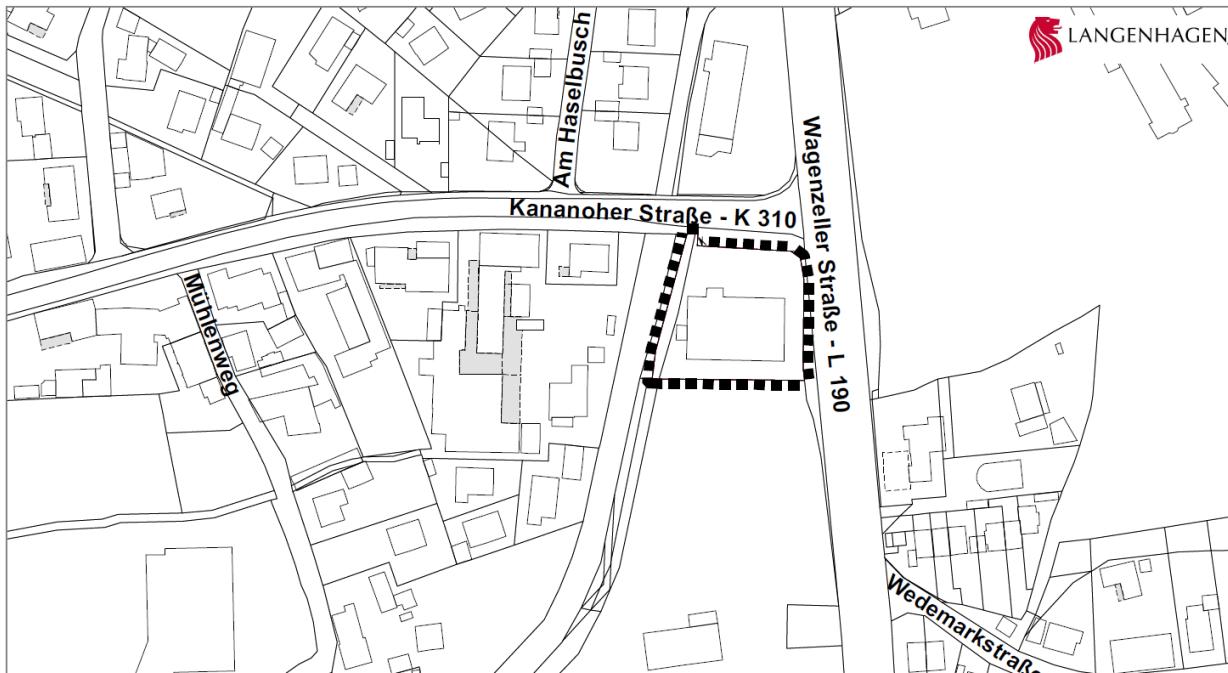


## Begründung Entwurf

- in der Fassung vom 30.09.2020 -

zum Bebauungsplan Nr. 503 N, 1. Änderung „Kananoher Straße“

- Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB -



© 2019, Quelle: Stadt Langenhagen, Auszug aus den Gobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, [www.lgln.niedersachsen.de](http://www.lgln.niedersachsen.de)

## **Abkürzungsverzeichnis**

§	Paragraph
Abs.	Absatz
BAB	Bundesautobahn
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BD	Beschlussdrucksache
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
B-Plan	Bebauungsplan
ca.	circa
dB	Dezibel
dB(A)	A-Filter
DIN	Deutsches Institut für Normung
EL	Entwicklungsgesellschaft Langenhagen
GFZ	Geschossflächenzahl
GEE	Eingeschränktes Gewerbegebiet
GRZ	Grundflächenzahl
ISEK	Integriertes Stadtentwicklungskonzept
	Langenhagen 2025
KFZ	Kraftfahrzeug
m	Meter
m <sup>2</sup>	Quadratmeter
N BauO	Niedersächsische Bauordnung
Nr.	Nummer
ÖPNV	öffentlicher Personennahverkehr
RROP	Regionales Raumordnungsprogramm
WA	Allgemeines Wohngebiet

## **Inhaltsverzeichnis**

1.	Geltungsbereich .....	4
1.1	Geltungsbereich.....	4
1.2	Bauliche Umgebung, städtebauliche Situation.....	5
2.	Ziel und Zweck der Planung.....	6
3.	Umweltverträglichkeit/ Zustand von Natur-und Landschaft / Artenschutzbela... <td>7</td>	7
4.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, übergeordnete Fachplanungen .....	9
4.1	Flächennutzungsplan .....	9
4.2	Regionales Raumordnungsprogramm .....	10
5.	Festsetzungen .....	11
5.1	Art der baulichen Nutzung.....	11
5.1.1	Allgemeines Wohngebiet .....	11
5.1.2	Einstellplätze, Nebenanlagen .....	11
5.2	Maß der baulichen Nutzung .....	12
5.3	Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung.....	13
5.4	Verkehr.....	15
5.5	Grünanlagen/ Kinderspielplatz .....	15
5.5.1	Kinderspielplatz .....	15
5.5.1	Zum Plangebiet benachbarter Gehölzbestand .....	16
6.	Eingriffsregelung .....	16
7.	Immissionsschutz.....	16
8.	Bodenschutz.....	18
8.1	Altlasten.....	18
8.2	Kampfmittel .....	18
9.	Ver- und Entsorgung .....	19
10.	Kosten .....	19

## Vorbemerkung – Beschleunigtes Verfahren

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Langenhagen hat am 26.10.2020 die Aufstellung der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 503 N „Kananoher Straße“ beschlossen.

Die 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 503 N „Kananoher Straße“ erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB für die Änderung von Baurechten auf einer bereits bebauten Fläche (Gewerbebrache) im Ortsteil Kaltenweide der Stadt Langenhagen. Eine zusammenfassende Erklärung wird nicht angefertigt. Die Vorgehensweise zur Durchführung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 a BauGB ist möglich, da mit der angestrebten Wohnbebauung eine Wiedernutzbarmachung von Flächen erfolgt und die vorgesehene Umstrukturierung innerhalb der vorhandenen Siedlungsstrukturen der Innenentwicklung dient.

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist die Öffentlichkeit frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zu unterrichten. Im Sinne der derzeit geltenden Kontaktbeschränkungen wird auf einen öffentlichen Erörterungstermin als Präsenzveranstaltung verzichtet; die verfügbaren Unterlagen sollen stattdessen online im Geodatenportal der Stadt Langenhagen zur Einsichtnahme bereit gestellt werden. Es besteht damit zu gegebener Zeit die Möglichkeit, frühzeitig Bedenken und Anregungen zu der Planung vorzubringen.

### 1. Geltungsbereich

#### 1.1 Geltungsbereich

Das Plangebiet der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 503 N „Kananoher Straße“ betrifft die Flurstücke 57/23 und 57/24 in der Flur 16 der Gemarkung Kaltenweide in der Stadt Langenhagen. Das Plangebiet liegt südöstlich der Einmündung der Kananoher Straße in die Wagenzeller Straße im Ortsteil Kaltenweide.

Eine bildliche Darstellung des genauen Verfahrensgebiets ist dem Übersichtsplan auf der Titelseite zu entnehmen.

Mit dieser 1. Änderung wird ein kleiner Teilbereich im Süd-Osten des Geltungsbereiches der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 503 „Am Haselbusch“ (rechtsverbindlich seit dem 25.04.2003) erfasst und überplant. Mit Inkrafttreten der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 503 N „Kananoher Straße“ wird der betreffende Teilbereich der Neuaufstellung aufgehoben.

## 1.2 Bauliche Umgebung, städtebauliche Situation

Die Ortschaft Kaltenweide ist entlang der Kananoher dörflich durch Gehöfte, klein- teilige Strukturen sowie von der Mischung aus Wohnen und Arbeit geprägt. Dieses Gefüge im Bereich des Ortskernes soll auch in Zukunft im Sinne des ISEK nachhaltig gesichert werden.

Das Plangebiet befindet sich östlich des historischen Ortskerns von Kaltenweide und betrifft gewerblich geprägte Siedlungsstrukturen innerhalb des rechtsverbindlichen B-Planes Nr. 503 Neuaufstellung. Unmittelbar im Norden gegenüber dem Plangebiet befindet sich ein eingeschränktes Gewebegebiet (KFZ-Handel).

Die ehemals gewerblich genutzten Flächen im Änderungsbereich (Einzelhandel- Discounter) sind mit einem hallenartigen Gebäude bebaut und weisen weitere Ver- siegelungen für Zuwegungen, Anlieferung und Stellplätze auf. Sie sind entspre- chend als eingeschränktes Gewerbegebiet innerhalb des rechtsverbindlichen B-Pla- nes Nr. 503 Neuaufstellung festgesetzt.

Nach einigen Jahren Leerstand hat die Stadt Langenhagen die Immobilie im Zuge der Flüchtlingskrise 2015 erworben und vorübergehend als Unterkunft genutzt. Zurzeit wird das Gebäude von der Stadt nur noch in eingeschränkter Weise zu La- gerzwecken genutzt. Das Grundstück umfasst insgesamt eine Fläche von 2.488 m<sup>2</sup>.

Die bauliche Substanz des eingeschossigen Flachdachgebäudes im Plangebiet ist in keinem guten Zustand und der Gebäudebestand bzw. das Erscheinungsbild des gesamten Grundstückes beeinträchtigt in dieser exponierten Lage (Eingang zum his- torischen Ortskern von Kaltenweide) das Ortsbild. Entsprechend soll im Zuge der geplanten Umstrukturierung zum Wohngebiet die bestehende Bebauung beseitigt und durch eine sich in das Ortsbild einfügende und dieses aufwertende Neubebau- ung ersetzt werden.

Aufgrund der Randlage des Plangebietes zu zwei übergeordneten Straßen im Nor- den bzw. Osten (Kananoher Straße – K 310 und Wagenzeller Straße – L 190) sowie des im Westen angrenzenden Mühlengrabens (Wasserzug II. Ordnung) ergeben sich für diese Bauleitplanung besondere zu berücksichtigende Belange in Hinblick auf den Immissions- und Gewässerschutz.

Im Süden zum Plangebiet grenzt eine Wiese an, die aufgrund der Festlegung als Überschwemmungsgebiet für den Mühlengraben von Überbauung freizuhalten ist. Dieses Ziel korrespondiert mit den Zielen des Stadtentwicklungskonzeptes und des Denkmalschutzes, die den Hofwiesen beidseitig zur Wagenzeller Straße eine hohe

Bedeutung für das Ortsbild und zur Freihaltung von Sichtbeziehungen auf die jeweilig benachbarte, denkmalgeschützte Bausubstanz der historischen Hofanlagen einräumen.

## **2. Ziel und Zweck der Planung**

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 503 Neuaufstellung setzt im Bereich des Planungsgebietes ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) fest, in dem nur mischgebietstypische Betriebe zulässig sind.

Anlass zur Aufstellung dieser 1. Bebauungsplanänderung ist es, eine 2.488 m<sup>2</sup> große gewerbliche Brachfläche als nicht unerhebliches Innenentwicklungspotential zu aktivieren. Zu diesem Zweck wird das GEE-Gebiet in ein allgemeines Wohngebiet (WA) umgewandelt. Dabei werden die gemischten Bebauungsstrukturen westlich des Plangebietes aufgenommen und bis zur Wagenzellerstraße mit überwiegender Wohnbebauung weiterentwickelt. Die WA-Gebietsfestsetzung lässt neben Wohnen und nicht störenden Gewerbe grundsätzlich weitere Nutzungsoptionen in Hinblick auf Einrichtungen für den Gemeinbedarf zu.

Der Ortsrat Kaltenweide hat am 27.08.2019 eine Änderung des Planungsrechtes auf der Grundstücksfläche des ehemaligen NP-Marktes dahingehend beschlossen, dass auf dieser Fläche Wohnen, Gewerbe und soziale Einrichtungen ermöglicht werden (BD/2019/281). Diesem Beschluss wird mit dem Ziel einer Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes im Rahmen der zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 503 N gefolgt.

Mit der vorliegenden Angebotsplanung für ein städtisches Grundstück könnte insbesondere der inzwischen gestiegenen Wohnraumnachfrage Rechnung getragen und auch dem Bedarf an weiteren Kinderbetreuungseinrichtungen im Ortsteil Kaltenweide entsprochen werden.

Das Wohnraumversorgungskonzept Langenhagen (Ratsbeschluss vom 21.08.2017) kommt zu dem Ergebnis, dass im Stadtgebiet preiswerte Wohnungen insbesondere für Ein- und Zweipersonenhaushalte fehlen. Auch ist festzuhalten, dass in der Stadt Langenhagen einschließlich der Ortsteile ein Mangel an ausgewiesenen Wohnungen für Personen mit einem Wohnberechtigungsschein herrscht.

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept Langenhagen (ISEK 2025, Ratsbeschluss vom April 2012) basiert auf einer Bestandserhebung, der u.a. Bevölkerungsdaten und -prognosen aus dem Jahre 2009 zugrunde liegen. Die tatsächliche demografische Entwicklung und der anhand des Wohnraumversorgungskonzeptes 2017 festgestellte Neubaubedarf von 1400 Wohneinheiten bis 2030 weisen zu den Zielsetzungen des ISEK 2025 erhebliche Abweichungen auf. Vor diesem Hintergrund

hat der Rat der Stadt Langenhagen mit der Drucksache 2017/100 am 28. Februar 2017 die Fortschreibung des ISEK beschlossen.

Mit der ISEK- Fortschreibung wurde im Sommer 2018 das Büro Ackers Städtebau beauftragt. Die bisherigen Zielsetzungen wurden im Rahmen der weiteren Bearbeitung mit umfangreichen Beteiligungsmöglichkeiten, auch auf lokaler Ebene, fortgeschrieben. Im Fokus steht die Erarbeitung von Szenarien und Steckbriefen zur Wohnbauflächenentwicklung, die eine räumliche Konkretisierung von Wohnraumversorgungszielen bei der Baulandentwicklung beinhalten.

Das Plangebiet wird unter dem Steckbrief 11 im Entwurf des ISEK 2030 behandelt und dort für sozialen Wohnungsbau als gut geeignet eingeschätzt. Als Dichtevorgaben werden 3 Geschosse bzw. 24 Wohneinheiten angegeben. Unter dem Punkt „Standortbelastung“ wird auf die erforderliche Prüfung von Schallschutzmaßnahmen und auf die Erschließung nur von der Kananoher Straße hingewiesen.

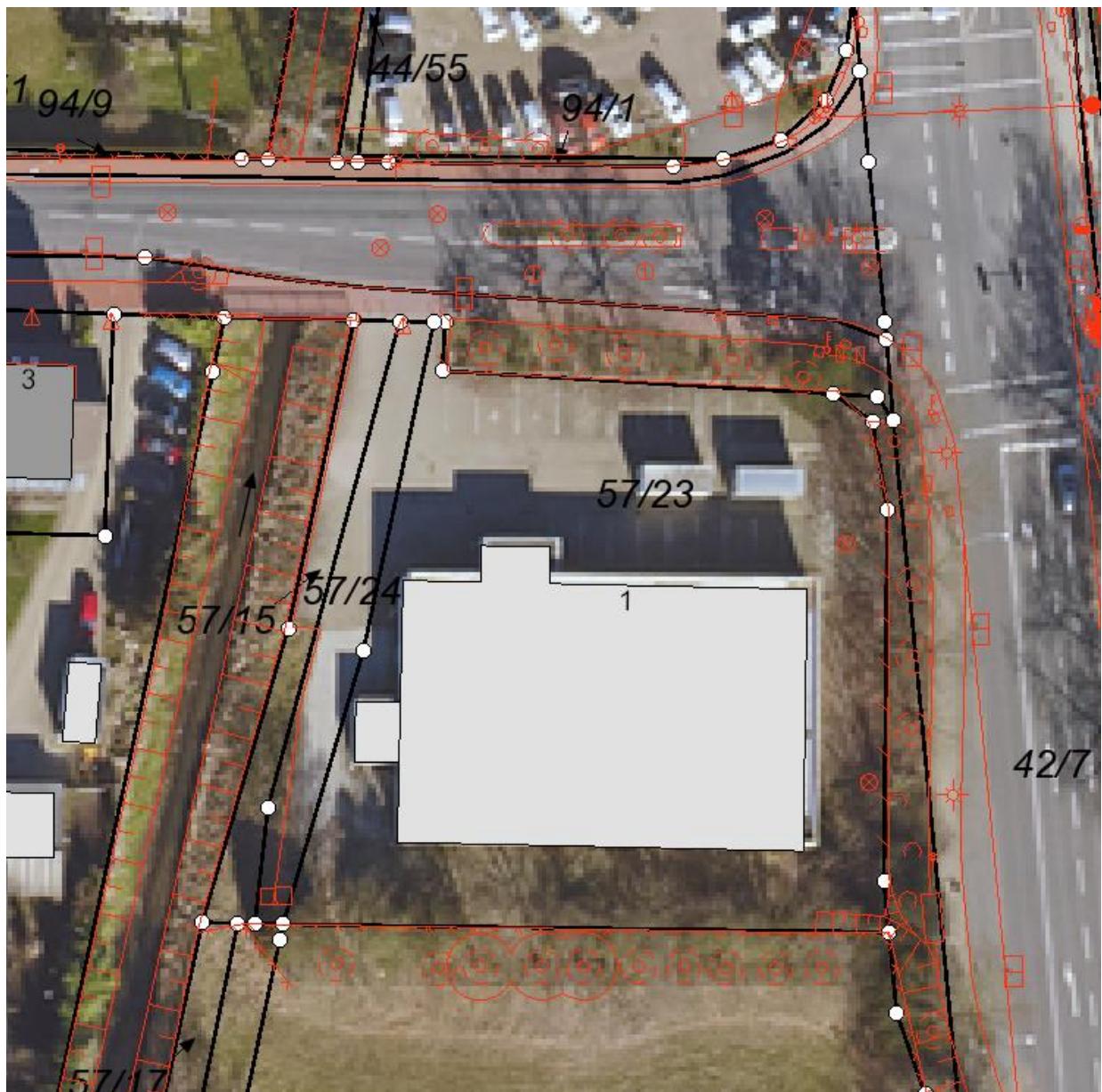
Die neu entstehende Bebauung soll einerseits das Entree zum historischen Ortskern von Kaltenweide markieren, aber sich dennoch hinsichtlich der Baumasse nicht zu stark von den umliegenden Bebauungsstrukturen abheben. Aus diesem Grund werden im Bebauungsplan Nr. 503 N, 1. Änderung entsprechende textliche und zeichnerische Festsetzungen getroffen, die unter Punkt 5 der Begründung näher erläutert werden.

### **3. Umweltverträglichkeit/ Zustand von Natur-und Landschaft / Artenschutzbelaenge**

Der vorliegende Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2 a Abs. 1 Satz 2 und 3 BauGB wird im beschleunigten Verfahren abgesehen.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind gegeben. Durch den Bebauungsplan soll eine gezielte Innenentwicklung auf einer städtischen Fläche von 2.488 m<sup>2</sup> erfolgen. Zudem werden durch Festsetzungen im Bebauungsplan keine Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Weiter liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter vor. Ebenfalls befinden sich im Umfeld zum Plangebiet keine Störfallbetriebe, so dass der Belang gemäß § 50 Abs. 1 BImSchG in diesem Verfahren nicht betroffen ist.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 503 N betrifft eine gewerbliche Brachfläche mit sehr hohem Versiegelungsgrad, wie aus dem nachfolgendem Luftbild zu erkennen ist.



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

Vorhandene Gehölzbestände und nennenswerte Vegetationsstrukturen befinden sich nicht im Plangebiet, sondern grenzen hier nur am nördlichen, östlichen und südlichen Rand an.

Als Ergebnis ist festzuhalten, dass erhebliche Beeinträchtigungen aus Sicht des Artenschutzes mit dieser Planung nicht verbunden sind und im Plangebiet Standorte

mit einer besonderen Bedeutung für die Tier- und Pflanzenwelt nicht vorhanden sind.

Da das Plangebiet aufgrund der ehemaligen gewerblichen Nutzung einen hohen Versiegelungsgrad aufweist, ist mit der Überplanung zum Wohngebiet eine nicht unerhebliche Verbesserung der Situation aus ökologischer Sicht verbunden. Denn im Rahmen der geplanten Neubebauung werden vermehrt Freiflächen einzuplanen sein, die als unverdichtete, versickerungsfähige, bewachsene und belebte Oberbödenzone gärtnerisch angelegt werden.

Außerdem trifft der B-Plan Nr. 503 N, 1. Änderung nun Regelungen, die eine Bebauung, auch mit Garagen, Stellplätzen oder Nebenanlagen in Form von Gebäuden in einen 5 m breiten Streifen zum Böschungsrand des Mühlengrabens und in einem 3 m breiten Streifen am Südrand des Plangebietes ausschließen. Damit wird der Übergang zum Gewässer bzw. zum südlich angrenzenden Gehölzbestand landschaftsverträglicher gestaltet (Rückbau bestehender Befestigungen).

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

##### **4.1 Flächennutzungsplan**

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Langenhagen ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt. Im Hinblick auf die unter Pkt. 2 beschriebenen Planungsziele ist eine Ausweisung des Geltungsbereiches als Wohnbaufläche sinnvoll und erforderlich.

Der Rat der Stadt Langenhagen hat am 31.03.2008 den Aufstellungsbeschluss zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans gefasst und auf Grundlage des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK – Ratsbeschluss vom 23.04.2012) wurde bereits die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans durchgeführt. Die Behördenbeteiligung wird auf Grundlage des der Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK 2030) voraussichtlich Mitte 2021 wiederholt. Es ist nicht davon auszugehen, dass das Verfahren zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans vor dem Verfahren der 1. Änderung zum B-Plan Nr. 503 N zum Abschluss gebracht werden kann.

Insofern ist nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens der wirksame Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB redaktionell noch anzupassen. Im Zuge dieser Anpassung wäre im betreffenden Bereich statt gewerbliche Baufläche dann Wohnbaufläche darzustellen.

## 4.2 Regionales Raumordnungsprogramm

Aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung wird der Stadt Langenhagen als Mittelzentrum eine herausgehobene Bedeutung für die Schwerpunktaufgabe „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ innerhalb des zentralen Siedlungsgebiets eingeräumt. Die vorliegende bauleitplanerische Zielsetzung der Aktivierung einer Brachfläche über die Umwandlung zum Wohngebiet entspricht im Einzelnen folgenden regionalplanerischen Zielsetzungen:

- Gemäß Regionalem Raumordnungsprogramm (RROP) 2016 für die Region Hannover soll die Siedlungsentwicklung in der Region Hannover auf die Standorte mit tragfähiger oder ausbaufähiger Versorgungs- und Verkehrsinfrastruktur gelenkt werden. Dabei ist die Siedlungsentwicklung vorrangig auf die zentralörtlichen Standorte und dabei vornehmlich auf die Einzugsbereiche der Haltepunkte des schienengebundenen öffentlichen Personen-nahverkehrs (ÖPNV) zu konzentrieren (s. Pkt. 2.1.1 RROP).
- Auf eine sparsame Inanspruchnahme von Grund und Boden ist hinzuwirken, große zusammenhängende Freiräume der Region sind in ihrem Bestand zu sichern und zu vernetzen (s. Pkt. 1.1 RROP).
- Dazu soll der Bauflächenbedarf vorrangig innerhalb der im Siedlungsbestand verfügbaren Flächenpotenziale oder in den bereits in den Flächennutzungsplänen dargestellten Siedlungsflächenreserven gedeckt werden (s. Pkt. 2.1.2 RROP).

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP 2016) ist der Ortsteil Kaltenweide als zentraler Siedlungsbereich ausgewiesen. Der vorhandene Planbereich befindet sich im Geltungsbereich eines bestehenden Bebauungsplans und ist demnach Innenbereich gemäß § 30 BauGB. Das RROP fordert Innen- vor Außenentwicklung. Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich verschiedener ÖPNV-Angebote (s. Pkt. 5.4 der Begründung).

Die Planungsziele des B-Planes Nr. 503 N, 1. Änderung sind somit mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB vereinbar.

## 5. Festsetzungen

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

#### 5.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Das geplante Baugebiet wird vor dem Hintergrund der unter Pkt. 2 der Begründung genannten Planungsziele als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Der Zulässigkeitskatalog, wie in § 4 BauNVO dargestellt, wird in Hinblick auf bestimmte, ausnahmsweise zulässige Nutzungen eingeschränkt. So werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Es handelt sich hierbei um flächenintensive Nutzungen, von denen ein erhöhtes Verkehrsaufkommen mit entsprechenden Emissionen und Störwirkungen für die benachbarte Wohnbebauung zu erwarten ist und die an dieser exponierten Lage städtebaulich nicht gewünscht sind, weil sie das Planungsziel einer das Ortsbild aufwertenden Neubebauung in der Regel nicht unterstützen.

#### 5.1.2 Einstellplätze, Nebenanlagen

Garagen und Carports sowie Nebenanlagen sind im WA-Gebiet innerhalb der westlichen und südlichen, nicht überbaubaren Grundstücksfläche ausgeschlossen. Einstellplätze sollten möglichst nahe der Zufahrt im Norden zur Kananohner Straße orientiert angeordnet werden. Einer unnötigen Flächeninanspruchnahme durch längere Zufahrten soll entgegengewirkt und die Errichtung von Carports und Garagen sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden insbesondere zu prägenden Landschaftselementen (Böschungsrand des Mühlengrabens und südlich angrenzende Baumreihe, Baumbestand an der Wagenzeller Straße) vermieden werden. In diesen Bereichen wird deshalb jeweils eine mit einem Punktraster gekennzeichnete nicht überbaubare Grundstücksfläche vorgesehen, in der die Errichtung von Garagen, Carports, Stellplätzen und Nebenanlagen ausgeschlossen ist.

Der Stellplatznachweis ist grundsätzlich gemäß der Niedersächsischen Bauordnung (NbauO) auf den privaten Baugrundstücken zu erbringen. Erst wenn dieses nicht möglich ist, wird die Baugenehmigungsbehörde im Einzelfall die Möglichkeit einer Stellplatzablösung für erforderliche Einstellplätze in Betracht ziehen.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist eine Angabe der Intensität der Grundstücksausnutzung und wird definiert über Festsetzungen der Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl sowie der Gebäude- bzw. Firsthöhe und der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse.

Im Detail ergibt sich das Maß der baulichen Nutzung im Wesentlichen aus der Abwägung heraus, dass einerseits unter Berücksichtigung der Grundsatzes zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden, über eine möglichst großzügige überbaubare Grundstücksfläche und günstige Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung die Schaffung von ausreichend Nutzfläche mit geringem Flächenverbrauch anzustreben ist. Auf der anderen Seite soll sich die Neubebauung gut in die vorhandenen Siedlungsstrukturen einfügen und es müssen auch die erforderlichen Stellplatzflächen sowie ausreichend Garten-, Spiel- und Erholungsfläche sichergestellt werden. Die bauliche Ausnutzung der Grundstücksflächen und die Höhenentwicklung der Neubebauung sollen sich an die Bebauungsstrukturen der Nachbargebiete sowohl in Richtung Ortskern als auch in Richtung Wagenzeller Straße anpassen.

Nach Abwägung der vorgenannten Belange wird weiterhin eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Über eine textliche Festsetzung wird die Berechnung der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO dahingehend modifiziert, dass befestigte Flächen im Bereich der Stellplätze und Zufahrten aus Rasenpflaster mit mind. 3 cm Fugenabstand nur zu 50 % auf die zulässige Grundfläche anzurechnen sind. Die abweichende GRZ-Regelung für Rasenpflasterflächen fördert diese ökologisch sinnvolle Befestigungsart von Stellplätzen und Zufahrten und ermöglicht den Bauherren und Entwurfsverfassern eine größere Flexibilität im Rahmen der Planung der Wohnbebauung sowie der Außenanlagen.

Entsprechend den Vorgaben der Niedersächsischen Bauordnung (§ 9 Abs. 2 Satz 1 NBauO) sind alle nicht baulich genutzten Flächen des Baugrundstückes zu begrünen. Dieser landesrechtlichen Regelung wird seit einiger Zeit bei Freiflächengestaltungen in den Siedlungsbereichen mit der Anlage von Schottergärten, oftmals unter Verwendung wasserundurchlässiger Folien, zuwider gehandelt. Dieses ist sowohl aus Gründen des Klimaschutzes als auch wegen der damit verbundenen Auswirkungen auf die Biodiversität und die Grundwasserneubildung grundsätzlich abzulehnen. In der textlichen Festsetzung des B-Planes Nr. 503 N, 1. Änderung zum Maß der baulichen Nutzung bzw. zur zulässigen Grundfläche wird deshalb klargestellt, dass alle sonstigen Grundflächen über die zulässige Versiegelung hinaus auf dem jeweiligen Grundstück als unverdichtete, versickerungsfähige, bewachsene und belebte Oberbodenzone gärtnerisch anzulegen sind.

Die Geschossflächenzahl wird mit 0,8 relativ niedrig definiert. Sie kann über den Bau einer Tiefgarage noch um deren Fläche erhöht werden (Tiefgaragenbonusregelung). Damit wird der Bau von Tiefgaragen gefördert und durch den Verzicht oberirdischer Einstellplätze ggf. Spielräume für eine ökologischere und das Ortsbild aufwertende Freiflächengestaltung geschaffen.

Es wird eine maximale Bauwerkshöhe (Firsthöhe) von 61,00 m ü. NHN festgesetzt. Zusätzlich wird eine maximale Anzahl von drei Vollgeschossen festgesetzt. Die Festsetzung stellt in Verbindung mit der maximal zulässigen Bauwerks-/Firsthöhe sicher, dass die neu entstehende Bebauung einerseits den Eingang zum historischen Ortskern von Kaltenweide städtebaulich neu definiert, andererseits aber die vorhandenen Siedlungsstrukturen nicht zu sehr dominiert.

Die Baugrenzen dürfen durch Balkone, Erker und Vordächer ausnahmsweise auf max. 50% der jeweiligen Ansichtslänge um bis zu 1,50 m überschreiten. Damit werden weitere Spielräume für die Gebäudeplanung ermöglicht.

Die gewählten Ausnutzungskennziffern lassen eine gegenüber der Bestandssituation der benachbarten Baugebiete um ca. 2 bis 3 m höhere Neubebauung mit relativ hohem Versiegelungsgrad auf dem Grundstück zu. Dies dient der Wirtschaftlichkeit der Baumaßnahmen im Plangebiet einschließlich einer energetisch optimierten bzw. klimaschonenden Bebauung. Denn diese Belange sind ganz wesentlich von einer möglichst kompakten Gebäudeform und einer guten baulichen Ausnutzung der Grundstücksfläche abhängig.

### 5.3 Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

Ziel dieses Angebotsbauungsplanes ist die Schaffung von Wohnbebauung, ggf. ergänzt durch nicht störende gewerbliche Nutzungen oder Gemeinbedarfseinrichtungen. Dies erfordert einen gewissen Gestaltungsspielraum für die Planung und Konzeption der Neubebauung. Andererseits sollten gewisse einheitliche Gestaltungsmerkmale der vorhandenen Bebauungsstrukturen aufgenommen werden.

Hinsichtlich der Fassadenmaterialien können keine klaren Vorgaben aus der Umgebung abgeleitet werden, so dass hierzu kein Regelungsbedarf gesehen wird. Für die Dacheindeckung gilt das nicht, weil hier auf die Materialien und vorherrschende Farbgebung der Dächer im Übergang zum historischen Dorfkern und in der Umgebung der denkmalgeschützten Hofanlagen Bezug genommen wird. Prägend für die sich westlich anschließende Bebauung und für die Hofanlagen sind relativ stark geneigte Dächer, überwiegend als Satteldächer ausgeformt mit Ziegel- oder Betondachsteindeckung in roter bis rotbrauner Farbgebung.

Auch wenn viele Häuser im weiteren Umfeld des Plangebietes eine Dachneigung bis zu 45 ° aufweisen, soll dieses nicht als zwingender Maßstab für die geplante Bebauung dienen. Eine solche Dachgestaltung könnte den ökologischen und klimafreundlichen Zielen einer Förderung von Gründächern entgegenstehen. Insofern wird die Vorgabe einer Mindestdachneigung von 15 ° als ausreichend für die Be lange der Ortsbildpflege erachtet und zwingend vorgegeben, dass alle Dächer von Hauptanlagen unter 35° als Gründächer mit extensiver Bepflanzung auszubilden sind. Für Dächer über 35 ° Dachneigung besteht die Verpflichtung, diese mit den im beschriebenen Bereich ortstypischen roten bzw. rotbraunen bis mittelbraunen Dachziegeln oder Betondachsteinen einzudecken.

Flachgeneigte Gründächer sollen, obwohl nicht ortstypisch, aus folgenden ökologischen Gründen gefördert bzw. zugelassen werden:

Die extensive Begrünung von Dächern mildert die Folgen des Klimawandels ab, indem sie zur Kühlung beiträgt und bei Starkregenereignissen Regen zurückhält und die Kanalisation entlastet. Außerdem erhöht die Begrünung von Dächern die biologische Vielfalt und schafft wertvollen Rückzugsraum für Pflanzen und Tiere. Eine Dachbegrünung bindet neben CO2 auch Staub und Luftschadstoffe und verbessert mit ihrer Verdunstung das Kleinklima im Quartier, indem sich die Dachfläche weniger stark aufheizt. Thermische Belastungen im direkten Umfeld werden somit bei sommerlicher Hitze deutlich verringert. Während sich ein Bitumendach auf 60 - 80 °Celsius aufheizt, bleibt ein begrüntes Dach mit ca. 35 °Celsius deutlich kühler und reduziert eine Überhitzung des Gebäudes. Die geringeren Temperaturschwankungen und der Schutz vor direkter UV-Einstrahlung verlängern zusätzlich den Sanierungszyklus eines Flachdaches. So leisten die begrünten Dachflächen einen vielfältigen Beitrag zum lokalen Kleinklima.

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

## 5.4 Verkehr

Die alleinige verkehrliche Erschließung des Verfahrensgebietes erfolgt von der Kananoher Straße. Das gesamte Plangebiet wird direkt von dieser öffentlichen Verkehrsflächen erschlossen. Die nächstgelegene Autobahnanschlussstelle der Bundesautobahn BAB 352, Abfahrt Nr. 3 Langenhagen-Kaltenweide ist über die L 190 in weniger als 5 Min. zu erreichen. Damit ist eine sehr gute überregionale Verkehrsbindung vorhanden.

Weiter ist das Verfahrensgebiet an das Öffentliche Personennahverkehrsnetz mittels der Busverbindungen 610 und 692 der Regiobus Hannover GmbH angeschlossen. Fußläufig sind die Bushaltestellen und der S-Bahnhof Langenhagen-Kaltenweide in weniger als 600 m Entfernung vom Plangebiet problemlos erreichbar. Die aufgeführten Busverbindungen fahren zum einen nach Langenhagen/ Zentrum und zum anderen nach Mellendorf und zum S-Bahnhof Langenhagen-Kaltenweide, womit weitere Anschlussmöglichkeiten des ÖPNV gegeben sind.

Das Plangebiet wird über die Kananoher Straße (K310) mithilfe einer festgesetzten Zu- und Ausfahrt erschlossen. Der vorhandene Baumbestand im Straßenraum nördlich und östlich des Plangebietes wird somit nicht von Zufahrten beeinträchtigt. Auch wegen der vorhandenen verkehrlichen Infrastruktur (Knotenpunkt mit Lichtsignalanlage, Böschung mit Höhenunterschied sowie vorhandene Bushaltestelle zur L190) ist die verkehrliche Erschließung der Wohnbebauung nur von Nordwesten vorgesehen.

Da im Bereich der festgesetzten Zu- und Ausfahrt keine Parkplätze vorhanden sind, wird sich die Parkplatzsituation vor Ort nicht verschlechtern.

## 5.5 Grünanlagen/ Kinderspielplatz

### 5.5.1 Kinderspielplatz

Zur derzeitigen Versorgung des Plangebietes mit Spielflächen kann der Spielplatz an der Straße Zellerie herangezogen werden. Die Kinder erreichen den Spielplatz innerhalb der Tempo 30-Zone über vorhandene Gehwege.

Nach § 9 Abs. 3 NBauO ist der Bauherr eines Gebäudes mit mehr als fünf Wohnungen in der Pflicht, auf dem Baugrundstück oder in unmittelbarer Nähe auf einem anderen Grundstück, dessen dauerhafte Nutzung für diesen Zweck durch Baulast gesichert sein muss, einen ausreichend großen Spielplatz für Kinder im Alter bis zu sechs Jahren anzulegen. Bei der Schaffung eines Gebäudes für vorwiegend Wohnungsbau kann von mehr als fünf Wohnungen ausgegangen werden, sodass eine entsprechende Fläche geschaffen bzw. nachgewiesen werden muss.

#### 5.5.1 Zum Plangebiet benachbarter Gehölzbestand

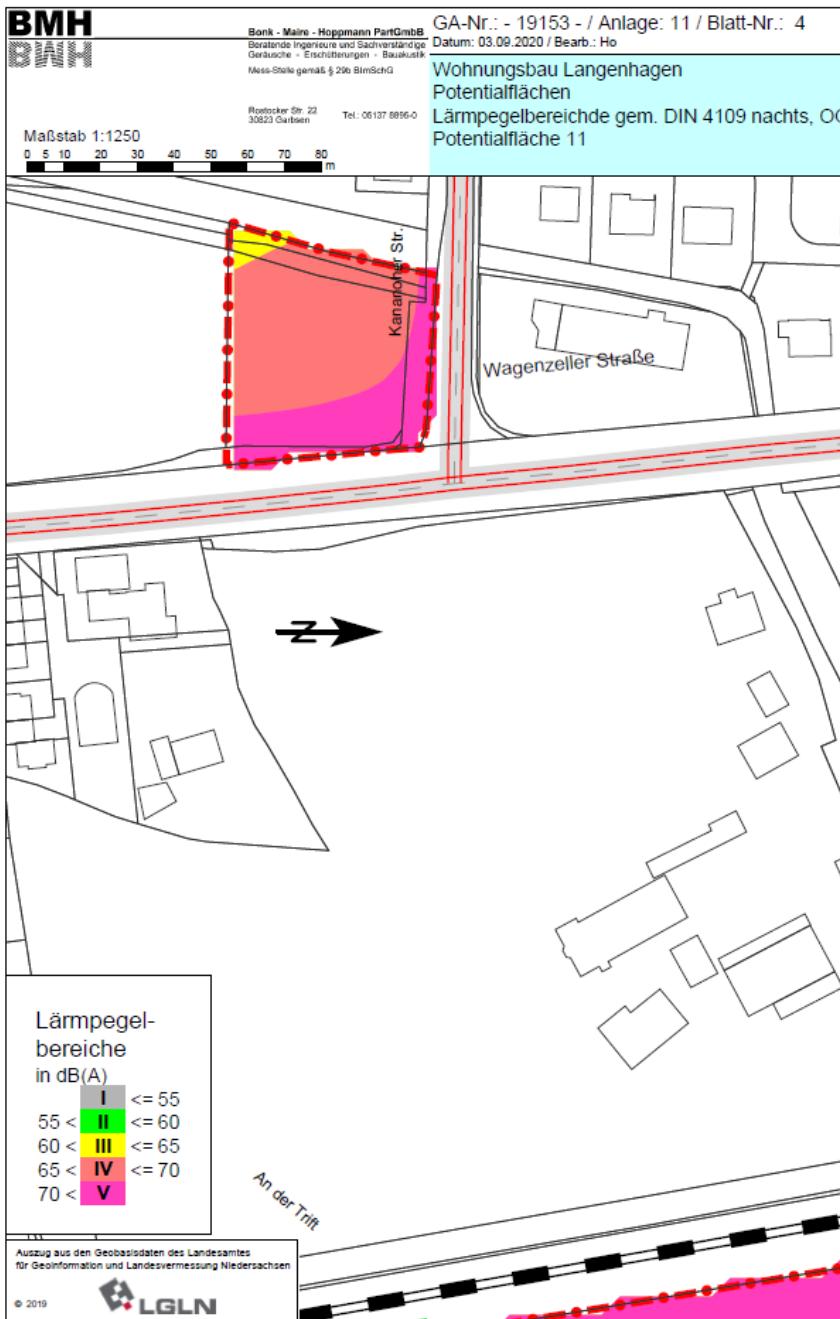
Auf Seite 9 sind im Luftbild die zum Plangebiet benachbarten Baumstandorte zu erkennen. Durch entsprechende Zu- und Ausfahrtsverbote wird sichergestellt, dass die vorhandenen Straßenbäume entlang der Kananoher bzw. Wagenzeller Straße nicht durch Zu- und Ausfahrten der Neubebauung gefährdet werden. Ebenfalls wird die vorhandene, ortsbildprägende Baumreihe, welche südlich an das Plangebiet angrenzt, über eine Festsetzung zum Ausschluss von Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen in Form von Gebäuden (3m-Streifen an der Südgrenze des Plangebietes) berücksichtigt und damit sichergestellt, dass im betreffenden Bereich vorhandene Versiegelungen ggf. zurückgenommen und die vorhandenen Bäume in ihren Lebensbedingungen nicht erheblich durch neue Grenzbebauung beeinträchtigt werden.

### 6. Eingriffsregelung

Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB und § 18 Abs. 2 BNatSchG sind Ausgleichsmaßnahmen nach § 15 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG nicht notwendig. Wie unter Punkt 3. der Begründung bereits erwähnt, ergibt sich aus ökologischer Sicht eine Verbesserung der Situation bei Durchführung der Planung. Insofern wird auch kein Bedarf für Ausgleichsmaßnahmen auf freiwilliger Basis gesehen.

### 7. Immissionsschutz

Um für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 503, Neuaufstellung die Lärmschutzmaßnahmen zu definieren, wurden ein schalltechnisches Gutachten herangezogen, welches im Zuge der Fortschreibung des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes zu den Wohnpotenzialflächen 2019 erstellt wurde. Die Angaben zur betreffenden Potenzialfläche 11 sind der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.



Es handelt sich um eine Überlagerung der Beurteilungspegel nachts von Straßen- und Schienenlärm, wobei die Lärmbelastung durch Schienen- und Gewerbelärm hier nicht maßgebend ist. Pegel bestimmend ist der Straßenverkehrslärm der angrenzenden Straßen mit folgender Verkehrsbelastung:

Wagenzeller Straße, DTV = 12.500 Kfz/24h,  
 Kanaohner Straße, DTV = 7.400 Kfz/24h.

Insofern zeigt der aktualisierte Verlauf der Isophonen eine geringfügige Abweichung zu den Festsetzungen des B-Plans 503N, da hier augenscheinlich nur die Wagenzeller Straße betrachtet wurde.

Zur besseren Übersicht sind die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 bei freier Schallausbreitung in der Planzeichnung zeichnerisch dargestellt. Entsprechend der festgelegten Lärmpegelbereiche sind die Gebäude durch passive Schallschutzmaßnahmen als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen zu schützen.

Der Bebauungsplan legt auf der Grundlage der DIN 4109 die erforderlichen bewerteten Schalldämmmaße von Fenstern und Außenwände, bzw. die Mindestwerte für die Gesamtaußenbauteile, fest.

Für die bestehende Bebauung kann trotz der zu erwartenden Mehrbelastung der vorhandenen Straßen durch die Verkehre der geplanten Neubebauung bzw. den damit verbundenen Immissionen sicher ausgeschlossen werden, dass hier nach den Kriterien der Verkehrslärmschutzverordnung ein Anspruch auf Lärmschutz durch die Planung ausgelöst wird. Eine Verdoppelung der Verkehrsbelastung der Kanalhafen Straße und damit eine wahrnehmbare Verschlechterung der Immissionssituation für die Anwohnerschaft ist aufgrund der im Plangebiet voraussichtlich max. erforderlichen 30 KFZ-Einstellplätze (geschätzt max. 18 Wohneinheiten, d.h. Bedarf von 18 bis 24 Einstellplätzen und ggf. ergänzende Nutzungen mit Bedarf von ca. 6 Einstellplätzen) sicherlich nicht anzunehmen.

## **8. Bodenschutz**

### **8.1 Altlasten**

Im Altlastenkataster der Stadt Langenhagen ist für das Plangebiet unter der Nr. 979 eine potentielle Altlastenverdachtsfläche vermerkt. Aufgrund der Vornutzung des Geländes ist die Untere Bodenschutzbehörde der Region Hannover im Rahmen nachfolgender Baugenehmigungsverfahren hinsichtlich evtl. Bodenverunreinigungen zu beteiligen.

### **8.2 Kampfmittel**

Im Bereich des Grundstückes erfolgten noch keine Sondierungsmaßnahmen. Um Bomben und Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) mit größerer Sicherheit auszuschließen, wird die Stadt Langenhagen im Vorfeld der Baumaßnahmen auf dem Baugrundstück durch eine Fachfirma weitere Sondierungsmaßnahmen vornehmen lassen. Im Bebauungsplan wird ein nachrichtlicher Hinweis zum Kampfmittelverdacht aufgenommen.

## **9. Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet grenzt an die mit Leitungen der Stadt Langenhagen oder anderer öffentlicher Versorger erschlossene Kananoher Straße. Daher ist der Anschluss der Grundstücke im Geltungsbereich an das Leitungsnetz der Stadt Langenhagen bzw. anderer Versorgungsträger grundsätzlich möglich. Entsprechend ist auch der bestehende Anschluss an den öffentlichen Schmutzwasserkanal weiterhin zu nutzen.

Das Grundstück grenzt an ein Gewässer II. Ordnung. Im Zuge dieses Verfahrens ist zu klären, ob die dem Voreigentümer erteilte Erlaubnis der unteren Wasserbehörde zur Einleitung von Niederschlagwasser in den Mühlengraben fortbesteht. Für das anfallende Regenwasser wäre ohne Einleitungserlaubnis gemäß der geltenden städtischen Entwässerungssatzung nur eine Ableitung in den Regenwasserkanal der Kananoher Straße von max. 13 l/s für das gesamte Plangebiet möglich. Ggf. werden weitere Maßnahmen zur Versickerung und evtl. vorab Rückhaltung auf dem Baugrundstück erforderlich.

Im Hinblick auf die hohen Grundwasserstände im Geltungsbereich können wasserrechtliche Erlaubnisse für eine ständige Grundwasserhaltung von der Region Hannover nicht in Aussicht gestellt werden. Teile baulicher Anlagen, die mit ihrer Gründung im Schwankungsbereich des Grundwassers (z.B. Keller) liegen, sind daher in wasserdichter Bauweise zu errichten.

Ein Löschwasserbedarf von mind. 1600 l/min. über 2 Stunden ist sicher zu stellen

## **10. Kosten**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 503 N, 1. Änderung ergeben sich neben den verwaltungsinternen Kosten, die der Stadt Langenhagen aufgrund des Bebauungsplanverfahrens entstehen, keine zusätzliche Kosten.

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

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

Langenhagen, den

Bürgermeister