

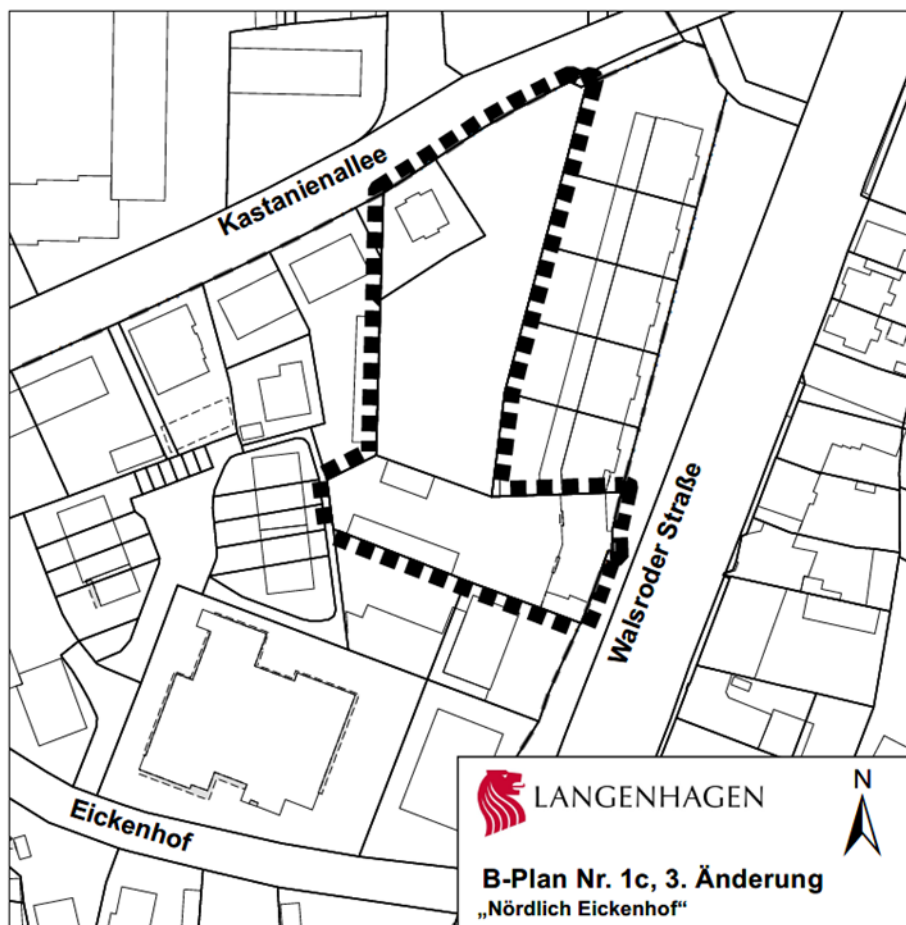
STADT LANGENHAGEN

**Bebauungsplan Nr. 1c, 3. Änderung
" Nördlich Eickenhof"**

Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

B E G R Ü N D U N G

Entwurf vom 05.04.2022



Inhaltsverzeichnis

I. BEGRÜNDUNG

0. VORBEMERKUNG – BESCHLEUNIGTES VERFAHREN	3
2. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	4
4. ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN, ÜBERGEORDNETE FACHPLANUNGEN UND HINWEISE	6
5. FESTSETZUNGEN	7
5.1 Art der baulichen Nutzung	7
5.2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Überbaubarkeit	9
5.3 Verkehrliche Belange	10
5.4 Klimaschutz	11
5.5 Grünanlagen, Pflanzflächen	12
6. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT	14
7. VERMEIDUNGSMAßNAHMEN	14
8. IMMISSIONSSCHUTZ	15
9. BODENSCHUTZ	15
10. VER- UND ENTSORGUNG	16
11. WOHNUNGSBILANZ	17
12. KOSTEN	18

0. Vorbemerkung – Beschleunigtes Verfahren

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Langenhagen hat am 26.10.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1c, 3. Änderung „Nördlich Eickenhof“ beschlossen.

Diese 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1c wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt. Das Ziel ist die Nachverdichtung zu Wohnzwecken innerhalb der Kernstadt Langenhagens.

Im beschleunigten Verfahren kann gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Weiterhin kann von der Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes sowie einer zusammenfassenden Erklärung gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen werden.

Die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB sind gegeben, da das Plangebiet

- die nach § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzte Grenzwerte für die Grundfläche von 20.000 m² deutlich unterschreitet.
- kein Vorhaben mit Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) geplant ist.
- die Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Natura 2000- Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind nicht beeinträchtigt sind.

Eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde dennoch durchgeführt. Dies erfolgte gemäß der zu diesem Zeitpunkt geltenden Kontaktbeschränkungen nicht in Form einer Präsenzveranstaltung als öffentlicher Erörterungstermin, sondern unter Bezug auf das Plansicherungsgesetz (PlanSiG). Der Vorentwurf des Bebauungsplanes stand auf der Internetseite der Stadt Langenhagen öffentlich zur Einsichtnahme in der Zeit vom 25.02. bis zum 10.03.2022 bereit. Für Personen, denen eine Einsichtnahme im Internet nicht möglich war, wurde der Entwurf ergänzend im Rathaus ausgehängt. Eine persönliche Einsichtnahme war hier nach Terminvereinbarung möglich.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Hinweise oder Anregungen vorgebracht.

1. Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 1c, 3. Änderung „Nördlich Eickenhof“ liegt nördlich der Straße „Eickenhof“ und westlich der Walsroder Straße in direkter Nähe zum Langenforther Platz. Der Geltungsbereich ist im Westen, Süden und Osten von Wohnbebauung umgeben, im Norden wird er durch die Kastanienallee begrenzt.

Die vorhandene Grundstücksfläche liegt direkt südlich des Langenforther Platzes, ist bis auf einen Garagenhof bisher unbebaut und besteht aus dem verbliebenen Grundstücksteil einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle. Das Altgebäude wurde bereits vor Jahren abgerissen. Ein Teil des Grundstücks wurde vor einigen Jahren an der Walsroder Straße mit einem viergeschossigen Gebäuderiegel bebaut.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 328/15 und 328/7, Flur 15, Gemarkung Langenhagen. Das Flurstück 328/7 ist mit einem mehrgeschossigen Gebäude an der Walsroder Straße bebaut. Das Flurstück 328/15 weist eine von den Straßen abgewandte Lage auf und war ursprünglich Bestandteil einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle, die bereits lange aufgegeben ist. Dieser Grundstücksteil stellt sich heute als Grün- und Brachfläche dar.

2. Ziel und Zweck der Planung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1c, 3. Änderung „Nördlich Eickenhof“ wird auf Wunsch des Grundstückseigentümers durchgeführt, der ein Baukonzept mit zwei- bzw. dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern vorgelegt hatte. Diese Konzeptidee kann aus städtebaulichen Gründen unterstützt werden, da es sich um ein zentral gelegenes Grundstück in der Kernstadt handelt, das im Sinne der Innenentwicklung gut entwickelbar ist. Vorhandene Infrastruktur ist insbesondere durch die Nähe zum Stadtzentrum in allen Belangen gegeben. Es nimmt auch Bezug auf die Ergebnisse des Wohnraumversorgungskonzeptes, das für Langenhagen einen erheblichen Bedarf an zusätzlichen Wohneinheiten ermittelt hatte.

Das betreffende Grundstück ist gekennzeichnet durch eine äußerst attraktive innerstädtische Lage: es liegt zentral innerhalb der Kernstadt in direkter Nähe der Stadtbahnhaltestelle „Langenforther Platz“. Auch der S-Bahnhof „Langenhagen – Mitte“ ist noch gut fußläufig erreichbar. Wichtige öffentliche und private Infrastrukturangebote wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Spielplatz, Ärzte und weitere Dienstleistungen liegen in erreichbarer Nähe. Zum Zentrum von Langenhagen sind es ebenfalls nur ca. 700 m.

Dieses Grundstück ist daher besonders dafür geeignet, den in Langenhagen notwendigen Wohnraum im Rahmen der Innenentwicklung zu schaffen und auf diese Weise der im Integrierten Stadtentwicklungskonzept formulierten Zielstellung der Innenentwicklung zu entsprechen.

Das im Jahr 2017 beschlossene Wohnraumversorgungskonzept hat aufgezeigt, wie sich die Bevölkerungszahlen in Langenhagen prognostisch entwickeln werden und welcher Bedarf an Wohnraum sich daraus ableiten lässt. Demnach ergibt sich ein zusätzlicher Neubaubedarf von ca. 1.400 Wohnungen bis zum Jahr 2030, dem schrittweise durch private und öffentliche Flächenentwicklungen begegnet werden soll. Deshalb muss es aus städtebaulicher Sicht besonders positiv bewertet werden, wenn sich in zentralen Lagen die Möglichkeit ergibt, in überschaubaren Einheiten Wohnraum zu entwickeln.

Solche privat veranlassten Entwicklungen sind ebenso wichtige Bausteine für die Wohnraumversorgung der Langenhagener Bevölkerung wie die Flächenentwicklungen durch die Stadt selbst. Dieses erscheint umso wichtiger, da nur noch begrenzte Potenziale für Wohnbauflächenentwicklungen in Langenhagen bestehen. Die angestrebte Nachverdichtung soll städtebaulich den Übergang von der viergeschossigen Bebauung an der Walsroder Straße zum westlich angrenzenden Wohngebiet schaffen. Daher sieht das Konzept zwei zweigeschossige Gebäude (mit Staffelgeschoss) und ein dreigeschossiges Einzelgebäude vor, die teilweise mit einer Tiefgarage verbunden sind, um den notwendigen Stellplatznachweis zu erfüllen. Weitere ebenerdige Stellplätze ergänzen das Konzept.

Das Bebauungsplanverfahren soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Mit der Ausweisung einer Wohnbaufläche in integrierter zentraler Lage wird in vollem Umfang dem Ziel der Innenentwicklung entsprochen.

Formal findet im beschleunigten Verfahren kein Eingriff i. S. des Naturschutzrechtes statt, so dass Ausgleichsmaßnahmen daraus nicht abzuleiten sind. Jedoch wird im Rahmen der Entwurfsbearbeitung dafür Sorge getragen, dass naturschutzrechtlichen und klimatischen Aspekt durch Festsetzung von Gehölzstreifen, extensiver Dachbegrünung, Baumerhalt bzw. Baumneuanpflanzungen in ausreichendem Maße Rechnung getragen wird.

Über die textliche Festsetzung Nr. 2 wird geregelt, dass im WA- und WA 1-Gebiet jede über die gemäß § 19 BauNVO ermittelte zulässige Grundfläche hinausgehende Fläche als unverdichtete, versickerungsfähige, bewachsene und belebte Oberbodenzone gärtnerisch anzulegen. Damit sind „Schotterflächen“ ohne Bewuchs faktisch unzulässig.

Mit dem Grundstückseigentümer als Veranlasser der Planung wurde ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen, in dem der mit dem anstehenden B-Planänderungsverfahren verbundene Verwaltungsaufwand dem Grundstückseigentümer auferlegt wurde. Darüber hinaus wurden bestimmte vom Rat der Stadt Langenhagen im September 2020 beschlossene Klimaschutzziele ebenfalls in dem Vertrag geregelt. Diese werden auch als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachverdichtung auf den betreffenden Flurstücken geschaffen.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, übergeordnete Fachplanungen und Hinweise

Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Langenhagen stellt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 1c, 3. Änderung überwiegend Wohnbaufläche dar, er stellt aber auch den Übergang zu einer gemischten Baufläche entlang der Walsroder Straße dar. Aufgrund der Parzellenunschärfe des Flächennutzungsplanes zwischen diesen Flächen kann festgestellt werden, dass die rückwärtig zu entwickelnde Wohnbaufläche aus dem wirksamen Flächennutzungsplan abgeleitet und dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entsprochen wird.



Ausschnitt Flächennutzungsplan

Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Im Regionalen Raumordnungsprogramm 2016 wird die Stadt Langenhagen als Mittelzentrum und als Standort mit den Schwerpunkten Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten bzw. Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten ausgewiesen. Mit der Ausweisung der Wohnbauflächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird den Zielen der Raumordnung und Landesplanung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB entsprochen.

Die vorliegende Planung ist insgesamt mit den Belangen der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB vereinbar.

Siedlungsbeschränkungsbereich (LROP 2017)

Der gesamte Geltungsbereich liegt außerhalb der Lärmschutzbereiche des Flughafens gemäß Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm (Tagschutzzonen und Nachtschutzzone) und außerhalb des im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (2017) festgelegten Siedlungsbeschränkungsbereiches.

Die Planung ist daher mit übergeordneten landesplanerischen Belangen vereinbar.

Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2030

Gemäß dem Leitbild des ISEK 2030 „Langenhagen als attraktiven Wohnstandort weiter entwickeln“ wird mit der vorgelegten Planung an einem zentralen Standort in der Kernstadt ein zeitgemäßes und dem vorhandenen Bedarf entsprechendes Angebot geschaffen. Insofern steht die Planung in Einklang mit den städtebaulichen Zielsetzungen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes.

Landschaftsplan

Nach dem im Vorentwurf befindlichen Landschaftsplan sind keine höherwertigen Biotoptypen vorhanden und das Gebiet weist keine hohe Bedeutung für den Tier- und Pflanzenartenschutz auf. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass es sich um eine Darstellung im Maßstab 1:10.000 handelt. Deshalb wird im Landschaftsplan der kleinflächige unbebaute Bereich mit der abgerissenen Hofstelle, der sich zu einer Brachfläche mit mittlerer Wertigkeit entwickelt hat, aus Maßstabsgründen nicht als eigene Fläche dargestellt, sondern der angrenzenden Bebauung zugeordnet wie es sonst bei kleinflächigen Grünflächen auch der Fall ist.

Hinsichtlich des Schutzguts Klima und Luft liegt das Gebiet in einem Siedlungsraum mit geringer bzw. in Einzelfällen mäßiger bioklimatischer Belastung.

Denkmalpflege

Es liegen keine Erkenntnisse darüber vor, die auf das Auftreten von archäologischen Funden hindeuten.

5. Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung orientieren sich am vorhandenen Bestand insbesondere des westlich angrenzenden Wohngebietes. Die derzeitige Nutzungsstruktur ist durch eine Mischung aus mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern sowie im weiteren Verlauf der Kastanienallee auch durch ein- bis zweigeschossige Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser gekennzeichnet. Im Übergang zur Walsroder Straße finden sich kompaktere Bauformen mit bis zu vier Vollgeschossen, teilweise in

der geschlossenen Bauweise, die gleichzeitig schallabschirmende Funktionen gegenüber dem Verkehrslärm übernehmen.

Neben einzelnen Nutzungen wie Bäckerei, Friseur, Eisdiele, Pflegeeinrichtung oder dem Haus der Jugend ist die Nutzung des Gebietes durch überwiegend Wohnnutzungen geprägt, woraus die Festsetzung als „Allgemeines Wohngebiet“ abgeleitet wird. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da die Zulässigkeit dieser Nutzungen aufgrund des damit verbundenen Zu- und Abgangsverkehrs bzw. des erheblichen Flächenbedarfes die Quartiersstruktur stören und den planerischen Zielen somit entgegen stehen würde. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe werden jedoch zugelassen, um z.B. eine Verknüpfung zwischen Wohnen und Arbeiten zu ermöglichen.

Der nördliche Teilbereich ist als WA1 – Gebiet bezeichnet, in dem gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1.1.2. nur solche Wohngebäude errichtet werden dürfen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können. Damit kann im Zuge der Neubebauung ein Anteil öffentlichen geförderten Wohnungsbaus entstehen, um auch weniger finanzkräftigen Bevölkerungsgruppen angemessenen Wohnraum zu ermöglichen.

Das bereits bestehende mehrgeschossige Gebäude an der Walsroder Straße wird unverändert als Mischgebiet festgesetzt. Hier werden Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Da es sich um eine Nachverdichtung auf einer rückseitig liegenden Fläche handelt, soll mit einer offenen Bauweise in moderater Gebäudehöhe mit zwei bis drei Vollgeschossen eine städtebaulich verträgliche Bebauung den Übergang zum westlichen Wohngebiet hergestellt werden, die es noch ermöglicht, begrünte Freiflächen auf dem Grundstück zu erhalten bzw. neu herzustellen. Durch die offene Bauweise soll auch weiterhin eine klimatische Durchlüftung ermöglicht werden.

Eine nennenswerte Beeinträchtigung durch zusätzlichen Kfz-Verkehr wird durch die Unterbauung mit einer Tiefgarage minimiert, so dass eine vollständige Befahrbarkeit des Grundstücks in der gesamten Grundstückslänge nicht notwendig wird.

Das Gesamtgrundstück wird über zwei Zufahrten erschlossen: aus Norden von der Kastanienallee sowie von Südosten über eine bereits vorhandene Durchfahrt von der Walsroderstraße, über die auch die Zufahrt zu der geplanten Tiefgarage erfolgen wird.

Stellplätze werden sowohl in der Tiefgarage als auch auf ebenerdigen Flächen nachgewiesen, die textliche Festsetzung Nr. 3 lässt diese in den entsprechenden Flächen

zu. In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden Stellplätze darüber hinaus jedoch ausgeschlossen.

5.2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Überbaubarkeit

Das Maß der baulichen Nutzung wird im allgemeinen Wohngebiet durch die Anzahl der Vollgeschosse sowie die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) bestimmt.

Die umliegende Bebauung weist – bis auf die Bebauung entlang der Walsroder Straße – eine überwiegend zweigeschossige Bebauung auf. Nördlich der Kastanienallee befinden sich vereinzelt kompaktere Bauformen mit auch deutlich mehr Vollgeschossen. Durch die Festsetzung von zwei bzw. drei Vollgeschossen wird aber dem vorherrschenden städtebaulichen Charakter des Quartiers entsprochen.

Es wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt, die erforderlich ist, um die z.T. langen (privaten) Erschließungsflächen zu ermöglichen (GRZ II). Auch aufgrund der Nähe zur dichter bebauten Straßenrandbebauung entlang der Walsroder Straße ist eine GRZ von 0,4 ableitbar.

Die Überschreitung der GRZ um bis zu 50 % gemäß § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung ist zulässig, sodass eine Gesamtverdichtung bzw. -versiegelung von bis zu 60 % der Grundstücksfläche möglich ist. Dies ist wegen der zentralen Lage und der oben bereits erwähnten privaten Erschließungsflächen notwendig.

Allerdings ist bei dieser Höhe der Überschreitung auch Aspekten des Klima-, Boden- und Gewässerschutzes Rechnung zu tragen, wie sie mittlerweile üblich sind und regelmäßig Eingang in Festsetzungen von Bebauungsplänen finden.

Um übermäßige Versiegelungen der Grundstücksflächen zu vermeiden, wurde die textliche Festsetzung Nr. 2 aufgenommen. Sie stellt klar, dass in den WA- und WA 1-Gebieten jede über die gemäß § 19 BauNVO ermittelte zulässige Grundfläche hinausgehende Fläche als unverdichtete, versickerungsfähige, bewachsene und belebte Oberbodenzone gärtnerisch anzulegen ist. Das bedeutet, dass über das Maß der zulässigen GRZ 2 hinaus keine weitere Inanspruchnahme durch bauliche Anlagen oder vergleichbare Flächen, z.B. durch Kiesschotterflächen, zulässig ist.

Damit wird dem Irrglauben vieler Bauherren entgegen getreten, dass grobe Kiesschüttungen ohne nennenswerte Bepflanzungen eine ausreichende gärtnerische Gestaltung darstellen. Letztere beeinträchtigen erheblich den Naturraum und den Boden mit seinen elementaren Funktionen. Die Humusschicht, der zentrale Lebensraum für vielfältige Bodenlebewesen, wird zerstört, die Artenvielfalt der Pflanzen wird drastisch reduziert. Anfallendes Regenwasser wird von Bodenschichten nicht mehr zurückgehalten und bei Sonneneinstrahlung heizen sich solche Flächen erheblich auf.

In dieser Gesamtbetrachtung ist es daher aus klimatischen und naturschutzrechtlichen Überlegungen notwendig, solche Flächen – gekoppelt an die zulässige GRZ – zu begrenzen.

Die Geschossflächenzahl wird im allgemeinen Wohngebiet für die neuen Bauflächen mit 0,8 festgesetzt, was dem geplanten Bauvolumen entspricht. Nur für das Grundstück „Kastanienallee 3A“ werden die Festsetzungen aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 1c, 1. Änderung entnommen: drei Vollgeschosse und eine GFZ von 1,2. Auch wenn dieses Grundstück heute mit einem Einfamilienhaus bebaut ist, sollen die bereits heute geltenden Baurechte nicht reduziert werden.

Für das Mischgebiet an der Walsroder Straße werden die wesentlichen Festsetzungen unverändert übernommen. Es bleibt bei einer GRZ von 0,6 und maximal vier Vollgeschossen. Jedoch ist die zugeordnete Grundstücksfläche derart klein, dass eine GFZ von 1,42 erreicht wird. Um dem Bestandsschutz Rechnung zu tragen, wird diese GFZ deshalb angepasst. Es ist aus städtebaulicher Sicht folgerichtig, das Baurecht für das heute viergeschossige Gebäude auch für die Zukunft aufrechtzuerhalten, da die Straßenrandbebauung einen effektiven Lärmschutz für die dahinter liegenden Flächen erzeugt. Die dem Mischgebiet zugeordnete Grundstücksfläche wurde dabei bereits größtmöglich abgegrenzt.

Die festgelegten Baugrenzen nehmen Bezug auf das zu Grunde liegende Bebauungskonzept sowie den vorhandenen Gebäudebestand und sorgen für einen angemessenen Abstand der Hauptgebäude zu den Nachbargrundstücken bzw. der Gebäude untereinander.

5.3 Verkehrliche Belange

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine öffentlichen Verkehrsflächen. Das Baugrundstück soll von Norden über die Kastanienallee sowie von Südosten von der Walsroder Straße über eine private Zuwegung erschlossen werden.

Über die südöstliche Zufahrt von der Walsroder Straße wird durch eine Tordurchfahrt des straßenseitigen Gebäudes Walsroder Straße 48 die Tiefgarage der Neubebauung sowie ebenerdige Stellplätze erschlossen.

Von der Kastanienallee werden weitere ebenerdige Stellplätze für das nördliche Gebäude angebunden. Beide privaten Erschließungsflächen sind als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in unterschiedlichen Abschnitten im Bebauungsplan festgesetzt (gekennzeichnet mit A und C).

Eine vollständige Durchfahrt über das Grundstück ist nicht vorgesehen und ist im Sinne nachbarlicher Belange auch dauerhaft zu unterbinden.

Bei der Erschließung der Hinterbebauung ist zu beachten, dass gemäß § 1 Abs. 2 Satz 2 sowie § 1 Abs. 3 Satz 2 DVO-NBauO Zufahrten für die Feuerwehr zu gewährleisten sind, sofern sich die zu errichtenden Gebäude weiter als 50 m von der öffentlichen Erschließungsstraße befinden. Die Zufahrten sind entsprechend zu befestigen und so zu gestalten, dass sie für Feuerwehreinsätze nutzbar sind. Seitens des Grundstückseigentümers/ Bauherrn ist dieser Aspekt frühzeitig abzuklären und im Baugenehmigungsverfahren darzulegen.

Das Plangebiet ist aufgrund seiner zentralen Lage außerordentlich gut an das öffentliche Personennahverkehrsnetz angebunden: direkt am Langenforther Platz befindet sich eine Haltestelle der Stadtbahnlinie 1, der S-Bahnhof „Langenhagen – Mitte“ ist in nordwestlicher Richtung noch gut fußläufig erreichbar. Weitere Buslinien sind über Haltestellen an der Godshorner Straße ebenfalls gut erreichbar.

5.4 Klimaschutz

Der Rat der Stadt Langenhagen hat in seiner Sitzung am 14.09.2020 in Vorbereitung zu einem integrierten Klimaschutzkonzept Beschlüsse (BD/2020/138-1; BD/2020/143-1) zum Klimaschutz gefasst. Dabei sollen bei der Änderung von Bebauungsplänen sowie neuen Bebauungsplänen Klimaschutzaspekte für eine klimaneutrale Energieversorgung in Neubauten Berücksichtigung finden.

Dieses Ziel entspricht auch der Klimaschutzklausel des Baugesetzbuches, wonach gemäß § 1 Abs.5 Satz 2 und § 1a Abs.5 BauGB Belange des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel 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 führte auch zu dem Klimaschutz-Aktionsprogramm, wonach die Stadt Langenhagen bis zum Jahr 2050 eine CO₂-Bilanz von 2t je Einwohner und Jahr erreichen will. Neben dem produzierenden Gewerbe stellen aber auch die privaten Haushalte mit 35% des Energieverbrauchs eine wichtige Zielgruppe für die Umsetzung von Klimaschutzmaßnahmen dar.

Damit die Integration dieser Zielgruppe gelingt, sollen entsprechende Klimaschutzmaßnahmen bei der Entwicklung von Neubauten Berücksichtigung finden. Ziel ist hierbei, die CO₂-Bilanz von Neubauten so weit wie möglich zu verringern und das klimabewusste Verhalten bei Bürgern zu fördern.

Der Bebauungsplan Nr. 1c, 3. Änderung trifft deshalb Festsetzungen zur Förderung von erneuerbaren Energien, zur verbindlichen Umsetzung von extensiver Dachbegrünung, zum Ausschluss der Verbrennung von Heizöl, zur Festsetzung von erhaltenswertem Baumbestand und dem Schutz des Wurzelbereiches. Des Weiteren ist ein mehr als 110 m langer Pflanzstreifen mit standortheimischen Gehölzen anzulegen.

Zusätzlich wurde bei den Festsetzungen den Bauherren ein Spielraum eingeräumt, zwischen Photovoltaik und Solarthermie zu wählen oder diese Anlagen zu kombinieren, um eine gewisse Flexibilität zu gewährleisten, die Raum für individuelle Wirtschaftlichkeitsüberprüfungen lässt.

Zur Verbesserung der Luftqualität in Langenhagen wird die Verbrennung von Heizöl im gesamten Plangebiet ausgeschlossen. Der Ausschluss wird gekoppelt mit der Verpflichtung zur Nutzung von erneuerbaren Energien. Damit soll der Energiebedarf für Heizung, Warmwasseraufbereitung und Haushaltsstrom möglichst durch die Nutzung von Solarthermie oder Photovoltaik bzw. den Einsatz von Kraft-Wärme-Kopplung 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. 1c, 3. 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. 1c, 3. Änderung gegenüber dem GEG vorgenommen. Diese begründet sich mit dem politischen Willen, sofort Maßnahmen zur Senkung der CO₂ Emissionen einzuleiten, um den bestehenden örtlichen CO₂-Belastungen in Langenhagen entgegenzuwirken.

5.5 Grünanlagen, Pflanzflächen

5.5.1 Erhaltung von Bäumen

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich an der Kastanienallee mehrere schützenswerte Bäume, die das Ortsbild in besonderer Weise prägen und daher dauerhaft zu erhalten sind. Es handelt sich dabei um eine große Esche sowie mehrere Eichen. Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 1c, 1. Änderung ist bisher nur die Esche als zu erhalten festgesetzt. Da der vorhandene Baumbestand entlang der Kastanienallee eine hohe Qualität für das städtebauliche Umfeld aufweist, sollen vier prägende Bäume als zu erhalten festgesetzt werden. Diese bilden entlang der Grundstücksgrenze eine prägnante Baumreihe, wobei alle Baumstandorte untereinander einen ausreichenden Abstand aufweisen. Die aus den vier Einzelbäumen

bestehende Baumreihe bildet im Übergang zum öffentlichen Straßenraum den Auftakt von weiterem Baumbestand, der für die Kastanienallee auch im weiteren Verlauf seit Jahrzehnten prägend ist.

Für die darüber hinaus im Plangebiet vorhandenen Einzelbäume konnte aufgrund ihres eingeschränkten Wuchses, ihres ungünstigen Standortes oder bereits vorhandener Schäden keine fachliche Empfehlung für eine Erhaltungsfestsetzung gegeben werden.

Insbesondere mit Blick auf das östlich angrenzende Grundstück an der Walsroder Straße, das nach der Neubebauung mit keinerlei Pflanzmaßnahmen gestaltet wurde, muss die städtebauliche und klimatische Bedeutung der festzusetzenden Baumreihe besonders hervorgehoben werden. Diese ist durch geeignete Pflegemaßnahmen in ihrem Zustand dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang eines Baumes ist gemäß Vorgabe der textlichen Festsetzung eine Nachpflanzung an gleicher Stelle erforderlich.

Weiterer Baumbestand, der als zu erhalten definiert werden könnte, befindet sich nicht auf dem Grundstück. Im südlichen Grundstücksteil befinden sich noch vereinzelt Obstbäume, die jedoch aufgrund ihres Alters bereits stark beschädigt, in Ihrem Wuchs beeinträchtigt und daher nicht mehr als erhaltenswürdig einzustufen sind.

5.5.2. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Entlang der überwiegenden West- und Südgrenze des Plangebietes wird ein 2 – 4 m breiter Pflanzstreifen auf einer Länge von ca. 110 m festgesetzt. Dieser nimmt in einem untergeordneten Bereich eine bereits bepflanzte Fläche auf und variiert einen im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 1c, 1. Änderung festgesetzten Pflanzstreifen, der jedoch nie angelegt wurde.

Aus städtebaulicher Sicht kann dieser Pflanzstreifen mehrere Funktionen übernehmen: Er bildet eine grüne Zäsur zu den westlichen und südlichen Nachbargrundstücken, dient in abwechslungsreicher Bepflanzung als Unterschlupf für diverse Tierarten und unterstützt klimatische Funktionen. Durch die Vorgabe zu Art und Umfang der Bepflanzung erfolgt auch eine biotopbezogene Aufwertung im Vergleich zu ansonsten bevorzugten Rasenflächen. Auch unter dem Aspekt, dass es sich ursprünglich um ehemaligen Hofgrünflächen gehandelt hat, soll die durch die Bebauung in Anspruch genommene Fläche durch einen nahezu durchgehenden Pflanzstreifen in gewissem Umfang kompensiert werden.

Der Pflanzstreifen wertet darüber hinaus das städtebauliche Wohnumfeld deutlich auf und setzt ein Gegenbeispiel zu den immer häufiger auftretenden „Schotterkiesschüttungen“ auf Grundstücken.

6. Örtliche Bauvorschrift

Eine örtliche Bauvorschrift über Gestaltung wird im gesamten Geltungsbereich für Dächer festgesetzt. Diese hat zum Ziel, extensive Dachbegrünungen aus Klimaschutz-erwägungen zu fördern.

Aufgrund der Klimaschutzklausel gemäß § 1 Abs.5 Satz 2 und § 1a Abs.5 BauGB sind Belange des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Für das allgemeine Wohngebiet (WA und WA1) sollen die Dächer von Hauptgebäuden daher generell als extensives Gründach unter Bezug auf die Dachbegrünungsrichtlinie (2018) ausgeführt werden. Auch eine Kombination der Gründächer mit Anlagen für Photovoltaik bzw. Solarthermie ist zulässig, wenn mindestens 50 % der jeweiligen Dachfläche extensiv begrünt bleiben, ohne durch technische Anlagen überbaut zu werden.

7. Vermeidungsmaßnahmen

Im Vorfeld wurde untersucht, welche Vermeidungsmaßnahmen zum Tragen kommen, um den Eingriff möglichst gering zu halten. Die Festsetzung einer GRZ von 0,4 ist notwendig, um das vorgeschlagene Gebäudekonzept einschließlich der dafür erforderlichen Erschließungsflächen zu verwirklichen.

Es ist unvermeidlich, dass beim Bau weiterer Wohnhäuser ein Teil des vorhandenen Bewuchses entfernt werden muss bzw. bisher unversiegelte Flächen versiegelt werden.

Die bisher unbebaute Grundstücksfläche stellt sich als brachgefallene Gartenfläche mit vereinzelt überalterten Obstbäumen und wild aufgewachsenem Strauchbewuchs dar.

Im Bebauungsplan werden auf den neuen Baugrundstücken Flächen zum Anpflanzen von standortgerechten Gehölzen festgesetzt. Es handelt sich um einen mehr als 110 m durchgehenden Pflanzstreifen an der Süd- bzw. Westgrenze. Diesen Festsetzungen ist eine ausgesuchte Pflanzliste standortheimischer Gehölze zugeordnet, die sich aufgrund ihrer Größe und Wuchsform für Aufwertungsmaßnahmen im Innenbereich eignen.

Hinzuweisen ist in diesem Zusammenhang auf das Nachbarrechtsgesetz, das u.a. Pflanzabstände zu Grundstücksgrenzen regelt. Die Vorgaben zu Mindestabständen sind unabhängig von dem Inhalt des Bebauungsplanes einzuhalten, um Nachbarstreitigkeiten zu vermeiden.

8. Immissionsschutz

Die Hauptquelle für Lärmimmissionen im Geltungsbereich ist die östlich liegende Walsroder Straße als übergeordnete Hauptverkehrsstraße. Diese ist jedoch seit dem Jahr 2016 durch einen viergeschossigen Gebäuderiegel von der im Plangebiet beabsichtigten Wohnbebauung abgeschirmt.

Auf der Grundlage des Schallimmissionsplanes liegen Daten aus dem Jahr 2015 vor, die die Schallsituation des Plangebietes noch vor dem Bau des Mehrfamiliengebäudes einschätzen. Danach wurden bei freier Schallausbreitung der Verkehrslärmimmissionen der Walsroder Straße tagsüber Werte von 55 – 59 dB(A) und nachts Werte von 47 – 54 dB(A) für das Plangebiet ermittelt.

Nach den schalltechnischen Orientierungswerten für die städtebauliche Planung der DIN 18005, Beiblatt 1, „Schallschutz im Städtebau“, sind in allgemeinen Wohngebieten tagsüber Werte von 55 dB (A) und nachts von 45 dB (A) grundsätzlich einzuhalten. Die 16. BImSchV setzt in § 2 Abs. 1 Nr. 2 für allgemeine Wohngebiete Immissionsgrenzwerte in Höhe von tagsüber 59 dB (A) und nachts 49 dB (A) fest, die nicht überschritten werden dürfen.

Aufgrund des im Jahr 2016 fertiggestellten viergeschossigen Gebäuderiegels mit einer Gesamthöhe von ca. 17,50 m in der geschlossenen Bauweise tritt eine nahezu vollständige Abschirmung des Verkehrslärms für die dahinterliegende Fläche ein. Es ist deshalb davon auszugehen, dass im Plangebiet Nr. 1c, 3. Änderung die Immissionsrichtwerte für eine Wohnbebauung eingehalten werden können und zusätzliche Schallschutzmaßnahmen nicht erforderlich sind.

Ggf. sind noch im nördlichen Teilbereich des Plangebietes geringfügige Überschreitungen zu verzeichnen, weil dort durch den Einmündungsbereich der Kastanienallee in die Walsroder Straße keine vollständige Abschirmung mehr möglich ist. Dies wäre aber in Anbetracht der sehr zentralen Lage und des weiterhin erheblichen Wohnraumbedarfes noch vertretbar.

Der Geltungsbereich befindet sich etwa 700 m südlich des Siedlungsbeschränkungsbereiches für den Verkehrsflughafen Hannover-Langenhagen. Fluglärmeeinflüsse durch den Verkehrsflughafen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes können daher grundsätzlich ausgeschlossen werden.

9. Bodenschutz

Da nach derzeitigem Kenntnisstand eine Sondierung der Grundstücksfläche auf Kampfmittel bisher nicht vollständig stattgefunden hat, kann ein Ausschluss von

Kampfmitteln nicht grundsätzlich angenommen werden. Um größtmögliche Sicherheit zu erhalten, wird deshalb empfohlen, vor Bodeneingriffen Erkundungsmaßnahmen in Form einer Sondierung (z.B. Bauaushubüberwachung oder Tiefensondierung) zu veranlassen. Diese Maßnahmen sind grundsätzlich durch eine fachkundige Firma durchzuführen, die Kosten sind vom Auftraggeber zu tragen. Ein allgemeiner Hinweis wird entsprechend in den Bebauungsplan aufgenommen.

Das Flurstück 328/7, Flur 15, Gem. Langenhagen ist bei der Bodenschutzbehörde der Region Hannover als Altlastenverdachtsfläche vermerkt. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass es aufgrund der ehemaligen Gewerbenutzung zu einer schädlichen Bodenveränderung gekommen ist.

Sollten bei den Erdarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder sonstige Auffälligkeiten im Boden (Geruch, Farbe, Fremdbestandteile in größeren Mengen) angetroffen werden, ist die Region Hannover, Fachbereich Umwelt, Team 26.27 Bodenschutz Ost umgehend zu informieren.

Der Bebauungsplan enthält hierzu einen entsprechenden Hinweis.

10. Ver- und Entsorgung

Die bebauten Grundstücke im Plangebiet sind an das öffentliche Versorgungsnetz angeschlossen. Die entsprechenden Versorgungsleitungen sind in den öffentlichen Verkehrsflächen der Erschließungsstraßen – Walsroder Straße und Kastanienallee - vorhanden.

Grundsätzlich ist entsprechend der Niederschlagswasserbeseitigungssatzung aus ökologischen Gründen eine Versickerung des anfallenden unbelasteten Niederschlagswassers auf den Grundstücken vorzusehen, sofern die Bodenverhältnisse dies zulassen. Ggf. sind Rückhalte- und Versickerungsmaßnahmen auf dem Grundstück erforderlich. Auf diese Weise wird die Grundwasserneubildung gefördert und eine Entlastung von Vorflutern und Gewässern erreicht. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist vom Bauherrn der Nachweis über die Versickerungsfähigkeit des Bodens und die daraus resultierenden Maßnahmen zu erbringen.

Aufgrund der geltenden Ortssatzung zur Niederschlagsentwässerung kann ein Grundstückseigentümer den Anschluss an das vorhandene Kanalnetz nur dann verlangen, wenn eine solche Anlage betriebsbereit für sein Grundstück zur Verfügung steht. Ein Anspruch auf Herstellung einer solchen Anlage oder Änderung der vorhandenen Entwässerungsanlage besteht nicht. Da die Versickerung des Niederschlagswassers aus ökologischen Gründen geboten und zudem die Kapazität der vorhandenen Entwässerungsanlagen sehr begrenzt ist, wird gegebenenfalls das Benutzungsrecht auf die Einleitung dahingehend beschränkt, dass nur Niederschlagswasser, welches auf den

Grundstücken nachweislich nicht zu beseitigen ist, über einen Notüberlauf DN 150 mit einem max. Abfluss von 13 l/s abgegeben werden darf.

Es wird davon ausgegangen, dass auch die rückwärtigen Bauflächen in Bezug auf Wasser-, Gas- und Stromversorgung an das vorhandene Leitungsnetz der Stadtwerke angeschlossen werden können. Die Verlegung der Versorgungsleitungen auf dem Privatgrundstück ist seitens des Bauherrn zu veranlassen. Ggf. sind dafür Baulasten einzuräumen.

11. Wohnungsbilanz

Durch die neu ausgewiesenen Baurechte ist mit der Realisierung von drei Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 21 Wohneinheiten zu rechnen.

Der Eigentümer hat sich über einen städtebaulichen Vertrag verpflichtet, von den insgesamt 21 geplanten Wohneinheiten für 6 Wohneinheiten Mittel der sozialen Wohnraumförderung in Anspruch zu nehmen.

Damit verbunden ist die Verpflichtung, die mit den Mitteln der sozialen Wohnraumförderung geförderten Wohnungen nur an solche Haushalte zu vermieten, die über einen Wohnberechtigungsschein (WSB) verfügen. Einen Wohnberechtigungsschein erteilen die zuständigen Stellen, wenn die jeweils maßgeblichen Einkommensgrenzen nicht überschritten werden. Die Auswahl der Mieterinnen und Mieter aus dem Kreis der wohnberechtigten Personen ist grundsätzlich dem Eigentümer überlassen.

Hierzu enthält der Bebauungsplan eine textliche Festsetzung, die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB festlegt, dass im WA 1– Gebiet nur solche Wohngebäude errichtet werden dürfen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können.

Hinsichtlich der Auslastung der sozialen Infrastruktur würden zukünftige Schulkinder aus dem Plangebiet der Grundschule IGS Süd zugeordnet werden. Aus dem vorliegenden städtebaulichen Konzept und den überwiegend geplanten 2- 3- Zimmerwohnungen kann abgeleitet werden, dass weniger als 5 Grundschüler und weniger als 5 Kitakinder ab frühestens Anfang 2024 je Jahrgang die Grundschule bzw. Kita besuchen werden. Die dreizügige Grundschule hat noch gewisse freie Kapazitäten, so dass davon auszugehen ist, dass der geschätzte Bedarf im Grundschulbereich nach derzeitigem Kenntnisstand abgedeckt werden könnte. Für den Bedarf von Kitaplätzen befinden sich im Bereich der Kernstadt diverse Kitastandorte, die für die zukünftigen Bewohner grundsätzlich in Betracht kämen (z. B. Brinker Park, Stadtmitte, Veilchenstraße, 12-Apostel, St. Paulus Gemeinde). Zurzeit sind die Kapazitätsgrenzen in der Kernstadt zwar nahezu erschöpft. Jedoch befinden sich Kapazitätserweiterungen

in Planung, so dass zum Zeitpunkt des möglichen Bezugs (frühestens Anfang 2024) davon ausgegangen wird, dass der o. g. Bedarf aus diesem Plangebiet ebenfalls abgedeckt werden kann.

12. Kosten

Da dieser Bebauungsplan auf Veranlassung des Grundstückseigentümers durchgeführt wird, sind die mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes verbundenen Verfahrenskosten von diesem zu tragen. Die Übernahme dieser Kosten wurde in einem städtebaulichen Vertrag mit der Stadt verbindlich geregelt.

Entsprechend des Aufstellungsbeschlusses vom 26.10.2020 sind auch die vom Rat beschlossenen klimabezogenen Vorgaben im städtebaulichen Vertrag geregelt worden. Diese finden sich gleichfalls als textliche Festsetzungen im Bebauungsplan wieder.

Es entstehen der Stadt Langenhagen bei der Durchführung des Bebauungsplanes Nr. 1c, 3. Änderung" neben den allgemeinen verwaltungsinternen Aufwendungen keine unmittelbaren Kosten.

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

Der Bebauungsplan Nr. 1c, 3. Änderung wurde mit dieser Begründung vom Rat der Stadt Langenhagen am _____ gemäß § 10 BauGB beschlossen.

Langenhagen,

Bürgermeister