

Öffentlichkeitsbeteiligung _ Anlass und Ziele der Planung

Der Verwaltungsausschuss (VA) der Stadt Langenhagen hat am 07.11.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.128 „Im Hohen Felde“ mit Örtlichen Bauvorschriften als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB beschlossen. Der Bebauungsplan wird daher im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Es wird auf die Durchführung einer Umweltprüfung im Rahmen eines Umweltberichtes verzichtet.

Anlass der Planung ist die planungsrechtliche Absicherung von Flächen für den Wohnungsbau. Die meravis Immobilienmanagement GmbH plant im rückwärtigen Bereich der Gebäude Im Hohen Felde 10, 12, 14 und 16 sowie Rathenaustraße 11 und 13 anstelle der vorhandenen Garagen und Stellplätze acht Reihenhäuser zu errichten.

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

Die Neubauten werden (mindestens) als Effizienzhäuser gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG) geplant. Die Heizungsversorgung erfolgt als Nahwärme (Heizzentrale in der Robert-Koch-Realschule Langenhagen, Rathenaustr. 14) über die EPL GmbH (Energie-Projektgesellschaft Langenhagen mbH) und Warmwasser-Speicher in jedem Reihnhaus. Die Reihenhäuser werden sowohl mit PV-Anlagen als auch mit Gründächern ausgestattet. Angedacht sind ebenfalls Fassadenbegrünungen an den Giebelseiten des Reihenhauskomplexes.

Im Vorfeld bzw. im Zuge der Neubebauung im Innenbereich werden auch die Bestandsgebäude im Hohen Felde 10, 12, 14, 16 und 18, Rathenaustr. 11 und 13 energetisch modernisiert. Die Modernisierung beinhaltet die Herstellung von Wärmedämmverbundsystem (WDVS), Kellerdeckendämmung sowie die Erneuerung der Fenster als Passivhausfenster. Angestrebt wird ein KfW 55-Standard. Die Heizungsversorgung erfolgt ebenfalls als Nahwärme (Heizzentrale in der Robert-Koch-Realschule Langenhagen, Rathenaustr. 14) über die EPL GmbH (Energie-Projektgesellschaft Langenhagen mbH). Im Zuge dessen wird der Rückbau der vorh. Kombigasthermen und Einbau von Wohnungsübergabestationen realisiert. Es werden PV-Anlagen auf den Dächern ergänzt. Der Anbau von neuen Vorstellbalkonen bzw. Erweiterung der vorh. Balkone soll ebenfalls Teil der Sanierung sein.

Sowohl die Freiflächen der neuen Reihenhäuser als auch die Freiflächen der vorhandenen Zeilenbauten werden gestalterisch und funktional überarbeitet. Daher wird das Vorhaben durch einen qualifizierten Freiflächenplan (QFP) begleitet. Dieser umfasst die Planung und Realisierung der Neuanpflanzung von Gehölz- und Staudenflächen, Hecken, Solitärgehölzen, Schotterrassen und Rasen. Die vorhandenen (z.T. großkronigen) Bäume (z.B. Bergahorn, Linde), die unter die Allgemeinverfügung der Stadt Langenhagen fallen, sollen erhalten werden. Abgängige Bäume werden durch die Neupflanzung von klimafesten Bäumen ausgeglichen. Im Rahmen der Baumaßnahme sollen zusätzlich Solitärgehölze gepflanzt werden.

Trotz Zufahrtsflächen, Zuwegungen und Stellplatzflächen wird die Einhaltung einer GRZ II (Flächen der Hauptgebäude, Nebenanlagen, Zufahrten/-wege, Stellplätze und Garagen) von 0,6 gewährleistet. Das bedeutet, dass für die einzelnen Stellplatzflächen als Oberflächenbefestigung ein begrünter Belag aus Rasengittersteinen vorgesehen wird, der nur zu 50% in die GRZ II angerechnet wird. Die Regenwasserabflüsse der Belagsflächen sollen - wenn technisch möglich – in ordnungsgemäße Versickerungsanlagen eingeleitet werden. Hierbei wird eine Passage durch die belebte Bodenzone vorgesehen. Auf Grund der Platzverhältnisse und der notwendigen Gewährleistung der Benutzbarkeit der Grünflächen wird die Versickerung im Weiteren voraussichtlich über ein Rigolensystem erfolgen.

Die Belange des Artenschutzes werden durch einen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag begleitet und abgesichert.

Die Erschließung der neuen Wohnbebauung erfolgt von der Straße Am Hohen Felde zwischen den Hausnummern 14 und 16. Die vorhandenen Stellplätze werden in ihrer Anzahl erhalten und durch neue ergänzt. Geplant sind 7 Garagenplätze und 32 offene Stellplätze. Dabei setzt die meravis Immobilienmanagement GmbH ein zukunftsgerichtetes Mobilitätskonzept in Form von Car- bzw. Bikesharing um. Ein Sharingkonzept wird für die Entwicklung des Grundstücks als Mehrwert eingestuft, zudem auch die umliegenden Mieter:innen von einem solchen Konzept profitieren würden. Innerhalb des Plangebietes werden daher zwei Carsharing-Stellplätze und/oder Bike-Sharing für Lastenfahräder (inkl. E-Ladesäulen) und abschließbare, überdachte Fahrradabstellanlagen mitgeplant.

Petra Preuß 07.02.2023

StadtUmLand
Forschung Planung
Beratung