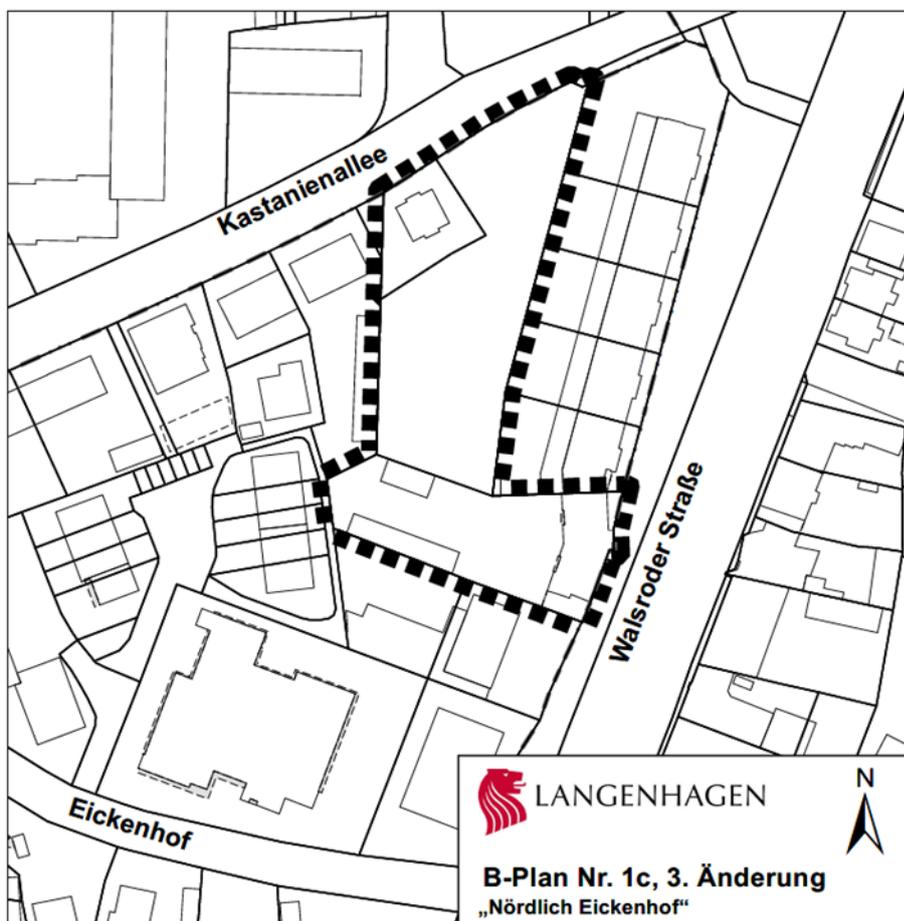


Bebauungsplan Nr. 1c, 3. Änderung „Nördlich Eickenhof“ Entwurf (Stand: 09.02.2022)

Kurzbeschreibung Hier: Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Plangebiet/ Lage

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 1c, 3. Änderung „Nördlich Eickenhof“ liegt westlich der Walsroder Straße und nördlich der Straße „Eickenhof“ in direkter Nähe zum Langenforther Platz. Der Geltungsbereich ist im Westen, Süden und Osten von Wohnbebauung umgeben, im Norden wird er durch die Kastanienallee begrenzt.



Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 328/15 und 328/7, Flur 15, Gemarkung Langenhagen. Das südliche Flurstück 328/7 ist mit einem mehrgeschossigen Gebäude an der Walsroder Straße bebaut. Das Flurstück 328/15 weist eine von den Straßen abgewandte

Lage auf und war ursprünglich Bestandteil einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle, die bereits lange aufgegeben ist. Dieser Grundstücksteil stellt sich heute überwiegend als Grün- und Brachfläche dar. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 4.600 m².

Planungsziele

Auf dem ca. 100 m tiefen Grundstück südlich der Kastanienallee beabsichtigt der Grundstückseigentümer, neuen Wohnraum zu schaffen.

Die vorhandene Grundstücksfläche liegt direkt südlich des Langenforther Platzes, ist bis auf einen Garagenhof bisher unbebaut und besteht aus dem letzten Grundstücksteil einer ehemaligen Hofstelle. Das Altgebäude wurde bereits vor Jahren abgerissen. Ein Teil des Grundstücks wurde vor einigen Jahren an der Walsroder Straße mit einem viergeschossigen Gebäuderiegel bebaut.

Entsprechend eines Entwurfskonzeptes sollen auf dieser Fläche ca. 21 Wohnungen in drei Einzelgebäuden in zwei – bzw.- dreigeschossiger Bauweise errichtet werden.

Es ist beabsichtigt, von den 21 Wohneinheiten 6 öffentlich geförderte Wohnungen zu errichten, die in das Bebauungskonzept integriert werden.

Das betreffende Grundstück ist gekennzeichnet durch eine äußerst attraktive innerstädtische Lage: es liegt zentral innerhalb der Kernstadt in direkter Nähe der Stadtbahnhaltestelle „Langenforther Platz“. Auch der S-Bahnhof „Langenhagen – Mitte“ ist noch gut fußläufig erreichbar. Wichtige öffentliche und private Infrastrukturangebote wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Spielplatz, Ärzte und weitere Dienstleistungen liegen in erreichbarer Nähe. Zum Zentrum von Langenhagen sind es ebenfalls nur ca. 700 m.

Dieses Grundstück ist daher besonders dafür geeignet, den in Langenhagen notwendigen Wohnraum im Rahmen der Innenentwicklung zu schaffen und auf diese Weise der im Integrierten Stadtentwicklungskonzept 2030 formulierten Zielstellung der Innenentwicklung zu entsprechen.

Das im Jahr 2017 beschlossene Wohnraumversorgungskonzept hat aufgezeigt, wie sich die Bevölkerungszahlen in Langenhagen prognostisch entwickeln werden und welcher Bedarf an Wohnraum sich daraus ableiten lässt. Demnach ergibt sich ein zusätzlicher Neubaubedarf von ca. 1.400 Wohnungen bis zum Jahr 2030, dem schrittweise durch private und öffentliche Flächenentwicklungen begegnet werden soll.

Deshalb wird es aus städtebaulicher Sicht besonders positiv bewertet, wenn sich in zentralen Lagen die Möglichkeit ergibt, in überschaubaren Einheiten Wohnraum zu entwickeln. Solche privat veranlassten Entwicklungen sind ebenso wichtige Bausteine für die Wohnraumversorgung der Langenhagener Bevölkerung wie die Flächenentwicklungen durch die Stadt selbst. Dieses erscheint umso wichtiger, da nur noch begrenzte Potenziale für Wohnbauflächenentwicklung in Langenhagen bestehen.

Die angestrebte Nachverdichtung soll städtebaulich den Übergang von der viergeschossigen Bebauung an der Walsroder Straße zum westlich angrenzenden Wohngebiet schaffen. Daher sieht das Konzept zwei zweigeschossige Gebäude (mit Staffelgeschoss) und ein dreigeschossiges Einzelgebäude vor, die teilweise mit einer Tiefgarage verbunden sind, um den notwendigen Stellplatznachweis zu erfüllen. Weitere ebenerdige Stellplätze ergänzen das Konzept.

Als Vermeidungsmaßnahmen sind auf den Gebäuden eine extensive Dachbegrünung, Pflanzstreifen im Übergang zu Nachbargrundstücken sowie Baumanpflanzungen Teil des Konzeptes. Mit dieser Kombination verschiedener Begrünungsmaßnahmen kann trotz Nachverdichtung ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet werden.

Die Erschließung erfolgt als Privatweg im Norden von der Kastanienallee bzw. im Südosten von der Walsroder Straße.

Der vorhandene Baumbestand bzw. Gehölzbewuchs wurde vorab begutachtet. Erhaltenswerte Einzelbäume befinden sich im Übergang zur Kastanienallee und werden in die Planung integriert. Der übrige Bewuchs besteht neben Wiesengelände jedoch aus verwilderten aufgewachsenen Gehölzen und überalterten Obstbäumen, die nicht mehr erhalten werden können. Stattdessen sollen im Rahmen der Planung zusätzliche Baumneuanpflanzungen zur Gliederung von Stellplatzflächen erfolgen.

Hinsichtlich der Auslastung der sozialen Infrastruktur würden zukünftige Schulkinder aus dem Plangebiet der Grundschule IGS Süd zugeordnet werden. Aus dem vorliegenden städtebaulichen Konzept und den überwiegend geplanten 2- 3- Zimmerwohnungen kann abgeleitet werden, dass weniger als 5 Grundschüler und weniger als 5 Kitakinder ab frühestens Ende 2023 je Jahrgang die Grundschule bzw. Kita besuchen werden.

Die dreizügige Grundschule hat noch gewisse freie Kapazitäten, so dass davon auszugehen ist, dass der geschätzte Bedarf im Grundschulbereich nach derzeitigem Kenntnisstand abgedeckt werden könnte.

Für den Bedarf von Kitaplätzen befinden sich im Bereich der Kernstadt diverse Kitastandorte, die für die zukünftigen Bewohner grundsätzlich in Betracht kämen (z. B. Brinker Park, Stadtmitte, Veilchenstraße, 12-Apostel, St. Paulus Gemeinde). Zurzeit sind die Kapazitätsgrenzen in der Kernstadt zwar nahezu erschöpft. Jedoch befinden sich Kapazitätserweiterungen in Planung, so dass zum Zeitpunkt des möglichen Bezugs davon ausgegangen wird, dass der o. g. Bedarf aus diesem Plangebiet ebenfalls abgedeckt werden kann.

Das Bebauungsplanverfahren soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Mit der Ausweisung einer Wohnbaufläche in integrierter zentraler Lage wird in vollem Umfang dem Ziel der Innenentwicklung entsprochen.

Formal findet im beschleunigten Verfahren kein Eingriff i. S. des Naturschutzrechtes statt, so dass Ausgleichsmaßnahmen daraus nicht abzuleiten sind. Jedoch wird im Rahmen der Entwurfsbearbeitung dafür Sorge getragen, dass insbesondere dem klimatischen Aspekt durch Festsetzung von Gehölzstreifen, extensiver Dachbegrünung, Baumerhalt bzw. Baumneuanpflanzungen in ausreichendem Maße Rechnung getragen wird.

Der mit dem anstehenden B-Planänderungsverfahren verbundene Verwaltungsaufwand wird über einen städtebaulichen Vertrag dem Grundstückseigentümer als Veranlasser auferlegt.

Anlagen:
Übersichtsplan
Bebauungsplanentwurf