

Bebauungsplanverfahren Nr. 65b Neuaufstellung “Nördlich Waggumer Hof”

Hier: Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Langenhagen hat in seiner Sitzung am 22.08.2016 einstimmig dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 65b Neuaufstellung “Nördlich Waggumer Hof” mit dem Ziel zugestimmt, die Baurechte östlich des bestehenden Rathauses für eine Erweiterung anzupassen. Hintergrund für diese Entscheidung waren Überlegungen, alle Verwaltungsbereiche der Stadt wieder an einem zentralen Ort zu vereinen.

Seit Langem können im Rathaus nicht mehr sämtliche Organisationseinheiten der Verwaltung untergebracht werden. Dies hat dazu geführt, dass einzelne Abteilungen seit Jahren in extern angemieteten Objekten untergebracht sind. Von den insgesamt ca. 458 MitarbeiterInnen der zentralen Verwaltungseinheiten haben ca. ein Drittel der MitarbeiterInnen ihr Büro an einem externen Standort. Hierin nicht eingerechnet sind die MitarbeiterInnen von Schulen und Kitas, die direkt in den betreffenden Gemeinbedarfseinrichtungen tätig sind und sein müssen.

Die oben beschriebene Situation führt im internen Organisationsprozess zu verzögerten Arbeits- und Abstimmungsabläufen, stellt einen Nachteil hinsichtlich der Auffindbarkeit für Bürger und Bürgerinnen dar und führt zu erheblichen Zusatzkosten durch die Anmietung. Aus den genannten Gründen wurde daher seitens der Politik eine Lösung gefordert, sämtliche Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung wieder an einem Standort im Stadtzentrum von Langenhagen zu konzentrieren. Auf der Basis des ermittelten Raum- und Funktionsprogramms wurde ein Architektenwettbewerb ausgeschrieben, dessen Ergebnis seit Mitte 2020 vorliegt.

Für die Erweiterung des Rathauses steht eine Fläche von insgesamt 7.600 m² zur Verfügung, die zur Hälfte durch den Rathausbestand genutzt wird und zur anderen Hälfte aus Mitarbeiterstellplätzen sowie einem öffentlichem Parkplatz besteht.

Der zur Zeit rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 65b aus dem Jahr 1982 weist nur teilweise eine Bebaubarkeit mit maximal vier Vollgeschossen aus, wohingegen der überwiegende Teil der Erweiterungsfläche nur 1-2 geschossig bebaut werden könnte. Auch die überbaubare Grundstücksfläche reicht für das ermittelte Raumprogramm nicht aus,

da ca. ein Viertel der Erweiterungsfläche nicht überbaut, sondern nur durch eine Tiefgarage unterbaut werden dürfte.

Der Wettbewerbsentwurf sieht eine fünfgeschossige Bebauung über der überwiegenden östlichen Grundstücksfläche vor, die vollständig durch eine Tiefgarage unterbaut werden soll. Im östlichen Grundstücksteil wird ein ebenerdiger Stellplatz angegliedert. Für die Realisierung dieses Baukörpers ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65bN findet im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB statt, da die Erweiterung einer zentralen öffentlichen Verwaltung als Maßnahme der Innenentwicklung einzustufen ist. Auf diese Weise wird eine wichtige Infrastruktur im Stadtzentrum gestärkt und an diesem Standort erhalten. Zudem werden bereits bestehende Baurechte für eine Fläche, die schon heute einen hohen Versiegelungsgrad aufweist, modifiziert. Entgegen der Vorschriften des § 13 a BauGB wird dennoch eine Öffentlichkeitsbeteiligung im Online-Verfahren durchgeführt.

Im beschleunigten Verfahren findet kein Eingriff i. S. des Naturschutzrechtes statt, so dass Ausgleichsmaßnahmen daraus nicht abzuleiten sind. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass die zu bebauende Fläche bereits heute baulich durch einen Stellplatz genutzt und daher überwiegend versiegelt ist. Jedoch befinden sich im Randbereich und zur Gliederung der Fläche verschiedene Grünflächen mit Einzelbäumen, Sträuchern und Straßenbegleitgrün, die bei Realisierung der Rathouserweiterung nicht erhalten werden können. Stattdessen wird eine extensive Dachbegrünung für den Neubau vorgeschrieben.

Die wesentlichen Änderungen im aktuellen Aufstellungsverfahren beziehen sich auf eine Anpassung der Baugrenzen, eine Erhöhung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse auf fünf Geschosse, eine Anpassung der Geschossflächenzahl (GFZ) auf 3,0 sowie die Aufnahme bestimmter klimabezogener Festsetzungen gemäß eines Ratsbeschlusses aus September 2020. Mit diesen Änderungen soll die Realisierung des vorliegenden Wettbewerbsentwurfes ermöglicht werden.