

Stadt Langenhagen
Abt. 61 - Frau Wilhelm
Az. Nr.: 61.26.11 / 407 N, 1. Ä.

Langenhagen, den 31.01.2023

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung §3 (1) BauGB Planungsziele

Bebauungsplan Nr. 407N, 1. Änderung „Godshorn-Mitte“

Erläuterung des Vorhabens:

Das Planungsziel der aufzustellenden Bebauungsplanänderung ist die Anpassung der Festsetzungen des geltenden Bebauungsplanes 407 N „Godshorn-Mitte“ zugunsten einer dem Wohnumfeld angemessenen Nachverdichtung. Das bedeutet konkret die Überarbeitung der überbaubaren Grundstücksfläche, sowie die Anpassung der Höchstgrenze der Vollgeschosse.

Das Plangebiet

Der Geltungsbereich des anstehenden Bebauungsplanes 407 N, 1. Änderung umfasst die nördliche Restfläche des ehemaligen Gärtneriegeländes auf dem Grundstück Am Moore 25. Er wird im Westen von der straßenseitigen Bebauung des Bungerns Hofs begrenzt. Südlich des Grundstücks verläuft ein Wohngebiet, östlich ist eine Kindertagesstätte vorzufinden. Im Norden grenzt das Plangebiet an die gewerbliche/ (Büro-)Bebauung entlang der Straße Alt-Godshorn. Die Zugänglichkeit zum Gebiet erfolgt über eine Privatstraße von der Straße Am Moore.

Der Bebauungsplan

Ziel der Änderungsplanung ist es, im Bereich des ungenutzten Gartenbaubetriebes Wohnbebauung zu ermöglichen. Die derzeit unbebaute jedoch zum größten Teil versiegelte Fläche des Verfahrensgebietes bildet ein nicht unerhebliches Nachverdichtungspotential.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 407 N „Godshorn-Mitte“ vom 24.06.2000 lässt nur eingeschränkt eine Nachverdichtung im südlichen Bereich des Grundstücks zu. Um auf dem Grundstück weitere Bebauung zu ermöglichen, ist eine Erweiterung der Baurechte notwendig.

Die Festsetzungen des geltenden Bebauungsplanes ermöglichen bisher nur eine eingeschossige Bebauung im Bereich der Baugrenzen. Der Zuschnitt des Grundstücks lässt aber durchaus weitere Bebauung in Richtung Norden zu. Das im nördlichen Teil des Grundstücks ehemals denkmalgeschützte Fachwerkshaus ist inzwischen zurückgebaut worden. Die festgesetzten Baugrenzen, welche zum Schutz des Baudenkmals nur begrenzte Baufenster zulassen, sind damit hinfällig geworden. Daher wird die überbaubare Grundstücksfläche im Plangebiet des Bebauungsplanes 407 N, 1. Änderung soweit in Richtung Norden erweitert, dass zukünftig weitere Einzel- und Doppelhäuser in ein- bis zweigeschossiger Bauweise errichtet werden können.

Die Neubebauung auf dem Grundstück soll sich in ihrer Gestaltung und Höhenentwicklung dem Bestand harmonisch anpassen. Aus diesem Grund wird neben den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen in der Bebauungsplanänderung eine örtliche Bauvorschrift über Gestaltung mit

Regelungen insbesondere hinsichtlich der Traufhöhe, der Firstrichtung, sowie zur Dachform und -neigung Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die bisherige Versiegelung durch großflächige Gewächshäuser wird einer kleinteiligen Einzelbebauung weichen. Auf diese Weise wird ein höherer Grad an Grünflächen und eine Verbesserung der Situation für den erhaltenswerten Baumbestand geschaffen.

Die Erschließung soll über die Weiterführung einer bestehenden Privatstraße erfolgen, die von Süden angefahren wird und im Norden in einem Wendeplatz endet.

Mit dieser Planung werden wesentliche Ziele des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK 2030) der Stadt Langenhagen, wie eine nachhaltige Innenentwicklung mit einer maßvollen, dem städtebaulichen Umfeld angepassten Nachverdichtung sowie Maßnahme zur Deckung des Wohnraumbedarfes aufgegriffen.

Außerdem werden Klimaschutzbelange berücksichtigt, indem eine klimaneutrale Energieversorgung mit möglichst hohem Anteil erneuerbarer Energien gefordert wird.

Das Bauleitplanverfahren wurde mit dem Aufstellungsbeschluss (BD 2022/232) vom 04.07.2022 eröffnet.