

STADT LANGENHAGEN

Bebauungsplan Nr.128

„Im Hohen Felde“

mit Örtlichen Bauvorschriften

Bebauungsplan der Innenentwicklung
(Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB)

BEGRÜNDUNG

Entwurf, Stand 13.06.2023

StadtUmLand
Forschung Planung
Beratung

Ingrid Heineking, Dipl.-Geogr., Raumplanerin
Petra Preuß, Dipl.-Ing. Architektin
Georgstraße 50 B • 30159 Hannover

Inhalt

0. Vorbemerkungen	4
1. Planerische Grundlagen	5
1.1 Anlass und Ziele des Bebauungsplanes	5
1.2 Räumlicher Geltungsbereich	5
1.3 Angrenzende Bereiche	7
1.4 Städtebauliches Konzept	9
1.5 Qualifizierter Freiflächenplan (QFP)	10
2. Umweltprüfung	12
3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, übergeordneter Fachplanungen und Hinweise	13
3.1 Regionales Raumordnungsprogramm	13
3.2 Landschaftsplan	13
3.3 Flächennutzungsplan	14
3.4 Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2030 - Fortschreibung	14
3.5 Wohnraumversorgungskonzept	16
4. Wesentliche Festsetzungen des Bebauungsplans	18
4.1 Art der baulichen Nutzung	18
4.2 Maß der baulichen Nutzung	18
Grundflächenzahl (GRZ 1)	18
Grundflächenzahl (GRZ 2)	18
Zahl der Vollgeschosse	19
Höhe baulicher Anlagen	19
4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen/Baugrenzen	20
Abweichende Bauweise	20
Überbaubare Grundstücksflächen / Baugrenzen	20
4.4 Verkehrsflächen	21
Straßenverkehrsflächen	21
4.5 Begrünungsmaßnahmen	21
Erhaltenswerter Baumbestand	21

Pflanzmaßnahmen.....	21
Flächenversiegelung im Bereich festgesetzter Bäume	22
4.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	22
4.7 CEF-Maßnahmen/Artenschutz	22
4.8 Klimaschutz	23
Nutzung erneuerbarer Energien	24
Ausschluss fossiler Brennstoffe	24
Gebäudestandard KfW 55.....	25
4.9 Schutz vor Lichtimmissionen.....	25
5. Örtliche Bauvorschriften.....	26
5.1 Dächer	26
5.2 Einfriedungen.....	26
5.3 Werbeanlagen.....	27
6. Flächenübersicht städtebaulicher Daten.....	27
7. Auswirkungen auf öffentliche Belange	28
7.1 Verkehrserschließung/Mobilitätskonzept	28
7.2 Ver- und Entsorgung	28
Gas- und Stromversorgung.....	28
Kommunikationsnetz.....	28
Trink- und Löschwasserversorgung.....	28
Abwasserbeseitigung	28
Oberflächenentwässerung	29
Abfallentsorgung	29
7.3 Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege.....	29
Geplanter Abriss von Garagen und Fällung von Bäumen.....	30
Maßnahmen (Einzelbäume)	30
Immissionsschutz.....	31
Bodenschutz	31
Kampfmittel	32
8. Auswirkungen auf private Belange.....	32
9. Durchführung der Planung	32
9.1 Maßnahmen, Kosten, Finanzierung.....	32

9.2 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen32

Anhang 1 Qualifizierter Freiflächenplan (QFP), Landschaftsarchitekt Dipl.-Ing. Frank Gödeke, Braunschweig, Stand Mai 2023

Anhang 2 Baumbilanz, Landschaftsarchitekt Dipl.-Ing. Frank Gödeke, Braunschweig, Stand Mai 2023

Anlage 1 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Planungsgruppe Landespflege TNL GmbH, Hannover, April 2023

Anlage 2 Dokumentation zu fällender Bäume, Planungsgruppe Landespflege TNL GmbH, Hannover, April 2023

Anlage 3 Stellungnahme zur Ermittlung des Durchlässigkeitsbeiwertes, Schnack Geotechnik Ingenieurgesellschaft, Hannover, Mai 2023

0. Vorbemerkungen

Der Verwaltungsausschuss (VA) der Stadt Langenhagen hat am 07.11.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 128 „Im Hohen Felde“ mit Örtlichen Bauvorschriften als Bebauungsplan der Innenentwicklung beschlossen.

Der Plan bildet die Rechtsgrundlage für die Durchführung aller Vorhaben und Maßnahmen für die zukünftige Nutzung von Grund und Boden innerhalb des Plangebietes. Da der Bebauungsplan als Nachverdichtung bewertet werden kann, kann das Planungsvorhaben als Maßnahme der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn u. a. folgende Parameter zutreffen:

- Die Größe der Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m²,
- es ist kein Vorhaben mit einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung betroffen,
- es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (z. B. Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).

Da die Größe des Geltungsbereichs unterhalb von 20.000 m² liegt und die weiteren Punkte ebenfalls zutreffen, wird das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt.

Es wird auf die Durchführung einer Umweltprüfung im Rahmen eines Umweltberichtes verzichtet. Eine zusammenfassende Erklärung wird ebenfalls nicht erstellt. Weiterhin entfällt die Eingriffsregelung, da Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB i. V. m. § 13a BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder als zulässig gelten. Die Ermittlung der Eingriffstatbestände gemäß § 14 und § 15 BNatSchG werden in der Begründung im Folgenden als Abwägungsgrundlage ermittelt und im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (s. Anlage 1) sowie in der Dokumentation zu fällender Bäume (s. Anlage 2) dargestellt.

Eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde in Form einer 3-wöchigen öffentlichen Auslegung vom 16.02.2023 – 08.03.2023 durchgeführt.

1. Planerische Grundlagen

1.1 Anlass und Ziele des Bebauungsplanes

Die meravis Immobilienmanagement GmbH plant im rückwärtigen Bereich der Gebäude Im Hohen Felde 10, 12, 14 und 16 und Rathenaustraße 11 und 13 anstelle der vorhandenen Garagen und Stellplätze acht Reihenhäuser zu errichten. Die Erschließung der neuen Wohnbebauung erfolgt zwischen den Hausnummern Im Hohen Felde 14 und 16. Das Vorhaben wird durch einen qualifizierten Freiflächenplan begleitet. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist die planungsrechtliche Absicherung des Wohnbauvorhabens.

Die Stadt Langenhagen ist angehalten, im Rahmen der Nachverdichtung von bestehenden Wohnquartieren ein breites Spektrum unterschiedlicher Wohnformen anzubieten. Gleichfalls soll aber auch der Klimaschutz nicht vernachlässigt werden.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rd. 0,7 ha und fasst das Flurstück 257 und das Flurstück 251, Flur 1 der Gemarkung Langenhagen sowie einen Teil der Verkehrsfläche „Im Hohen Felde“.

Der Geltungsbereich wird durch folgende Flurstücke begrenzt:

- im Süden durch die nördliche Grenze des Flurstücks 258/6, Flur 1, Gemarkung Langenhagen,
- im Osten durch die östlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 257 und 251, Flur 1, Gemarkung Langenhagen,
- im Norden durch die nördlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 251 und 257, Flur 1, Gemarkung Langenhagen und
- im Westen durch die östliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 257 und eines Teilstücks der Straßenverkehrsfläche „Im Hohen Felde“ (Flurstück Nr. 384/15, Flur 1, Gemarkung Langenhagen).

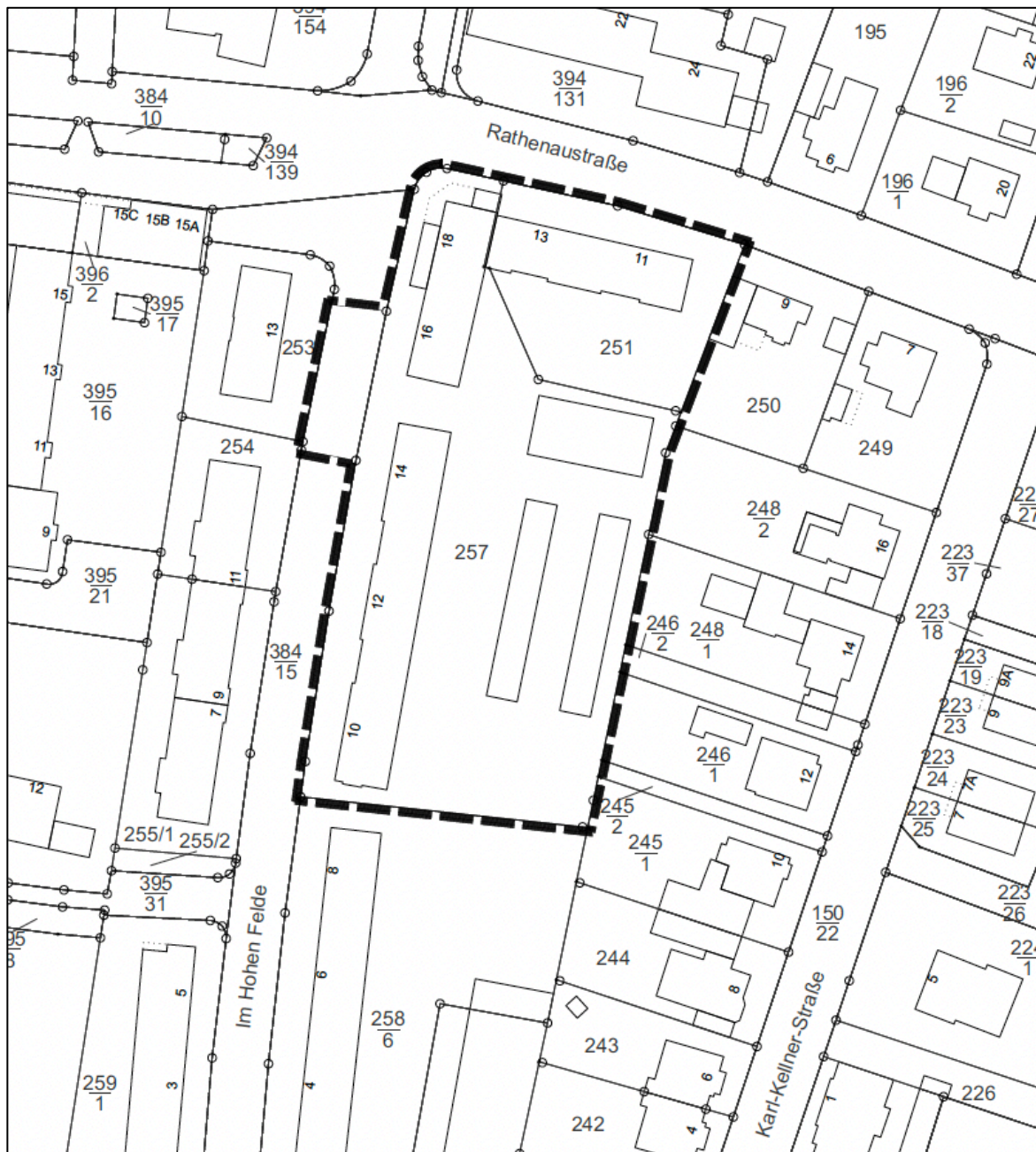


Abb. 1: Geltungsbereich B-Plan Nr. 128 „Im Hohen Felde“ (ohne Maßstab)

Quelle: Liegenschaftskarte 

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde so abgegrenzt, dass die städtebaulichen Ziele und Zwecke des Bauleitplans erreicht werden können und Planungskonflikte gegenüber Nutzungen außerhalb des Plangebietes nicht bestehen.



Abb. 2: Luftbild Geltungsbereich B-Plan Nr. 128 „Im Hohen Felde“ (ohne Maßstab)

Quelle: OpenGeoData.NI  LGLN

1.3 Angrenzende Bereiche

Direkt angrenzend an den Geltungsbereich des Plangebietes sind in der Vergangenheit keine Bebauungspläne aufgestellt worden. Das betrifft die westliche Bebauung der Straße Im Hohen Felde, die östliche Bebauung der Karl-Kellner-Straße und die angrenzende südliche Wohnbebauung. Das unterstreicht die momentane Insellage des Plangebietes im bisher unbeplanten Innenbereich gem. 34 BauGB. Im Weiteren schließen die Bebauungspläne Nr. 1e „Rathenastr./Karl-Kellner-Str.“, Nr. 8 1. Änderung, Nr. 8 4. Änderung „Robert-Koch-Realschule“, Nr. 9a und Nr. 9b „Karl-Kellner-Str.“ an.

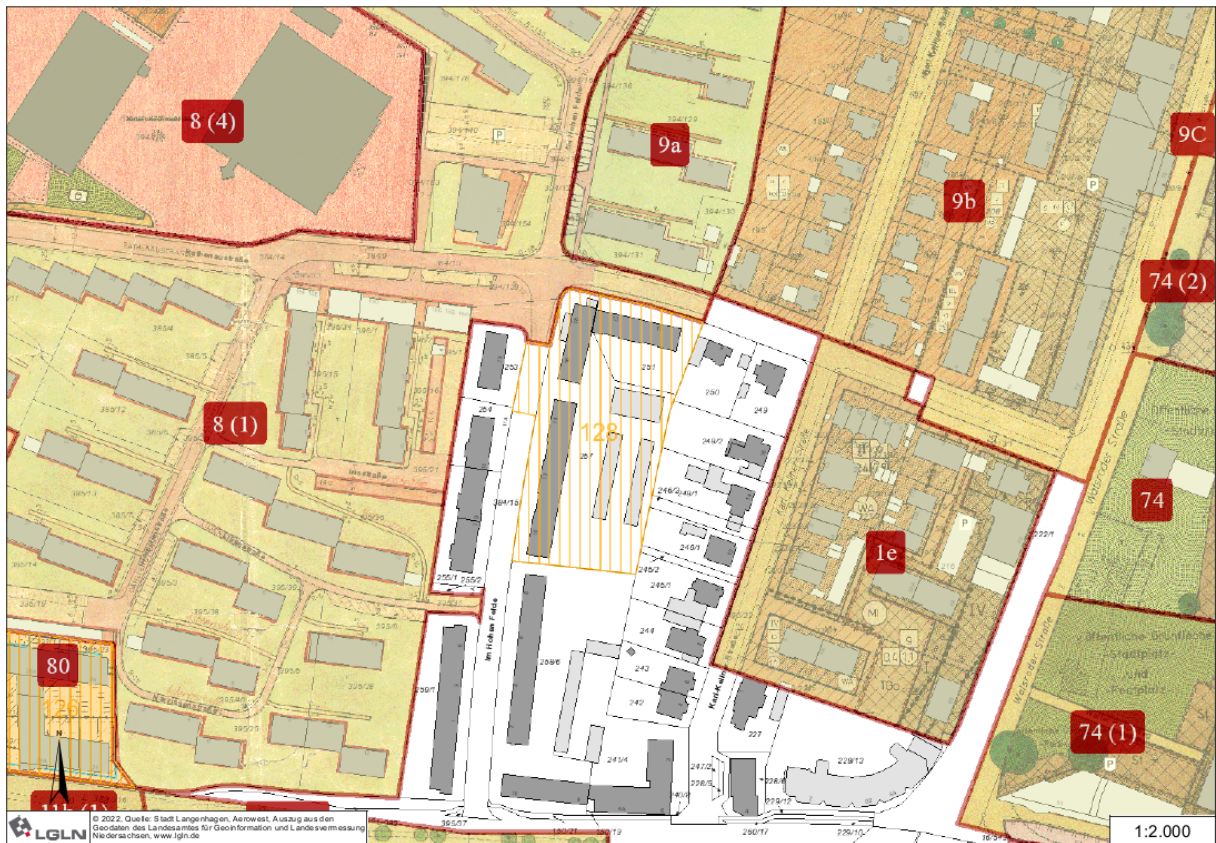


Abb. 3: Angrenzende Bereiche (ohne Maßstab)

Quelle: Stadt Langenhagen

1.4 Städtebauliches Konzept

Vorgesehen ist die Neubebauung von acht Reihenhäusern im rückwärtigen Bereich der Gebäude Im Hohen Felde 10, 12, 14 und 16 sowie Rathenaustraße 11 und 13 anstelle der vorhandenen Garagen und Stellplätze.

Für das städtebauliche Konzept wurden mehrere Varianten erarbeitet bis sich die meravis Immobilienmanagement GmbH zusammen mit der Stadt Langenhagen auf die Variante „Va – Reihenhäuser“ geeinigt haben.

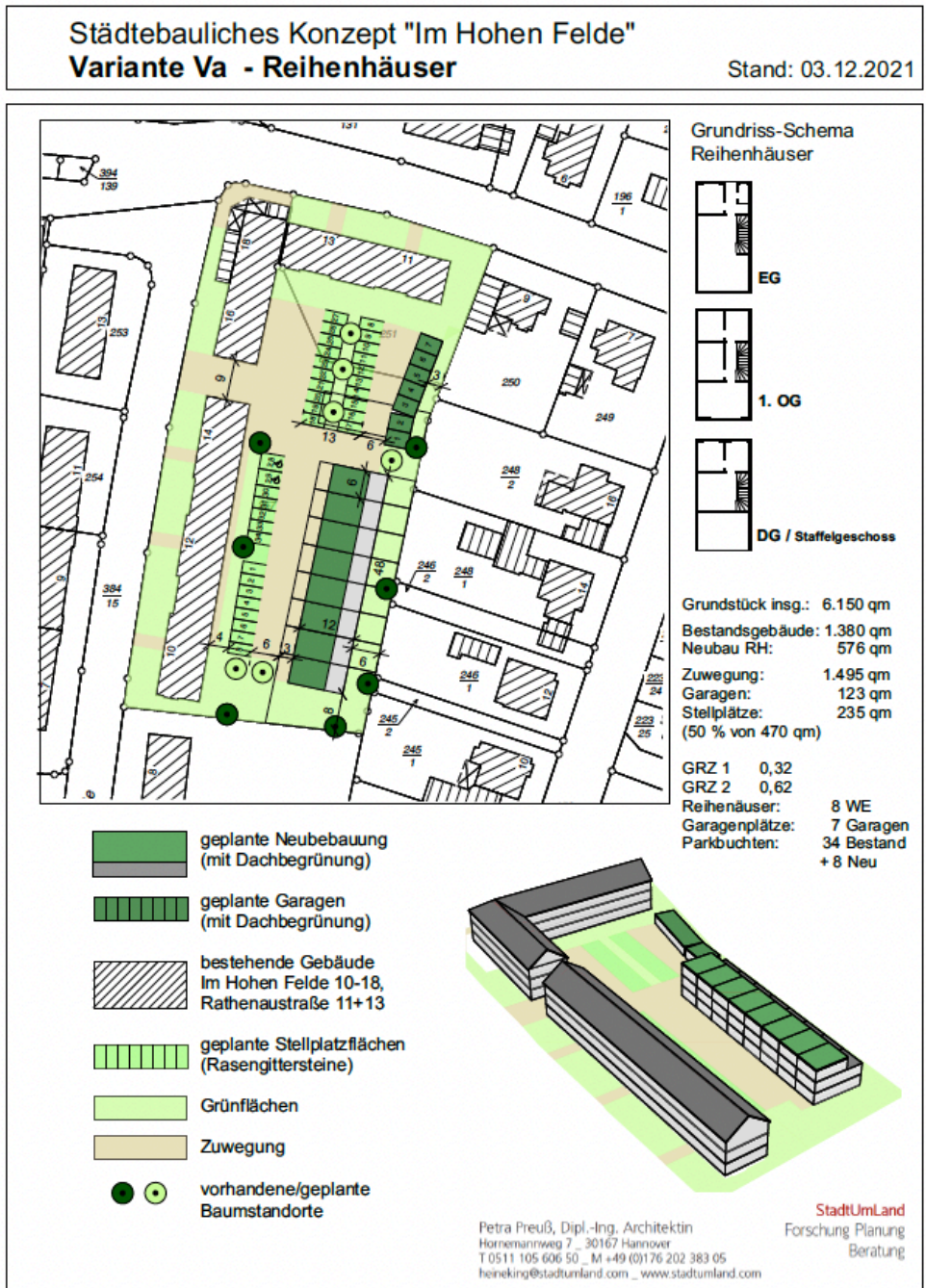


Abb. 4: Städtebauliches Konzept „Im Hohen Felde“ _ Variante Va - Reihenhäuser (eigene Darstellung), Stand Dez. 2021

Die Reihenhäuser sind II-geschossig mit Staffelgeschoss geplant. Das Staffelgeschoss liegt jeweils im Westen, so dass keine Konflikte bzgl. der Wohnverhältnisse der im Osten liegenden vorhandenen Einfamilienhäuser zu erwarten sind. Die Terrassen und Gartenflächen sowie die Balkone im obersten Geschoss liegen nach Osten. Jedem Reihnhaus ist ein kleiner Vorgartenbereich zugeordnet. Bei den Reihenhäusern handelt es sich um Mietobjekte.



Abb. 5: Reihnhaus Idee, meravis Immobilienmanagement GmbH, Stand Dez. 2022

Neben der Ausbildung der Flachdächer als Gründächer sollen auch Photovoltaikmodule auf 50 % der nutzbaren Dachfläche (Solarmindestfläche) installiert werden.

Sowohl die Freiflächen der neuen Reihenhäuser als auch die Freiflächen der vorhandenen Zeilenbauten werden gestalterisch und funktional überarbeitet. Daher wird das Vorhaben durch einen qualifizierten Freiflächenplan (QFP) begleitet.

Im Rahmen des Entwurfes des QFP sind die Stellplatzanlagen und die Freiflächen gegenüber dem Städtebaulichen Konzept (Stand Dez. 2021) überarbeitet worden.

1.5 Qualifizierter Freiflächenplan (QFP)

Parallel zum Bebauungsplanverfahren ist ein Qualifizierter Freiflächenplan (QFP) erarbeitet worden (s. Anhang 1 dieser Begründung).

Die Freiflächen sowohl der neuen Reihenhäuser als auch der vorhandenen Zeilenbebauung soll funktional und gestalterisch überplant werden. Die Planung berücksichtigt sowohl den Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag als auch aktuelle Erkenntnisse zu stadtklimatischen Fragestellungen

Trotz Zufahrtsflächen, Zuwegungen und Stellplatzflächen wird die Einhaltung einer GRZ 2 von 0,6 sichergestellt. Das bedeutet, dass vorhandene Belagsflächen im Bereich der Bestandsgebäude entsiegelt werden. Des Weiteren wird für die einzelnen Stellplatzflächen als Oberflächenbefestigung ein begrünter Belag aus Rasengittersteinen vorgesehen.

Die Regenwasserabflüsse der Belagsflächen sollen - wenn technisch möglich - in ordnungsgemäße Versickerungsanlagen eingeleitet werden. Hierbei wird eine Passage durch die belebte Bodenzone vorgesehen. Auf Grund der Platzverhältnisse und der notwendigen Gewährleistung der Benutzbarkeit der Grünflächen wird die Versickerung im Weiteren voraussichtlich über ein Rigolensystem erfolgen. Die Wasserversorgung - und damit die langfristige Gesundheit - der neu zu pflanzenden Bäume soll durch Baumrigolen entscheidend verbessert werden. Die Umsetzung des vorgestellten Entwässerungskonzepts und die konkrete Konstruktion der Einzelkomponenten ist im Rahmen der fortzuschreibenden Planung zu bearbeiten.

Auf den Grundstücksflächen sind 32 Pkw-Stellplätze zu realisieren. Der Entwurf sieht jedoch vor, den Platzbedarf der Fahrzeuge funktional in die Freiflächen einzuordnen. Der notwendige Fahrzeugverkehr wird berücksichtigt, es wird ihm jedoch eine untergeordnete Rolle zugewiesen. Hierfür werden die Fahrwege auf notwendige Geometrien beschränkt und die Freifläche wird durch eine zentrale Bauminselfläche räumlich gegliedert. Spiel- und Aufenthaltsqualitäten werden hierdurch gefördert.

Die funktionale Ausstattung wird durch einen zentralen Fahrradabstellplatz mit 6 Fahrradbügeln und zusätzlich einem überdachten Fahrradabstellplatz mit Stromanschluss ergänzt. Die umfangreiche Neubepflanzung mit Bäumen, Solitären, Hecken, Fassadenbegrünungen sowie Gehölz- und Staudenflächen trägt zu einer stadt- und mikroklimatischen Verbesserung bei.

2. Umweltprüfung

Die maximale überbaubare Grundstücksfläche des Bebauungsplanes Nr. 128 beträgt rd. 6.150 m². Daher besteht nach § 3b des Gesetzes der Umweltverträglichkeitsprüfung 2002 (UVPG) nach 18.7 in Verbindung mit Pkt. 18.8 der Anlage keine UVP-Pflicht und keine Pflicht einer allgemeinen Vorprüfung. Der Bebauungsplan Nr. 128 wird daher im beschleunigten Verfahren nach § 13a (2) BauGB i. V. mit § 13 (3) BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung einschließlich Umweltbericht durchgeführt.

Das Verhältnis von versiegelter Fläche zu Freifläche ändert sich kaum im Vergleich von Bestand und Planung.

Im Bestand haben Gebäude/Garagen eine Fläche von ca. 1.970 m² und die weitere versiegelte Fläche (Zuwegung, Verkehrsflächen) eine Fläche von ca. 1.600 m².

In der Planung haben Gebäude/Garagen eine Fläche von ca. 2.070 m² und die weitere versiegelte Fläche (Zuwegung, Verkehrsflächen) eine Fläche von 1.500 m². Hinzu kommen noch die teilversiegelten Flächen der Stellplätze für Kfz und Fahrräder mit einer Fläche von ca. 440 m².

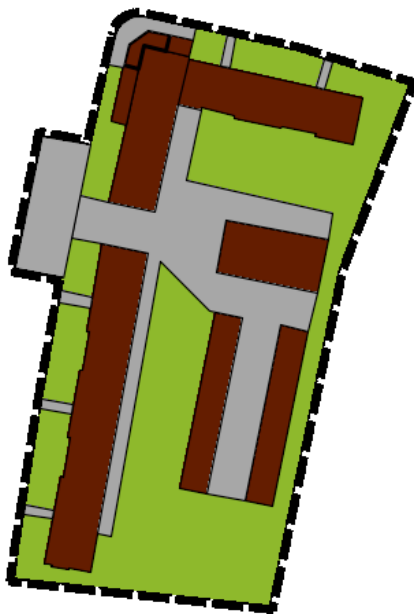


Abb. 6: Versiegelte Flächen im Bestand
(eigene Darstellung)

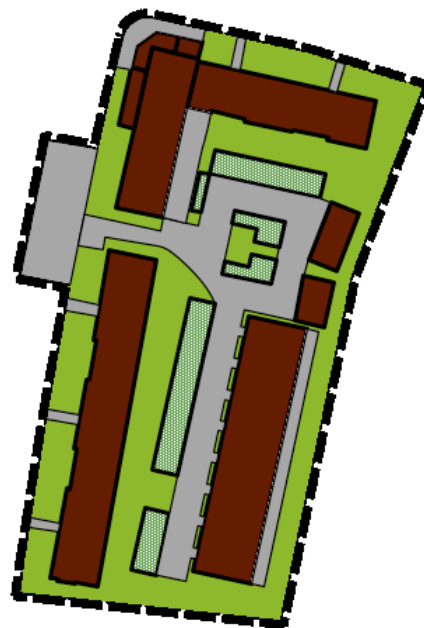


Abb. 7: Versiegelte Flächen der Planung
(eigene Darstellung)

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, übergeordneter Fachplanungen und Hinweise

3.1 Regionales Raumordnungsprogramm

Gemäß § 1 (4) BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Ziele der Raumordnung sind verbindliche Ziele, die zu übernehmen sind. Sie sind einer Abwägung nicht zugänglich. Im gültigen Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP 2016) wird die Stadt Langenhagen als Mittelzentrum eingestuft und übernimmt damit wichtige zentralörtliche Funktionen im Hinblick auf die Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten. Mit dem Standort des Verkehrsflughafens Hannover-Langenhagen erfüllt die Stadt Langenhagen zudem eine Ergänzungsfunktion für das Oberzentrum Hannover.

Folgende Planungsansätze aus dem RROP 2016 können für die Planung übertragen werden:

- Die Sicherung bzw. Schaffung eines bedarfsgerechten Wohnungsangebotes.
- Eine auf sparsame Flächeninanspruchnahme ausgerichtete Siedlungsentwicklung mit der vorrangigen Nutzung des Bestandes.

3.2 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan im Maßstab 1:10.000 ist zurzeit in Bearbeitung. Als Vorentwurf liegt neben den Bestands- und Bewertungskarten zu den vier Schutzgütern Arten und Biotope, Landschaft, Boden und Wasser sowie Klima und Luft das Zielkonzept vor, dass das zentrale Bindeglied zwischen den erfassten Grundlagendaten und den noch abzuleitenden Maßnahmen darstellt. Demnach weisen im Geltungsbereich die Biotoptypen (aufgrund des Maßstabs komplett als Zeilenbebauung erfasst ohne Berücksichtigung der Grünanlagen, die vom Biotoptyp als sonstige Grünanlage mit geringer Wertigkeit einzustufen sind) und Landschaftsbild nur eine sehr geringe Bedeutung auf. Zu den Schutzgütern Wasser und Boden liegen aufgrund der Überbauung keine weiteren Angaben vor. Hinsichtlich des Schutzguts Klima und Luft weist der Geltungsbereich eine geringe bzw. in Einzelfällen mäßige bioklimatische Belastung auf. Im Zielkonzept wird der Bereich in die Zielkategorie 5 „Umweltverträgliche Nutzung in allen übrigen Gebieten mit aktuell mittlerer bis sehr geringer Bedeutung für alle Schutzgüter“ eingestuft.

Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen, die den Zielen des Landschaftsplans der Stadt Langenhagen widersprechen.

3.3 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Langenhagen wird das gesamte Plangebiet als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Die geplanten Nutzungen im Geltungsbereich entsprechen somit den Darstellungen des FNP. Der Bebauungsplan ist somit gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP entwickelt.

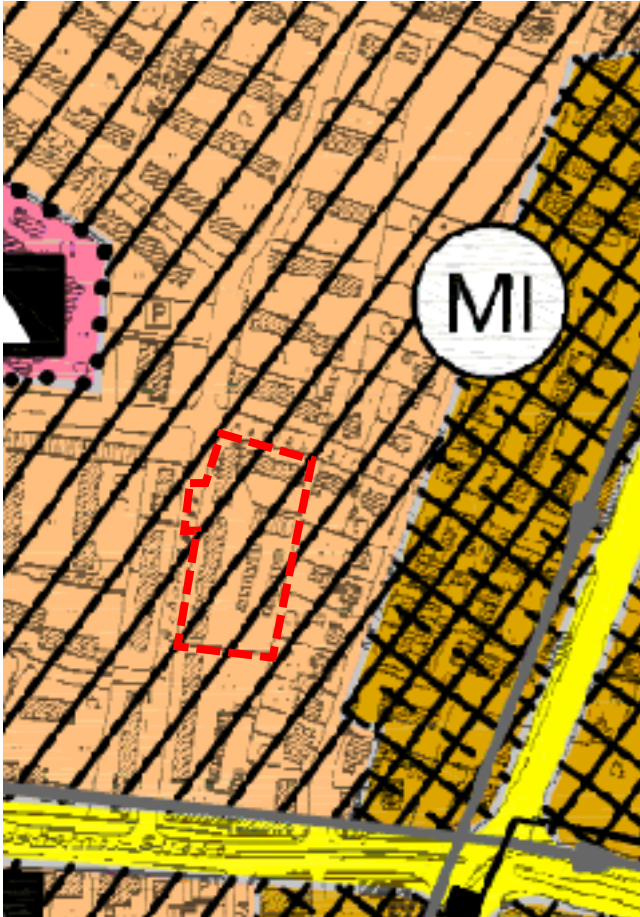


Abb. 8: Ausschnitt Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

Quelle: OpenGeoData.NI 

3.4 Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2030 - Fortschreibung

Das räumliche Leitbild der Wohnungsbau- und Siedlungsentwicklung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) setzt auf eine ausgewogene Außen- und Innenentwicklung auf gesamtstädtischer Ebene. Die Hauptziele, um die Einwohner*innenzahl und Infrastruktur durch gezielte Siedlungsentwicklung zu stabilisieren, sind:

- A. Wohnungsbauentwicklung im Siedlungsbestand stärken
- B. Siedlungsbereiche stadt- und landschaftsbildverträglich erweitern
- C. Sozialer Wohnungsbau: preisgünstigen Wohnraum schaffen
- D. Wohnungsmarkt kontinuierlich beobachten und Entwicklung aktiv steuern
- E. Focus Stadtmitte: Haupttorte des städtischen Lebens pflegen und ausbauen

Die Stadt Langenhagen steht vor der Herausforderung eine adäquate „Innen- vor Außenentwicklung“ umzusetzen - gerade im Hinblick auf die landschaftlichen und stadtstrukturellen Restriktionen, die eine fortwährende Außenentwicklung der vorhandenen Siedlungsbereiche begrenzt - und gleichzeitig ausreichend Wohnraum für den anhaltenden Bevölkerungszuwachs zur Verfügung zu stellen. Dabei sollen folgende Aspekte einer klimagerechten Stadtentwicklung Berücksichtigung finden:

- Entwicklung von Siedlungsstrukturen der kurzen Wege
- Konzentration der Siedlungstätigkeit auf zentrale Orte
- Ressourcenschonende Siedlungsentwicklung
- Reduzierung der Flächeninanspruchnahme
- Wiedernutzbarmachung innerörtlicher Brachflächen
- Erhalt und Stärkung vorhandener Nutzungsmischungen

Zur Umsetzung der Leitziele ist zum einen die bauliche, kleinteilige Ergänzung im Siedlungsbestand in Form von Baulücken- oder Hinterhausbebauung bei tiefen Grundstücken als Möglichkeit im ISEK benannt.

Zum anderen wird der Fokus auf die Entwicklung und Erneuerung der vorhandenen Bestandsbauten gesetzt. Der Bestandsentwicklung geht oftmals eine bauliche (Teil)Modernisierung voraus. Als wesentliche Aspekte der Sanierung und Modernisierung werden die Anpassung der Grundrisse an moderne Wohnvorstellungen, die energetische Sanierung, die Erneuerung der technischen Ausstattung [z.B. Lift, Balkon] und die Schaffung von Barrierefreiheit oder Barrierearmut genannt.

Die städtebauliche Gesamtsituation der Stadt Langenhagen ist für den Fokus auf die Bestandsentwicklung überwiegend positiv zu beurteilen. Das Wohnumfeld ist meist grundlegend intakt. Das Stadt-[teil]-zentrum, öffentliche Verkehrsmittel und Einrichtungen wie auch private Dienstleistungen und landschaftliche Erholungsräume liegen nah und sind in der Regel gut zu Fuß und mit dem Rad erreichbar. Auch Stellplätze sind in der Regel ausreichend verfügbar. Die Gebäude stehen weitgehend abseits der Hauptverkehrsstraßen, Lärm und sonstige Belastungen sind meistens gut verträglich.

Stadtentwicklung in Langenhagen heute bedeutet auch die Umsetzung von übergeordneten Klimaschutzzielen auf kommunaler Ebene durch folgende Maßnahmen:

- Beachtung von energieoptimierter Architektur und von baulichem Wärmeschutz
- Konzepte für die Erhöhung der Sanierungsrate im Bestand
- Effiziente Ver- und Entsorgungskonzepte, ggf. unter Einbeziehung der Energieprojektgesellschaft Langenhagen
- Standortplanung für Versorgungsflächen und für Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien

Das Bevölkerungswachstum in den letzten zehn Jahren und der immer knapper werdende Wohnraum haben zu einem deutlichen Anstieg der Miet- und Kaufpreise geführt. Dies stellt gerade Haushalte mit eingeschränktem Einkommen oftmals vor die

Schwierigkeit eine adäquate Wohnung zu finden. Gerade in den innerstädtischen und zentralen Lagen, die weniger Wohnfolgekosten nach sich ziehen, ist preisgünstiger Wohnraum zu erhalten und zu schaffen.

Die in diesem Bebauungsplan angestrebte Wohnbauflächenausweisung berücksichtigt die Leitziele „Innen- vor Außenentwicklung“, „kleinteilige Ergänzung im Siedlungsbestand“ mit Integration in die bestehende Infrastruktur und „Modernisierung im Bestand“ verbunden mit der Neustrukturierung von Freiflächen und der Umsetzung von Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen.

3.5 Wohnraumversorgungskonzept

Das Wohnraumversorgungskonzept wurde 2017 von der GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH im Auftrag der Stadt Langenhagen erstellt. Aktuell stellt sich die Bevölkerungs- und Wohnraumentwicklung der Stadt Langenhagen (ID/2022/302) folgendermaßen dar:

Nach stadteigener Bevölkerungsprognose ergibt sich bis 2036 ein Bevölkerungsanstieg um ca. 3,5 % auf etwa 58.300 Einwohner*innen. Auch die Prognose der Region Hannover zeigt eine Zunahme der Bevölkerung. Das Bevölkerungswachstum wird sich wahrscheinlich im Vergleich zur jüngeren Vergangenheit verlangsamen. Gründe dafür sind u. a. hohe Baukosten und Immobilienwerte, weniger freies Bauland und steigende Zinsen.

Die Zusammensetzung der Bevölkerung wird sich eher wenig ändern. Das Durchschnittsalter beträgt heute knapp 44 Jahre und wird nach der stadteigenen Prognose bis 2036 auf 45 Jahre steigen. Die bei vielen Kommunen feststellbare (Über-)Alterung der Bevölkerung wird in Langenhagen durch die Zuwanderung jüngerer Menschen weitestgehend ausgeglichen. Die Zuwanderung vor allem junger Menschen senkt den Altersdurchschnitt unmittelbar. Nach dem Zuzug werden noch weitere Kinder geboren. Dies führt zu einem doppelten Plus in der Bevölkerungsentwicklung.

Gemäß ISEK und Wohnraumversorgungskonzept besteht die Aufgabe, bis 2030 die Wohnungen für einen Zusatzbedarf von 1.400 Wohneinheiten (WE) zu schaffen. Das ergibt ab 2020 einen jährlichen Bedarf von 127 WE als durchschnittlichen Soll- bzw. Orientierungswert, um die Ziele zu erfüllen.

Der Bedarf an gefördertem Wohnraum liegt gem. ISEK bei 507 WE bis 2030, das entspricht ab 2020 einem jährlichen Bedarf von 46 WE pro Jahr als durchschnittlichen Soll- bzw. Orientierungswert.

Gemäß Wohnbauprognose entstehen in den nächsten 5 Jahren von 2022 bis 2026 durch größere Innenentwicklungsprojekte (u. a. Handelshof, NP-Markt Kaltenweide, Langenforther Platz/Kastanienallee) etwa 175 Wohneinheiten. Durch die Nachnutzung des ehemaligen Hallenfreibades Godshorn (siehe BD/2022/284) und des ehemaligen Norta-Geländes könnten zusätzlich etwa 175 Wohneinheiten entstehen.

Damit ergeben sich durch die größeren Innenentwicklungsprojekte 175 – 350 WE. Das entspricht bezogen auf 5 Jahre durchschnittlich etwa 35 – 70 WE pro Jahr.

Eine Abschätzung - basierend auf den Erfahrungen der letzten Jahre - ergibt, dass neben den o. g. Wohneinheiten im Rahmen der größeren Innenentwicklungsprojekte durchschnittlich weitere 30 – 50 WE pro Jahr durch kleinere Einzelmaßnahmen entstehen. Aufgrund der abnehmenden Tendenz von Baugenehmigungen, die u. a. aufgrund schwindender, kurzfristig realisierbarer Potentiale (u. a. Baulücken) anzunehmen ist, wird von etwa 40 WE pro Jahr ausgegangen. Daraus ergibt sich ein Defizit von 17 – 52 WE pro Jahr gegenüber dem Sollwert, der zur Erfüllung der Ziele erforderlich ist.

Das hier angestrebte Neubauprojekt trägt daher dazu bei, das Defizit zu minimieren – wenn auch nur in geringem Maße mit 8 WE. Allerdings kommt der von dem Rat der Stadt Langenhagen generell gefasste Beschluss, 30% der Flächen für Wohngebäude vorzusehen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können (bezahlbarer Wohnungsbau), auf Grund der Kleinteiligkeit, nicht zur Durchführung.

4. Wesentliche Festsetzungen des Bebauungsplans

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes haben das Ziel, die architektonischen und städtebaulichen Entwurfsideen realisierbar zu machen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans erfolgen als Planzeichnung und zusätzlich als textliche Festsetzungen. Im Folgenden werden die Gründe für die wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes dargelegt.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Die Flächen des Plangebietes sollen dem Wohnen dienen. Im Bebauungsplan wird für die Bauflächen - entsprechend der in Aussicht genommenen Nutzung Wohnen – ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Im Plangebiet sollen neben den Wohnnutzungen somit auch wohnverträgliche Arbeitsstätten zulässig sein, so dass „Allgemeine Wohngebiete“ und nicht etwa „Reine Wohngebiete“ festgesetzt werden. Eine strikte Trennung von Wohnen und Arbeiten widerspricht den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Langenhagen.

Aufgrund der geringen Größe und reduzierten Erschließung des Plangebietes sind Nutzungen, die einen erhöhten Ziel- und Quellverkehr verursachen, ausgeschlossen. Deswegen werden gemäß § 1 (6) BauNVO die nach § 4 (3) BauNVO vorgesehenen Ausnahmen: Nr. 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes), 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen), nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Die Wohnnutzung soll von Störungen freigehalten werden.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ 1)

Mit den planungsrechtlichen Festsetzungen bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung soll der angrenzenden Siedlungsstruktur Rechnung getragen werden. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird deshalb gemäß § 9 (1) BauGB i. V. m. § 16 BauNVO die Grundflächenzahl (GRZ 1) für die Hauptnutzungen mit 0,4 festgesetzt.

Grundflächenzahl (GRZ 2)

Für die GRZ 2 wird eine 50%-ige Überschreitung zugelassen – somit eine GRZ 2 von 0,6 festgesetzt. Dies betrifft alle Nebenanlagen, Garagen, Carports, Stellplätze und deren Zuwegungen gem. § 12 und § 14 BauNVO.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind Befestigungen von Flächen für Stellplätze, Zufahrten und sonstige nicht überdachte Nebenanlagen und Terrassen, wenn diese Flächen aus versickerungsfähigen Rasengittersteinen oder Rasenfugenpflaster mit mind. 3 cm breiten Fugen oder Ökopflaster mit einer Durchlässigkeit von 270 l/s (ha) hergestellt werden, bei der Berechnung der zulässigen Grundfläche nur zu 50% der Flächengröße gem. § 19 (4) BauNVO mitzurechnen. Die Durchlässigkeit ist dabei dauerhaft zu gewährleisten.

Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) ist im WA 1 mit III Vollgeschossen festgesetzt. Das bildet den Bestand ab entlang der Straße im Hohen Felde und Rathenausstraße.

Im restlichen Plangebiet werden II Vollgeschosse festgesetzt. Die geringere Höhenfestsetzung resultiert aus dem Kompromiss, sowohl die westlich angrenzenden Zeilenbauten mit III Geschossen als auch die östlich angrenzende Einfamilienhausbebauung mit größtenteils I Vollgeschoss zu berücksichtigen. Bei den geplanten Reihenhäusern ist im städtebaulichen Entwurf von einer II-Geschossigkeit mit Staffelgeschoss ausgegangen worden. Das Staffelgeschoss ist so zu konstruieren, dass es kein Vollgeschoss ist. Das Staffelgeschoss soll nach Westen ausgebildet werden, daher wird für den östlichen Teil eine geringere Traufhöhe festgesetzt.

Eine aus Klimaschutzgründen nicht gewollte Verschattung der Gebäude untereinander wird durch die gestaffelte Höhe und die Abstände untereinander verhindert.

Höhe baulicher Anlagen

Das Allgemeine Wohngebiet für die Neubebauung ist in WA 2 und WA 3 unterteilt. Diese unterscheiden sich ausschließlich in der Höhe. In dem östlichen Teil WA 3 wird eine maximale Traufhöhe (TH) von 6,50 m festgesetzt. Die Traufhöhe ist das Maß zwischen der unteren Bezugshöhe und den äußeren Schnittlinien von Außenwänden und Dachhaut bzw. bei Ausbildung einer Attika gilt die Oberkante der Attika. Der höchste Punkt der Attika bei Flachdächern entspricht der max. zulässigen Traufhöhe.

Als untere Bezugshöhe zur Bestimmung der Traufhöhe gilt die Oberkante der zur Erschließung dienenden Verkehrsfläche. In diesem Fall die private Erschließung, die als Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger*innen und der Ver- und Entsorgung festgesetzt ist.

Im WA 2 ist keine Traufhöhe festgesetzt, so dass ein Staffelgeschoss (kein Vollgeschoss) möglich ist. Das Flachdach wird durch die Festsetzung der Dachneigung < 15° vorgeschrieben.

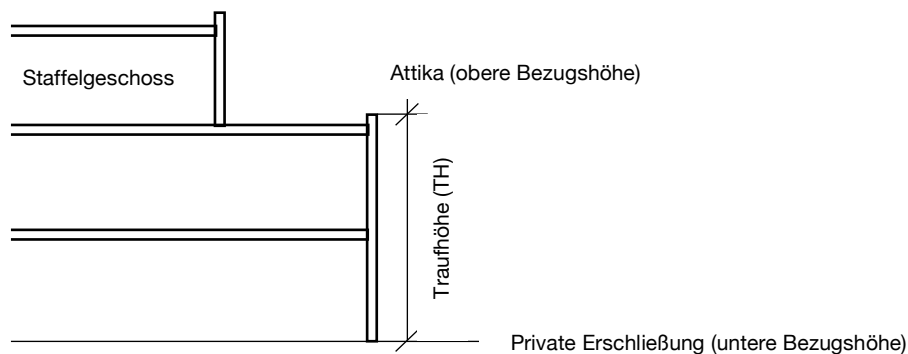


Abb. 9: Prinzipskizze Reihenhäuser: Traufhöhe (TH)/Oberer Bezugshöhe/Untere Bezugshöhe (eigene Darstellung)

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen/Baugrenzen

Abweichende Bauweise

Als Bauweise wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Innerhalb der gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzten abweichenden Bauweise (a) sind Gebäude in offener Bauweise (o) mit einer Länge über 50 m zulässig. Die bestehenden Zeilenbauten sind zum Teil über 50 m Gesamtlänge und auch die neuen Reihenhäuser werden eine Gesamtlänge von 50 m überschreiten.

Überbaubare Grundstücksflächen / Baugrenzen

Die überbaubaren bzw. nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO festgesetzt. Die Baugrenzen werden so festgesetzt, dass neue Gebäude vom öffentlichen Straßenraum einen Abstand von mind. 3 m einhalten.

Unabhängig von der Festsetzung/Verortung der Baugrenzen sind die Grenzabstände entsprechend der Höhe der Gebäude nach § 5 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) einzuhalten.

4.4 Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Die Straße Im Hohen Felde wird im Bereich des Geltungsbereiches gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB als „Straßenverkehrsfläche“ festgesetzt. Damit wird sichergestellt, dass das neue Baugebiet von der Straße Im Hohen Felde erschlossen werden kann.

4.5 Begrünungsmaßnahmen

Erhaltenswerter Baumbestand

Im Plangebiet werden vier Bäume standörtlich festgesetzt (Bergahorn mit 14 m Kronendurchmesser, Spitzahorn mit 16 m Kronendurchmesser, Linde mit 16 m Kronendurchmesser, Linde mit 10 m Kronendurchmesser). Die nach § 9 (1) 25b BauGB standörtlich festgesetzten Bäume dürfen nicht beseitigt, über das normale Maß gärtnerischer Pflege beschnitten oder durch Einschränkungen ihrer Lebensbedingungen geschädigt werden. Ausnahmen kann die Baugenehmigungsbehörde gem. § 31 (1) BauGB zulassen, wenn der Baum biologisch abgängig ist. In diesem Fall sind angemessene Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Die Beschaffenheit der Bäume wird in der „Dokumentation zu fällender Bäume“ der Planungsgruppe Landespflege TNL GmbH detailliert erläutert (s. Anhang 2 dieser Begründung).

Pflanzmaßnahmen

Innerhalb des Plangebietes sind standörtlich innerhalb der Stellplatzanlage 3 standortheimische Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Das dient insbesondere der Durchgrünung des Plangebiets und der Vermeidung von unverhältnismäßigem Aufheizen der Verkehrsflächen. Es sind für die Anpflanzung standortheimische Laubbäume entsprechend der in den Hinweisen aufgeführten Pflanzliste (z.B. Feld-Ahorn, Hainbuche, Vogel-Kirsche, Echte-Traubenkirsche, Bruch-Weide, Eberesche) mit ausreichendem Wurzelraum (Baumscheibe mind. 2 x 2m) und einem Stammumfang von mind. 14-16 cm zu verwenden.

Insgesamt sind innerhalb des Plangebietes 13 standortheimische Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind für die Anpflanzung standortheimische Laubbäume entsprechend der in den Hinweisen aufgeführten Pflanzliste (z.B. Feld-Ahorn, Hainbuche, Vogel-Kirsche, Echte-Traubenkirsche, Bruch-Weide, Eberesche) mit ausreichendem Wurzelraum (Baumscheibe mind. 2 x 2m) und einem Stammumfang von mind. 14-16 cm zu verwenden. Die drei anzupflanzenden Bäume, die innerhalb der Stellplatzanlage standörtlich festgesetzt sind, sind in den 13 Neuanpflanzungen enthalten.

Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind zum Aufbau einer abwechslungsreichen Gartengestaltung neben der Anpflanzung von Bäumen weitere 21 Solitärgehölze (Hecken, Fassadenbegrünungen sowie Gehölz und Stauden) anzupflanzen, um das Stadt- und Mikroklima zu verbessern.

Die festgesetzten Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung des jeweiligen Bauvorhabens vorzunehmen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in gleicher Art und vorgenannter Qualität zu ersetzen.

Flächenversiegelung im Bereich festgesetzter Bäume

Im Kronen- bzw. Wurzelbereich der festgesetzten Bäume sind jegliche Flächenversiegelungen unzulässig zum einen, um die Wurzelbereiche nicht zu schädigen und zum anderen, um genug Wasserzufuhr zu gewährleisten.

4.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Auf der gekennzeichneten Fläche wird ein Geh- und Fahrrecht für die Anlieger*innen und ein Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zugunsten der örtlichen Ver- und Entsorgungsträger*innen festgesetzt.

4.7 CEF-Maßnahmen/Artenschutz

Durch die Fällung der Bäume werden potenzielle Nistmöglichkeiten von Brutvögeln beeinträchtigt, jedoch weist das weitere Umfeld außerhalb des UG weitere Bäume auf. Auf Grund dessen, dass es sich nur um einen lokalen Eingriff handelt und Ausweichhabitate im räumlichen Zusammenhang anzunehmen sind, wird das Verbot des § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG nicht berührt.

Durch die Fällung der Bäume Birke Nr. 9 und Linde Nr. 4 werden potenzielle Tagesquartiere von Fledermäusen beeinträchtigt, aber diese stellen zum einen in ihrer derzeitigen Habitatausprägung keine potenziellen Wochenstuben dar und zum anderen weist das weitere Umfeld außerhalb des UG weitere Bäume auf. Auf Grund dessen, dass es sich nur um einen lokalen Eingriff handelt und Ausweichhabitate im räumlichen Zusammenhang anzunehmen sind, wird das Verbot des § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG nicht berührt.

Mit der Durchführung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen können die hervorgerufenen Beeinträchtigungen für Vögel und Fledermäuse sowie das Eintreten von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötungsverbot einschließlich Entwicklungsformen wie Gelege und Jungtiere) in Verbindung mit § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Verbot der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) ausgeschlossen werden, sowie der Verbotstatbestand § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störungsverbot während der Brut- und Aufzuchtzeit an der Fortpflanzungsstätte) gemindert werden, sodass der Verbotstatbestand der Störung nicht eintritt.

Zur Vermeidung und Minimierung werden folgende Maßnahmen im Bebauungsplan mittels der textlichen Festsetzungen 8.1 bis 8.4 festgesetzt:

- V1 - Zeitliche Beschränkung der Baufeldfreimachung und der Maßnahmen an Gehölzen
- V2 - Umweltbaubegleitung

- V3 - Vermeidung der Beeinträchtigung gebäudebewohnender Fledermausarten
- V4 - Vermeidung der Beeinträchtigung baumbewohnender Fledermausarten

Die Maßnahmen sind im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (Anlage 3) im Einzelnen erläutert.

Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag zeigt, dass bei der Beachtung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen für alle betroffenen artenschutzrechtlich relevanten Tierarten, negative Auswirkungen und damit das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG durch das geplante Vorhaben ausgeschlossen werden können.

Das geplante Vorhaben ist daher für alle potenziell vorkommenden, artenschutzrechtlich relevanten Arten unter den Gesichtspunkten des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags als verträglich einzustufen.

4.8 Klimaschutz

Der Rat der Stadt Langenhagen hat in seiner Sitzung am 14.09.2020 in Vorbereitung zu einem integrierten Klimaschutzkonzept Beschlüsse (BD/2020/138-1; BD /2020/143-1) zum Klimaschutz gefasst. Dabei sollen bei der Änderung von Bebauungsplänen sowie neuen Bebauungsplänen Klimaschutzaspekte für eine klimaneutrale Energieversorgung in Neubauten Berücksichtigung finden.

Dieses Ziel entspricht auch der Klimaschutzklausel des Baugesetzbuches, wonach gemäß § 1 Abs.5 Satz 2 und § 1a Abs.5 BauGB Belange des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel in der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind.

Die allgemeine Belastungssituation der Stadt Langenhagen bezüglich der Luftqualität und der CO₂-Bilanz wird besonders durch den Flughafen Hannover-Langenhagen, die überörtlichen Straßennetze (A2, A 352, L 190) und die Gewerbegebiete geprägt. Hier zeichnet sich gegenüber anderen Kommunen der Region Hannover eine deutlich höhere Belastung mit CO₂ ab. Diese Erkenntnis führte auch zu dem Klimaschutz-Aktionsprogramm, wonach die Stadt Langenhagen bis zum Jahr 2050 eine CO₂-Bilanz von 2t je Einwohner*in und Jahr erreichen will. Neben dem produzierenden Gewerbe stellen aber auch die privaten Haushalte mit 35% des Energieverbrauchs eine wichtige Zielgruppe für die Umsetzung von Klimaschutzmaßnahmen dar.

Damit die Integration dieser Zielgruppe gelingt, sollen entsprechende Klimaschutzmaßnahmen bei der Entwicklung von Neubauten Berücksichtigung finden. Ziel ist hierbei, die CO₂-Bilanz von Neubauten so weit wie möglich zu verringern und das klimabewusste Verhalten bei Bürger*innen zu fördern.

Der Bebauungsplan Nr. 128 trifft deshalb Festsetzungen zur Förderung von erneuerbaren Energien, von Gründächern sowie zum Ausschluss der Verbrennung von Heizöl.

Nicht nur die Durchgrünung des Plangebiets und die kompakte Bauweise, sondern auch die weitestmögliche Vermeidung des Ausstoßes von Treibhausgasen sowie die Vermeidung der Verbrennung von Heizöl, unterstützt das Siedlungsklima. Dabei soll nicht nur das Plangebiet selbst, sondern auch die angrenzenden Nachbargebiete geschützt werden.

Nutzung erneuerbarer Energien

Ziel des Klimakonzeptes für die Neubebauung im Bereich der Straße Im Hohen Felde ist es deshalb, die benötigte Energie zu großen Teilen klimaneutral, direkt vor Ort zu erzeugen.

Es ist geplant, dass ab 2024 Neubauten mit mind. 65 % erneuerbarer Energie versorgt werden müssen. Inwieweit die Energie-Projektgesellschaft Langenhagen mbH (EPL) diese Forderungen erfüllen kann, ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht festzustellen. Die klimaschonende Energieversorgung der EPL basiert momentan insbesondere auf ressourcenschonenden Kraft-Wärme-Kopplungs- und Nahwärmenetzen sowie auf Erzeugungstechniken wie Brennstoffzellen sowie dem Einsatz CO₂-armer Brennstoffe wie Erdgas und Biomethan.

Daher wird in diesem Bebauungsplan festgesetzt, dass 65 % der Energie für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte bei Neubauten aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung vorzusehen sind, um den überwiegenden Energiebedarf des Gebäudes hierüber abzudecken. Alternativ kann auch der Anschluss an ein Leitungsnetz erfolgen, das durch entsprechende zentrale Anlagen (z.B. Blockheizkraftwerke für die einzelnen Quartiere), welche erneuerbare Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung nutzen, gespeist wird.

Ausschluss fossiler Brennstoffe

Zur Verbesserung der Luftqualität in Langenhagen wird die Verbrennung von Heizöl im gesamten Plangebiet ausgeschlossen. Der Ausschluss wird gekoppelt mit der Verpflichtung zur Nutzung von erneuerbaren Energien. Damit soll der Energiebedarf für Heizung, Warmwasseraufbereitung und Haushaltsstrom möglichst durch die Nutzung von Solarthermie oder Photovoltaik, den Einsatz von Kraft-Wärme-Kopplung und Holzpellets sichergestellt werden, u.a. unter Einbeziehung regenerativer Energieerzeugungsanlagen. Ziel ist es, zur Förderung des Klimaschutzes die Vermeidung von CO₂-Emissionen zu erreichen.

Als Ausnahme wurden die Ausnahmetatbestände des seit dem 01.11.2020 in Kraft getretenen Gebäudeenergiegesetzes (§ 72 Abs.4 Nr. 1-4 GEG) aufgenommen, um die Verhältnismäßigkeit der Regelungen des Bebauungsplanes Nr. 128 „Im Hohen Felde“ zu den GEG-Inhalten zu berücksichtigen. Mit dem Ausschluss von Heizöl bei Neubauten vor dem 01.01.2026, wie es das GEG vorsieht, wird eine „Verschärfung“ für die Neubauten im Bebauungsplan Nr. 128 „Im Hohen Felde“ gegenüber dem GEG vorgenommen. Diese begründet sich mit dem politischen Willen, sofort Maßnahmen zur

Senkung der CO₂ Emissionen einzuleiten, um den v. g. örtlichen Belastungen mit CO₂ in Langenhagen entgegenzuwirken.

Gebäudestandard KfW 55

Im gesamten Plangebiet sollen die Neubauten mind. in KfW 55-Standard errichtet werden. Eine Festsetzung dafür im Bebauungsplan ist nicht möglich.

4.9 Schutz vor Lichtimmissionen

Zum Schutz von Arten mit Verhaltensänderungen infolge von Lichtimmissionen ist die Beleuchtung der Außenanlagen sowie der Gebäude so auszuführen, dass Beeinträchtigungen weitestgehend vermieden werden. Hierzu sind folgende Vorgaben einzuhalten:

Es sind nur Lampen mit gerichtetem Licht zu verwenden, die die zu beleuchtenden Flächen so anstrahlen, dass der obere Halbraum möglichst gering ausgeleuchtet wird. Die Leuchtrichtung der Lampen muss insbesondere von den angrenzenden Gehölzreihen im Süden, Osten und Norden abgewandt sein. Die maximale Leuchtpunkthöhe ist auf 6 m beschränkt. Das Lichtspektrum muss arm an ultravioletter Strahlung sein (z.B. mit Leuchtioden bestückte Lampen vom Typ „warm-weiß“ mit einer max. Farbtemperatur v. 3000Kelvin).

5. Örtliche Bauvorschriften

Der räumliche Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 128 „Im Hohen Felde“. Wegen der Lage des Plangebietes und seine Auswirkungen auf das Ortsbild werden gem. § 84 Abs. 6 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) Örtliche Bauvorschriften erlassen, die die Dachform und Traufhöhen von Dächern sowie die zulässigen Einfriedungen und Werbeanlagen regeln.

5.1 Dächer

Die Dächer der Gebäude im WA 1-Gebiet sind als Satteldach (SD) mit einer Dachneigung von 38° bis 45° auszuführen. Bei den Gebäuden handelt es sich um die Bestandsgebäude entlang der Straße im Hohen Felde und der Rathenaustraße.

Im übrigen Allgemeinen Wohngebiet (WA 2 und WA 3) sind Dächer nur als Flachdächer (FD) und mit flachgeneigten Dächern mit maximal 15° auszuführen. Die Dächer sind nur mit extensiver Dachbegrünung zulässig.

Die Dachbegrünungsfläche ist mit mindestens 15 cm Substrataufbau mit standortangepassten einheimischen Sedum-Arten, Kräuter und Gräsern unter Berücksichtigung der Dachbegrünungsrichtlinie 2018 (in neuester Ausgabe) der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V. (FLL) extensiv zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Photovoltaikanlagen sind zusätzlich auf den Dachflächen aus Klimaschutzgründen erwünscht. Die Kombination von extensiven Gründächern mit Anlagen für Photovoltaik bzw. Solarthermie („Solar-Gründach“) ist zulässig, da es ebenfalls eine Textliche Festsetzung zur Nutzung von Solarenergie gibt.

Innerhalb des gesamten WA-Gebietes sind Garagen und Nebenanlagen nur mit Flachdächern oder flach geneigten Dächern mit max. 15° als extensives Gründach zulässig. Für untergeordnete Nebenanlagen mit weniger als 15 m² Grundfläche, Windfangbauten sowie Eingangs- und Terrassenüberdachungen und Wintergärten bis zu einer Größe von max. 20 m² Grundfläche sind auch andere Dachneigungen zulässig.

5.2 Einfriedungen

Das räumliche Erscheinungsbild eines Wohngebietes und dessen öffentliche Verkehrsräume werden insbesondere durch die Art der Einfriedungen wesentlich mitbestimmt. Grundstückseinfriedungen sollen so gestaltet sein, dass eine angemessene optische Einheitlichkeit sowie ein qualitätvolles und möglichst begrüntes Gesamtbild erzielt wird. Deshalb werden Materialien und Art der Einfriedungen festgesetzt sowie die zulässige Höhe zu den öffentlichen Verkehrsflächen.

Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen dürfen nicht höher als 1,20 m über der Geländeoberfläche sein. Für Hecken aus standortheimischen Gehölzen gilt eine Höhenbegrenzung von 1,50 m über der Geländeoberfläche.

Als Bezugshöhe ist die Oberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche gemessen an der Fahrbahnmitte heranzuziehen.

5.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen werden in ihrer Größe und auf ansässige Einrichtungen beschränkt, um den Charakter des Wohngebiets nicht zu unterlaufen.

6. Flächenübersicht städtebaulicher Daten

Plangebiet insgesamt	6.425 m ²	100 %
davon:		
Allgemeines Wohngebiet	6.155 m ²	96 %
davon:		
Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten	430 m ²	7 %
Flächen für Stellplatzanlagen	990 m ²	16 %
Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	1.275 m ²	21 %
Straßenverkehrsflächen	270 m ²	4 %

7. Auswirkungen auf öffentliche Belange

7.1 Verkehrserschließung/Mobilitätskonzept

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist über die vorhandene öffentliche Straße Im Hohen Felde sichergestellt. Die vorhandene Straße ist ausreichend dimensioniert, um den Verkehr aus dem Plangebiet abzuleiten bzw. eine geordnete Erreichbarkeit sicherzustellen.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist über das vorhandene S-Bahn-, Stadtbahn- und Busnetz gewährleistet. Das Plangebiet liegt in einer fußläufigen Entfernung von 500 m zum S-Bahnhof Langenhagen und 500 m zum Stadtbahnhof Langenhagen Mitte. In 200 m Entfernung liegt die Walsroder Straße mit der nächsten Bushaltestelle und den Busverbindungen 610, 611, 122, 470 und 692.

Zusätzlich ist ein zukunftsgerichtetes Mobilitätskonzept in Form von Car- bzw. Bike-sharing geplant. Ein Sharing-Konzept wird für die Entwicklung des Grundstücks als Mehrwert eingestuft, zudem auch die umliegenden Mieter*innen von einem solchen Konzept profitieren würden. Innerhalb des Plangebietes werden daher zwei Carsharing-Stellplätze und/oder Bike-Sharing für Lastenfahräder (inkl. E-Ladesäulen) und abschließbare, überdachte Fahrradabstellanlagen mitgeplant.

7.2 Ver- und Entsorgung

Gas- und Stromversorgung

Die Gas- und Stromversorgung des Plangebietes erfolgt durch die enercity Netzgesellschaft mbH Hannover.

Kommunikationsnetz

Das Plangebiet kann in Abstimmung mit den Anbietern an das Kommunikationsnetz angeschlossen werden.

Trink- und Löschwasserversorgung

Die Trink- und Löschwasserversorgung (1.600 l/min über einen Zeitraum von 2 Stunden) des Plangebietes ist bereits gesichert (Im Hohen Felde).

Abwasserbeseitigung

Für die Abwasserbeseitigung stellt die Stadt einen Anschlusskanal (Verbindungsstück zwischen dem Sammler und dem Grundstück einschließlich Revisionschacht auf dem Grundstück) im Bereich der Straße Im Hohen Felde her.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

Oberflächenentwässerung

Das anfallende Oberflächenwasser ist vollständig auf den privaten Baugrundstücken zu versickern. Es muss bei Bedarf zurückgehalten werden und sukzessive der Versickerung zugeführt werden.

Um eine Aussage zu der Versickerungsfähigkeit und den Durchlässigkeitsbeiwerten der anstehenden Böden treffen zu können, wurde ein Gutachten beauftragt (s. Anlage 3).

Nach den Ergebnissen der Labor- und Felduntersuchungen kann unter Einbezug aller vorliegenden Unterlagen und Vorgaben für die Bemessung der Versickerungsanlagen ein Durchlässigkeitsbeiwert von $k_f = 7 \cdot 10^{-6} \text{m/s}$ angesetzt werden.

Bei der Planung der Versickerungsanlage ist ein ausreichender Abstand zum Grundwasser einzuhalten. Der mittlere höchste Grundwasserstand kann mit +50,50 mNHN angesetzt werden.

Sofern im Rahmen der weiteren Freiflächenplanung ein Standort für eine Versickerungsanlage definiert wird, wird zur Bestätigung der beschriebenen Baugrundverhältnisse die Durchführung von mindestens einer Kleinbohrung oder einem Versickerungsversuch am geplanten Standort empfohlen.

Sollte die Rückhaltung und Versickerung wider Erwarten nicht möglich sein, ist für eine weitere Ableitung des Niederschlagswassers der Eigenbetrieb Stadtentwässerung Langenhagen zuständig. Entsprechend der Satzung ist eine Ableitung in den bestehenden öffentlichen Regenwasserkanal von max. 1/3 l/s möglich. Sollte ein Anschluss an den Regenwasserkanal erforderlich sein, stellt die Stadt einen Anschlusskanal für Niederschlagswasser (Verbindungsstück zwischen dem Sammler und dem Grundstück einschließlich Revisionsschacht auf dem Grundstück) im Bereich der Straße Im Hohen Felde her.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch aha Abfallwirtschaft Region Hannover.

7.3 Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Bei den Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans handelt es sich um bebaute bzw. versiegelte Flächen im Innenbereich der Stadt Langenhagen.

Da der Bebauungsplan der Innenentwicklung im Rahmen der Nachverdichtung dient, die festzusetzende zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) deutlich weniger als 20.000 m² beträgt, durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglich-

keitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, es keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter gibt und dass bei der Planung die Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes beachtet werden, sind damit die Voraussetzungen für die Anwendung der Bestimmungen des § 13a BauGB – Bebauungspläne der Innenentwicklung – erfüllt.

Eine Umweltprüfung einschließlich der Erstellung eines Umweltberichtes mit Eingriffsbilanzierung ist somit nach § 13a BauGB nicht erforderlich. Alle umweltrelevanten Aspekte werden jedoch in diesem Bauleitplanverfahren beachtet und in die Abwägung eingestellt.

Die Eingriffsregelung kommt nicht zur Anwendung, da es sich um einen bereits versiegelten Bereich handelt, der in seiner überbaubaren Fläche unwesentlich erweitert wird. Dennoch werden im Sinne des Klimaschutzes weitere Vermeidungsmaßnahmen, wie zum Beispiel die Begünstigung von Rasengittersteinen und Ökopflaster sowie Dachbegrünung und die Versickerung auf dem jeweiligen Grundstück gefördert.

Geplanter Abriss von Garagen und Fällung von Bäumen

Das Vorhaben umfasst einen vollständigen Abriss drei bestehender Garagenkomplexe und die Fällung von zwei Linden, zwei Birken und eines Bergahorns. Eine Dokumentation ist als Anhang 1 der Begründung beigefügt.

Die Stadt Langenhagen verfügt seit dem 04.01.2021 über eine „Allgemeinverfügung zur einstweiligen Sicherstellung von Bäumen im Gebiet der Stadt Langenhagen“. Die Unterschutzstellung ist bis zum Jahr 2025 sichergestellt und erstreckt sich über das gesamte Stadtgebiet in der Annahme, dass der Rat innerhalb dieser Zeit eine Baumschutzsatzung beschließen wird.

Die in der Verfügung aufgelisteten und als geschützte Landschaftsbestandteile zu erklärenden Bäume unter 2.4 a) betreffen die Linden im Plangebiet. Daher werden diese u. a. standörtlich festgesetzt.

Maßnahmen (Einzelbäume)

Ausgleich und Ersatz

Es verbleiben nicht vermeidbare Eingriffstatbestände, die es zu kompensieren gilt. Ein Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen ist gemäß § 15 BNatSchG gegeben,

- wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und
- das Landschaftsbild landschaftsgerecht wieder hergestellt ist.

Ein Ersatz erheblicher Beeinträchtigungen ist gemäß § 15 BNatSchG gegeben,

- wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise wiederhergestellt sind und

- das Landschaftsbild in dem betroffenen Naturraum landschaftsgerecht neugestaltet ist.

Der Eingriff ist in angemessener Zeit auszugleichen oder zu ersetzen.

Kompensationsbedarf

Bei den von Überbauung und Versiegelung betroffenen Flächen handelt es sich i.d.R. um vegetationslose Parkstreifen bzw. einen bestehenden Garagenkomplex sowie um Scher- oder Trittrassen mit geringer Bedeutung für den Naturschutz. Die Baumverluste können durch Neupflanzung von standortheimischen Laubbäumen ausgeglichen werden.

Im Plangebiet befinden sich prägende Bäume, welche gesund und gut erhalten sind. Daher gilt es diese, die städtebauliche Umgebung prägenden Bäume weiterhin zu erhalten und Eingriffe in deren Wurzel- und Kronenbereich zu vermeiden. Dies wird durch die gesonderte Festsetzung im Bebauungsplan sichergestellt, dass jegliche Versiegelung/Bebauung im Kronenbereich des festgesetzten Baumes sowie auf der Südseite des Grundstücks unzulässig ist. Sollte der Baum biologisch abgängig sein, gilt es eine angemessene Ersatzpflanzung an gleicher Stelle vorzunehmen.

Es fallen 5 Bäume, dafür sind 13 Bäume neu zu pflanzen (s. Anlage 2 dieser Begründung). Bislang sind im UG Linden, Ahorne und Birken am häufigsten und für die Ortslage charakteristisch. Die Baumpflanzung ist auch ein wesentliches Element zur Neugestaltung des Ortsbildes. Vorgeschlagen werden Sommer-Linden (*Tilia cordata*) sowie Berg- und Spitzahorne (*Acer pseudoplatanus* und *Acer platanoides*).

Immissionsschutz

Aus den Lärmkarten von Langenhagen geht eine Vorbelastung (Gesamtlärm) von 56-60 dB(A) für das Plangebiet hervor. Allerdings nur an den Hauskanten entlang der Bestandsbebauung in der Straße Im Hohen Felde und der Rathenaustraße, direkt entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden sind für Allgemeine Wohngebiete mit 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts festgelegt. Das bedeutet für das Plangebiet eine geringfügige Überschreitung.

Im Innenbereich (rückwärtigen Bereich) liegen keine Vorbelastungen vor. Hier fungiert die Bestandsbebauung als Schallabschirmung.

Im Plangebiet werden durch das neue Bauvorhaben keine erheblich störenden Lärmbelastigungen erwartet. Parkende Autos im Innenbereich sind auch heute schon der Status quo und werden sich zukünftig nicht verschlechtern.

Bodenschutz

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

Kampfmittel

Die Auswertung des Plangebiets durch den LGLN bzgl. Kampfmittel erfolgt im Auftrag des Eigentümers. Ein Hinweis zur Bodensondierung wurde dennoch vorsorglich in die nachrichtlichen Hinweise übernommen.

8. Auswirkungen auf private Belange

Die meravis Immobilienmanagement GmbH ist Eigentümerin der Flächen im Plangebiet (bis auf die Straßenparzelle). Die planungsrechtliche Situation wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes eindeutig geregelt.

Für die an das Plangebiet angrenzenden Wohnnutzungen sind keine planungsbedingten erheblichen Beeinträchtigungen zu erkennen.

9. Durchführung der Planung

9.1 Maßnahmen, Kosten, Finanzierung

Es entstehen der Stadt Langenhagen bei der Durchführung des Bebauungsplanes Nr. 128 neben den verwaltungsinternen keine unmittelbaren Kosten.

Die Planungskosten und evtl. entstehende Kosten der Sondierungsmaßnahmen (Kampfmittel, archäologische Funde) werden vom Verursacher bzw. Investor getragen.

9.2 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Im Zuge der Realisierung des Bebauungsplans ist eine Neustrukturierung der zurzeit vorliegenden Grundstücksflächen (Vereinigungsbaulast) erforderlich. Die meravis Immobilienmanagement GmbH ist dafür verantwortlich und übernimmt die Kosten.

Langenhagen, den

.....

Bürgermeister