

STADT LANGENHAGEN  
**Bebauungsplan Nr. 65b Neuaufstellung  
" Rathaus "**

**BEGRÜNDUNG**

**vom 10.01.2022**



## Inhaltsverzeichnis

**I. BEGRÜNDUNG**

<b>1. GELTUNGSBEREICH</b>	<b>3</b>
<b>2. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG</b>	<b>3</b>
<b>3. ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN, ÜBERGEORDNETE FACHPLANUNGEN UND HINWEISE</b>	<b>5</b>
<b>4. FESTSETZUNGEN</b>	<b>6</b>
<b>4.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (KERNGEBIET)</b>	<b>6</b>
<b>4.2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE UND ÜBERBAUBARKEIT</b>	<b>7</b>
<b>4.3. VERKEHRSLICHE BELANGE</b>	<b>8</b>
<b>4.4. BAUMBESTAND</b>	<b>9</b>
<b>4.5. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG</b>	<b>9</b>
<b>4.6. GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT A</b>	<b>10</b>
<b>4.7. KLIMASCHUTZ</b>	<b>10</b>
<b>5. EINGRIFFSREGELUNG</b>	<b>11</b>
<b>6. IMMISSIONSSCHUTZ</b>	<b>12</b>
<b>7. BODENSCHUTZ</b>	<b>15</b>
<b>8. VER- UND ENTSORGUNG</b>	<b>15</b>
<b>9. KOSTEN</b>	<b>17</b>

# **I. BEGRÜNDUNG**

## **1. Geltungsbereich**

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 1,5 ha und befindet sich im Zentrum der Stadt Langenhagen.

Das westliche Plangebiet ist durch das bestehende Rathaus bereits überbaut und im Osten befindet sich eine ebenerdige Stellplatzfläche, die teilweise öffentlich und teilweise von MitarbeiterInnen der Stadtverwaltung genutzt wird.

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über den Waggumer Hof, der jedoch nicht im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 65b N enthalten ist. Im Bebauungsplan sind ca. 1060 m<sup>2</sup> Teilflächen als Verkehrsfläche festgesetzt (Waggumer Hof, Marktplatz, Geh-/Radweg Konrad-Adenauer-Straße).

Der seit dem 26.08.1982 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 65b weist ein Kerngebiet mit einer GRZ von 1,0 und einer GFZ von 2,0 in der geschlossenen Bauweise aus. Die überbaubare Grundstücksfläche differenziert die zulässige Zahl der Vollgeschosse. Im Bereich des heutigen Rathauses ist ein Fünfgeschossigkeit zulässig. Die östlich daran anschließende Fläche ist zu einem überwiegenden Teil aber nur ein- bzw. zweigeschossig bebaubar. In einem südlichen Teilabschnitt wäre ein viergeschossiger Anbau möglich.

Im Südosten sind zwei Bäume als zu erhalten festgesetzt. Im Norden verläuft eine übergeordnete Hauptwasserleitung (DN 800), die nachrichtlich dargestellt ist.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 65b Neuaufstellung grenzt im Westen an den Verfahrensbereich des Bebauungsplanes Nr. 70, im Norden an den B-Plan Nr. 60, 1. Änderung und im Osten und Süden an den Verfahrensbereich des B-Planes Nr. 65a, 8. Änderung an. In den benachbarten Bebauungsplänen sind alle angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen entsprechend festgesetzt.

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

Das Plangebiet sowie der bestehende Rathauskomplex sind Teil des Langenhagener Stadtzentrums und liegen innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches. Das im Jahr 1984 eröffnete Rathaus stellt seit Jahrzehnten ein zentrales Dienstleistungsangebot für die Bürgerinnen und Bürger dar. Mit der wachsenden Bevölkerungsanzahl und weiteren städtischen Aufgabenbereichen wuchs die Zahl der Mitarbeiter im Laufe der Jahre entsprechend. Seit Jahren sind verschiedene Organisationseinheiten an dezentralen Standorten untergebracht, da die Flächen im Rathaus nicht mehr ausreichten. Der Rat der Stadt

Langenhagen hat daher in seiner Sitzung am 22.08.2016 den Beschluss gefasst, das bestehende Rathaus um einen neuen Anbau so zu erweitern, dass zukünftig wieder alle Organisationseinheiten an einem zentralen Standort zusammengeführt werden können. Dem vorangegangen waren detaillierte Untersuchungen und Machbarkeitsstudien zum notwendigen Raumprogramm bzw. der vorhandenen Bausubstanz.

Mit der Ausschreibung eines öffentlichen Wettbewerbsverfahrens wurde der Entwurf des Architekturbüros Schenker/ Salvi/ Weber aus Wien als Preisträger benannt. Dieser Entwurf ist Grundlage der weiteren Hochbauplanung und liegt der Anpassung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 65b Neuaufstellung zu Grunde.

### **Verfahren**

Der Aufstellungsbeschluss für diesen Bebauungsplan erfolgte am 22.08.2016 durch den Verwaltungsausschuss der Stadt Langenhagen als Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren. (BD.-Nr. 2016/295).

Das mit dieser Planaufstellung verbundene Vorhaben dient der Nachverdichtung im Rahmen der Innenentwicklung. Für die Aufstellung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung ermöglichte der Gesetzgeber durch die BauGB-Novelle aus dem Jahr 2007 innerhalb der bebauten Ortslagen das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB.

In diesem Verfahren werden bestimmte, prozessbeschleunigende Erleichterungen ermöglicht sowie bestimmte Anforderungen als Grundlage für die Anwendung des Verfahrens gestellt. Im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr.1 BauGB wird im vorliegenden Fall eine Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> (= Schwellenwert) festgesetzt. Auf die Anwendung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) kann aufgrund des § 13a BauGB verzichtet werden, zumal es sich bereits um eine überplante Fläche mit entsprechendem Bebauungspotential handelt. Diese ist bereits im heutigen Bestand mit dem Rathaustrakt bebaut und als Parkplatzfläche überwiegend versiegelt.

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 65b begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, welche dem Gesetz nach der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen (UVPG und NUVPG).

Weiterhin gibt es keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete). Der Stadt Langenhagen lagen zur Zeit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes keine Anhaltspunkte über das Vorkommen von geschützten Arten im Sinne der §§ 39 und 44 ff. BNatSchG im Plangebiet vor.

Von einer zusammenfassenden Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB sowie der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB wird in diesem beschleunigten Verfahren entsprechend § 13a Abs. 2 Nr.1 BauGB abgesehen. Die frühzeitige Unterrichtung der

Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte mit einer Onlinebeteiligung im Zeitraum vom 12.05.2021 bis 09.06.2021.

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

#### ***Flächennutzungsplan***

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Langenhagen wird die Fläche des Plangebietes als „Mischbaufläche“ (6. FNP-Änderung „Stadtmitte“) dargestellt. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 65b enthält die Festsetzung eines Kerngebietes. Dieses wird unverändert in die B-Planänderung übernommen, so dass die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65b N aus dem wirksamen Flächennutzungsplan i. S. von § 8 Abs. 2 BauGB als entwickelt angesehen werden kann.

#### ***Regionales Raumordnungsprogramm***

Im gültigen Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP 2016) wird die Stadt Langenhagen als Mittelzentrum eingestuft und übernimmt damit wichtige zentralörtliche Funktionen im Hinblick auf die Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten. Mit dem Standort des Verkehrsflughafens Hannover-Langenhagen erfüllt die Stadt Langenhagen zudem eine Ergänzungsfunktion für das Oberzentrum Hannover.

Die Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen haben der Stufe der zentralen Orte zu entsprechen. Dies gilt auch im Hinblick auf das Angebot öffentlicher Dienstleistungen. Das Planungsziel entspricht der zentralörtlichen Funktion des Langenhagener Stadtzentrums und steht mit den Zielen des RROP in Einklang.

#### ***Landschaftsplan***

Der in Aufstellung befindliche und im Entwurf vorliegende Landschaftsplan (Stand: Mai 2021) kommt zu folgenden Aussagen:

Es handelt sich um einen bereits überwiegend versiegelten Parkplatz, der dem umgebenden Gebäudebestand des Stadtzentrums zuzuordnen ist. Dem Plangebiet sind daher keine Böden mit besonderen Wertigkeiten zugeordnet.

Das Plangebiet ist daher als Teil des innerstädtischen Siedlungsgebietes auch als Bereich mit beeinträchtigten bzw. gefährdeten Funktionen von Klima und Luft gekennzeichnet. (Karte 4 Klima und Luft zum Landschaftsplan).

#### ***Lärmschutzbereich/ Siedlungsbeschränkungsbereich***

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

## 4. Festsetzungen

### 4.1. Art der baulichen Nutzung (Kerngebiet)

Das Rathaus als öffentliche Dienstleistungseinrichtung ist zentrale Anlaufstelle des Langenhager Stadtzentrums. Entsprechend wird als Gebietsart „Kerngebiet“ aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan übernommen.

In dieser Gebietsart sind verschiedene Nutzungen und Dienstleistungsangebote zulässig, die typischerweise zentrale Lagen von Innenstädten prägen. Auch wenn beabsichtigt ist, die Grundstücksfläche ausschließlich mit der Rathouserweiterung zu bebauen, eröffnet der Bebauungsplan weitere Nutzungsoptionen, die in einem Kerngebiet allgemein zulässig sind. Dazu gehören:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter

Im Bebauungsplan Nr. 65b N werden Vergnügungsstätten, wie z.B. Spielhallen oder Diskotheken, generell auf Grund der anvisierten Attraktivitätssteigerung des Zentrums ausgeschlossen. Als besondere Form gewerblicher Nutzung werden darüber hinaus Sex-Shops ausgeschlossen, die i.d.R. nicht zu den Vergnügungsstätten zu zählen sind, jedoch ähnliche Auswirkungen haben können. Aus städtebaulicher Sicht spielen dabei vor allem die Gestaltung von Eingangs- und Schaufensterzonen eine wesentliche Rolle. Es ist städtebauliches Ziel, diese Arten von Nutzungen nicht in der Stadtmitte, sondern eher in gewerblich geprägten oder gemischt genutzten Randlagen zuzulassen.

Das zur Verfügung stehende Grundstück ist schon für die angestrebte Nutzung knapp bemessen. Daher bleibt für Tankstellennutzungen kein Raum. Jedoch wird diese Nutzung auch wegen der von ihr ausgehenden Verkehrsströme und der flächenintensiven Nutzung ausgeschlossen, die aus städtebaulicher Sicht nicht in das eher hochwertige und verdichtete Zentrumsgefüge passt. In der Nähe des Stadtzentrums finden sich sowohl an der Walsroder Straße als auch an der Bothfelder Straße Tankstellen, die die Versorgung des näheren Umfelds vollständig abdecken. Der Ausschluss bezieht sich des Weiteren auf Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen, die an dieser exponierten Stelle städtebaulich nicht gewünscht sind.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen bzw. Betriebsinhaber / -leiter sind jedoch allgemein ab dem 1. OG zulässig. Das Wohnen für diesen bestimmten Personenkreis dient vorrangig der Möglichkeit, dem für ein Objekt dieser Größenordnung notwendigen technischen Aufsichts- und Betriebspersonal die häufig erforderliche Nähe zum Arbeitsplatz, z.B. auch für Bereitschaftszeiten, zu ermöglichen.

## 4.2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Überbaubarkeit

### *Kerngebiet*

Die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 wird aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan übernommen. Dies ist notwendig, um das geplante Raumprogramm der Rathuserweiterung auf dem zur Verfügung stehenden Grundstück realisieren zu können. Hierbei ist wesentliches Ziel, alle Organisationseinheiten der Langenhagener Verwaltung wieder an einem Standort zu bündeln. Die GRZ von 1,0 entspricht dem höchst zulässigen Maß für ein Kerngebiet und ist für das Planvorhaben nicht nur erforderlich, sondern dieser zentralen Innenstadtlage auch angemessen.

Das Maß der baulichen Nutzung muss in Bezug auf die Geschossflächenzahl und die zulässige Anzahl der Vollgeschosse angepasst werden, um die Realisierung des Wettbewerbsentwurfes für die Rathuserweiterung zu ermöglichen. Um das abgestimmte Raumprogramm in dem Erweiterungsbau unterbringen zu können, sind fünf Vollgeschosse erforderlich. Diese werden als zwingende Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan enthielt hierzu bisher eine differenzierte Festsetzung zwischen 2 bis 4 zulässigen Vollgeschossen, die jedoch einer Realisierung des notwendigen Bauvolumens entgegengestanden hätten.

Die Geschossflächenzahl wird deshalb von 2,0 auf 3,0 erhöht, um auf der zur Verfügung stehenden Fläche eine der Lagegunst adäquate Ausnutzung zu ermöglichen und vor allem das notwendige Bauvolumen der Rathuserweiterung zu ermöglichen. Mit einer GFZ von 3,0 wird der höchstzulässige Wert im Kerngebiet erreicht. Dies korrespondiert mit vergleichbaren Festsetzungen im Stadtzentrum, wie z.B. dem Erweiterungsbau des City Center Langenhagen an der Konrad-Adenauer-Straße. Eine kompakte Bauweise dient darüber hinaus dem flächensparenden Umgang mit Grund und Boden und unterstützt daraus folgend Klimaschutzaspekte.

Der Gebäudeentwurf zeigt, dass dieser sich mit fünf Vollgeschossen in der Gebäudehöhe dem vorhandenen Rathausbestand anpasst und eine städtebaulich hochwertige Ergänzung des Gebäudekomplexes erreicht. Der überbreite Straßenraum der Konrad-Adenauer-Straße erhält in einem weiteren Abschnitt eine Raumkante und das kompakte Langenhagener Stadtzentrum wird an seiner Nordostseite baulich gefasst. Dies entspricht auch den konzeptionellen Zielsetzungen für das Stadtzentrum, die sich aus verschiedenen Beteiligungsprozessen zum Stadtzentrum (Zukunftsforum Innenstadt 2007, Innenstadtforum 2017) ableiten lassen. Diese sind weitgehend noch aktuell und wurden daher auch in drei Handlungsfeldern im ISEK 2030 dokumentiert. Mit der Bündelung sämtlicher Dienstleistungen der öffentlichen Verwaltung in der Stadtmitte wird dem Prinzip der kurzen Wege für alle Bevölkerungsgruppen entsprochen. Auch trägt die Bündelung der Angebote zu einer Belebung der Stadtmitte bei, da das Rathaus als Anlaufstelle für Bürgerinnen und Bürger eine wichtige Funktion innehat.

Die genannte Zielsetzung dieses Bauleitplanes entspricht auch einem im Jahr 2008 durchgeführten Gutachterverfahren zur Entwicklung der Innenstadt. Das vom Büro Lad+ Diekmann, Hannover zugrunde gelegte „Konzept öffentlicher Raum“, das der Verwaltungsausschuss der Stadt Langenhagen als Grundlage für die Weiterentwicklung des öffentlichen Raums im Stadtzentrum beschossen hat (vgl. BD/2009-197), sieht für das Grundstück die bauliche Erweiterung des Rathauses als Empfehlung vor.

Für die Errichtung der erforderlichen baulichen Anlagen wird eine ausreichend große überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt, die sich eng an den Grundstücksgrenzen

und dem vorliegenden Gebäudeentwurf orientiert. Der östliche Grundstücksbereich ist der Tiefgaragenzufahrt sowie ebenerdigen Stellplätzen vorbehalten.

Die Bauweise wird als abweichende Bauweise definiert, die in der offenen Bauweise auch Gebäudelängen über 50 m zulässt. Damit entsteht zusätzlich entlang der Konrad-Adenauer-Straße ein ca. 67 m langer Gebäuderiegel, der an der Nahtstelle von Alt- und Neubau den zentralen Eingang des Verwaltungsgebäudes erhalten wird.

Aufgrund der Kompaktheit des Neubaus und unter Ausnutzung der begrenzten Grundstücksfläche wird an der Südseite eine Baulinie festgesetzt, die es ermöglicht, den Gebäudkörper östlich der zentralen Eingangszone in der Bauflucht des Altbestandes fortzuführen. So bildet das fünfgeschossige Gebäude zukünftig zum Waggumer Hof und zur Konrad-Adenauer-Straße eine städtebaulich prägnante Gebäudekante. Die Grenzabstände werden zum Waggumer Hof unterschritten. Jedoch ist diese Abweichung aufgrund der zentralen Lage städtebaulich vertretbar und aus der inneren Raumorganisation notwendig.

Um die Gebäudehöhe näher einzugrenzen, wird die Höhe der baulichen Anlagen mit einer Mindest- und Maximalhöhe zusätzlich beschrieben. Somit wird in Verbindung mit den Baugrenzen, der Baulinie, der zwingenden Zahl von fünf Vollgeschossen der zulässige Baukörper klar definiert.

Die als „OK in Metern über Normalhöhennull (NHN)“ angegebenen Gebäudehöhen entsprechen einer Mindesthöhe von 17,00 m bis zu einer Maximalhöhe von 19,50 m – bezogen auf die angrenzende Oberkante öffentlicher Verkehrsfläche. Die maximale Bauwerkshöhe gibt damit genügend Spielraum für eine flexible Gestaltung der Geschosshöhen.

Die zwingend vorgeschriebene Mindestgebäudehöhe in Verbindung mit einer zwingenden Fünfgeschossigkeit und der Festsetzung einer Baulinie ist ein wichtiges Element, um für die Nordostecke des Stadtzentrums eine städtebaulich kompakte Abrundung mit geschlossener Platzkante zu erzielen, die sich mit dieser Mindesthöhe in das nähere Umfeld aus drei- bis fünfgeschossiger Bebauung einfügt.

Verbunden damit ist das übergeordnete städtebauliche Ziel, alle städtischen Dienstleistungen an einem zentralen Ort im Stadtzentrum als Bürgerservice anzubieten. Kurze Wege innerhalb des Zentrums vereinfachen vielen Besuchern die Erledigung von Angelegenheiten im Rathaus.

### **4.3. Verkehrliche Belange**

Das Verfahrensgebiet des Bebauungsplanes Nr. 65b N ist als Teil des Langenhagener Stadtzentrums an mehrere Hauptverkehrsstraßen angebunden. Die Hapterschließung erfolgt von Norden über die Konrad-Adenauer-Straße, jedoch ist über die Schönefelder Straße ebenfalls eine direkte Anbindung an die übergeordnete L 382 der Bothfelder Straße gegeben. Gleichzeitig liegt das heutige Rathaus direkt am zentralen Marktplatz und hat damit auch fußläufig eine ausgezeichnete Anbindung an das gesamte Stadtzentrum.

Die Grundstückszufahrt wird jedoch über den Waggumer Hof organisiert, von dem auch heute schon der öffentliche Parkplatz angefahren wird. Eine Zufahrt von den anderen Straßenzügen wird aus verkehrlichen Gründen ausgeschlossen. Insbesondere sollen



keine Zufahrten von der Konrad-Adenauer-Straße erfolgen, da hier noch eine Umplanung im Zuge der Neubebauung des nördlichen Schulgeländes erfolgen wird. Des Weiteren sollen die vorhandenen Stellplätze entlang der Konrad-Adenauer-Straße, zu denen auch Ladeplätze für E-Fahrzeuge gehören, möglichst erhalten werden.

Der Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr ist über die nahegelegene Stadtbahnhaltestelle „Zentrum“ sowie die angebundenen Buslinien als besonders gut einzuordnen. Mindestens sieben Buslinien verbinden das Stadtzentrum mit den Stadt- und Ortsteilen Langenhagens sowie mit den angrenzenden Nachbarstädten. Selbst der S-Bahnhaltepunkt „Bahnhof Langenhagen – Mitte“ ist in 10 Minuten zu Fuß zu erreichen. Aus der Planung zur Erweiterung des Rathauses ergeben sich keine Notwendigkeiten, die verkehrliche Erschließung bzw. das ÖPNV – Angebot anzupassen.

#### **4.4. Baumbestand**

Im Bereich des zum Marktplatz orientierten Rathausinnenhofes befinden sich vier Baumstandorte (drei Eichen, eine Linde), die aufgrund ihrer Größe und ihres Alters den halb umbauten Innenhof gliedern, beschatten und damit sowohl gestalterisch als auch klimatisch aufwerten. Aufgrund dieser Funktionen sollen diese Bäume als zu erhalten festgesetzt und dauerhaft erhalten werden.

#### **4.5. Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung**

Die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung für das Plangebiet enthält eine Regelung zur Umsetzung von extensiver Dachbegrünung. Diese hat zum Ziel, aus Klimaschutzaspekten die Umsetzung von begrünten Dachflächen auf Neubauten zu fördern. Sie nimmt Bezug auf Beschlüsse des Rates der Stadt Langenhagen aus September 2020.

Danach sind innerhalb des Kerngebietes alle Flachdächer und alle flachgeneigten Dächer bis zu einer Dachneigung von maximal 15° Grad als extensives Gründach auszuführen. Um eine Mindestfunktion für Klima und Wasserretention zu erreichen, gelten bestimmte fachliche Mindestanforderungen. Die Dachbegrünungsfläche ist mit mindestens 15 cm Substrataufbau mit standortangepassten einheimischen Sedum-Arten, Kräutern und Gräsern unter Berücksichtigung der Dachbegrünungsrichtlinie 2018 (in neuester Ausgabe) der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V. (FLL) extensiv zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Auf diese Weise kann auf dem stark bebauten Grundstück in einem gewissen Umfang ein Ausgleich in Bezug auf Wasserretention und Begrünung erfolgen.

Jedoch ist auch eine Kombination aus Dachbegrünung und Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Solar-Gründach) denkbar, wenn mind. 50 % der jeweiligen Dachfläche extensiv begrünt bleiben.

#### 4.6. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht A

Das mit **A** bezeichnete Geh-, Fahr- und Leitungsrecht lässt im Bereich der ab dem 2. OG vorhandenen Rathausüberbauung ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie ein Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu.

Dieses Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird unverändert aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan übernommen.

#### 4.7. Klimaschutz

Der Rat der Stadt Langenhagen hat in seiner Sitzung am 14.09.2020 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.

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 CO<sub>2</sub>-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 CO<sub>2</sub> ab. Diese Erkenntnis führte auch zum Klimaschutz-Aktionsprogramm, wonach die Stadt Langenhagen bis zum Jahr 2050 eine CO<sub>2</sub>-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 CO<sub>2</sub>-Bilanz von Neubauten so weit wie möglich zu verringern und das klimabewusste Verhalten bei Bürgern zu fördern.

Der Bebauungsplan Nr. 65b Neuaufstellung trifft deshalb Festsetzungen (textl. Fests. Nr. 8.1-8.3), zur Förderung von erneuerbaren Energien und von Gründächern sowie zum Ausschluss der Verbrennung von Heizöl.

Aufgrund des Grundstückszuschnittes und der daraus resultierenden Gebäudeanordnung lässt sich eine extensive Dachbegrünung problemlos herstellen. Die zukünftige Rathausenerweiterung steht in West-Ost-Orientierung, so dass damit die optimale bauliche Voraussetzung zur aktiven und passiven Nutzung von Sonnenenergie erfüllt werden kann. Die mehrgeschossigen Gebäude der näheren Umgebung lassen für die Dachflächen keine Verschattungen erwarten, welche die Nutzung von Solarenergie ausschließen würde. Insgesamt wurden damit die Voraussetzungen geschaffen, um in gesamten Plangebiet eine effektive Nutzung der Sonnenenergie sicherzustellen.

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, den Einsatz von Kraft-Wärme-Kopplung in Verbindung mit quartiersbezogenen Nahwärmenetzen sichergestellt werden, u.a. unter Einbeziehung regenerativer Energieerzeugungsanlagen. Ziel ist es, zur Förderung des Klimaschutzes die Vermeidung von CO<sub>2</sub>-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. 65b N 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. 65b N gegenüber dem GEG vorgenommen. Diese begründet sich mit dem politischen Willen, sofort Maßnahmen zur Senkung der CO<sub>2</sub> Emissionen einzuleiten, um den v. g. örtlichen Belastungen mit CO<sub>2</sub> in Langenhagen entgegenzuwirken.

Nach derzeitigem Planungsstand ist vorgesehen, den Rathausanbau an das von der Energieprojektgesellschaft Langenhagen betriebene BHKW Schildhof anzuschließen, das bereits verschiedene Gebäude im Stadtzentrum versorgt.

## **5. Eingriffsregelung**

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten möglicherweise zu erwartende Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der Planung erfolgt bzw. zulässig. Die Eingriffsregelung ist somit nicht anzuwenden.

Von einer Umweltprüfung wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB abgesehen. Es gelten die Bestimmungen des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, wonach die Belange des Natur- und Umweltschutzes grundsätzlich bei der Aufstellung eines jeden Bebauungsplans zu berücksichtigen sind.

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich keine Natur- oder Landschafts-, FFH- oder Vogelschutzgebiete, Naturdenkmäler oder anderweitig geschützte Landschaftsbestandteile/ Biotop und es gibt keine Anhaltspunkte auf Vorkommen von geschützten Arten, weshalb Auswirkungen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 b nicht zu befürchten sind.

Aufgrund der nahezu vollständigen Überbauung des Grundstückes verbleiben keine Flächen, die einer Begrünung, z.B. durch Baumpflanzungen, zugeordnet werden könnten. Die neu zu bauende Tiefgarage wird unterhalb der gesamten Grundstücksfläche liegen. Es wird ein Innenhof entstehen, der in gewissem Umfang begrünt werden kann. Jedoch schränkt die Unterbauung durch eine Tiefgarage sowie die fünfgeschossige Gebäudefassade die Möglichkeiten dafür erheblich ein. Auf gesonderte Festsetzungen hierzu wird daher verzichtet.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan sind zwei Bäume im südöstlichen Grundstücksbereich als zu erhalten festgesetzt. Bei einem Baum handelt es sich um eine über 100jährige Eiche mit einem Stammumfang von 256 cm. Darüber hinaus befinden sich 4 weitere Eichen im Bereich der Parkplatzfläche, die zusammen mit der erstgenannten Eiche der

Allgemeinverfügung des Rates zur einstweiligen Sicherstellung von Bäumen im Gebiet der Stadt Langenhagen vom 4.01.2021 unterliegen.

Danach sollen die unter Ziff. 2 aufgeführten Bäume in dem dort bezeichneten Geltungsbereich für die Dauer von zwei Jahren einstweilig unter Schutz gestellt werden.

Jedoch ist es aufgrund des kompakten mehrgeschossigen Gebäudeentwurfes nicht möglich, einzelne Baumstandorte auf dem Grundstück zu erhalten, da dieses vollständig durch eine Tiefgarage unterbaut wird. Im Bereich des östlichen Parkplatzes befinden sich insgesamt 52 Bäume unterschiedlicher Ausprägung.

Im Zuge des Erweiterungsvorhabens ergibt sich die Notwendigkeit, dass alle vorhandenen Bäume gefällt werden müssen, da das mehrgeschossige Bauvorhaben die gesamte Grundstückstiefe einnimmt und das Grundstück vollflächig durch eine Tiefgarage unterbaut werden soll. Die damit verbundenen Ausschachtungen und Abgrabungen machen keinen Erhalt von Bäumen im Bereich der heutigen Parkplatzfläche möglich.

Eine Eingriffsbilanzierung erfolgt in diesem beschleunigten Verfahren jedoch nicht.

Aufgrund eines Ratsbeschlusses aus September 2020 gilt grundsätzlich, dass für jeden zu fällenden Baum in städtischem Eigentum drei neue Bäume im Stadtgebiet zu pflanzen sind. Hier gilt demnach, dass an geeigneter anderer Stelle im Stadtgebiet eine Nachpflanzung von 156 Bäumen zu erfolgen hat.

Da auch für andere Plangebiete bzw. Bauvorhaben eine gleichgelagerte Anforderung gilt, wird die zuständige Fachabteilung ein Konzept erarbeiten, in dem geeignete Flächen für die aus diesem Ratsbeschluss folgende Nachpflanzungsverpflichtung benannt werden. Einer gesonderten Festsetzung in diesem Bebauungsplan bedarf dies nicht.

## 6. Immissionsschutz

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärmimmissionen vorbelastet. Diese Erkenntnis wurde bereits durch ein Schallgutachten (AMT Ingenieurgesellschaft mbH/ Isernhagen, vom 18.09.2018) bestätigt. In diesem Gutachten wurde von einer gemischten Nutzung der Flächen als Kerngebiet ausgegangen.

Die Geräuschsituation des Plangebietes wird durch Einwirkungen von Straßenverkehrslärms (Konrad-Adenauer-Straße und Schönefelder Straße) beeinflusst. Eine Belastung durch Fluglärm des Verkehrsflughafens Hannover-Langenhagen kann ausgeschlossen werden, da sich das Plangebiet außerhalb der gemäß Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm festgelegten Tagschutzzonen und Nachtschutzzone und außerhalb des Siedlungsbeschränkungsbereiches gemäß Landesraumordnungsprogramm (2017) befindet.

Das Schallgutachten wurde auf Grundlage der o. a. Geräusch- Vorbelastungen ausgearbeitet.

Die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV in Kfz/ 24h) für die *Konrad-Adenauer-Straße* in Höhe des Rathauses wird mit rd. 9.500 Kfz sowie einem Lkw-Anteil > 2,8 t von 3 % angegeben.

Die werktägliche Belastung der *Schönefelder Straße* beträgt rd. 2.500 Kfz bei einem Lkw-Anteil > 2,8 t von ebenfalls 3 %.

Die Verteilung der Verkehrsmengen auf die Beurteilungszeiträume Tag (06 – 22 Uhr) und Nacht (22 – 06 Uhr) und die Berechnung der Geräuschimmissionen durch den

Straßenverkehr erfolgt nach den Vorgaben der Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS-90). Zusätzlich wird eine Fahrbahnoberfläche aus Asphalt (kein Fahrbahnoberflächenkorrekturwert DStrO) zu Grunde gelegt. Die maßgeblichen Straßenabschnitte im Untersuchungsgebiet weisen keine nennenswerte Steigung auf, die emissionsseitig berücksichtigt werden müsste. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit im Untersuchungsgebiet wurde mit 30 km/h berücksichtigt.

Der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2 ergibt sich als energetische Summe der nach DIN 18005-1 ermittelten Geräuschimmissionen mit einem Zuschlag von 3 dB. Aufgrund der hier vorgesehenen Nutzung als Bürogebäude ist die Betrachtung des Beurteilungszeitraums Tag maßgeblich. In Abhängigkeit des rechnerisch ermittelten Außenlärmpegels sind in der DIN 4109-1 Lärmpegelbereiche definiert

In den nachfolgenden Abbildungen 1 und 2 ist der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109 für die einzelnen Geschosse des Gebäudes fassadengenau dargestellt. Das Gebäude geht mit einer Gesamthöhe von 22 m und 7 Stockwerken in die Berechnung ein. Für das Erdgeschoss wurde eine Höhe von 4 m, für die weiteren Stockwerke eine Höhe von jeweils 2,9 m angenommen.

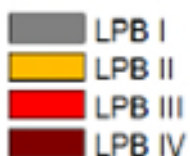
Maßgeblich vom Straßenverkehrslärm der *Konrad-Adenauer-Straße* betroffen ist die Nordfassade des berechneten Gebäudes. In den Stockwerken wird der Lärmpegelbereich III erreicht. Im unmittelbaren Kreuzungsbereich *Konrad-Adenauer-Straße/Schönefelder Straße* wird im EG sowie 1.OG der Lärmpegelbereich IV erreicht.

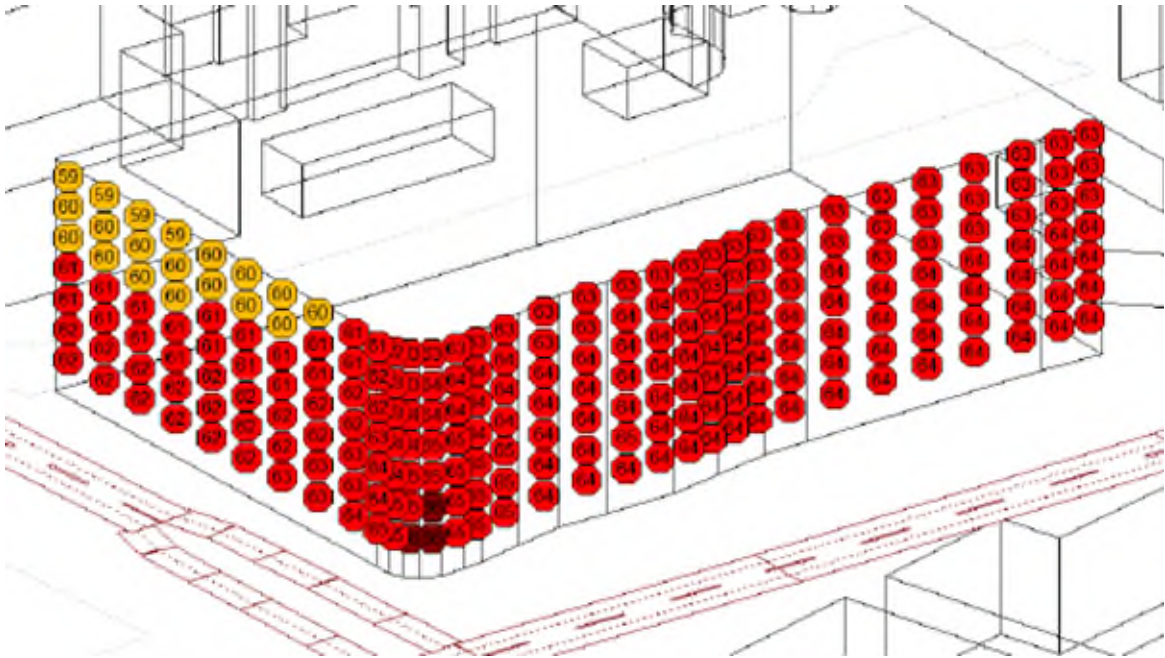
Die Ostfassade befindet sich in den unteren 4 Stockwerken im Lärmpegelbereich III, ab dem 4. OG wird der Lärmpegelbereich II erreicht (vgl. Abbildung 1).

Die straßenabgewandten Fassaden befinden sich in den Lärmpegelbereichen I bis II, im Eckbereich wird anteilig der Lärmpegelbereich III erreicht (vgl. Abbildung 2).

Die textlichen Festsetzungen enthalten hierzu eine entsprechende Festlegung.

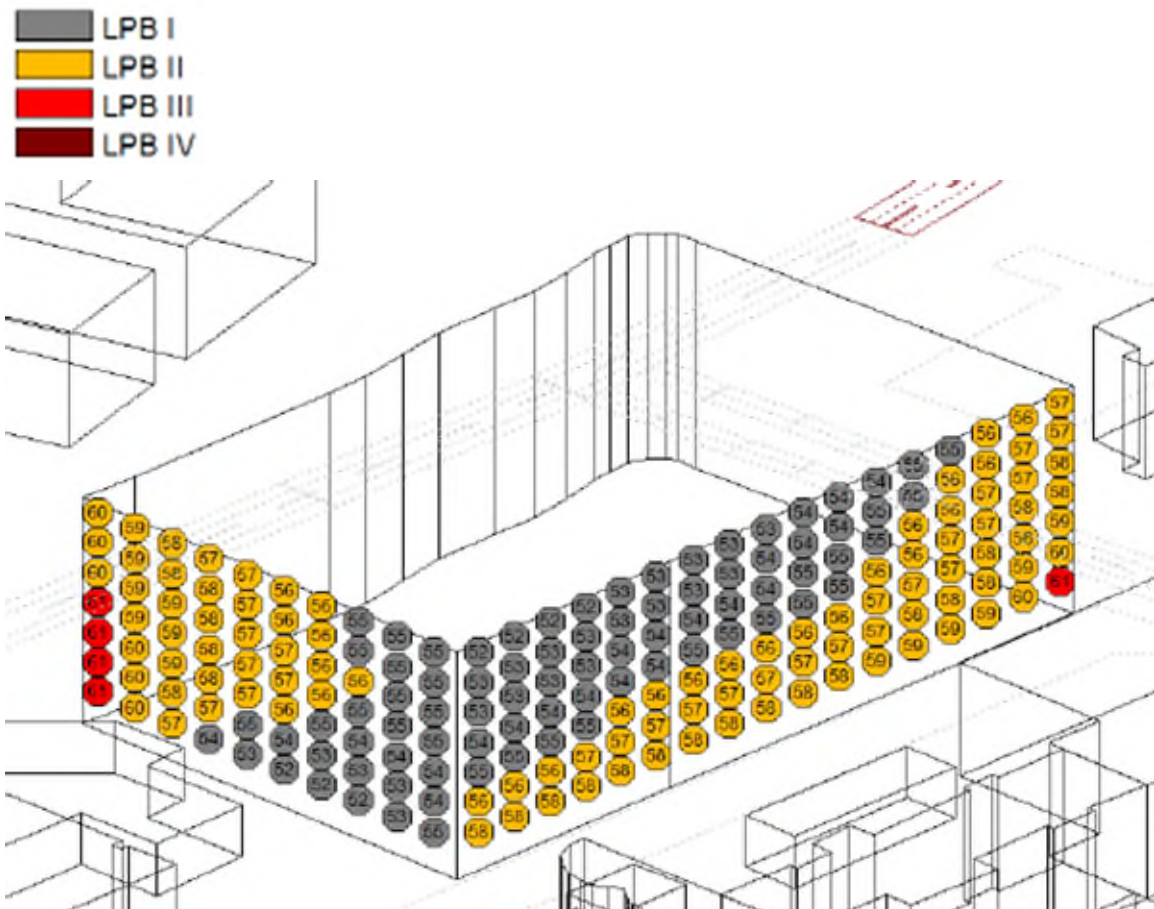
**Abbildung 1** Maßgeblicher Außenlärmpegel, Beurteilungszeitraum Tag, Fassade Ost und Nord (Ausschnitt, ohne Maßstab)





(AMT Ingenieurgesellschaft, Isernhagen)

**Abbildung 2** Maßgeblicher Außenlärmpegel, Beurteilungszeitraum Tag Fassade West und Süd (Ausschnitt, ohne Maßstab)



(AMT Ingenieurgesellschaft, Isernhagen)

## 7. Bodenschutz

Mit der vorliegenden Planung werden die betroffenen Flächen zukünftig einen Versiegelungsgrad aufweisen, der sich an dem aus dem Gebäudeentwurf abgeleiteten Notwendigkeiten ergibt. Da der Grundstückszuschnitt stark begrenzt ist, wird die überwiegende östliche Teilfläche durch eine Tiefgarage unterbaut. Die Gebäudeerweiterung wird ca. weitere 2/3 Fläche des Grundstücks einnehmen. Der übrige Bereich dient den Eingangs- und Anlieferungszonen, der Tiefgaragenzufahrt sowie ebenerdigen Stellplätzen. In der Gesamtbetrachtung wird sich daraus eine nahezu vollständige Überbauung/ Versiegelung des Grundstücks ergeben.

Es verbleiben keine Flächen, die für ebenerdige Entwässerungsanlagen oder Begrünungsmaßnahmen geeignet wären.

Die Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasser innerhalb des Planbereiches werden sich daher insofern darstellen, dass der heute vorhandene Baum- und Strauchbestand, der die Stellplatzfläche gliedert, entfallen muss.

Es verbleiben keine ausreichend großen Flächen, auf denen das nicht schädlich verunreinigte Oberflächenwasser im Sinne des Bodenwasserhaushalts innerhalb des Planbereiches zur Versickerung gebracht werden könnte. Hierfür ist im Zuge der Gebäudeplanung ein gesondertes Entwässerungskonzept zu erstellen.

Im Altlastenkataster der Stadt Langenhagen sind für das Flurstück 16/324 keine relevanten Daten hinterlegt.

Mit Schreiben vom 07.10.2021 teilt das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) mit, dass nach durchgeführter Luftbildauswertung in einem Teilbereich des Plangebietes ein begründeter Verdacht auf Kampfmittel besteht. Es werden entsprechende Gefahrenerforschungsmaßnahmen empfohlen.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass noch Kampfmittel (Bomben, Granaten, Munition, etc.) vorhanden sind, von denen eine Gefahr ausgehen kann. Um größtmögliche Sicherheit zu erhalten, wird ausdrücklich empfohlen, vor Bodeneingriffen Erkundungsmaßnahmen (etwa) 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.

Sollten bei Erdarbeiten Land- oder Luftkampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen u. ä.) gefunden werden, so sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst direkt zu melden.

Ein entsprechender Hinweis wurde im Bebauungsplan aufgenommen.

## 8. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes erfolgt durch Anschluss an die entsprechenden Leitungsnetze, die im Wesentlichen in erreichbarer Nähe zum Baugrundstück innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen vorhanden sind.

In der an das Plangebiet angrenzenden Konrad-Adenauer-Straße sind Gas-, Wasser-, Strom- und Datenübertragungsleitungen unterschiedlicher Leitungsträger vorhanden, die zur Versorgung des geplanten Rathausbaus zur Verfügung stehen.

Nördlich des Plangebietes ist der Verlauf einer übergeordneten Hauptwasserleitung (DN 800) nachrichtlich dargestellt. Bei Bauarbeiten im Nahbereich dieser Versorgungsleitung sind bestimmte Maßnahmen zu beachten und mit Enercity als zuständigem Leitungsträger abzustimmen.

Im Vorfeld hat es bereits Abstimmungen zwischen der Stadt und Enercity Netz gegeben, die Wasserleitung ggf. nach Norden zu verlegen, da die heutige Lage im Nahbereich der Grundstücksgrenze bei Ausschachtungsarbeiten ggf. beeinträchtigt werden könnte. Mit Schreiben vom 27.10.2021 gibt Enercity Netz den Hinweis, dass eine Verlegung der Wasserleitung voraussichtlich in 2022 erfolgen soll.

#### *Schmutzwasser*

Die Schmutzwasserentsorgung des Plangebietes erfolgt über die Konrad-Adenauer-Straße. Die Stadt stellt jeweils einen Anschlusskanal für Schmutz- und Regenwasser (Verbindungsleitung zwischen dem Sammler und dem Grundstück einschließlich eines Revisionschachtes auf dem Baugrundstück) her. Da das Grundstück bereits erschlossen ist, sind die bereits vorhandenen RW- und SW- Anschlüsse auf dem Grundstück grundsätzlich zu nutzen.

#### *Niederschlagswasser*

Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades – einer nahezu vollständigen Überbauung – ist eine Versickerung des Regenwassers auf dem Grundstück nicht möglich. Ein Anschluss an den Regenwasserkanal ist daher unabdingbar.

Hierbei wird für Regenwasser max. ein Anschluss DN 150 (13 l/s) als Zweitanschluss hergestellt. Sollte eine größere Niederschlagsmenge auf dem Grundstück anfallen, ist diese auf dem Grundstück durch geeignete bauliche Maßnahmen zurückzuhalten.

Im Rahmen des Entwässerungskonzeptes ist darzulegen, wie mit dem anfallenden Regenwasser umgegangen wird.

#### *Löschwasser*

Für das Plangebiet wird entsprechend dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW eine Löschwassermenge von 3200 l/min. über 2 Stunden gefordert.

Eine aktuelle Überprüfung des vorhandenen Leitungsnetzes durch die Stadtwerke Hannover hat ergeben, dass der Löschwasserbedarf von 3.200 l/Min im Umkreis von 300 m für das Plangebiet sichergestellt werden kann.

#### *Richtfunktrassen*

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat die Telefonica Germany GmbH & Co. OHG darauf hingewiesen, dass im Nahbereich des Plangebietes zwei Richtfunktrassen ( Nr. 104553165 und Nr. 104553166) verlaufen, zu denen ein vertikaler und horizontaler Schutzbereich einzuhalten ist. Es ist ein horizontaler Schutzkorridor von 30 m zur Mittellinie der Richtfunktrasse und ein vertikaler Schutzabstand zur Mittellinie von mindestens 15,00 m einzuhalten. Geplante Konstruktionen und notwendige Baukräne dürfen nicht in die Richtfunktrasse hineinragen.



Der Verlauf der Richtfunktrassen einschließlich des horizontalen Schutzbereiches von 30 m ist nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen worden, ebenso ein nachrichtlicher textlicher Hinweis.

## 9. Kosten

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 65b Neuaufstellung „Nördlich Waggu-mer Hof“ entstehen der Stadt Langenhagen die verwaltungsinternen Kosten. Die Kosten für vorbereitende Gutachten und Untersuchungen sind dem Projekt „Rathausanbau“ im Bereich Hochbau direkt zugeordnet und werden aus den hierfür bereit gestellten Haushaltsmitteln gedeckt.

Die Kosten zur Planung und Errichtung der Rathuserweiterung entstehen nicht ursächlich aus diesem Bauleitplanverfahren, sondern aus zuvor getroffenen Ratsbeschlüssen. Sie sind daher an anderer Stelle im Zusammenhang mit der Hochbauplanung darzulegen.

Diese Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 3 (1+2) PlanSiG vom 05.10.2021 bis 04.11.2021 (einschließlich) öffentlich ausgelegen.

Diese Begründung hat gemäß § 4 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 (1+2) PlanSiG vom 05.10.2021 bis 04.11.2021 (einschließlich) öffentlich ausgelegen.

Der Bebauungsplan Nr. 65b Neuaufstellung mit dieser Begründung wurde vom Rat der Stadt Langenhagen am ..... gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Langenhagen, den

2022

Bürgermeister