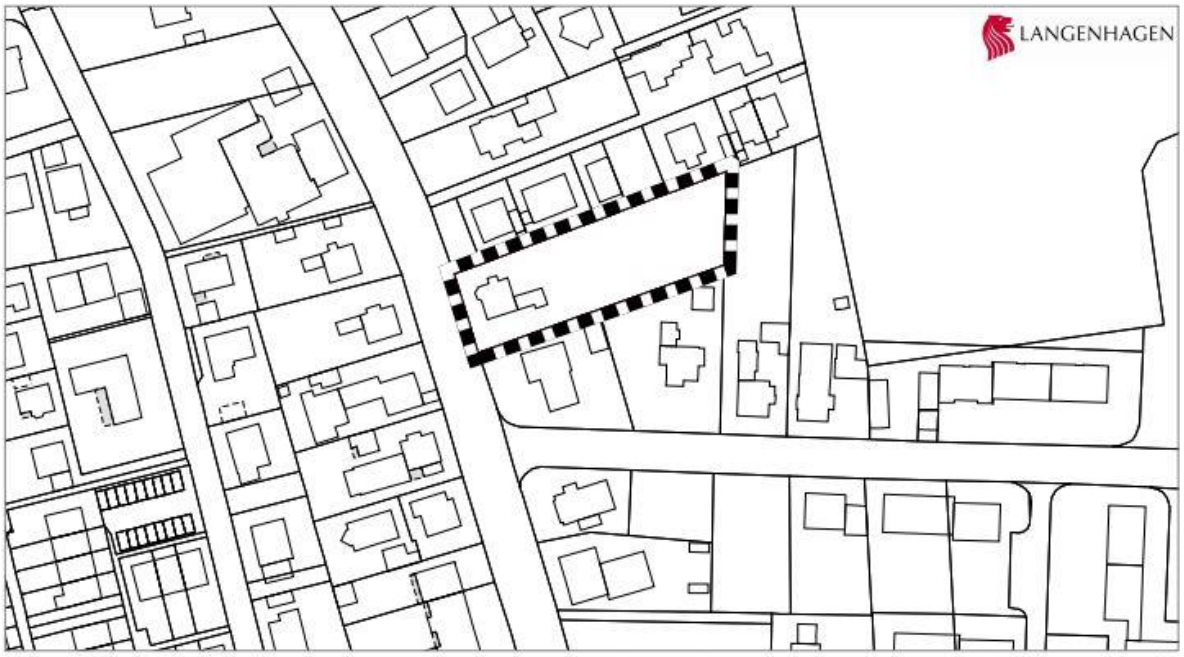
LANGENHAGEN
bewegt

Stadt Langenhagen

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 440, 1. Änderung „Hannoversche Straße-Nördlich Schulenburger Mühle“

Vorentwurf vom 05.01.2021



Inhalt

0. Vorbemerkung – Beschleunigtes Verfahren 2
1. Geltungsbereich 3
2. Ziel und Zweck der Planung 4
3. Umweltprüfung 4
4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, übergeordnete Fachplanung 5
5. Festsetzungen 5
6. Gestaltungsregelung/Örtliche Bauvorschrift 7
7. Störfallbetriebe (Betriebsbereiche im Sinne von §3 Abs. 5a BImSchG) 9
8. Eingriffsregelung und Baumbestand 11
9. Klimaschutz 12
10. Immissionsschutz 13
11. Bodenschutz 14
12. Ver- und Entsorgung 15
13. Kosten 15

0. Vorbemerkung – Beschleunigtes Verfahren

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Langenhagen hat am 13.07.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 440, 1. Änderung „Hannoversche Straße-Nördlich Schulenburger Mühle“ beschlossen.

Diese 1. Änderungsplanung des Bebauungsplans Nr. 440 „Hannoversche Straße- Nördlich Schulenburger Mühle“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt. Das Ziel ist die Nachverdichtung zu Wohnzwecken im Ortsteil Godshorn.

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

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

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

Auf die Durchführung einer Umweltprüfung einschließlich eines gesonderten Umweltberichts kann deshalb verzichtet werden. Eine zusammenfassende Erklärung wird ebenfalls nicht erstellt. Eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wird im Sinne der derzeit geltenden Kontaktbeschränkungen nicht in Form einer Präsenzveranstaltung als öffentlicher Erörterungstermin stattfinden. Im Sinne des Plansicherungsgesetzes stehen die verfügbaren Unterlagen auf der Internetseite der Stadt Langenhagen öffentlich zur Einsichtnahme bereit.

1. Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 440, 1. Änderung „Hannoversche Straße-Nördlich Schulenburger Mühle“ umfasst eine Fläche von ca. 2050 m² und liegt am westlichen Rande des Ortsteils Godshorn.

Der Geltungsbereich grenzt im Westen direkt an die Hannoversche Straße und reicht über die gesamte Fläche des Flurstücks 269, Flur 6, Gemarkung Godshorn. Die nähere Umgebung ist geprägt von Wohngebieten und daher hauptsächlich von freistehenden Einfamilien- sowie Doppelhäusern. Das Plangebiet ist umgeben vom Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 704 im Westen und des bestehenden Bebauungsplans Nr. 440 „Schulenburger Mühle“ (rechtskräftig seit dem 13.10.1999) im Norden, Süden und Osten.

Die derzeitige Planung sieht mit dem Bebauungsplan Nr. 440 „Schulenburger Mühle“ bereits eine Wohnbauentwicklung auf der Fläche vor und soll mit der 1. Änderung zusätzliche Nachverdichtung im rückwärtigen Bereich der Hannoverschen Straße 45 ermöglichen.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 440, 1. Änderung geht aus der Planzeichnung und dem Übersichtsplan auf der Seite 1 hervor.

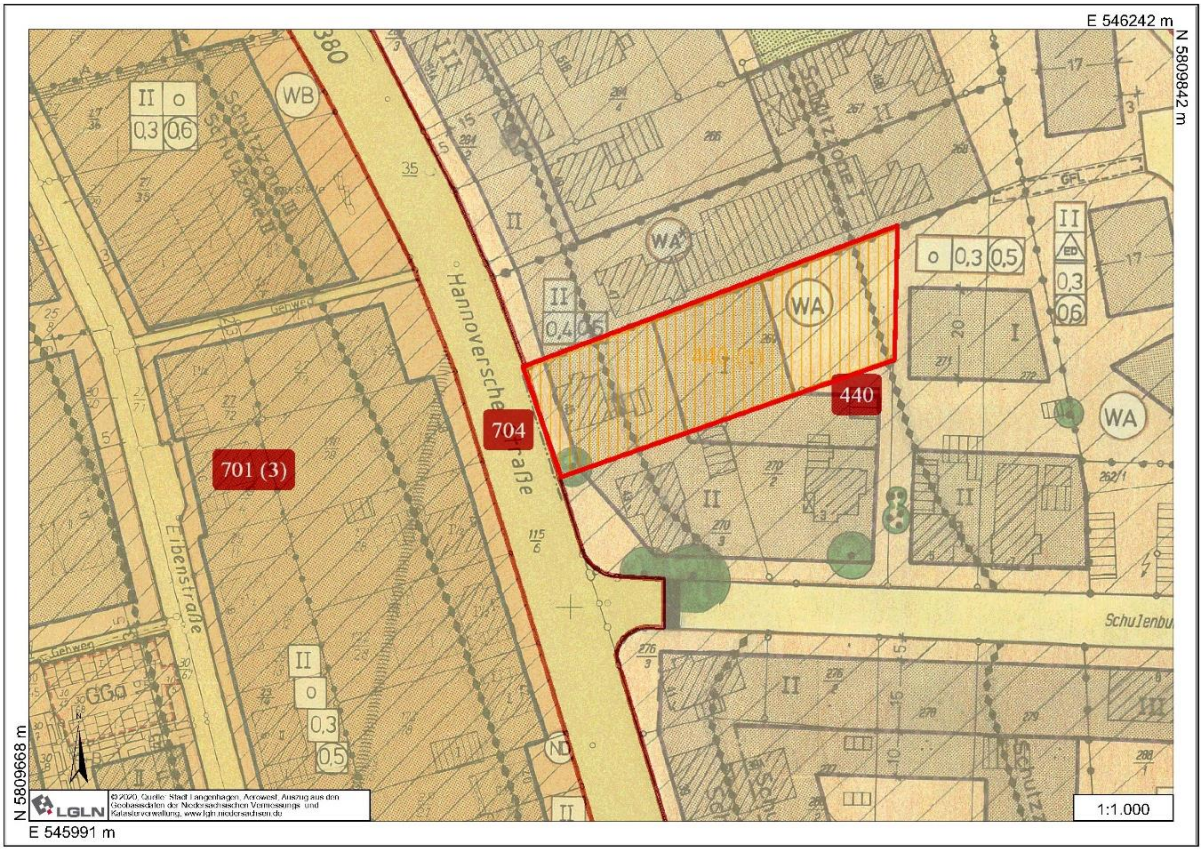


Abbildung 1: Übersicht Lage Plangebiet B-Plan Nr. 440, 1. Ä. und umliegende B-Pläne Nr. 704 sowie Nr. 440.

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

2. Ziel und Zweck der Planung

Die Nachfrage nach Wohnraum ist sowohl in zentralen als auch in stadtrand-, bzw. stadtnahen Lagen nach wie vor stark vorhanden. Daher ist es wichtig neue Wohnbauflächen zu schaffen und den Wohnungsmarkt zu entlasten. Die Nachverdichtung im Innenbereich steht hierbei im Vordergrund, da ein boden- und ressourcenschonender Umgang gem. §1a BauGB i.V.m. §1 (5) BauGB ein wichtiger Punkt im heutigen klimaschutzorientierten Städtebau darstellt.

Das Ziel der Bundesregierung ist es, den täglichen Flächenverbrauch in Deutschland kontinuierlich von 113 ha (2004-2007) auf 30 ha zu reduzieren. Das integrierte Stadtentwicklungskonzept der Stadt Langenhagen (ISEK) stellt in diesem Sinne Anforderungen an eine nachhaltige Entwicklung Langenhagens. Hierbei sollen Freiraumqualitäten erhalten bleiben, aber auch ausreichend Wohnraum für die derzeit stark wachsende Bevölkerung gesichert werden. Im ISEK wird ein an die Forderungen des Bundes angelehnter Flächenverbrauch von anteilig unter 30 ha pro Tag für Langenhagen angestrebt. Um dieses Ziel jedoch zu erreichen ist es wichtig, nicht ausgeschöpfte Potentiale der Innenentwicklung bzw. Nachverdichtung zu aktivieren.

Der bisherige B-Plan Nr. 440 setzt für das Plangebiet „allgemeines Wohngebiet“ fest und lässt neben der vorhandenen Bebauung (Hannoversche Straße Nr. 45) bereits eine Nachverdichtung auf dem Grundstück zu, jedoch nur im eingeschränkten Maße. Die Festsetzungen ermöglichten bisher eine weitere Bebauung in Form eines Einzel- oder Doppelhauses mit einem Vollgeschoss und einer GRZ von 0,3. Der längliche Zuschnitt des Grundstücks lässt aber durchaus weitere Bebauung in Richtung Osten zu.

In diesem Falle führte der Wunsch der Eigentümerin des Grundstücks zu der Möglichkeit über weitere Bebauungs- und Planungsoptionen nachzudenken. Die Nachverdichtung orientiert sich dabei an der nördlich angrenzenden Nachbarbebauung, welche in Form von 3 Doppelhäusern, sowie 2 Einfamilienhäusern vollzogen werden konnte.

Damit eine Erweiterung der vorhandenen Wohnbebauung zur effizienteren Ausnutzung bei verträglicher Belastung des Gebietes ermöglicht werden kann, müssen die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 440 für das Flurstück 269 jedoch überarbeitet werden. Daher wird die überbaubare Grundstücksfläche im Plangebiet des Bebauungsplanes 440, 1. Änderung soweit in Richtung Osten erweitert, dass zukünftig neben dem bestehenden Zweifamilienhaus, ein Doppelhaus und ein Einfamilienhaus errichtet werden können.

3. Umweltprüfung

Die maximale überbaubare Grundstücksfläche des Bebauungsplan Nr. 440, 1. Änderung beträgt ca. 1220 m². Daher besteht nach §3b des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung 2002 (UVPG) nach 18.7 in Verbindung mit Punkt 18.8 der Anlage 1 keine UVP-Pflicht und keine Pflicht einer allgemeinen Vorprüfung. Der Bebauungsplan Nr. 440, 1. Änderung wird daher im beschleunigten Verfahren nach § 13a,

Abs. 2 BauGB i.V. mit § 13 Abs. 3 BauGB durchgeführt. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung einschließlich Umweltbericht wird verzichtet.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, übergeordnete Fachplanung

Regionales Raumordnungsprogramm

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) 2016 der Region Hannover stellt für das Plangebiet bereits Siedlungsbereich dar. Daher können aus diesem folgende allgemeine Planungsansätze auf die vorliegende Planung übertragen werden:

- Die Sicherung bzw. Schaffung eines bedarfsgerechten Wohnungsangebotes.
- Eine auf sparsame Flächeninanspruchnahme ausgerichtete Siedlungsentwicklung mit der vorrangigen Nachverdichtung auf bereits bebauten Flächen.

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Langenhagen trifft keine Aussagen zum Siedlungsbereich im Plangebiet.

Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Langenhagen (30. Änderung vom 17.06.1993) stellt für das gesamte Plangebiet sowie die direkt angrenzenden Flächen „Wohnbaufläche“ dar. Diese Darstellung entspricht den geplanten Festsetzungen als „allgemeines Wohngebiet“ im Bebauungsplan, der damit gemäß §8 Abs. 2 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt gilt.

5. Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung, Bauweise

Im Plangebiet werden alle Bauflächen als allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO festgesetzt. Dies orientiert sich an den bestehenden Strukturen sowie den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 440 „Schulenburger Mühle“ und entspricht daher den gegebenen Grundsätzen.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

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

- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, weil diese Nutzungen den Wohncharakter der neu geplanten Bebauung aber auch das umliegende bestehende, insbesondere durch Verkehrslärm vorbelastete Wohngebiet zusätzlich stören und die Wohnfunktion z. B. durch Zu- und Abfahrtsverkehre negativ beeinflussen würden. Des Weiteren befindet sich in der näheren Umgebung des Plangebiets bereits eine Tankstelle direkt an der Hannoverschen Straße, welche die Versorgung des Gebietes sicherstellt. Zusätzliche Nutzungen dieser Art würden die Situation der durch Immissionen stark belasteten Umgebung zusätzlich verschärfen und zu Konkurrenz der bereits vorhandenen Tankstelle führen.

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung wird das Plangebiet zwischen zwei Wohnbauflächen (WA und WA1) unterschieden. Für die westlich bereits bebaute Fläche (WA) orientiert sich die Festsetzung am vorhandenen Bestand und den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans Nr. 440 „Schulenburger Mühle“. Die überbaubare Grundstücksfläche wird aus Abstands- und somit Immissionsgründen im Norden und Süden verkleinert. Die vorhandene Bebauung genießt dabei Bestandsschutz. Das allgemeine Wohngebiet bleibt mit Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen erhalten.

Die östliche Fläche wird auf zwei Bauteppiche ausgeweitet. Die beiden neu festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen bieten die Möglichkeit ein Doppelhaus sowie ein freistehendes Einfamilienhaus zu errichten und dienen somit der Nachverdichtung. Die Art der baulichen Nutzung wird ebenfalls als allgemeines Wohngebiet (WA1) festgesetzt.

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

5.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche

Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung der Wohnbauflächen im rückwärtigen Bereich erfolgt die Abstufung zur Bebauung an der Hannoverschen Straße aus dem vorhandenen Bebauungsplan und wird städtebaulich übernommen.

Die Festsetzungen zur vorhandenen Bebauung direkt an der Hannoverschen Straße (WA) orientieren sich sowohl am Bestand als auch an den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 440 „Schulenburger Mühle“. Die baurechtlich zulässige und realisierte Zahl der Vollgeschosse beträgt II und wird unverändert übernommen. Im rückwärtigen Bereich (WA1) erfolgt eine Abstufung zur geplanten eingeschossigen Bebauung, um die Nachverdichtung städtebaulich verträglicher zu gestalten.

Im gesamten Plangebiet wird die Grundflächenzahl von 0,3 unverändert übernommen. Da sich das Plangebiet zwar in unmittelbarer Stadtnähe, aber dennoch in dörflicher

Umgebung befindet, entspricht es den städtebaulichen aber auch den klimatischen Zielsetzungen, die bereits vorgegebene Grundflächenzahl nicht zu erhöhen.

In Anbetracht der dennoch erwünschten baulichen Verdichtung sind Stellplätze, Zufahrten und andere nicht überdachte Nebenanlagen nur zu 50% ihrer Fläche auf die zulässige Fläche anzurechnen, wenn sie aus versickerungsfähigen Pflasterflächen hergestellt werden (s. textl. Festsetzungen Nr. 2).

Im WA-Gebiet entlang der Hannoverschen Straße wird die Geschossflächenzahl von 0,5 ebenfalls unverändert beibehalten, da sie dem zweigeschossigen Gebäudebestand gerecht wird. Diese spiegelt das Ziel einer straßenbegleitenden Raumkante wieder. Für die rückwärtig geplante, eingeschossige Bauweise ist keine Geschossflächenzahl notwendig.

Die offene Bauweise wird im WA- Gebiet ebenfalls aus dem rechtskräftigen B-Plan Nr. 440 übernommen. Im gesamten WA1- Gebiet sind im Rahmen der Festsetzungen nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Die Anzahl der Wohneinheiten wird im gesamten Plangebiet auf 5 Wohneinheiten beschränkt, da zum einen unter der Einhaltung der GRZ, die für mehr Wohneinheiten notwendigen Stellplätze auf den Grundstücken nicht gewährleistet werden können. Zum anderen soll eine übermäßige Immissionsbelastung der nördlich direkt angrenzenden Grundstücke durch den Zu- und Abfahrtsverkehr vermieden werden. Die für das Plangebiet benötigte Fläche für den ruhenden Verkehr ist auf den einzelnen Grundstücken nachzuweisen.

5.3 Verkehrliche Belange

Die Erschließung des Grundstücks und der rückwärtigen Bereiche erfolgt von Norden über eine gemeinsame Zufahrt zur Hannoverschen Straße. Die anschließende Straße wird privat erschlossen und mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für Anlieger und Leitungsträger beschränkt.

6. Gestaltungsregelung/Örtliche Bauvorschrift

6.1 Traufhöhen und Firstrichtungen

Neben der Anzahl an Vollgeschossen wird für die rückwärtige Bebauung (WA1) eine maximal zulässige Traufhöhe festgesetzt. Dies dient vor allem der Steuerung des Einfügens der rückwärtigen geplanten Gebäude. Durch die Beschränkung der Traufhöhen wird darauf eingewirkt, dass sich optisch keine unverhältnismäßig hoch und massiv wirkenden Gebäude- oder Gebäudeteile im rückwärtigen Bereich des Plangebietes ergeben. Die Traufhöhe aller Gebäude im WA1-Gebiet wird daher auf eine Höhe von 4,50 m festgesetzt.

Für das bestehende Gebäude, aber ggf. auch für eine Neubebauung direkt an der Hannoverschen Straße (WA) besteht keine Notwendigkeit zur Festsetzung von Traufhöhen, da sich hier die Bebauung unmittelbar an der stark frequentierten Hannoverschen Straße und somit in erster Reihe befindet. Höhere Gebäude in erster Reihe wirken sich positiv auf den Straßenraum und das Ortsbild aus. Sie bieten einerseits, einen gewissen Schallschutz zugunsten der rückwärtigen Bebauung und unterliegen andererseits optisch keinen städtebaulichen Spannungen im Anbetracht ihrer Umgebung.

In Bezug auf die städtebauliche Situation der Umgebung und aus Gründen des Klimaschutzes wird die Firstrichtung aller Gebäude im Plangebiet in Ost-West Richtung festgesetzt. Dies dient zur Stärkung des Gesamtbildes des Plangebiets im Zusammenhang mit der umliegenden Bebauung und ermöglicht zusätzlich die Nutzung der damit gegebenen südlichen Dachflächen zur Solarenergiegewinnung.

6.2 Einfriedung

Der bisher rechtskräftige B-Plan Nr. 440 „Schulenburger Mühle“ setzt bereits eine Einfriedung mit einer maximalen Höhe von 1,20 m fest. Aus städtebaulicher Sicht erscheint es erforderlich, die im Rahmen der bisherigen örtlichen Bauvorschrift festgesetzte Gestaltungsregelung beizubehalten, da sich Sichtbarrieren sehr störend auf das Orts- und Landschaftsbild auswirken. Außerdem soll eine Begrenzung der Einfriedungshöhe die Übersichtlichkeit hinsichtlich der Ausfahrt zur öffentlichen Verkehrsfläche besser gewährleisten.

Innerhalb des Plangebiets dürfen daher Einfriedungen zwischen privaten Grundstücken und öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen eine Höhe von max. 1,20 m über OK Terrain nicht überschreiten.

Für Hecken aus standortheimischen Gehölzen gilt eine Höhenbegrenzung von 1,80 m über der Geländeoberfläche, da eine Bepflanzung mit heimischen Gehölzen im Sinne des Arten- und Klimaschutzes anderen Einfriedungen gegenüber prinzipiell vorzuziehen ist.

Eine Höhenbeschränkung bezüglich der Einfriedung besteht nicht, wenn gegebenenfalls notwendige aktive Lärmschutzmaßnahmen umgesetzt werden.

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

6.3 Dächer

Um die bauliche Struktur der Umgebung aufzunehmen und die Dachlandschaft den gegebenen Bedingungen anzupassen, werden im Plangebiet für alle Wohngebiete die Dächer der Gebäude als gleichwinkelig geneigte Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer mit mindestens 25° bis maximal 45° festgesetzt. Dächer die eine geringere Dachneigung aufweisen, sind aus Gründen des Klimaschutzes nur mit extensiver Dachbegrünung zulässig.

Alle Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind mit geneigten Dächern mit mindestens 25° bis maximal 45° Dachneigung zu errichten. Für aus ökologischer Sicht besonders zu begrüßende extensiv begrünte Garagendächer, Nebenanlagen im Bauchwich und untergeordnete Nebenanlagen mit weniger als 15 m² Grundfläche, Windfangbauten sowie Eingangs- und Terrassenüberdachungen und Wintergärten bis zu einer Größe von max. 20 m² Grundfläche sowie Carports gilt dies nicht. Hier sind auch geringere Dachneigungen bzw. Flachdächer zulässig.
Anlagen zur Solarenergiegewinnung sind auf allen im Plangebiet vorhandenen Dächern zulässig und erwünscht. Die oben genannte Festsetzung der Firstrichtung in Ost-West, dient zur Begünstigung dieser.

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

Ein sogenannter „Störfall-Betriebsbereich“ ist der gesamte unter der Aufsicht eines Betreibers stehende Bereich, in dem gefährliche Stoffe im Sinne der Seveso-III- Richtlinie (Richtlinie 2012/18/EU) vorhanden sind.

Im Stadtgebiet von Langenhagen gibt es lediglich die Biogasanlage Kaltenweide mit einem Achtungsabstand von 200 m, welche als Störfallbetrieb eingestuft ist. In der direkt angrenzenden Nachbarkommune und Landeshauptstadt Hannover gibt es mehrere zu beachtende Störfall-Betriebsbereiche, die Auswirkungen auf schützenswerte Gebiete und Nutzungen im Stadtgebiet Langenhagen (Stadtteile Godshorn und Schulenburg) haben können.

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

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

Diese „Achtungsabstände“ sind im Geodatenportal der Stadt Langenhagen auf Grundlage der Daten des LGLN eingetragen (siehe Abbildung 2). Sofern bei einer Planung zwischen dem Rand eines Störfallbetriebsbereiches und dem Rand eines schutzwürdigen Gebietes

ein Abstand vorhanden ist, der größer oder gleich dem „Achtungsabstand“ ist, kann davon ausgegangen werden, dass von der Planung kein Konflikt hervorgerufen wird. Ist der Abstand dagegen kleiner als der „Achtungsabstand“, so ist nicht auszuschließen, dass durch die Planung ein Konflikt entstehen kann. In dem Fall sind die „angemessenen Sicherheitsabstände“ der Störfall-Betriebsbereiche im Rahmen einer gutachterlichen Detailbetrachtung durch einen nach §29a BImSchG bekannt gegebenen Sachverständigen zu bestimmen und gegebenenfalls Konfliktlösungen aufzuzeigen.

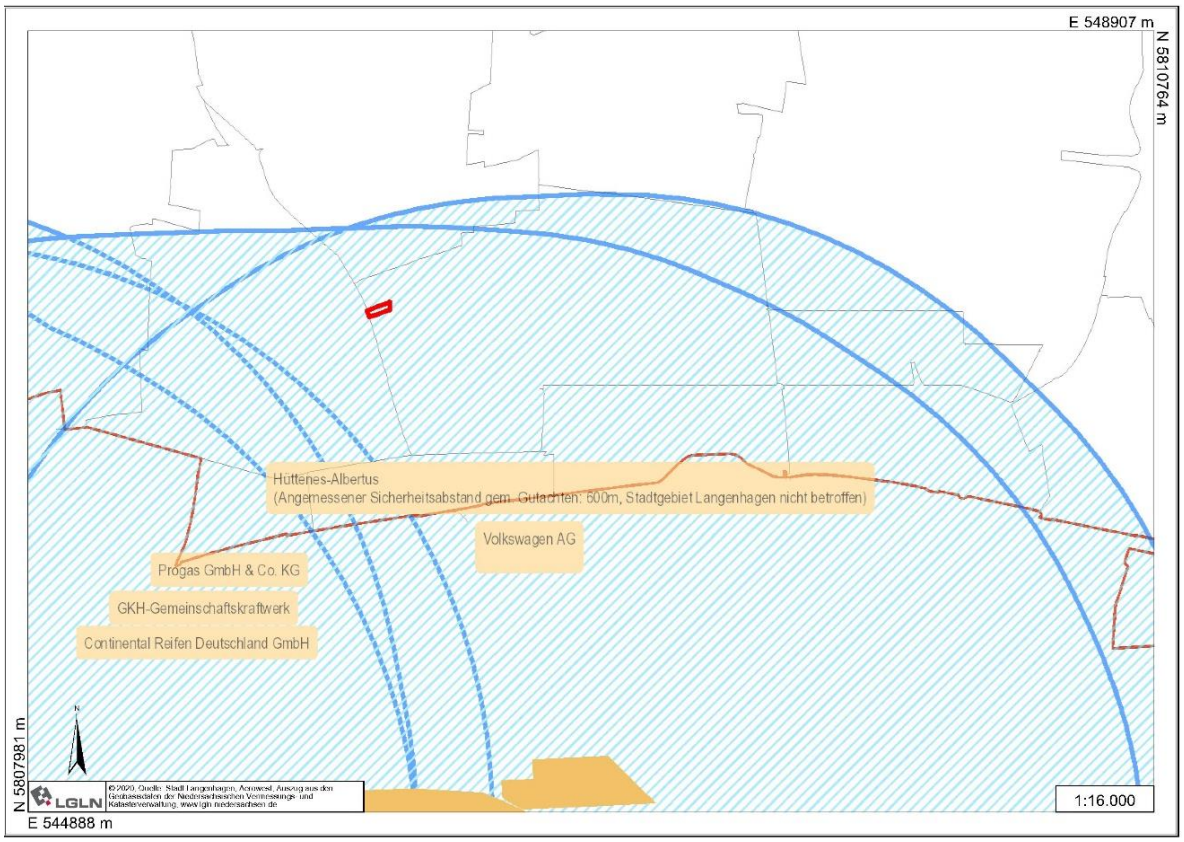


Abbildung 2: 2km Achtungsabstände von Störfallbetrieben aus der Stadt Hannover. Plangebiet des B-Plans Nr. 440, 1. Ä. in Rot.

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

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

Bei den beiden relevanten Störfallbetriebsbereichen handelt es sich um die Firmen Albertus-Hüttenes und einem Standort der Volkswagen AG. Die notwendigen Abstandsgutachten wurden durch den Standort im Stadtgebiet der Stadt Hannover von der zuständigen Behörde der Landeshauptstadt Hannover in Auftrag gegeben und im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens der Stadt Langenhagen zur Verfügung gestellt. Die beiden Abstandsgutachten zum „angemessenen Sicherheitsabstand" zwischen den beiden Betriebsbereichen Albertus-Hüttenes sowie Volkswagen AG und der schutzbedürftigen Nutzung im Umfeld haben ergeben, dass die vorliegende Planung außerhalb der ermittelten „angemessenen Sicherheitsabstände" der Störfall-Betriebsbereiche liegt. Der angemessene Sicherheitsabstand zu dem Betriebsbereich der Firma Albertus-Hüttenes beträgt 600 m, das Plangebiet liegt in 1.500 m Entfernung. Das für den Betriebsbereich der Firma Volkswagen AG notwendige Seveso-III-Gutachten ist bereits von der Stadt Hannover in Auftrag gegeben worden, jedoch liegt die endgültige Fassung noch nicht vor. Ein bereits vorhandener Vorentwurf gibt eine Einschätzung welche aussagt, dass ausgehend von einem bestimmten im Betriebsbereich der Volkswagen AG verwendeten Stoffes ein angemessener Sicherheitsabstand von 1000 m einzuhalten ist. Das Plangebiet liegt in ca. 1600 m Entfernung zum Verwendungsort dieses Stoffes. Die Erkenntnisse des Gutachtenentwurfs sind in ihrer Aussage präzise und zuverlässig genug, um das Bebauungsplanverfahren des Plans Nr. 440, 1. Änderung weiterhin im §13a BauGB Verfahren verfolgen zu können. Daher kann weiterhin davon ausgegangen werden, dass von der vorliegenden Planung kein Konflikt hervorgerufen wird. Dem immissionsschutzrechtlichen Trennungsgrundsatz gemäß §50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) wird somit Rechnung getragen werden.

Ein Satzungsbeschluss zur vorliegenden Bauleitplanung kann und wird vor der Fertigstellung des Gutachtens und der damit verbindlichen Aussage bezüglich des angemessenen Sicherheitsabstandes aber nicht getroffen werden.

8. Eingriffsregelung und Baumbestand

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden keine Baurechte mit einer Grundfläche über 20.000 m² geschaffen, daher kann das beschleunigte Verfahren nach §13a (1) Nr.1 BauGB Anwendung finden. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach §2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach §2a und vom Monitoring abgesehen. Dennoch werden nachfolgend die für das Plangebiet wesentlichen umweltrelevanten Aspekte erläutert:

Am südwestlichen Rand des Plangebiets befindet sich eine das Ortsbild prägende Birke, welche bereits im Bebauungsplan Nr. 440 „Schulenburger Mühle" festgesetzt ist und auch heute noch gesund und gut erhalten erscheint (siehe Abbildung 3). Daher gilt es diese, die städtebauliche Umgebung prägende Birke 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.

Die Eingriffsregelung kommt nicht zur Anwendung, da es sich um einen bereits überplanten 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 der Versickerung auf dem jeweiligen Grundstück gefördert.

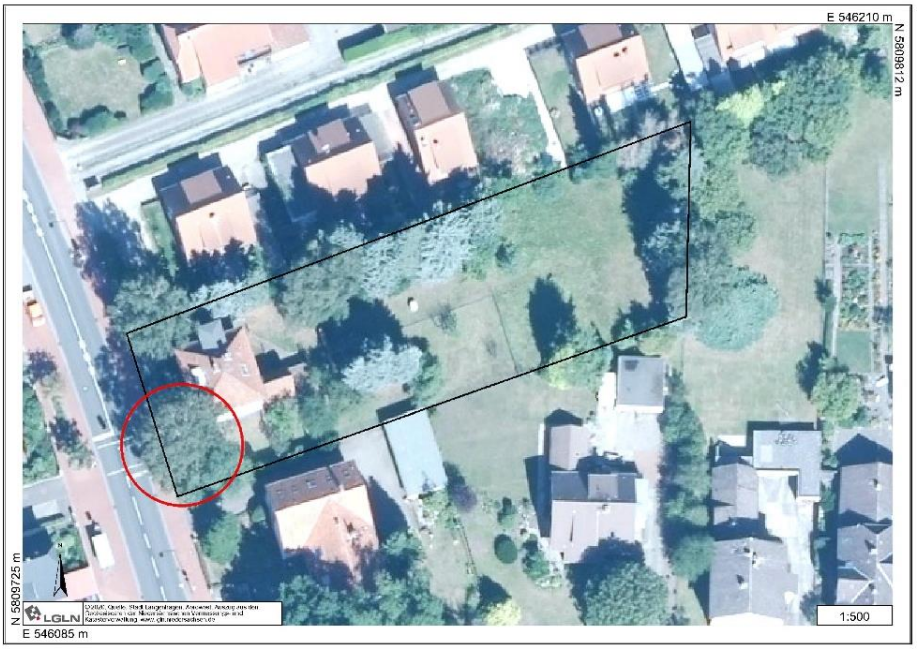


Abbildung 3: Erhaltenswerter Baumbestand, hier Birke an der Hannoverschen Straße Nr. 45. (Luftbild 2016)

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

9. Klimaschutz

In den Zeiten des Klimawandels spielt der Schutz unseres Klimas eine immer größere Rolle, infolge dessen sich auch die Politik der Stadt Langenhagen intensiv mit dem Thema auseinandersetzt. 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, um das Klima zukünftig nachhaltig zu schonen. 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. Daher gilt es diese Beschlüsse nun für die Neubauten im Bebauungsplan Nr. 440, 1. Änderung und für alle zukünftigen Bebauungspläne und der dort geplanten Neubauten umzusetzen.

Im Gebiet wurde grundsätzlich eine günstige Gebäude- und Dachausrichtung (da zusätzlich gestalterisch und städtebaulich sinnvoll) vorgesehen und durch Festsetzungen zu Baugrenzen, Firstausrichtung und Dachneigungsrichtung planerisch

gesichert. Alle Gebäude werden daher mit der Gebäudelängsseite nach Süden ausgerichtet (Firstrichtung Ost-West), um damit die optimale bauliche Voraussetzung zur aktiven und passiven Nutzung von Sonnenenergie zu erfüllen. An allen Dachflächen und/oder Fassaden sind für die Hauptnutzung nach den textlichen Festsetzungen „bauliche und technische Maßnahmen für die Nutzung von Solarenergie“ vorzusehen. Zusätzlich wurde bei den Festsetzungen den Bauherren ein Spielraum eingeräumt, zwischen Photovoltaik und Solarthermie zu wählen oder diese Anlagen zu kombinieren, um eine gewisse Flexibilität zu gewährleisten, die dem Bauherren Raum für individuelle Wirtschaftlichkeitsüberprüfungen lässt.

Aus Gründen der Luftreinhaltung und Verbesserung der Luftqualität wird die Verbrennung von Heizöl 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. Zur Förderung des Klimaschutzes besteht mit dieser Festsetzung das Ziel die Vermeidung bzw. Verringerung 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. 440, 1. Änderung 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. 440, 1. Änderung 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.

10. Immissionsschutz

Im Plangebiet wirkt sich insbesondere der Verkehrslärm der übergeordneten Straßen auf die Lärmsituation aus. Neben den beiden entfernter liegenden Autobahnen A 352 und A2 ist vor allem die direkt angrenzende Hannoversche Straße (L 389) eine hohe Immissionsquelle. Das Plangebiet weist eine Belastung von 50 bis über 60 dB(A) bei Nacht und 59 bis 70 dB(A) bei Tag auf. Daraus ergibt sich eine Überschreitung des Orientierungswertes für WA-Gebiete gemäß der DIN 18005 von 45 dB(A) um 5-10 dB(A) nachts und von 55 dB(A) um 4-16 dB(A) tagsüber. Im rückwärtigen Bereich erfolgt eine Abstufung der Lärmpegel von noch maximal 65 dB(A).
Besonders direkt an der Hannoverschen Straße sind daher passive Schallschutzmaßnahmen auf Grundlage der DIN 4109 im Plangebiet erforderlich. Die Summe der Immissionen - hier: hauptsächlich Straßenimmissionen- ergibt den maßgeblichen Außenlärmpegel, wonach Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 für das Plangebiet festgelegt wurden, die unterschiedliche Anforderungen an den passiven Schallschutz von Außenbauteilen stellen. Diese sind in die Planzeichnung sowie die textlichen Festsetzungen des B-Planes übernommen worden. Demnach wird für das

bestehende Gebäude direkt an der Hannoverschen Straße der Lärmpegelbereich III festgelegt. Die rückwärtigen überbaubaren Grundstücksflächen sind dem Lärmpegelbereich II zugeordnet. Erfahrungsgemäß ergeben sich für die Lärmpegelbereiche II und III bei den heute üblichen Bauweisen und den allgemein einzuhaltenden Bestimmungen z.B. der EnEV (Energieeinsparverordnung) keine weitergehenden Anforderungen an die Außenbauteile. In der örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung (Punkt 3) sowie wie bereits in der Begründung unter Punkt 6.2 genannt, werden Höhenbeschränkungen in Bezug auf die Einfriedung aufgehoben, sollte es sich hierbei um dennoch gegebenenfalls notwendige, aktive Lärmschutzmaßnahmen handeln.

Eine unvermeidbare Lärmbelastung durch die Immissionen der angrenzenden Straßen erfolgt jedoch vor allem auf den Außenwohnbereichen der Grundstücke. Lärmbelastungen lassen sich hier durch eine straßenabgewandte Orientierung von Balkonen und Loggien oder die Umsetzung von Abschirmmaßnahmen für Außenwohnbereiche reduzieren.

An der nördlichen Grundstücksgrenze ist die Zuwegung für die rückwärtige Bebauung vorgesehen. Die davon zu erwartenden Immissionen auf benachbarte Grundstücke sind allgemein innerhalb von Wohngebieten zu den ortsüblichen Geräuschquellen zu zählen, da die Nutzung dem örtlichen Bedarf entspricht. Erhebliche unzumutbare Störungen werden hierdurch nicht hervorgerufen.

Das Plangebiet befindet sich deutlich außerhalb des Siedlungsbeschränkungsbereiches mit erhöhten Anforderungen an den passiven Schallschutz. Daher ergeben sich aufgrund des Luftverkehrs keine zusätzlichen Anforderungen an diesen.

11. Bodenschutz

10.1 Altlasten

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

10.2 Kampfmittel

Die letzte Auswertung von Luftbildern des Plangebiets stammt aus dem Jahr 2006. In dieser Auswertung wurde das Plangebiet als nicht bombardierter Planungs-, Grundstück- und Trassenbereich dokumentiert.
Ein Hinweis zur Bodensondierung wurde dennoch vorsorglich in die nachrichtlichen Hinweise übernommen.

12. Ver- und Entsorgung

Im Bereich der bereits ausgebauten Hannoverschen Straße sind die für das Plangebiet erforderlichen Leitungen bereits vorhanden. Die Erschließung der rückwärtigen Bereiche erfolgt über die jeweils vorhandenen Anschlüsse der Hannoverschen Straße 45. Die Erschließung dieser Grundstücke erfolgt privat und ist daher über Baulasten und Grunddienstbarkeiten abzusichern.

Sollte die Leistungsfähigkeit des RW-Anschlusses DN 150 (13 l/s) für die gesamten Grundstücke nicht ausreichen, ist eine Versickerung oder Rückhaltung auf dem Grundstück vorzusehen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan übernommen.

13. Kosten

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