

# Begründung

- Entwurf in der Fassung vom 03.05.2022-

Zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 15, 3.Änderung „Emil-von-Behring-Straße“



© 2019, Quelle: Stadt Langenhagen, Auszug aus den Gobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, [www.lgln.niedersachsen.de](http://www.lgln.niedersachsen.de)



## **Begründung Teil I**

<b>1</b>	<b>Geltungsbereich</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Ziel und Zweck der Planung</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, Fachplanungen</b>	<b>8</b>
<b>4</b>	<b>Umweltprüfung</b>	<b>10</b>
<b>6</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>11</b>
<b>7</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>13</b>
<b>8</b>	<b>Bodenschutz</b>	<b>13</b>
<b>9</b>	<b>Kosten</b>	<b>14</b>

## **Begründung Teil II – Umweltbericht**

*(wird zurzeit noch ausgearbeitet)*

## **Begründung Teil I**

### **Vorbemerkung –Verfahren / Teilaufhebungsfestsetzung**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Langenhagen hat am 18.04.2021 die Aufstellung der Teilaufhebung des Bebauungsplanes (B-Planes) Nr. 15, 3. Änderung „Emil-von-Behring-Straße“ beschlossen.

Gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit dem Plansicherungsgesetz wird die Öffentlichkeit in Form einer online-Beteiligung und mittels einer Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom 20.05.2021 bis zum 03.06.2022 frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichtet und es wird den Bürgerinnen und Bürger Gelegenheit zur Stellungnahme und zur Erörterung gegeben.

Die Aufstellung der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 15, 3. Änderung beinhaltet Aufhebungsfestsetzungen, durch die ein Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 15, 3. Änderung einschließlich der vorangegangenen Bauleitpläne mit Inkrafttreten aufgehoben wird. Damit wird sichergestellt, dass mit der Teilaufhebung des B-Planes Nr. 15, 3. Änderung nicht wieder „alte“ B-Pläne aufleben, sondern vielmehr ein unüberplanter Bereich entsteht, indem für die planungsrechtliche Beurteilung von Vorhaben dann der § 34 Baugesetzbuch (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb im Zusammenhang bebauten Ortsteilen) heranzuziehen wäre. Insbesondere in Bezug auf eine mit dem Wohnumfeld verträgliche Nutzung und Bebauung dieses Innenentwicklungspotenzials ergeben sich damit ggf. flexiblere Handlungs- und Entwicklungsperspektiven für die Stadtentwicklung.

### **1. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 15, 3. Änderung vom 28.12.1982 betrifft Flächen, die etwas entfernt östlich zur Walsroder Straße im Norden der Kernstadt von Langenhagen liegen. Das Plangebiet der 3. Änderung reicht bis zur Straße Reuterdamm und es werden im Osten noch Flächen östlich der Theodor-Heuss-Straße und im Süden noch Grundstücke südlich der Robert-Koch-Straße mit in dem Geltungsbereich einbezogen.

Von der hier in Rede stehenden Teilaufhebung wird insofern nur eine kleine Teilfläche im Westen des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 15, 3.Änderung erfasst. Diese Teilfläche reicht im Osten bis zur Virchowstraße und im Süden bis zur Robert-Koch-Straße.

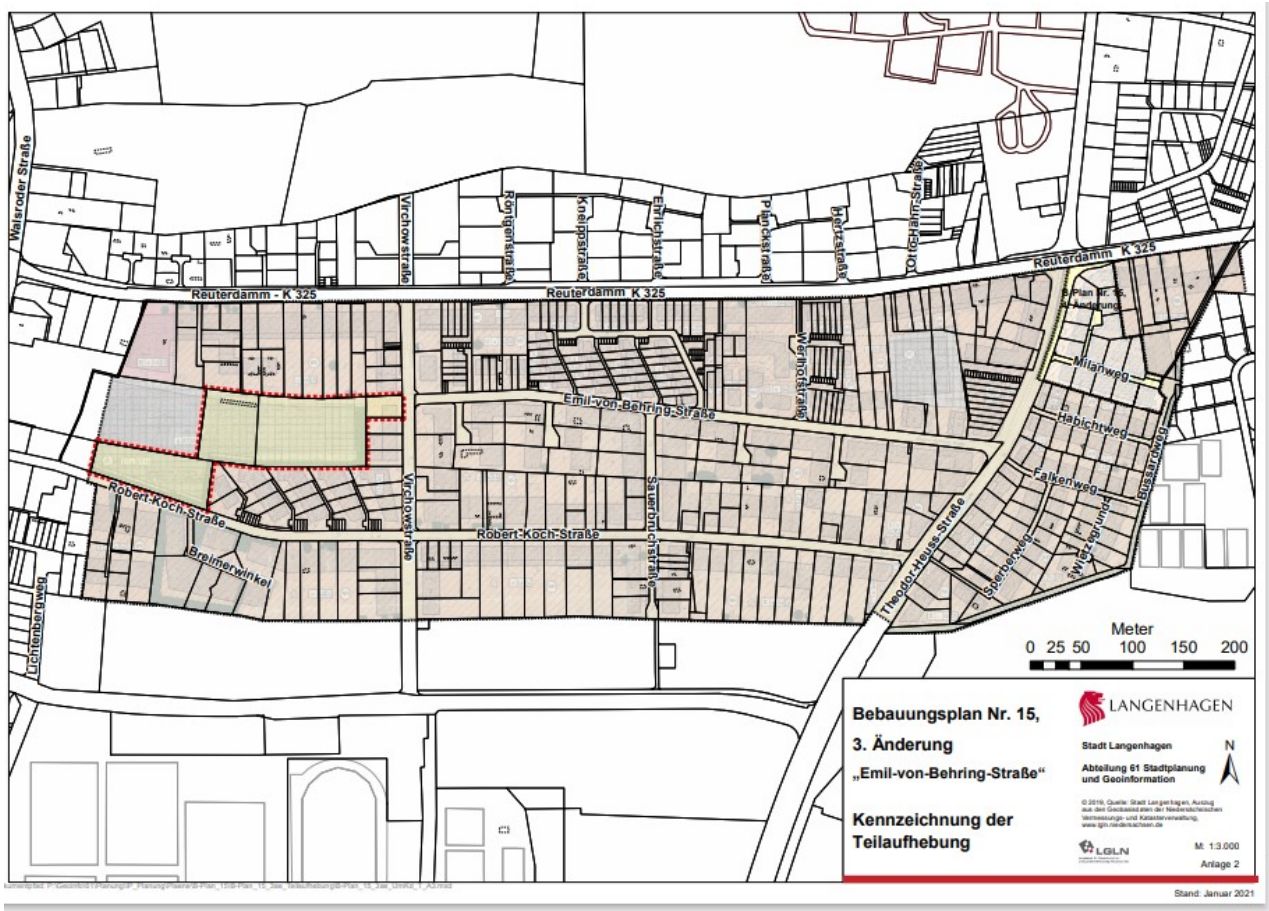
Die genaue Abgrenzung des Verfahrensbereiches der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 15, 3.Änderung ist aus der Abbildung auf Seite 1 der Begründung und aus der Planzeichnung zu ersehen.

## 2. Ziel und Zweck der Planung

### Planungsrechtliche Bestandssituation

Die erstmalige Überplanung des Gebietes der Teilaufhebung erfolgte mit dem Bebauungsplan Nr. 15 der Stadt Langenhagen, welcher am 10.09.1965 in Kraft getreten ist. Aufgrund der damals noch aktiven Tapetenfabrik (Norddeutsche Tapetenfabrik - Norta) wurde das Norta-Gelände überwiegend als Industriegebiet festgesetzt. Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15, welche am 20.01.1975 in Kraft trat, wurde der Bereich als Gewerbegebiet und im Süden teilweise als reines Wohngebiet geändert. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes wurde am 28.12.1982 rechtsverbindlich und setzt im Geltungsbereich der Teilaufhebung gewerbliche Baugebiete (GE) fest, die im Süden dahingehend eingeschränkt sind, dass der Störgrad der Betriebe auf nicht mehr als mischgebietstypische Emissionen festgelegt ist. In beiden GE-Gebieten wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 vorgegeben. Im nördlichen GE-Gebiet wird eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,0 und im südlichen, eingeschränkten GE-Gebiet eine GFZ von 1,4 festgesetzt. Zur Robert-Koch-Straße und in Übergang zum südlich vorhandenen Reihenhausquartier sind Pflanzmaßnahmen mit Bäumen und Sträuchern „als Immissionsschutz für die anschließende Wohnbebauung“ textlich und in der Planzeichnung festgesetzt.

In der nachfolgenden Abbildung eines Ausschnittes des B-Plan Nr. 15, 3. Änderung ist der Aufhebungsbereich rot markiert gekennzeichnet:



### Baulicher Bestand

Zur Bestandssituation der Bebauung im Aufhebungsbereich bzw. im entsprechenden Siedlungszusammenhang ist Folgendes auszuführen:

Das Gelände im Aufhebungsbereich stellt sich heute überwiegend als gewerbliche Brachfläche dar. Auch die relativ zentral gelegene, leerstehende Gewerbehalle, deren Bausubstanz in keinem guten Zustand und deren Erhalt bzw. Nachnutzung deshalb nicht wirtschaftlich ist, wird gegenwärtig abgebrochen. Damit befinden sich keine Hochbauten mehr auf dem Gelände. Im Norden des Aufhebungsbereiches und im Umfeld der vorgenannten Halle sind aber befestigte Grundstücksbereiche gegeben (u.a. ehemalige Zu- und Ausfahrt des Gewerbegebietes zur Virchowstraße).

Im Westen grenzt die Anlieferungszone bzw. die Rückseite eines großflächigen Einzelhandelsbetriebsstandortes an den Aufhebungsbereich. Der betreffende Lebensmittelmarkt, welcher vor ca. 3 Jahren im Westen des ehemaligen Nort-Geländes errichtet wurde, wird über die Walsroder Straße angebunden und orientiert sich mit großzügigen Stellplatzflächen und einer repräsentativen Eingangs- und Fassadengestaltung zu dieser Haupterschließungsachse der Stadt Langenhagen.

Im Norden grenzen Grundstücke mit Wohnbebauung an, die von der Straße Reuterdamm verkehrlich erschlossen werden. Im Osten grenzt ebenfalls Wohnbebauung an, die von der Virchowstraße verkehrlich erschlossen wird. Auch im Süden, auf der Südseite der Robert-Koch-Straße, wird die Bebauung durch Wohnhäuser geprägt.

Die Wohnbebauung im Umfeld des Aufhebungsbereiches besteht überwiegend aus Einzelhäusern mit max. zwei Vollgeschossen und Dachgeschoss. Nahe dem Einmündungsbereich Virchowstraße/Robert-Kochstraße befinden sich aber auch Hausgruppen mit nur einem Vollgeschoss. Mehrfamilienhäuser sind nur vereinzelt gegeben, es überwiegen Ein- und Zweifamilienhäuser.

Baulücken sind kaum noch vorhanden, weil in den letzten Jahren die noch bestehenden Baurechte, insbesondere südlich der Robert-Koch-Straße, weitgehend dahingehend ausgenutzt wurden, dass hier mehrere „Stadtvillen“ errichtet wurden.

### Städtebauliche Entwicklung

Eine bauliche Entwicklung mit ausschließlich gewerblichen Nutzungen ist aufgrund der Erschließungssituation und insbesondere wegen der im Norden, Süden und Osten direkt angrenzenden Wohnbebauung städtebaulich nicht vertretbar und - wie anhand des seit Jahrzehnten untergenutzten Flächenpotenzials feststellbar - auch nur schwer realisierbar. Andererseits gilt es zu vermeiden, dass nach der Entwicklung eines größeren Lebensmittelmarktes (E-Center) im Westbereich des ehemaligen Nort-Geländes nun auf den sich anschließenden Restflächen der Gewerbebranche weitere großflächige Einzelhandelsansiedlungen auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 15, 3. Änderung vorgenommen werden. Eine rechtliche Überprüfung hat ergeben, dass es sich bei dem B-Plan Nr. 15, 3. Änderung um einen Schichtenbebauungsplan handelt und hier somit die BauNVO von 1968 gilt, die der 1. Änderung des B-Planes Nr. 15 vom 20.01.1975 zugrunde liegt. Demnach sind großflächige Einzelhandelsbetriebe zulässig, wenn sie nicht der übergemeindlichen Versorgung

dienen. Eine solche Entwicklung würde den Zielen des Einzelhandelskonzeptes 2020 der Stadt Langenhagen widersprechen und wäre mit dem Schutz der zentralen Versorgungsbereiche in der Kernstadt städtebaulich nicht zu vereinbaren. Insofern ist es Ziel der Planung, dass auch keiner der „alten“, der 3. Änderung vorangehenden B-Pläne (vorgenannte 1. Änderung und Ursprungsbebauungsplan Nr. 15 vom 10.09.1965) mit der Aufhebung der 3. Änderung wieder auflebt, sondern im betreffenden Bereich mit Inkrafttreten der Teilaufhebung planungsrechtliche Beurteilungen nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb im Zusammenhang bebauten Ortsteilen) erfolgen sollen. Von Vorhaben im sogenannten „unbeplanten Innenbereich“ dürfen gemäß § 34 Abs. 3 BauGB keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden ausgehen.

#### Sanierungsgebiet – Machbarkeitsstudie Nortagelände

Die Flächen der geplanten Teilaufhebung liegen im Sanierungsgebiet Kernstadt Nord – Walsroder Straße. Als Fortschreibung der Rahmenplanung dieses Sanierungsgebietes wurde eine Machbarkeitsstudie zum Norta-Gelände erstellt und am 22.01.2018 vom Rat der Stadt Langenhagen beschlossen (BD 2017/446, BD 2017/446-01). Sie stellt damit die Grundlage für die weitere Entwicklung des Nortageländes dar.

Die städtebauliche Neuordnung und Reaktivierung der Flächen wurde in der Machbarkeitsstudie anhand von städtebaulichen Entwicklungsszenarien im damaligen Förderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ (aktualisiert in „Lebendige Zentren“ mit weitgehend identischen Zielsetzungen) näher betrachtet. Für die kurz- und mittelfristige Entwicklung der Grundstücksflächen, ggf. mit Inanspruchnahme von Fördermitteln für unrentierliche Kosten, wurden verschiedene Szenarien der Entwicklung für das ehemalige Norta-Gelände als Wohn-, Dienstleistungs- und Einzelhandelsstandorts (Umsetzung dieses Teilszieles mit Eröffnung des E-Centers abgeschlossen) betrachtet, um eine städtebauliche Neuordnung zu ermöglichen.

Auf der Grundlage der Bestandsaufnahme sowie der Analyse ortsspezifischer Rahmenbedingungen wurden vier städtebauliche Entwürfe als Systemvarianten entwickelt. Ausgehend von einer weitgehend isolierten Entwicklung einzelner Teilflächen im Szenario 1 und 2 werden in den Szenarien 3 und 4 zunehmend integrierte Entwicklungskonzepte dargestellt, für die ein erhöhter Koordinierungs- und Umsetzungsaufwand berücksichtigt werden muss, die aber auf Basis stärker vernetzter Erschließungssysteme höherwertige Nutzungsszenarien, eine bessere Ausnutzung sowie weitergehende Synergien für das städtebauliche Umfeld ermöglichen.

Nach ersten Abstimmungen mit dem Investor, der im Herbst/Winter 2020 die betreffenden Flächen der Teilaufhebung erworben hat, plant dieser eine abschnittsweise Entwicklung des Areals in Anlehnung an das Szenario 3 der Machbarkeitsstudie. In einem ersten Bauabschnitt sind demnach im mittleren Bereich des Geländes nicht störende gewerbliche Nutzungen angedacht und nach Teilaufhebung des Bebauungsplanes sollen in den weiteren Bauabschnitten im Osten und Süden auf der planungsrechtlichen Grundlage des § 34 BauGB möglichst auch Wohnhäuser errichtet werden. Die Erschließung der Neubebauung soll durch eine Anbindung der internen, privaten Erschließungsflächen an die öffentlichen Verkehrsflächen der Virchowstraße erfolgen. Nur die beiden geplanten Baukörper im Süd-

westen werden voraussichtlich direkt von Robert-Koch-Straße erschlossen, was die verkehrlichen Auswirkungen durch die Neubebauung auf dieser Straße entsprechend minimieren soll.

Zur kurzfristigen Umsetzung der o.a. Zielsetzungen plant die Stadt Langenhagen nun die Aufhebung jenes Teilbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15, welcher die Gewerbegebietsausweisung für die Flächen im Osten und Süden des ehemaligen Tapetenfabrikgeländes betrifft. Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes im betreffenden Bereich entsteht aus planungsrechtlicher Sicht eine andere Situation. Der im Zusammenhang gebaute Bereich der Teilaufhebung, welcher von den vorhandenen Wohnhäusern geprägt wird, ist dann nach § 34 Baugesetzbuch als „unbeplanter Innenbereich“ zu beurteilen.

Von der Art der baulichen Nutzung würden sich in diesem Bereich allenfalls nicht störende bzw. nicht wesentlich gewerbliche Nutzungen einfügen. Diese können, soweit sie der in Szenario 3 der Machbarkeitsstudie vorgeschlagenen Zielen (verträgliche Mischung von Wohnen und Gewerbe und einer Anordnung von gewerblichen Nutzungen im Übergang zur vorhandenen Anlieferzone des Lebensmittelmarktes) entsprechen, noch vor oder während des Aufhebungsverfahrens auf Grundlage des rechtsverbindlichen B-Planes Nr. 15 , 3. Änderung zugelassen werden. Eine Ansiedlung von das Wohnen erheblich störenden gewerblichen Nutzungen würde dagegen den Zielen der Sanierung widersprechen und ist im betreffenden Bereich auch nicht Ziel dieser Planung.

Erst nach Aufhebung des betreffenden Teilbereiches des B-Planes Nr. 15, 3. Änderung könnten gegebenenfalls auch bauliche Entwicklungsoptionen für neue Wohnbebauung, voraussichtlich eher im Osten und Süden des Aufhebungsareals, eingeräumt werden. Solche Vorhaben wären insbesondere über neu definierte Baulücken durch zwischenzeitlich errichtete, nicht störende gewerbliche Bauvorhaben denkbar. Sie wären zulässig, soweit sie sich bezüglich der Stellung der Gebäude und des Maßes der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung einfügen. Außerdem ist die Erforderlichkeit gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu beachten (siehe Pkt. 6 der Begründung).

Das Wohnraumversorgungskonzept Langenhagen (Ratsbeschluss vom 21.08.2017) kommt zu dem Ergebnis, dass im Stadtgebiet preiswerte Wohnungen insbesondere für Ein- und Zweipersonenhaushalte fehlen. Auch ist festzuhalten, dass in der Stadt Langenhagen einschließlich der Ortsteile ein Mangel an ausgewiesenen Wohnungen für Personen mit einem Wohnberechtigungsschein herrscht.

Der Abschlussbericht zum Integrierten Stadtentwicklungskonzept 2030 (ISEK 2030) wurde am 23.06.2021 vom Rat der Stadt Langenhagen auf der Grundlage der getroffenen Änderungsbeschlüsse einschließlich der entsprechend anzupassenden Steckbriefe beschlossen.

Das Plangebiet wird unter dem Steckbrief 4 im Abschlussbericht des ISEK 2030 behandelt und dort für sozialen Wohnungsbau als gut geeignet eingeschätzt. Als Dichtevorgaben werden zwei bis drei Vollgeschosse bzw. 43 Wohneinheiten angegeben. Unter dem Punkt „Standortbelastungen“ wird insbesondere auf die Lage im Siedlungsbeschränkungsbereich

(Fluglärmenthematik) hingewiesen. Die gute Erreichbarkeit von Einrichtungen der sozialen Infrastruktur (Grundschule, Kindertagesstätten) sowie von Sport- und Naherholungs- und Versorgungsangeboten werden im Steckbrief 4 des ISEK 2030 ebenso dargestellt wie die gute ÖPNV-Anbindung (Bushaltestellen gut zu Fuß und S-Bahnhof Pferdemarkt gut mit dem Fahrrad erreichbar).

Als Ergebnis soll über die Neustrukturierung dieses Teils des Nortageländes auch der dringende Wohnbedarf, insbesondere hinsichtlich bezahlbaren Wohnraum, im Stadtgebiet von Langenhagen, berücksichtigt werden. In den weiteren Abstimmungen mit dem Investor sind sowohl die Inhalte der Bebauungskonzeption als auch die des erforderlichen städtebaulichen Vertrages zu konkretisieren.

Aus ökologischer Sicht ergeben sich somit gegenüber den Gewerbegebietsfestsetzungen mit der Teilaufhebung Baurechte entsprechend den Baustrukturen der näheren Umgebung, was geringere Bodenversiegelungen zur Folge haben wird. Zudem sollen im Zuge des städtebaulichen Vertrages zum Bebauungskonzept weitere klimafreundliche Aspekte wie z.B. eine Begrünung von Dächern und ein Freiflächenkonzept (Gehölzanzpflanzungen, private Wege/Plätze mit Aufenthaltsqualität) mit dem Investor verhandelt werden. Insgesamt leistet diese Planung damit einen Beitrag zur Umsetzung der Ziele des Klimaschutzaktionsprogramms der Stadt Langenhagen.

### **3. Übergeordnete Fachplanungen, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

#### Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Langenhagen wird die gesamte Plangebietsfläche als gewerbliche Baufläche dargestellt. Im Abschlussbericht des ISEK 2030 wird der betreffende Bereich als Potenzialfläche für eine Wohnbauentwicklung eingeordnet (Steckbrief Nr. 4). In der Neuaufstellung des FNP wird für das Areal die Darstellung einer gemischten Baufläche vorgesehen.

#### Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Gemäß der Festlegung im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen liegt das Plangebiet der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 15, 3. Änderung im Siedlungsbeschränkungsbereich für den Verkehrsflughafen Hannover-Langenhagen. 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.

Dieses gilt nicht für das vorliegende Aufhebungsverfahren, das keine modifizierten Regelungen bezüglich der baurechtlichen Ausweisungen vorsieht. Allerdings ist darauf hinzuweisen, dass mit Aufhebung des Bebauungsplanes im Zuge einer Beurteilung auf Grundlage des § 34 Baugesetzbuch sich Baulücken ergeben können, die auch die Errichtung neuer Wohngebäude innerhalb dieses schutzempfindlichen Bereiches nicht auszuschließen.

Mit dieser Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 15, 3. Änderung, werden gegenüber den bestehenden Regelungen im betreffenden Teilbereich des Bebauungsplanes in Hin-



blick auf die bauliche Ausnutzung der Flächen keine weiteren Baurechte geschaffen. Vielmehr wird die in den Gewerbegebieten bisher festgesetzte Grundflächenzahl von 0,7 im Rahmen von denkbaren Neubaumaßnahmen für eine gemischte Bebauung aufgrund der Beurteilungsgrundlage des § 34 Baugesetzbuch bei Weitem nicht mehr erreicht werden können. Es werden also die Baurechte gegenüber den bestehenden Regelungen deutlich zurückgenommen

#### Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm (FlulärmG)

Zweck dieses Gesetzes ist es, in der Umgebung von Flugplätzen bauliche Nutzungsbeschränkungen und baulichen Schallschutz zum Schutz der Allgemeinheit vor erheblichen Beeinträchtigungen durch Fluglärm sicherzustellen. Dabei liegt der Fokus vorrangig auf den sogenannten schutzwürdigen Wohnnutzungen, aber ebenso auch auf Nutzungen wie Krankenhäuser, Altenheime, Erholungsheime, Schulen, Kindergärten oder ähnlich schutzwürdige Nutzungen. Auf der Basis des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (FlulärmG) werden in der Umgebung von Flugplätzen Lärmschutzbereiche eingerichtet. Diese werden in zwei Schutzzonen für den Tag und eine Schutzzone für die Nacht gegliedert.

Die von diesem Aufhebungsverfahren betroffenen Areale liegen in der Einflugschneise zur Südstart- und -landebahn des Verkehrsflughafens Hannover - Langenhagen. Das Plangebiet dieses Teilaufhebungsverfahrens liegt damit innerhalb Tagschutzzone 2 und innerhalb der Nachtschutzzone, so dass sich hieraus zu beachtende Anforderungen (Bauverbote bzw. Beschränkungen der baulichen Nutzung und passiver Schallschutz) ergeben. In der Planzeichnung der Teilaufhebung wird hierzu ein entsprechender Hinweis aufgenommen. Auch im städtebaulichen Vertrag werden analog zum FlulärmG entsprechende Vorgaben zum passiven Schallschutz aufgenommen.

## **4. Umweltprüfung**

Mit der Anpassung des Baugesetzbuches an geltende EU-Richtlinien (EAG Bau i.d.F. vom 26.06.2004) wurde die Umweltprüfung verbindlich für alle Bauleitplanverfahren in das deutsche Baurecht eingeführt, die nach dem 20. Juli 2004 förmlich eingeleitet wurden. Gegenstand der Umweltprüfung sind die Umweltbelange, auf die die Durchführung eines Bauleitplans voraussichtlich erhebliche Auswirkungen haben kann. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden im Umweltbericht als eigenständiger Teil der Begründung zum Bauleitplan zusammengefasst.

#### Festlegung des Untersuchungsumfanges

Wie bereits unter Pkt. 3 ausgeführt, werden neue Baurechte im Rahmen der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 15, 3.Änderung nicht eröffnet. Im Hinblick auf die zulässige Grundfläche im Bereich der Wohnbebauung werden die baulichen Ausnutzungsmöglichkeiten deutlich reduziert. Mit zusätzlichen Eingriffen in Natur und Landschaft ist im Rahmen dieser Teilaufhebung somit nicht zu rechnen, sondern eher mit einer Verbesserung der ökologischen Situation.

Bezüglich der vorhandenen Straßenverkehrs- und Schienenlärmbelastungen kann auf ein schalltechnisches Gutachten des Büro BMH von 2020 zu den Wohnbaupotenzialflächen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK 2030) zurückgegriffen werden. Die Ergebnisse werden in die Umweltprüfung einfließen. Weitere schalltechnische Untersuchungen können auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens insbesondere bezüglich möglicher Lärmimmissionen durch die geplante Bebauung auf die benachbarte Wohnbebauung und in Hinblick auf die gewerblichen Emissionen des westlich zum Plangebiet vorhandenen Einzelhandelsbetriebes erforderlich werden.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange über die Planung informiert und insbesondere zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

### Umweltbericht

Die Durchführung der Umweltprüfung und Erstellung eines Umweltberichtes erfolgt gemäß den Anforderungen des § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB. Damit verbunden ist eine Auswertung der verfügbaren untersuchungsrelevanten Unterlagen, insbesondere von bestehenden und laufenden örtlichen und überörtlichen Planungen und Untersuchungen, Luftbildern und sonstigen raumbezogenen Daten, thematischen Berichten, Fachgutachten und Fachplanungen. Im Rahmen der Bestandserfassung und -bewertung (Umweltanalyse) werden die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB unter Berücksichtigung von Vorbelastungen erfasst und beschrieben.

In der anschließenden Umweltprognose werden die Wirkungen des Planvorhabens bezüglich der Belange des Umweltschutzes bewertet, insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, die Landschaft und die biologische Vielfalt, ebenso wie die umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt sowie auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter. Unter Berücksichtigung der Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes wird eine Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung erarbeitet und Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung beschrieben.

Zur Minderung nachteiliger Umweltauswirkungen werden Fachgutachten erarbeitet, die auf Grundlage einer Erfassung der Ist-Situation (z.B. Bodengutachten / Altlastenuntersuchung, Lärmgutachten) die Einhaltung von Grenzwerten sicherstellen.

Bestandteil des Umweltberichtes ist ein Fachbeitrag mit Artenschutzprüfung sowie ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag. Im Rahmen der Artenschutzprüfung wird ermittelt, inwieweit durch das Planvorhaben Auswirkungen auf europäisch geschützte Arten im Hinblick auf die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG (Zerstörung von Lebensstätten, erhebliche Störung, Verletzung/ Tötung) zu erwarten sind.

Inhalt des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags ist eine Kartierung der Biotoptypen im Bereich des Planvorhabens

## Umweltüberwachung (Überprüfung der Planungsauswirkungen)

Die Stadt Langenhagen überwacht gemäß § 4c BauGB die erheblichen Umweltauswirkungen, die im Zuge der Durchführung von Bebauungsplänen oder deren (Teil-) Aufhebung auftreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig erkennen und ggf. Abhilfe schaffen zu können.

## 5. Immissionsschutz

Die vorhandene Wohnbebauung im Plangebiet wird im geringen Maße durch die Immissionen der umliegenden überörtlichen Straßen sowie durch Schienenlärm und deutlich stärker durch den Fluglärm vorbelastet.

Bezüglich der jeweiligen Lärmeinflüsse der Wohnbaupotenzialflächen erfolgte auf der Ebene des ISEK 2030 eine schalltechnische Untersuchung mit folgendem Ergebnis:

- ⊖ weniger gut geeignet/ Maßnahmen erforderlich  
 ⊖⊖ „geringere Eignung“/ umfangliche Maßnahmen erforderlich

Tabelle 11: Einstufung der Potentialflächen

Verbleibende Potentialflächen							
	Eignung als Wohnbaufläche			Aktiver Schallschutz		Passiver Schallschutz	
	gut	normal	weniger	ja	nein	ja	nein
1			⊖	⊖		⊖⊖	
2			⊖	⊖		⊖	
3	⊕				X		X
6	⊕⊕				X		X
7			⊖	⊖		⊖⊖	
12	⊕⊕				X		X
13			⊖⊖	⊖⊖		⊖⊖	
14			⊖⊖	⊖⊖		⊖⊖	
15			⊖⊖	⊖⊖		⊖⊖	
19		⊙		⊖		⊖	
20	⊕				X		X
22	⊕					⊙	
Potentiale aus kommunalen Beschlüssen							
8	⊕				X	⊙	
16			⊖	⊖⊖		⊖⊖	
22	⊕			⊖		⊙	
Potentialflächen Fortschreibung 2030							
4		⊙			X	⊖	
Die Teilfläche 4 liegt innerhalb der Nachtschutzzone/ Tagschutzzone 2 des Flughafens LGH.							
5		⊙		⊖		⊖	
9			⊙	⊖⊖		⊖⊖	
10			⊖	⊖		⊖⊖	
11			⊖	⊖⊖		⊖⊖	
17			⊖	⊖		⊖⊖	
18			⊖	⊖⊖		⊖⊖	
21			⊖	⊖⊖		⊖⊖	
22	⊕			⊖		⊙	
23		⊙		⊖		⊖	

Die Übersicht verdeutlicht, dass der überwiegende Teil der Wohnbaupotenzialflächen gegenüber der Fläche Nr. 4 (Nortagelände) umfangreicheren Lärmeinflüssen ausgesetzt und damit eher weniger geeignet für Wohnbauentwicklungen ist.

Bezüglich des Fluglärms liegen keine konkreten Daten vor. Auf Grund der Lage des Plangebietes innerhalb der Tagschutzzone II und innerhalb der Nachtschutzzone des Verkehrsflughafens Hannover-Langenhagen ist aber mit Außenlärmpegeln aufgrund des Fluglärms von ca. 60 dB(A) zu rechnen und es sind für Aufenthalts- und Schlafräume die gesonderten Anforderungen an die Außenbauteile (passiver Schallschutz) aufgrund des Gesetzes gegen Fluglärm zu erfüllen.

Auch wenn sichergestellt ist, dass für schutzwürdige Vorhaben passive Schallschutzmaßnahmen aufgrund des Gesetzes gegen Fluglärm vorzunehmen sind, so bleibt festzuhalten, dass die Orientierungswerte der nach Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 für allgemeine Wohngebiete insbesondere für die Freiflächen der Gartenbereiche mit bis zu 15 dB(A) überschritten werden.

Es muss im Rahmen der Abwägung gesehen werden, dass die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 15, 3.Änderung im betreffenden Teilbereich insbesondere der Aktivierung eines der letzten größeren Innentwicklungspotenziale im Bereich der Kernstadt von Langenhagen dient und hier insbesondere eine qualitativ hochwertige, mischgebietstypische Neubebauung mit verträglichen gewerblichen Nutzungen und Wohngebäuden ermöglicht werden soll. Während in anderen Wohnbaupotenzialflächen in Langenhagen oftmals erhebliche Lärmbelastungen von verschiedenen Lärmquellen vorliegen (oftmals Überlagerung von Straßenverkehrs-, Schienen- und Gewerbelärmimmissionen), konzentrieren sich die Belastungen für weite Teile des Aufhebungsbereiches im Wesentlichen nur auf den Fluglärm. Am westlichen Rand besteht die Besonderheit, dass hier ergänzend noch Gewerbelärmimmissionen vom Anlieferungsbereich des Lebensmittelmarktes auf den Aufhebungsbereich einwirken.

Die Eigentümer der benachbarten Wohngebiete leben seit Jahrzehnten in diesem durch Fluglärm und ehemals durch Gewerbelärm belasteten Umfeld. Die bisherige Überplanung mit einem Gewerbegebiet muss bei den Eigentümern u.a. die Befürchtung auslösen, dass ihr Eigentum langfristig durch neue gewerbliche Bauvorhaben und deren Zu- und Abfahrtsverkehre wieder stärkeren Lärmbelastungen ausgesetzt werden könnte. Andererseits bestehen im Bereich des Plangebietes Baurechte, deren gesamte Rücknahme nicht im Interesse des neuen Eigentümers liegt. Dieser ist aber bereit, im Rahmen dieser Planung eine wohngebietsverträgliche Nutzung auf dem betreffenden Areal zu realisieren.

Gewerbegebietstypische, erheblich störende Betriebe sind auf Grundlage des § 34 BauGB mit Inkrafttreten der Teilaufhebung planungsrechtlich nicht mehr zulässig und gleiches gilt auch für großflächige Einzelhandelsbetriebe. Negative Auswirkungen auf das Zentrenkonzept der Stadt Langenhagen und ein ebenfalls nicht erwünschtes, wesentlich erhöhtes Verkehrskommen in den betreffenden Wohnstraßen können somit ausgeschlossen werden.

Abschließend bleibt im Rahmen der Abwägung festzuhalten, dass die Umsetzung der Planung aus immissionsschutzrechtlicher Sicht eine Verbesserung für die Anwohnerinnen und

Anwohner der vorhandenen benachbarten Wohngebiete darstellt und städtebaulich entsprechend den Zielen des Einzelhandelskonzeptes dem Schutz des benachbarten zentralen Versorgungsbereiches des Nebenzentrums Walsroder Straße dient. Trotz der Fluglärmbelastung im Plangebiet ist die Schaffung von Baurechten mit mischgebietstypischen Nutzungen in Anbetracht der auch auf anderen Wohnpotenzialflächen der Stadt Langenhagen bestehenden Lärmbeeinträchtigungen, aber auch in Hinblick auf die Lagegunst der Fläche innerhalb der Kernstadt und nahe dem Stadtpark mit entsprechend umfangreicher Infrastrukturausstattung, unter Beachtung der erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen städtebaulich vertretbar.

## **6. Ver- und Entsorgung**

Bezüglich Schmutzwasser ist eine Anbindung an vorhandene Kanäle in Robert-Koch-Straße bzw. Virchowstraße möglich. Für Regenwasser gilt das nur bedingt. Aufgrund der Kapazitäten der öffentlichen Niederschlagsentwässerungsanlagen ist nur eine gedrosselte Abgabe des Regenwassers der privaten Grundstücke möglich. Für den Anschluss an das öffentliche Regenwasserkanalsystem wird von der Stadt Langenhagen ein Anschluss DN 150 mit einem gedrosselten Abfluss von 13 l/s hergestellt. Daher kann es erforderlich werden, dass auf den privaten Grundstücken Versickerungs- und /oder Rückhaltungsmöglichkeiten zu schaffen sind.

## **7. Bodenschutz**

Zur Minderung nachteiliger Umweltauswirkungen werden Fachgutachten erarbeitet, die auf Grundlage einer Erfassung der Ist-Situation (Bodengutachten / Altlastenuntersuchung) die Einhaltung von Grenzwerten sicherstellt.

Die Altlastverdachtsabklärung wird als Orientierende Untersuchung ausgeführt, um eine erste Überprüfung des Anfangsverdachts für eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast auf dem Baugrundstück zu ermöglichen. Die Felduntersuchungen gliedern sich anhand der historischen Nutzung in flächendeckende Aufschlüsse (Rasterbeprobung zur Herstellung von Mischproben) und anhand von Verdachtsmomenten Einzelaufschlüssen zur Gewinnung von Einzelproben. Das Analytikspektrum orientiert sich an den ermittelten Verdachtsparametern. Im Zuge der frühzeitigen Behördenbeteiligung hat die Region Hannover als untere Bodenschutzbehörde gebeten, sie im Rahmen nachfolgender Baugenehmigungsverfahren hinsichtlich eventueller Bodenverunreinigungen zu beteiligen.

Soweit bekannt, wurden im Plangebiet noch keine Kampfmittelsondierungen durchgeführt. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass noch Kampfmittel (Bomben, Granaten, Munition, etc.) vorhanden sind, von denen eine Gefahr ausgehen kann. Um größtmögliche Sicherheit zu erhalten, wird ausdrücklich empfohlen, vor Bodeneingriffen Erkundungsmaßnahmen (etwa) in Form einer Sondierung (z.B. Bauaushubüberwachung oder Tiefensondierung) zu veranlassen. Diese Maßnahmen sind grundsätzlich durch eine fachkundige Firma durchzuführen; die Kosten sind vom Auftraggeber zu tragen.

Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat zu benachrichtigen

## **8. Kosten**

Die Übernahme der durch diesen Bauleitplan entstehenden Verwaltungs- und Verfahrenskosten durch den Eigentümer und Investor wird in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.