Infrastruktur vorbereitet werden. Weiter werden im Norden des Geltungsbereiches Modifizierungen zur aktuellen Nutzungsstruktur vorgenommen.

Eine Umweltprüfung einschließlich Umweltbericht wird nicht durchgeführt; eine zusammenfassende Erklärung wird nicht erstellt.

Eine freiwillige frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung, von der nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen werden könnte, wurde am 16.01.2019 durchgeführt.

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 708, 1. Änderung „Amtsweg“ umfasst den Bereich des Ortsteilzentrums in Schulenburg (Flurstück 10/185, Flur 3, Gemarkung Schulenburg), die angrenzende unbebaute Fläche (Flurstück 10/12) sowie Teile der nördlich angrenzenden öffentlichen Grünfläche.

Der gesamte Geltungsbereich der vorliegenden Änderung umfasst rund 6.100m². Das bisher unbebaute Grundstück westlich der Feuerwehr hat eine Größe von rd. 1.300 m² und wird im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 708 „Dorfstraße“ als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Stellplätze“ ausgewiesen.

2. Ziel und Zweck der Planung

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 708 „Dorfstraße“ grenzt im Süden an den Amtsweg. Die Gemeinbedarfsflächen innerhalb des Plangebietes befinden sich im städtischen Besitz. Die vorhandene Bebauung im Plangebiet beinhaltet das Dorfgemeinschaftshaus für den Ortsteil Schulenburg einschließlich Verwaltungsstelle, eine Kindertagesstätte und ein Feuerwehrgerätehaus der Ortsfeuerwehr Schulenburg. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 708 setzt im zu überplanenden Bereich entsprechend eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ sowie „soziale und kulturelle Einrichtungen“ fest.

Nördlich zum Plangebiet grenzt hier eine öffentliche Grünfläche mit Kennzeichnung „Parkanlage“ an. Den größten Teil des Geltungsbereiches im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 708 machen allgemeine Wohngebiete aus.

Mit dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan 708, 1. Änderung „Amtsweg“ vom 19.11.2018 soll die Bebaubarkeit der vorliegenden Gemeinbedarfsfläche ausgeweitet werden. Denn vor dem Hintergrund der aktuellen und geplanten Siedlungsentwicklung in den Ortsteilen Schulenburg und Engelbostel ist mittel- und langfristig mit weiteren Bedarfen bezüglich der wohnungsnahen Infrastruktur zu rechnen.

Zudem soll im Nordosten des Plangebietes nun ein Teilbereich als öffentliche Grünfläche ausgewiesen werden und damit eine Anpassung an die derzeitige Nutzungsstruktur vorgenommen werden.

Derzeit werden Planungen angestellt, auf dem Flurstück 10/12 im Westen des Plangebietes einen Jugendtreff zu errichten. Diese Fläche ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als Stellplatzfläche im nicht überbaubaren Grundstücksbereich festgesetzt. Über eine Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen sollen nun im entsprechenden Bereich Hochbaumaßnahmen ermöglicht werden. Die Stellplätze wurden nie realisiert, da innerhalb der Straße „Evers Kamp“, über die auch die Erschließung der Kita erfolgt, ausreichend Stellplätze für das Gemeindezentrum vorhanden sind.

Der Jugendtreff Engelbostel/Schulenburg war bis zu den Sommerferien 2018 in den Räumlichkeiten der Grundschule Engelbostel untergebracht. Da die Schule unter akuter Raumnot leidet, musste der Jugendtreff schließen und die Räume an die Schule zurückgeben. Im Vorfeld wurden bereits verschiedene Standortalternativen untersucht und es wird derzeit geprüft, ob nach Aufgabe des Feuerwehrstandortes dessen Räumlichkeiten für die Kitaerweiterung und den Jugendtreff parallel geeignet sind. Mit Ratsbeschluss vom 14.01.2019 gilt es, die Einrichtung eines Jugendtreffs als Ersatz für den Jugendtreff Engelbostel/Schulenburg in einem Neubau oder im Gebäude der freiwilligen Feuerwehr unterzubringen.

Nach Fertigstellung des Neubaus der gemeinsamen Feuerwache für die Ortsfeuerwehren Engelbostel und Schulenburg am Standort Stadtweg im Frühjahr 2019 werden die Räumlichkeiten des Feuerwehrhauses Schulenburg Amtsweg frei. Hier ist beabsichtigt, die Erdgeschossräume als Erweiterungsfläche für die Kita Schulenburg zu nutzen. Insofern sind im Rahmen der Planung auch die Zweckbestimmungen der Gemeinbedarfsfläche anzupassen und Spielräume für mögliche Nutzungsänderungen zu berücksichtigen.

Nördlich des Dorfgemeinschaftshauses ist eine Anpassung der Festsetzungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten erforderlich. Ein Teilstück der Gemeinbedarfsfläche wird als Geh- und Radwegeverbindung zur angrenzenden Grünfläche genutzt und ist somit ein Bestandteil des vorhandenen Grünzuges. Daher ist der Teilbereich von „Fläche für Gemeinbedarf“ zu „öffentliche Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ zu ändern. Die öffentliche Grünfläche wird aufgrund der vorliegenden Ausgleichsfunktion in Hinblick auf die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung von der Festsetzung „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ überlagert.

Die Vorschriften der im rechtskräftigen Bebauungsplan weiterhin bestehenden örtlichen Bauvorschrift, die bezüglich der Neugebietsentwicklung beschlossen wurde, werden im Rahmen der 1. Änderung aufgrund der bereits bestehenden Abweichungen hinsichtlich Materialien und Gestaltung nicht übernommen.

3. Umweltbelange

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren ohne die Durchführung einer Umweltprüfung einschließlich Umweltbericht gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i. V. mit §13 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Auf der westlich an das Feuerwehrgebäude angrenzenden Fläche ist laut rechtskräftigem Bebauungsplan eine Versiegelung zulässig. Es wird durch die geänderten Festsetzungen im Zuge dieser Bebauungsplanänderung lediglich möglich, an dieser Stelle statt der zuvor angedachten Stellplätze nun gegebenenfalls auch Gebäude zu errichten.

Die zurzeit noch unbebaute Fläche stellt keine hochwertigen Biotope dar. Die Bäume, die sich hier befinden, sollten -wenn möglich- im Rahmen der anstehenden Fachplanungen (Hochbau, Freiflächen) erhalten werden. Sie werden jedoch planungsrechtlich nicht festgesetzt, um im Sinne des Allgemeinwohls in weiter Zukunft handlungsfähig zu bleiben.

Die zwei stark ortsbildprägenden großkronigen Laubbäume südlich der Kita werden als zu erhalten festgesetzt und sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.

4. Übergeordnete Fachplanungen , Flächennutzungsplan

Im Regionalen Raumordnungsprogramm 2016 ist der Änderungsbereich als vorhandener und bauleitplanerisch gesicherter Siedlungsbereich dargestellt. Das Verfahrensgebiet liegt außerhalb des Siedlungsbeschränkungsbereiches und außerhalb von schutzbedürftigen Bereichen.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Langenhagen stellt „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit den Zweckbestimmungen Feuerwehr, Kulturellen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen und sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen dar. Die geplante Änderung, die Fläche für soziale Zwecke auszudehnen, wird daraus entwickelt.

5. Festsetzungen

5.1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche werden die zulässigen Nutzungen bzw. Zweckbestimmungen modifiziert. Weiterhin sind soziale und kulturelle Einrichtungen zulässig und damit die vorhandenen Nutzungen Kindertagesstätte (Kita) und Dorfgemeinschaftshaus abgesichert. Ergänzt werden diese - auch wegen der bereits vorhandenen Verwaltungsstelle – um die Zweckbestimmung „Verwaltung“. Textlich werden zudem Wohnungen ausnahmsweise zugelassen. So ist max. eine Wohnung für Aufsichtspersonen (Hausmeister) im Plangebiet zulässig. Weitere max. zwei Wohnungen können ausnahmsweise zugelassen werden.

Da die Ortsfeuerwehr Schulenburg im Frühjahr 2019 ihren Standort an den Stadtweg verlagert, kann für die Gemeinbedarfsfläche am Amtsweg die Zweckbestimmung „Feuerwehr“ entfallen.

Um auf dem Grundstück einen größeren Handlungsspielraum zu erzeugen und weitere Bebauungen zulassen zu können, ist die Ausweitung der überbaubaren Grundstücksfläche und die Festsetzung einer höheren Grundflächenzahl (GRZ) erforderlich. Die GRZ wird von 0,3 auf für Gemeinbedarfsflächen übliche 0,4 angehoben. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird von 0,5 auf 0,7 erhöht, um ggf. auch weitere zweigeschossige Gebäude bzw. Aufstockungen zu ermöglichen.

Der Teilbereich, der bereits als Geh- und Radverbindung zur angrenzenden Grünfläche dient, wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt und kann somit nicht mehr für die Ermittlung der zulässigen Grund- bzw. Geschossfläche innerhalb der Gemeinbedarfsfläche herangezogen werden. Auch deshalb ist eine Erhöhung der GRZ und GFZ planerisch geboten.

Aufgrund der festgelegten GRZ von 0,4 wird weiterhin ein hoher Anteil für die Außenbereichsgestaltung zur Verfügung stehen. Im Falle der Errichtung eines Jugendhauses ist der dazugehörige Außenbereich in abgewandter Richtung – nicht zur benachbarten Wohnbebauung – anzulegen. Eine Erweiterung des Außenbereichs der Kita ist voraussichtlich nicht erforderlich aber dennoch denkbar.

Die Baugrenzen werden soweit ausgedehnt, dass auch zukünftige Planungen auf der Gemeinbedarfsfläche ermöglicht werden. Zu der benachbarten Wohnbebauung im Westen wird ein Abstand von 3m eingehalten. Zu den städtischen Flächen, im Norden zur Grünfläche und im Süden zur Verkehrsfläche, wird die Baugrenze auf einen Abstand von 1 m verringert.

Die abweichende Bauweise, welche im Rahmen der offenen Bauweise Gebäude über 50 m Länge im Bereich der Gemeinbedarfsfläche zulässt, ermöglicht weitere Spielräume für Anbauten an den Gebäudebestand.

5.2. Baumbestand

Im Süden werden die drei großen ortsbildprägenden Gehölze (Linde, Eiche und Buche) als zu erhalten festgesetzt und von der Baugrenze ausgespart, sodass Abgrabungen und Verdichtungen im Kronenbereich vermieden werden.

Aufgrund des Alters und der bisherigen Standortbedingungen der Bäume ist davon auszugehen, dass diese auf entsprechende Eingriffe empfindlich reagieren würden und ein langfristiger Erhalt in Frage stünde. Daher sind im unmittelbaren Kronentraufbereich Abgrabungen, Aufschüttungen sowie Entwässerungsanlagen grundsätzlich unzulässig, da alle diese Maßnahmen mit erheblichen Eingriffen in den Wurzelbereich der Bäume verbunden wären.

Auf dem westlich der Feuerwehr gelegenen Grundstück (10/12) befinden sich Gehölze, die nicht im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt sind. Ein dauerhafter Erhalt aller vitalen Laubgehölze ist wünschenswert, kann aber im Rahmen zukünftiger Planungen -

Bebauungsplan Nr. 708, 1. Änd.

Begründung vom 06.05.2019

Bau des Jugendtreffs – nicht abschließend berücksichtigt werden. Daher werden - außer der Linde im Süden - die Gehölze nicht im B-Plan Nr. 708, 1. Änderung als zu erhalten festgesetzt.

Weiter wird an dieser Stelle der Hinweis gegeben, dass im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 708 „Dorfstraße“ entlang der Verkehrswege Gehölze als zu erhalten festgesetzt sind.



5.3. Öffentliche Grünfläche

Der Teilbereich, der bereits als Geh- und Radverbindung zur angrenzenden Grünfläche dient, wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt.

Die öffentliche Grünfläche wird aufgrund der vorliegenden Ausgleichsfunktion in Hinblick auf die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung von der Festsetzung „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ überlagert (vgl. Kapitel 2. Ziel und Zweck der Planung).

Diese Festsetzungen werden analog zu den sich anschließenden Grünflächen im rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 708 getroffen.

5.4. Verkehrsflächen

Die Erschießung erfolgt über den Amtsweg sowie den Evers Kamp. Die bis Frühjahr 2019 bestehende Feuerwehr wird verkehrlich von Süden über den Amtsweg erschlossen. Der Haupteingang der Kita befindet sich am Evers Kamp im Norden, wo auch ausreichend Parkmöglichkeiten vorhanden sind.

Es werden keine Veränderungen oder Ergänzungen der Verkehrswege vorgesehen. Notwendige Stellplätze für den geplanten Jugendhausbau sind auf der Gemeinbedarfsfläche unterzubringen.

5.5. Schallschutzmaßnahmen

Gemäß § 9 (1) Ziffer 24 BauGB sind innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bei den unten genannten Räumen passive Schallschutzmaßnahmen als „Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen“ im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes vorzusehen. Folgende Schalldämm-Maße sind entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 einzuhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB):

Lärmpegelbereich III	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungen, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches
	erf. R _{w,res} des Außenbauteils in dB	
	35	30

Soweit sich durch verkehrlenkende Maßnahmen oder Abschirmeffekte die vorhandenen Außenlärmpegel nachweisbar reduzieren und entsprechend DIN 4109 geringere Anforderungen an die bewerteten Schalldämmmaße zugrunde zu legen sind, können gemäß § 31 Abs.1 BauGB ausnahmsweise im Baugenehmigungsverfahren die Anforderungen an den passiven Schallschutz für die betroffenen Außenbauteile entsprechend heruntergestuft werden. Ohne schalltechnischen Berechnungsnachweis können die Mindestanforderungen ausnahmsweise um 5 dB reduziert werden, wenn es sich um Außenbauteile in den der Langenhagener Straße abgewandten Gebäudeseiten handelt.

6. Eingriffsregelung

Die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 1a (3) Baugesetzbuch (BauGB) und § 8a Bundesnaturschutzgesetz entfallen bei dieser Innenentwicklungsplanung, zumal es sich um eine Nachverdichtungsmaßnahme von geringem Umfang handelt. Die

Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes i. S. d. § 1a (3) BauGB wird nicht erheblich beeinträchtigt.

Von einer Bilanzierung wird abgesehen. Die GRZ für Hauptanlagen wird von 0,3 auf 0,4 angehoben, die GRZ für die Gesamtversiegelung liegt somit bei 0,6, sodass durch die vorliegende Planung eine Erhöhung des Versiegelungsgrads um 15% erzeugt wird. Dabei ist zu beachten, dass sich die Gemeinbedarfsfläche durch die Zuordnung der Teilfläche zur öffentlichen Grünfläche insgesamt verringert.

Der zu entwickelnde Lärmschutzwall entfällt. Im Norden wird eine Teilfläche der Gemeinbedarfsfläche der öffentlichen Grünfläche zugeschrieben, wodurch die Gemeinbedarfsfläche kleiner wird. Die Wertigkeiten dieser Flächen sind gegeneinander aufzuwiegen und erzeugen daher keinen Kompensationsbedarf.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan dargestellte Stellplatzfläche hätte jederzeit vollständig versiegelt werden können, sodass im Zuge einer nun möglichen Bebauung ebenfalls nicht mit zusätzlichen Eingriffen zu rechnen ist.

Als Ausgleich für die erstmalig versiegelbare Fläche durch die Anhebung der GRZ für Hauptanlagen von 0,3 auf 0,4 (GRZ für die Gesamtversiegelung von 0,45 auf 0,6) ist die Festsetzung der ortsbildprägenden Gehölze südlich des Gemeindezentrums zu sehen.

Da mit dem vorliegenden Bebauungsplan keine Baurechte mit einer Grundfläche über 20.000 m² geschaffen werden, ist keine Eingriffsbilanzierung durchzuführen, da in diesem Fall die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe so zu betrachten sind, als wären sie bereits erfolgt bzw. zulässig. (§ 13 a (2) Nr. 4 BauGB).

Der Artenschutz ist selbstverständlich jederzeit zu beachten und Baumaßnahmen sind außerhalb der Brut- und Setzzeit zu beginnen.

7. Immissionsschutz

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich außerhalb des Siedlungsbeschränkungsbereiches gemäß Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017. Aufgrund dieser Lage ist dort grundsätzlich mit Fluglärm zu rechnen. Dies steht jedoch den geplanten öffentlichen Nutzungen nicht entgegen.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 708 „Amtsweg“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Jugendhauses geschaffen sowie Modifizierungen zur aktuellen Nutzungsstruktur vorgenommen werden. Die Fläche ist bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan als Gemeinbedarfsfläche gekennzeichnet, sodass die Errichtung einer öffentlichen Einrichtung unproblematisch zu sehen ist. Die Nutzungszeiten sind so zu beschränken, dass kein hohes Störpotential gegenüber der angrenzenden Wohnbebauung entstehen kann.

8. Ver- und Entsorgung / Brandschutz

Das Plangebiet ist bereits an das Leitungsnetz aller erforderlichen Ver- und Entsorgungsträger angeschlossen. Weitergehende Ausbaumaßnahmen des städtischen Leitungsnetzes (Schmutzwasser und Regenwasser) sind nicht vorgesehen. Die Schmutzwassererschließung des Grundstückes erfolgt vom Amtsweg.

Es ist zu beachten, dass eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf den Grundstücken direkt stattzufinden hat.

Das An- und Abfahren von Müllfahrzeugen und Rettungsfahrzeugen ist über den Amtsweg möglich. Einzelheiten sind anhand der Bauunterlagen im Baugenehmigungsverfahren nach den feuerwehrtechnischen Bestimmungen zu klären.

9. Bodenschutz

Im Zuge der Behördenbeteiligung wird der Kampfmittelbeseitigungsdienst um eine Stellungnahme gebeten und evtl. Hinweise zu möglichen Altlasten und Kampfmitteln liefern.

10. Kosten

Für die Erstellung der Gebäudeplanung sowie den Bau des Jugendhauses entstehen der Stadt Langenhagen Kosten. Die vorliegende Bauleitplanung legt hierfür allerdings nur die Grundlage. Die Höhe dieser Kosten ist im Rahmen der detaillierten Ausführungsplanung zu kalkulieren und wird über entsprechende Sitzungsdrucksachen dem Rat zur gesonderten Beschlussfassung vorgelegt.

Die Entwurfsbegründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB vom bis (einschließlich) öffentlich ausgelegt.

Den Bebauungsplan Nr. 708, 1. Änderung mit dieser Begründung hat der Rat der Stadt Langenhagen am gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Langenhagen, den

Bürgermeister