

Frühzeitige Beteiligung zum Bebauungsplanverfahren B-Plan Nr. 713 B „Baugebiet Dorfstraße- Nordöstliche Erweiterung bis zur Straße Krummer Kamp“Ziel und Zweck der Planung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Langenhagen hat am 16.01.2023 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplanverfahren B-Plan Nr. 713 B „Baugebiet Dorfstraße- Nordöstliche Erweiterung bis zur Straße Krummer Kamp“ gefasst.

Ein Monitoring zur Bevölkerung und Wohnraumentwicklung hat ergeben, dass der im integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK 2030) definierte Wohnraumbedarf (durchschnittlicher Soll- und Orientierungswert von 127 Wohneinheiten (WE) pro Jahr) in den letzten 2 Jahren nicht erreicht werden konnte. Selbst bei Ausschöpfung der letzten größeren Innenentwicklungspotenziale wie das Norta-Gelände oder die aktuell vorgeschlagene Nachnutzung des Badstandortes Godshorn zu Wohnzwecken ergeben sich in den nächsten 5 Jahren voraussichtlich weiterhin Defizite in der Wohnraumentwicklung gegenüber den ISEK-Zielen bzw. den Zielen des kommunalen Wohnraumkonzeptes.

Die Entwicklung dieses letzten Bauabschnittes des Baugebietes Dorfstraße bietet sich zur Kompensation bzw. Minderung der genannten Wohnraumentwicklungsdefizite an, insbesondere weil es sich hier aus städtebaulicher und ökologischer Sicht weniger um eine stark in die Landschaft eingreifende Außenentwicklungsmaßnahme auf der grünen Wiese handelt, sondern vielmehr um eine Arrondierung der vorhandenen Bebauungsstrukturen einschließlich Fortführung und Abschluss der vorliegenden Grünordnungskonzeption des Baugebietes Dorfstraße. Da alle Flächen sich in städtischen Besitz befinden, ist in diesem Fall eine zu begrüßende kommunale Baulandentwicklung möglich. Die Stadt Langenhagen kann somit sehr weitreichend auf die Bebauung und Vermarktung des Gebietes Einfluss nehmen. So kann sie auch z.B. die Grundstückskaufverträge als zusätzliches Steuerungsinstrument nutzen.

Das integrierte Stadtentwicklungskonzept der Stadt Langenhagen ordnet die potenzielle Wohnbaufläche im nordöstlichen Anschluss an das bestehende Baugebiet Dorfstraße (ISEK-Steckbrief Nr. 19) als mittelfristig bedingte Entwicklungsoption ein.

Im ISEK 2030 wird auf Grundlage des Ratsbeschlusses von Juni 2021 eine Erweiterung des dörflich geprägten Wohngebietes in höherer Verdichtung angestrebt. Als Entwicklungsziele innerhalb der geplanten allgemeinen Wohngebieten 90 Wohneinheiten (WE) realisiert werden, von denen mind. 30 WE als geförderter Wohnungsbau zu entwickeln sind. Diese kommunalpolitischen Zielsetzungen erfordern für diesen letzten Bauabschnitt eine höhere Dichte als in den überwiegend von freistehenden Ein- bzw. Zweifamilienhäusern sowie von Doppelhäusern geprägten vorangegangenen Bauabschnitten des Baugebietes Dorfstraße. Die ISEK-Dichtevorgabe von 36 WE je ha Bruttobauland ist hier nur unter verstärkter Berücksichtigung von Bauland für Mehrfamilienhäuser und einer entsprechend veränderten Bebauungskonzeption zu erreichen.

Die anliegende städtebauliche Entwurfsplanung verdeutlicht, dass mit den dargestellten Mehrfamilienhäusern ca. 60 Wohneinheiten ermöglicht werden könnten, wenn für die-

se Bauform drei Geschosse vorausgesetzt werden. Auf dem verbleibenden Bauland könnten mit gemischten Bauformen (Reihenhäuser, Doppelhäuser, freistehende Ein- bis Zweifamilienhäuser mit max. zwei Vollgeschossen) nochmals ca. 30 Wohneinheiten entstehen. Auch wenn sich damit die Kubatur und Bauwerkshöhen der Gebäude teilweise von der bisherigen Bebauungskonzeption abheben, sollen mittels gestalterischer Regelungen hinsichtlich Materialien, Farbgebung und Baustrukturen (Firstichtung, Dachformen, Dachaufbauten, Einfriedungen) Bezüge zur vorhandenen Siedlungsentwicklung hergestellt werden. Ziel sollte dabei sein, dass sich dieser letzte Bauabschnitt trotz der veränderten Bebauungskonzeption noch gut in das gesamte Siedlungsbild einfügt. Zudem soll der Grünzug inmitten der Wohnquartiere bis zur Straße Krummer Kamp weitergeführt werden.

Entlang der Dorfstraße, östlich vom Plangebiet, grenzt ein landwirtschaftlicher Betrieb an. Nutzungskonflikte durch die heranrückende Wohnbebauung sind zu vermeiden. Deshalb wurde bei der Landwirtschaftskammer Niedersachsen ein Immissionsgutachten zur Einwirkung von Geruchsimmissionen beauftragt. Als Ergebnis dieser Untersuchung bzw. Berechnungen zum Geruchsimmissionsgeschehen auf das Plangebiet ist festzustellen, dass der städtebauliche Entwurf mit den gesetzlichen Grenzwerten für landwirtschaftliche Geruchsimmissionen im Bereich von Wohngebieten (Geruchsstundenhäufigkeiten von max. 10% der Jahresstunden entsprechend TA Luft 2021) vereinbar ist. Aus schalltechnischer Sicht steht noch die Beauftragung eines Gutachtens an, in dem die Immissionen von Straßen-, Fluglärm und der benachbarten landwirtschaftlichen Hofstelle zu untersuchen und geeignete Schallschutzmaßnahmen zu definieren sind, um gesunde Wohnverhältnisse in den geplanten allgemeinen Wohngebieten im Zuge dieser Bauleitplanung sicherzustellen. Grundsätzlich sollen auch Abschirmeffekte bei der Neubebauung genutzt werden. Deshalb werden die Reihenhäuser im Südosten so angeordnet, dass die Wohn- und Terrassenbereiche nach Süden orientiert und damit abgeschirmt zur Freifläche der Hofstelle liegen.

Im Rahmen der Vermarktung der Wohngebietsgrundstücke ist zusätzlich darauf hinzuweisen, dass in dieser dörflichen Umgebung mit entsprechenden Immissionen zu rechnen ist. Die Wohnbevölkerung innerhalb der allgemeinen Wohngebiete hat planungsrechtlich gegen die Immissionen aus dem angrenzenden Dorfgebiet keinen Schutzanspruch bzw. keine Abwehrrechte, soweit sie den für ein Dorfgebiet typischen Rahmen nicht überschreiten.

Im Klimaschutzprogramm der Stadt Langenhagen wurde das Ziel einer solar +energetischen Optimierung bei der Planung dieses Wohngebietes vorgegeben. Die Voraussetzungen zu einem wirtschaftlichen Betrieb von Kollektor- und Photovoltaikanlagen sollen über planungsrechtliche Vorgaben zur Gebäudestellung und – ausführung berücksichtigt werden. Zudem sollen die üblichen Festsetzungen zum Klimaschutz wie die Nutzung regenerativer Energien oder Dachbegrünungsvorgaben bei flachgeneigten Dächern Bestandteil dieser Planung werden.

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Langenhagen wird zurzeit neu aufgestellt. Die Auslegung des FNP-Entwurfs soll möglichst noch im Sommer 2030 erfolgen. Die Fläche des Plangebietes ist in diesem vorbereitenden Bauleitplan bereits als Wohnbaufläche dargestellt, so dass der Bebauungsplan Nr. 713 B aus den Darstellungen der FNP-Neuaufstellung entwickelt wird. Dem Entwicklungsgebot des Baugesetzbuches wird somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entsprochen.