

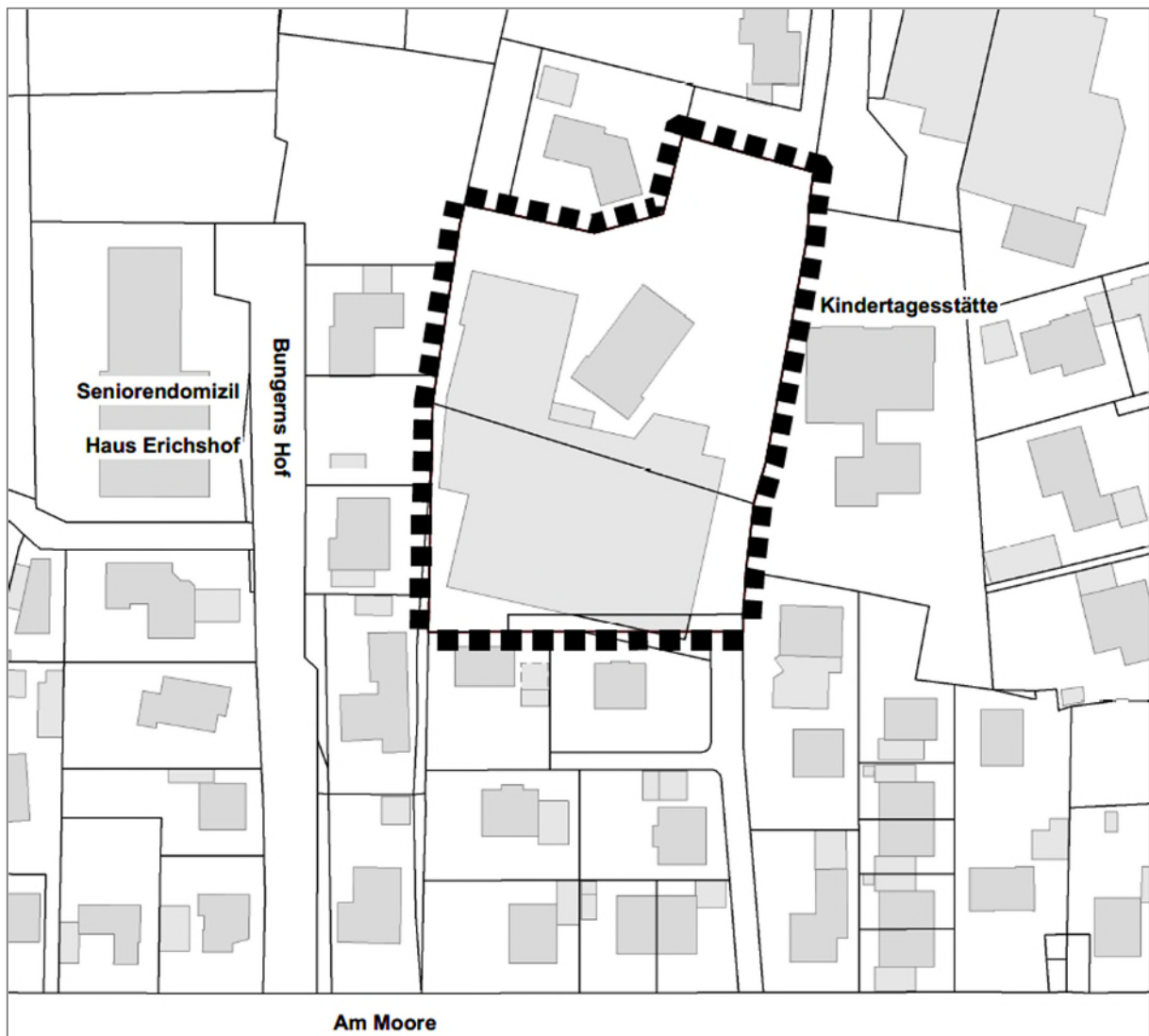
STADT LANGENHAGEN

Bebauungsplan Nr. 407 N, 1. Änderung
" Godshorn-Mitte "

Beschleunigtes Verfahren gemäß §13a BauGB

B E G R Ü N D U N G

Entwurf vom 12.12.2024



Inhaltsverzeichnis

0. VORBEMERKUNG – BESCHLEUNIGTES VERFAHREN	3
1. GELTUNGSBEREICH	3
2. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	4
3. UMWELTPRÜFUNG	6
4. ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN, ÜBERGEORDNETE FACHPLANUNG	6
5. FESTSETZUNGEN	7
6. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT	9
7. VERKEHR	11
8. STÖRFALLBETRIEBE	11
9. EINGRIFFSREGELUNG, BAUMBESTAND	12
10. KLIMASCHUTZ	13
11. IMMISSIONSSCHUTZ	14
12. BODENSCHUTZ	14
13. VER- UND ENTSORGUNG	15
14. KOSTEN	16

I. Begründung

0. Vorbemerkung – Beschleunigtes Verfahren

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Langenhagen hat am 04.07.2022 die Aufstellung der 1. Änderung zum Bebauungsplan 407N „Godshorn-Mitte“ beschlossen. Diese Änderungsplanung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB für die Bebauung einer innerstädtischen Fläche durchgeführt. Ein Umweltbericht und eine zusammenfassende Erklärung werden nicht erstellt. Die Vorgehensweise zur Durchführung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13a BauGB ist möglich, da mit der angestrebten Wohnbebauung eine Weiterentwicklung der vorhandenen Siedlungsstrukturen im überplanten Innenbereich erfolgt und die vorgesehene Erweiterung der vorhandenen Wohngebiete somit der Innenentwicklung dient. Das Ziel ist die Nachverdichtung zu Wohnzwecken im Ortsteil Godshorn.

Eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung, auf die gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet werden kann, erfolgte allerdings aufgrund der zu diesem Zeitpunkt geltenden Kontaktbeschränkungen nicht in Form einer Präsenzveranstaltung. Stattdessen standen die verfügbaren Unterlagen auf der Internetseite der Stadt Langenhagen öffentlich zur Einsichtnahme und Äußerung/persönlichen Stellungnahme in der Zeit vom 16.02.2023 bis zum 08.03.2023. Die in dieser Zeit hervorgebrachten Anmerkungen und Anregungen sind geprüft und im Planungsprozess berücksichtigt worden.

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 407N, 1. Änderung „Godshorn-Mitte“ umfasst die nördliche Restfläche des ehemaligen Gärtneriegeländes auf dem Grundstück Am Moore 25. Er wird im Westen von der straßenseitigen Bebauung des Bungerns Hofes und im Osten von einer Fläche für Gemeinbedarf des Bebauungsplans Nr. 407a, 1. Änderung begrenzt, auf der sich eine Kindertagesstätte befindet. Südlich des Grundstücks verläuft ein Wohngebiet, nördlich grenzt das Plangebiet an eine gewerbliche/ (Büro-)Bebauung entlang der Straße Alt-Godshorn. Die genaue Abgrenzung des Verfahrensgebietes ist dem auf der Titelseite abgebildeten Lageplan zu entnehmen.

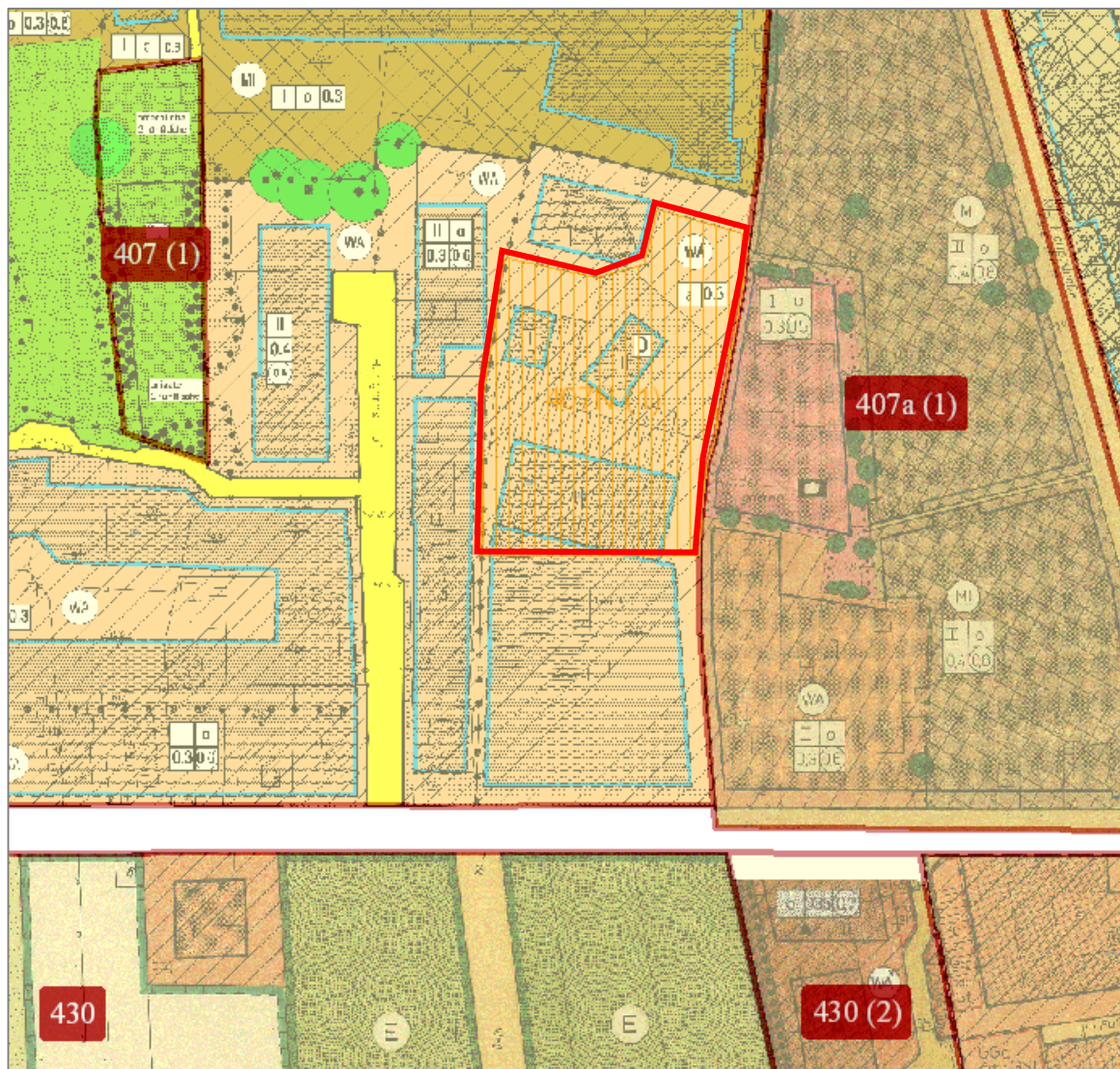


Abbildung 1: Übersicht Lage Plangebiet B-Plan 407N (1) und umliegende B-Pläne Nr. 407 (1), Nr. 407a (1), Nr. 430 und Nr. 430 (2).

Quelle: Stadt Langenhagen, Aerowest, Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, www.lgln.de

2. Ziel und Zweck der Planung

Der Wohnungsmarkt in der Stadt Langenhagen ist angespannt. Aufgrund einer überproportionalen Zuwanderung aus dem Umland ist derzeit sowohl in der Innenstadt als auch in den dezentralen Lagen die Nachfrage nach Wohnraum stark gestiegen. Für eine weitere nachhaltige und zukunftsfähige Siedlungsentwicklung sind nur noch wenige Wohnbauflächen vorhanden. Daher ist es wichtig auf die angespannte Wohnungsmarktsituation zu reagieren und gegebenenfalls Pläne an die neuen Rahmenbedingungen anzupassen. Maßvolle, dem städtebaulichen Umfeld angepasste Nachverdichtung ist hierbei einer der wesentlichen Instrumente zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme und Schaffung neuer Wohnbauflächen.

Anlass zur Aufstellung der 1. Änderungsplanung ist, nach Betriebsaufgabe des ehemals vorhandenen Gartenbaubetriebes auf dem Gelände die Wohnbebauung zu ermöglichen.

Die ca. 0,6 ha große, derzeit unbebaute jedoch zum größten Teil versiegelte Fläche des Verfahrensgebietes bildet ein nicht unerhebliches Nachverdichtungspotential.

Der bisherige Bebauungsplan 407N „Godshorn-Mitte“ vom 24.06.2000 sieht für den Planbereich „Allgemeines Wohngebiet“ vor und lässt eine Nachverdichtung auf dem Grundstück nur im eingeschränkten Maße zu. Die Festsetzungen ermöglichen bisher nur eine eingeschossige Bebauung im Bereich der Baugrenzen. Der Zuschnitt des Grundstücks lässt aber durchaus weitere Bebauung in Richtung Norden zu.

Das im nördlichen Teil des Grundstücks ehemals denkmalgeschützte Wohnwirtschaftsgebäude hat aufgrund von Unwirtschaftlichkeit seinen Denkmalstatus verloren und ist inzwischen zurückgebaut worden. Die festgesetzten Baugrenzen, welche zum Schutz des Baudenkmals nur begrenzte Baufenster zulassen, sind damit hinfällig geworden. Eine neue Festsetzung der Baugrenzen in einem größer gefassten Rahmen soll auf die entstandene Situation reagieren und die Möglichkeit zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum in der Stadt Langenhagen eröffnen.

Vor diesem Hintergrund erarbeitete der neue Grundstückseigentümer in Abstimmung mit der Stadt Langenhagen ein Bauungskonzept, das sich an die südlich angrenzende Neubebauung orientiert und eine moderate Nachverdichtung mit 10 Einzelhäusern und einem Doppelhaus mit maximal zwei Vollgeschossen vorsieht. Die Erschließung des geplanten allgemeinen Wohngebiets soll über die Weiterführung einer bestehenden privaten Stichstraße erfolgen, die von Süden angefahren wird und im Norden in einem Wendeplatz endet. Von dem Wendeplatz führt ein Gehweg zu der Zufahrt von der Straße Alt-Godshorn, der mit einem Geh- und Radfahrrecht für Anlieger/Anwohner des Grundstücks Am Moore 25 beschränkt wird. Um eine unnötige Versiegung zu vermeiden wird der bereits bestehende befestigte Weg aufgenommen und weitergeführt. Mit dieser weiteren Wegebeziehung wird den Fußgängern und den Radfahrern ein Zugang zu der Straße Alt-Godshorn ermöglicht und eine Verbesserung der Erschließung erreicht.

Damit eine Nachverdichtung auf den nicht genutzten Flächen ermöglicht werden kann, sollen die Festsetzungen des Bebauungsplanes 407N für die Flurstücke 216/17 und 216/16 hinsichtlich der Baugrenzen sowie der Geschossigkeit von Gebäuden überarbeitet werden. Demnach wird die überbaubare Grundstücksfläche in der Änderungsplanung in Richtung Norden erweitert, so dass neben den derzeit geplanten/genehmigten zwei Einzelhäusern und einem Doppelhaus 8 weitere Einfamilienhäuser entstehen können. Die Höhenentwicklung der Neubebauung soll sich in den Bestand der näheren Umgebung einfügen, so dass in dem Baugebiet maximal zweigeschossige Bauweise und eine Traufhöhenbegrenzung von 6 m festgesetzt wird. Des Weiteren soll sich die geplante Wohnbebauung in ihrer Gestaltung der umliegenden Bebauung harmonisch anpassen. Aus diesem Grund werden im Bebauungsplan 407N, 1. Änderung entsprechende textliche und gestalterische Festsetzungen getroffen, die in den Kapiteln 5 und 6 der Begründung näher erläutert sind.

Durch die Überarbeitung der Festsetzungen des geltenden Bebauungsplanes 407N soll die bisherige Versiegelung durch großflächige Gewächshäuser einer kleinteiligen Einzelbebauung weichen. Damit kann ein höherer Grad an Grünflächen und eine deutliche Verbesserung der Situation für den erhaltenswerten Baumbestand auf dem Grundstück geschaffen werden.

Der Ratsbeschluss der Stadt Langenhagen bezüglich der Errichtung von sozial gefördertem Wohnungsbau (30% Sozialquote), kommt in diesem Fall aufgrund der vorhanden baulichen kleinteiligen Strukturen in dieser Planung nicht zur Durchführung.

Das abgestimmte Bebauungskonzept dient als Grundlage für den städtebaulichen Vertrag, so dass dessen vertragsgemäße Umsetzung sichergestellt ist.

3. Umweltprüfung

Gemäß § 13a BauGB kann im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren von der Durchführung einer Umweltprüfung abgesehen werden, wenn in dem Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt wird.

Die maximale überbaubare Grundstücksfläche des Bebauungsplanes 407 N, 1. Änderung beträgt ca. 5.906 m² und ist somit deutlich kleiner als 20.000 m². Damit ist das Kriterium für die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 BauGB i. V. mit § 13 Abs. 3 BauGB erfüllt. *Von der Durchführung einer Umweltprüfung einschließlich Umweltbericht wird abgesehen.*

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, übergeordnete Fachplanung

Regionales Raumordnungsprogramm

Aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) 2016 können folgende allgemeine Planungsansätze auf die vorliegende Planung übertragen werden:

- Die Sicherung bzw. Schaffung eines bedarfsgerechten Wohnungsangebotes
- Eine auf sparsame Flächeninanspruchnahme ausgerichtete Siedlungsentwicklung mit der vorrangigen Nachverdichtung auf bereits bebauten Flächen.

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Langenhagen trifft keine Aussagen zum Siedlungsbereich im Plangebiet.

Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan des Stadt Langenhagen ist das gesamte Plangebiet als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Diese Darstellung entspricht den geplanten Festsetzungen als „allgemeines Wohngebiet“. Die Bebauungsplanänderung ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

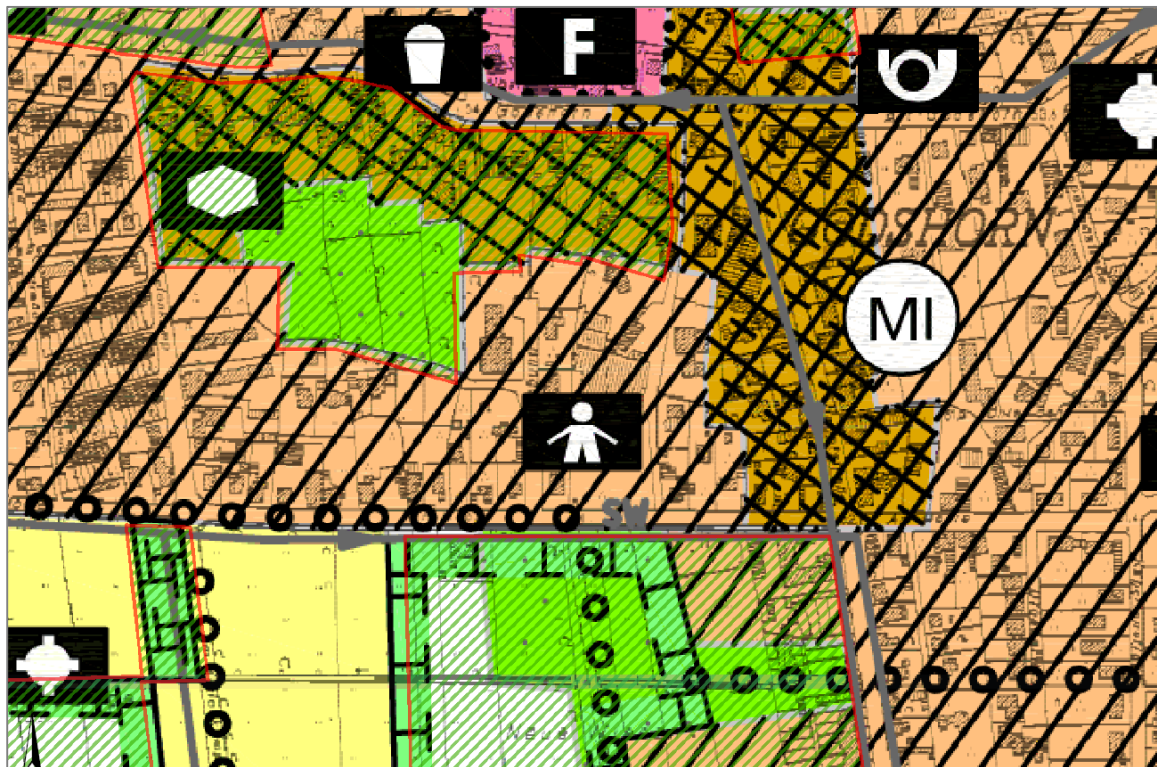


Abbildung 2: Auszug des Flächennutzungsplanes, Langenhagen.

Quelle: Stadt Langenhagen, Aerowest, Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, www.lgln.de

5. Festsetzungen

5.1. Art der baulichen Nutzung

Die vorliegende Bebauungsplanänderung übernimmt für das geplante Baugebiet größtenteils die Regelungen des Bebauungsplanes 407N „Godshorn-Mitte“. Vor dem Hintergrund der angedachten Wohnnutzung werden die Bauflächen als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt, was der Festsetzung im ursprünglichen Bebauungsplan entspricht.

Die in den allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden im Geltungsbereich ausgeschlossen, weil diese Nutzungen ein erhöhtes Verkehrsaufkommen bzw. eine erhöhte Flächenintensität erwarten lassen und sich demzufolge schwer mit den vorhandenen und geplanten Wohnstrukturen vereinbaren lassen bzw. häufig Nutzungskonflikte bewirken. So wäre beispielweise eine Tankstelle sowohl aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Kindertagesstätte als auch aufgrund der Erschließungssituation aus städtebaulicher Sicht nicht denkbar. Um mögliche Beeinträchtigungen der Wohnfunktion z.B. durch zusätzliche Zu- und Abfahrtsverkehre zu vermeiden, werden oben genannte Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sein.

5.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, die Anzahl der Vollgeschosse und die Gebäudehöhe (Firsthöhe) vorgegeben.

Im gesamten Plangebiet wird die Grundflächenzahl von 0,3 aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 407N unverändert übernommen. Um eine zu starke Verdichtung der Bebauung zu vermeiden und etwas großzügigere Grundstücksgrößen im Baugebiet zu ermöglichen, wird die bereits vorgegebene Grundflächenzahl nicht auf das Höchstmaß/Maximum erhöht. In die textlichen Festsetzungen unter Pkt. 2 wird ebenfalls unverändert übernommen, dass Stellplätze und Zufahrten aus Rasenpflaster mit mind. 3 cm Fugenabstand oder aus vergleichbar wasserdurchlässigen Materialien nur zu 50 % auf die zulässige Grundfläche anzurechnen sind. Dies ermöglicht zum einen eine größere Flexibilität bei der Planung und begünstigt zum anderen die Verwendung ökologisch höherwertiger Befestigungen auf den Grundstücken.

Ferner wird aus Gründen des Klima- und Naturschutzes im gesamten Plangebiet festgesetzt, dass jede über die gemäß § 19 BauNVO ermittelte zulässige Grundfläche hinausgehende Fläche als unverdichtete, versickerungsfähige, bewachsene und belebte Oberbodenzone gärtnerisch anzulegen ist. Damit sind auch Gestaltungen als Schottergärten unzulässig.

In Bezug auf die Höhe und die Geschossigkeit soll sich die geplante Bebauung harmonisch in die Umgebung einfügen. Demzufolge wird im gesamten Plangebiet die Zahl der Vollgeschosse auf maximal zwei begrenzt. Die in dem geltenden Bebauungsplan Nr. 407N definierte eingeschossige Bauweise ist obsolet, da diese Festsetzung in erster Linie aus Rücksicht auf die vorhandene denkmalgeschützte Bebauung erfolgte, welche aber zwischenzeitlich zurückgebaut worden ist.

Um eine ortsbildtypische Bebauung zu erzielen, wird zusätzlich eine maximale Traufhöhe der Gebäude vorgegeben (s. Pkt. 6.1.). Auf diese Weise soll die Höhenentwicklung begrenzt und somit dem Erscheinungsbild einer zu stark verdichteten Bebauung entgegengewirkt werden.

Die Geschossflächenzahl wird mit 0,6 definiert. Diese Festsetzung ergibt sich aus der max. zulässigen Anzahl der Vollgeschosse und entspricht den vorhandenen Strukturen in der Umgebung.

Die derzeitige Einschränkung der überbaubaren Grundstücksflächen auf dem Grundstück ergab sich aufgrund der Nähe zum ehemals geschützten Fachwerkhaus, dessen Erscheinungsbild nicht beeinträchtigt werden sollte. Der Rückbau des ehemaligen Denkmals erlaubt eine relativ großzügige Festsetzung bzw. Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen im gesamten Baugebiet. Damit werden die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten deutlich verbessert. Die Baugrenzen im Plangebiet werden soweit in Richtung Norden erweitert, dass zukünftig weitere Einzel- und Doppelhäuser auf dem Grundstück errichtet werden können. Bei der Festsetzung der Baugrenzen ist insbesondere auf den vorhandenen schützenswerten Baumbestand und auf einen ausreichenden Abstand zu der benachbarten Bebauung eingegangen worden.

Die Festsetzung bezüglich der Bauweise lässt im Plangebiet ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zu, da sowohl die vorhandene als auch die angedachte Bebauung ausschließlich Doppel- und Einfamilienhäuser aufweisen.

5.3. Garagen, Carports und Stellplätze

Garagen, Carports und Stellplätze sind im gesamten Plangebiet nur im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausnahmsweise können weitere Stellplätze im Vorgartenbereich zugelassen werden, wenn diese im direkten Zufahrtsbereich von Garagen und Carports liegen. Um einer unnötigen/ ökologisch nicht erwünschten Flächenversiegelung entgegenzuwirken, sollten Garagen, Carports und Stellplätze so angeordnet werden, dass längere Zufahrten vermieden werden.

6. Örtliche Bauvorschrift

Mit folgenden örtlichen Bauvorschriften soll gewisser Gestaltungsspielraum für die Planung und Konzeption neuer Wohnbebauung ermöglicht werden, aber auch die wichtigsten städtebaulichen Gestaltungsmerkmale vorgegeben werden. Insbesondere werden Rahmenvorgaben für die Traufhöhe und Firstrichtungen sowie die Dächer der Gebäude getroffen. Weitere Festsetzungen betreffen die Gestaltung der Doppelhäuser und die Müllentsorgung. Auf eine Festsetzung bezüglich der Gestaltung von Gebäudeaußenflächen wird verzichtet, da die denkmalpflegerischen Aspekte zur Sicherung des Erscheinungsbildes des auf dem Grundstück ehemals vorhandenen historischen Gebäudes mit dessen Rückbau, obsolet geworden sind.

6.1. Traufhöhen und Firstrichtungen

Die Umgebung des Plangebiets ist von 1- bis 2-geschossigen Bebauung geprägt. Im Zuge der Neubebauung soll die vorhandene Struktur aufgegriffen und weiterentwickelt werden. Aus diesem Grund wird im gesamten Plangebiet eine maximale Traufhöhe von 6,0 m festgesetzt. Durch die Festlegung der Gebäudehöhe soll gewährleistet werden, dass trotz der Erhöhung der zulässigen Vollgeschosse von maximal 1 auf 2 Vollgeschosse die Einbindung in den Bestand und der Übergang zur vorhandenen Gebäudestruktur gelingt.

Ergänzend wird aus Klimaschutzgründen die Firstrichtung der Wohngebäude vorgegeben. Für die Hauptgebäude im westlichen Teil des Plangebiets wird eine Nord-Südausrichtung und für den östlichen Teil eine Ost-Westausrichtung vorgeschrieben. Auf diese Weise wird die städtebauliche Gesamtidee gestärkt und eine Nutzung der damit gegebenen geeigneten Dachflächen zur Solarenergiegewinnung ermöglicht.

6.2. Dächer

Neben der Höhenentwicklung wird die Dachform und -neigung zur Unterstützung des städtebaulichen Gesamtbildes festgesetzt. Prägend für die vorhandene Bebauung sind gleichwinkelig geneigte Sattel- und Krüppelwalmdächer mit einer Neigung von über 40°. Abweichend hiervon wird für die Neubebauung eine Neigung zwischen 35° und 45°

zugelassen. Die Vorgabe einer Minstdachneigung von 35° wird als ausreichend für die Einfügungserfordernisse der Neubebauung in die vorhandenen Strukturen erachtet. Dächer der Wohngebäude mit einer geringeren Neigung sind aus Klimaschutzgründen nur mit einer extensiver Dachbegrünung zugelassen.

Die Dachbegrünungsfläche ist mit mindestens 15 cm Substrataufbau mit standortangepassten einheimischen Sedum-Arten, Kräuter und Gräsern unter Berücksichtigung der Dachbegrünungsrichtlinie 2018 (in neuster Ausgabe) der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V. (FLL) extensiv zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Ebenfalls sind aus ökologischen Gesichtspunkten Garagen mit Flachdächern und flachgeneigten Dächern mit einer Neigung von maximal 15° extensiv zu begrünen.

Die Kombination von extensiven Gründächern mit Photovoltaikanlagen ist aus Gründen des Klimaschutzes zulässig und erwünscht, wenn mindestens 50% der jeweiligen Dachfläche extensiv begrünt wird.

Da Dachaufbauten wie beispielweise Dachgauben äußere Erscheinung eines Gebäudes stark beeinflussen und die Dachlandschaft prägen, darf die Summe der Breiten der Dachgauben nicht mehr als 50 % der Gesamtbreite der jeweiligen Dachfläche ausmachen. Diese Festsetzung soll gewährleisten, dass trotz einer Erhöhung dieses Maßes von 40 % auf 50 % im Vergleich zum ursprünglichem Bebauungsplan Nr. 407 N, die geplanten Wohnhäuser sich in die umliegende Bestandsbebauung einfügen und eine harmonische Wirkung der Gebäude nicht beeinträchtigt wird.

6.3. Doppelhausgestaltung

In Bezug auf die Gestaltung von Doppelhäusern wird vorgegeben, dass diese in ihrer Ansichtswirkung insbesondere hinsichtlich der Dachform und -neigung, Traufhöhe, Fassadengliederung, sowie Material- und Farbauswahl spiegelbildlich auszuführen sind. Darüber hinaus sind Vor- und Rücksprünge zwischen den Doppelhaushälften nicht zulässig. Damit wird sichergestellt, dass selbst bei verschiedenen Bauherren mit variierenden Konzepten das Gesamtbild bzw. visuelle Integrität des Gebäudes erhalten bleibt.

6.4. Müllentsorgung

Zur Ordnung und gestalterischen Einbindung des Außenraums sind entlang der privaten Wege Müllsammelplätze vorzusehen. Diese sind mit einer Bepflanzung oder einem Berankungsgerüst als Sichtschutz zu umgeben oder in die Baukörper von Haupt- und Nebenanlagen einzubeziehen.

Die Regelungen bezüglich des gemeinschaftlichen Müllsammelplatzes an der Straße Alt-Godshorn sind in dem städtebaulichen Vertrag verankert.

7. Verkehr

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt von Süden über die Zufahrt zur Straße Am Moore. *Die wegerechtlich ausgearbeitete Straße wird als private Erschließungsfläche entwickelt und mit einem Geh- und Fahrrecht für Anlieger, sowie einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für örtliche Ver- und Entsorgungsträger beschränkt.* Der ruhende Verkehr wird auf den Grundstücken nachgewiesen. Eine Erschließung des Grundstücks von Norden, über die Zufahrt von der Straße Alt-Godshorn, wird aus planungsrechtlicher Sicht nicht verfolgt, zum einen wegen der beengten Zuwegungssituation und zum anderen aufgrund des erhaltenswerten Baumbestandes. Lediglich über den Gehweg, der von dem Wendeplatz abzweigt, wird das Gebiet von Norden (Alt-Godshorn) für Fußgänger- und Radverkehr erreichbar. Der geplante Weg nimmt den Verlauf des bereits bestehenden befestigten Weges auf und wird mit einem Geh- und Radfahrrecht für Anlieger beschränkt.

Von dem Verfahrensgebiet ist in ca. 360 m fußläufiger Entfernung Haltestelle „Zeisigstraße“ der Buslinie 480 in Richtung Langenhagen-Zentrum zu erreichen.

Die nächstgelegene Autobahnanschlussstelle der Bundesautobahn BAB A 2 ist in weniger als 5 Minuten zu erreichen. Damit ist eine sehr gute überregionale Verkehrsanbindung vorhanden.

8. Störfallbetriebe (Betriebsbereiche im Sinne von §3 Abs. 5a BImSchG)

Bei den Störfallbetrieben handelt es sich um Betriebe, die der Störfallverordnung unterliegen. Die Störfallverordnung schreibt vor, wie Störfälle verhindert und ihre Auswirkungen auf Menschen, Umwelt und Sachgüter begrenzt werden können. Diese Vorschriften gelten für Betriebsbereiche, in denen gefährliche Stoffe im Sinne der Seveso-III-Richtlinie (Richtlinie 2012/18/EU) vorhanden sind.

In der direkt angrenzenden Nachbarkommune und Landeshauptstadt Hannover gibt es mehrere zu beachtende Störfallbetriebsbereiche, die Auswirkungen auf schützenswerte Gebiete und Nutzungen im Stadtgebiet Langenhagen (Stadtteile Godshorn und Schulenburg) haben können.

Mit der Änderung der NBauO zum 30.07.2017 wurde der gesetzliche Achtungsabstand für die schutzbedürftigen Nutzungen auf 2.000 m um den Betriebsbereich festgesetzt.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Achtungsabstandes eines Gewerbegebietes, welches der Störfallverordnung unterliegt. Das Unternehmen Hüttenes-Albertus Chemische Werke GmbH ist ca. 1.900 m von dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 407 N, 1. Änderung entfernt. Da in diesem Fall schutzwürdiges Bauvorhaben (Wohnbebauung) in 2.000 m Achtungsabstand von dem Störfallbetrieb liegt, ist nicht auszuschließen, dass durch die Planung ein Konflikt entstehen kann. Das heißt, es sind die angemessenen Sicherheitsabstände der Störfallbetriebsbereiche im Rahmen einer gutachterlichen Detailbetrachtung zu bestimmen und gegebenenfalls Konfliktlösungen aufzuzeigen. Das vorliegende Fachgutachten zur Bestimmung des angemessenen Sicherheitsabstandes zu den schutzbedürftigen Nutzungen zeigt, dass auf dem Betriebsgelände der Firma Hüttenes-Albertus Chemische Werke GmbH chemische Produkte hergestellt werden, die

hauptsächlich in der Gießereiindustrie angewandt werden. Im Einzelnen handelt es sich um Produktion von Form- und Kernsandbindemitteln, sowie Formstoffüberzügen.

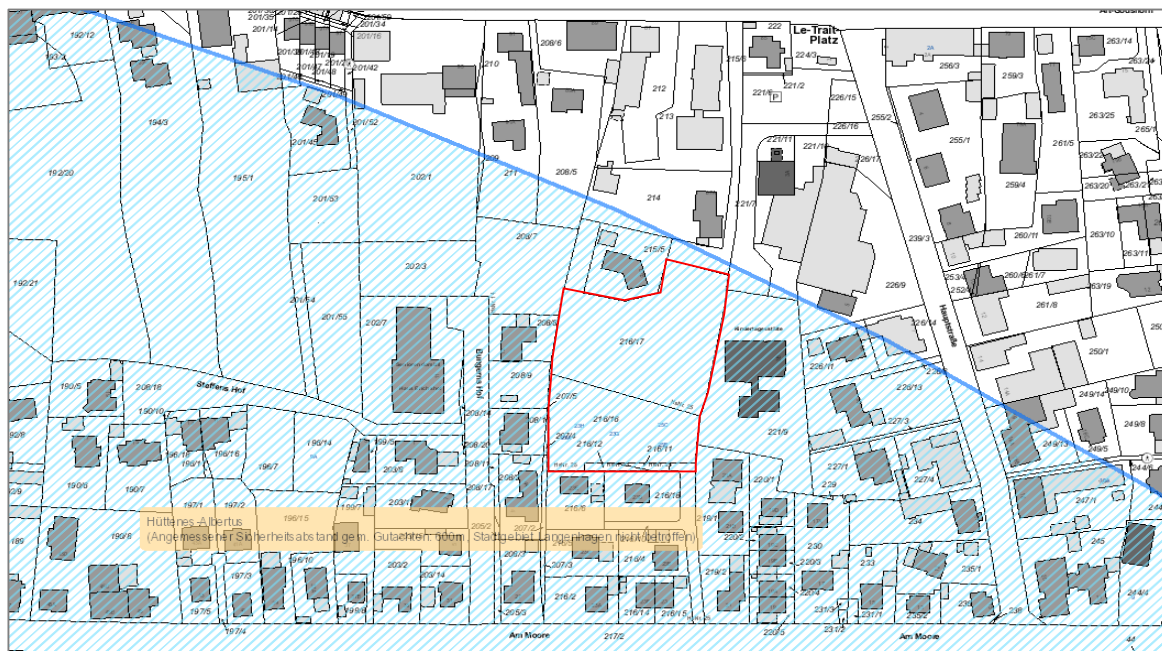


Abbildung 3: 2km Achtungsabstand von Störfallbetrieb Hüttenes-Albertus Chemische Werke GmbH. Plangebiet des B-Plans Nr. 407N, 1. Ä. in Rot.

Quelle: Stadt Langenhagen, Aerowest, Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, www.lgln.niedersachsen.de

Die Untersuchung potentieller Störfallereignisse und Störfallszenarien hat ergeben, dass ein angemessener Sicherheitsabstand zum Betriebsbereich der Firma Hüttenes-Albertus Chemische Werke GmbH 600 m beträgt. Demnach liegt die vorliegende Planung außerhalb des ermittelten abgemessenen Sicherheitsabstandes des Störfallbetriebsbereiches. Es darf also davon ausgegangen werden, dass durch die vorliegende Planung kein Konflikt hervorgerufen wird und dem Trennungsgebot gemäß §50 BImSchG somit Rechnung getragen wird.

9. Eingriffsregelung, Baumbestand

Da die Aufstellung dieser Bebauungsplanänderung in einem beschleunigten Verfahren nach § 13a (1) Nr.1 BauGB erfolgt, kommt die Eingriffsregelung nicht zur Anwendung. Ebenso wird von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht und vom Monitoring abgesehen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine überplante Fläche mit einem vergleichsweise hohen Versiegelungsgrad, welche im Zuge der Planung teilweise wieder entsiegelt und begrünt werden soll. Dennoch sind die umweltrelevanten Aspekte in die Abwägung und die planerische Entscheidung miteinzubeziehen. In diesem Zusammenhang sind aus Gründen des Klimaschutzes insbesondere Maßnahmen, wie Nutzung von Solarenergie, Dachbegrünung, Begünstigung von Rasenpflaster, sowie Pflanzmaßnahmen von Bedeutung.

Im Plangebiet sind einige Ortsbild prägende Bäume vorhanden, die der städtischen Allgemeinverfügung zur einstweiligen Sicherstellung von Bäumen im Gebiet der Stadt Langenhagen unterliegen. Diese werden in das Gesamtkonzept eingebunden und in dem Bebauungsplan festgesetzt. Dazu zählen zwei Einzelbäume (Hainbuche und Kastanie) am

nordöstlichen Rand des Gebiets und zwei Einzelbäume (Linde und Eiche) im östlichen Bereich des Grundstücks. Dieser Baumbestand ist zu erhalten und Eingriffe in deren Wurzel- und Kronenbereich zu vermeiden. Dies wird sowohl durch eine Regelung im städtebaulichen Vertrag als auch durch eine gesonderte Festsetzung im Bebauungsplan sichergestellt (s. textliche Fests. 5). Jegliche Flächenversiegelung, -verdichtung oder Bebauung im Kronen- und Wurzelbereich der festgesetzten Bäume ist unzulässig. Sollte der Baum biologisch abgängig sein, ist eine angemessene Ersatzpflanzung vorzunehmen. Auf den Baugrundstücken, auf denen kein erhaltenswerter Baumbestand festgesetzt ist, gilt es jeweils mindestens einen heimischen Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (s. textliche Fests. 4.2).

10. Klimaschutz

Mit der Klimaschutznovelle von 2011 hat die Bundesregierung die schon zuvor enthaltenen städtebaulichen Belange des globalen Klimaschutzes besonders hervorgehoben und hat ihm damit endgültig eine städtebauliche Dimension zuerkannt. In diesem Sinne hat sich auch die Politik der Stadt Langenhagen intensiv mit dem Thema auseinandergesetzt. Durch den Ratsbeschluss der Stadt Langenhagen vom 14.09.2020 sind in Vorbereitung zu einem integrierten Klimaschutzkonzept Beschlüsse zum Klimaschutz (BD/2020/138-1; BD/2020/143-1) gefasst worden, um eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. 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. Demzufolge werden aus Klimaschutzgründen bei geplanten Neubauten im Bereich neuer oder zu ändernder Bebauungspläne vorwiegende Deckung des Energiebedarfes durch selbsterzeugte erneuerbare Energien, sowie extensive Dachbegrünung oder eine Kombination von extensiven Gründächern mit Anlagen für Photovoltaik gefordert.

Aus Gründen der Luftreinhaltung und Verbesserung der Luftqualität wird in diesem Bebauungsplan die Verbrennung von Heizöl 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 Solarenergie/ Photovoltaik, den Einsatz von Kraft-Wärme-Kopplung und Holzpellets sichergestellt werden, u.a. unter Einbeziehung regenerativer Energieerzeugungsanlagen. Zur Förderung des Klimaschutzes besteht mit dieser Festsetzung das Ziel die Vermeidung bzw. Verringerung 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. 407 N, 1. Änderung zu den GEG-Inhalten zu berücksichtigen. Mit dem Ausschluss von Heizöl bei Neubauten vor dem 01.01.2026, wie es das GEG vorsieht, wird eine „Verschärfung“ für die Neubauten im Bebauungsplan Nr. 407 N, 1. Änderung gegenüber dem GEG vorgenommen. Diese begründet sich mit dem politischen Willen, sofort Maßnahmen zur Senkung der CO₂ Emissionen einzuleiten, um den v.g. örtlichen Belastungen mit CO₂ in Langenhagen entgegenzuwirken.

11.Immissionsschutz

Im Plangebiet wirkt sich insbesondere Straßenverkehrslärm der Straßen Alt-Godshorn und Am Moore sowie der Hauptstraße auf die Lärmsituation aus. Die nördlich gelegene Straße Alt-Godshorn weist eine deutlich größere Verkehrsdichte als die beiden anderen Straßen auf, befindet sich aber mit einer Entfernung von ca. 350 m in einem ausreichend weiten Abstand zum Plangebiet. Die östlich gelegene Hauptstraße ist ca. 200 m und die vergleichsweise weniger befahrene Straße Am Moore ist ca. 100 m entfernt. Außerdem wirken auf das Plangebiet entfernter gelegene Lärmquellen der B 522, der BAB A2 sowie der A 352 ein.

Für die Beurteilung der Immissionssituation in Verfahrensgebiet wird zum Straßenverkehrslärm auf die für die städtebauliche Planung umgerechneten Werte aus der Lärmaktionsplanung zurückgegriffen. Hinsichtlich der Straßenverkehrslärmverhältnisse ist danach festzuhalten, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für WA-Gebiete von 55 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts, lediglich nachts mit 47 dB(A) – 49 dB(A) um ca. 4 dB(A) überschritten werden.

Im Rahmen der Abwägung wird auf eine Festsetzung von aktiven Schallschutzmaßnahmen verzichtet, weil es sich lediglich um eine Baurechterweiterung für ein Grundstück handelt und sich das Bauvorhaben in einen bereits bestehenden und funktionierenden Gesamtzusammenhang eingliedert. Auf eine Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen wird im Bebauungsplan verzichtet, weil davon auszugehen ist, dass die Anforderungen für den Wärmeschutz der Gebäude bereits den erforderlichen Schallschutz abdecken.

Für die bestehende Bebauung kann trotz der zu erwartenden Mehrbelastung der vorhandenen Straße 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.

Das Verfahrensgebiet befindet sich deutlich außerhalb des Siedlungsbeschränkungsbereiches mit erhöhten Anforderungen an den passiven Schallschutz. Daher ergeben sich aufgrund des Luftverkehrs keine zusätzlichen Anforderungen an diesen.

12.Bodenschutz

12.1. Altlasten

Im Altlastenkataster der Stadt Langenhagen sind für die Flurstücke Nr. 216/16 und 216/17 keine potentiellen Altlastenverdachtsflächen vermerkt.

12.2. Kampfmittel

Aufgrund der Auswertung von Luftbildern sowie des Kampfmittelkatasters der Stadt Langenhagen lässt sich im Plangebiet auf eine Verdachtsfläche schließen. Betroffen ist das Grundstück 216/17. Wie in der Abbildung 4 dargestellt, sind in diesem Bereich Bombardierung/Kriegseinwirkungen nicht auszuschließen. Deshalb wird vor Bodeneingriffen im Planungsbereich, Bodensondierung empfohlen. Diese Maßnahme ist grundsätzlich durch eine fachkundige Firma durchzuführen. Ein Hinweis zur Bodensondierung wurde in die nachrichtlichen Hinweise übernommen.

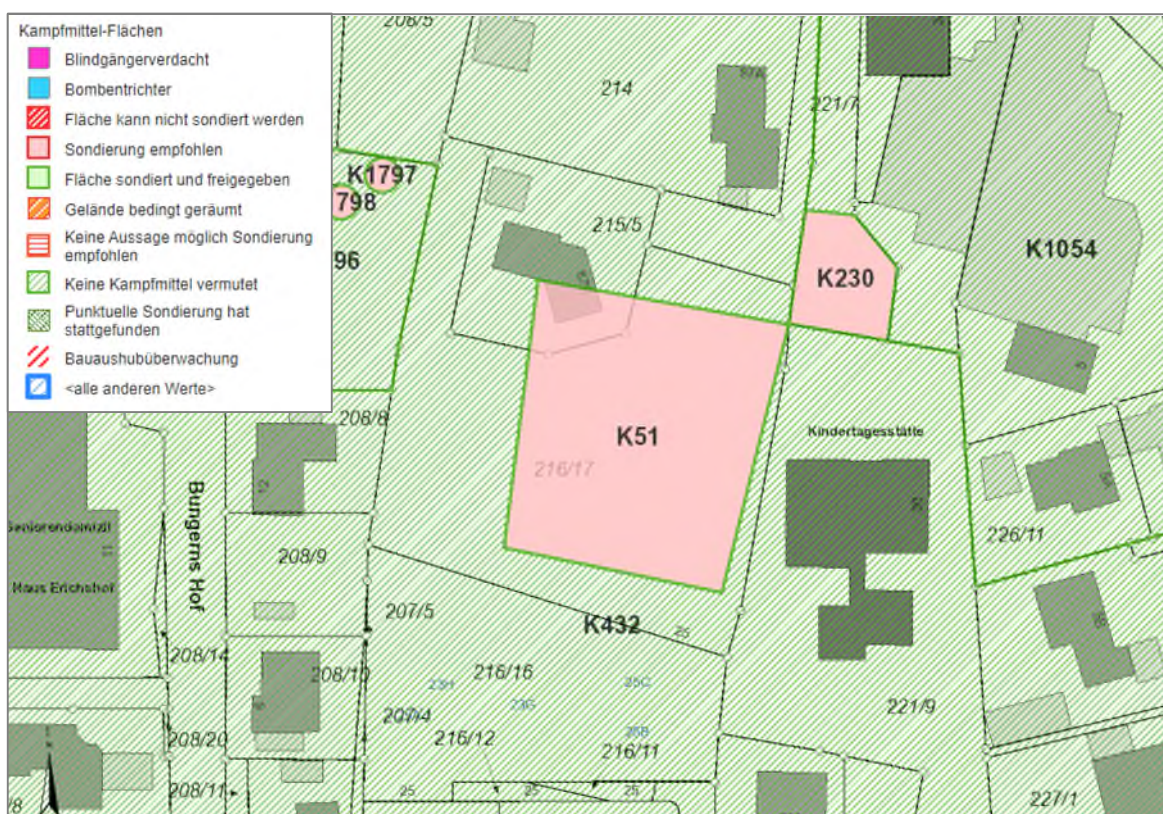


Abbildung 4: Auszug Kampfmittelkataster Stadt Langenhagen.

Quelle: Stadt Langenhagen, Aerowest, Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, www.lgln.de

13. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet grenzt an die mit Leitungen der Stadt Langenhagen oder anderer öffentlicher Versorger erschlossenen Straßen Am Moore (bzw. Privatstraße) und Alt-Godshorn. Daher ist der Anschluss der Grundstücke im Geltungsbereich an das Leitungsnetz der Stadt Langenhagen bzw. anderer Versorgungsträger grundsätzlich möglich, wenn auch eventuell Ergänzungen der Leitungskonzeptionen erforderlich werden. Die Erschließung der Grundstücke im Verfahrensgebiet erfolgt privat.

Sollte die Erschließung der Grundstücke von Süden (über die Straße Am Moore) erfolgen, werden die Anschlusskanäle für das Schmutz- und Niederschlagswasser im Bereich der Straße Am Moore und der Privatstraße von der Stadt Langenhagen hergestellt. Weitere

Entwässerungsanlagen zu den einzelnen Häusern und zur Entwässerung der geplanten Privatstraße werden von dem Bauträger hergestellt. Aufgrund der Kapazitäten der öffentlichen RW-Entwässerungsanlagen ist es nur möglich, einen Anschluss DN 150 für die gesamte Grundstücksfläche bereitzustellen. Daher ist es erforderlich, Versickerungs- und/oder Rückhaltungsmöglichkeiten auf dem Baugrundstück herzustellen, so dass ein großer Teil des anfallenden Regenwassers dem Grundwasser wieder zugeführt wird. Im Rahmen von konkreten Baugenehmigungsverfahren ist seitens des Bauherrn nachzuweisen, wie mit dem Niederschlagswasser verfahren wird.

Die Löschwasserversorgung für das Grundstück kann in einem Umkreis von 300 m mit einer Löschwassermenge von 800 l/min über 2 Stunden nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW-Regelwerks sichergestellt werden. Aufgrund weiterer Abstimmung mit Enercity sind zur Deckung des Löschwasserbedarfs zwei Hydranten (in der Straße Am Moore und am Le-Trait-Platz) sowie lange Schlauchlängen erforderlich.

Die Müllentsorgung erfolgt über den Abfallwirtschaftsbetrieb der Region Hannover (aha). Da die Eigentümer der Privatstraße derzeit nicht bereit sind, diese zwecks der Müllentsorgung zu enthaften, werden Mülltonnen und -container der südlichen fünf Häuser an dem Abholtag auf privaten Flächen (*im Bereich der privaten Erschließungsstraße*) an der Straße Am Moore abgestellt und von der aha ohne befahren der Privatstraße abgeholt. Der Müllsammelplatz für Mülltonnen und -container der nördlichen sieben Häuser wird auf dem privaten Grundstück an der Straße Alt-Godshorn vorgesehen. Es ist seitens der Eigentümer dafür zu sorgen, dass die Straße auch am Abholtag für die Rettungsfahrzeuge befahrbar bleibt. Die Mülltonnen und -container dürfen nicht im öffentlichen Straßenraum aufgestellt werden. *Diese Vorgabe sowie alle Regelungen bezüglich des gemeinschaftlichen Müllsammelplatzes an der Straße Alt-Godshorn sind in dem städtebaulichen Vertrag verankert.*

Sollte die Privatstraße zwecks Müllentsorgung enthaftet werden, ist der mit dieser Bebauungsplanänderung geplante Wendeplatz in seinem Durchmesser derart ausgebildet, dass ein Befahren mit dreiachsigen Müllfahrzeugen und Rettungsfahrzeugen möglich ist.

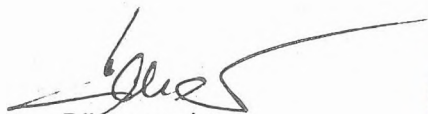
14.Kosten

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 407 N „Godshorn-Mitte“ entstehen der Stadt Langenhagen die verwaltungsinternen Kosten des Planaufstellungsverfahrens. Diese sind in einem städtebaulichen Vertrag dem Grundstückseigentümer als Veranlasser der Planung übertragen worden.

Diese Entwurfsbegründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.10.2024 bis 08.11.2024 (einschließlich) öffentlich ausgelegen.

Der Bebauungsplanentwurf Nr. 407 N, 1. Änderung „Godshorn-Mitte“ mit dieser Begründung wurde vom Rat der Stadt Langenhagen am 24.02.2025 gemäß § 10 BauGB beschlossen.

Langenhagen, 12.05.2025


Bürgermeister



