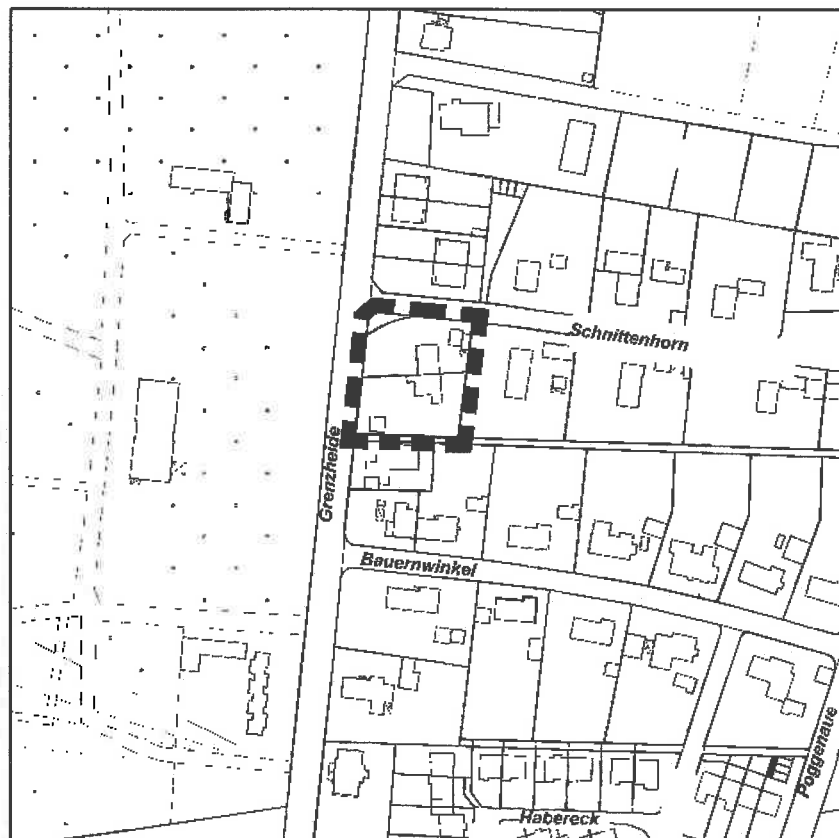




STADT LANGENHAGEN

Bebauungsplan Nr. 29b, 3. vereinf. Änderung  
"Habereck"

BEGRÜNDUNG  
vom 22.01.2018



## INHALTSVERZEICHNIS

### **I. BEGRÜNDUNG**

<b>0. VORBEMERKUNG ZUM VERFAHREN</b>	<b>3</b>
<b>1. GELTUNGSBEREICH</b>	<b>4</b>
<b>2. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG</b>	<b>4</b>
<b>3. UMWELTPRÜFUNG</b>	<b>5</b>
<b>4. RAUMORDNUNG, ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN, ÜBERGEORDNETE FACHPLANUNG</b>	<b>6</b>
<b>5. FESTSETZUNGEN</b>	<b>7</b>
5.1 Art der baulichen Nutzung	7
5.2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	7
5.3 Verkehrliche Belange	8
<b>6. VERMEIDUNGSMASSNAHMEN</b>	<b>8</b>
<b>7. IMMISSIONSSCHUTZ</b>	<b>8</b>
<b>8. BODENSCHUTZ</b>	<b><u>9</u></b>
<b>9. VER- UND ENTSORGUNG</b>	<b>9</b>
<b>10. KOSTEN</b>	<b>10</b>

# I. BEGRÜNDUNG

## 0. VORBEMERKUNG ZUM VERFAHREN

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29b wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt, da durch die untergeordnete Verschiebung der überbaubaren Grundstücksfläche die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Im vereinfachten Verfahren wird von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Die von der Planung betroffenen Nachbarn wurden mit Schreiben vom 06.12.2017 um Stellungnahme bis zum 22.12.2017 gebeten. Anregungen oder Hinweise wurden zur Planung nicht vorgetragen. Die berührten Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 07.12.2017 um Stellungnahme bis zum 05.01.2018 gebeten. Anregungen oder Bedenken zur Planung wurden nicht vorgebracht.

Eine Umweltprüfung einschließlich Umweltbericht wird auf Basis dieser Rechtsgrundlage nicht durchgeführt; eine zusammenfassende Erklärung wird nicht erstellt.

### Vorbemerkung – Rechtsgrundlagen

Folgende Gesetze und Verordnungen liegen der Planung zu Grunde:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- **Niedersächsische Bauordnung (NBauO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. April 2012 (Nds. GVBl. 05/2012, S. 46).
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), geändert durch Artikel 421 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434).
- **Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGB NatSchG)** vom 19. Februar 2010, in diesem Gesetz werden Regelungen getroffen, die das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) ergänzen. Es löste am 01.03.2010 das niedersächsische Naturschutzgesetz (NNatG) ab.
- **Regionales Raumordnungsprogramm Region Hannover 2016**, veröffentlicht am 10. August 2017

Städtebauliche Grundlagen:

- **Integriertes Stadtentwicklungskonzept Langenhagen 2025** in der Fassung vom September 2011
- **Flächennutzungsplan der Stadt Langenhagen** in der Fassung der Neubekanntmachung vom 04.07.2003

## 1. GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich beschränkt sich auf die beiden Grundstücke des Doppelhauses Schnittenhorn 9 und Grenzheide 10a. Diese werden im Norden von der Straße Schnittenhorn und im Westen von der Straße Grenzheide begrenzt. Die genaue Abgrenzung ist dem beigefügten Übersichtsplan zu entnehmen.

## 2. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Das Plangebiet der 3. vereinfachten Änderung zum Bebauungsplan Nr. 29b umfasst einen untergeordneten Teilbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 29b, 2. Änderung „Habereck“, rechtsverbindlich seit dem 08.04.1999.

Seitens der Grundstückseigentümerin besteht der Wunsch, die nördliche Doppelhaushälfte abzureißen und durch einen Neubau zu ersetzen, um dem Wohnflächenbedarf der Familie gerecht werden zu können und gleichzeitig ein Mehrgenerationenwohnen zu ermöglichen. Die zweite Doppelhaushälfte soll vorerst im Bestand erhalten werden, eine spätere Erweiterung wird jedoch nicht ausgeschlossen.

Hierfür sind die festgelegten Baugrenzen jedoch ungünstig platziert, weil sie nicht im rechten Winkel zu den heutigen Gebäudekanten des Bestandes verlaufen. Damit fehlt für das bezeichnete Doppelhausgrundstück insbesondere an der attraktiven Westseite ausreichende Fläche für die angestrebte Gebäudetiefe.

Durch eine geringfügige Verschiebung der festgesetzten Baugrenzen kann eine günstigere Grundrissgestaltung und bessere Anbindung an den Altbestand ermöglicht werden. Auf allen benachbarten Grundstücken orientieren sich die Baugrenzen jeweils rechtwinklig zu den Gebäudekanten und ermöglichen damit günstigere Anbaumöglichkeiten.

Die Anpassung der Baugrenzen erfolgt in nur untergeordnetem Maße, ohne die überbaubare Grundstücksfläche zu vergrößern. Die Flächengröße der überbaubaren Grundstücksfläche wird beibehalten, eine Erweiterung der vorhandenen Baurechte ist damit also nicht verbunden. Diese Änderung berührt deshalb nicht die Grundzüge der Planung, so dass eine vereinfachte Bebauungsplanänderung gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden kann.

Grundsätzlich entspricht diese vereinfachte Bebauungsplananpassung dem Ziel der Innenentwicklung, indem ein Baugrundstück im Bestand dem Bedarf der veränder-

ten Wohnbedürfnisse einer Familie angepasst und ein Mehrgenerationenwohnen ermöglicht wird.

### **3. UMWELTBELANGE**

Der Bebauungsplan Nr. 29b, 3. Änderung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt,

Es handelt sich bei der Fläche des Plangebietes um bereits überplante und bebaute Grundstücke. Die Festsetzungen der städtebaulichen Kennziffern (GRZ und Zahl der Vollgeschosse) ändern sich nicht. Auch die überbaubaren Grundstücksflächen bleiben quantitativ unverändert. Es ergeben sich hinsichtlich der möglichen Flächenversiegelungen also keine Änderungen, die sich auf die Eingriffsbilanzierung i.S. von § 18 BNatSchG auswirken könnten. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung findet in diesem Verfahren daher keine Anwendung

Es sind weder Naturdenkmale gemäß § 28 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) noch geschützte Flächen gemäß § 30 BNatSchG ausgewiesen. Es liegen keine Erkenntnisse zum Vorkommen von streng geschützten oder gefährdeten Tier- und Pflanzenarten vor.

Mit den geänderten Bebauungsvorstellungen wird kein Vorhaben vorbereitet, das nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung erfordert. Weiter liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter vor. Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass mit der Planung eine Beeinträchtigung im Hinblick auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG verbunden sein könnte

Es bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Abs. 1 Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Das vereinfachte Verfahren wird ohne Durchführung einer Umweltprüfung einschließlich Umweltbericht durchgeführt. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren außerdem von einem Scoping sowie von einer zweistufigen Öffentlichkeitsbeteiligung ebenso abgesehen wie von einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes. Auch wird keine zusammenfassende Erklärung zu diesem Bebauungsplan erstellt.

#### **4. RAUMORDNUNG, ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN, ÜBERGEORDNETE FACHPLANUNG**

##### *Raumordnung*

Gemäß § 1 (4) BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung sowie den Zielen der Landes- und Regionalplanung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung werden im Landesraumordnungsprogramm (LROP 2017) und im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP 2016) festgesetzt. Das RROP für die Region Hannover stellt Langenhagen als „Standort mit Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten“ dar.

Das Plangebiet ist als „Vorhandene Bebauung / bauleitplanerisch gesicherter Bereich“ gekennzeichnet. Die Planung ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

##### *Siedlungsbeschränkungsbereich*

Der gesamte Planbereich befindet sich im Siedlungsbeschränkungsbereich gemäß Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) sowie im Lärmschutzbereich des Verkehrsflughafens Hannover-Langenhagen gemäß des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm in der Nachtschutzzone. (vgl. Pkt. 7 Immissionsschutz)

##### *Bauschutzbereiche gemäß Luftverkehrsgesetz (LuftVG)*

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich gemäß § 12 Abs. 3 Nr. 1 Luftverkehrsgesetz, wonach die Zustimmung der Luftfahrtbehörde erforderlich ist, wenn Bauwerke die Höhe von + 77,50 m ü. NN. überschreiten sollen (25 m über Flughafenbezugspunkt). Aufgrund der maximal zulässigen Eingeschossigkeit wird diese Gebäudehöhe im Plangebiet nicht erreicht.

##### *Integriertes Stadtentwicklungskonzept(ISEK) Langenhagen 2025*

Das räumliche Leitbild des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts sieht für die weitere Siedlungsentwicklung einen zentralen Aspekt in der Modernisierung des Wohnungsbestandes. Dies gilt vor allem für die Wohngebiete der 1950er bis 1970er Jahre.

In diesem Kontext steht die vorliegende Planung, auch wenn sich diese nur auf ein einzelnes Grundstück bezieht. Jedoch wird mit dieser vereinfachten B-Planänderung entsprechend der Zielsetzungen des ISEK ermöglicht, die Grundrisse an moderne Wohnvorstellungen anzupassen, ggf. Barrierefreiheit herzustellen und den Generationenwechsel im Bestandsgebiet zu fördern.

## *Flächennutzungsplan*

Der Bebauungsplan Nr. 29b, 3. vereinfachte Änderung „Habereck“ wird aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Langenhagen entwickelt, welcher Wohnbaufläche darstellt.

## **5. FESTSETZUNGEN**

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Grundstück wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung wird unverändert aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 29b, 2. Änderung übernommen und entspricht dem näheren Umfeld.

Dabei werden folgende Nutzungsarten, die in einem allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässig wären, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Es spricht in diesem städtebaulichen Umfeld einiges dafür, nur solche Nutzungen zuzulassen, die sich nicht störend auf die überwiegende Wohnbebauung auswirken, z.B. durch gehäuftem Zu- und Abgangsverkehr. Daher werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen der Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans, wie dies im Übrigen auch für das angrenzende Wohngebiet (B-Plan Nr. 29b, 2. Änderung) gilt. Mit den genannten Nutzungen wären bestimmte Betriebsabläufe und zusätzlicher Zu- und Abgangsverkehr verbunden, der innerhalb des Wohngebietes zu Störungen der Wohnruhe führen würde. Die periphere Lage des Wohngebietes innerhalb der Kernstadt Langenhagens macht eine Einschränkung der Nutzungsvielfalt erforderlich.

### 5.2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung wird unverändert aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan übernommen, um die recht großzügigen Grundstückssituationen zu erhalten. Dies bedeutet, dass das Grundstück mit maximal einem Vollgeschoss und einer GRZ von maximal 0,25 bebaut werden kann.

Die Beibehaltung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt im Hinblick auf das nähere städtebauliche Umfeld, das durch 1-geschossige Wohnhäuser auf überwiegend großen Grundstücken geprägt ist. Eine Erhöhung der Ausnutzungskennziffern ist auch wegen der Lage im Siedlungsbeschränkungsbereich nach LROP nicht möglich.

Es gilt wie bisher die offene Bauweise, in Übereinstimmung mit dem Bestand des näheren Umfeldes.

### 5.3. Verkehrliche Belange

Die beiden Doppelhaushälften sind über die „Grenzheide“ bzw. den „Schnittenhorn“ als öffentliche Verkehrsflächen erschlossen. In beiden Fällen handelt es sich um Wohngebietsstraßen, die den durch die daran angeschlossenen Grundstücke verursachten Verkehr aufnehmen können. Dabei hat die Straße „Grenzheide“ übergeordnete Funktion, weil hierüber auch der Friedhof Grenzheide der Stadt Langenhagen erschlossen wird.

## 6. VERMEIDUNGSMASSNAHMEN

Die 3. vereinfachte Änderung zum Bebauungsplan Nr. 29 b dient nicht der Erweiterung von Baurechten, sondern modifiziert lediglich die Lage der überbaubaren Grundstücksfläche. Hieraus ergibt sich kein Eingriff i. S. der Eingriffsregelung nach dem BNatSchG. Vermeidungsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

## 7. IMMISSIONSSCHUTZ

Die Stadt Langenhagen hat 2010 einen Lärmaktionsplan aufgestellt. Aus den hierin zusammengefassten Bestandsaufnahmen der Immissionsquellen wie Straßen, Eisenbahntrassen und Flugverkehr ist für das Plangebiet festzustellen, dass für das Plangebiet im Wesentlichen die Einwirkungen des Flugverkehrs Relevanz haben.

Das Plangebiet liegt in der direkten Einfugschneise des Verkehrsflughafens Hannover –Langenhagen. Das Grundstück liegt in der Nachtschutzzone nach dem Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm (FlulärmG). Danach ist nachts von einem äquivalenten Dauerschallpegel von 50 d(B)A in der Nachtschutzzone auszugehen. Somit gilt für die vorhandene Wohnbebauung eine gewisse Vorbelastung, denn nach der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ wäre die Einhaltung eines Orientierungswertes von 55 d(B)A tags und 45 d(B)A nachts in einem allgemeinen Wohngebiet zu beachten. Aufgrund der Bestandssituation zwischen bestehenden Wohnbaurechten und dem Betrieb des Verkehrsflughafens kann dieses jedoch nicht erreicht werden.

Deshalb wird im Rahmen der planerischen Abwägung die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 im Plangebiet insbesondere wegen der erhöhten Außenlärmpegel zur Nachtzeit erforderlich. Bei der Ausführung der Außenbauteile für schutzbedürftige Nutzungen im Plangebiet (ausschließlich Räume innerhalb der Wohnhäuser, für die in der Nachtzeit von einem erhöhten Ruhebedürfnis auszugehen ist, z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer) sind die Anforderungen des Lärmpegelbereiches III der DIN 4109 zu berücksichtigen. Es wird darauf hingewie-



sen, dass bei der Durchführung von Schallschutzmaßnahmen auch auf ausreichende Belüftungseinrichtungen in Schlaf-, Kinder und Gästezimmern zu achten ist. Der Bebauungsplan enthält eine entsprechende textliche Festsetzung.

Aufgrund der Lage in der Nachtschutzzone dürfen Wohnungsbaurechte nur noch unter Bezug auf bestehende Baurechte i. S. von § 5 Abs. 3 Nr. 6 FlulärmG in Anspruch genommen werden. Weiterhin liegt das Plangebiet im Siedlungsbeschränkungsbereich nach dem Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen, wonach mit Mittelungspegeln von 55 d(B)A DEN zu rechnen ist. Innerhalb dieses Bereiches dürfen u.a. in Bebauungsplänen neue Flächen und Gebiete für Wohnnutzungen und besonders lärmempfindliche Einrichtungen i.S. des § 5 Abs. 1 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm nicht festgesetzt werden. Diesen Vorgaben wird mit dieser Bebauungsplanänderung entsprochen.

Das Plangebiet liegt nicht im Einwirkungsbereich eines Betriebes i. S. von § 50 BIm-schG, von dem Auswirkungen aufgrund schwerer Unfälle oder Katastrophen auf schutzwürdige Nutzungen zu erwarten sind (Störfallbetriebe).

## **8. BODENSCHUTZ**

Der Stadt Langenhagen liegen nach Auswertung verfügbarer Luftbilder Erkenntnisse darüber vor, dass im Plangebiet eine kriegsbedingte Bombardierung bzw. Kampfmittelbelastung vorliegt. Das Vorkommen von Kampfmitteln im Plangebiet kann daher nicht ausgeschlossen werden.

Um größtmögliche Sicherheit zu erhalten, sind deshalb vor Bodeneingriffen aller Art Erkundungsmaßnahmen durchzuführen (z.B. Tiefensondierung, Bauaushubüberwachung). Diese Maßnahmen sind grds. durch eine fachkundige Firma durchzuführen und vom Grundstückseigentümer selbst kostenpflichtig zu veranlassen.

Sollten dabei Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel festgestellt werden, so ist unverzüglich das Kampfmittelbeseitigungsdezernat des Landesamtes für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN), die Abt. Ordnungswesen der Stadt Langenhagen oder die zuständige Polizeibehörde zu benachrichtigen.

Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

## **9. VER- UND ENTSORGUNG**

Das Plangebiet ist an das öffentliche Leitungs- und Versorgungsnetz angeschlossen. Weiterhin gilt die Entwässerungssatzung der Stadt Langenhagen in ihrer zuletzt gültigen Fassung.

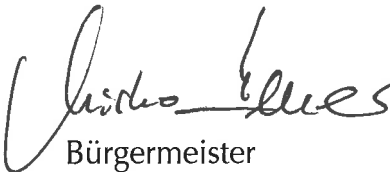
Weitergehenden Handlungsbedarf gibt es hier nicht.

## 10. KOSTEN

Die Übernahme der durch diesen Bauleitplan entstehenden Verwaltungs- und Verfahrenskosten der Stadt Langenhagen wurden in einem städtebaulichen Vertrag geregelt, der am 17.07.2017 mit der Grundstückseigentümerin abgeschlossen wurde.

Der Bebauungsplan Nr. 29b, 3. vereinf. Änd. wurde mit dieser Begründung vom Rat der Stadt Langenhagen am **23.04.2018** gemäß § 10 BauGB beschlossen.

Langenhagen, den *06.09* .2018

  
Bürgermeister

