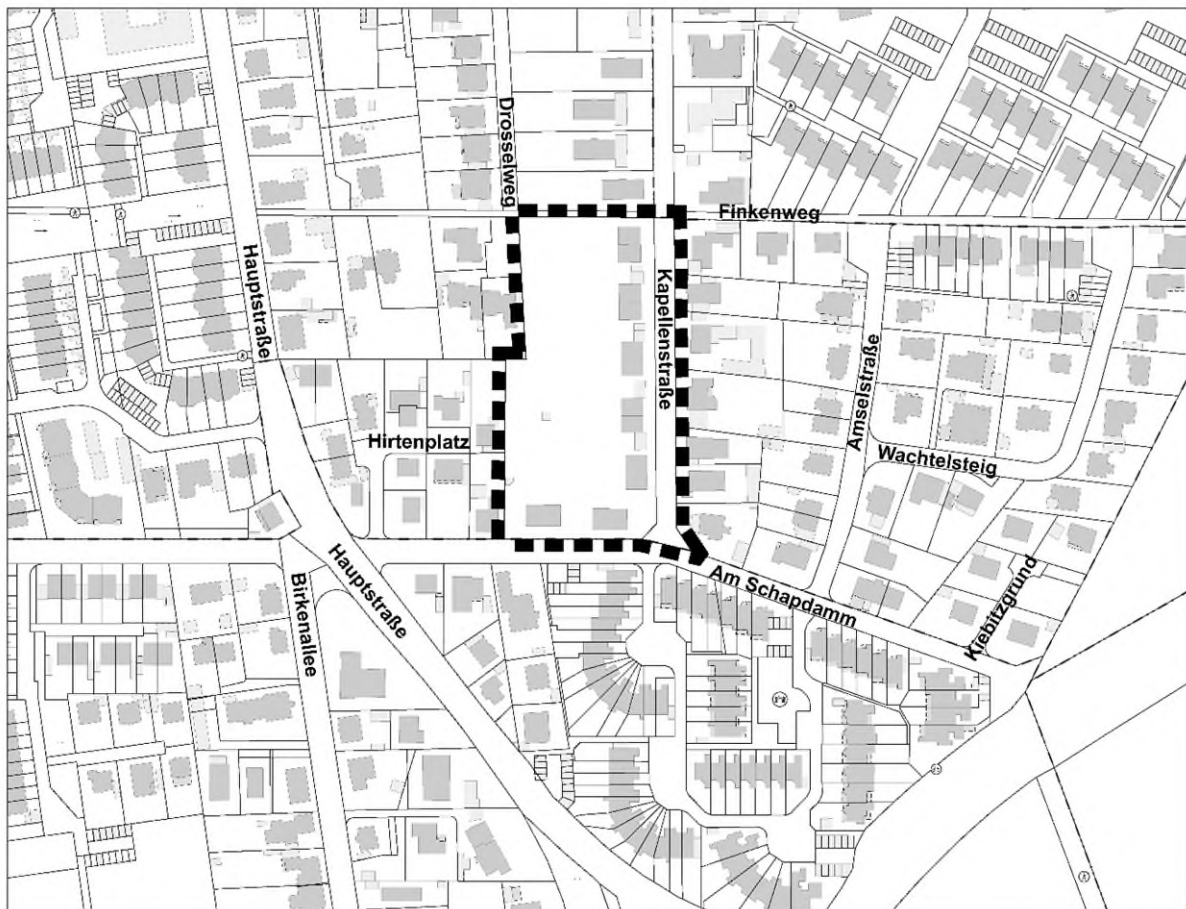


Stadt Langenhagen

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 418 1. Änderung „Westlich Kapellenstraße“

Entwurf vom 20.06.2024



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

Inhalt

0. Vorbemerkung – Beschleunigtes Verfahren.....	2
1. Geltungsbereich.....	2
2. Ziel und Zweck der Planung.....	3
3. Umweltprüfung	11
4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, übergeordnete Fachplanung	11
5. Festsetzungen.....	12
6. Örtliche Bauvorschriften.....	15
7. Störfallbetriebe (Betriebsbereiche im Sinne von §3 Abs. 5a BImSchG)	17
8. Verkehrliche Belange / Mobilitätskonzept	19
9. Ökologische Belange / Klimaschutz	21
10. Immissionsschutz.....	24
11. Bodenschutz	25
12. Ver- und Entsorgung.....	26
13. Wohnungsbilanz	26
14. Kosten.....	27

0. Vorbemerkung – Beschleunigtes Verfahren

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Langenhagen hat am 06.11.2023 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 418, 1. Änderung „Westlich Kapellenstraße“ beschlossen.

Diese 1. Änderungsplanung des Bebauungsplans Nr. 418 „Westlich Kapellenstraße“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt. Das Ziel ist die Nachverdichtung zu Wohnzwecken im Ortsteil Godshorn.

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

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

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

Auf die Durchführung einer Umweltprüfung einschließlich eines gesonderten Umweltberichts kann deshalb verzichtet werden. Eine zusammenfassende Erklärung wird ebenfalls nicht erstellt.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde nicht in einer Präsenzveranstaltung als öffentlicher Erörterungstermin durchgeführt, sondern im Sinne des Plansicherungsgesetzes (PlanSiG) wurden die verfügbaren Unterlagen auf der Internetseite der Stadt Langenhagen öffentlich zur Einsichtnahme und zur persönlichen Einsichtnahme nach Terminvereinbarung im Rathaus der Stadt Langenhagen vom 11.12.2023 bis zum 08.01.2024 und vom 11.01.2024 bis zum 26.01.2024 bereitgestellt. Die Verlängerung der Einsichtnahme wurde vorgenommen, da im Internet ein überarbeiteter Lageplan der Außenräume fehlte. Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden Stellungnahmen von 9 Anwohnerinnen und Anwohnern vorgebracht. Diese werden im Rahmen der Begründung (Kapitel 2 - Ziel und Zweck der Planung) inhaltlich behandelt und abschließend zum Satzungsbeschluss in die Abwägung eingestellt.

1. Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 418, 1. Änderung „Westlich Kapellenstraße“ umfasst einen Teilbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 418 mit einer Flächengröße von ca. 1ha und liegt im südlichen Bereich des Ortsteils Godshorn.

Der Geltungsbereich grenzt im Westen direkt an den Drosselweg (Privatweg), im Norden direkt an den Finkenweg, im Süden an die Straße „Am Schapdamm“ und im Osten bildet die Straßenparzelle der Kapellenstraße die Abgrenzung. Die Teiländerung umfasst die gesamte Fläche des Flurstücks 75/1 und 79, Flur 5 (Straßenparzelle) der Gemarkung Godshorn.

Die nähere Umgebung ist im Norden und Osten durch eine Bebauung mit zweigeschossigen Mehrfamilienwohnhäusern und im Süden und Westen durch ein- und anderthalbgeschossige Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser geprägt.

Das Plangebiet ist im Norden und Westen vom Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 418 umgeben, sowie den rechtskräftigen Bebauungsplänen 402N im Osten und 424, 1. Änderung im Süden (s. Abbildung 1).

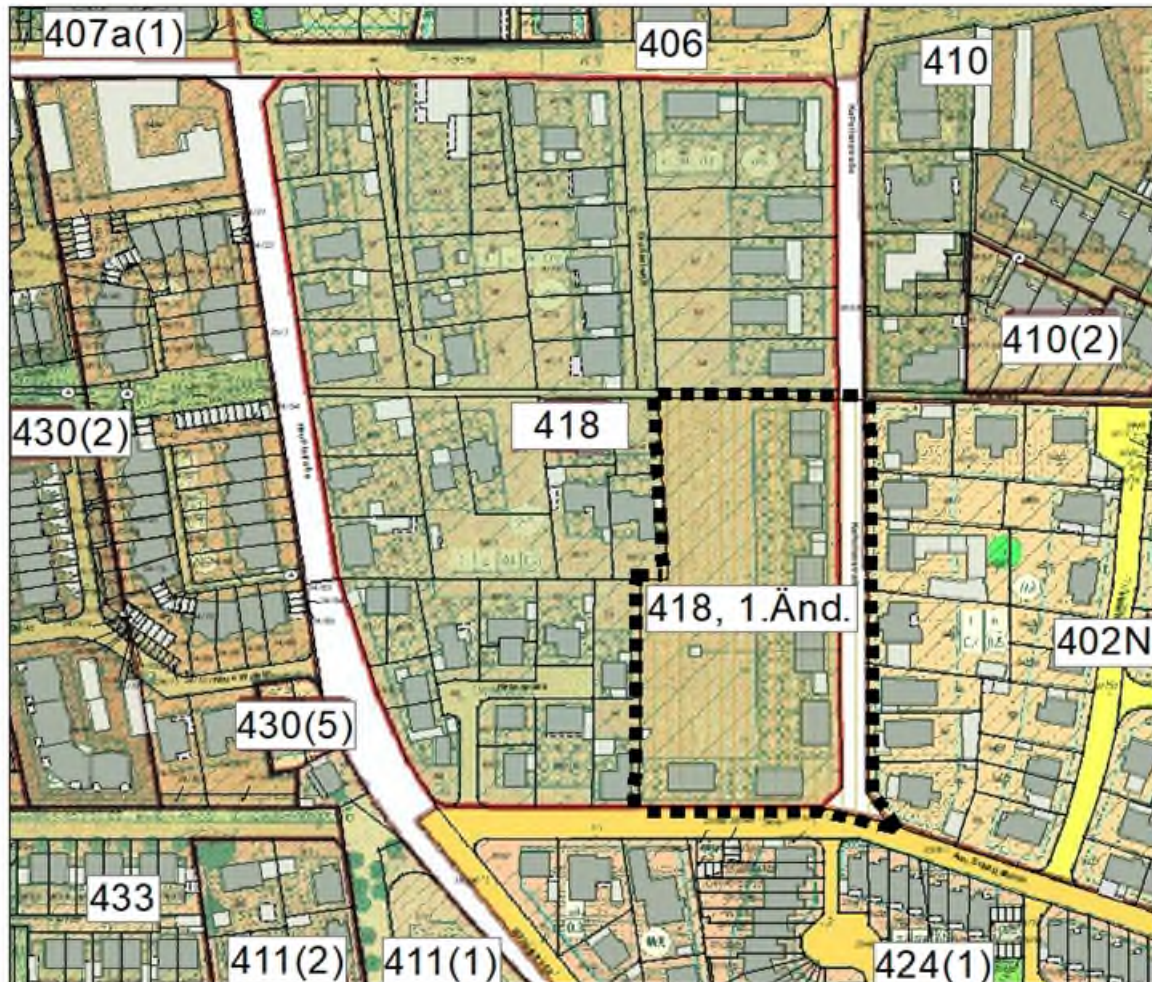


Abbildung 1: Übersicht Lage Plangebiet B-Plan Nr. 418, 1. Ä. und umliegende B-Pläne.

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

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 418, 1. Änderung geht aus der Planzeichnung und dem Übersichtsplan auf der Seite 1 hervor.

2. Ziel und Zweck der Planung

Die Wohnungsgenossenschaft Herrenhausen (WGH), als Eigentümer der o.a. Fläche, ist mit dem Wunsch an die Stadt Langenhagen herangetreten eine Wohnbebauung als Nachverdichtung auf dem Grundstück zu entwickeln. Der angespannten Lage auf dem Wohnungsmarkt der Stadt Langenhagen wird damit Rechnung getragen.

Die heutige straßenbegleitende Bebauung aus den 20iger Jahren weist eine nicht mehr sanierungsfähige Bausubstanz auf. Deshalb ist ein Abriss der sieben straßenbegleitenden, anderthalbgeschossigen Wohnhäuser und die Entwicklung eines neuen Wohnquartieres, dass auf die aktuellen Herausforderungen der Wohnungswirtschaft reagiert, sinnvoll. Dabei sollen die vorhandenen 28 Wohnungen auf ca. 52 Wohnungen aufgestockt werden und Gesichtspunkte wie Klimaschutz und Ressourcenschonung Beachtung finden.

Hierzu sollen durch eine Anpassung der Ausnutzungsziffern und der Baugrenzen des zurzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 418 „Hirtenplatz“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Dieser Bebauungsplan Nr. 418 ist seit 1976 rechtsverbindlich und stellt mit seinen Festsetzungen überholte stadtentwicklungspolitische Ziele dar (s. Abbildung 2).

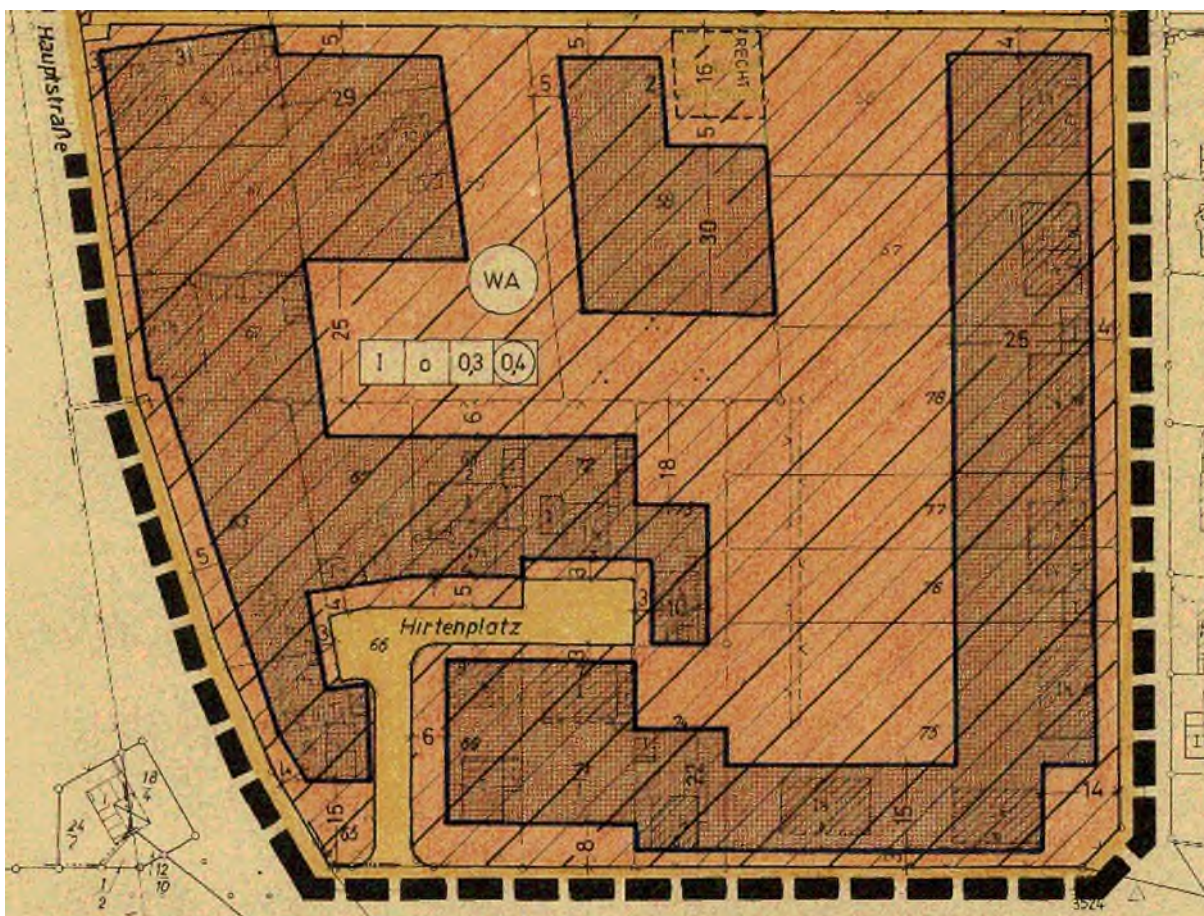


Abbildung 2: Teilausschnitt B-Plan Nr. 418

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

So sind die aktuellen stadtentwicklungspolitischen Ziele der Stadt Langenhagen darauf ausgerichtet, die seit Jahren anhaltende angespannte Lage am Wohnungsmarkt zu beheben. Diese wurde noch zusätzlich durch die folgenden Ereignisse nachhaltig beeinflusst: die Corona Pandemie, den Krieg in der Ukraine mit Zunahme von Flüchtlingsbewegungen, der Energiekrise, der hohen Inflation sowie dem stetig steigendem Zinsniveau. Die Stadt Langenhagen ist daher durch die Niedersächsische Verordnung zur Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten

Wohnungsmarkt im Sinne des Baugesetzbuchs (§ 201a BauGB) vom 14.09.2022 als „Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt“ festgelegt worden.

Mit dem Wohnraumversorgungskonzept (WRVK) aus dem Jahr 2017 wurde analysiert, welcher Wohnraumbedarf zum damaligen Zeitpunkt in Langenhagen bestanden hat. Grundlage hierfür waren die prognostizierten Bevölkerungszahlen, die einen Anstieg der Bevölkerung bis zum Jahr 2030 um 4,8 % darstellten. Aus heutiger Sicht wird sogar noch mit einer etwas stärkeren Zunahme gerechnet. Die wachsende Stadt Langenhagen stand und steht demnach vor der Herausforderung, für die steigende Nachfrage ein nachfragegerechtes Wohnungsangebot bereitzustellen. Neben dem freifinanzierten Wohnungsmarktsegment rückte vor dem Hintergrund steigender Miet- und Kaufpreise das preisgünstige geförderte Wohnungsmarktsegment stärker in den Fokus. Die Analyse im Jahr 2017 hat weiterhin gezeigt, dass preisgünstige Wohnungen insbesondere für Ein- und Zweipersonenhaushalte, aber auch größere, preisgünstige Wohnungen für Familien fehlen.

Das integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK 2030, Ratsbeschluss Juni 2021) der Stadt Langenhagen weist in diesem Zusammenhang auf das Prinzip des genossenschaftlichen Wohnens hin, dass es bereits seit ca. 100 Jahren in Deutschland gibt. Die Wohnungsgenossenschaften leisten einen wichtigen Beitrag bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und zu sichern. Sie sind nicht gewinnorientiert und auch nicht an die Marktpreise gebunden, da keine Überschüsse erwirtschaftet werden müssen. In Langenhagen ist dieses Modell bisher wenig etabliert. Deshalb ist es umso wichtiger mit diesem Vorhaben der WGH die Zielsetzung zu erreichen, ausreichend bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und das genossenschaftliche Wohnen in Langenhagen zu etablieren.

Weiterhin wurde im ISEK 2030 deutlich herausgestellt, dass zum einen ein dringender Bedarf an öffentlich gefördertem Wohnungsbau besteht, der in neue Bauflächen mit einem Anteil von 30% einzubinden ist, als auch die Überlastung der vorhandenen sozialen Infrastruktur vermieden werden müsste. Beides findet bei dem Projekt der WGH Berücksichtigung, indem 25% (ca. 15 WE) der geplanten Wohneinheiten als öffentlich geförderter Wohnungsbau vor Ort umgesetzt werden. Die restlichen 5% (ca. 3 WE) sollen mittels Bindungsvereinbarung im Wohnungsbestand aus dem Fröbelweg und der Bahnhofstrasse 1/1 abgelöst werden. Diese Vorgehensweise wird im städtebaulichen Vertrag, der mit der WGH geschlossen wird, entsprechend vereinbart.

Bei der Betrachtung zur Auslastung der sozialen Infrastruktur von Godshorn wird mit dem Vorhaben mit einem Zuzug von ca. 102 neuen Einwohnern gerechnet. Eine Prüfung der aktuellen Situation hat ergeben, dass zukünftig noch ausreichend Potentiale in den städtischen Kitas und der Grundschule Godshorn vorhanden sind, um weitere Kinder bzw. Schülerinnen und Schüler aufzunehmen. Damit kann eine Überlastung der sozialen Infrastruktur in Godshorn durch dieses Vorhaben ausgeschlossen werden.

Neben der akuten Aufgabe so viel Wohnraum wie möglich zu schaffen, ist es das erklärte Ziel der Bundesregierung, den täglichen Flächenverbrauch in Deutschland kontinuierlich von 113 ha (2004-2007) auf 30 ha zu reduzieren. Das integrierte Stadtentwicklungskonzept der Stadt Langenhagen (ISEK 2030) stellt in diesem Sinne Anforderungen an eine nachhaltige Entwicklung Langenhagens. Hierbei sollen Freiraumqualitäten erhalten bleiben, aber auch ausreichend Wohnraum für die derzeit stark wachsende Bevölkerung gesichert werden. Mit dem abschließenden Beschluss zum ISEK 2030 wird ein an die Forderungen des Bundes angelehnter Flächenverbrauch von anteilig unter 30 ha pro Tag für Langenhagen nachgewiesen. Um dieses Ziel jedoch zu erreichen ist es wichtig, nicht ausgeschöpfte Potentiale der Innenentwicklung bzw. Nachverdichtung zu aktivieren und einen bodenschonenden Städtebau gem. §1a BauGB i.V.m. §1 (5) BauGB umzusetzen.

Zusätzlich zu einer flächensparenden Wohnraumentwicklung wurde im ISEK 2030 eine höhere Baudichte als bisher, insbesondere im Geschosswohnungsbau als zielführend, festgelegt. Dabei wird aus klimapolitischen Gründen eine kompakte und ressourcenschonende Bauweise priorisiert. Ziel ist es vorhandene Wohnbaupotentiale vollständig zu aktivieren und durch die Ausweisung einer höheren Dichte auszuschöpfen.

Die bereits o.a. Nachverdichtung im Siedlungsbestand ist aktuell umso wichtiger, da eine Umsetzung der Wohnbaupotentialflächen aus dem ISEK 2030 in den einzelnen Ortsteilen aufgrund der o.a. marktwirtschaftlichen Probleme und der schwierigen kommunalen Baulandbeschaffung und Haushaltslage stagniert.

Die mit der ID 2022/302 vorgelegte Wohnungsbauprognose verdeutlicht, dass die Aufgabe bis 2030 einen Wohnraumzusatzbedarf von 1.400 WE zu schaffen; d.h. einen jährlichen durchschnittlichen Sollwert von 127 Wohneinheiten umzusetzen, bei gleichbleibender Wohnraumentwicklung nicht erreicht wird. In diesem Zusammenhang wird auch erwähnt, dass ein rückläufiger Trend bei der Innenentwicklung zu verzeichnen ist.

Da aber in den letzten Jahren im Stadtgebiet von Langenhagen, bis auf das zurzeit parallel laufende Verfahren für den letzten Bauabschnitt im Baugebiet „Dorfstraße“, aus den o.a. Gründen keine wesentlichen Außenentwicklungsmaßnahmen mehr erfolgten, ist es umso wichtiger die Nachverdichtung im Siedlungsbestand zu fördern. *„Die Innenentwicklung und die Entwicklung des Bestandes stehen auch weiterhin im Fokus einer flächensparenden und zukunftsorientierten Stadtentwicklung“ (ISEK S. 128/129).*

Es handelt sich beim vorliegenden Projekt der WGH um eine sozialverträgliche Wohnraumentwicklung im genossenschaftlichen Sektor der Wohnbauwirtschaft. Diese strebt mit ihrem städtebaulichen Entwurf eine Erweiterung der Wohnbebauung im rückwärtigen Bereich und eine straßenbegleitende Neubebauung an.

Damit eine Erweiterung der vorhandenen Wohnbebauung zur effizienteren Ausnutzung bei verträglicher Belastung des Gebietes ermöglicht werden kann, müssen die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 418 für das Grundstück an heutige Bebauungsplanstandards angepasst werden. Dafür erfolgt auf den Flächen im rückwärtigen Bereich, die heute als Hausgärten genutzt werden, eine Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche, um eine Nachverdichtung mit zwei zweigeschossigen Wohnbauriegeln planerisch zu ermöglichen.

Die bereits im Bebauungsplan Nr. 418 ausgewiesenen straßenbegleitenden überbaubaren Grundstücksflächen werden nicht erweitert, sondern zurückgenommen. Das bestehende Baufenster (ca. 4.000 qm), wo heute sieben Wohnhäuser stehen, wird in sechs kleinere Baufenster (ca. 3.600 qm) für 6 Wohnbauriegel modifiziert. Diese orientieren sich an dem Entwurf der WGH, um die geplante kompakte Kubatur und sparsame Flächenversiegelung zu gewährleisten.

Wie eingangs erläutert, besteht in Langenhagen unvermindert ein erheblicher Wohnraumbedarf. In Anbetracht der geringen Flächenressourcen kann ausreichender Wohnraum nur über einen größeren Anteil von Geschosswohnungsbau in der Baulandentwicklung sichergestellt werden.

Deshalb erfolgt mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 418 eine konsequente Anpassung der Ausnutzungsziffern, um diesem Bedarf nachzukommen. Die bisher ausgewiesene eingeschossige Bauweise (1 Vollgeschoss und Dachgeschoss) wird entlang der Straßen (Kapellenstraße, Am Schapdamm) auf drei Vollgeschosse ohne Dachgeschoss angehoben und im rückwärtigen Bereich eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen ermöglicht. Damit erfolgt eine

deutliche Erhöhung des Bauvolumens auf dem Grundstück, so dass hier nicht mehr 28, sondern zukünftig ca. 52 Wohneinheiten nachgewiesen werden können.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde von einigen Anwohnerinnen und Anwohnern Bedenken bezüglich der geplanten drei Vollgeschosse und der geplanten Flachdächer entlang der Kapellenstraße vorgebracht. Diese Bebauungsstruktur wäre zu massiv und würde das Straßenbild negativ beeinflussen. Wünschenswert wäre eine Auflockerung mit einer giebelständigen und niedrigeren; d.h. zweigeschossigen Bebauung.

Bei Betrachtung der näheren Umgebung ist entlang der Kapellenstraße ein Mix aus giebel- und traufständigen Mehrfamilienhäusern wahrzunehmen, die eine zweigeschossige Bauweise mit steilen Satteldächern und Sockel aufweisen, so dass hier Gebäudehöhen von bis zu 13.00 m im Norden (s. Abbildung 3) und 10.00 m – 12.00 m im Osten erreicht werden. Die Einfamilienhäuser, die im Westen an das Plangebiet angrenzen erreichen, mit Ausnahme der Bungalows, durch ihre steilen Satteldächer maximale Gebäudehöhen von bis zu 9.00m.



Abbildung 3: Angrenzende Bestandsbebauung im Norden

Quelle: Stadt Langenhagen

Die straßenbegleitende dreigeschossige Bebauung ohne Staffelgeschoss ist mit einer Höhe von maximal 10.00 m und die rückwärtige zweigeschossige Bebauung ohne Staffelgeschoss mit einer Höhe von 9.00 m geplant. Somit ordnet sich die Neubebauung in die vorhandene Höhenentwicklung der näheren Umgebung ein; d.h. es findet eine Höhenstaffelung von Ost nach West statt. Die geplanten Flachdächer bei der straßenbegleitenden Bebauung sind dem Umstand geschuldet, dass klimapolitische Vorgaben die Umsetzung erneuerbarer Energien vorschreiben (s. Kapitel Klimaschutz). Die damit verbundene Umsetzung von Photovoltaikanlagen in Kombination mit extensiven Gründächern führen automatisch konstruktivbedingt zum Bau von Flachdächern.

Diese Dachform kombiniert mit einer höheren Baudichte und kompakten Baukörpern wird zukünftig städtebaulich immer häufiger erforderlich werden, da sich sonst die stadtentwicklungspolitischen übergeordneten Ziele zur Sicherung und Schaffung von preiswertem Wohnraum unter Berücksichtigung der Umwelt- und Klimaschutzaspekte nicht verwirklichen lassen. Hier ist ein Prozess des städtebaulichen „Umdenkens“ und der Neuorientierung erforderlich, um die Trends der Urbanisierung mit einzubeziehen.

Bezüglich des von den Anwohnerinnen und Anwohnern so bezeichneten „massiven Erscheinungsbildes“ des geplanten Vorhabens erfolgte die Anregung eines Anwohners eine giebelständige und aufgelockerte Bauungsstruktur auszubilden, um die „massive Erscheinung“ durch die Länge der Gebäude zu verhindern.

Die Ausbildung einer aufgelockerten giebelständigen Bebauungsstruktur mit mehr Aufweitungen zum Straßenraum wurde durch das Architekturbüro überprüft. Hier hat sich gezeigt, dass die Freiraumqualität für das Quartier mit dieser in sich geschlossenen Anordnung privater und identitätsstiftender gelingt, als mit einer offeneren Struktur, die eine Abgrenzung der öffentlichen, halböffentlichen und privaten Räume erschwert. Des Weiteren soll städtebaulich mit der traufständigen Anordnung der Gebäude als Raumkante eine Beruhigung des insgesamt eher heterogenen Straßenbildes entlang der Kapellenstraße bewirkt und einer kompakten Gebäudekubatur aus klimatechnischen Gründen der Vorzug gegeben werden.

Zusätzlich dient die Bebauungsstruktur dem Ziel der WGH, eine sukzessive Abwicklung des Projektes umzusetzen. So soll die Abwicklung des Vorhabens in drei Bauabschnitten erfolgen (s. Abbildung 4). Zunächst sollen die zwei rückwärtigen Wohnriegel mit ca. 11 Wohneinheiten begonnen werden. Danach soll als zweiter und dritter Bauabschnitt die Bebauung entlang der Kapellenstraße und dann der „Am Schapdamm“ realisiert werden. Diese sukzessive Entwicklung hat auch vorteilhafte Auswirkungen bezüglich der Infrastrukturauslastung. Diese Vorgehensweise würde mit einer aufgelockerten Struktur auf dem Grundstück wesentlich schwieriger gelingen.



Abbildung 4: Bauabschnitte B-Plan Nr. 418,1. Änderung

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

Mit der geplanten Erweiterung der Baufenster im rückwärtigen Bereich des Plangebietes erfolgt ein „Heranrücken“ zweier Wohnriegel an die vorhandene Wohnbebauung im Westen, die durch eingeschossige Einzelhäuser geprägt ist. Hier wird durch die Anwohner ein Wertverlust ihres Eigentums befürchtet, indem ihnen die Randlage mit Gartenblick genommen und eine Verschattung angeführt wird. Aus planungsrechtlicher Sicht ist diesbezüglich auf die Rechtsprechung des Oberverwaltungsgerichtes Niedersachsens (*siehe Urteil vom 29.09.2009 – 1 KN 314/07 und vom 19.05.2009 – 1 MN 12/09*) zu verweisen, nach der es stets zumutbar ist, wenn ein vorhandenes Wohngebiet unter Wahrung des Gebietscharakters maßvoll erweitert wird. Das Eigentum an einem vorteilhaft bebauten Grundstück gibt keinen Anspruch darauf, dass Anschlussbebauung unterbleibt.

Zu den Bedenken bezüglich der Verschattung kann angeführt werden, dass die Hauptausrichtung der Bestandsbebauung in Richtung Süden ausgelegt ist, so dass davon auszugehen ist, dass eine Neubebauung im Osten die täglichen Hauptsonnenstunden aus Südwesten nicht beeinflussen werden. Ergänzend ist dazu anzumerken, dass die Neubebauung einen größeren Abstand zum Bestand einhält, als es durch die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) gesetzlich vorgeschrieben ist. So ergibt sich ein Abstand der geplanten zweigeschossigen Neubebauung zur Bestandsbebauung im Westen von ca. 6.00 m - 8.00 m. Die Rechtsprechung des Oberverwaltungsgerichtes Nordrhein-Westfalens (Urteil vom 30.01.2023 – 10 A 2094/20) hat dazu entschieden: *„Das ein Gebäude einen Schatten auf das Nachbargrundstück wirft, ist dem betroffenen Nachbarn regelmäßig zumutbar, denn dies entspricht in bebauten Gebieten dem Regelfall. Das Gebot der Rücksichtnahme fordert nicht, dass alle Fenster eines Hauses beziehungsweise das gesamte Grundstück das ganze Jahr über zu jeder Tageszeit optimal besonnt oder belichtet wird“*. Somit steht Nachbarn kein Abwehrrecht gegen den Bau eines Wohnhauses wegen erdrückender Wirkung, Verschattung oder Wertminderung ihres eigenen Grundstückes zu.

Damit die Neubebauung eine bessere Einbindung in das nähere Umfeld erhält, wird im Bebauungsplan ein Pflanzstreifen an der westlichen und nördlichen Grundstücksgrenze festgesetzt, der mit standortheimischen und stadtklimaverträglichen Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen ist (s. textliche Fests. Nr. 6.2). Damit wird auch planerisch sichergestellt, dass es keinen Durchgang von dem Quartier zu dem sich westlich anschließenden Drosselweg (Privatweg) geben wird.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden auch die vom Rat der Stadt Langenhagen mit der BD/2023/359 beschlossenen – Strategischen Ziele - für die Stadt Langenhagen angeführt. Hier insbesondere das unter Punkt 5 – Wohnen – genannte Ziel, wonach die Qualität des Wohnraumumfeldes bei der städtebaulichen Gestaltung Berücksichtigung finden sollte. Die städtebauliche Gestaltung des geplanten Vorhabens zeichnet sich durch die Schaffung attraktiven und bedarfsgerechten Wohnraums aus, dass eine Vielfalt an sozialen Gruppen innerhalb des Quartieres anstrebt. Dabei werden durch die kompakte Kubatur, die Architektur, der Anordnung der Bebauung und eine konsequente Eingrünung des Quartieres zum näheren Umfeld, Aspekte des Klima- und Umweltschutzes vorrangig berücksichtigt. So werden das Straßenbild und die Freiräume durch die Pflanzung von stadtklimaverträglichen Bäumen und einer durchgängig begrünten Vorgartenzone deutlich aufgewertet.

Damit wird eine hohe Qualität im Hinblick auf das nähere Wohnumfeld erreicht. Es ist somit nicht ersichtlich, inwiefern das Vorhaben die Qualität des näheren Wohnraumumfeldes

beeinträchtigt. Im Gegenteil durch die kompakte dreigeschossige Bebauung werden Lärmemissionen von der Kapellenstraße abgewehrt, so dass eine wesentliche Beruhigung für den rückwärtigen Bereich erreicht wird.

Die verkehrliche Anbindung des Quartieres erfolgt über die Kapellenstraße und die Straße „Am Schapdamm“. Der ruhende Verkehr wird größtenteils in einer begrünten Carportanlage und im Erdgeschoss des rückwärtigen Gebäuderiegels nachgewiesen, die von der Kapellenstraße erschlossen wird. Zusätzlich gibt es noch eine kleine Stellplatzfläche am Schapdamm. Durch die Umsetzung eines Mobilitätskonzeptes kann der Stellplatzschlüssel von 1,0 auf 0,8 reduziert werden (s. Mobilitätskonzept). Damit wird auch ein Beitrag zur „klimaneutralen Stadt“ (Pkt. 1 der strategischen Ziele) durch die Reduzierung der Kohlenstoffemissionen geleistet. Gleichzeitig soll ein „Umdenken“ in dem Mobilitätsverhalten der Anwohnerinnen und Anwohner des Quartieres angestoßen werden.

Umso wichtiger ist die Anbindung des Quartieres an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV). Die unmittelbare Anbindung des Quartieres an den ÖPNV wird durch die Bushaltestellen „Am Schapdamm“ und „Zeisigstraße“ sichergestellt. Hier hat man Anschluss an die Buslinien 470 und 480 in Richtung Langenhagen/Zentrum sowie der S-Bahn-Linie S5 in Richtung Flughafen und Hannover. Die S-Bahn Haltestelle Langenhagen Mitte befindet sich fußläufig in 2 km Entfernung, also nicht in unmittelbarer Entfernung, aber mit dem Fahrrad gut erreichbar. Zusammenfassend kann man von einer guten Anbindung des Quartieres an den ÖPNV ausgehen.

Einige Bürgerinnen und Bürger äußerten im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung Bedenken zu dem Mobilitätskonzept, da die Befürchtung besteht, dass der fehlende Stellplatzbedarf im öffentlichen Straßenraum den allgemeinen Stellplatzdruck erhöht. Dazu ist anzumerken, dass von den 52 erforderlichen Stellplätzen 42 nachgewiesen werden; d.h. lediglich 10 Stellplätze durch das veränderte Nutzerverhalten kompensiert werden müssten. Dies dürfte durch die gute ÖPNV Anbindung und die Car-Sharing sowie E-Bike Angebote gelingen. Ergänzend hierzu muss angemerkt werden, dass eine Änderung der niedersächsischen Bauordnung landespolitisch geplant ist, wodurch bei zukünftigen Wohnungsbauprojekten zur Förderung von kostengünstigem Wohnungsbau eine Entlastung der Investoren beim Nachweis erforderlicher Stellplätze angestrebt wird.

Energetisch werden die Neubauten als KfW-55 Effizienzhäuser geplant. Der Energiebedarf wird zu mind. 65% aus erneuerbaren Energien erfolgen, so wie es mit dem Gebäudeenergiegesetz 2024 (GEG) gesetzlich vorgeschrieben ist. Die Umsetzung erfolgt durch Luft-Wasser-Wärmepumpen und Photovoltaikanlagen.

Im Sinne einer wassersensiblen Stadtentwicklung ist eine Versickerung des gesamten Regenwassers im Quartier als Mulden- Versickerung geplant.

Entsprechend der Niederschlagswasserbeseitigungssatzung der Stadt Langenhagen kann zusätzlich ein Anschluss des Grundstückes an den öffentlichen RW-Kanal (DN 150) erfolgen. Da die Aufnahmefähigkeit des öffentlichen Kanals in dem Bereich allerdings begrenzt ist, ist zu der Versickerung eine Rückhaltung auf dem Grundstück vorzusehen, um bei Starkregenereignissen gegebenenfalls einen gedrosselten Abfluss von 13 l/s an den Kanal zu ermöglichen. Die detaillierte Entwässerungsplanung wird im Rahmen der weiteren Planung mit der WGH und der Stadtentwässerung abgestimmt.

Abschließend kann als übergeordnetes städtebauliches Planungsziel der ersten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 418 die Schaffung des dringend benötigten Wohnraumes im Siedlungsbestand der Stadt Langenhagen genannt werden.

3. Umweltprüfung

Die maximale überbaubare Grundstücksfläche des Bebauungsplan Nr. 418, 1. Änderung beträgt ca. 1,0 ha. Daher besteht nach §3b des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung 2002 (UVPG) nach 18.7 in Verbindung mit Punkt 18.8 der Anlage 1 keine UVP-Pflicht und keine Pflicht einer allgemeinen Vorprüfung. Der Bebauungsplan Nr. 418, 1. Änderung wird daher im beschleunigten Verfahren nach § 13a, Abs. 2 BauGB i.V. mit § 13 Abs. 3 BauGB durchgeführt. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung einschließlich Umweltbericht wird verzichtet.

Dennoch werden nachfolgend (s. Pkt. 9 - ökologische Belange) die für das Plangebiet wesentlich umweltrelevanten Aspekte erläutert.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, übergeordnete Fachplanung

Landesraumordnungsprogramm

Das LROP 2016 stellt Langenhagen als Mittelzentrum mit oberzentralen Teilfunktionen dar. Zusätzlich ist der Verkehrsflughafen Hannover-Langenhagen als Vorranggebiet Verkehrsflughafen festgelegt. Seine Entwicklungschancen im transeuropäischen Flughafenetz sind zu sichern. Sie dürfen nicht durch das Heranrücken von Bebauung behindert werden. Der dazu festgelegte Siedlungsbeschränkungsbereich (Abschnitt 2.1, Ziffer 08) soll deshalb weitere Wohnbebauung und lärmempfindliche Einrichtungen und Nutzungen in der Nähe des Flughafens ausschließen. Das Plangebiet liegt außerhalb des Siedlungsbeschränkungsbereiches, so dass einer Erweiterung des Wohnstandortes diesbezüglich nichts entgegensteht.

Damit ist die Planung mit den Zielen der Landesraumordnung vereinbar und eine wesentliche Voraussetzung für die weitere Planung gegeben.

Regionales Raumordnungsprogramm

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) 2016 der Region Hannover stellt für das Plangebiet bereits Siedlungsbereich dar. Daher können aus diesem 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 stellt diesen Bereich als Fläche mit „Reihen- und Einzelhausbebauung“ dar, der eine sehr geringe Bedeutung als Biotoptyp hat.

Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (s. Abbildung 5) der Stadt Langenhagen (30. Änderung vom 17.06.1993) stellt für das gesamte Plangebiet sowie die direkt angrenzenden Flächen „Wohnbaufläche“ dar. Diese Darstellung wird auch im Rahmen der zurzeit laufenden Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes unverändert übernommen. Somit ist sichergestellt, dass diese Darstellung den geplanten Festsetzungen als „allgemeines Wohngebiet“ im Bebauungsplan entspricht, der damit gemäß §8 Abs. 2 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt gilt.



Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

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

5. Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet werden alle Bauflächen als allgemeine Wohngebiete nach §4 BauNVO festgesetzt und damit unverändert aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 418 „Hirtenplatz“ übernommen. Dieser orientierte sich an der bestehenden Nutzung zu Wohnbauzwecken, die auch zukünftig fortgesetzt werden soll.

Die im WA-Gebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, weil diese Nutzungen den Wohncharakter der neu geplanten Bebauung, aber auch das angrenzende bestehende, insbesondere durch Verkehrslärm vorbelastete Wohnumfeld zusätzlich stören und die Wohnfunktion z. B. durch Zu- und Abfahrtsverkehre negativ beeinflussen würden. Insbesondere die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5

BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind in dem allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig und damit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Der Ausschluss dieser Nutzungen begründet sich mit der vorliegenden Planung der WGH, der geringen Grundstücksgröße von ca. 1ha und dem angestrebten Charakter eines familienfreundlichen Wohnquartieres mit hohem Wohnwert. Die angesprochenen Betriebe würden sich wegen ihres extensiven Flächenverbrauchs in Verbindung mit dem für die umliegenden Wohnnutzungen unverträglichen hohen Verkehrsaufkommen, das regelmäßig mit Gartenbaubetrieben und Tankstellen verbunden ist, optisch und im Hinblick auf die Lärmimmissionen störend auswirken.

Im Geltungsbereich werden zwei allgemeine Wohngebiete festgesetzt (WA + WA1). Für die rückwärtigen westlichen Flächen (WA1) wird im Gegensatz zu den straßenbegleitenden Flächen im Osten eine Bauweise mit zwei Vollgeschossen und einer maximalen Traufhöhe von 7.50 m festgesetzt. Die östlichen Flächen (WA) sollen in einer Bauweise mit drei Vollgeschossen bebaut werden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Wie bereits unter Pkt. 2 erläutert ist es das übergeordnete Ziel dieser Planung eine Nachverdichtung sicherzustellen, die mit kompakter Bauweise Wohnraum unter Berücksichtigung der klimapolitischen Ziele der Stadt Langenhagen schafft. Dazu ist eine Erhöhung des Bauvolumens und damit auch der Baudichte auf dem Grundstück erforderlich. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 418 „Hirtenplatz“ stellt mit seinen festgesetzten Ausnutzungsziffern mit einer eingeschossigen Bauweise, einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 eine Ausnutzung der Grundstücksfläche fest (s. Abbildung 2), die unter heutigen städtebaulichen Gesichtspunkten mit den Herausforderungen auf dem Wohnungsmarkt nicht mehr vereinbar ist.

Besonders die reduzierte Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche als straßenbegleitende Bebauung bei der erheblichen Tiefe des Baugrundstückes (70.00 m), erfordert eine zusätzliche Ausweisung von Baufenstern im rückwärtigen Bereich, um der stadtentwicklungspolitisch gewünschten Nachverdichtung im Siedlungsbestand nachzukommen.

Deshalb erfolgt im Bereich der westlichen Grundstücksfläche mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 418 eine Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche, indem zwei weitere Bauteppiche parallel zur Grundstücksgrenze ausgewiesen werden. Die neu festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen bieten die Möglichkeit zwei Mehrfamilienhäuser zu errichten, um so mit den zusätzlichen Wohneinheiten den dringend benötigten Wohnraum im Siedlungsbestand zu sichern. Die bauordnungsrechtlich einzuhaltenden Abstandsvorschriften gemäß § 7 niedersächsischer Bauordnung (NBauO) werden dabei sowohl zur Bestandsbebauung als auch innerhalb des Baugrundstückes eingehalten. Damit wird auch sichergestellt, dass aus Sicht des Klimaschutzes gewisse Abstände zwischen den Gebäuden eingehalten werden, um Verschattungen möglichst gering zu halten und um eine möglichst günstige Ausrichtung (Ost-West) der Gebäude zur Ausnutzung der solaren Potenziale zu erwirken.

Trotz des geplanten höheren Bauvolumens soll sich die geplante Neubebauung von sechs Mehrfamilienhäusern möglichst gut in die Höhenentwicklung der umliegenden Bebauung einfügen. Deshalb wird die Bebauung mit drei Vollgeschossen als Raumkante straßenbegleitend geplant, da Sie hier ein gutes Pendant zu den zweieinhalbgeschossigen Mehrfamilienhäusern entlang der Kapellenstraße bilden. Diese erreichen aufgrund der steilen Satteldächer und des

Sockels Gebäudehöhen von 10.00 m - 13.00 m. Die geplante straßenseitige Bebauung bleibt mit einer maximal festgesetzten Gebäudehöhe von 10.00 m darunter. Mit der Festsetzung dieser maximalen Gebäudehöhe wird die Möglichkeit der Errichtung eines Staffelgeschoßes planerisch aus den vorgenannten Gründen ausgeschlossen. Die Höhenbegrenzung resultiert aus der geplanten Flachdachausbildung der vier straßenbegleitenden Mehrfamilienhäuser, die eine Gestaltung als extensives Gründach mit Photovoltaikelementen erhalten sollen, um die klimapolitischen Ziele zu erfüllen. Vergleichsweise sei an dieser Stelle angeführt, dass die heutige Bestandsbebauung auf dem Grundstück eine Traufhöhe von ca. 5.00 m und eine Gebäudehöhe von ca. 11.00 m aufweist (s. Abbildung Nr. 6).



Abbildung 6: Foto der Bestandsbebauung an der Kapellenstraße

Quelle: Stadt Langenhagen

Im Übergang zu der sich westlich anschließenden Bestandsbebauung des Drosselweges und Hirtenplatzes sollen zwei Mehrfamilienhäuser mit zwei Vollgeschossen entwickelt werden, die mit einem flachgeneigten Satteldach geplant sind. Hier wird eine maximale Traufhöhe von 7.50 m und die Ausbildung eines Satteldaches mit einer maximalen Dachneigung von 30° festgesetzt (s. textliche Fests. Nr. 2.1). Damit wird die Möglichkeit zur Planung eines Staffelgeschoßes an dieser Stelle ebenfalls ausgeschlossen. Verglichen mit der eingeschossigen, aber aufgrund der steilen Satteldächer bis zu 9.00 m hohen Bestandsbebauung fügt sich die geplante Neubebauung in der Höhenentwicklung auch in Richtung Westen ein.

Da zwei der geplanten Wohnriegel geringfügig länger als 50.00 m (55.00 und 60.00 m) sind, wird im gesamten Plangebiet eine abweichende Bauweise mit der entsprechenden Längenbegrenzung festgesetzt (s. textl Fests. Nr. 4). Die Länge der Gebäude wird zusätzlich dadurch begrenzt, dass sich die Baufenster eng an der Planung der WGH orientieren.

Es wird wie eingangs beschrieben eine höhere Verdichtung im Geschosswohnungsbau angestrebt. Deshalb werden die Orientierungswerte für Obergrenzen gemäß § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgenutzt, so dass im gesamten Plangebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt werden. Damit wird die Realisierung des Vorhabens der WGH mit dem geplanten Bauvolumen planerisch sichergestellt und die Entwicklung von kostengünstigem Wohnungsbau unterstützt. Gleichzeitig wird ein Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 418 an heutige städtebauliche Zielvorgaben angepasst, wie es z.T. bereits in den angrenzenden Bebauungsplänen Nr. 424(1) und 402N erfolgt ist.

Befestigungen von Flächen für Stellplätze, Zufahrten und sonstige nicht überdachte Nebenanlagen und Terrassen müssen innerhalb des Plangebietes, wenn diese Flächen aus Rasenpflaster mit einem Fugenanteil von mindestens 25% befestigt werden, bei der Berechnung der zulässigen Grundfläche (GRZ) nur zu 50% der Flächengröße berücksichtigt werden. Hierdurch werden die Bebauungsoptionen zusätzlich verbessert und diese aus ökologischer (Versickerung) und stadtgestalterischer Sicht positiv zu bewertende Begrünungsmaßnahme entsprechend gefördert.

Über die einschränkende Festsetzung, dass Garagen, Stellplätze und Carports nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen nachgewiesen werden dürfen (s.textl. Fests. Nr. 5.1), wird sichergestellt, dass zusammenhängende unversiegelte Grünflächen im Quartier den Eindruck einer trotz hohen Baudichte eher aufgelockerten Bebauungsstruktur bewirken. Die Planung einer extensiv begrünten und eingegrünt Carportanlage umgeben von „Urban Gardening“ und weiteren begrünten Freiraumflächen unterstützt diesen Effekt, so dass ein Freiraumkonzept mit hoher Qualität für die Anwohnerinnen und Anwohner entwickelt werden kann. Deshalb werden auch Nebenanlagen in Form von Gebäuden mit Ausnahme von Müllsammelanlagen und gemeinschaftlichen Fahrradabstellanlagen im gesamten Plangebiet außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ausgeschlossen.

Die aus ökologischen, städtebaulichen und stadtgestalterischen Gründen angestrebten Regelungen zur Höhe und Kubatur der Gebäude werden im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften definiert.

Die neuen Baurechte sind mit zukünftigen Baumaßnahmen verbunden. Die damit einhergehenden Lärm- und Staubimmissionen sind jedoch örtlich und zeitlich begrenzt und daher für die Nachbarschaft in diesem Umfang hinzunehmen. Sie stellen eine zumutbare Belastung dar, weil sie auch vergleichbar sind mit umfangreichen Sanierungsmaßnahmen im Bestand, die keinem Grundstückseigentümer verwehrt werden können.

6. Örtliche Bauvorschriften

6.1 Traufhöhen und Gebäudehöhen

Über die örtlichen Bauvorschriften soll ein gestalterischer Rahmen geschaffen werden, der die wichtigsten städtebaulichen Merkmale festschreibt, die bereits Gegenstand der vorliegenden Planung der WGH sind. Damit wird sichergestellt, dass sich die geplante Neubebauung gut in den Bestand der näheren Umgebung einfügt und das nähere Wohnumfeld nicht beeinträchtigt wird. Im Einzelnen werden Rahmenvorgaben für die Traufhöhe, die Gebäudehöhe, die Firstrichtung und die Einfriedungen zum öffentlichen Raum formuliert.

Neben der Anzahl an Vollgeschossen wird für die rückwärtige Bebauung (WA1) eine maximal zulässige Traufhöhe von maximal 7.50 m (59.50 m ü.NHN) festgesetzt (s. textl. Fests. Nr. 1.1). Dies dient vor allem der Steuerung des Einfügens der rückwärtigen geplanten Gebäude bezüglich der Höhenentwicklung. Durch die Beschränkung der Traufhöhen wird darauf eingewirkt, dass sich optisch keine unverhältnismäßig hohen und massiv wirkenden Gebäude- oder Gebäudeteile (z.B. Staffelgeschoss) im rückwärtigen Bereich des Plangebietes ergeben.

Für die geplanten straßenbegleitenden Gebäude wird eine maximale Gebäudehöhe von 10.00 m (62.00m ü.NHN) festgesetzt. In Bezug auf die städtebauliche Situation der näheren Umgebung wird damit eine abgestaffelte Höhenentwicklung von Ost nach West erreicht; d.h. von den hohen

Mehrfamilienhäusern im Osten der Kapellenstraße zu den niedrigeren Einfamilienhäusern im Westen.

Die steilen Satteldächer der näheren Umgebung können in den Gestaltungsvorschriften keine Berücksichtigung finden, da die klimapolitischen und ökologischen Vorgaben einer kompakten Bauweise, die Nutzung von Solarenergie und den Ausbau extensiver Dachbegrünungen erfordern. Hier muss insbesondere dem Ziel zur photovoltaischen Sonnenenergienutzung auf Gründächern, gegenüber dem der Aufnahme der Dachlandschaft der Nachbarbebauung, planerisch der Vorrang geben werden.

6.2 Einfriedungen

Die Einfriedungen im Plangebiet werden straßenseitig in der Höhe auf maximal 1.20 m begrenzt. Damit soll eine optisch störende Abgrenzung des Plangebietes zum öffentlichen Raum und die Schaffung von Angsträumen verhindert werden. Die soziale Kontrolle des Straßenraumes soll zudem nicht durch hohe Einfriedungen beeinträchtigt werden und die Übersichtlichkeit hinsichtlich der geplanten Zu- und Ausfahrten zur öffentlichen Verkehrsfläche sichergestellt werden.

Aus Arten- und Klimaschutzgründen (Biodiversität) und für eine hochwertige Gestaltung des Straßenbildes werden nur Heckenanpflanzungen aus Laubhecken festgesetzt. Diese können ausnahmsweise mit einem grünen oder anthrazitfarbenen Maschendrahtzaun oder Metallgitterzaun kombiniert werden, wenn der Zaun auf der der Bebauung zugewandten Seite errichtet wird.

Bezugspunkt für die Bemessung der Höhe der Einfriedungen ist die Oberkante der nächst gelegenen, öffentlichen Verkehrsfläche gemessen von der Fahrbahnmitte.

6.3 Dächer

Im westlichen WA1 Gebiet werden als Dachform gleichwinklig geneigte Satteldächer mit einer maximalen Dachneigung von 30° festgesetzt. Die Firstrichtung wird durch Planzeichen in Nord-Süd Richtung festgelegt. Damit werden eine solaroptimierte Ausrichtung der Dachflächen und eine insgesamt geringe Gebäudehöhe sichergestellt. Die flachgeneigte Satteldachform stellt hier einen optischen Kompromiss zwischen der sich anschließenden Bestandsbebauung aus Flachdächern und steilen Satteldächern dar.

Innerhalb des WA-Gebietes wird bei der Ausbildung von flachgeneigten oder Flachdächern, d.h. mit einer Dachneigung von maximal 15°, für Hauptanlagen die Ausführung als extensives Gründach festgelegt. Im gesamten Plangebiet sind die Dächer von Garagen, Carports sowie von Nebenanlagen mit mehr als 10m² Grundfläche, die als Flachdächer oder flachgeneigte Dächer ausgeführt werden, ebenfalls als extensives Gründach auszuführen. Damit wird aus ökologischer Sicht der Bau von extensiven Dachbegrünungen im städtischen Raum gefördert und die Außenraumqualität des gesamten Quartieres gesteigert.

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.

Eine Kombination aus Gründächern und Photovoltaikanlagen ist nur möglich, wenn mindestens 50% der jeweiligen Dachfläche extensiv begrünt bleibt.

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

Ein sogenannter „Störfall-Betriebsbereich“ ist der gesamte unter der Aufsicht eines Betreibers stehende Bereich, in dem 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 Störfall-Betriebsbereiche, die Auswirkungen auf schützenswerte Gebiete und Nutzungen im Stadtgebiet Langenhagen (Stadtteile Godshorn und Schulenburg) haben können.

Bei Planungen in der Nähe von Störfallbetrieben ist deshalb dem Trennungsgrundsatz im Sinne des §50 Satz 1 BImSchG Rechnung zu tragen. Dieser sieht vor, dass bei „raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit möglich vermieden werden“. Es muss folglich ein „angemessener Sicherheitsabstand“ zwischen schutzwürdigen Gebäuden und Gebieten und Störfall-Betriebsbereichen gewahrt bleiben.

Als Beurteilungshilfe für das Vorliegen angemessener Abstände kann der von der Kommission für Anlagensicherheit beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit herausgegebene Leitfaden „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung §50 BImSchG“ (KAS-18) herangezogen werden. In dem Leitfaden wurden für ausgewählte gefährliche Stoffe auf der Grundlage von abgestimmten Freisetzungs- und Ausbreitungsbedingungen (pauschale) „Achtungsabstände“ ermittelt.

Diese „Achtungsabstände“ sind im Geodatenportal der Stadt Langenhagen auf Grundlage der Daten des LGLN eingetragen (siehe Abbildung Nr. 7). Sofern bei einer Planung zwischen dem Rand eines Störfallbetriebsbereiches und dem Rand eines schutzwürdigen Gebietes ein Abstand vorhanden ist, der größer oder gleich dem „Achtungsabstand“ ist, kann davon ausgegangen werden, dass von der Planung kein Konflikt hervorgerufen wird. Ist der Abstand dagegen kleiner als der „Achtungsabstand“, so ist nicht auszuschließen, dass durch die Planung ein Konflikt entstehen kann. In dem Fall sind die „angemessenen Sicherheitsabstände“ der Störfall-Betriebsbereiche im Rahmen einer gutachterlichen Detailbetrachtung durch einen nach §29a BImSchG bekannt gegebenen Sachverständigen zu bestimmen und gegebenenfalls Konfliktlösungen aufzuzeigen.

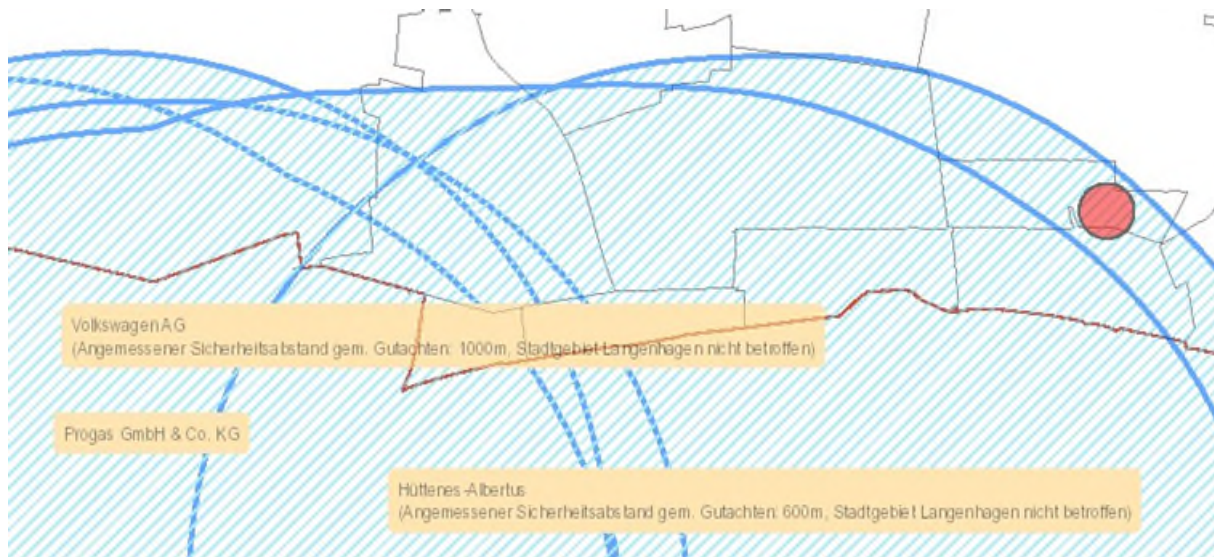


Abbildung 7: 2km Achtungsabstände von Störfallbetrieben aus der Stadt Hannover. Plangebiet des B-Plans Nr. 418, 1. Ä. in Rot.

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

Nach der kartographischen Darstellung des Achtungsabstandes von Störfallbetrieben im Randbereich der Stadt Langenhagen (Karte Abteilung Stadtplanung und Geoinformation auf Grundlage der Karten des LGLN) liegt die vorliegende Planung innerhalb des „Achtungsabstandes“ des Störfallbetriebes Albertus-Hüttenes und außerhalb des „Achtungsabstandes“ des Störfallbetriebes VW. Für den Störfallbetrieb Albertus – Hüttenes benötigt die Stadt Langenhagen zur Ermittlung des „angemessenen Sicherheitsabstandes“ von Störfall-Betriebsbereichen ein gesamtstädtisches Seveso-III-Gutachten durch Sachverständige nach §29a BImSchG. Diese Detaillermittlung erfolgt ebenfalls auf Grundlage bzw. in Anlehnung an den „Leitfaden – Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach Störfallverordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung §50 BImSchG“ der Kommission für Anlagensicherheit (KAS 18) einschließlich Korrekturen und Arbeitshilfen.

Die notwendigen Abstandsgutachten wurden durch den Standort im Stadtgebiet der Stadt Hannover von der zuständigen Behörde der Landeshauptstadt Hannover in Auftrag gegeben und im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens der Stadt Langenhagen zur Verfügung gestellt. Die beiden Abstandsgutachten zum „angemessenen Sicherheitsabstand“ zwischen den beiden Betriebsbereichen Albertus-Hüttenes sowie Volkswagen AG und der schutzbedürftigen Nutzung im Umfeld haben ergeben, dass die vorliegende Planung außerhalb der ermittelten „angemessenen Sicherheitsabstände“ der Störfall-Betriebsbereiche liegt. Der angemessene Sicherheitsabstand zu dem Betriebsbereich der Firma Albertus-Hüttenes beträgt 600 m, das Plangebiet liegt in 1.825 m Entfernung. Das für den Betriebsbereich der Firma Volkswagen AG notwendige Seveso-III-Gutachten liegt seit dem 29.03.2021 vor. Das Gutachten diskutiert Szenarien für insgesamt vier unterschiedliche Stoffe, wobei eines der Szenarien hierbei zu einer Wirkweite von ca. 950 m kommt und der angemessene Sicherheitsabstand daher auf 1.000 m festgelegt wird. Das Plangebiet liegt in ca. 2.790 m Entfernung zum Verwendungsort dieses Stoffes. Aus diesem Grund darf weiterhin davon ausgegangen werden, dass von der vorliegenden Planung kein Konflikt hervorgerufen wird. Dem immissionsschutzrechtlichen Trennungsgrundsatz gemäß §50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) wird somit Rechnung getragen.

8. Verkehrliche Belange / Mobilitätskonzept

8.1 Verkehrliche Belange

Das Plangebiet wird im Osten durch die „Kapellenstraße“ und im Süden durch die Straße „Am Schapdamm“ als Zufahrtsstraßen flankiert. Von der Kapellenstraße aus erfolgt die Zufahrt in die rückwärtige Carportanlage, wo der ruhende Verkehr des Quartieres zum größten Teil gebündelt untergebracht ist. So werden von den 42 (Stellplatzschlüssel 1:0,8) erforderlichen Stellplätzen 34 in der Carportanlage nachgewiesen

Entlang des westlichsten Erschließungsweges sollen die zwei Car Sharing Plätze mit Ladestation ihren Standort finden.

Entlang der 4 geplanten Erschließungswege, die von den Erschließungsstraßen in das Quartier führen, werden die überdachten und eingehausten Unterstellflächen für Müll und ein Teil der 140 Fahrradstellplätze gebündelt nachgewiesen.

Die Anbindung des Plangebietes an den ÖPNV ist mit den Bushaltestellen „Am Schapdamm“ und „Zeisigstraße“ gesichert. Hier verkehren die Buslinien 470 und 480 im 30-Minuten-Takt in Richtung Langenhagen Zentrum und S-Bahn-Haltestelle Langenhagen-Mitte. Damit ist die Verbindung an die S5 in Richtung Hannover Zentrum und Flughafen Hannover-Langenhagen gewährleistet.

Die S-Bahn-Haltestelle befindet sich fußläufig in einer Entfernung von ca. 2 km, so dass hier auch eine Anbindung mit dem Fahrrad möglich wäre. Für den Radverkehr ist das Plangebiet in Richtung Langenhagen über die Brinker Straße gut angebunden. In Richtung Süden kann über die Vinnhorster Straße das Stadtgebiet von Hannover erreicht werden. Zudem beginnt im Stadtteil Vinnhorst die Veloroute 13. Die Veloroute verbindet die Stadtteile Mitte und Vinnhorst (über Nordstadt und Hainholz).

Fußläufig können von dem Quartier aus die meisten Nutzungen in nordwestlicher Richtung entlang der Hauptstraße erreicht werden. Die städtische Kita (Kielenkamp) und die Grundschule in Godshorn liegen in einer Entfernung von ca. zwölf Gehminuten.

Insgesamt kann man somit von einer guten Anbindung des Plangebietes an den ÖPNV und an die sozialen Infrastruktureinrichtungen ausgehen.

8.2 Mobilitätskonzept

Der Klimawandel und die dynamische urbane Demographie stellen die Kommunen vor unterschiedlichste Herausforderungen. Dies zeigt sich nicht nur in einer Neuorientierung bezüglich der Nutzung von erneuerbaren Energien, einer kompakten und ressourcenschonenden Bauweise, sondern auch im Mobilitätsverhalten der Gesellschaft. Hier soll es auch gelingen, ergänzend zu den o.a. Maßnahmen, ein CO₂-sparendes Mobilitätsverhalten der zukünftigen Nutzenden des Quartieres anzuregen, indem ihnen Chancen eröffnet werden ihre gewohnten autozentrierten Verhaltensweisen zu hinterfragen.

Dafür bedarf es eines wohnstandortbezogenen Mobilitätskonzeptes, dass über eine individuelle Analyse von Wegeketten, ÖPNV Anbindungen, Flächen für Fahrräder, Plätze für Carsharing, Ladestationen für Fahrzeuge der E-Mobilität sowie eine nachhaltige Evaluation, die Umsetzung im Quartier sicherstellt.

Besonders Neubauprojekte bieten die Chance von Beginn an ein entsprechendes Modell bei den zukünftigen Nutzergruppen zu kommunizieren und die Wirksamkeit von Mobilitätskonzepten zu erhöhen. Ziel ist es dabei Quartiere zu schaffen, die im Ergebnis weniger private Kraftfahrzeuge unterbringen und damit weniger Lärm- und Luftschadstoffe erzeugen. Dadurch kann auch eine höhere Verkehrsbelastung des umgebenden Straßennetzes vermieden werden. Zusätzlich besteht gemäß §47 (1) S.1 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) die Möglichkeit den Stellplatzschlüssel im Zusammenhang mit einem Mobilitätskonzept zu reduzieren.

Die Stadt Langenhagen hat einer Stellplatzreduzierung für das Vorhaben zugestimmt, indem Sie unter Anwendung eines Mobilitätskonzeptes einen Stellplatzschlüssel von 0,8 statt 1,0 befürwortet. Ziel ist es, anhand dieses Quartieres die Mobilitätswende zu fördern und Erfahrungen im Bereich der Umsetzung und Evaluation zu erhalten.

Die WGH hat dementsprechend ein wohnstandortbezogenes Mobilitätskonzept (SHP Ingenieure / Februar 2024) beauftragt, das zu folgenden Untersuchungsergebnissen kommt:

Durch die Lage des Quartieres können viele wichtige Wege des Alltags (z.B. Einkauf, Ärzte, Kitas) grundlegend auch ohne Auto zurückgelegt werden, da diverse Nutzungsangebote entlang der Hauptstraße (Ortskern) und Umfeld zu erreichen sind. Es besteht eine direkte Anbindung an das Radverkehrsnetz über die Vinnhorster Straße und die Brinker Straße. Weiterhin liegt ein gutes und in direkter Nähe gelegenes ÖPNV-Angebot vor, dass auch eine gute Taktung der Busse in Richtung Langenhagen Zentrum gewährleistet, wo der Umstieg in die S-Bahn in Richtung Hannover besteht. Die Lage unweit des Zentrums von Godshorn stellt auch eine gute Anbindung an das Hauptverkehrsstraßennetz sicher.

Mit diesem Ergebnis sind gute Voraussetzungen gegeben Instrumente nachhaltiger Mobilität im Quartier zu integrieren und den Stellplatzschlüssel zu reduzieren.

Die WGH hält sich an die Empfehlungen aus dem Mobilitätskonzept und hat folgende Maßnahmen mit der Stadt Langenhagen abgestimmt:

- Ca. 140 Radabstellplätze mit ca. max. 28 Ladestationen und 2 elektrisch unterstützte Lastenräder
- 2 Car Sharing Plätze auf dem Grundstück
- 42 erforderliche Stellplätze, davon ca. 34 in der Carportanlage mit ca. 4-5 Ladesäulen (10%)
- Angebote für Rabatte bei der GVH

Die Fahrradabstellplätze werden zum Teil im Erdgeschoss der rückwärtigen Bebauung und entlang der Erschließungswege eingehaust und abschließbar in der Nähe der jeweiligen Hauseingänge nachgewiesen.

Damit eine Evaluation gewährleistet wird, sollen jährlich Befragungen der Nutzergruppen durch die WGH erfolgen, um eventuelle Angebote anzupassen oder neue hinzuzufügen. Der daraus resultierende Evaluationsbericht wird der Stadt Langenhagen zur Verfügung gestellt.

Die wesentlichen Inhalte und die Evaluation des Mobilitätskonzeptes wird Teil des städtebaulichen Vertrages, der mit der WGH geschlossen wird.

9. Ökologische Belange / Klimaschutz

9.1 Eingriffsregelung

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 bereits überplante Fläche, deren überbaubaren Grundstücksflächen durch die Planung nicht erhöht, sondern umverteilt werden. Dafür werden die straßenbegleitenden Baufenster zurückgenommen und dafür Baufenster im rückwärtigen Bereich ausgewiesen. Hier befinden sich Hausgärten, die in Ihrer biologischen Wertigkeit als sehr geringer Biotoptyp beziffert werden.

Dennoch sind die umweltrelevanten Aspekte in die Abwägung und die planerische Entscheidung miteinzubeziehen. In diesem Zusammenhang sind aus Gründen des Klimaschutzes insbesondere Maßnahmen, wie Erhalt des schützenswerten Baumbestandes, Nutzung von Solarenergie, Dachbegrünung (Ökoklima), Begünstigung von Rasengitterpflaster, Nachhaltigkeit, Regenwasserversickerung sowie Pflanzmaßnahmen (Biodiversität) von Bedeutung.

9.2 Erhaltenswerter Baumbestand / Anpflanzungen auf dem Baugrundstück

Die Verlängerung der Allgemeinverfügung zur einstweiligen Sicherstellung von Bäumen im Stadtgebiet der Stadt Langenhagen ist am 24.01.2023 in Kraft getreten und soll bis zum Inkrafttreten einer Baumschutzsatzung gelten.

Von der Allgemeinverfügung werden die Baumarten Stieleiche, Traubeneiche, Winter- und Sommerlinde, Bergulme, Flatterulme, Rotbuche, Hainbuche und Kastanie erfasst, insofern Sie einen Stammumfang von > 130cm in einer Höhe von 100 cm aufweisen.

Im Plangebiet befinden sich an der nördlichen Grundstücksgrenze 2 Hainbuchen und etwas weiter südlich eine Linde, die nach den o.a. Kriterien der Allgemeinverfügung zu erhalten sind. In unmittelbarer Nachbarschaft dazu befindet sich ein Bergahorn und eine Birke, die beide als erhaltenswert eingestuft werden, allerdings nicht unter die Allgemeinverfügung fallen.

Der Erhalt und Schutz der Bäume kann, bis auf die Birke, da diese mit ihrem Kronenbereich zu sehr in ein Baufeld der geplanten Neubauten ragt, gewährleistet werden.

Somit werden von den fünf erhaltenswerten Bäumen vier (2 Hainbuchen, 1 Bergahorn, 1 Linde) im Bebauungsplan als schützens- und erhaltenswert festgesetzt (s. textl. Fests. Nr. 6.1).

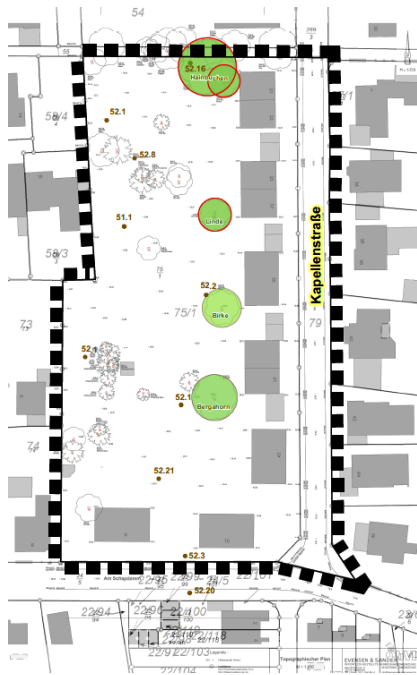


Abbildung 8: Erhaltenswerter Baumbestand

So sind zum Erhalt der Bäume Eingriffe in deren Wurzel- und Kronenbereich zu vermeiden. Somit ist jegliche Flächenversiegelung, -verdichtung oder Bebauung im Kronen- und Wurzelbereich der festgesetzten Bäume zu vermeiden. Sollte der Baum biologisch abgängig sein, ist eine angemessene Ersatzpflanzung vorzunehmen.

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



Foto Hainbuchen (Quelle: Stadt Langenhagen)



Foto Bergahorn

Zusätzlich zu dem erhaltenswerten Baumbestand auf dem Baugrundstück werden straßenbegleitend stadtklimaverträgliche Bäume zum Anpflanzen festgesetzt, um den Vorgartenbereich und das Straßenbild bezüglich des Stadtklimas und der Biodiversität aufzuwerten (s. textl. Fests. Nr. 6.3). Im Rahmen der weiteren Planung wird ein Freiflächenkonzept erarbeitet, dass die Freiraumqualität des Quartieres als „grünes Herz“ sicherstellen soll. Hier werden im Einzelnen die Pflanzungen zum Straßenraum, die Abpflanzungsflächen zu den angrenzenden Grundstücken im Norden und Westen und die Gestaltung des Innenhofes abschließend geplant. Dabei vorgesehen sind „Urban Gardening“ Flächen für die Anwohnerinnen und Anwohner, Spielflächen für die Kinder und Freiraummobilien zur Steigerung der Erholungsqualität.

9.3 Klimaschutz- und Klimaanpassung

Die Stadt Langenhagen hatte im Jahr 2010 erstmals ein Klimaschutz-Aktionsprogramm (KAP) aufgestellt. Dieses wurde zwischenzeitlich aktualisiert, um es an die veränderten Herausforderungen anzupassen. Ein wesentliches qualitatives Ziel der KAP-Fortschreibung ist die Information, Sensibilisierung und Vernetzung aller relevanten Akteurinnen und Akteure im Hinblick auf Klimaschutz. Die Stadt Langenhagen strebt- genauso wie die Region Hannover- 2035 als Zieljahr für Klimaneutralität an. Daraus ergeben sich folgende Etappenziele (gegenüber 2019), um das 1,5°C-Ziel einhalten zu können:

- 42% CO²-Reduktion bis 2025
- 77% CO²-Reduktion bis 2030
- 100% CO²-Reduktion bis 2035

Der aktualisierte Bericht zum Klimaschutz-Aktionsprogramm ist im Juni 2023 von den Gremien beschlossen worden. Er enthält einen umfassenden Maßnahmenkatalog für unterschiedliche Handlungsfelder, um die klimabezogenen Anstrengungen auf ein breites Fundament zu stellen.

Im Handlungsfeld „Kommunale Rahmenbedingungen“ sind Maßnahmen gefasst, mittels derer die Stadtverwaltung durch die Festsetzung von Rahmenbedingungen (z. B. städtebauliche Verträge, Ausweisung von Neubaugebieten, Bebauungspläne oder Satzungen) den Grundstein für Klimaschutzaktivitäten setzt oder alle Zielgruppen dazu motiviert.

Im Handlungsfeld „Energie“ werden Maßnahmen für den Wechsel von fossilen zu erneuerbaren Energieträgern sowie zur Energiespeicherung aufgeführt. Maßnahmen zur Energieeffizienz im Wärmebereich befinden sich im Handlungsfeld „Rahmenbedingungen“ sowie „Gebäude und Wohnen“.

Das Handlungsfeld „Mobilität“ betrifft alle Maßnahmen, die sich mit der Umstellung von fossil betriebenen PKW auf alternative Antriebe befassen oder sich auf andere Verkehrsmittel beziehen.

Das Handlungsfeld „Gebäude und Wohnen“ befasst sich mit dem Wärmebedarf in Gebäuden und betrifft sowohl Maßnahmen zu Sanierungen und der Erhöhung der Sanierungsrate sowie zur weitsichtigen Planung beim Neubau.

Den Zielen des KAP zur Förderung erneuerbarer Energien bzw. zur Senkung der CO²-Produktion wird für dieses Quartier bereits mit der Novellierung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) und der Niedersächsischen Bauordnung sehr weitgehend entsprochen, so dass auf entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan, z.B. bezüglich der Errichtung von Anlagen zur Solarenergienutzung, verzichtet werden kann.

9.4 Flächenverbrauch und Nachhaltigkeitsziele

Die Bundesregierung hat sich im Rahmen der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie zum Ziel gesetzt, bis zum Jahr 2030 die Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlungen und Verkehr auf unter 30 Hektar pro Tag zu reduzieren.

Der sogenannte Flächenverbrauch ist ein zentraler Indikator nachhaltiger Stadtentwicklung und berücksichtigt die Inanspruchnahme von freier Landschaft, in der Regel landwirtschaftlichen Nutzflächen, für Siedlungszwecke wie Baugebiete, Straßen und Grünanlagen. 2004-2007 wurden bundesweit noch 113 ha freie Landschaft pro Tag „verbraucht“. Die Inanspruchnahme weiterer Flächen ist in den letzten zehn Jahren deutlich zurückgegangen. 2014 bis 2017 wurden bundesweit nur noch 58 ha pro Tag in Anspruch genommen.

Auch das ISEK 2030 hat dargelegt, dass dem Ziel der Reduzierung des Flächenverbrauchs nachgekommen werden kann. Gemäß dem Anteil Langenhagens an der Gesamtbevölkerung Deutschlands entspräche das einem Flächenverbrauch von unter 74 ha in 10 Jahren (rd. 7,4 ha/Jahr) bis 2030. Die gesamten ISEK-Potentiale einer Außenentwicklung umfassen rd. 68 ha und liegen damit unter dem vom Bund definierten Flächenziel. Dabei wurden die Handlungsreserven nicht miteinbezogen, da diese nur in die Entwicklung gehen sollen, wenn bisher favorisierte Flächen nicht entwickelbar sind. Außerdem ist zu beachten, dass in den kommenden Jahren auch im Stadtgebiet von Langenhagen vermehrt Freiflächenphotovoltaikanlagen auf landwirtschaftlichen Flächen errichtet werden, was zu einem weiteren Flächenverbrauch führen wird.

Als Bestandteil der strategischen Ziele der Stadt Langenhagen, welche im Dezember 2023 im Zuge der Haushaltskonsolidierung beschlossen wurden, sind die oben genannten Vorgaben für den Flächenverbrauch in der kommunalen Planung zu beachten. Das Monitoring erfolgt ab Ende 2024 jährlich über ein noch einzurichtendes Kataster durch die Abteilung Stadtplanung und Geoinformation. Die Fläche des Bebauungsplanes Nr. 418,1. Änderung braucht hier keine Berücksichtigung zu finden, da es sich um eine Verdichtung im Siedlungsbestand handelt und nicht um eine Flächenressource im Außenbereich.

10. Immissionsschutz

Relevante Lärmimmissionen durch Fluglärm aufgrund des Verkehrsflughafens Hannover-Langenhagen sind nicht zu erwarten, da das Plangebiet außerhalb des Lärmschutzbereiches (Tag- und Nachtschutzzonen) nach dem Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm liegt. Das Plangebiet befindet sich auch deutlich außerhalb des Siedlungsbeschränkungsbereiches mit erhöhten Anforderungen an den passiven Schallschutz. Daher ergeben sich aufgrund des Luftverkehrs keine zusätzlichen Anforderungen an diesen.

Verkehrslärm durch übergeordnete Straßen wie z.B. die Vinnhorster Straße (K 326) im Westen haben auch keine Auswirkungen auf das Plangebiet, da Sie zu weit entfernt (ca. 500m) liegt. Gleich verhält es sich mit dem Schienenverkehrslärm der S-Bahn Trasse (S 4/5) nach Hannover, die in ca. 1 km Entfernung zu dem Quartier verläuft.

Somit beläuft sich die Immissionsbelastung für das Plangebiet auf den Straßenverkehrslärm des bestehenden Siedlungsbestandes. Dabei handelt es sich mit der Straße Am Schapdamm und Kapellenstraße weniger um Hauptverkehrsachsen, als vielmehr um eine ruhigere Wohngebietsstraße, die ausschließlich der Erschließung des Wohngebietes dient.

Durch die Erweiterung des Quartieres ist auch nicht mit wesentlich mehr Zu- und Abgangsverkehr als bisher zu rechnen, da mit dem Mobilitätskonzept (s. Mobilitätskonzept) wesentlich weniger Stellplatznachweise zugunsten von Fahrradstellplätzen erfolgen. Damit werden sowohl die Lärmeinwirkungen als auch die Kohlenstoffdioxidbelastungen verringert.

Die Lärmemissionen, die durch den geplanten ruhenden Verkehr im rückwärtigen Bereich des Quartieres verursacht werden, werden durch die geplante zweigeschossige Bebauung an der westlichen Grundstücksgrenze abgeschirmt. Somit verbleiben durch die geplante Carportanlage geringfügige Lärmemissionen im Quartier, die aber keine weiteren Auswirkungen auf die Nachbarbebauung haben.

Für die Beurteilung der Immissionssituation im 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 -49 dB(A) um max. 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.

11. Bodenschutz

11.1 Altlasten

Im Altlastenkataster der Stadt Langenhagen aus dem Jahr 2001 sind keine potentiellen Altlastenverdachtsflächen für das Plangebiet vermerkt.

11.2 Kampfmittel



Die Luftbilddauswertung des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) hat an der westlichen Grundstücksgrenze (s. Plan) des Plangebietes eine Kampfmittelverdachtsfläche ergeben.

Ein entsprechender Hinweis zur Bodensondierung wird in den Bebauungsplan übernommen.

Quelle: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

12. Ver- und Entsorgung

Im Bereich der bereits ausgebauten Straßen (Kapellenstraße / Am Schapdamm) sind die für das Plangebiet erforderlichen Leitungen bereits vorhanden. Die Erschließung der rückwärtigen Bereiche erfolgt über die jeweils vorhandenen Anschlüsse in den Straßen.

Die Schmutzwasserentsorgung des Quartieres erfolgt über entsprechende Anschlüsse an die vorhandenen städtischen Leitungen in den beiden Erschließungsstraßen. Hier übernimmt die Stadt Langenhagen bei Neubauten die Kosten für einen Übergabeschacht.

Zur Erkundung der Bodenverhältnisse wurde durch die WGH eine geotechnische Stellungnahme beauftragt. Als Ergebnis daraus kann festgehalten werden, dass nach einem sehr regenreichen Winter das Grundwasser zwischen 0,90m und 1,60m u. GOK angetroffen wurde. Das entspricht einem Grundwasserflurabstand von 51m NHN. Deshalb wird technisch-wirtschaftlich eine Ausbildung der gesamten Hochbaukonstruktion oberhalb von 51,00m NHN empfohlen, um eine aufwendige Wasserhaltungsmaßnahme während der Bauzeit zu vermeiden.

Das geplante Bauflächenniveau wird auf 52,30m NHN ausgebildet. Im Hinblick auf die anstehenden gut durchlässigen Niederterrassensande und eines einheitlichen Geländeniveaus um 52,30m NHN ergibt sich ein Grundwasserflurabstand von etwa 1,40 m, der eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers zulässt. Deshalb ist die Regenwasserversickerung als Muldenversickerung für das Quartier geplant.

Damit kann mit dem Projekt der ökologischen Zielvorgabe einer wassersensiblen Stadtentwicklung entsprochen werden, indem das anfallende Regenwasser dem Grundwasser wieder zugeführt wird. Zusätzlich erfolgt eine Verbesserung des städtischen Ökoklimas durch die Speicherung und Verdunstung des Regenwassers mit den geplanten Gründächern im Quartier.

Für Starkregenereignisse wird die Vorhaltung einer Regenrückhaltefläche im Quartier geplant. Inwiefern zusätzlich entsprechend der Niederschlagswasserbeseitigungssatzung der Stadt Langenhagen der Anschluss des Grundstückes an einen Anschlusskanal DN 150 erfolgen sollte, um einen gedrosselten Abfluss von 13l/s sicherzustellen wird im Rahmen des weiteren Verfahrens abgestimmt.

Für die Abfallentsorgung ist die Abfallgesellschaft der Region Hannover (aha) zuständig.

Die Löschwasserversorgung kann für das Quartier in einem Umkreis von 300m mit einer Löschwassermenge von 1.600 l/min nach dem DVGW-Regelwerk, Arbeitsblatt W 405 sichergestellt werden.

13. Wohnungsbilanz

Bei vollständiger Ausnutzung der Festsetzungen des Bebauungsplans stehen ca. 6.400 qm Bruttogeschossfläche zur Verfügung. Im gesamten Plangebiet sind ausschließlich Mehrfamilienhäuser mit folgendem Wohnungsspiegel geplant: 5x1 Zimmer Wohnungen, 20x2 Zimmer Wohnungen, 13x3 Zimmer Wohnungen, 14x4 Zimmer Wohnungen.

Unter diesen Rahmenbedingungen sind schätzungsweise maximal 52 Wohneinheiten (WE) möglich. Rechnerisch ergibt sich daraus eine überschlägige Einwohnerzahl für das Quartier von ca. 102.

14. Kosten

Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes ist der Wunsch des Grundstückseigentümers (WGH), die rückwärtigen Bereiche des Grundstücks ebenfalls bebauen zu können. Mit ihr ist in einem städtebaulichen Vertrag vereinbart worden, dass die durch das Bebauungsplanverfahren entstehenden Verwaltungs- und Erschließungskosten von ihr selbst getragen werden. Für die Stadt Langenhagen ergeben sich daher keine anfallenden Kosten.

Diese Entwurfsbegründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 15.10.2024 bis 14.11.2024 (einschließlich) öffentlich ausgelegen.

Der Bebauungsplanentwurf Nr. 418, 1. Änderung „Westlich Kapellenstraße“ mit dieser Begründung wurde vom Rat der Stadt Langenhagen am 24.02.2025 gemäß § 10 BauGB beschlossen.

Langenhagen, 12.05.2025


Bürgermeister



