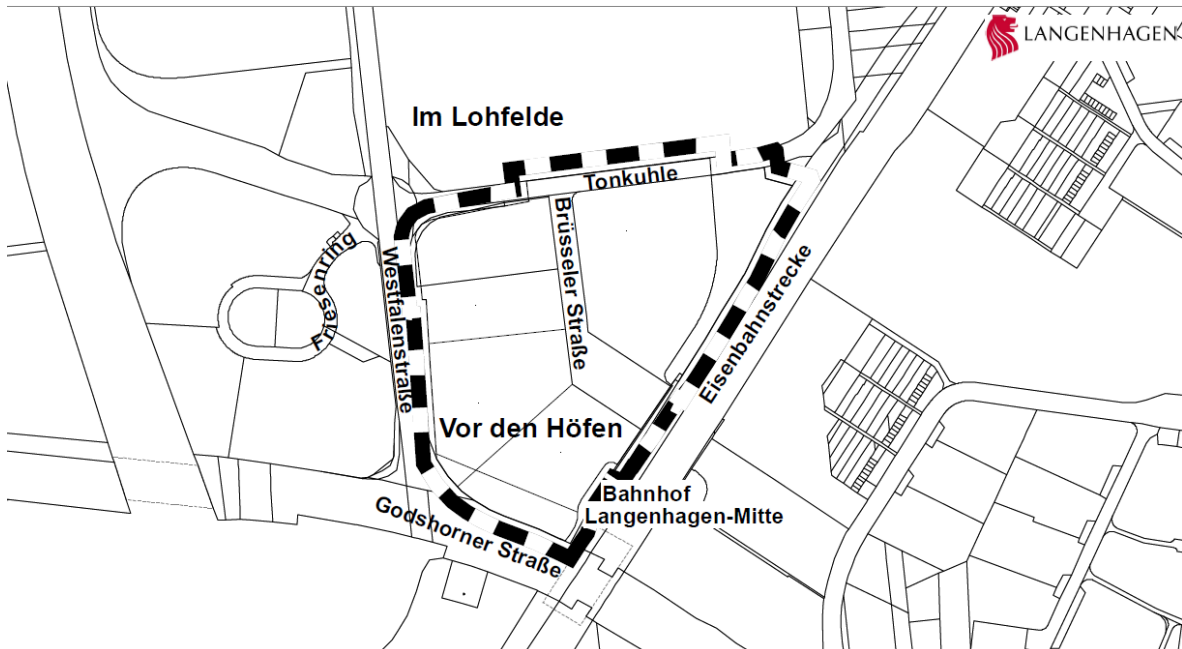



# Begründung

- Entwurf in der Fassung vom 27.05.2020 -

zum Bebauungsplan Nr. 82 Neuaufstellung „Bahnhof- Westseite“



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, © 2019 

## **Begründung**

### **Teil I**

<b>1</b>	<b>Geltungsbereich</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Ziel und Zweck der Planung</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, Fachplanungen</b>	<b>6</b>
<b>4</b>	<b>Umweltprüfung</b>	<b>7</b>
	4.1 Festlegung Untersuchungsumfang	8
	4.2 Umweltbericht	9
	4.3 Umweltüberwachung	10
<b>5</b>	<b>Festsetzungen</b>	<b>10</b>
	5.1 Art der baulichen Nutzung	10
	5.2 Maß der baulichen Nutzung	12
	5.3 Örtliche Bauvorschriften	13
	5.4 Verkehr	15
	5.5 Grünfestsetzungen	17
<b>6</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>18</b>
<b>7</b>	<b>Bodenschutz</b>	<b>19</b>
<b>8</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>20</b>
<b>9</b>	<b>Wohnungsbilanz</b>	<b>21</b>
<b>10</b>	<b>Kosten</b>	<b>21</b>

### **Teil II - Umweltbericht**

## Begründung Teil I

### Vorbemerkung –Verfahren / Aufhebungsfestsetzung Bebauungsplan Nr. 82

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Langenhagen hat am 24.02.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82 Neuaufstellung „Bahnhof-Westseite“ beschlossen.

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wird die Öffentlichkeit frühzeitig u.a. über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichtet und es wird bei dieser Öffentlichkeitsveranstaltung Gelegenheit zur Erörterung gegeben.

Der Bebauungsplan Nr. 82 Neuaufstellung beinhaltet eine Aufhebungsfestsetzung, durch die der Bebauungsplan Nr. 82 mit Inkrafttreten der Neuaufstellung aufgehoben wird. Damit wird sichergestellt, dass bei Unwirksamkeit des vorliegenden B-Planes Nr. 82 Neuaufstellung nicht der „alte“ B-Plan Nr. 82 auflebt, sondern vielmehr dann für die planungsrechtliche Beurteilung von Vorhaben der § 34 Baugesetzbuch heranzuziehen wäre. Insbesondere in Bezug auf die anstehende Nachnutzung der Eishalle ergeben sich damit ggf. flexiblere Handlungs- und Entwicklungsperspektiven für die Stadt Langenhagen.

### 1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82 "Bahnhof - Westseite" umfasst den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 82 und wird nun im östlichen Anschluss um das städtische Flurstück 241/26 ergänzt. Der Verfahrensbereich der Neuaufstellung wird somit

- im Westen durch die Westfalenstraße ( K 324),
- im Norden durch die Tonkuhle,
- im Osten durch die Bahnanlagen und
- im Süden durch die Godshorner Straße (L 382)

begrenzt.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches lässt sich aus der Abbildung auf der Seite 1 der Begründung und aus der Planzeichnung entnehmen:

Alle vom Geltungsbereich betroffenen Flurstücke liegen in der Flur 2 der Gemarkung Langenhagen.

### 2. Ziel und Zweck der Planung

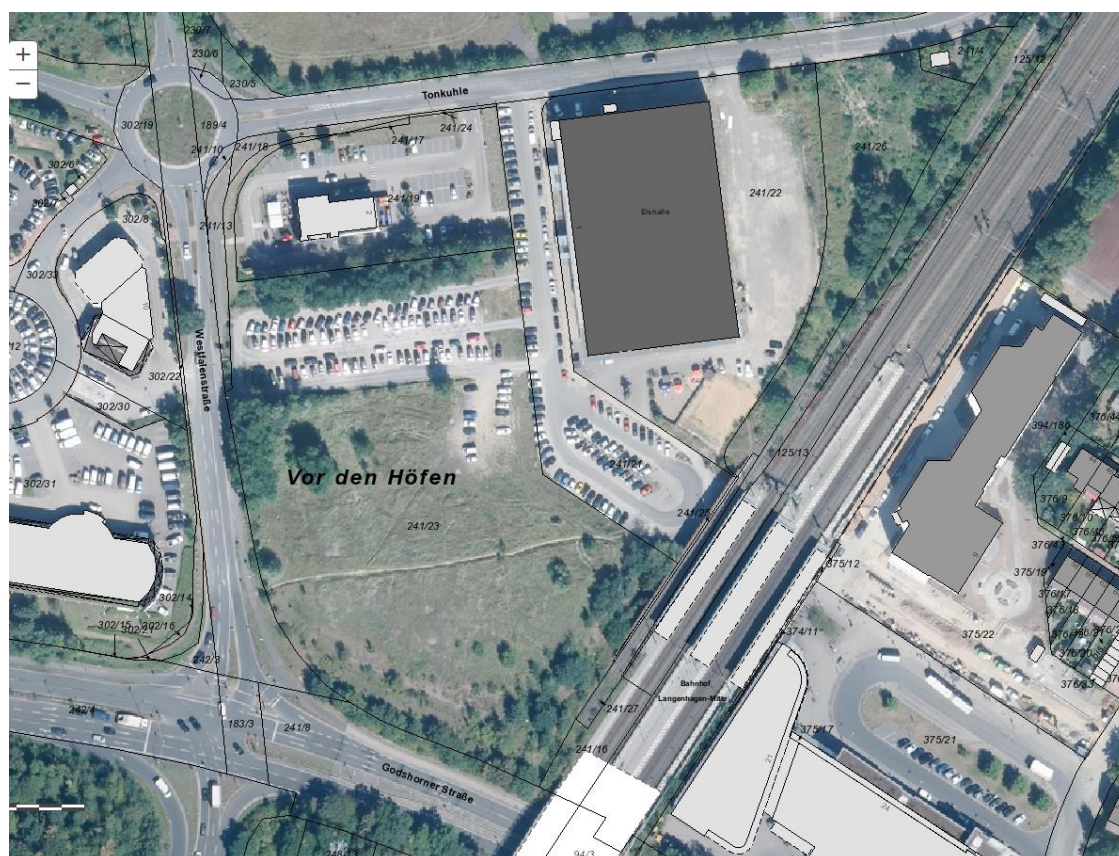
Mit dem Bebauungsplan Nr. 80 "Nördlich der Godshorner Straße" vom 10.07.2006 wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des städtebaulichen Umfeldes östlich des S- und Fernbahnhofes Langenhagen – Mitte geschaffen. Mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 82 vom 10.06.2008 wurden die Flächen


auf der Westseite des Bahnhofes als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB erstmalig überplant.

Das ergänzend in den Geltungsbereich der Neuaufstellung des B-Planes Nr. 82 „Bahnhof Westseite“ einbezogene Flurstück 241/26 wurde bisher nicht überplant, sondern stellt eine Baulücke zwischen der Eishalle und dem Bahndamm dar. Somit sind auch auf dieser Erweiterungsfläche gemäß § 34 Baugesetzbuch Baurechte bereits gegeben.

Der vorliegende, nun im Regelverfahren aufgestellte Bebauungsplan Nr. 82 Neuaufstellung modifiziert also ausschließlich bestehende Baurechte beidseitig der Brüsseler Straße für Flächen, die ungefähr zur Hälfte bereits baulich in Anspruch genommen wurden.

Auf dem nachfolgenden Luftbild ist das Maß der vorhandenen Bebauung im Plangebiet zu ersehen. Neben der als Baustraße hergestellten Brüsseler Straße sind hier die Eishalle im Nordosten, das Restaurantgebäude mit Drive-in-Einrichtung im Nordwesten sowie der provisorische P&R-Parkplatz mit ca. 100 Parkplätzen im Westen zu erkennen.



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, © 2019 

Die Eissporthallennutzung an der Brüsseler Straße ist mit der Insolvenz der Betreibergesellschaft im August 2017 aufgegeben worden. Anfangs bestand noch die Hoffnung, neue Betreiber bzw. Eigentümer zu finden, um eissportliche Angebote weiterhin am Standort zu halten. Mittlerweile lassen die Verhandlungen zum Verkauf und zur Nachnutzung der Eishalle an der Brüsseler Straße absehen, dass die Wiederaufnahme einer Eishallennutzung an diesem Standort nicht zu erreichen und stattdessen eine andere, städtebaulich verträgliche Nutzung für das Gebäude bzw. Grundstück anzustreben ist.

Die bisherige Sondergebietsausweisung „Eishalle“ steht somit einer sinnvollen Nachnutzung im Wege. Mit der planungsrechtlichen Überarbeitung der Festsetzung in Richtung „Kerngebiet“ werden dagegen nun umfangreiche, der Lagegunst und dem Umfeld der Fläche entsprechende Nachnutzungsoptionen eingeräumt.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 82 aus dem Jahr 2008 wurde gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Wegen der Erweiterung des Geltungsbereiches und der damit verbundenen Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet und dem Prüfungserfordernis in Bezug auf den Artenschutz im Bereich der Ergänzungsfläche erfolgte entgegen der ursprünglichen Einschätzung die Entscheidung, das Verfahren zur Neuaufstellung nun als Regelverfahren mit Umweltprüfung und Umweltbericht durchzuführen.

Ausschlaggebendes Kriterium für die Ausweisung von Kerngebieten westlich des Bahnhofes ist sicherlich die gute Anbindung an den schienengebundenen Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV). So beinhaltet das S-Bahnnetz in der Region Hannover zwei Linien, nämlich die S 4 von Bennemühlen nach Hameln und die S 5 vom Flughafen nach Hameln, die den neuen Bahnhof Langenhagen – Mitte verkehrsgünstig mit der Region verbinden. Darüber hinaus ist auch eine Haltemöglichkeit für Fernzüge geschaffen worden. Hierdurch wird insbesondere der Verkehrsflughafen Hannover – Langenhagen über eine kurze Umsteigebeziehung auf die S-Bahn mit dem Fernbahnnetz der Deutschen Bahn AG verbunden. Eine weitere Umsteigebeziehung vom schienengebundenen ÖPNV auf die Busverkehre ist über den Bahnhofsvorplatz gegeben. Mehrere Buslinien stellen Verkehrsbeziehungen nicht nur in die westlichen Gewerbegebiete und benachbarten Städte her, sondern schaffen insbesondere auch eine rasche Verbindung mit dem Stadtzentrum Langenhagen.

Insgesamt ergibt sich hieraus eine außerordentlich hohe Lagegunst des Bereiches rund um den Bahnhof Langenhagen – Mitte, die auch die westlichen Flächen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes betreffen. Diese sind durch die hergestellte Unterführung direkt mit der Bahnhofsostseite verbunden und profitieren ebenso von der sehr dichten Taktfolge sowohl im schienengebundenen ÖPNV als auch im Bereich der Busverkehre.

Aufgrund der ausgezeichneten Anbindungsmöglichkeiten - auch an das überörtliche Straßennetz - ist die Bedeutsamkeit der Flächen des Plangebietes in der Vergangenheit durch verschiedene städtebauliche Studien herausgestellt worden.

Entsprechend beinhalten die Planungsziele der 40. Änderung des Flächennutzungsplanes, die am 25.02.1999 wirksam wurde, die Ansiedlung von kerngebietstypischen Nutzungen auf den Flächen östlich und westlich des Bahnhofes Langenhagen – Mitte.

Aufgrund der hohen Vorbelastung der Flächen in Bezug auf Straßen- und Schienenlärm und gewerblichen Lärm ist eine Einschränkung der Wohnnutzung innerhalb der Kerngebiete erforderlich. Die Bauflächen des Kerngebietes sollen vorrangig der Ansiedlung von Betrieben und Nutzungen dienen, die dem Sektor Dienstleistungen, Kommunikation, Gastronomie, Sport und Freizeit zuzuordnen sind. Ebenfalls wird die Errichtung größerer Hotelkomplexe durch entsprechende planungsrechtliche Regelungen in der Neuaufstellung nun ausgeschlossen, weil diese an anderen Standorten wie z.B. am Flughafen vorrangiger angesiedelt werden sollten.

Es bestehen derzeit analog zu den beschriebenen wünschenswerten Nutzungen konkrete Ansetzungswünsche in Richtung Büro- und Verwaltungsgebäude auf einer noch unbebauten Fläche nahe der Unterführung.

In Verbindung mit der kerngebietstypischen Bebauung wäre die Errichtung eines Parkhauses westlich des Bahnhofs städtebaulich sehr zu begrüßen, um die vorhandenen, ebenerdig provisorisch angelegten Park & Ride-Plätze und den weiteren Bedarf an Fahrradunterstellmöglichkeiten (Bike & Ride) hierin integrieren zu können.

Zur Vermeidung eines Konkurrenzstandortes zum Stadtzentrum Langenhagens und zum Schutz des zentralen Versorgungsbereiches am Straßburger Platz wurden bereits im Rahmen des rechtsverbindlichen B-Planes Nr. 82 Beschränkungen hinsichtlich der Einzelhandelsnutzung getroffen (Ausschluss Lebensmittelmärkte und Beschränkung der Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben auf die Erdgeschosszone des MK2-Gebietes). Es werden nun im Zuge der Neuaufstellung analog zu den Zielen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes großflächige Einzelhandelsbetriebe nicht nur in Teilbereichen, sondern im gesamten Plangebiet ausgeschlossen.

Weitere Ziele der Neuaufstellung bestehen in der Sicherung vorhandener Leitungen und Gehölzbestände sowie der Schaffung einer fußgänger- und radfahrerfreundlichen neuen Anbindung von der Godshorner Straße zur Unterführung. Mit der Festsetzung von öffentlichen Grünflächen im Südosten des Plangebietes werden ökologische Belange nun höher gewichtet und in der Planung vermehrt berücksichtigt. Dem Belang des Klimaschutzes und der Klimaanpassung wird zudem über die erweiterten Grünfestsetzungen innerhalb der Kerngebiete entsprochen, indem u.a. zusätzlich Gründächer auf den Gebäuden zu berücksichtigen sind und die ebenerdig zu begrünenden Grundstücksflächenanteile hochwertiger anzulegen sind.

### **3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, übergeordnete Fachplanungen**

Das Regionale Raumordnungsprogramm 2016 sieht für den Geltungsbereich die nachrichtliche Darstellung vorhandener und bauleitplanerisch gesicherter Siedlungsbereiche vor. Darüber hinaus ist ein Bahnhof mit Funktionen für den ÖPNV oder übrige Verkehre östlich des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes dargestellt. Mit der Darstellung einer Park & Ride-/ Bike & Ride-Anlage wird auf die hohe verkehrliche Lagegunst und die Schnittstellenfunktion des gesamten Gebietes um den Bahnhof Langenhagen – Mitte verwiesen.

Die seit dem 25.02.1999 wirksame 40. Änderung des Flächennutzungsplanes stellt für die Flächen des Plangebietes gemischte Baufläche dar. Mit der Darstellung eines P&R-Symbols wird entsprechend der verkehrlichen Lagegunst das Entwicklungsziel klargestellt, hier entsprechende Möglichkeiten für die Umsteigebeziehungen Pkw- ÖPNV vorzusehen. Die Kerngebietsfestsetzungen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82 und die großzügigen Festsetzungen im Hinblick auf die Verkehrsflächenzuschnitte mit den hier vorgesehenen ca. 30 Parkplätzen, sind somit aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Langenhagen entwickelt.

Im integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK 2025), Ratsbeschluss von April 2012, wird das Plangebiet als Kerngebiet vorgesehen. Auch im Entwurf der Fortschreibung (ISEK 2030) besteht analog zu den Zielsetzungen des B-Planes Nr. 82 Neuaufstellung unverändert das Entwicklungsziel der Ansiedlung von kerngebietstypischen Nutzungen auf den betreffenden Flächen westlich des Bahnhofs-Mitte.

Im Landschaftsplan der Stadt Langenhagen (Maßnahmenplan aktuelle Fortschreibung) wird das Plangebiet für eine Überbauung / Siedlungsentwicklung vorgesehen. Weitere Aussagen, z. B. in Hinblick auf schützenswerte Strukturen, sind nicht enthalten. Bezüglich der Landschaftsgliederung ist das Plangebiet als höherer Geestrücken der Englebosteler Moorgeest zuzuordnen. Als überwiegende Landschaftsstruktur wird hier auf Acker verwiesen und die Bedeutung des betreffenden Erlebnisraumes als gering eingestuft. Es handelt sich um einen Bereich ohne oberflächennahe Grundwasservorkommen, wo von keiner Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwasser auszugehen ist.

Der gesamte Verfahrensbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82 "Bahnhof – Westseite" liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Hannover – Langenhagen gemäß § 12 Abs. 3, 1 Luftverkehrsgesetz. Danach ist die Zustimmung der Luftfahrtbehörden erforderlich, wenn Bauwerke die Höhe von + 77,50 m über NN überschreiten sollen. Die Geländehöhen innerhalb des Plangebietes werden nach den für die Baureifmachung der Grundstücke noch vorzunehmenden Abgrabungen zwischen 53,30 und 58 m über NN liegen. Es ist in den MK-Gebieten eine Bebauung mit maximal fünf Vollgeschossen planerisch angedacht. Somit ist anzunehmen, dass zustimmungspflichtige Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes kaum anfallen.

#### **4. Umweltprüfung**

Mit der Anpassung des Baugesetzbuches an geltende EU-Richtlinien (EAG Bau i.d.F. vom 26.06.2004) wurde die Umweltprüfung verbindlich für alle Bauleitplanverfahren in das deutsche Baurecht eingeführt, die nach dem 20. Juli 2004 förmlich eingeleitet wurden. Gegenstand der Umweltprüfung sind die Umweltbelange, auf die die Durchführung eines Bauleitplans voraussichtlich erhebliche Auswirkungen haben kann. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden im Umweltbericht als eigenständiger Teil der Begründung zum Bauleitplan zusammengefasst.

##### **4.1 Festlegung des Untersuchungsumfanges**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82 wurde ein Bereich überplant, der ehemals landwirtschaftliche Ackerfläche war und zwischenzeitlich im Rahmen der EXPO 2000 befestigt, und danach wieder bis auf die heute noch provisorisch genutzte P&R-Anlage entsiegelt wurde. Heute weist das Plangebiet mit dem Eishallengebäude und der Gastronomie-Nutzung eine Überbebauung auf ca. 50 % der Plangebietsfläche. Damit bleibt festzuhalten, dass aus Naturschutzsicht keine hochwertigen Flächen überplant wurden und selbst die ehemaligen landwirtschaftlichen Flächen in diesem

Bereich ausgeräumte Ackerfluren ohne Landschaftsbezüge waren, die zudem intensiv genutzt wurden. Nur im Bereich der Erweiterungsfläche (Flurstück 241/26) und im Böschungsbereich entlang der vorhandenen Straßen und den Bahnanlagen befinden sich aus ökologischer Sicht höherwertigere Randflächenanteile, die den Biotoptypen Strauch-Baumhecke und Ruderalflur zuzuordnen sind.

Im Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 82 im Jahre 2000 wurden die erstmalig zur Überplanung anstehenden Flächen noch dem Außenbereich zugeordnet. Bis 2008 war die bauliche Entwicklung, insbesondere im Bereich Friesenring, soweit fortgeschritten und hatten sich die Beurteilungsparameter so verändert, dass damals bereits, soweit das Bebauungsplanverfahren nicht weitergeführt worden wäre, Planungsrecht nach § 34 BauGB für die Flächen westlich des Bahnhofs vorlag. Die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzrecht hätte zum damaligen Zeitpunkt nur insofern der Anwendung bedurft, wenn mit der Bauleitplanung eine Ausdehnung der bestehenden Baurechte gemäß § 34 BauGB verfolgt worden wäre. Hiervon ist jedoch in Anbetracht der gewerblichen und industriellen Bebauung mit sehr hohem Versiegelungsgrad in der näheren Umgebung des betreffenden Areals nicht auszugehen. Ein Ausgleichsbedarf lässt sich somit heute mit den nach § 34 BauGB bestehenden Baurechten nicht mehr begründen.

Da zu Beginn der erstmaligen Überplanung das Plangebiet noch dem Außenbereich zugeordnet wurde, hatte die Stadt Langenhagen auf Grundlage einer Eingriffsbilanzierung zur ersten Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 82 im Jahre 2000 noch externe Ausgleichsmaßnahmen (17. 844 Werteinheiten nach der "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung" des niedersächsischen Städtetages) für erforderlich gehalten. Im Rahmen der Abwägung wurde deshalb eine Kompensation der Eingriffe zu ca. 80 % sichergestellt. Diese externen Ausgleichsmaßnahmen wurden über einen separaten Ausgleichsbauungsplan (Bebauungsplan Nr. 72 "Wietzpark") gesichert. Der B-Plan Nr. 72 ist am 24.01.2001 rechtsverbindlich und die betreffenden Ausgleichsmaßnahmen sind zwischenzeitlich vollständig hergestellt worden. Diese erfolgten Kompensationsmaßnahmen können wegen der veränderten planungsrechtlichen Einordnung des Plangebietes heute nur noch als freiwillige Maßnahme der Stadt Langenhagen gewertet werden. Sie können rechtlich nicht mehr als "Ausgleichsmaßnahme" den "Eingriffsverursachern" im Plangebiet zugeordnet werden. Eine nachträgliche Ablösung der Kosten fällt damit aus.

Im Zuge der Neuaufstellung wird die zulässige Grundfläche im Plangebiet insgesamt reduziert. So wird die Baugebietsfläche durch die Festsetzung von öffentlicher Grünfläche verkleinert und im Bereich der Eishalle die Grundflächenzahl von 1,0 auf 0,9 zurückgenommen. Außerdem werden die ebenerdig zu begrünenden Grundstücksanteile aufgewertet und es wird zusätzlich die Begrünung von Dächern geregelt. Somit ist festzuhalten, dass mit dieser Planung insgesamt eine Aufwertung aus Naturschutzsicht erfolgt und keine weiteren Eingriffe mit der Neuaufstellung verbunden sind bzw. kein Kompensationsbedarf für diesen Bauleitplan vorliegt.

Für die Fragestellung möglicher Lärmimmissionen und Verkehrsbelastungen wurde ein vorhandenes Schallgutachten zum sich westlich anschließenden Bebauungsplan Nr. 80 und die Ergebnisse aus der Lärmaktionsplan (2015) herangezogen. Bezüglich der Verkehrsmengen auf den das Plangebiet tangierenden Straßen konnte auf die Verkehrsda-



ten der Verkehrsentwicklungsplanung (Ingenieurgesellschaft Dr.-Ing. Schubert 2016) zurückgegriffen werden, um die möglichen Auswirkungen zu prognostizieren. Die Ergebnisse sind in die Umweltprüfung eingeflossen.

Im Frühjahr/Sommer 2020 erfolgt eine umfassende Kartierung der östlichen Erweiterungsfläche und der sonstigen Plangebietsflächen durch die Arbeitsgruppe Land&Wasser - Büro für Landschaftsplanung und Vegetationskunde.

Für die Durchführung der Umweltprüfung werden die relevanten Daten aus den Kartenservern der maßgeblichen niedersächsischen Fachbehörden ausgewertet. Weiterhin wurden die auf regionaler und lokaler Ebene vorliegenden Fachplanungen berücksichtigt, hierzu zählen u.a. der Landschaftsrahmenplan der Region und der in Aufstellung befindliche Landschaftsplan der Stadt.

Zusammenfassend werden die Schutzgüter Mensch und menschliche Gesundheit, Arten und Biotope (Tiere Pflanzen, biologische Vielfalt), Boden, Wasser, Klima / Luft, Landschaft, Kultur und sonstige Sachgüter sowie Wechselwirkungen untersucht.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB werden die Behörden und Träger öffentlicher Belange über die Planung informiert und insbesondere zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

## 4.2 Umweltbericht

*Ergebnisse liegen noch nicht vor*

## 4.3 Umweltüberwachung

(Überprüfung der Planungsauswirkungen)

Die Stadt Langenhagen überwacht gemäß § 4c BauGB die erheblichen Umweltauswirkungen, die im Zuge der Durchführung von Bebauungsplänen auftreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig erkennen und ggf. Abhilfe schaffen zu können.

## 5. Festsetzungen

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82 wird wegen der Lagegunst des Plangebietes bzw. der unter Pkt. 2 der Begründung genannten Zielsetzungen ein Kerngebiet (MK) festgesetzt, welches in Teilgebiete (MK 1 und MK 2) gegliedert wird. Damit wird sowohl den Darstellungen der wirksamen 40. Änderung des Flächennutzungsplanes als auch den Entwicklungszielen des aktualisierten integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK 2030) entsprochen.

Die möglichen Ausnahmen der BauNVO sollen aber nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sein. Hiervon ist in erster Linie die Errichtung von Tankstellen betroffen, wobei über eine weitere textliche Festsetzung auch Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen ausgeschlossen werden. Dies begründet sich zum einen mit der besonderen verkehrlichen Situation des Geländes, die eine Anfahrbareit von Süden wegen der hier verlaufenden L 382 (Godshorner Straße mit Trogbauwerk im Bereich der Bahnquerung) und von der Westfalenstraße nicht ermöglicht. Die Verkehre in das Plangebiet sind über den Kreisverkehrsplatz im Bereich der Westfalenstraße und dann über die Tonkuhle zur Stichstraße abzuwickeln. Tankstelleneinrichtungen sollten eine noch direktere Anbindung an die überörtlichen Straßen vorweisen können. Aber auch städtebauliche Gründe, die insbesondere bei der Errichtung von Tankstellen ein geschlossenes Ensemble selten ermöglichen, sprechen für ihren Ausschluss. Benachbarte Tankstellen finden sich im weiteren östlichen Verlauf der Godshorner-/ Bothfelder Straße. Darüber hinaus ist im Geltungsbereich des westlich benachbarten Bebauungsplanes Nr. 99 bereits eine Tankstelle in unmittelbarer Nähe vorhanden.

Ebenfalls werden über eine textliche Festsetzung Spielhallen und Sex-Shops generell ausgeschlossen. Die Begründung hierfür liegt in den benachbarten Wohngebieten und den vorhandenen Schuleinrichtungen (Robert-Koch-Schule und Leibnitz-IGS) östlich der Bahnanlagen, die über die vorhandene Unterführung schnell zu erreichen sind. Negative Auswirkungen, wie z.B. nächtliche Störungen oder Trading-Down-Effekte sollen mit dem Ausschluss vermieden werden.

Außerdem wird das Kerngebiet dahingehend gegliedert, dass über die genannten Ausschlüsse von Nutzungen hinaus in den Gebieten MK 1 sonstige Wohnungen nicht zulässig sind. Die mit MK1 bezeichneten Teile des Plangebietes befinden sich unmittelbar gegenüber dem nördlich der Tonkuhle gelegenen Industriegebiet oder sind zur Bahnlinie orientiert. Sie sind deswegen aus immissionsschutzrechtlichen Gründen für eine Wohnnutzung nicht geeignet. Weil der Schienen- bzw. Straßenverkehrslärm in diesen Bereichen sich zu störend auswirken würde, werden Wohnungen in direkter Nachbarschaft zu den Bahnanlagen und zur L 382 durch eine entsprechende Gliederung ausgeschlossen. Wohnungen im Norden des Plangebietes würden als heranrückende, schutzbedürftige Wohnnutzung die Nutzungsoptionen des nördlich benachbarten GI-Gebietes ggf. einschränken, was die vorliegende Gliederung des Kerngebietes ebenfalls erklärt.

Über die genannten Ausschlüsse hinaus ist in dem Gebiet MK 2 das Wohnen ab dem ersten Obergeschoss zulässig. Der Ausschluss von sonstigen Wohnungen im EG be-

gründet sich zum einen darin, diese publikumszugewandten Zonen attraktiveren Nutzungen zuzuordnen, zum anderen sind diese immissionsstärkeren Bereiche der störanfälligen Wohnnutzung vorzuenthalten.

Dennoch ist festzuhalten, dass gegen den vorhandenen Verkehrslärm der benachbarten überörtlichen Straßen und gegen den Schienenlärm zwar mittels passiver Schallschutzmaßnahmen planungsrechtlich ein Schutz der Wohnungen vor Außenlärm zu erreichen ist, jedoch Außensitzplätze wie Balkone und Loggien der Lärmbelastung ausgesetzt bleiben. Diesem Nachteil ist mit bauleitplanerischen Maßnahmen nicht entgegenzuwirken. Neben der Empfehlung an die Bauträger und Investoren, verstärkt lärmgeschützte Wintergärten anzuordnen, ist darauf hinzuweisen, dass im MK-Gebiet erhöhte Immissionen als in Misch- oder Wohngebieten von der Wohnbevölkerung hinzunehmen sind. Dagegen bietet das Kerngebiet Vorteile hinsichtlich der Versorgungssituation und bezüglich der Anbindung der Wohnungen an den ÖPNV.

Über die Gliederung des Kerngebietes werden somit insbesondere die Zulässigkeit von Wohnungen und Einzelhandelsbetrieben gesteuert. Hierbei sollen sonstige Wohnungen nur dort zulässig sein, wo ihre Errichtung unter dem Gesichtspunkt des Immissionsschutzes, der Lage und Besonnung vertretbar erscheint. Jedoch wird keine Regelung für Hausmeister- und Betriebsleiterwohnungen entsprechend § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO getroffen, da deren Lage sich in der Regel nach betrieblichen Erfordernissen richtet.

Zur Vermeidung eines Konkurrenzstandortes zum Stadtzentrum Langenhagen an der Bothfelder Straße und zum Schutz des östlich benachbarten zentralen Versorgungsbereiches sind im Rahmen der nun anstehenden verbindlichen Bauleitplanung besondere Beschränkungen hinsichtlich der Einzelhandelsnutzungen vertretbar. Einzelhandel wird somit auf allen Kerngebietsgrundstücken grundsätzlich nur in der Erdgeschosszone zugelassen. Darüber hinaus werden in allen Baugebieten (MK1\*, MK1 und MK2) großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO und Lebensmittelmärkte generell ausgeschlossen.

Mit diesen planungsrechtlichen Beschränkungen des Bebauungsplanes zum Einzelhandel wird die Vermeidung negativer Auswirkungen auf die Langenhagener Zentrumsentwicklung und auf die sonstigen zentralen Versorgungsbereiche ausreichend sichergestellt.

Diese Regelungen erfolgen analog zu den Zielsetzungen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes 2020. Sie sind erforderlich und städtebaulich geboten, weil die Nahversorgungsfunktion im Umfeld des Bahnhofes bereits weitgehend durch den auf der Ostseite der Unterführung befindlichen zentralen Versorgungsbereich Straßburger Platz sichergestellt wird. Eine weitere Ansiedlung von Lebensmittelmärkten bzw. Konzentration großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortiment gefährdet das im Einzelhandelskonzept festgelegte Zentrenkonzept und ist somit westlich des Bahnhofes nicht Ziel der Planung.

Der ebenfalls nun festgesetzte generelle Ausschluss von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten, also eher fachmarkttypischen Sortimenten, begründet sich im Wesentlichen mit der verkehrlichen Situation des Plangebietes, die einen direkten Anschluss von Grundstücken an die übergeordneten, das Plangebiet tangierenden, Straßen nicht zulässt. Im Einzelhandelskonzept werden zudem für die

Ansiedlung solcher Betriebe besser geeignete Standorte aufgeführt, wo auch die Abwicklung der mit Fachmärkten einhergehenden Verkehrsaufkommen leichter umgesetzt werden kann.

Da es sich bei den geplanten Kerngebieten um kommunales Bauland handelt, wird die Stadt Langenhagen im Rahmen der Grundstückskaufverträge auf die zukünftige Bebauung und Nutzungsstruktur entsprechend Einfluss nehmen und ggf. insbesondere zur Zulässigkeit von nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben über die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen hinaus weitere Beschränkungen aufnehmen.

Größere Hotelkomplexe bzw. sonstige größere Betriebe des Beherbergungsgewerbes sollen im Plangebiet nicht angesiedelt werden, sondern die Flächen sollen, wie bereits unter Punkt 2 der Begründung ausgeführt, vorrangig anderen Nutzungen zur Verfügung stehen. Entsprechend werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes nur im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss des MK2-Gebietes zugelassen.

## **5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**

Über Baugrenzen werden überbaubare Grundstücksflächen bestimmt. Diese Ausweisungen sind in den Baugebieten so großzügig bemessen, dass Gebäude entsprechend den heutigen Vorstellungen errichtet werden können und im Rahmen der Vermarktung entsprechend der Nachfrage unterschiedlich große Grundstückszuschnitte angeboten werden können. Als Bauweise wird im gesamten Kerngebiet die abweichende Bauweise in der Form zugelassen, dass die offene Bauweise gilt und Baukörper länger als 50 m sein können. Hierdurch sollen insbesondere größere Sport-, Büro- und Verwaltungsbauten ermöglicht werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird definiert über Festsetzungen der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl sowie der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse. Im gesamten Kerngebiet wird entsprechend der hohen Lagegunst und der Bedeutung dieses Areals eine GRZ von 0,9 und eine GFZ von 2,5 festgesetzt und so eine sehr gute bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke angeboten. Über eine textliche Festsetzung wird zudem bestimmt, dass die Flächen für erforderliche Stellplätze im Kerngebiet, die unterhalb der Oberfläche hergestellt werden, der zulässigen Geschossfläche hinzugerechnet werden dürfen. Hiermit soll der Bau von Tiefgaragen gefördert werden und ein gewisser Ausgleich für die erhöhten Kosten derartiger Anlagen durch die bessere bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke geschaffen werden.

Die Höhenentwicklung der Bebauung im Kerngebiet wird durch die Zahl der Vollgeschosse, deren Höchstgrenze bei fünf liegt, bestimmt. Damit wird gewährleistet, dass die alle Grundstücke innerhalb des Plangebietes einerseits auch hinsichtlich der Höhe der Bebauung eine wirtschaftlich vorteilhafte Ausnutzbarkeit aufweisen, sich andererseits die Bauwerkshöhen in das städtebauliche Umfeld einfügen. Innerhalb der nördlich zum Plangebiet angrenzenden gewerblichen Bauflächen und östlich des Bahnhofs sind ähnlich hohe Gebäude planungsrechtlich zulässig.

## **5.3 Örtliche Bauvorschriften**

In Anlehnung an die Gestaltungsvorgaben in den benachbarten Gewerbegebieten und anderen Kerngebieten im Stadtgebiet werden in diesem Bebauungsplan Nr. 82 Neuaufstellung Gestaltungsvorgaben für Werbeanlagen festgesetzt. Bei der Aufnahme einer örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung für Werbeanlagen in den Bebauungsplan müssen natürlich die privaten Interessen einer angemessenen Werbemöglichkeit mit dem öffentlichen Belang einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in Einklang gebracht werden. Dies darf aber nicht dazu führen, dass der räumliche Gesamteindruck der gewerblich geprägten Bebauung immer mehr in Bezug auf Werbeanlagen gestalterisch auseinander fällt und das städtebauliche Ziel, einer ansprechenden Bebauung beidseitig des Bahnhofes Langenhagen - Mitte, durch Werbeanlagen konterkariert werden. Vielmehr soll durch eine attraktive Werbung das Bahnhofsumfeld als Haupteinfallstor in die Stadt und damit als Visitenkarte nach außen hin präsentiert werden und eine der besonderen städtebaulichen Bedeutung des Bereiches adäquate Werbung erfolgen.

Nach dem allgemeinen Planungsrecht werden Werbeanlagen für ansässige Betriebe als untergeordnete Nebenanlagen genehmigt, da sie dem Nutzungszweck der im Baugebiet gelegenen Grundstücke dienen. Da in den seltensten Fällen Nebenanlagen im Baugebieten ausgeschlossen werden, sind im Regelfall beantragte Werbeanlagen unabhängig von ihrer Größe und Form genehmigungsfähig.

Weiter ist bei der Genehmigung von Werbeanlagen zu beachten, dass in Kerngebieten die Zulässigkeit der Werbeanlagen nicht nur auf die Stätte der Leistung, sprich das Baugrundstück, beschränkt ist. Die Werbeanlagen können in diesen eher gewerblich geprägten Gebieten auch als sogenannte Fremdwerbung und somit unabhängig von einem ansässigen Betrieb als Hauptanlage auftreten. Hier sind vor allem die Anträge von bundesweit tätigen Firmen zu nennen, die Monitore mit Suggestiv- bzw. Erinnerungswerbung aufstellen möchten. Diese Werbeanlagen dominieren mit oftmals größeren Abmessungen oder aufgrund einer Aneinanderreihung von Anlagen sehr stark im Straßenbild. Insbesondere in dieser Eingangssituation zur Kernstadt könnten solch große Formate der Werbetafeln das Straßenbild so stark dominieren, dass von einer Einfügung in das Umfeld nicht mehr gesprochen werden kann. Abgesehen von der Fernwirkung im Straßenbild lenken die wechselnden Werbetafeln den vorbeifahrenden Verkehrsteilnehmer vom Straßengeschehen ab. Zudem fehlt der Bezug der Werbetafeln zu den jeweiligen Einzelhandels- bzw. Betriebsstrukturen vor Ort.

Fremdwerbung in Form freistehender Werbeanlagen wird somit im Plangebiet nur eingeschränkt zugelassen. Sie wird generell mit einem gewissen Abstand zu den Straßen nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen und in der Größe beschränkt. Freistehende Fremdwerbeanlagen dürfen nur bis zu einer Höhe von max. 59 m über NHN, was im Durchschnitt ca. einer max. Höhe von 3,5 m entspricht (s. auch nachrichtlichen Hinweis zu den Geländehöhen in der Planzeichnung), errichtet werden.

Da seitens der Gewerbetreibenden im Plangebiet sicherlich der Wunsch besteht, auch von den überörtlichen Verkehrsstraßen gesehen zu werden, sind je Grundstück max. zwei freistehende Werbeanlagen für ortansässige Betriebe zulässig. Diese dürfen eine Höhe von 60 m über NHN und eine Breite von 1,00 m nicht überschreiten. Zudem ist je Grundstück eine freistehende Werbeanlage mit einer max. Höhe von 61 m über

NHN und einer max. Breite von 2 m in dem privaten Zufahrtsbereichen (max. Abstand zur jeweiligen Einfahrt Brüsseler Straße bzw. Straße Tonkuhle 5 m) zulässig.

Im MK-Gebiet können des Weiteren je Grundstück max. 6 Fahnenmasten als freistehende Werbeanlage und eine Werbeanlage auf dem Dach - ausnahmsweise zugelassen werden.

Werbmaßnahmen an den Gebäuden werden nur in der EG- Zone bis zum Brüstungsbereich des 1. OG zugelassen und auf ein Maß eingeschränkt, dass sie die Wirkung der Architektur nicht dominieren.

Aus Gründen des Insekten- und Klimaschutzes wird weiterhin vorgeschrieben, dass geschlossene Leuchten mit Bodenausrichtung zu verwenden sind.

Von besonderer Wichtigkeit ist es, große Flachdächer bzw. Dachflächen von Hauptanlagen mit einer Dachneigung bis zu 30 ° im Sinne des Klimaschutzes zu begrünen oder zur Gewinnung von Energie zu nutzen. Die extensive Begrünung von Dächern mildert die Folgen des Klimawandels ab, indem sie zur Kühlung beiträgt und bei Starkregenereignissen Regen zurückhält und die Kanalisation entlastet. Diese Retentionswirkung ist aufgrund der bindigen Böden bzw. der schwierigen Versickerungsverhältnisse im Plangebiet (s. Punkt 8 der Begründung) besonders hervorzuheben. Außerdem erhöht die Begrünung von Dächern die biologische Vielfalt und schafft wertvollen Rückzugsraum für Pflanzen und Tiere. Eine Dachbegrünung bindet neben CO<sub>2</sub> auch Staub und Luftschadstoffe und verbessert mit ihrer Verdunstung das Kleinklima im Quartier, indem sich die Dachfläche weniger stark aufheizt. Thermische Belastungen im direkten Umfeld werden somit bei sommerlicher Hitze deutlich verringert. Während sich ein Bitumendach auf 60 - 80 °C aufheizt, bleibt ein begrüntes Dach mit ca. 35 °C deutlich kühler und reduziert eine Überhitzung des Gebäudes. Die geringeren Temperaturschwankungen und der Schutz vor direkter UV-Einstrahlung verlängern zusätzlich den Sanierungszyklus eines Flachdaches. So leisten die begrünten Dachflächen einen vielfältigen Beitrag zum lokalen Kleinklima.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie können hier zwar nicht ohne weiteres zwingend eingefordert werden, sollen aber grundsätzlich auch auf begrünten Dächern ermöglicht werden. Dies wird seitens der Stadt als sehr positive Maßnahme zum Klimaschutz und als sinnvolle Ergänzung zu einer Begrünung bewertet. Daher werden diese Anlagen dergestalt in die Örtliche Bauvorschrift übernommen, dass sie kombiniert mit einem extensiv begrüntem Dach möglich und zulässig sind, soweit ein Anteil von mindestens 50% der jeweiligen Dachfläche der Hauptgebäude noch extensiv begrünt wird.

## 5.4 Verkehr

Das Plangebiet liegt nahe dem Knotenpunktes L 382 (Godshorner Straße)/ B 522 (Flughafenstraße) und ist über die Verteilungsfunktion des nordwestlich angrenzenden Kreisverkehrsplatz an der Westfalenstraße (K 324) gut an das überörtliche Straßennetz angebunden.

Wie bereits unter Pkt. 4.1 beschrieben, ist eine Anbindung des Gebietes nur über die Straße Tonkuhle möglich, da die K 324 und die L 382 anbaufrei zu halten sind. Der Bebauungsplan setzt entsprechend zu diesen übergeordneten Straßen Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten fest und die Anbindung der intern das Plangebiet erschließenden Stichstraße (Brüsseler Straße) erfolgt von Norden. Ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten wird teilweise zur Straße Tonkuhle im Abschnitt westlich und im Bereich der Einmündung der Brüsseler Straße festgesetzt, insbesondere weil die Rückstaulängen auf der Tonkuhle zum Kreisverkehrsplatz ein problemloses Ein- und Ausfahren in diesem Straßenabschnitt kaum zulassen und Gründe der Verkehrssicherheit dagegen sprechen. Nur die vorhandene Zufahrt zum Schnellrestaurant wird westlich der Einmündung der Brüsseler Straße planungsrechtlich abgesichert, aber weitere Zufahrten werden hier nun planungsrechtlich ausgeschlossen. Für die östlich der Brüsseler Straße gelegenen Grundstücke wird dagegen ein direkter Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen der Straße Tonkuhle ermöglicht.

Entlang der südlichen Begrenzung der Straße Tonkuhle und entlang der Ostseite der Westfalenstraße wird die Verkehrsflächenabgrenzung so festgesetzt, dass sich die z.Zt. nicht ausreichenden Seitenanlagen dieser Straßen erweitern lassen. Wünschenswert ist östlich der Westfalenstraße die Anlegung eines kombinierten Geh- und Radweges von 3,5 m Breite durch die Region Hannover. Im Bereich der Straße Tonkuhle wird dagegen auf der Südseite vom Kreisverkehrsplatz bis zur Einmündung Brüsseler Straße die Verbreiterung des z.Zt. 1,5 m breiten Gehweges auf 2,5 m vorgesehen. Mit diesen Seitenanlagen ist sichergestellt, dass nicht nur das Plangebiet dieses Bebauungsplanes, sondern auch die sonstigen benachbarten Gewerbegebiete eine ausreichende Anbindungsmöglichkeit für Fußgänger und Radfahrer an die vorhandenen Geh- und Radwege im Bereich der Landesstraße (L 382) erhalten.

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Stichstraße Brüsseler Straße mit einer Wendeanlage, die beidseitig der Wendeschleife die Errichtung von Schrägparkplätzen vorsieht. Hierdurch werden ca. 30 Parkplätze nahe der Bahnunterführung ermöglicht. Mittels beidseitig angeordneter Längsparkstreifen werden im nördlichen Abschnitt der Brüsseler Straße nochmals ca. 20 weitere Parkplätze entstehen.

Die Fahrbahnbreite der Stichstraße von 6,00 m und die Ausführung der Wendeanlage sind auf Lkw-Verkehr ausgelegt, welcher für Anlieferungszwecke im Plangebiet nicht nur vereinzelt anfallen könnte.

Außerdem sehen die Seitenanlagen der Planstraße neben beidseitig angeordneten Längsparkstreifen für Besucher auch beidseitig verlaufende Gehwege vor, die sich dann weiter entlang der Wendeanlage bis zur Unterführung erstrecken. Die Gehwege werden sich zur Unterführung hin aufweiten, so dass sich hier eine platzartige Situation ergibt. Nahe der Unterführung werden Zufahrten zu den benachbarten Grundstücken ausgeschlossen, um ein regelmäßiges Überfahren sowie Störungen des Fußverkehrs und der Aufenthaltsfunktion in diesem platzartigen Teilbereich zu vermeiden.

Dieser Vorplatz der Unterführung ist großzügig bemessen, so dass im Zuge der konkreten Ausbauplanung verschiedene Möblierungsmöglichkeiten offen gehalten werden. Denkbar wäre die Anordnung von Bänken und Fahrradabstellmöglichkeiten, Hinweisbeschilderungen und ähnliches. Da die Unterführung und das direkte Vorfeld hierzu

im planfestgestellten Bereich der Bahnhofsanlage liegen, kann der Bebauungsplan nur die Verkehrsflächen außerhalb der Planfeststellung festsetzen.

Die möglichen Parkplätze im Bereich der Wendeschleife und die für Besucher des Plangebietes vorgesehenen Längsparkplätze entlang der Planstraße sollen durch umfangreiche Begrünungen und Baumanpflanzungen (ca. 20 Bäume) gegliedert werden. Die Anpflanzungen dienen der Aufwertung aus ökologischer Sicht und in Bezug auf den Gestaltwert des Straßenraumes. Des Weiteren wird durch Gehölzpflanzungen im Straßenraum dem naturschutzrechtlichen Vermeidungsprinzip hinsichtlich negativer Auswirkungen auf das Stadtklima entsprochen. Durch die Beschattungseffekte der Baumkronen wird eine Erhitzung der steinernen Oberflächen im versiegelten Bereich der Straßenräume zumindest teilweise vermieden.

Die Verkehrsfunktionen des Bahnhofsvorplatzes auf der Ostseite der Bahnanlagen sehen P & R-Einrichtungen nicht vor. Dieser Bedarf wird ausschließlich auf der Westseite des Bahnhofes berücksichtigt (siehe auch Pkt. 2 der Begründung).

Zur Verbindung zwischen dem Knotenpunkt Godshorner Straße / Westfalenstraße und dem westlichen Bahnhofsvorplatz wird in der Neuaufstellung eine neue, 4 m breite Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Geh-/Radweg“ festgesetzt. Diese geplante Fuß/Radwegeverbindung verbessert durch kürzere Wege das Geh-Radwegenetz und stärkt das vorliegende Bike & Ride-Angebot am Bahnhof Langenhagen-Mitte. Insbesondere wegen der verbesserten Erreichbarkeit der Arbeitsstätten in den Godshorner Gewerbegebieten mit umweltfreundlichen Verkehrsmitteln stellt der Ausbau dieses Geh- und Radweges einen Beitrag zum Klimaschutz dar.

Näheres zum Ausbau der Brüsseler Straße wurde im Rahmen einer gesonderten Fachplanung festgelegt. Der Bebauungsplan berücksichtigt mit der Verkehrsflächenfestsetzung insbesondere nur den Flächenbedarf für die noch anzulegenden Verkehrsanlagen.

## 5.5 Grünfestsetzungen

Aus ökologischen Gesichtspunkten wie der Verbesserung des Mikroklimas und der Vermeidung einer vollständigen Beseitigung der natürlichen Bodenfunktionen, aber auch aus Gründen der Stadtbildpflege wird über eine textliche Festsetzung darauf hingewirkt, dass in den Baugebieten zumindest 10 % der ebenerdigen Grundstücksfläche gärtnerisch - unter der Verwendung von heimischen Laubgehölzen - zu bepflanzen ist. Damit soll der Eindruck einer ausreichenden Durchgrünung der Bebauung sichergestellt werden. Rasenpflasterungen und Schotterrasen werden zu 10 % auf diese Begrünungsanteile angerechnet.

Ebenerdige Stellplatzflächen sind durch Baumanpflanzungen zu gliedern. Zum einen dient auch diese Regelung einer Aufwertung des Stadtbildes, zum anderen wirken die Baumkronen dem Aufheizen der befestigten Flächen in der warmen Jahreszeit entgegen und fördern das Mikroklima.



Im Bereich der Verkehrsfläche der Brüsseler Straße wird über eine entsprechende Regelung die Anpflanzung von Straßenbäumen vorgegeben, um auch im öffentlichen Straßenraum eine klimagerechte Ausgestaltung sicherzustellen.

Flachdächer und alle Dächer von Hauptgebäuden mit einer Dachneigung unter 30 ° sind extensiv zu begrünen. Die Kombination von Gründächern mit großflächigen Anlagen für Photovoltaik bzw. Solarthermie ist zulässig. Auch diese Regelung erfolgt aus Gründen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung, aber auch zur Steigerung der Biodiversität. Die extensiv begrüneten Dachflächen bieten insbesondere Lebensräume für Insekten. Zudem halten Gründächer Niederschlagwasser zurück und fördern das Kleinklima.

Aufgrund der Lagegunst des Plangebietes ist es städtebaulich geboten, in den Kerngebieten eine verdichtete Bebauung vorzunehmen. Durch die o.a. Grünfestsetzungen wird trotzdem sichergestellt, dass auch in diesem sehr urbanen Umfeld ökologische Gesichtspunkte, wie sie zum Beispiel aus der Klimaschutzklausel des Baugesetzbuches abzuleiten sind, berücksichtigt werden.

Im Zuge der Neuaufstellung wurde zum Schutz vorhandener Gehölzbestände und Vegetationsstrukturen südlich der Brüsseler Straße auf den noch unbebauten Flächen entlang der Bahnlinie bzw. der Godshorner Straße die Baugebietsfestsetzungen zurückgenommen und stattdessen öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün“ festgesetzt. Neben der Sicherung der bestehenden Biotopstrukturen können damit auch vorhandene Leitungstrassen im öffentlichen Bereich gesichert werden. Außerdem ergibt sich eine Pufferzone zur L382 und zur Bahnlinie, die aus Immissionsschutzsicht zu begrüßen ist. Mit der nun erfolgten Festsetzung öffentlicher Grünflächen reduzieren sich die versiegelten Flächenanteile im Plangebiet und die damit verbundenen Beeinträchtigungen von Schutzgütern. So bleiben die Bodenfunktionen innerhalb der Grünflächen weitgehend unberührt und Lebensräume für Tiere und Pflanzen bleiben zumindest teilweise erhalten. Nicht zuletzt wird damit auch ein weiterer Beitrag zum Klimaschutz geleistet.

## 5.6 Immissionsschutz

Durch die Lage an der Godshorner Straße (L 382) mit ca. 24.200 Kfz/24h (Prognose Verkehrsentwicklungsplan) und der Westfalenstraße als Regionsstraße mit ca. 6.200 Kfz/24h (Prognose Verkehrsentwicklungsplan) ist das Plangebiet erheblich vorbelastet. Außerdem wirken sich die weiter entfernt gelegenen Bundesstraße 522 (Trogstrecke Flughafenstraße) einschließlich Einfädelung zur BAB A 352 noch auf das Plangebiet aus. Hinzu treten Verkehrslärmimmissionen von der Bahnlinie (DB-Hauptstrecke Hannover-Hamburg und S-Bahnlinien S4 und S5). Diese werden durch eine hier vorhandene Lärmschutzwand mit 2 m Höhe gemindert.

Bei der Festlegung der Maßnahmen zum Immissionsschutz sind neben der Gebietsart vor allem die tatsächlichen Verhältnisse zu berücksichtigen. Unter Beachtung dieser Verhältnisse ist davon auszugehen, dass die schalltechnische Beurteilung von Flächen

in der unmittelbaren Nähe zum Bahnhof-Langenhagen-Mitte unter anderen Gesichtspunkten erfolgen muss. Das gilt insbesondere für eine innerstädtische Bebauung an Hauptverkehrsstraßen. Durch die Festsetzung geeigneter Schallschutzmaßnahmen können jedoch der zentralen Lage entsprechende Nutzungen (hier insbesondere auch Wohnen innerhalb des MK2-Gebietes) ermöglicht werden.

Es wurde bereits im Rahmen eines Schalltechnischen Gutachtens zum östlich der Unterführung benachbarten Bebauungsplan 80 festgestellt, dass tagsüber in einem Abstand von 50 m zur L 382 bzw. von ca. 20 m zur Bahnlinie noch Immissionspegel von über 60 dB (A) in Höhe des 1. Obergeschosses (5,8 m) auftreten.

Im Zuge der Lärmaktionsplanung der Stadt Langenhagen sind für das Plangebiet Mittelungspegel von tagsüber 60 bis 70 dB(A) und nachts von 55 bis 60 dB(A) festgestellt worden.

Nach dem Beiblatt 1 zur DIN 18005 (Teil 1) sind für Kerngebiete Orientierungswerte von tagsüber 65 dB(A) und nachts 55 dB(A) angegeben. Diese Orientierungswerte werden im Plangebiet also um 5 bis 10 dB(A) überschritten. Die erheblichen Überschreitungen der städtebaulichen Orientierungswerte sind auch Anlass dafür, dass der Bebauungsplan Nr. 82 Neuaufstellung sonstige Wohnnutzungen nur in sehr begrenztem Maß, nämlich nur innerhalb des MK2-Gebietes ab dem 1.OG, zulässt.

Zwar schwächen sich die Lärmbelastungen durch den Straßenlärm in Richtung Nordosten ab, doch stattdessen wirkt sich in den östlichen Bereichen des Plangebietes der Schienenlärm verstärkt aus. Damit wird die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen (Lärmpegelbereich V gemäß DIN 4109) im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 82 Neuaufstellung erforderlich, um gesunde Wohn – und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet sicherzustellen.

Aufgrund von Abschirmeffekten bei bestimmten Gebäudeanordnungen und Gebäudeausformungen können ggf. auch geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz der jeweiligen Gebäudeaußenteile vorliegen. Deshalb wird in den textlichen Festsetzungen eine Ausnahmeregelung dahingehend aufgenommen, dass vom Lärmpegelbereich V abgewichen werden kann, wenn unter Beachtung der baulichen Gegebenheiten auf Grundlage der DIN 4109 oder der VDI Richtlinie 2719 nachgewiesen wird, dass ein hinreichender Schall-Immissionsschutz der Aufenthaltsräume sichergestellt ist.

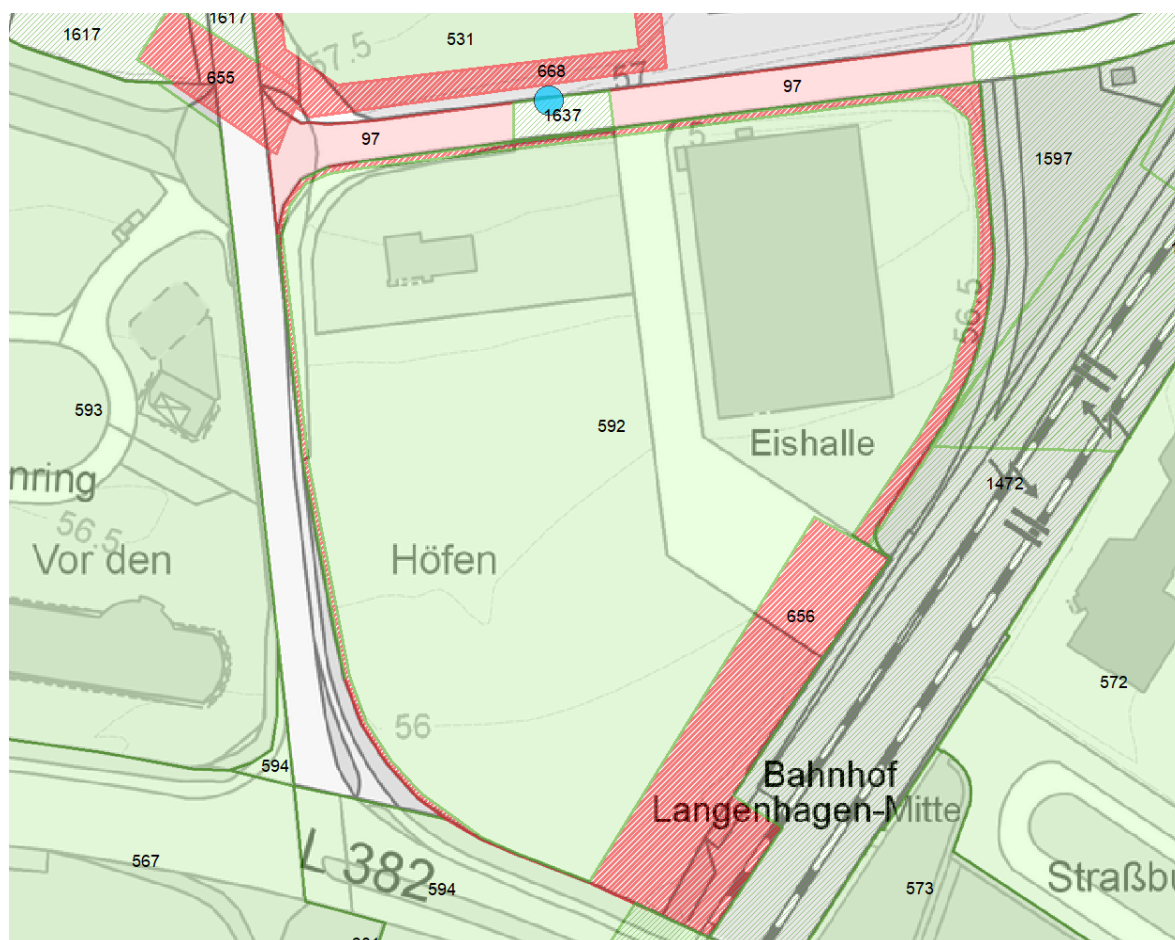
Das Plangebiet befindet sich deutlich außerhalb des Siedlungsbeschränkungsbereiches mit erhöhten Anforderungen an den Schallschutz. Aufgrund des Luftverkehrs ergeben sich keine über die festgesetzten Schallschutzmaßnahmen hinausgehenden Anforderungen.

## **7. Bodenschutz**

Das Altlastenkataster der Stadt Langenhagen weist für das Plangebiet keine Altlastenverdachtsflächen aus.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Abfallablagerungen, Boden- oder Grundwasserkontaminationen zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Wasser- und Abfallbehörde der Region Hannover zu benachrichtigen, ggf. sind die Arbeiten zu unterbrechen. Bereits im Vorfeld zum Verfahren des rechtskräftigen B-Planes Nr. 82 hat die Bodenschutzbehörde gebeten, sie im Rahmen nachfolgender Baugenehmigungsverfahren hinsichtlich eventueller Bodenverunreinigungen zu beteiligen.

Sollten bei Erdarbeiten Land- und Luftkampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, so sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, der Abteilung Sicherheit, Ordnung und Umwelt oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst direkt zu melden. Grundsätzlich ist jedoch festzuhalten, dass die überwiegenden Flächen im Plangebiet bereits sondiert wurden und als kampfmittelfrei gemeldet sind (grün markierte Fläche in der nachfolgenden Abbildung). Allerdings gibt es im Norden und Osten noch Randstreifen, wo eine Sondierung noch nicht erfolgen konnte (rot markierte Fläche in der nachfolgenden Abbildung). Die Stadt Langenhagen hat erneut die kostenpflichtige Auswertung von Luftbildern beauftragt und das Ergebnis wird - sobald es vorliegt - sowohl im Kampfmittelkataster aufgenommen als auch der Abteilung Liegenschaften und Wirtschaftsförderung zur Verfügung gestellt. Im Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis bezüglich möglicher Kampfmittel und hinsichtlich der Empfehlung weiterer Sondierungsmaßnahmen aufgenommen.



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, © 2019 LGLN

## 8. Ver- und Entsorgung

Die Stadt Langenhagen hat für das Plangebiet bereits ein Bodengutachten erstellen lassen, welches zu dem Ergebnis kommt, dass die bis zu 8 m tiefen Tonschichten eine Versickerung des Oberflächenwassers auf den Baugrundstücken bzw. im Bereich der Straßen kaum zulassen. Allenfalls kommt für einige Bereiche begrenzt eine Schachtversickerung infrage. Deshalb ist grundsätzlich vorgesehen, das Niederschlagswasser nach Rückhaltung über Kanäle dem vorhandenen Kanalnetz zuzuführen. Es ist beabsichtigt, das gedrosselte Oberflächenwasser von den Baugrundstücken dem Regenwasserkanal in der Brüsseler Straße sowie den in den umliegenden Straßen Tonkuhle und Westfalenstraße liegenden vorhandenen Regenwasserkanälen zuzuführen. Aufgrund der Kapazitäten der öffentlichen Niederschlagsentwässerungsanlagen wird von der Stadt Langenhagen ein Anschluss DN 150 mit einem gedrosselten Abfluss von 13 l/s hergestellt. Daher kann es erforderlich werden, dass auf den einzelnen privaten Grundstücken Versickerungs- und /oder Rückhaltungsmöglichkeiten zu schaffen sind. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden nachrichtlichen Hinweis.

Im Bereich der Brüsseler Straße ist mit der Baustraßenherstellung die Verlegung eines Schmutzwasserkanals erfolgt, welcher an den Schmutzwasserkanal im Bereich der Tonkuhle angebunden wurde. Der Standort des bereits vorhandenen Schmutzwasserpumpwerkes wird in der Planzeichnung mit einem entsprechenden Planzeichen berücksichtigt.

Im Südosten nahe der Bahnlinie bzw. im Süden des Plangebietes befinden sich innerhalb der nun festgesetzten öffentlichen Grünflächen ebenfalls vorhandene Leitungen des Eigenbetriebes Stadtentwässerung (5 m – Schutzstreifen) sowie eine Leitung des Telekommunikationsanbieters Teliasonera. Im Zuge der weiteren Maßnahmen im Bereich der Grünflächen sind die Schutzbereiche dieser Leitungen zu beachten.

Es liegen im Bereich der Westfalenstraße und der Tonkuhle bereits alle Leitungen der sonstigen Ver- Entsorgungsträger (enercity, Telekom). Im Rahmen der Fachplanungen für den Ausbau der Brüsseler Straße wurden die erforderlichen Leitungstrassen mit den sonstigen Leitungsträger abgestimmt und die Leitungen wurden im Vorfeld zur Baustraßenanlage entsprechend verlegt.

Der Löschwasserbedarf von 3.200 l/min. gemäß Arbeitsblatt W 405 des DVGW kann über die vorhandenen Trinkwasserleitungen sichergestellt werden.

Im südlichen Böschungsbereich der Straße Tonkuhle befindet sich eine Hauptleitung Trinkwasser DN 800 der Stadtwerke Hannover AG. Im 10 m – Schutzstreifen dürfen betriebsfremde Bauwerke nicht errichtet werden. Maßnahmen, die zu einer Gefährdung der Leitung oder zu einer Beeinträchtigung der Wartung führen, sind unzulässig. In der Planzeichnung ist eine entsprechende mit Leitungsrechten belastete Fläche festgesetzt und der Bebauungsplan enthält diesbezüglich einen nachrichtlichen Hinweis.

## **9. Wohnungsbilanz**

Nur im MK 2-Gebiet sind Wohnungen ab dem 1. OG nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässig.

Aufgrund der zulässigen Nutzungsmischungen können keine konkreten Aussagen über die Anzahl der tatsächlich geplanten Wohnungen gemacht werden. Es könnten aber aufgrund der zulässigen Geschossfläche und des Grundstückszuschnittes bei fünfgeschossiger Bebauung mit 4,5 Geschossen Wohnanteil schätzungsweise bis zu 120 Wohnungen innerhalb des MK 2-Gebietes entstehen.

## **10. Kosten**

Durch den Bebauungsplan Nr. 82 Neuaufstellung entstehen der Stadt Langenhagen noch Kosten durch den Ausbau der Brüsseler Straße zur inneren Erschließung des Plangebietes, durch die Planung und Herstellung der neuen Geh-/Radwegeverbindung und den Ausbau der Seitenanlagen südlich der Tonkuhle. Außerdem sind bezüglich der Herrichtung und Pflege der öffentlichen Grünflächen entsprechende Haushaltsmittel zu gegebener Zeit bereit zu stellen.

## **Begründung Teil II**

## **UMWELTBERICHT**

Diese Entwurfsbegründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom \_\_\_\_\_ bis  
(einschließlich) öffentlich ausgelegen.

Den Bebauungsplan Nr. 82 Neuaufstellung mit dieser Begründung hat der Rat der Stadt  
Langenhagen am \_\_\_\_\_ gemäß § 10 BauGB beschlossen.

Langenhagen, den \_\_\_\_\_

Bürgermeister