

**Zusammenfassende Erklärung**  
**gemäß § 10a BauGB**  
**zum Bebauungsplan Nr. 24, 5. Änderung "Gewerbegebiet Langenforth"**  
**mit örtlichen Bauvorschriften**

Nach § 10a Baugesetzbuch ist dem in Kraft getretenen Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Die zusammenfassende Erklärung zum o.g. Bebauungsplan wurde nach dem Beschluss über die Abwägungsvorschläge und nach dem Satzungsbeschluss durch den Rat der Stadt Langenhagen verfasst.

Die wesentlichen Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 24, 5. Änderung "Gewerbegebiet Langenforth" werden nachfolgend in Bezug auf

1. Berücksichtigung der Umweltbelange
2. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
3. Anderweitige Planungsalternativen

zusammengefasst.

**Zu 1: Berücksichtigung der Umweltbelange**

Der Umweltbericht legt auf der Grundlage einer umweltbezogenen Bestandsaufnahme die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen auf die Umweltschutzgüter der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 24 gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 24 dar.

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 ist keine neue großflächige Planung verbunden, es handelt sich um eine Überarbeitung bestehender Baurechte. Die Flächen sind nahezu vollständig bebaut und gewerblich genutzt; entlang der Straße *In den Kolkwiesen* und im südlichen *Ithweg* finden sich auch Wohnnutzungen.

Untersucht wurden die Schutzgüter Mensch und menschliche Gesundheit, Arten und Biotope (Tiere Pflanzen, biologische Vielfalt), Boden, Wasser, Klima / Luft, Landschaft, Kultur und sonstige Sachgüter sowie Wechselwirkungen, außerdem war die Erstellung eines Schallgutachtens erforderlich.

Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 hat keinen Einfluss auf das Verkehrsaufkommen und damit auf die Straßenverkehrslärmimmissionen. Der Verkehrslärm ist dennoch zu berücksichtigen, weil Mischgebiete und Gewerbegebiete einen höheren Schutzanspruch haben als ein Industriegebiet. Da es zu Überschreitungen der im Städtebau relevanten Orientierungswerte kommt, sind in den geplanten Baugebieten die Lärmpegelbereiche V und VI dergestalt zu beachten, als passive Schallschutzmaßnahmen bei neuen Baumaßnahmen durchzuführen sind.

Mit der Umsetzung der Planung des Bebauungsplanes Nr. 24, 5. Änderung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter verbunden. Die im Bebauungsplan Nr. 24 als Industriegebiet

ausgewiesenen Flächen befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft zu Wohnbauflächen. Aufgrund der Immissionssituation ist der Übergangsbereich in Bezug auf Immissionsschutzbelange als "Gemengelage" einzustufen. Mit der Änderung des Bebauungsplanes sollen dem Immissionsschutz der benachbarten Wohnbebauung sowie den Belangen der Gewerbebetriebe Rechnung getragen werden, indem eine Begrenzung der Gewerbelärmemissionen durch Lärmkontingentierung vorgesehen ist. Dadurch soll sichergestellt werden, dass für die Wohnbebauung innerhalb des geplanten Mischgebietes sowie für die Wohnbebauung in der Nachbarschaft die maßgeblichen Orientierungswerte im Städtebau bzw. die hier gemäß Schallgutachten zugrunde zu legenden Bezugspegel nicht überschritten werden.

Artenschutzrechtlich müssen Fledermäuse sowie bestimmte Vogelarten (Gebäudebrüter, Gebüschbrüter) berücksichtigt werden. Vor Umsetzung von Baumaßnahmen ist zunächst zu prüfen, ob diese Arten innerhalb der Bauflächen vorkommen. Falls dies der Fall sein sollte, sind als Schutzmaßnahme Bauzeitenbeschränkungen zu beachten. Sind Fledermausquartiere oder Niststätten von Gebäudebrütern berührt, so müssen Ersatzquartiere (vorgezogene Ausgleichsmaßnahme) geschaffen werden.

Die aus artenschutzrechtlichen Gründen erforderlichen Schutzmaßnahmen oder ggf. vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen sind im Zuge einer Vorhabenplanung zu konkretisieren.

Positive Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser und Klima/Luft hat die Festsetzung einer geringeren Grundflächenzahl für das geplante Mischgebiet, weil dies einen geringeren Versiegelungsgrad bedeutet.

Veränderungen im Plangebiet werden im Rahmen neuer Bauanträge und Baugenehmigungen erfasst. Gegebenenfalls werden zusätzliche Behörden zur Überwachung vorhabenbedingter Auswirkungen eingeschaltet, insbesondere die Untere Bodenschutzbehörde der Region Hannover. Diese weist in ihrer Stellungnahme darauf hin, *dass das Plangebiet fast vollständig altlastenverdächtige Flächen umfasst und im Grundwasser mindestens zur Hälfte von einer Schadstofffahne, bestehend aus Leichtflüchtigen Halogenierten Kohlenwasserstoffen, durchströmt wird. Eine Gefahr für Bewohner bzw. Nutzer von Gebäuden besteht aber nicht. Eine Nutzung des Grundwassers für den menschlichen Gebrauch ist nicht gestattet.*

Zusammenfassend kommt der Umweltbericht zu dem Ergebnis, dass im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a des Baugesetzbuches (BauGB) keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen aufgrund des geänderten Planungsrechts zu erwarten sind.

## Zu 2: **Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Langenhagen hat den Aufstellungsbeschluss für diese 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 18.11.2019 gefasst. Die Stadt ändert damit einen großen, zusammenhängend bebauten Bereich eines Bebauungsplanes aus dem Jahre 1962. Ziel und Zweck der 5. Änderung ist es, das gegenwärtig als Industriegebiet festgesetzte Baugebiet in Anbetracht veränderter Rahmenbedingungen und einer Entwicklung zum Gewerbegebiet mit teilweiser Gemengelage zu überarbeiten (vgl. BD 2023/192).

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde online durch Nutzung des Geodatenportals der Stadt Langenhagen durchgeführt, indem die Unterlagen in der Zeit vom 21.05.2022 bis 03.06.2022 zur öffentlichen Einsichtnahme bereit standen. Eine Einsichtnahme im Rathaus wurde ebenfalls angeboten. Anregungen, Bedenken oder Hinweise wurden nicht vorgebracht.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB wurde mit Schreiben vom 23.05.2022 durchgeführt. Anregungen, Bedenken oder Hinweise wurden entsprechend den Abwägungsvorschlägen berücksichtigt.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB des Bebauungsplanentwurfes in der Fassung vom 14.09.2022 sowie der Begründung in der Fassung vom 14.09.2022, einschließlich Umweltbericht, wurde vom Verwaltungsausschuss am 01.11.2022 beschlossen (BD 2022/366). Die öffent-

liche Auslegung fand in der Zeit vom 23.12.2022 bis 23.01.2023 statt. Anregungen, Bedenken oder Hinweise wurden nicht vorgetragen.

Mit Schreiben vom 22.12.2022 wurden 21 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme zum Planentwurf und zur Begründung mit Umweltbericht gemäß § 4 Abs. 2 BauGB gebeten.

Es gingen insgesamt 9 Stellungnahmen ein, davon enthielten 3 Schreiben Anregungen oder Bedenken, 3 Schreiben Hinweise mit Erläuterungen, welche zur Kenntnis genommen werden, die übrigen hatten die Kenntnisnahme der Planung bestätigt und keine Einwände geäußert. Die in den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgetragenen Anregungen, Bedenken und Hinweise sind in die Abwägung eingegangen und die Ergebnisse vom Rat am 03.07.2023 beschlossen worden. Dabei zeigte sich das Erfordernis der Anpassung eines Teilbereiches eines Mischgebietes nach Berücksichtigung schallemissionstechnischer Belange (s. BD 2023/192).

Es wurde den Abwägungsergebnissen entsprechend vom Rat am 03.07.2023 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 24, 5. Änderung „Gewerbegebiet Langenforth“ in der Fassung vom 06.06.2023 und die Begründung in der Fassung vom 06.06.2023 einschließlich Umweltbericht in der Fassung vom 14.09.2022 erneut auszulegen und gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB Stellungnahmen lediglich zu dem geänderten und kenntlich gemachten Teilbereich (MI 21) zuzulassen.

Mit Schreiben vom 20.07.2023 wurden daraufhin 6 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme zum Planentwurf und zur Begründung mit Umweltbericht gemäß § 4 Abs. 2 BauGB gebeten.

Es gingen insgesamt 5 Stellungnahmen ein, davon enthielt - zum in Rede stehenden Teilbereich - ein Schreiben (GAA) eine Anregung, 4 geben im Ergebnis keine weiteren Anregungen. Die in den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgetragenen Anregungen oder Hinweise gingen, soweit sie sich auf den Teilbereich (MI 21) bezogen, in die Abwägung ein.

Eine Änderung des Bebauungsplanentwurfes war nun nicht mehr erforderlich.

Den Abwägungsergebnissen entsprechend wurde der Bebauungsplan Nr. 24, 5. Änderung "Gewerbegebiet Langenforth" in der Fassung vom 06.06.2023 als Satzung und die Begründung in der Fassung vom 06.06.2023 einschließlich Umweltbericht vom 14.09.2022 am 18.12.2023 vom Rat der Stadt Langenhagen beschlossen. Durch Veröffentlichung im Lokalteil der Hannoverschen Allgemeinen Zeitung wurde der Plan am 28.02.2024 rechtsverbindlich.

### Zu 3: **Anderweitige Planungsalternativen**

Anderweitige Planungsmöglichkeiten, die die Ziele und den räumlichen Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 betreffen, sind aufgrund der beabsichtigten Änderungen im Bestand des B-Plans Nr. 24 nicht gegeben, sodass eine anderweitige sinnvolle Planungsalternative nicht zur Verfügung steht. Weitergehende Änderungen zum Maß der baulichen Nutzung wären als Reduzierung bestehender Baurechte ein Eingriff in den Bestand, welcher der Zielsetzung des Bebauungsplanes zuwider liefe und zudem keinen Einfluss auf das Maß der Beeinträchtigung der Umwelt gehabt hätte.

Langenhagen, den 15.03.2024

gez.: **Mirko Heuer**

Heuer - Bürgermeister

