



## INHALTSVERZEICHNIS

Vorbemerkung – Beschleunigtes Verfahren	3
Vorbemerkung – Rechtsgrundlagen	4
1. Geltungsbereich	5
2. Allgemeine Kommunalpolitische Zielsetzung der Planung	5
3. Umweltprüfung / Vorprüfung des Einzelfalls	6
4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, übergeordnete Fachplanungen	7
5. Festsetzungen	9
5.1. Art der baulichen Nutzung - allgemeines Wohngebiet -	9
5.2. Maß der baulichen Nutzung	9
5.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	10
5.4. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	10
6. Örtliche Bauvorschrift/ Bauordnungsrechtliche Vorschriften	10
7. Verkehr	11
8. Eingriffsregelung	12
9. Immissionsschutz	13
10. Bodenschutz	15
11. Ver- und Entsorgung	15
12. Kosten	16

## I. Begründung

### **Vorbemerkung – Beschleunigtes Verfahren**

Diese Änderungsplanung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt. Sie dient der Schaffung eines Baurechtes auf einem Grundstück am nord- östlichen Rand des Ortsteiles Godshorn der Stadt Langenhagen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 443 „Östlich Hermannsburger Straße“ dient der Nachverdichtung eines Wohngebietes und kann daher gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 BauGB aufgestellt werden. Voraussetzung sind Maßnahmen der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklungen (z. B. der Änderung eines Baugebiets). Fokussiert werden dabei solche Planungen, „die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen“ (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB). Die Anpassung der Festsetzung von Stellplatzflächen zu Bauland ist sowohl eine Erneuerung als auch Fortentwicklung des Ortsteiles Godshorn. Mit der angestrebten Ergänzung werden die vorhandenen Strukturen eines Wohngebietes im Sinne der Innenentwicklung komplementiert.

Der Bebauungsplan der Innentwicklung darf nur aufgestellt werden, wenn durch ihn eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> (Nr. 1) bzw. zwischen 20.000 m<sup>2</sup> und maximal 70.000 m<sup>2</sup> (Nr. 2) festgesetzt wird. Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes hat eine Größe von 450 m<sup>2</sup>, sodass die o. g. Grenzen nicht annähernd erreicht werden.

Das beschleunigte Verfahren kann angewandt werden, da durch den Bebauungsplan gemäß § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB keine Vorhaben zulässig werden, die einer UVP-Pflicht gemäß Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) unterliegen und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter gegeben sind.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3. Danach wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Die Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB (Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit) wird durchgeführt. Es wird von der Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes sowie einer zusammenfassenden Erklärung gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

### Vorbemerkung – Rechtsgrundlagen

Folgende Gesetze und Verordnungen liegen der Planung zu Grunde:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
- **Planzeichenverordnung (PlanzV)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58), BGBl. III 213-1-6, zuletzt geändert am 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
- **Niedersächsische Bauordnung (NBauO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46).
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), geändert durch Artikel 421 des Gesetzes vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474).
- **Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGB NatSchG)** vom 19. Februar 2010, in diesem Gesetz werden Regelungen getroffen, die das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) ergänzen. Es löste am 01.03.2010 das niedersächsische Naturschutzgesetz (NNatG) ab.
- **Regionales Raumordnungsprogramm Region Hannover 2016**, Stand 30. August 2016

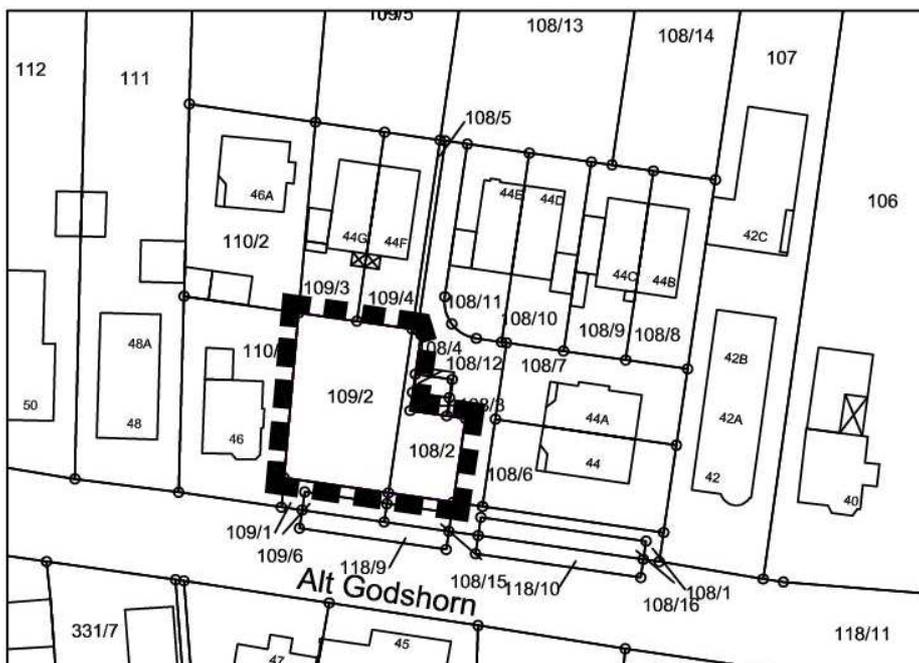
Städtebauliche Grundlagen:

- **Integriertes Stadtentwicklungskonzept Langenhagen 2025** in der Fassung vom September 2011
- **Flächennutzungsplan der Stadt Langenhagen** in der Fassung vom 05.09.2014, 91. F-Planänderung

## 1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 443, 1. Änderung „Östlich Hermannsburger Straße“ liegt nord-östlich des Ortsteiles Godshorn. Im Süden wird der Geltungsbereich von der Straße Alt-Godshorn und im Norden, Osten und Westen von der umliegenden Bebauung begrenzt. Rundherum schließen sich vorhandenen Baurechte des Bebauungsplan Nr. 443 an.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen:



## 2. Allgemeine kommunalpolitische Zielsetzung der Planung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 443, 1. Änderung „Östlich Hermannsburger Straße“ liegt ca. 1,5 km westlich vom Stadtzentrum der Stadt Langenhagen entfernt und umfasst eine Fläche von ca. 450 m<sup>2</sup> (Gemarkung Langenhagen, Flur 4/ Flurstücke 108/2 und 109/2).

Die nähere Umgebung des Plangebietes wird durch ein- und zweigeschossige Wohnbebauung geprägt. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 443 vom 25.01.2003 weist die straßenbegrenzenden Gebäude mit Einzel- bzw. Doppelhäusern aus, in zweiter Reihe mit einer Einschränkung auf je eine Wohneinheit je Gebäude. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 443 soll eine bauliche Nutzung der im bisherigen Bebauungsplan für Stellplätze vorgesehenen Fläche ermöglicht werden. Mit dieser Festsetzung wurde die Stellplatznutzung eines benachbarten Restaurantbetriebes unter Berücksichtigung schalltechnischer Untersuchungen gesichert. Aus aktuellen Planungsüberlegungen einer baulichen Umnutzung und Umstrukturierung des Restaurantbetriebes wird diese Fläche nicht mehr zur Sicherung der Stellplätze benötigt.

Stattdessen kann eine aus städtebaulicher Sicht sinnvolle Ergänzung der straßenbegleitenden Bebauung ermöglicht und als Baulücke geschlossen werden. Die im allgemeinen Wohngebiet maximal zulässige Grundflächenzahl für bauliche Anlagen ermöglicht eine (Teil-) Entsiegelung der bislang voll versiegelten Fläche. Planerisches Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 443 ist es deshalb, den im allgemeinen Wohngebiet festgesetzten Stellplatz als Wohnbauland auszuweisen. Die Änderung des Bebauungsplanes lässt somit die Schaffung einer neuen innerstädtischen Wohnfläche innerhalb der gewachsenen Ortslage zu. Die Planänderung dient der Nachverdichtung im Bestand, somit wird die zusätzliche Inanspruchnahme freier Landschaft im Außenbereich vermieden.

Durch die mit dieser Planung verbundene deutliche Reduzierung der Stellplatzflächen werden auch die damit verbundenen Immissionen für die bestehende Bebauung deutlich reduziert.

Insgesamt betrachtet ist eine Umnutzung der Stellplatzfläche aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 443 zu Bauland städtebaulich sinnvoll, da es sich um eine Innenentwicklungsfläche mit guter Verkehrsanbindung handelt, zuvor entstandene Immissionen reduziert werden und eine Entsiegelung der zuvor vollversiegelten Fläche stattfinden kann.

### **3. Umweltprüfung**

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, bei der die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB gewürdigt werden. Abweichend hiervon gilt gemäß § 13a BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren, dass keine Umweltprüfung erforderlich ist, wenn in dem Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von insgesamt weniger als 20.000m<sup>2</sup> festgesetzt wird.

Der vorliegende Bebauungsplan setzt mit 450 m<sup>2</sup> eine zulässige Grundfläche von deutlich weniger als max. 20.000 m<sup>2</sup> verbindlich fest. Das Kriterium des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB und die damit entfallende Anforderlichkeit der Umweltprüfung ist damit erfüllt. Eine überschlägige Abschätzung der Eingriffe durch die Planung in die Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 BauGB ergibt keine Anhaltspunkte dafür, dass durch die geplanten Maßnahmen eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter entstehen könnte.

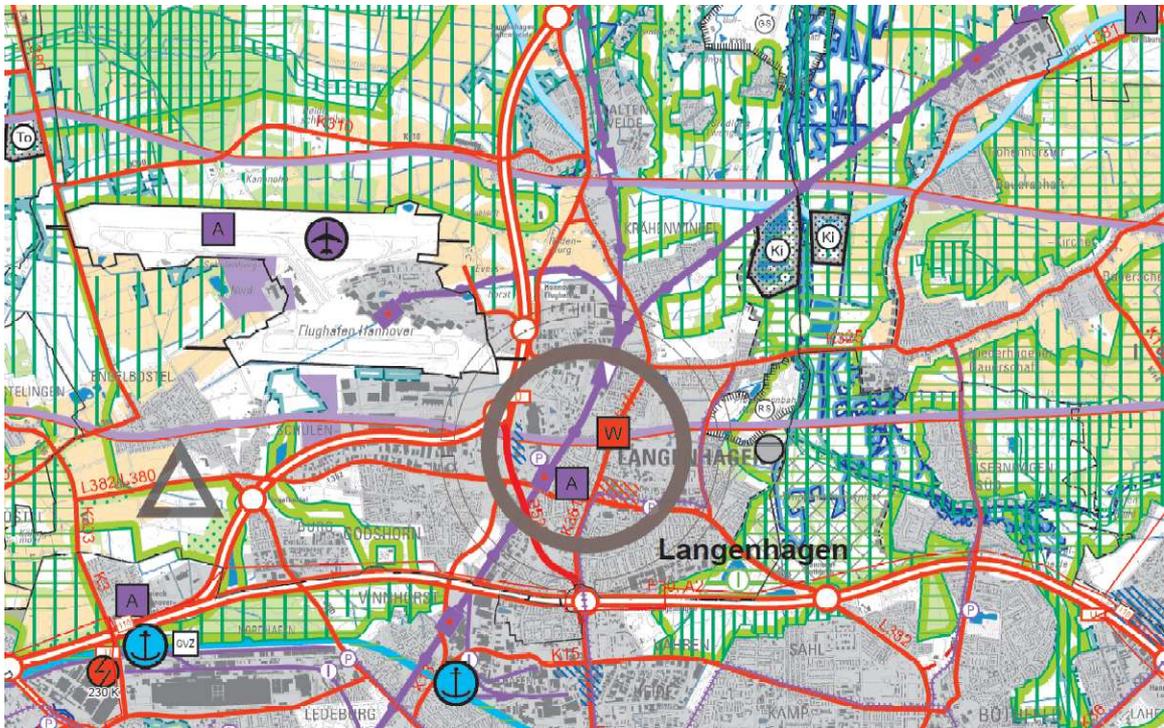
Es sind keine weiteren Eingriffe im Vergleich zur ursprünglichen Festsetzung von Stellplatzflächen zu erwarten. Es tritt vielmehr eine Verbesserung im Hinblick auf den Versiegelungsgrad auf, da in Wohngebieten maximal bis zu 60 % der Grundstücksfläche versiegelt werden dürfen. Daraus lässt sich die Notwendigkeit einer Teilentsiegelung im Zuge der Neubebauung ableiten, die sich als positiv im Sinne der Umweltbelange werten lässt. Durch den Wegfall der Stellplätze verbessert sich auch die Immissionssituation für die angrenzende Wohnbebauung.

Aus dem rechtverbindlichen Bebauungsplan Nr. 443 wird der nachrichtliche Hinweis zu möglichen Bodenverunreinigungen übernommen.

#### 4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, übergeordnete Fachplanungen

##### Ziele der Raumordnung

Gemäß § 1 (4) BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung sowie den Zielen der Landes- und Regionalplanung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung werden im Landesraumordnungsprogramm (LROP) und im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) festgesetzt. Das (RROP) 2016 für die Region Hannover (Stadt Langenhagen) vom 30. August 2016 stellt Langenhagen als „Standort mit Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten“ dar.



Auszug des RROP 2016 - Langenhagen

Das Plangebiet ist als „Vorhandene Bebauung / bauleitplanerisch gesicherter Bereich“ gekennzeichnet. Weiterhin ist Langenhagen als Mittelzentrum mit oberzentraler Teilfunktion dargestellt.

Die angestrebte Planung zur Herstellung von innenstadtnahem Wohnraum setzt vor allem die Ziele von Punkt 2.2 (Entwicklung der Daseinsversorgung und Zentralen Orte) des RROP um. Hierzu heißt es unter 2.2 Ziffer 04: Die standortbezogene Festlegung der Mittelzentren umfasst folgende Stadtteile, die als „zentrale Siedlungsgebiete“ festgelegt sind: In der Stadt Langenhagen: Langenhagen mit Godshorn, (...). Unter 2.2 Ziffer 05: Das Mittelzentrum Langenhagen hat oberzentrale Teilfunktion. Die herausragenden Standortpotenziale und Verflechtungen zwischen dem Oberzentrum Hannover und dem Mittelzentrum Langenhagen sind zugunsten einer Stärkung der Zentralität des Gesamttraumes zu nutzen.

Die vorliegende Planung unterstützt die Ziele des LROP und des RROP in den o.g. Bereichen und ist somit insgesamt mit den Belangen der Raumordnung gem. §1 (4) BauGB vereinbar.

### *Ziele des Flächennutzungsplanes*

Die Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan (in der Fassung vom 30. September 1993, 35. Änderung) der Stadt Langenhagen sieht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 443, 1. Änderung „Wohnbaufläche“ vor. Dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB wird somit entsprochen.



Auszug des Flächennutzungsplanes - Langenhagen

### *Bauschutzbereiche gemäß Luftverkehrsgesetz (LuftVG)*

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

### *Übergeordnete Fachplanungen*

Der Landschaftsplan der Stadt Langenhagen trifft für den vorhandenen Siedlungsbereich keine Aussage. Weitere Hinweise aus übergeordneten Fachplanungen mit Bedeutung für das Plangebiet liegen nicht vor.

### *Siedlungsbeschränkungsbereich*

Der gesamte Planbereich befindet sich weder im Siedlungsbeschränkungsbereich gemäß Landesraumordnungsprogramm (LROP) noch im Lärmschutzbereich des Verkehrsflughafens Hannover-Langenhagen gemäß des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm.

### *Ziele des Integrierten Stadtentwicklungskonzept Langenhagen (ISEK)*

Im September 2011 wurde ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept Langenhagen als Grundlage für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes entwickelt. Das Ergebnis beinhaltet die wesentlichen Ziele für die Stadtentwicklung, die durch Wirtschaft, Verkehr, Demographie, Wohnen und Stadtlandschaft determiniert werden. Die entsprechenden Maßnahmen werden in den Stadtbereichskonzepten sowie Steckbriefen „Wohnen“ und „Wirtschaft“ dargestellt.

Den Stadtteil Godshorn definiert das ISEK als selbstständige Gemeinde mit kleinstädtischer Prägung in der Kernstadt. Die definierten Ziele der Vorstadt liegen im Bereich der baulichen Entwicklung in den nordöstlichen Zwischenräumen. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 443 entspricht somit den festgelegten Aufgaben und Zielen des ISEKs.

## **5. Festsetzungen**

### **5.1. Art der baulichen Nutzung - *allgemeines Wohngebiet* -**

Aufgrund der vorhandenen Nutzungsstruktur im Plangebiet und der bereits im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzten Gebietskategorie wird in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 443 die Art der baulichen Nutzung als „allgemeines Wohngebiet“ übernommen. Diese Festsetzung orientiert sich in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung an den o. g. Entwicklungsvorgaben der Stadt Langenhagen.

Um die Wohnstruktur und Nutzungen zu stärken, werden die folgenden ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im gesamten Geltungsbereich gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht zum Bestandteil des Bebauungsplanes:

Innerhalb des Verfahrensbereiches sind Nutzungen, die ein erhöhtes Verkehrsaufkommen bzw. eine erhöhte Flächenintensität erwarten lassen, wie Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Betriebe des Beherbergungsgewerbes, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Einer Verschlechterung der Immissionssituation im Plangebiet bzw. der Wohnqualität wird damit entgegengewirkt.

### **5.2. Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 443 unverändert übernommen. Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt

und ermöglicht auf dem neuen Baugrundstück eine vergleichbare Ausnutzung wie auf Nachbargrundstücken und setzt das Ortsbild in ähnlicher Weise fort. Ebenfalls übernommen wird eine Regelung zur Überschreitung der GRZ durch Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen, um auch in dieser Hinsicht alle Grundstücke gleich zu behandeln. Für das Wohngebiet ist vorgegeben, dass sich die Grundflächenzahl für Garagen, Nebenanlagen und voll versiegelte Zufahrten nur um bis zu einer GRZ von 0,5 erhöhen darf und eine weitere Erhöhung bis 0,6 nur durch mit Rasenpflaster befestigte Flächen zulässig ist. Diese Regelung soll eine dem dörflichen Ortsbild entsprechende Beibehaltung von begrünten Flächen auf den Grundstücken bewirken und einen gewissen Ausgleich dafür darstellen, dass die GRZ von 0,4 sich an dem Höchstmaß der BauNVO für Wohngebiete orientiert.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist im Plangebiet mit 0,7 in gleicher Weise wie im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzt und orientiert sich ebenfalls am Bestand.

### **5.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Als Bauweise ist die offene Bauweise mit Einzel- oder Doppelhäusern vorgegeben. Dies erfolgt im Hinblick darauf, dass in diesem Abschnitt vor einigen Jahren eine Doppelhausbebauung ermöglicht wurde. Als letzter Grundstücksteil dieses Karrees wäre daher auch für dieses Grundstück die Option eines Einzel- oder Doppelhauses in der offenen Bauweise möglich.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen dient dazu, die mit Hauptgebäuden bebaubaren Bereiche zu definieren und deren Standorte auf dem Grundstück zu regeln. Sie orientiert sich an der vorhandenen Struktur des Wohngebietes und setzt diese fort.

Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen sind die festgesetzten Baugrenzen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

### **5.4. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**

Im Bebauungsplan ist durch ein Punktraster ein 4 m - Bereich zur öffentlichen Verkehrsfläche der Straße „Alt-Godshorn“ festgesetzt, in dem die Errichtung von Garagen und Nebenanlagen ausgeschlossen ist. Stellplätze werden in diesen Bereichen nur ausnahmsweise zugelassen, wenn sie im direkten Zufahrtsbereich von Garagen und Carports liegen.

## **6. Örtliche Bauvorschrift / Bauordnungsrechtliche Vorschriften**

In Anlehnung an den vorhandenen wesentlichen Merkmalen der Bebauungsstrukturen und zur Wahrung des vorliegenden Erscheinungsbildes der Bebauung wird diesem Bebauungsplan eine örtliche Bauvorschrift über Gestaltung angegliedert, die Regelungen für Dachneigung und Werbeanlagen trifft.

## Dachneigungen

Für das Wohngebiet gilt, - wie im Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 443 in der gleichen Weise - dass geneigte Dächer ohne Dachformeneinschränkung mit einer Minstdachneigung von 35° vorgegeben werden und dass die Dachneigung 48° nicht überschreiten darf. Der hier gebildete großzügige Rahmen begründet sich mit dem Bestand, der bereits eine Vielfalt an Dachneigungen und -formen aufweist. Flachdachbauten bzw. flach geneigte Dächer sind im gesamten Plangebiet nicht vorhanden und sollen deshalb auch in größerem Maße nicht für Hauptgebäude zugelassen werden. Jedoch werden kleinere Flachdachbauten, wie z.B. Wintergärten und Erker sowie Treppenhäuser und Überdachungen nicht generell ausgeschlossen. Eine Ausnahmeregelung im Bebauungsplan eröffnet gewisse architektonische Gestaltungsmöglichkeiten für Flachdächer auf Erweiterungsbauten bzw. Nebenanlagen im Bereich des Bestandes, aber auch für untergeordnete Bauteile bei Neubauten.

## Werbeanlagen

Um die negativen Auswirkungen für das Ortsbild durch Werbeanlagen in einem verträglichen Rahmen zu halten und eine positive Ortsbildpflege zu betreiben, werden Regelungen in Bezug auf Art, Größe und Anzahl von Werbeanlagen getroffen.

Wegen des festgesetzten WA-Gebietes ergibt sich, dass Werbeanlagen hier grundsätzlich nur am Ort der Leistung zulässig sind. Somit sind z.B. Anlagen mit Wechselwerbung innerhalb des Wohngebietes bereits aufgrund des Bauordnungsrechtes unzulässig.

Mit dem Instrumentarium einer Gestaltungssatzung, die Werbeanlagen in eingeschränkter Größe nur direkt an den Hauptanlagen auf den zur Straße Alt- Godshorn zugewandten Fassadenseiten zulässt, wird ein Rahmen vorgegeben, der im Spannungsfeld zwischen der Stadtbildpflege und dem Wunsch nach angemessener Werbung eine mit den verschiedenen Belangen vertretbare Lösung festlegt. Ein Verstoß gegen die örtlichen Bauvorschriften wird als Ordnungswidrigkeit geahndet.

## **7. Verkehr**

Das Plangebiet ist durch die Straße Alt- Godshorn ausreichend verkehrlich erschlossen. Öffentliche Stellplätze sind ausreichend vorhanden. Für die mögliche Neubebauung im Plangebiet sind die erforderlichen Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen. Aus bauordnungsrechtlicher Sicht sollten Stellplätze weitestgehend zur Straße orientiert angeordnet werden, damit sich die Störungen im Zufahrtsbereich für die Nachbarbebauung entsprechend minimieren. Soweit für noch nachzuweisende Stellplätze der Bau zusätzlicher Garagen im Plangebiet angedacht ist, müssen diese außerhalb der Punktrasterfläche angeordnet werden. Ausnahmsweise werden offene Stellplätze auch im Vorgartenbereich bzw. im Bereich der Ausschlussflächen von Stellplätzen zugelassen, wenn sie direkt im Zufahrtsbereich von Garagen angeordnet werden.

Diese Ausnahmeregelung berücksichtigt den immissionsschutzrechtlichen Gesichtspunkt, dass von Stellplätzen keine erheblichen Belästigungen ausgehen sollten (§ 47 NBauO) und stellt aus ökologischer Sicht eine Vermeidungsmaßnahme in Hinblick auf die Begrenzung der Freiflächenversiegelung dar (Doppelnutzung Zufahrt/ Stellplatz).

## **8. Eingriffsregelung**

Wie bereits ausgeführt, gelten im beschleunigten Verfahren Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Das bedeutet, dass für diese Bebauungsplanänderung die Eingriffsregelung nicht anzuwenden ist.

Trotzdem sind die Belange des Natur- und Bodenschutzes in die Abwägung und in die planerische Entscheidung mit einzubeziehen.

Das Plangebiet berührt keine Schutzgebiete nach Naturschutzrecht (LSG; NSG; Naturdenkmal, geschützter Landschaftsbestandteil, FFH-Gebiet). Die Betroffenheit von wild lebenden Tier- und Pflanzenarten (Artenschutz §§ 37 ff BNatSchG) ist aufgrund des hohen Versiegelungsgrades und der bisherigen Nutzung nicht zu erwarten.

Der vorliegende Bebauungsplan konkretisiert die zeichnerischen Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 443 und dessen Baurechte.

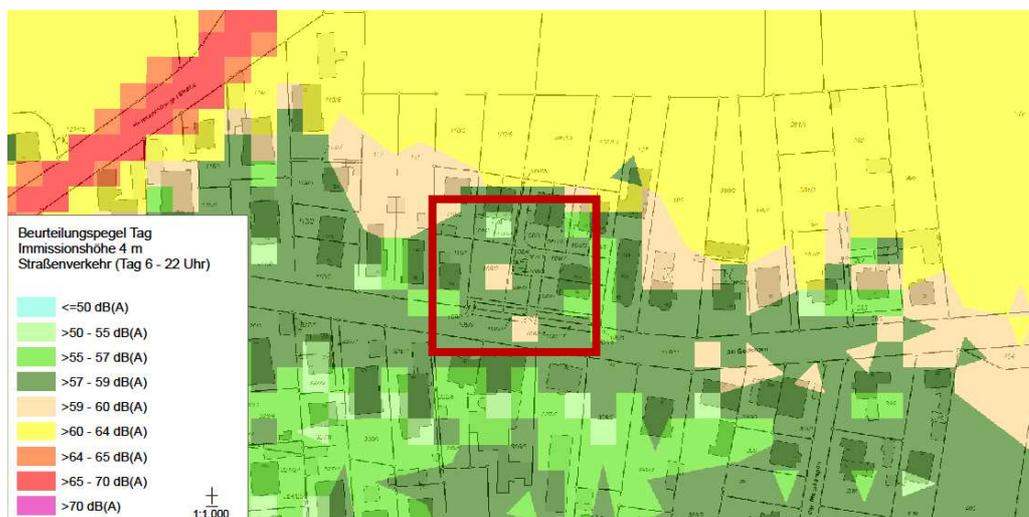
Die planzeichnerische Änderung der Festsetzung von Stellplatzfläche zu Bauland führt zu keinen negativen Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und auf das Landschaftsbild. Im Gegenteil führt dies zu einer Entsiegelung der derzeit vollversiegelten Fläche. Ebenfalls wird über die Regelungen zur Grundflächenzahl und über den Ausschluss von Garagen und Stellplätzen in bestimmten Grundstücksbereichen aus ökologischer Sicht eine Verbesserung gegenüber der bestehenden planungsrechtlichen Situation erreicht.

Weitergehende grünordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich, da ohnehin mindestens 40 % der Grundstücksfläche zukünftig zu begrünen sind.

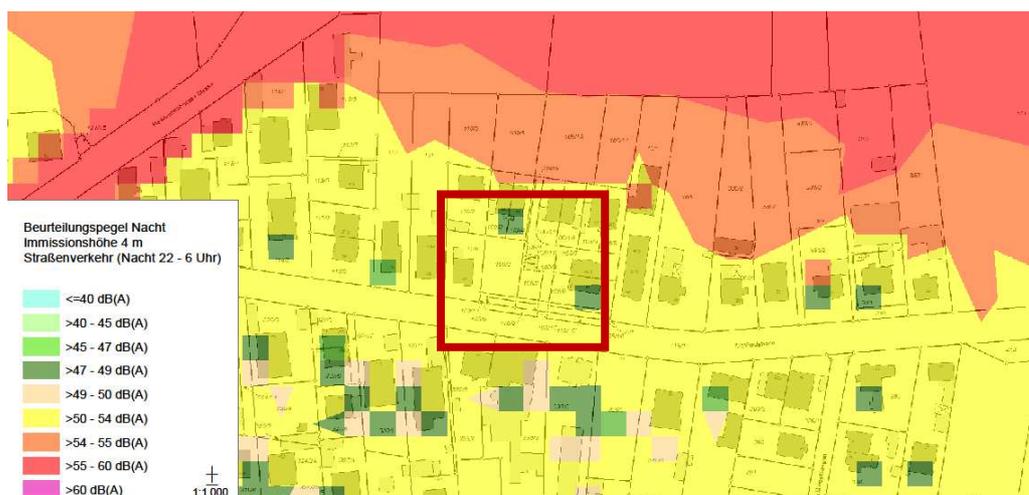
## 9. Immissionsschutz

Für die Stadt Langenhagen wurde im September 2010 ein Lärmaktionsplan nach EG-Umgebungslärmrichtlinie aufgestellt. Betrachtet wurde dabei das gesamte lärmrelevante Straßennetz. Der Hauptverkehrsstraßen.

Ziel der Lärmaktionsplanung war es, mit geeigneten und sich an den örtlichen Gegebenheiten der Stadt orientierenden Maßnahmen die Lärmbelastung zu senken und die städtische Lebensqualität zu erhöhen. Dieser Lärmaktionsplan wird für die Beurteilung der Lärmbelastung im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 443, 1. Änderung herangezogen.



Beurteilungspegel Tag- Immissionshöhe 4 m - Straßenverkehr (Tag 6 - 22 Uhr), Langenhagen



Beurteilungspegel Tag- Immissionshöhe 4 m - Straßenverkehr (Nacht 22 - 6 Uhr), Langenhagen

Grundsätzlich befindet sich das Plangebiet im unmittelbaren bzw. mittelbaren Einfluss der viel befahrenen Langenhagener Straße (L 382) sowie der nördlich angrenzenden Gewerbegebiete, der Vinnhorster Straße und der Schienenverbindung Hannover – Celle der Deutschen Bundesbahn. Außerdem wirken auf das Plangebiet entfernter gelegene Lärmquellen der B 522 (Flughafenstraße) und der BAB A 352 ein.

Im Lärmaktionsplan wurden Beurteilungswerte des Straßenverkehrs für den Tag und die Nacht analysiert. Die Werte wurden in einer Höhe von 4 m gemessen. Die Orientierungswerte für die städtebaulichen Planungen gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 liegen für WA-Gebiete bei 55 dB(A) tags und 45 dB(A) bei Nacht (aufgrund des nahe liegenden GI). Diese Werte werden sowohl Tagsüber mit 59 dB(A) – 60 dB(A) als aber vor allem auch Nachts mit 50 dB(A) – 54 dB(A) überschritten.

In einem schalltechnischen Gutachten aus den 90er Jahren, erstellt durch das Büro Bonk- Maie- Hoppmann, welches zur Beurteilung der Lärmbelastung im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 443 herangezogen wurde, wurde festgestellt, dass auch bei Errichtung eines Lärmschutzwalles von 5 m Höhe entlang der Langenhagener Straße die Immissionsgrenzwerte gemäß § 2 der 16. BImSchV und insbesondere die Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 für WA-Gebiete (55 dB(A) tags / 45 dB(A) nachts) erreicht oder überschritten werden. Aus diesem Grund kann auf passive Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet selbst bei Anlage eines Lärmschutzwalles nicht verzichtet werden.

Ohne Lärmschutzmaßnahmen sind weiterhin Immissionspegel zwischen 57 bis 59 dB(A) tags und 50 – 54 dB(A) nachts im Plangebiet vorauszusetzen.

Langfristig sollte die Immissionssituation im gesamten Nordgürtel von Godshorn durch den Bau eines Lärmschutzwalles verbessert werden. Diese Maßnahme ist jedoch nur im Zusammenhang mit der Entwicklung weiterer Wohngebiete entsprechend den Wohnbauflächendarstellungen der 91. Flächennutzungsplanänderung realisierbar. Neben den wirtschaftlichen Gesichtspunkten ist festzuhalten, dass die für den Bau von aktiven Lärmschutzmaßnahmen entlang der Langenhagener Straße erforderlichen Flächen nicht im Eigentum der Stadt Langenhagen stehen.

Im Rahmen der Abwägung wird es für vertretbar gehalten, auf die Festsetzung aktiver Lärmschutzmaßnahmen im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 443, 1. Änderung zu verzichten. Dies ist vor dem Hintergrund zu sehen, dass hier lediglich für ein Grundstück ein neues Baurecht eröffnet wird und sich das Bauvorhaben in einen bereits bestehenden und funktionierenden Gesamtzusammenhang eingliedert. Im Zuge dieser Bebauungsaufstellung wird zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse bzw. als Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG die Festsetzung der passiven Schallschutzmaßnahmen als ausreichend erachtet. Entsprechend den Außenlärmpegeln wird gemäß DIN 4109 für das Plangebiet festgehalten, dass die Anforderungen der Außenbauteile in dB dem Lärmpegelbereich III zu entsprechen haben. Der Bebauungsplan enthält eine entsprechende textliche Festsetzung.

## 10. Bodenschutz

Auf Grundlage des Altlastenkatasters der zuständigen Bodenschutzbehörde der Region Hannover ist die Fläche als Altlastenverdachtsfläche bekannt. Hierbei handelt es sich um ein ehemals gewerblich genutztes Grundstück – Tankstelle -, auf dem die Nutzung jedoch bereits vor Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 443 eingestellt wurde.

Im Rahmen der Aufstellung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 443 wurde festgestellt, dass seitens der unteren Bodenschutzbehörde keine Bedenken bestehen, wenn die Region Hannover bei möglichen Baugenehmigungsverfahren für die o.g. Verdachtsfläche beteiligt wird. Eine vorgezogene Gefahrenerkundung für die Altlastenverdachtsflächen wurde zum damaligen Zeitpunkt aufgrund der Ortsbesichtigung von der Region Hannover nicht für zwingend erforderlich gehalten.

Bezüglich der Beteiligung der Bodenschutzbehörde im Baugenehmigungsverfahren werden die Erkenntnisse des Bebauungsplanes Nr. 443 für die 1. Änderung übernommen und ebenfalls als nachrichtlicher Hinweis aufgenommen.

Das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen/Kampfmittelbeseitigungsdezernat hat bestätigt, dass im Planungsgebiet kein Kampfmittelverdacht für das Grundstück besteht und gegen die vorgesehene Nutzung keine Bedenken bestehen. Weitere Gefahrenerforschungsmaßnahmen werden zunächst nicht empfohlen.

Da nach derzeitigem Kenntnisstand eine Sondierung der Grundstücksfläche bisher aber nicht stattgefunden hat, kann ein vollkommener Ausschluss möglicher Kampfmittel nicht getroffen werden, zumal für einzelne benachbarte Grundstücke ein solcher Verdacht besteht.

Um größtmögliche Sicherheit zu erhalten, wird grundsätzlich 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 von dem Auftraggeber zu tragen. Der Bebauungsplan wird daher um einen allgemeinen Hinweis redaktionell ergänzt.

## 11. Ver- und Entsorgung

Die vorhandene Bebauung im Plangebiet ist an das vorhandene Leitungsnetz in der Straße Alt- Godshorn angeschlossen. Für die im Plangebiet zulässige Errichtung eines Einzel- bzw. Doppelhauses ist ein Anschluss an das vorhandene Kanalnetz im Hinblick auf die Kapazitäten der Schmutzwasser- und Regenwasserkanäle grundsätzlich möglich.

Für die Regenwasserentwässerung gilt nach derzeitiger Satzung grundsätzlich, dass das Oberflächenwasser vollständig auf dem Baugrundstück versickert werden muss.

Wenn eine vollständige Versickerung des Niederschlagwassers nicht möglich ist, muss es auf dem Grundstück zurückgehalten werden und sukzessive der Versickerung zugeführt werden.

Die Schmutzwasser- und Regenwasseranschlussleitungen müssen über Leitungsrechte an die vorhandenen Hausanschlussleitungen angeschlossen werden, da der Aufwand für weitere Anschlüsse an die vorhandenen Hauptleitungen in der Straße Alt Godshorn sehr hoch und teilweise aus technischen Gründen nicht möglich ist.

Die Löschwasserversorgung des Plangebiets ist über das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt.

## **12. Kosten**

Die mit dem Bauleitplanverfahren verbundenen Verwaltungs- und Planungskosten sind in einem städtebaulichen Vertrag dem Grundstückseigentümer übertragen worden. Der Verwaltung entstehen somit mit dem Bauleitplanverfahren nur die verwaltungsinternen Kosten.

Diese Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB  
vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ (einschließlich)  
öffentlich ausgelegt.

Diese Begründung hat der Rat der Stadt Langenhagen  
am \_\_\_\_\_ gemäß § 10 BauGB beschlossen.

Langenhagen, den \_\_\_\_\_ 2017

Bürgermeister