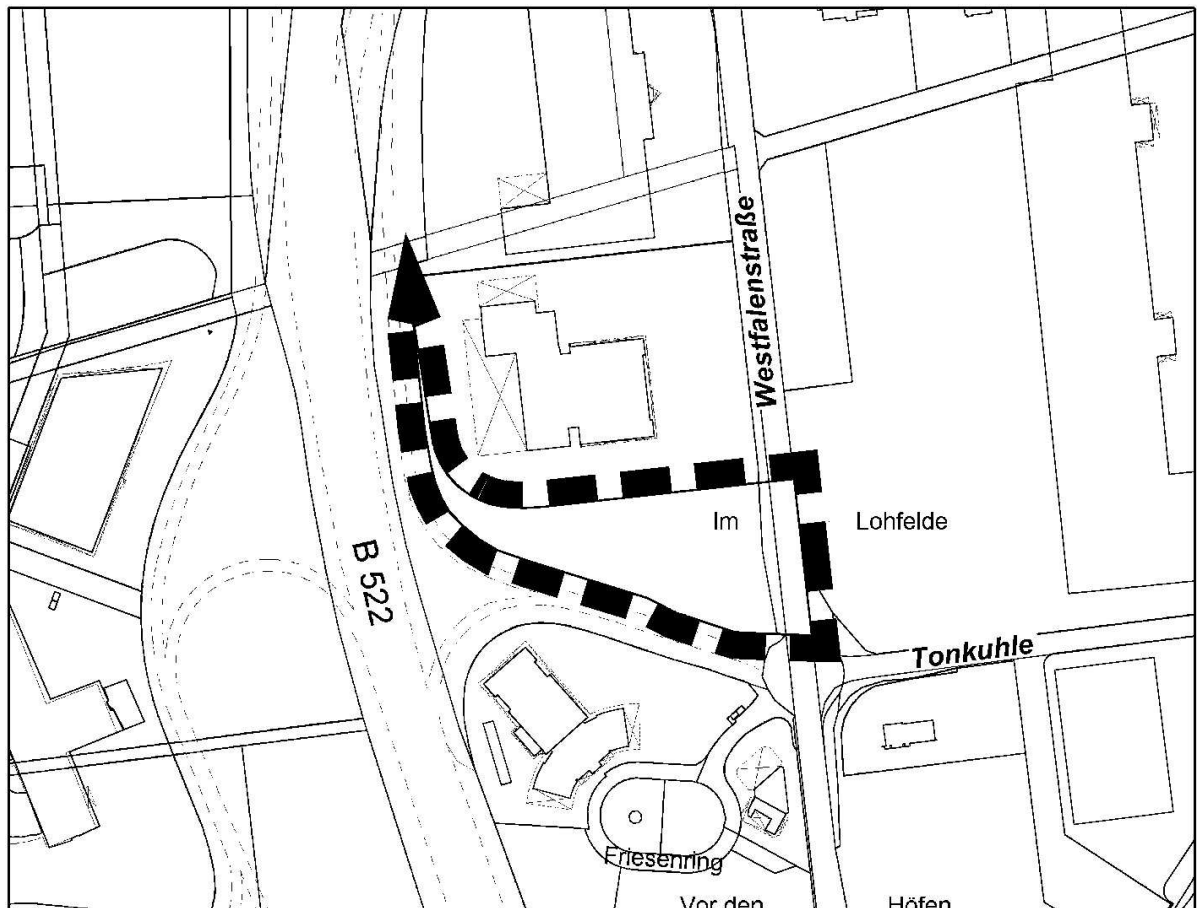


**Bebauungsplan Nr. 97N, 2. Änderung
"Westfalenstraße-Mitte"**

BEGRÜNDUNG

Entwurf vom 05.05.2016

Übersichtsplan zum Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 97N, 2. Änderung
„Westfalenstraße-Mitte“



INHALTSVERZEICHNIS

Vorbemerkung – Beschleunigtes Verfahren

1.	Geltungsbereich	3
2.	Allgemeine Kommunalpolitische Zielsetzung der Planung	3-4
3.	Umweltprüfung / Vorprüfung des Einzelfalls	4
4.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, übergeordnete Fachplanungen	5
5.	Festsetzungen	5
	5.1. Art der baulichen Nutzung – Gewerbegebiet-	5-7
	5.2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	7-8
6.	Örtliche Bauvorschrift	8
7.	Verkehr	9
8.	Grünordnerische Maßnahmen	
	8.1. Untergliederung der Stellplatzflächen	10
	8.2. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Einzelbaumanpflanzungen	
9.	Eingriffsregelung	10
10.	Natur und Landschaft	10-11
11.	Immissionsschutz	11
12.	Bodenschutz	11-12
13.	Ver- und Entsorgung	12
14.	Kosten	12

I. Begründung

Vorbemerkung – Beschleunigtes Verfahren

Diese Änderungsplanung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB für die Schaffung von Baurechten auf einer Fläche am westlichen Rand der Kernstadt Langenhagens durchgeführt. Eine zusammenfassende Erklärung wird nicht erstellt. Diese Vorgehensweise ist möglich, da mit der angestrebten Ergänzung bereits vorhandener gewerblicher Strukturen eine Abrundung des Standortes im Sinne der Innenentwicklung erreicht werden kann.

Die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB hat stattgefunden.

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 97N, 2. Änderung „Westfalenstraße-Mitte“ liegt westlich vom Bahnhof Langenhagen-Mitte. Im Osten wird der Geltungsbereich von der Westfalenstraße (K 324) und im Süd-Westen von der Einfädelspur zur Bundesautobahn A352 begrenzt. Im Norden schließen sich die vorhandenen Baurechte des Bebauungsplane Nr. 97N an. (s. Titelseite)

2. Allgemeine kommunalpolitische Zielsetzung der Planung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 97N, 2. Änderung „Westfalenstraße-Mitte“ liegt westlich, ca. 900 m vom Stadtzentrum der Stadt Langenhagen entfernt und umfasst eine Fläche von ca. 0,88 ha (Gemarkung Langenhagen, Flur 2/ Flurstück 302/26).

Die Lage des Plangebietes im Stadtbild wird durch unterschiedlichste gewerbliche Nutzungen geprägt. Im Norden schließen die Flächen eines Garten-Centers und eines Baumarktes im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen B-Planes Nr. 97 N und im Süden die gewerbliche Nutzung eines Autohauses und einer Tankstelle im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen B-Planes Nr. 99 an. Östlich der Westfalenstraße befinden sich die Flächen des Industriebetriebes Reemtsma (B-Plan Nr. 66 und 66,2.Änderung). Südwestlich gelegen grenzen die Sonder- und Kerngebiete des Bebauungsplanes Nr. 82 an (Eishalle, Fast-Food-Restaurant, P&R am Bahnhof Langenhagen-Mitte).

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 97N vom 08.03.2006 setzt für den Änderungsbereich eine nicht bebaubare Fläche fest auf der lediglich nicht erforderliche Stellplätze oder Nebenanlagen zulässig wären. Mit dieser Festsetzung sollte die Option für eine veränderte Verkehrsanbindung der Westfalenstraße an das überörtliche Straßennetz offen gehalten werden. Begründet wurde dieses mit dem damals nicht auszuschließendem Szenario, dass sich weitere Einzelhandelsnutzungen östlich der Westfalenstraße ansiedeln könnten und als Folge ein verbesserter Verkehrsfluss ermöglicht werden müsste. Mit der im Zuge der Standortsicherung der Reemtsma - Zigarettenfabrik erfolgten baulichen Erweiterungen dieses Industriebetriebes kann eine solche städtebauliche Entwicklung nicht mehr eintreten, so dass heute auf die optionale Fläche für eine veränderte Verkehrslösung verzichtet werden kann.

Aus städtebaulicher Sicht stellt diese Fläche nun eine gewerbliche Ergänzungsfläche dar, die in zentraler Lage zwischen dem Fachmarktzentrum im Norden und einem Autohandel im Süden mit dem näheren Umfeld vereinbar ist und entwickelt werden kann.

Planerisches Ziel der zweiten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 97N ist es deshalb, den als „nicht überbaubare Fläche“ festgesetzten Bereich als bebaubares Gewerbegebiet auszuweisen. Dieses planerische Ziel resultiert auch aus aktuellen Planungsüberlegungen eines Investors, welcher auf dem Grundstück unterschiedlichste Nutzungen zum Thema „Kfz“ anzusiedeln wünscht (z.B. Reifenhandel, Autowaschanlage).

Die Verkehrsflächenfestsetzung im Bereich der Westfalenstraße wird, soweit sie vom Plangebiet erfasst ist, unverändert übernommen. Im Norden der östlichen Grundstücksgrenze wird eine 6.00 m breite Zu- und Ausfahrt festgesetzt, worüber das Plangebiet ausschließlich erschlossen wird. Wegen der Nähe zum südlich gelegenen Kreisverkehrsplatz wird eine weitere Zu- oder Abfahrtmöglichkeit durch entsprechende zeichnerische und textliche Festsetzungen ausgeschlossen. Eine Zunahme von Gefährdungen und Behinderungen der Verkehrsbewegungen im Bereich dieses bedeutsamen Knotenpunktes soll dadurch vermieden werden.

Die aus der Lage des Plangebietes an der Einfädungsspur zur Bundesautobahn A 352 resultierende Bauverbotszone (20 m zum Fahrbahnrand der Einfädungsspur) ist unverändert zu beachten. Im betreffendem Bereich (ca.2.410 qm) wird nun die Festsetzung einer „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ vorgesehen, um aus Gründen der Grünordnung und des Klimaschutzes eine Grünzone zwischen den benachbarten, hoch versiegelten Baugebieten bzw. Verkehrstrassen zu erhalten. Diese ist zum Schutz vor Überfahung durch Kfz durch Einzäunungen oder ähnliche Maßnahmen zu schützen.

Insgesamt betrachtet ist eine gewerbliche Entwicklung der Restfläche aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 97N städtebaulich sinnvoll, da es sich um eine Innenentwicklungsfläche mit sehr guter Verkehrsanbindung handelt und das nähere Umfeld ebenfalls gewerblich geprägt ist.

3. Umweltprüfung / Vorprüfung des Einzelfalls

Zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 97N wurde im Jahr 2004 eine Einzelfallprüfung gemäß § 3c UVPG für das gesamte Gebiet durchgeführt. In dieser Beurteilung war auch die neu zu überplanende Fläche erfasst, so dass bereits umfassende Aussagen zu den Umweltbelangen vorliegen. Die damalige fachliche Beurteilung kam zu dem Ergebnis, dass von dem Vorhaben (Fachmarktzentrum) keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten waren. Dafür ausschlaggebend war vor allem die bereits durch vorhandene Verkehrstrassen und gewerbliche Nutzung vorgeprägte Bestandssituation. An dieser Einschätzung wird sich auch heute nichts geändert haben, zumal die angestrebte Bebauung des Fachmarktzentums nun umgesetzt ist. Eine erneute Umweltprüfung einschließlich Umweltbericht ist auch wegen des gewählten beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB nicht erforderlich.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, übergeordnete Fachplanungen

Flächennutzungsplan

Die Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan (Neubekanntmachung 2007) sieht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 97N, 2. Änderung –gewerbliche Baufläche-

vor. Damit ist die Übereinstimmung mit den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gegeben, was bedeutet, dass diese Bebauungsplanänderung als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt gilt.

Bauschutzbereiche gemäß Luftverkehrsgesetz (LuftVG)

Das gesamte Plangebiet liegt in der Baubeschränkungszone gemäß § 12 Abs. 3 Luftverkehrsgesetz, wonach die Zustimmung der Luftfahrtbehörde erforderlich ist, wenn Bauwerke die Höhe von + 77,50 müNN überschreiten sollen (25m über Flughafenbezugspunkt).

Übergeordnete Fachplanungen

Hinweise aus übergeordneten Fachplanungen mit Bedeutung für das Plangebiet liegen nicht vor.

Siedlungsbeschränkungsbereich

Der gesamte Planbereich befindet sich weder im Siedlungsbeschränkungsbereich gemäß Landesraumordnungsprogramm (LROP) noch in dem Lärmschutzbereich des Verkehrsflughafens Hannover-Langenhagen gemäß des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (FluLärmG vom 31.07.2007).

Die vorliegende Planung unterstützt die Ziele des LROP und des RROP in den o.g. Bereichen und ist somit insgesamt mit den Belangen der Raumordnung gem. §1 (4) BauGB vereinbar.

5. Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung – Gewerbegebiet -

Die Festsetzung in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung „Gewerbegebiet“ orientiert sich an den Entwicklungsvorgaben der Stadt Langenhagen hinsichtlich der Darstellung der Fläche als „gewerbliche Baufläche“ im wirksamen Flächennutzungsplan. Darüber hinaus lässt sich die Gewerbegebietsfestsetzung, wie unter Punkt 2 der Begründung ausgeführt, aus der Nutzungsstruktur der Umgebung ableiten.

Um die gewerblichen Strukturen und Nutzungen zu stärken, werden die folgende allgemein zulässigen Nutzungen und alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im gesamten Geltungsbereich gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgeschlossen bzw. sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche und sportliche Zwecke, Vergnügungstätten.

Eine neue Tankstelle soll sich wegen der eingeschränkten Erschließungssituation im Plangebiet nicht angesiedelt können. Aufgrund der am Friesenring vorhandenen Tankstelle wird ein weiterer Bedarf für eine solche Nutzung auch nicht gesehen. Vielmehr spricht der Belang der Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrs deutlich gegen die mögliche Ansiedlung einer weiteren Tankstelle im Umfeld des Kreisverkehrsplatzes an der Westfalenstraße.

Der gesamte Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 97N wird aufgrund der umliegenden gewerblichen Betriebe und durch die unmittelbare Lage an der Einfädelspur zur BAB A 352 mit hohen verkehrlichen Immissionen belastet. Auch aus diesem Grund werden die sonst ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Aus städtebaulicher Sicht sollten bei Ansiedlungswünschen bezüglich Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche und sportliche Zwecke eher auf die Baulandreserven im benachbarten B-Plan Nr. 82 (Kerngebiete) mit dem hier vorhandenen ÖPNV-Knotenpunkt (Bus-/S-Bahnverbindungen) verwiesen werden.

Zusätzlich zu den oben genannten Nutzungen werden Einzelhandelsbetriebe im gesamten Plangebiet ausgeschlossen. Dieser Ausschluss resultiert aus dem Einzelhandelskonzept (EZHK / 2009) der Stadt Langenhagen und dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK / 2011) der Stadt Langenhagen und aus den Abstimmungen mit der Region Hannover bzw. den Festsetzungen zum Fachmarktstandort Westfalenstraße. Danach sind die Kontingente für die Ansiedlung von Fachmärkten mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten an diesem Standort ausgeschöpft.

Vom geplanten Einzelhandelsausschluss im Plangebiet wird jedoch ein Sortiment ausgenommen:

Die verkehrlich gut integrierte Lage und der städtebauliche Kontext des Plangebietes lassen im Geltungsbereich die Ansiedlung von Betrieben des Kfz- Gewerbes zu. Unter Anwendung von §1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit §1 Abs. 9 BauNVO werden deshalb Verkaufseinrichtungen im Rahmen von Kfz-Gewerbe planungsrechtlich zugelassen.

Im Einzelnen liegen folgende besonderen städtebaulichen Gründe zum Ausschluss bestimmter Nutzungen vor:

Nach der Baunutzungsverordnung von 1990 sind Einzelhandelsbetriebe mit einer Geschosßfläche von mehr als 1.200 m² in der Regel als großflächiger Einzelhandel einzustufen und somit nur in einem Sondergebiet zulässig. Es hat sich jedoch inzwischen gezeigt, dass auch Betriebe unterhalb dieser Größenordnung geeignet sein können nachteilige Auswirkungen auf die städtebauliche Situation einer Gemeinde im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO hervorzurufen. In diesen Fällen ist es gerechtfertigt Einzelhandelsbetriebe in Gewerbegebieten durch textliche Festsetzungen auszuschließen oder nur ausnahmsweise zuzulassen.

Hierzu führt das o.g. Einzelhandelsgutachten aus, dass die Einzelhandelssituation in der Stadt Langenhagen mit Ausnahme der kleinteiligen Quartiersversorgung bislang wenig dispers strukturiert ist. Den drei Haupt-Standortbereichen Stadtzentrum, Hans-Böckler-Straße und Walsroder Straße in Alt-Langenhagen kommt hierbei eine überörtliche bzw. gesamtstädtische Versorgungsfunktion zu. Während die stadtteilbezogene Nahversorgung insbesondere in den exponierten Vororten Godshorn und zukünftig Kaltenweide Weiherfeld auf Angebotsstrukturen ruht, die in agglomerierter Form zentrenähnlichen Charakter annehmen, beschränkt sich der großflächige Einzelhandel derzeit auf Solitärlagen mit Sortimenten, die üblicherweise als nicht zentrenrelevant bezeichnet werden können.

Es wird ausgeführt, dass sich die Stadt Langenhagen bislang auf eine durchaus intakte Angebotslandschaft stützen kann, wobei jedoch der dreipoligen Verteilung der zentrenprägenden Sortimente keine Zukunft prognostiziert wird. Mit dem Ausbau des Stadtzentrums wird sich eine Herabstufung der Einkaufsbereiche an der Walsroder Straße und der Hans-Böckler-Straße beschleunigen, während sich die Durchsetzungskraft und Ausstrahlung des Stadtzentrums deutlich erhöhen wird. Ein wesentliches Ziel der einzelhandelspolitischen Ausrichtung der Stadt Langenhagen insbesondere auch in einem sich weiter verschärfenden Umfeldwettbewerb mit den starken Versorgungsstandorten in Altwarmbüchen, in Garbsen sowie an der Vahrenwalder Straße ist daher eine Bündelung der wesentlichen und führenden zentrenprägenden Angebote an einem Standort. Nur so wird es der Stadt Langenhagen gelingen, ihre Angebotskompetenz zu erhöhen und somit zukünftig entsprechende Kaufkraft neu zu binden bzw. vorhandene Kaufkraftabflüsse zu verringern.

Die Schaffung eines attraktiven Stadtzentrums ist aus Langenhagener Sicht unabdingbar. Neben beschäftigungspolitischen und fiskalischen Aspekten sprechen insbesondere stadtentwicklungspolitische Gründe für ein attraktives, multifunktionales Zentrum. So ist gerade für ein Mittelzentrum wie Langenhagen, das in den letzten 50 Jahren enorme Einwohnerzuwächse realisiert hat, die Schaffung einer urbanen und damit integrativ wirkenden und Identität stiftenden Stadtmitte überaus wichtig.

Die restriktiven einzelhandelspolitischen Festsetzungen im vorliegenden Bebauungsplan haben somit zum Ziel, Kundenströme in der Stadt Langenhagen an konkurrenzfähigen Standorten zu bündeln. Um eine disperse, in ihrer Verschiedenheit letztendlich jedoch auch wohl attraktive Einzelhandelsstruktur unterhalb der Vermutungsschwelle zur Großflächigkeit in dem Gewerbegebiet zu verhindern, wird durch eine textliche Festsetzung der Einzelhandel im Geltungsbereich ausgeschlossen.

Eine Notwendigkeit an dieser Stelle Ausnahmen zuzulassen, wird nur für Verkaufseinrichtungen des Kfz-Gewerbes gesehen. Ansonsten sind diese Gewerbegebietsflächen in besonderem Maße für die vorangehend aufgeführten kleineren gewerblichen Betriebe mit nicht erheblichen verkehrlichen Auswirkungen geeignet.

Als Ergänzung zum Ausschluss der Anlagen für sportliche Zwecke werden im Rahmen dieses Bebauungsplanes aus besonderen städtebaulichen Gründen auch gewerblich betriebene Sportanlagen ausgeschlossen, insbesondere die sonst möglichen gewerblich betriebenen Motorsportanlagen begründen den Anlass dieser Festsetzung.

Bei Motorsportanlagen ist zudem mit einer besonderen Lärmbelästigung für die Bewohner der Wohngebiete südlich und östlich des Bebauungsplangebietes zu rechnen, die bereits durch den Flughafen und durch die Verkehrslärmimmissionen der Hauptverkehrsstraßen belastet sind. Auch aus verkehrsplanerischer Sicht sind Motorsportanlagen auszuschließen, da damit größere Veranstaltungen verbunden wären, die zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen führen würden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung wird gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 97N kaum verändert. Die Grundflächenzahl wird unverändert mit 0,8 festgesetzt. Auf die Festsetzung einer Geschossflächen- und Baumassenzahl wird auch weiterhin verzichtet, weil diese die Höhenentwicklung in Gewerbegebieten nur ungenügend regeln kann. Die Festsetzung einer maximalen Bauwerkshöhe von 11,20 m vermittelt zwischen den zulässigen Bauwerkshöhen in den nördlich und südlich angrenzenden Baugebieten. Es

wird damit zur Höhenentwicklung ein Rahmen vorgegeben, der für die Errichtung von Gewerbebetrieben ausreichend bemessen ist.

Die abweichende Bauweise wird ebenfalls unverändert übernommen, da es sich immer wieder in gewerblich geprägten Bereichen gezeigt hat, dass die unterschiedlichen Betriebszweige eine größere Gebäudelänge als 50.00 m zur Abwicklungen der innerbetrieblichen Abläufe benötigen.

Die überbaubare Fläche wird über Baugrenzen definiert. Im Norden und im Osten werden die Baugrenzen mit einem Abstand von nur 3.00 m zu Grundstücksgrenze vorgegeben und der Abstand der Baugrenze zum Pflanzstreifen im Süden wird sogar auf 1.00 m reduziert. Insgesamt ergibt sich damit eine den schwierigen Rahmenbedingungen (ungünstiger Grundstückszuschnitt mit größeren Bauverbotszonenanteilen) angepasste, effizient ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche.

Innerhalb der 3.00 m breiten, mit einem Punktraster hinterlegten, nicht überbaubaren Grundstücksfläche entlang der Westfalenstraße sind nur bestimmte bauliche Nutzungen (s. textl. Fests. Nr. 4) zulässig und es müssen im betreffenden Bereich vier Einzelbäume angepflanzt werden. Auch diese Festsetzungen stellen eine Fortführung der Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 97 N dar. Somit wird sichergestellt, dass direkt zur Westfalenstraße keine störenden baulichen Entwicklungen stattfinden können und den grünplanerischen Zielen entsprechend auf der Westseite der Westfalenstraße eine straßenbegleitende Baumkulisse das Orts- und Landschaftsbild aufwertet.

6. Örtliche Bauvorschrift

Das Plangebiet wird städtebaulich von Fachmarkt-, Gewerbe- und Industriestandorten geprägt, die alle eine gute verkehrliche Anbindung an das überörtliche Straßennetz eint. Damit einher geht das Bestreben eines jeden Gewerbetreibenden in der Öffentlichkeit Aufmerksamkeit für seinen Betriebsstandort zu erzielen. Dies wird durch die Anbringung von Werbeanlagen erreicht.

Besonders populär, da auch aus der Ferne gut sichtbar, sind dabei Werbepylone. Damit es im Stadtgebiet der Stadt Langenhagen nicht zu einem Wettbewerb im Bereich der Pylonhöhen und zu einem sehr diffussem Erscheinungsbild des öffentlichen Raumes kommt, erscheint es städtebaulich notwendig regulierende Maßnahmen zu treffen.

Auf den benachbarten Flächen überwiegt eine festgesetzte Höhe von 10.00 m. Diese Höhenfestsetzung soll auch für Werbeanlagen im Plangebiet übernommen werden, indem pro Baugrundstück ein Werbepylon mit einer maximalen Höhe von 10.00 m zugelassen werden soll.

Zusätzlich soll es möglich sein, weitere freistehende Werbeanlagen (z.B. Fahnenmasten) im Plangebiet aufzustellen. Hier erfolgt entsprechend der angrenzenden Bebauungsplanfestsetzungen eine Bestimmung der maximalen Anzahl von 3 pro Baugrundstück, eine maximale Höhe von 6,50 m und eine maximale Breite von 2,50 m.

Aus stadtgestalterischen und ökologischen Gesichtspunkten (u.a. Kleinklima, Regenwasserrückhaltung) wird für Flachdächer und flach geneigte Dächer von Gebäuden mit mehr als 50 m² Grundfläche eine extensive Dachbegrünung vorgegeben.

Ein Verstoß gegen die örtlichen Bauvorschriften wird als Ordnungswidrigkeit geahndet.

7. Verkehr

Das Plangebiet grenzt im Osten an die Westfalenstraße und im Süd-Westen an die Einfädelspur zur Bundesautobahn A 352.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Westfalenstraße, indem an der Nord-Östlichen Grundstücksgrenze zur Westfalenstraße eine 6.00 m breite Zufahrt festgesetzt wird. Aufgrund des geringen Abstands zum fünfarmigen Kreisverkehrsplatz am Knotenpunkt Westfalenstraße / Tonkuhle / Anschluss B 522 / A7 wurde ein Verkehrsgutachten erstellt. Ziel der Untersuchung war es festzustellen, ob alle Fahrbeziehungen zugelassen werden können oder ob der Anschluss ggf. „rechts rein – rechts raus“ beschränkt werden muss und welche Ausbaumaßnahmen erforderlich sind.

Als Grundlage für die Untersuchungen sind im März 2016 Verkehrserhebungen auf der Westfalenstraße von Donnerstag bis Samstag durchgeführt worden. Aufbauend auf diesen Verkehrsdaten und dem zusätzlichen Verkehrsaufkommen der geplanten Nutzungen wurden die zu erwartenden Verkehrsbelastungen am Anschlussknoten des B-Plangebiets prognostiziert und die Qualität der Verkehrsabläufe ermittelt. Dabei wurde berücksichtigt, dass das Verkehrsaufkommen von Waschanlagen, Reifenhandel und auch Autohandel starken Schwankungen unterworfen sind. Alle Nutzungen werden verstärkt am Freitagnachmittag sowie am Samstag angefahren. Bei allen drei Nutzungen zeigt die Waschanlage den höchsten Spitzenwert mit bis zu 300 Kfz an Samstagen, gefolgt von dem Reifenhandel mit 150 Kfz und einem Autohandel mit bis zu 50 Kfz am Tag.

Weiterhin hat die Verkehrsanalyse gezeigt, dass das Verkehrsaufkommen auf der Westfalenstraße stark vom Einkaufs- und Freizeitverkehr geprägt wird. Im Hinblick auf die angrenzenden Nutzungen wurde festgehalten, dass die Spitzentage im Kundenaufkommen des Gartenmarktes und des Baumarktes erst im April/Mai eintreten werden. Im Vergleich zur ersten Märzhälfte wird mit bis zu 50% zusätzlichem Einkaufsverkehr gerechnet. Deshalb sind für die Tages- und Spitzenbelastungen der Westfalenstraße an Samstagen entsprechende Zuschläge ermittelt worden.

Als Ergebnis ist Folgendes festzuhalten:

Für verkehrsintensive Nutzungen wie eine Waschanlage und einen Reifenhandel ist die Anlage eines Linksabbiegestreifens erforderlich. Damit kann sichergestellt werden, dass das prognostizierte Verkehrsaufkommen trotz der Nähe zum Verkehrsknotenpunkt leistungsfähig und mit einer sehr guten Verkehrsqualität abgewickelt werden kann. Die alternativ diskutierte Variante „rechts rein-rechts raus“ würde –trotz eines entsprechenden Ausbaus- zu verkehrswidrigen Fahrweisen und Wendevorgängen an den angrenzenden Knotenpunkten führen, so dass mit dem Ausbau einer Linksabbiegespur für alle Fahrbeziehungen der insgesamt verträglichere Verkehrsablauf erwartet wird.

Ohne verkehrsintensive Nutzungen wird ein Ausbau des Anschlussknotenpunktes dagegen nicht für erforderlich gehalten, da die Anzahl der Linksabbieger (Autohandel) sehr gering ist. Durch die auf 50 km/h begrenzte Höchstgeschwindigkeit und den innerörtlichen Charakter des Straßenabschnitts können hier hilfsweise auch die Empfehlungen aus der RAST 06 zur Führung der Linksabbieger herangezogen werden.

Die im Bebauungsplan als „öffentliche Verkehrsfläche“ festgesetzte Fläche ist breit genug, um eine Linksabbiegespur zu integrieren. Dies geht auch aus der Anlage 4 des Verkehrsgutachtens hervor.

8. Grünordnerische Maßnahmen

8.1 Untergliederung der Stellplatzflächen

Die Festsetzung zur Untergliederung der Stellplatzflächen wird aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 97N, dessen Flächen sich unmittelbar nördlich anschließen, unverändert übernommen. Damit werden die gestalterischen Ansprüche bezüglich einer planerischen Begrünung des Gebietes konsequent fortgeführt.

Neben den v.g. Stellplatzflächen werden auch Festsetzungen zur Untergliederung bei Flächen zum Ab- und Ausstellen von Fahrzeugen festgesetzt, so ist je 200 qm versiegelte Fläche mind. 1 Laubbaum zu pflanzen (s. textl. Fests. Nr. 5.1).

8.2 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Einzelbaumanpflanzung

Im Süden des Plangebietes wird die Bauverbotszone zur Einfädelungsspur der A 352 dazu genutzt, eine Fläche zum „Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ festzusetzen. Diese Festsetzung führt zu einer Untergliederung der Gewerbeflächen mit landschaftsprägenden Gehölzanpflanzungen und wertet so das gesamte städtebauliche Umfeld auf. Auch aus Gründen des Klimaschutzes und der Kaltluftbildung ist diese Grünzone innerhalb der stark versiegelten, gewerblich geprägten Baugebiete im Westen der Kernstadt vorteilhaft. Zudem ist diese Maßnahme auch im Kontext mit den grünordnerischen Zielen im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 97 N zu sehen, die u.a. bereits eine Baumanpflanzung zur Westfalenstraße beinhalten. Mit vier im Gewerbegebiet entlang der Westfalenstraße anzupflanzenden Einzelbäumen wird, wie unter Punkt 5.2 der Begründung bereits ausgeführt, auch dieses Grünordnungsziel des B-Planes Nr. 97 N konsequent fortgeführt.

9. Eingriffsregelung

Aus der rechtsverbindlichen Bebauungsplanung zum Fachmarktstandort (B-Plan 97N und B-Plan 97N, 1. Änderung) resultiert noch ein dem Plangebiet der 2. Änderung zugeordnetes Ausgleichsdefizit in Höhe von 3.495 Werteinheiten, das bei Inanspruchnahme der Fläche auf Grundlage des rechtskräftigen B-Planes Nr. 97N fällig werden würde.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. §13 a BauGB erstellt. Formal findet im beschleunigten Verfahren kein Eingriff i.S. des Naturschutzrechtes statt, so dass Ausgleichsmaßnahmen daraus nicht abzuleiten sind. Jedoch wird das Plangebiet zu einem wesentlichen Anteil von der Bauverbotszone zur B 522 (Flughafenstraße) tangiert, womit ca. 2.410 qm des ca. 8.790 qm großen Grundstücks nicht bebaubar sind und als „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ festgesetzt werden. Diese aus grünordnerischer Sicht umzusetzende Begrünungsmaßnahme (vgl. Pkt. 8.2) weist, verbunden mit den sonstigen grünplanerischen Regelungen im Änderungsbereich (Baumanpflanzungen im Bereich von Stellplatz- und Ausstellungsflächen und entlang der Westfalenstraße, extensive Dachbegrünung) eine Wertigkeit auf, die bei einer fiktiven Eingriffsbilanzierung zum Ergebnis hätte, dass der genannte Kompensationsbedarf der Eingriffe zumindest weitgehend gedeckt wäre.

10. Natur und Landschaft

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine ebene Fläche mit einem geringen Süd-Nord Gefälle (0.50m). Landschaftlich handelt es sich um eine ungenutzte Brachfläche aus

Gebüsch und offenen Bereichen mit Ruderalfluren. Die natürlichen Ressourcen der Fläche sind als gering zu bewerten. Standorte mit einer besonderen Bedeutung für die Tier- und Pflanzenwelt sind nicht vorhanden. Das Landschaftsbild weist nur eine mäßige Gliederung und Eigenart auf. Da das gesamte Plangebiet sehr stark durch die angrenzenden Verkehrsflächen verlärm ist, ist die Bedeutung der Fläche für das Landschaftserleben und die naturbezogene Erholung als gering zu bewerten. Hinsichtlich der natürlichen Ressourcen und des Landschaftsbildes besteht somit insgesamt eine geringe Empfindlichkeit gegenüber Bebauung.

11. Immissionsschutz

Bei der Festlegung der Maßnahmen zum Immissionsschutz sind neben der Gebietsart vor allem die tatsächlichen Verhältnisse zu berücksichtigen. Unter Beachtung dieser Verhältnisse handelt es sich bei dem Plangebiet bereits um einen Bereich, der durch die BAB 352, die B 522, die Westfalenstraße (K 324) und die umliegenden gewerblichen Nutzungen bereits stark vorbelastet ist.

Im Rahmen der Entwicklung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 97N, wurde eine Vorabschätzung vorgenommen, inwieweit sich die unmittelbar nördlich ausgewiesenen Nutzungen innerhalb der Sondergebiete auf die nächstgelegene Wohnbebauung (Tonkuhle, Imhoffstraße) auswirken könnten. Als Ergebnis kann festgehalten werden, dass bei einer Beschränkung auf gewerbegebietstypische Emissionswerte kein relevanter Immissionsbeitrag auf die östlich gelegene Wohnnutzung zu erwarten ist.

Zur Sicherstellung eines ausreichenden passiven Schallschutzes in Büroräumen und sonstigen gewerblichen Aufenthaltsräumen werden entsprechend dem Lärmpegelbereich IV der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ als Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gestellt.

Diese Anforderungen sind als textliche Festsetzung in den Bebauungsplan (s. textl. Fests. Nr. 7) eingearbeitet worden.

12. Bodenschutz

Die Stadt Langenhagen hat für ihr Stadtgebiet ein Altlastenkataster erstellen lassen. In diesem Kataster ist das Plangebiet nicht als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet. Einer Ausweisung als Gewerbegebiet steht daher nichts entgegen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich nach Auskunft des Niedersächsischen Landesamtes für Denkmalpflege nicht um einen Bereich, in dem mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen ist. Präventiv wird allerdings ein Hinweis im Bebauungsplan aufgenommen.

Das Plangebiet wird im Kampfmittelkataster der Stadt Langenhagen als Verdachtsfläche geführt. Eine Sondierung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 97N, 2. Änderung auf Land- und Luftkampfmittel hat nicht stattgefunden. Es erfolgt deshalb ein entsprechender Hinweis, dass bei eventuellen Funden während der Erdarbeiten umgehend die zuständige Abteilung 32 –Sicherheit, Ordnung und Umwelt- der Stadt Langenhagen zu informieren ist.

13. Ver- und Entsorgung

Die Schmutzwasser- und Regenwasserentwässerung erfolgt entsprechend des §1 (5) des städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Langenhagen und der B+N Gewerbepark GmbH vom 05.05.2015. Demnach stellt die Stadt jeweils einen Anschlusskanal für Schmutz- und Regenwasser im Bereich der Westfalenstraße her. Hierbei wird für Regenwasser max. ein Anschluss DN 150 (13 l/s) für das gesamte Grundstück hergestellt. Die weiteren Entwässerungsanlagen für Schmutz- und Regenwasser zu den einzelnen Bauvorhaben werden von B+N oder dem Rechtsnachfolger auf dem Privatgrundstück hergestellt und werden nicht Bestandteil der öffentlichen Entwässerungsanlage.

Die Löschwasserversorgung des Plangebiets mit 3200l/min über zwei Stunden ist sichergestellt.

14. Kosten

Die mit dem Bauleitplanverfahren verbundenen Verwaltungs- und Planungskosten sind in einem städtebaulichen Vertrag dem Grundstückseigentümer übertragen worden. Die Kosten zur Anlage der Linksabbiegespur in der Westfalenstraße werden ebenfalls vertraglich dem Grundstückseigentümer auferlegt. Der Verwaltung entstehen somit mit dem Bauleitplanverfahren nur die verwaltungsinternen Kosten.

Diese Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
vom _____ bis _____ (einschließlich)
öffentlich ausgelegt.

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

Langenhagen, den

2016

Bürgermeister