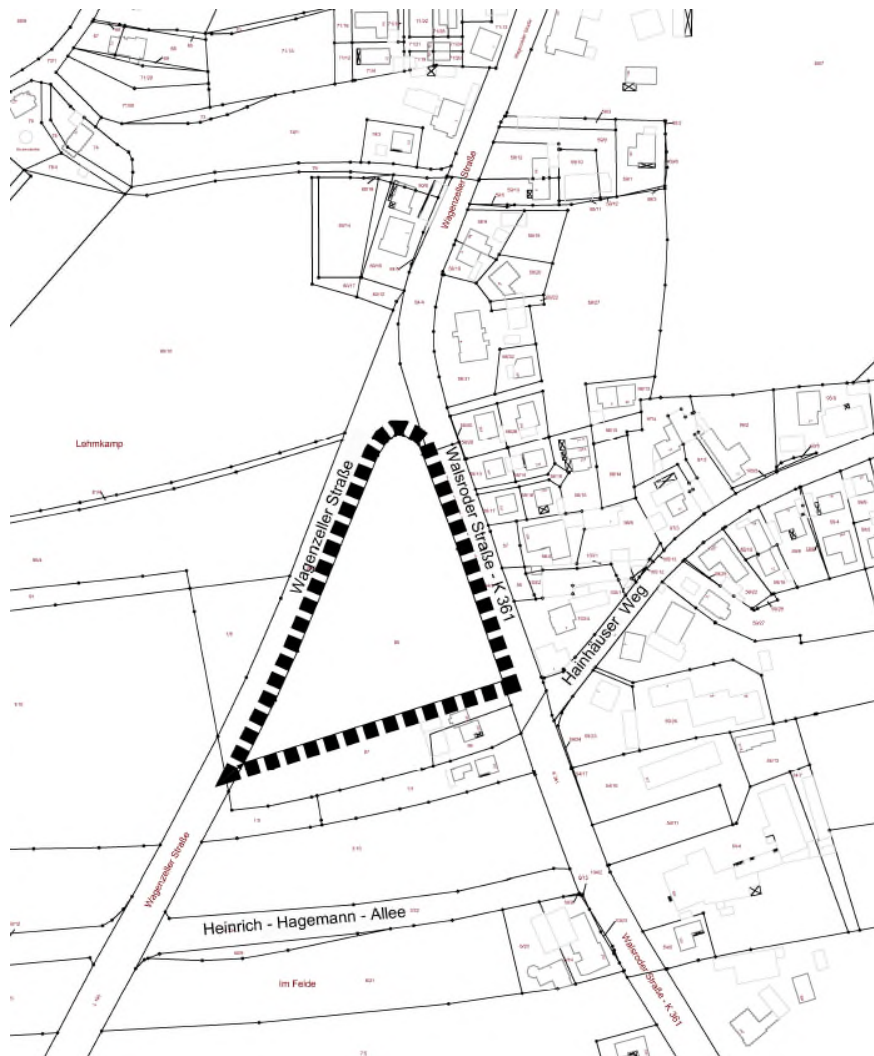


STADT LANGENHAGEN

Bebauungsplan Nr. 614a
"Feuerwehr Kaltenweide - Krähenwinkel"
- 1. vereinfachte Änderung -

B E G R Ü N D U N G

Entwurf vom 23.12.2021



Inhaltsverzeichnis

I. BEGRÜNDUNG

0. VORWORT	3
1. GELTUNGSBEREICH	3
2. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	3
3. UMWELTPRÜFUNG	4
4. ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	4
5. FESTSETZUNGEN	5
5.1 Art der baulichen Nutzung	5
5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Überbaubarkeit	6
5.3 Verkehrliche Belange	6
5.4 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern / Klimaschutz	7
6. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT	8
7. EINGRIFFSREGELUNG	9
8. IMMISSIONSSCHUTZ	11
9. VER- UND ENTSORGUNG	11
10. KOSTEN	12

I. Begründung

0. Vorwort

Für die innerhalb des Geltungsbereiches gelegene Gewerbegebietsfläche sollen die Festsetzungen angepasst werden. Da weder die Grundzüge der Planung berührt werden noch durch die Änderung ein Vorhaben mit Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründet wird oder Natura-2000-Gebiete betroffen sind noch die besonderen Belange des Natur- und Umweltschutzes gem. § 1 BauGB berührt werden, wird das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB angewandt.

1. Geltungsbereich

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine rund 1,1 ha große, im Mündungsbereich der Walsroder Straße in die Wagenzeller Straße gelegene nördliche Teilfläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 614a „Alte Schmiede - West“.

2. Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt beabsichtigt die Erstellung der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes 614a "Feuerwehr Kaltenweide - Krähenwinkel" mit dem Zweck, den freiwilligen Feuerwehren Krähenwinkel und Kaltenweide einen ausreichend großen Standort für die Verlagerung und Vergrößerung ihrer baulichen Anlagen in einer für beide Ortsteile gut erreichbaren Lage zur Verfügung zu stellen.

Untersuchungen zu den vorhandenen Feuerwehrstandorten in den Ortsteilen Kaltenweide und Krähenwinkel haben aufgezeigt, dass der Bestand dieser Infrastruktureinrichtungen nur mit erheblichen Aufwendungen auf Dauer zu erhalten wäre bzw. erforderliche Erweiterungsmaßnahmen und die Umsetzung neuer gesetzlicher Bestimmungen nicht möglich wären. Auch die eher ungünstige Lage der Ortsfeuerwehren, jeweils im Bebauungszusammenhang, stellt sich aus verkehrlicher und lärmtechnischer Sicht und bezüglich der Dauer der Einsatzfahrten als problematisch dar.

Aus dieser Situation heraus entstand die Idee, für die beiden Ortsfeuerwehren eine Zusammenlegung an einem neuen geeigneten Standort anzustreben und die grundsätzlichen Vorgaben für ein mögliches Bebauungskonzept auszuarbeiten. Die Verwaltungsspitze, der Stadtbrandmeister und die Ortsbrandmeister haben sich auf diesen neuen Standort für die gemeinsame Feuerwache verständigt.

Ausschlaggebend für die Standortwahl ist die zentrale Anordnung im Siedlungsgefüge und nahe der Wagenzeller sowie Walsroder Straße, so dass im Einsatzfall eine sehr gute Erreichbarkeit aller bebauten Abschnitte der beiden Ortschaften ermöglicht wird.

Ziel der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 614a ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung der neuen Feuerwache zu schaffen.

Für das genannte Planungsziel ist der vorhandene Bebauungsplan, der dem Grunde nach bereits eine Feuerwehnutzung zulässt, in einem nördlichen Teilbereich hinsichtlich einiger Festsetzungen zur Zufahrtssituation, zu Baugrenzen, Pflanzflächen und der zulässigen Grundfläche anzupassen. Insofern geht durch die vorgelegte Bauleitplanung unter Beibehaltung des Gewerbegebietes weiterhin die insgesamt an diesem Standort vorgesehene langfristige, städtebauliche Entwicklung hervor.

3. Umweltprüfung

Da die wesentlichen städtebaulichen Fragestellungen und möglichen Konflikte bei der neuen Ausweisung von Bauland bereits bei der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 614a erarbeitet und berücksichtigt wurden und die Änderung des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt, ist es für die Änderung des Bebauungsplanes zur Anpassung einer ausreichend großen Fläche für die gewünschte Feuerwehnutzung ausreichend, die zu ändernden Festsetzungen in einem vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB zu erarbeiten.

Vorhaben mit der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung werden nicht begründet. Eine Umweltprüfung mit Umweltbericht wird nicht durchgeführt. Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden im Rahmen einer Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung errechnet, dargestellt und in Teilen weiterhin, wie im bisherigen B-Plan 614a, extern zugeordnet.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Flächennutzungsplan

Der noch wirksame als auch der in Aufstellung befindliche Flächennutzungsplan der Stadt Langenhagen stellt innerhalb des Verfahrensbereichs des Bebauungsplanes gewerbliche Baufläche dar. Die Änderung des Bebauungsplanes entspricht weiterhin den Vorgaben des Flächennutzungsplanes.

Lärmschutzzone und Siedlungsbeschränkungsbereich

Der Geltungsbereich liegt aktuell vollständig im unmittelbaren Lärmschutzbereich des Flughafens gemäß Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm (Nachtschutzzone) sowie innerhalb des Siedlungsbeschränkungsbereiches gemäß Landesraumordnungsprogramm.

Bauschutzbereich gemäß Luftverkehrsgesetz (LuftVG)

Der Geltungsbereich befindet sich im Bauschutzbereich gemäß Luftverkehrsgesetz und hier im Anflugsektor, so dass die Festsetzung einer maximalen Bauwerkshöhe von 60 m üNN aus dem B-Plan 614a übernommen wird. Ausnahmen unter Einbeziehung der Luftfahrtbehörde (Deutsche Flugsicherung) sind gemäß textlicher Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung möglich.

5. Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Flächen im Änderungsbereich bleiben als Gewerbegebiet sowie eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt.

Grundlage für die Festsetzung des Baugebietstyps Gewerbegebiet bildeten seinerzeit die Ergebnisse eines schalltechnischen Gutachtens aus dem Jahr 1996. Unter Berücksichtigung des Immissionsschutzes des östlich angrenzenden Wohn- und Mischgebietes ist die Ausweisung weitgehend uneingeschränkt gewerblich nutzbarer Flächen möglich. Nur der Bereich parallel zur Walsroder Straße wird dahingehend eingeschränkt, dass hier aus immissionsschutzrechtlichen Gründen nur gewerbliche Nutzungen zulässig sind, die die flächenbezogenen Schalleistungspegel eines Mischgebietes einhalten. Dies geschieht sowohl im Hinblick auf die beiden vorhandenen Wohnhäuser als auch als eine städtebaulich sinnvolle Abstufung zur Wohnbebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite.

Im Gewerbegebiet bleiben Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Aufgrund der Nähe zur vorhandenen Wohnbebauung würden sich diese negativ auf die Umgebung auswirken. Darüber hinaus ist die Randsituation des Plangebietes und das ländlich geprägte Umfeld nicht dafür geeignet, Vergnügungsstätten in diesem Bereich zuzulassen. Hinsichtlich der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben wird nunmehr auf der Fläche des Geltungsbereichs ein vollständiger Ausschluss festgesetzt. Zwischen den Zentren in Langenhagen selbst sowie im Ortsteil Kaltenweide ist eine weitere Ansiedlung von Einzelhandel unter Berücksichtigung des Einzelhandelskonzeptes nicht erwünscht.

5.2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Überbaubarkeit

Das Maß der Nutzung muss hinsichtlich der zu versiegelnden Fläche angepasst werden. Dabei bleibt die Grundflächenzahl von 0,35 für Hauptanlagen weiterhin festgesetzt. Eine Erhöhung ist aufgrund der exponierten Ortslage kein städtebauliches Ziel und für die Umsetzung von Bauvorhaben, insbesondere einer Feuerwehr an dieser Stelle, auch nicht notwendig. Allerdings führt die Berücksichtigung der diversen Zufahrts-, Bewegungs- Rangier- und Übungsflächen auf dem Gelände dazu, dass die zulässige Fläche für Nebenanlagen, Zufahrten und Stellplätze über das bisher zulässige Maß hinaus erhöht werden muss. Möglich wäre, über die GRZ von 0,35 hinaus, eine maximale Versiegelung von 80 % des Baugrundstückes gemäß Baunutzungsverordnung. Als ausreichend festgesetzt werden hier 70 %. In Anbetracht der notwendigen Versickerungsflächen und des zu begrünenden Anteils sowie hinsichtlich des Abstandes und der Grenzlage zu zwei wichtigen Verkehrsachsen und damit zur Einbindung in den Ortsteil wird der sich daraus ergebende Anteil von 30 % Grünflächen als erforderlich, aber auch als vertretbar hinsichtlich des Bauvorhabens angesehen.

Die Geschossflächenzahl soll mit 0,7 bestehen bleiben, eine Erhöhung des Gesamtbauvolumens ist nicht erforderlich und in dieser Lage städtebaulich auch nicht erwünscht.

Für das GE-Gebiet ist die Festsetzung einer maximalen, absoluten Bauwerkshöhe gewählt worden, weil damit die Gebäudehöhe konkret geregelt werden kann. Dies ist städtebaulich deshalb sinnvoll, weil im gewerblichen Bereich die Geschosshöhen stark variieren können, die mit der Zahl der zulässigen Vollgeschosse nur ungenügend erfasst werden können. Die Höhenbegrenzung ergibt sich damit aus der maximalen Bauwerkshöhe von 60 m üNHN aufgrund der Lage in der Einflugschneise (Anflugsektor) des Flughafens, was an dieser Stelle einer Gebäudehöhe von bis zu ca. 10 m maximal entsprechen dürfte.

Ausnahmen für untergeordnete, aber für den Betrieb notwendige Anlagen sowie ebensolche Nebenanlagen einschließlich eines Feuerwehrübungsturmes, werden in die textlichen Festsetzungen aufgenommen. Dies ist unbeschadet der Rechte und Zustimmung Dritter, hier insbesondere der Stellungnahmen der Deutschen Flugsicherung im Rahmen von Bauanträgen, vorgesehen. Für einen Übungsturm wurde die Zustimmung der Niedersächsischen Straßenverkehrsbehörde unter Beteiligung der Deutschen Flugsicherung für eine Höhe bis zu 65 m üNHN in Aussicht gestellt.

Die abweichende Bauweise wird festgesetzt, weil in einem GE-Gebiet die Gebäudelängen mehr als 50 m betragen können, um den gewerblichen Betriebsabläufen einschließlich einer Feuerwehr genügen zu können.

5.3 Verkehrliche Belange

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die östlich angrenzende *Walsroder Straße* und die westlich angrenzende *Wagenzeller Straße* (L 190).

Entlang der Wagenzeller Straße gibt es ein Zu- und Ausfahrtsverbot, da es sich um eine Landesstraße handelt. In der nach dem Niedersächsischen Straßengesetz einzuhaltenden Bauverbotszone mit einer Breite von 20 m parallel zum Fahrbahnrand der Wagenzeller Straße dürfen keine Hochbauten jeglicher Art, Werbeanlagen, Garagen, Carports und andere Nebenanlagen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfanges wie Regenwasserrückhaltebecken gebaut werden. Für eine Feuerwehrzu- und -ausfahrt ist dies jedoch notwendig. In Anbetracht der besonderen Situation und da die Ausfahrten von Feuerwehrfahrzeugen nicht einem normalen Zu- und Abgangsverkehr gleichzusetzen sind, lässt der Bebauungsplan dies auf Ebene des Planungsrechts zu, ohne in übergeordnete gesetzliche Zuständigkeiten einzugreifen. Hier wird eine gesonderte Genehmigung erforderlich, welche der Vorhabenträger einzuholen hat. Eine solche Genehmigung wurde seitens der Niedersächsischen Straßenverkehrsbehörde in Aussicht gestellt. Außerhalb des Baugrundstückes befinden sich auf der öffentlichen Verkehrsfläche Einzelbäume, die erhalten werden sollen und bei der Vorhabensplanung zu berücksichtigen sind.

5.4 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern / Klimaschutz

Für den Bebauungsplan Nr. 614a wurden seinerzeit Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, welche den Planbereich großflächig nach Norden und Westen einfassten. Ein Ziel dieser 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes besteht in der Reduzierung dieser Flächen aufgrund des erforderlichen Flächenanspruchs durch die Feuerwehr. Das Grundprinzip soll jedoch nicht geändert werden. So wird die Fläche der visuellen Abschirmung nach Norden hin lediglich verringert und der Pflanzstreifen im Westen in einem untergeordneten Teilbereich mit einer Aussparung für potenzielle Pkw-Stellplätze auf einer Länge von rund 53 m schmaler angelegt. Diese Festsetzung korrespondiert mit einem Zu- und Ausfahrtsverbot von der Landesstraße und teilweise von der Walsroder Straße im nördlichen Kreuzungsbereich. Eine Alarmausfahrt zur Landesstraße wurde mit der Straßenverkehrsbehörde im Vorfeld der Planung abgestimmt; die Lage geht aus der Zeichnung hervor. Zwei Zu- und Ausfahrten sind insgesamt an der Walsroder Straße für den Pkw-Verkehr sowie den Einsatzverkehr vorgesehen.

Der Rat der Stadt Langenhagen hat in Vorbereitung zu einem integrierten Klimaschutzkonzept Beschlüsse zum Klimaschutz gefasst (BD/2020/138-1; BD/2020/143-1). Dabei sollen bei der Änderung von Bebauungsplänen sowie neuen Bebauungsplänen Klimaschutzaspekte für eine klimaneutrale Energieversorgung in Neubauten Berücksichtigung finden. Auch in das Baugesetzbuch wurde ein Passus aufgenommen, wonach gemäß § 1 Abs. 5 und § 1a Abs. 5 BauGB Belange des Klimaschutzes in der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind.

Die allgemeine Belastungssituation der Stadt Langenhagen bezüglich der Luftqualität und der CO₂-Bilanz wird besonders durch den Flughafen Hannover-Langenhagen, die überörtlichen Straßennetze (A2, A 352, L 190) und die Gewerbegebiete geprägt. Hier zeichnet sich gegenüber anderen Kommunen der Region Hannover eine deutlich höhere Belastung mit CO₂ ab. Diese Erkenntnis schlug sich nieder im Klimaschutz-Aktionsprogramm; demnach will die Stadt Langenha-

gen bis zum Jahr 2050 eine CO₂-Bilanz von 2t je Einwohner und Jahr erreichen. Neben dem produzierenden Gewerbe stellen die privaten Haushalte mit 35% des Energieverbrauchs eine wichtige Zielgruppe für die Umsetzung von Klimaschutzmaßnahmen dar.

Auch wenn das unmittelbare Vorhaben einer Feuerwehr nicht direkt den genannten Zielgruppen zugeordnet werden kann, sind entsprechende Vorgaben zu beachten und umzusetzen, soweit dies möglich ist. Der Bebauungsplan Nr. 614a, 1. Vereinfachte Änderung trifft deshalb Festsetzungen zur Förderung von erneuerbaren Energien und von Gründächern sowie zum Ausschluss der Verbrennung von Heizöl.

Zur Verbesserung der Luftqualität in Langenhagen wird die Verbrennung von Heizöl im gesamten Plangebiet ausgeschlossen. Der Ausschluss wird gekoppelt an die Verpflichtung zur Nutzung von erneuerbaren Energien. Damit soll der Energiebedarf für Heizung, Warmwasseraufbereitung und Haushaltsstrom möglichst durch die Nutzung von Solarthermie oder Photovoltaik, den Einsatz von Kraft-Wärme-Kopplung und Holzpellets sichergestellt werden, u.a. unter Einbeziehung regenerativer Energieerzeugungsanlagen. Ziel ist es, zur Förderung des Klimaschutzes die Vermeidung von CO₂-Emissionen zu erreichen.

Als Ausnahme wurden die Ausnahmetatbestände des seit dem 01.11.2020 in Kraft getretenen Gebäudeenergiegesetzes (§ 72 Abs.4 Nr. 1-4 GEG) aufgenommen, um die Verhältnismäßigkeit der Regelungen des Bebauungsplanes Nr. 614a, 1. Änderung zu den GEG-Inhalten zu berücksichtigen. Mit dem Ausschluss von Heizöl bei Neubauten vor dem 01.01.2026, wie es das GEG vorsieht, wird eine „Verschärfung“ für die Neubauten im Bebauungsplan Nr. 614a gegenüber dem GEG vorgenommen. Diese begründet sich mit dem politischen Willen, sofort Maßnahmen zur Senkung der CO₂ Emissionen einzuleiten, um den örtlichen Belastungen mit CO₂ in Langenhagen entgegenzuwirken.

Für eine nachhaltige und klimagerechte Entwicklung werden ökologische Vorschriften zur Dachbegrünung in den örtlichen Bauvorschriften getroffen.

6. Örtliche Bauvorschrift

Für die Hauptanlagen wird eine extensive Dachbegrünung, entsprechend einer GRZ von bis zu 0,15, vorgeschrieben. Mindestens rund 1.680 qm Dachfläche bezogen auf das Gesamtgrundstück von 11.216 qm sind somit zu begrünen, geplant sind rund 2.000 qm. Diese Vorgabe ist gerechtfertigt, wenn im allgemeinen und hier im speziellen größere Dachflächen entstehen, und die tatsächliche Versiegelung gegenüber dem Ursprungsplan steigt. Auf diese Weise wird wenigstens ein funktionaler Teilausgleich hinsichtlich des Klimas vor Ort geleistet. Der tatsächlichen Hochbauplanung verbleibt in der Praxis ein ausreichend großer Puffer. Die vorgeschriebene Fläche von 15 % entspricht im übrigen fast der Fläche (17,5 %) des Grundstückes, welche aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes zusätzlich versiegelt werden darf. Somit wird der Eingriff auf dem Grundstück auf das

notwendige Maß beschränkt und die Vorschriften zur Dachbegrünung bleiben in einem Rahmen, der in einem Gewerbegebiet dieser Größenordnung, unter Abwägung auch der Wirtschaftlichkeit, vertretbar ist.

Wenn eine Dachbegrünung im vorgegebenen Rahmen nicht durchgeführt werden kann oder soll, sind ersatzweise auch Anlagen für Photovoltaik bzw. Solarthermie zulässig, wenn mindestens 50 % der vorgeschriebenen Gründachfläche, also entsprechend 7,5 % der Grundstücksfläche als Dachfläche begrünt bleiben.

In einem Gewerbegebiet sind Werbeanlagen allgemein zulässig. Die Niedersächsische Bauordnung eröffnet aber den Gemeinden die Möglichkeit, einen gestalterischen Rahmen für Werbeanlagen in einem Baugebiet zu setzen.

Das Plangebiet liegt in einem gestalterisch empfindlichen Bereich am Ortsrand von Kaltenweide / Krähenwinkel, der im Ortsdurchfahrtsbereich der L 190 (Wagenzeller Straße) noch dörflich geprägt ist. Dieses Erscheinungsbild soll durch die Festsetzung eines gestalterischen Rahmens für Werbeanlagen unterstützt werden, so dass die bestehende örtliche Bauvorschrift auch in diesem Änderungsbereich des Bebauungsplanes fortbestehen soll.

7. Eingriffsregelung

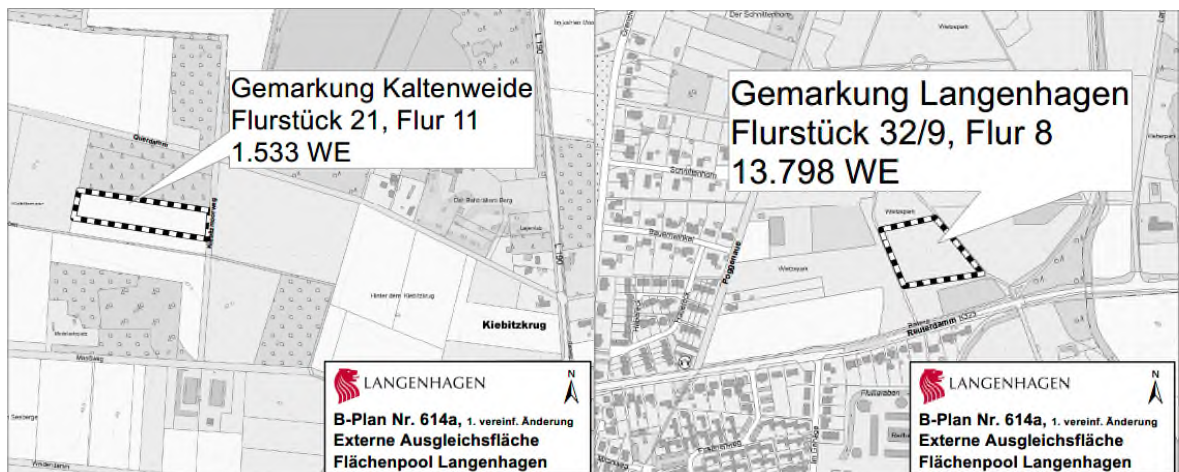
Der Geltungsbereich ist bereits bislang als Gewerbegebiet festgesetzt und in Teilen verdichtet und als Stellplatzfläche in Nutzung gewesen sowie mit einer Grasnarbe bedeckt. Im Falle einer Bebauung wären bislang höherwertige Pflanzmaßnahmen erforderlich geworden, welche die Grundlage für die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung bilden. Denn durch die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 614a werden die bislang vorgesehenen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern verringert und die potenziell zulässige Gesamtversiegelung erhöht. Im Rahmen der Eingriffsregelung muss daher der derzeit zulässige und mit Maßnahmen im Geltungsbereich belegte und berechnete Eingriff dem zukünftig möglichen Eingriff gegenüber gestellt werden. Anwendung findet die Bewertung mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung gemäß dem Niedersächsischen Städtetagsmodell. In Ansatz gebracht werden die bereits für den bestehenden B-Plan errechneten Werteinheiten (20.017 WE) auf der einen Seite und die nunmehr verringerten Werteinheiten aufgrund des neuen Planungsstandes mit Pflanzvorgaben auf der anderen Seite (6.219 WE). Die Differenz ergibt das zusätzliche Kompensationsdefizit, welches sich aus der Planung innerhalb des Geltungsbereiches ergibt, aber nur extern ausgeglichen werden kann. In den textlichen Festsetzungen wird eine Zuordnung zu den externen Flächen im Kompensationspool der Stadt Langenhagen vorgenommen.

Bestand	Fläche (qm)	Wertfaktor (WE/qm)	Flächenwert (WE)
GE / GEE	11.216	0 – 3	20.017

Planung	Fläche (qm)	Wertfaktor (WE/qm)	Flächenwert (WE)
Versiegelte Fläche GRZ II 0,7	7.851	0	0
Grün-/Gartenfläche	1.938	1	1.938
Pflanzfläche Bäume / Sträucher	1.427	3	4.281
Ausgleich im Plangebiet			6.219

Es errechnet sich ein Kompensationsdefizit von $(20.017 - 6.219 =) 13.798$ Werteinheiten, die extern ausgeglichen werden müssen. Der externe Ausgleich wird dem Kompensationspool, Gemarkung Langenhagen, Flur 8, Flurstück 32/9 zugeordnet. Als Maßnahme wurde hier eine Umwandlung von Ackerfläche in Extensivgrünland durchgeführt und es wurden neben einer Feldhecke großkronige heimische Laubbäume gepflanzt.

Weiterhin wird das Defizit von 1.533 Werteinheiten gemäß Bilanzierung und textlicher Festsetzung des Bebauungsplanes 614a aus diesem übernommen; es bleibt der Ausgleichsfläche der Gemarkung Kaltenweide, Flur 11, Flurstück 21 zugeordnet. Als Maßnahme wird hier, angrenzend an eine Aufforstung mit Buche und Eiche einschließlich Waldmantel, eine Ackerfläche in artenreiches mesophiles Grünland umgewandelt.



8. Immissionsschutz

Das Plangebiet ist durch unterschiedliche Schallimmissionen vorbelastet. Ein schalltechnisches Gutachten hatte für den B-Plan Nr. 614a seinerzeit die Randbedingungen und Notwendigkeiten für eine Überplanung geklärt, welche weiterhin auch für den Änderungsbereich gelten:

Zu den vorhandenen Immissionen zählt zum einen der Fluglärm. Unabhängig von den in der Nachschutzzone und im Siedlungsbeschränkungsbereich ggf. zu beachtenden unterschiedlichen baurechtlichen Regelungen ist aus schalltechnischer Sicht festzuhalten, dass der gesamte Änderungsbereich hinsichtlich der Außenlärmbelastung durch Fluglärm dem Lärmpegelbereich IV zuzuordnen ist. Darin ist die Beurteilung der Immissionen im Siedlungsbeschränkungsbereich außerhalb der Schutzzone enthalten. Aus dieser Beurteilung ergibt sich unter Anwendung der DIN 4109 ein resultierendes Schalldämmmaß der Außenbauteile für Aufenthaltsräume von 40 dB(A) und für Büroräume von 35 dB(A) für das gesamte Plangebiet. Bei Einhaltung dieser Anforderungen ist – unabhängig von der jeweiligen Art des Baugebietes – auch der bauliche Schallschutz gegenüber Straßenverkehrsgeräuschimmissionen sichergestellt.

Eine Überlagerung der Mittelungspegel von Fluglärm und Straßenlärm würde nur im unmittelbaren Nahbereich der Straßen (unter 8 m zur Walsroder Straße, unter 10 m zur Wagenzeller Straße) zu einer Erhöhung des maßgeblichen Außenlärmpegels führen. In diesem Zusammenhang ist daher festzuhalten, dass im direkten Nahbereich beider Straßen keine Ausweisung von überbaubaren Flächen erfolgt, so dass auf die Festsetzung erhöhter Schalldämmmaße im Nahbereich der Straßen verzichtet werden kann.

Schalltechnische Berechnungen des Gutachtens hatten seinerzeit ergeben, dass in Bezug auf die vorhandene Bebauung östlich der Walsroder Straße ein uneingeschränktes Gewerbegebiet nur im westlichen Planbereich möglich wäre. Daher wurde im östlichen Planbereich ein eingeschränktes GE-Gebiet (GE_e) festgesetzt, damit die Belange des Immissionsschutzes der vorhandenen Bebauung unmittelbar südlich zum Geltungsbereich dieser B-Plan-Änderung und der umliegenden Bebauung berücksichtigt werden.

9. Ver- und Entsorgung

Das Baugebiet wird an die in der Walsroder Straße liegende Schmutzwasserleitung angeschlossen. Eine Versickerung des Regenwassers im Plangebiet ist aufgrund der Bodenverhältnisse nur bedingt möglich, da im wesentlichen schluffige Sande mit Feinkornanteilen und unregelmäßig eingelagerten bindigen Schichten vorliegen.

Das anfallende Oberflächenwasser muss in der Regel gemäß der städtischen Niederschlagswasserbeseitigungssatzung auf den Baugrundstücken versickert oder zurückgehalten werden, z.B. durch Staugräben oder Rigolen außerhalb der Bauverbotszonen, da der vorhandene Regenwasserkanal in der Walsroder Straße kaum zusätzliches Oberflächenwasser aufnehmen kann. Aufgrund der schwierigen Bodenverhältnisse wird von Seiten der Stadtentwässerung jedoch eine gedrosselte Abgabe des Regenwassers vom privaten Grundstück in Form eines No-tüberlaufs mit 13 l/s in Aussicht gestellt.

Die Löschwasserversorgung ist durch die in der Walsroder Straße liegende Trinkwasserleitung mit 1.600 l/min. über einen Zeitraum von 2 Stunden gesichert.

10. Kosten

Es entstehen der Stadt Langenhagen für die Änderung des Bebauungsplanes keine zusätzlichen Kosten. Ausgenommen sind die internen Kosten für den Ausgleich des Kompensationsdefizites und die durch den Hochbau veranlassten Vorhaben bezogenen Maßnahmen.

Diese Entwurfsbegründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom **12.03.2022** bis **11.04.2022** (einschließlich) öffentlich ausgelegen.

Der Bebauungsplan Nr. 614a, 1. vereinfachte Änderung, mit dieser Begründung wurde vom Rat der Stadt Langenhagen am **11.07.2022** gemäß § 10 BauGB beschlossen.

Langenhagen, **15.08.2022**

i.V. E. Bender

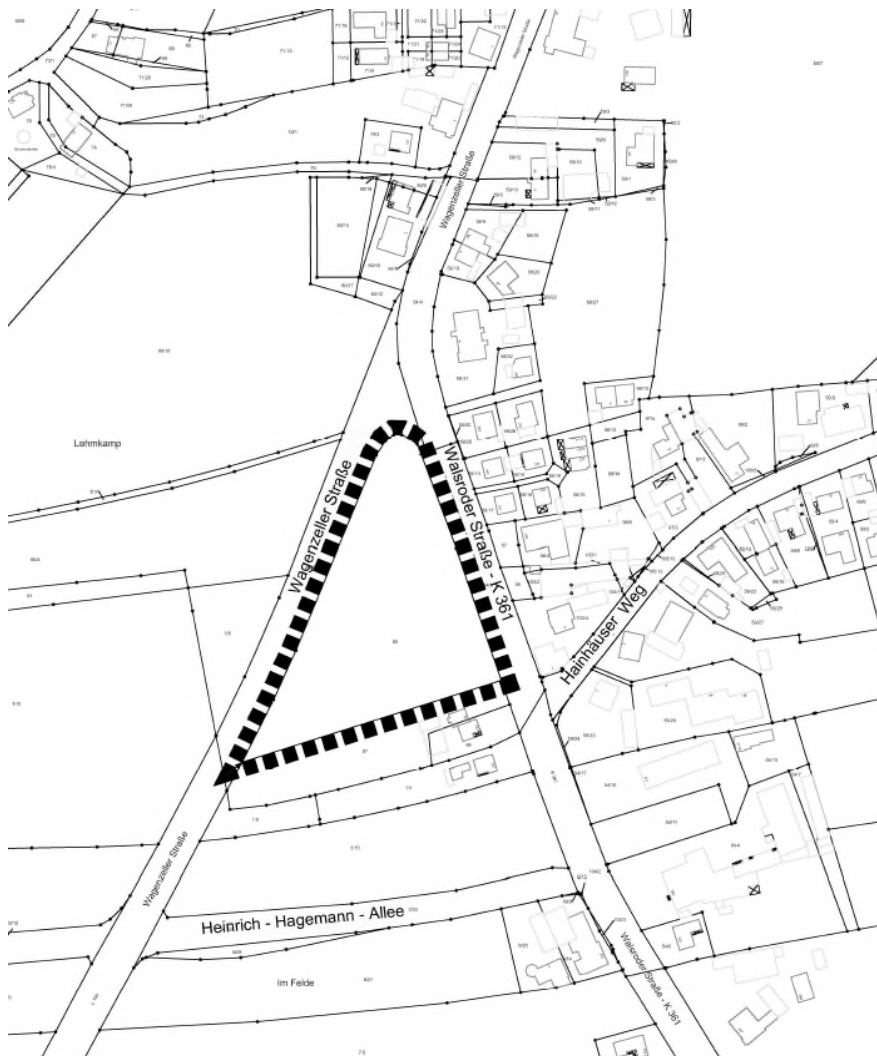
Bürgermeister

STADT LANGENHAGEN

Bebauungsplan Nr. 614a
"Feuerwehr Kaltenweide - Krähenwinkel"
- 1. vereinfachte Änderung -

B E G R Ü N D U N G

Entwurf vom 23.12.2021



Inhaltsverzeichnis

I. BEGRÜNDUNG

0. VORWORT	3
1. GELTUNGSBEREICH	3
2. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	3
3. UMWELTPRÜFUNG	4
4. ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	4
5. FESTSETZUNGEN	5
5.1 Art der baulichen Nutzung	5
5.2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Überbaubarkeit	6
5.3 Verkehrliche Belange	6
5.4 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern / Klimaschutz	7
6. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT	8
7. EINGRIFFSREGELUNG	9
8. IMMISSIONSSCHUTZ	11
9. VER- UND ENTSORGUNG	11
10. KOSTEN	12

I. Begründung

0. Vorwort

Für die innerhalb des Geltungsbereiches gelegene Gewerbegebietsfläche sollen die Festsetzungen angepasst werden. Da weder die Grundzüge der Planung berührt werden noch durch die Änderung ein Vorhaben mit Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründet wird oder Natura-2000-Gebiete betroffen sind noch die besonderen Belange des Natur- und Umweltschutzes gem. § 1 BauGB berührt werden, wird das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB angewandt.

1. Geltungsbereich

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine rund 1,1 ha große, im Mündungsbereich der Walsroder Straße in die Wagenzeller Straße gelegene nördliche Teilfläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 614a „Alte Schmiede - West“.

2. Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt beabsichtigt die Erstellung der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes 614a "Feuerwehr Kaltenweide - Krähenwinkel" mit dem Zweck, den freiwilligen Feuerwehren Krähenwinkel und Kaltenweide einen ausreichend großen Standort für die Verlagerung und Vergrößerung ihrer baulichen Anlagen in einer für beide Ortsteile gut erreichbaren Lage zur Verfügung zu stellen.

Untersuchungen zu den vorhandenen Feuerwehrstandorten in den Ortsteilen Kaltenweide und Krähenwinkel haben aufgezeigt, dass der Bestand dieser Infrastruktureinrichtungen nur mit erheblichen Aufwendungen auf Dauer zu erhalten wäre bzw. erforderliche Erweiterungsmaßnahmen und die Umsetzung neuer gesetzlicher Bestimmungen nicht möglich wären. Auch die eher ungünstige Lage der Ortsfeuerwehren, jeweils im Bebauungszusammenhang, stellt sich aus verkehrlicher und lärmtechnischer Sicht und bezüglich der Dauer der Einsatzfahrten als problematisch dar.

Aus dieser Situation heraus entstand die Idee, für die beiden Ortsfeuerwehren eine Zusammenlegung an einem neuen geeigneten Standort anzustreben und die grundsätzlichen Vorgaben für ein mögliches Bebauungskonzept auszuarbeiten. Die Verwaltungsspitze, der Stadtbrandmeister und die Ortsbrandmeister haben sich auf diesen neuen Standort für die gemeinsame Feuerwache verständigt.

Ausschlaggebend für die Standortwahl ist die zentrale Anordnung im Siedlungsgefüge und nahe der Wagenzeller sowie Walsroder Straße, so dass im Einsatzfall eine sehr gute Erreichbarkeit aller bebauten Abschnitte der beiden Ortschaften ermöglicht wird.

Ziel der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 614a ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung der neuen Feuerwache zu schaffen.

Für das genannte Planungsziel ist der vorhandene Bebauungsplan, der dem Grunde nach bereits eine Feuerwehnutzung zulässt, in einem nördlichen Teilbereich hinsichtlich einiger Festsetzungen zur Zufahrtssituation, zu Baugrenzen, Pflanzflächen und der zulässigen Grundfläche anzupassen. Insofern geht durch die vorgelegte Bauleitplanung unter Beibehaltung des Gewerbegebietes weiterhin die insgesamt an diesem Standort vorgesehene langfristige, städtebauliche Entwicklung hervor.

3. Umweltprüfung

Da die wesentlichen städtebaulichen Fragestellungen und möglichen Konflikte bei der neuen Ausweisung von Bauland bereits bei der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 614a erarbeitet und berücksichtigt wurden und die Änderung des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt, ist es für die Änderung des Bebauungsplanes zur Anpassung einer ausreichend großen Fläche für die gewünschte Feuerwehnutzung ausreichend, die zu ändernden Festsetzungen in einem vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB zu erarbeiten.

Vorhaben mit der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung werden nicht begründet. Eine Umweltprüfung mit Umweltbericht wird nicht durchgeführt. Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden im Rahmen einer Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung errechnet, dargestellt und in Teilen weiterhin, wie im bisherigen B-Plan 614a, extern zugeordnet.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Flächennutzungsplan

Der noch wirksame als auch der in Aufstellung befindliche Flächennutzungsplan der Stadt Langenhagen stellt innerhalb des Verfahrensbereichs des Bebauungsplanes gewerbliche Baufläche dar. Die Änderung des Bebauungsplanes entspricht weiterhin den Vorgaben des Flächennutzungsplanes.

Lärmschutzzone und Siedlungsbeschränkungsbereich

Der Geltungsbereich liegt aktuell vollständig im unmittelbaren Lärmschutzbereich des Flughafens gemäß Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm (Nachtschutzzone) sowie innerhalb des Siedlungsbeschränkungsbereiches gemäß Landesraumordnungsprogramm.

Bauschutzbereich gemäß Luftverkehrsgesetz (LuftVG)

Der Geltungsbereich befindet sich im Bauschutzbereich gemäß Luftverkehrsgesetz und hier im Anflugsektor, so dass die Festsetzung einer maximalen Bauwerkshöhe von 60 m üNNH aus dem B-Plan 614a übernommen wird. Ausnahmen unter Einbeziehung der Luftfahrtbehörde (Deutsche Flugsicherung) sind gemäß textlicher Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung möglich.

5. Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Flächen im Änderungsbereich bleiben als Gewerbegebiet sowie eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt.

Grundlage für die Festsetzung des Baugebietstyps Gewerbegebiet bildeten seinerzeit die Ergebnisse eines schalltechnischen Gutachtens aus dem Jahr 1996. Unter Berücksichtigung des Immissionsschutzes des östlich angrenzenden Wohn- und Mischgebietes ist die Ausweisung weitgehend uneingeschränkt gewerblich nutzbarer Flächen möglich. Nur der Bereich parallel zur Walsroder Straße wird dahingehend eingeschränkt, dass hier aus immissionsschutzrechtlichen Gründen nur gewerbliche Nutzungen zulässig sind, die die flächenbezogenen Schalleistungspegel eines Mischgebietes einhalten. Dies geschieht sowohl im Hinblick auf die beiden vorhandenen Wohnhäuser als auch als eine städtebaulich sinnvolle Abstufung zur Wohnbebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite.

Im Gewerbegebiet bleiben Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Aufgrund der Nähe zur vorhandenen Wohnbebauung würden sich diese negativ auf die Umgebung auswirken. Darüber hinaus ist die Randlage des Plangebietes und das ländlich geprägte Umfeld nicht dafür geeignet, Vergnügungsstätten in diesem Bereich zuzulassen. Hinsichtlich der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben wird nunmehr auf der Fläche des Geltungsbereichs ein vollständiger Ausschluss festgesetzt. Zwischen den Zentren in Langenhagen selbst sowie im Ortsteil Kaltenweide ist eine weitere Ansiedlung von Einzelhandel unter Berücksichtigung des Einzelhandelskonzeptes nicht erwünscht.

5.2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Überbaubarkeit

Das Maß der Nutzung muss hinsichtlich der zu versiegelnden Fläche angepasst werden. Dabei bleibt die Grundflächenzahl von 0,35 für Hauptanlagen weiterhin festgesetzt. Eine Erhöhung ist aufgrund der exponierten Ortslage kein städtebauliches Ziel und für die Umsetzung von Bauvorhaben, insbesondere einer Feuerwehr an dieser Stelle, auch nicht notwendig. Allerdings führt die Berücksichtigung der diversen Zufahrts-, Bewegungs- Rangier- und Übungsflächen auf dem Gelände dazu, dass die zulässige Fläche für Nebenanlagen, Zufahrten und Stellplätze über das bisher zulässige Maß hinaus erhöht werden muss. Möglich wäre, über die GRZ von 0,35 hinaus, eine maximale Versiegelung von 80 % des Baugrundstückes gemäß Baunutzungsverordnung. Als ausreichend festgesetzt werden hier 70 %. In Anbetracht der notwendigen Versickerungsflächen und des zu begrünenden Anteils sowie hinsichtlich des Abstandes und der Grenzlage zu zwei wichtigen Verkehrsachsen und damit zur Einbindung in den Ortsteil wird der sich daraus ergebende Anteil von 30 % Grünflächen als erforderlich, aber auch als vertretbar hinsichtlich des Bauvorhabens angesehen.

Die Geschossflächenzahl soll mit 0,7 bestehen bleiben, eine Erhöhung des Gesamtbauvolumens ist nicht erforderlich und in dieser Lage städtebaulich auch nicht erwünscht.

Für das GE-Gebiet ist die Festsetzung einer maximalen, absoluten Bauwerkshöhe gewählt worden, weil damit die Gebäudehöhe konkret geregelt werden kann. Dies ist städtebaulich deshalb sinnvoll, weil im gewerblichen Bereich die Geschosshöhen stark variieren können, die mit der Zahl der zulässigen Vollgeschosse nur ungenügend erfasst werden können. Die Höhenbegrenzung ergibt sich damit aus der maximalen Bauwerkshöhe von 60 m üNN aufgrund der Lage in der Einflugschneise (Anflugsektor) des Flughafens, was an dieser Stelle einer Gebäudehöhe von bis zu ca. 10 m maximal entsprechen dürfte.

Ausnahmen für untergeordnete, aber für den Betrieb notwendige Anlagen sowie ebensolche Nebenanlagen einschließlich eines Feuerwehrübungsturmes, werden in die textlichen Festsetzungen aufgenommen. Dies ist unbeschadet der Rechte und Zustimmung Dritter, hier insbesondere der Stellungnahmen der Deutschen Flugsicherung im Rahmen von Bauanträgen, vorgesehen. Für einen Übungsturm wurde die Zustimmung der Niedersächsischen Straßenverkehrsbehörde unter Beteiligung der Deutschen Flugsicherung für eine Höhe bis zu 65 m üNN in Aussicht gestellt.

Die abweichende Bauweise wird festgesetzt, weil in einem GE-Gebiet die Gebäudelängen mehr als 50 m betragen können, um den gewerblichen Betriebsabläufen einschließlich einer Feuerwehr genügen zu können.

5.3 Verkehrliche Belange

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die östlich angrenzende *Walsroder Straße* und die westlich angrenzende *Wagenzeller Straße* (L 190).

Entlang der Wagenzeller Straße gibt es ein Zu- und Ausfahrtsverbot, da es sich um eine Landesstraße handelt. In der nach dem Niedersächsischen Straßengesetz einzuhaltenden Bauverbotszone mit einer Breite von 20 m parallel zum Fahr-

bahnrand der Wagenzeller Straße dürfen keine Hochbauten jeglicher Art, Werbeanlagen, Garagen, Carports und andere Nebenanlagen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs wie Regenwasserrückhaltebecken gebaut werden. Für eine Feuerwehrzu- und -ausfahrt ist dies jedoch notwendig. In Anbetracht der besonderen Situation und da die Ausfahrten von Feuerwehrfahrzeugen nicht einem normalen Zu- und Abgangsverkehr gleichzusetzen sind, lässt der Bebauungsplan dies auf Ebene des Planungsrechts zu, ohne in übergeordnete gesetzliche Zuständigkeiten einzugreifen. Hier wird eine gesonderte Genehmigung erforderlich, welche der Vorhabenträger einzuholen hat. Eine solche Genehmigung wurde seitens der Niedersächsischen Straßenverkehrsbehörde in Aussicht gestellt. Außerhalb des Baugrundstückes befinden sich auf der öffentlichen Verkehrsfläche Einzelbäume, die erhalten werden sollen und bei der Vorhabensplanung zu berücksichtigen sind.

5.4 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern / Klimaschutz

Für den Bebauungsplan Nr. 614a wurden seinerzeit Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, welche den Planbereich großflächig nach Norden und Westen einfassten. Ein Ziel dieser 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes besteht in der Reduzierung dieser Flächen aufgrund des erforderlichen Flächenanspruchs durch die Feuerwehr. Das Grundprinzip soll jedoch nicht geändert werden. So wird die Fläche der visuellen Abschirmung nach Norden hin lediglich verringert und der Pflanzstreifen im Westen in einem untergeordneten Teilbereich mit einer Aussparung für potenzielle Pkw-Stellplätze auf einer Länge von rund 53 m schmaler angelegt. Diese Festsetzung korrespondiert mit einem Zu- und Ausfahrtsverbot von der Landesstraße und teilweise von der Walsroder Straße im nördlichen Kreuzungsbereich. Eine Alarmausfahrt zur Landesstraße wurde mit der Straßenverkehrsbehörde im Vorfeld der Planung abgestimmt; die Lage geht aus der Zeichnung hervor. Zwei Zu- und Ausfahrten sind insgesamt an der Walsroder Straße für den Pkw-Verkehr sowie den Einsatzverkehr vorgesehen.

Der Rat der Stadt Langenhagen hat in Vorbereitung zu einem integrierten Klimaschutzkonzept Beschlüsse zum Klimaschutz gefasst (BD/2020/138-1; BD/2020/143-1). Dabei sollen bei der Änderung von Bebauungsplänen sowie neuen Bebauungsplänen Klimaschutzaspekte für eine klimaneutrale Energieversorgung in Neubauten Berücksichtigung finden. Auch in das Baugesetzbuch wurde ein Passus aufgenommen, wonach gemäß § 1 Abs. 5 und § 1a Abs. 5 BauGB Belange des Klimaschutzes in der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind.

Die allgemeine Belastungssituation der Stadt Langenhagen bezüglich der Luftqualität und der CO₂-Bilanz wird besonders durch den Flughafen Hannover-Langenhagen, die überörtlichen Straßennetze (A2, A 352, L 190) und die Gewerbegebiete geprägt. Hier zeichnet sich gegenüber anderen Kommunen der Region Hannover eine deutlich höhere Belastung mit CO₂ ab. Dieses Erkenntnis schlug sich nieder im Klimaschutz-Aktionsprogramm; demnach will die Stadt Langenhagen bis zum Jahr 2050 eine CO₂-Bilanz von 2t je Einwohner und Jahr erreichen. Neben dem produzierenden Gewerbe stellen die privaten Haushalte mit 35% des Energieverbrauchs eine wichtige Zielgruppe für die Umsetzung von Klimaschutzmaßnahmen dar.

Auch wenn das unmittelbare Vorhaben einer Feuerwehr nicht direkt den genannten Zielgruppen zugeordnet werden kann, sind entsprechende Vorgaben zu beachten und umzusetzen, soweit dies möglich ist. Der Bebauungsplan Nr. 614a, 1. Vereinfachte Änderung trifft deshalb Festsetzungen zur Förderung von erneuerbaren Energien und von Gründächern sowie zum Ausschluss der Verbrennung von Heizöl.

Zur Verbesserung der Luftqualität in Langenhagen wird die Verbrennung von Heizöl im gesamten Plangebiet ausgeschlossen. Der Ausschluss wird gekoppelt an die Verpflichtung zur Nutzung von erneuerbaren Energien. Damit soll der Energiebedarf für Heizung, Warmwasseraufbereitung und Haushaltsstrom möglichst durch die Nutzung von Solarthermie oder Photovoltaik, den Einsatz von Kraft-Wärme-Kopplung und Holzpellets sichergestellt werden, u.a. unter Einbeziehung regenerativer Energieerzeugungsanlagen. Ziel ist es, zur Förderung des Klimaschutzes die Vermeidung von CO₂-Emissionen zu erreichen.

Als Ausnahme wurden die Ausnahmetatbestände des seit dem 01.11.2020 in Kraft getretenen Gebäudeenergiegesetzes (§ 72 Abs.4 Nr. 1-4 GEG) aufgenommen, um die Verhältnismäßigkeit der Regelungen des Bebauungsplanes Nr. 614a, 1. Änderung zu den GEG-Inhalten zu berücksichtigen. Mit dem Ausschluss von Heizöl bei Neubauten vor dem 01.01.2026, wie es das GEG vorsieht, wird eine „Verschärfung“ für die Neubauten im Bebauungsplan Nr. 614a gegenüber dem GEG vorgenommen. Diese begründet sich mit dem politischen Willen, sofort Maßnahmen zur Senkung der CO₂ Emissionen einzuleiten, um den örtlichen Belastungen mit CO₂ in Langenhagen entgegenzuwirken.

Für eine nachhaltige und klimagerechte Entwicklung werden ökologische Vorschriften zur Dachbegrünung in den örtlichen Bauvorschriften getroffen.

6. Örtliche Bauvorschrift

Für die Hauptanlagen wird eine extensive Dachbegrünung, entsprechend einer GRZ von bis zu 0,15, vorgeschrieben. Mindestens rund 1.680 qm Dachfläche bezogen auf das Gesamtgrundstück von 11.216 qm sind somit zu begrünen, geplant sind rund 2.000 qm. Diese Vorgabe ist gerechtfertigt, wenn im allgemeinen und hier im speziellen größere Dachflächen entstehen, und die tatsächliche Versiegelung gegenüber dem Ursprungsplan steigt. Auf diese Weise wird wenigstens ein funktionaler Teilausgleich hinsichtlich des Klimas vor Ort geleistet. Der tatsächlichen Hochbauplanung verbleibt in der Praxis ein ausreichend großer Puffer. Die vorgeschriebene Fläche von 15 % entspricht im übrigen fast der Fläche (17,5 %) des Grundstückes, welche aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes zusätzlich versiegelt werden darf. Somit wird der Eingriff auf dem Grundstück auf das notwendige Maß beschränkt und die Vorschriften zur Dachbegrünung bleiben in einem Rahmen, der in einem Gewerbegebiet dieser Größenordnung, unter Abwägung auch der Wirtschaftlichkeit, vertretbar ist.

Wenn eine Dachbegrünung im vorgegebenen Rahmen nicht durchgeführt werden kann oder soll, sind ersatzweise auch Anlagen für Photovoltaik bzw. Solarthermie

zulässig, wenn mindestens 50 % der vorgeschriebenen Gründachfläche, also entsprechend 7,5 % der Grundstücksfläche als Dachfläche begrünt bleiben.

In einem Gewerbegebiet sind Werbeanlagen allgemein zulässig. Die Niedersächsische Bauordnung eröffnet aber den Gemeinden die Möglichkeit, einen gestalterischen Rahmen für Werbeanlagen in einem Baugebiet zu setzen.

Das Plangebiet liegt in einem gestalterisch empfindlichen Bereich am Ortsrand von Kaltenweide / Krähenwinkel, der im Ortsdurchfahrtbereich der L 190 (Wagenzeller Straße) noch dörflich geprägt ist. Dieses Erscheinungsbild soll durch die Festsetzung eines gestalterischen Rahmens für Werbeanlagen unterstützt werden, so dass die bestehende örtliche Bauvorschrift auch in diesem Änderungsbereich des Bebauungsplanes fortbestehen soll.

7. Eingriffsregelung

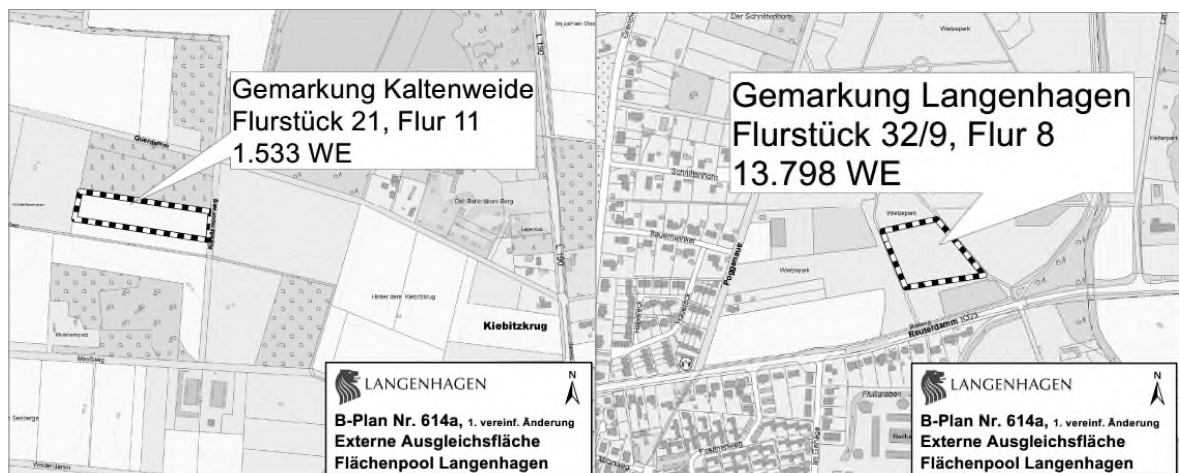
Der Geltungsbereich ist bereits bislang als Gewerbegebiet festgesetzt und in Teilen verdichtet und als Stellplatzfläche in Nutzung gewesen sowie mit einer Grasnarbe bedeckt. Im Falle einer Bebauung wären bislang höherwertige Pflanzmaßnahmen erforderlich geworden, welche die Grundlage für die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung bilden. Denn durch die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 614a werden die bislang vorgesehenen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern verringert und die potenziell zulässige Gesamtversiegelung erhöht. Im Rahmen der Eingriffsregelung muss daher der derzeit zulässige und mit Maßnahmen im Geltungsbereich belegte und berechnete Eingriff dem zukünftig möglichen Eingriff gegenüber gestellt werden. Anwendung findet die Bewertung mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung gemäß dem Niedersächsischen Städtetagsmodell. In Ansatz gebracht werden die bereits für den bestehenden B-Plan errechneten Werteinheiten (20.017 WE) auf der einen Seite und die nunmehr verringerten Werteinheiten aufgrund des neuen Planungsstandes mit Pflanzvorgaben auf der anderen Seite (6.219 WE). Die Differenz ergibt das zusätzliche Kompensationsdefizit, welches sich aus der Planung innerhalb des Geltungsbereiches ergibt, aber nur extern ausgeglichen werden kann. In den textlichen Festsetzungen wird eine Zuordnung zu den externen Flächen im Kompensationspool der Stadt Langenhagen vorgenommen.

Bestand	Fläche (qm)	Wertfaktor (WE/qm)	Flächenwert (WE)
GE / GEe	11.216	0 – 3	20.017

Planung	Fläche (qm)	Wertfaktor (WE/qm)	Flächenwert (WE)
Versiegelte Fläche GRZ II 0,7	7.851	0	0
Grün-/Gartenfläche	1.938	1	1.938
Pflanzfläche Bäume / Sträucher	1.427	3	4.281
Ausgleich im Plangebiet			6.219

Es errechnet sich ein Kompensationsdefizit von $(20.017 - 6.219 =) 13.798$ Werteinheiten, die extern ausgeglichen werden müssen. Der externe Ausgleich wird dem Kompensationspool, Gemarkung Langenhagen, Flur 8, Flurstück 32/9 zugeordnet. Als Maßnahme wurde hier eine Umwandlung von Ackerfläche in Extensivgrünland durchgeführt und es wurden neben einer Feldhecke großkronige heimische Laubbäume gepflanzt.

Weiterhin wird das Defizit von 1.533 Werteinheiten gemäß Bilanzierung und textlicher Festsetzung des Bebauungsplanes 614a aus diesem übernommen; es bleibt der Ausgleichsfläche der Gemarkung Kaltenweide, Flur 11, Flurstück 21 zugeordnet. Als Maßnahme wird hier, angrenzend an eine Aufforstung mit Buche und Eiche einschließlich Waldmantel, eine Ackerfläche in artenreiches mesophiles Grünland umgewandelt.



8. Immissionsschutz

Das Plangebiet ist durch unterschiedliche Schallimmissionen vorbelastet. Ein schalltechnisches Gutachten hatte für den B-Plan Nr. 614a seinerzeit die Randbedingungen und Notwendigkeiten für eine Überplanung geklärt, welche weiterhin auch für den Änderungsbereich gelten:

Zu den vorhandenen Immissionen zählt zum einen der Fluglärm. Unabhängig von den in der Nachtschutzzone und im Siedlungsbeschränkungsbereich ggf. zu beachtenden unterschiedlichen baurechtlichen Regelungen ist aus schalltechnischer Sicht festzuhalten, dass der gesamte Änderungsbereich hinsichtlich der Außenlärmbelastung durch Fluglärm dem Lärmpegelbereich IV zuzuordnen ist. Darin ist die Beurteilung der Immissionen im Siedlungsbeschränkungsbereich außerhalb der Schutzzone enthalten. Aus dieser Beurteilung ergibt sich unter Anwendung der DIN 4109 ein resultierendes Schalldämmmaß der Außenbauteile für Aufenthaltsräume von 40 dB(A) und für Büroräume von 35 dB(A) für das gesamte Plangebiet. Bei Einhaltung dieser Anforderungen ist – unabhängig von der jeweiligen Art des Baugebietes – auch der bauliche Schallschutz gegenüber Straßenverkehrsgeräuschemissionen sichergestellt.

Eine Überlagerung der Mittelungspegel von Fluglärm und Straßenlärm würde nur im unmittelbaren Nahbereich der Straßen (unter 8 m zur Walsroder Straße, unter 10 m zur Wagenzeller Straße) zu einer Erhöhung des maßgeblichen Außenlärmpegels führen. In diesem Zusammenhang ist daher festzuhalten, dass im direkten Nahbereich beider Straßen keine Ausweisung von überbaubaren Flächen erfolgt, so dass auf die Festsetzung erhöhter Schalldämmmaße im Nahbereich der Straßen verzichtet werden kann.

Schalltechnische Berechnungen des Gutachtens hatten seinerzeit ergeben, dass in Bezug auf die vorhandene Bebauung östlich der Walsroder Straße ein uneingeschränktes Gewerbegebiet nur im westlichen Planbereich möglich wäre. Daher wurde im östlichen Planbereich ein eingeschränktes GE-Gebiet (GE_e) festgesetzt, damit die Belange des Immissionsschutzes der vorhandenen Bebauung unmittelbar südlich zum Geltungsbereich dieser B-Plan-Änderung und der umliegenden Bebauung berücksichtigt werden.

9. Ver- und Entsorgung

Das Baugebiet wird an die in der Walsroder Straße liegende Schmutzwasserleitung angeschlossen. Eine Versickerung des Regenwassers im Plangebiet ist aufgrund der Bodenverhältnisse nur bedingt möglich, da im wesentlichen schluffige Sande mit Feinkornanteilen und unregelmäßig eingelagerten bindigen Schichten vorliegen.

Das anfallende Oberflächenwasser muss in der Regel gemäß der städtischen Niederschlagswasserbeseitigungssatzung auf den Baugrundstücken versickert oder zurückgehalten werden, z.B. durch Staugräben oder Rigolen außerhalb der

Bauverbotszonen, da der vorhandene Regenwasserkanal in der Walsroder Straße kaum zusätzliches Oberflächenwasser aufnehmen kann. Aufgrund der schwierigen Bodenverhältnisse wird von Seiten der Stadtentwässerung jedoch eine gedrosselte Abgabe des Regenwassers vom privaten Grundstück in Form eines No-überlaufs mit 13 l/s in Aussicht gestellt.

Die Löschwasserversorgung ist durch die in der Walsroder Straße liegende Trinkwasserleitung mit 1.600 l/min. über einen Zeitraum von 2 Stunden gesichert.

10. Kosten

Es entstehen der Stadt Langenhagen für die Änderung des Bebauungsplanes keine zusätzlichen Kosten. Ausgenommen sind die internen Kosten für den Ausgleich des Kompensationsdefizites und die durch den Hochbau veranlassten Vorhaben bezogenen Maßnahmen.

Diese Entwurfsbegründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom **12.03.2022** bis **11.04.2022** (einschließlich) öffentlich ausgelegen.

Der Bebauungsplan Nr. 614a, 1. vereinfachte Änderung, mit dieser Begründung wurde vom Rat der Stadt Langenhagen am **11.07.2022** gemäß § 10 BauGB beschlossen.

Langenhagen, **15.08.2022**

i.V. E. Bender

Bürgermeister