

## 5. LEITLINIE 2 | DEMOGRAPHIE: JUNG BLEIBEN!

### LANGENHAGEN ALS ATTRAKTIVEN WOHNSTANDORT WEITER ENTWICKELN

#### 5.1 POSITION: DEN WANDEL IN DER BEVÖLKERUNGSSTRUKTUR AKTIV GESTALTEN

##### AUSGEWOGENERE ENTWICKLUNG INSGESAMT UND AUCH IN DEN STADTTTEILEN

*Die demographische Entwicklung mit einer zunehmend alternden Bevölkerung trifft grundsätzlich auch auf die Stadt Langenhagen zu. Die bisherige Zuwanderung junger Familien hat jedoch dazu geführt, dass Langenhagen durchschnittlich noch über eine verhältnismäßig junge Bevölkerung verfügt. In den letzten zehn Jahren ist die gesamtstädtische Altersstruktur relativ konstant geblieben. Im Gegensatz zu der überwiegenden Mehrheit der Kommunen in der Region Hannover wächst die Bevölkerung in Langenhagen stärker, als vor 10 Jahren abzusehen war. Durch diesen anhaltenden Zuspruch besonders von jungen Familien mit Kindern besteht die Chance, die Altersstruktur neu zu gestalten und zukünftig deutlich zu verändern. Die Stadt Langenhagen befindet sich auf einem guten Weg.*

*Dennoch hat das schnelle Siedlungswachstum der vergangenen 60 Jahre zu sehr unterschiedlichen Altersstrukturen in den verschiedenen Stadt- und Ortsteilen geführt [vgl. Abb. 2.7/2, S. 30], und so ist die Nachfrage nach lokaler Infrastruktur entsprechend unterschiedlich. Anders als in vielen Altbauquartieren anderer Städte mit einer sehr altersgemischten Bevölkerung führen die noch verhältnismäßig jungen Siedlungen mit einseitigen Altersstrukturen dazu, dass die Infrastruktur immer wieder an die veränderten Bedürfnisse der alternden Einwohner angepasst werden muss. Solche einseitigen Einwohnerstrukturen führen also in der Regel zu höheren städtischen Kosten für die Infrastrukturausstattung. Zukünftig soll daher nicht nur auf gesamtstädtischer Ebene, sondern verstärkt auch auf Stadtteilebene ein besonderes Augenmerk auf eine ausgewogenere Siedlungsentwicklung gelegt werden.*



Abb. 5.1/1 Auch im Alter möchte man gut leben in Langenhagen!



Abb. 5.1/2 Unterschiedliche Altersstrukturen in den verschiedenen Stadt- und Ortsteilen

## BEVÖLKERUNGSWACHSTUM ERMÖGLICHEN

*Die Stadt Langenhagen ist ein bedeutender und anziehender Wohnstandort innerhalb der Region Hannover, der mittlerweile ein anhaltend starkes Bevölkerungswachstum durch Zuzug aus dem Umland erfährt. Das attraktive Wohnumfeld mit kurzen Wegen in die Landschaft, einer guten und schnellen Anbindung [ÖPNV, MIV] nach Hannover und in die Region lösen aber einen hohen Entwicklungsdruck auf die Stadt aus. Bereits jetzt ist der Wohnungsmarkt angespannt. Wird kein weiterer Wohnraum geschaffen, ist zu erwarten, dass die Preise für Miet- und Eigentumswohnungen weiterhin steigen. Auch der dringend notwendige bezahlbare Wohnraum für alle Einkommensstrukturen wird zunehmend knapp, da Belegungsrechte für preisgünstige Wohnungen teilweise ausgelaufen sind oder demnächst auslaufen werden.*



*Abb. 5.1/3 Teilweise können die Kinder-  
einrichtungen die Nachfrage zurzeit kaum  
decken [Abb. Sportplatz Langenforth]*

*Zudem ist Langenhagen ein bedeutender Arbeitsplatzstandort. Aus diesem Grund wird eine hohe Zahl von Einpendlern [s. Abb. 2.8/2 S. 38] generiert, aber auch ein entsprechend hohes Verkehrsaufkommen erzeugt. Das bedeutet, dass der Wohnstandort Langenhagen weiteren Handlungsbedarf erfährt. Die Einpendler sollten als potentielle Neubürger gewonnen werden, um die stetig steigenden Verkehrsprobleme teilweise in den Griff zu bekommen.*

*Das gute Netz an sozialer Infrastruktur, wie Grundschulen, weiterführende Schulen und einem vielfältigen Angebot von Kinderbetreuungseinrichtungen, unterliegt auch diesem Druck. Einerseits ist es ein wesentlicher Bestandteil der hohen Wohnqualität, aber mit weiteren Wohnbauentwicklungen entsteht ein zusätzlicher kostenintensiver Ausbau- und Erneuerungsbedarf. Die begrenzten finanziellen Möglichkeiten der Stadt machen daher gezielte und zeitlich abgestufte Investitionen in die Infrastruktur notwendig.*





## ENTWICKLUNGEN DER LETZTEN 10 JAHRE

Die Stadt Langenhagen steht unter enormen Druck, der positiven Bevölkerungsentwicklung der letzten zehn Jahre angemessenen Raum zu geben und gleichzeitig eine flächensparende Siedlungsentwicklung umzusetzen. Zu diesem Zweck hat die Stadt Langenhagen bereits begonnen umzudenken und die Zielsetzungen des ISEKs 2025 neu auszurichten. Dies lässt sich gut in den bereits umgesetzten Wohnbaupotentialen aus dem ISEK 2025 von 2011 erkennen. Die geplanten Wohneinheiten und damit die vorgesehenen Baudichten wurden besonders im Bereich der Langenhagener Mitte deutlich korrigiert. Damit konnte dringend benötigter Wohnraum geschaffen und zusätzliche Entwicklungsflächen reduziert werden. Die neuen Quartiere konnten auch mit höheren Baudichten – den jeweiligen Siedlungstypen entsprechend – qualitativ entwickelt werden.

Aufgrund der Zusammenhänge zwischen Siedlungsentwicklung, Altersstruktur der Bevölkerung und dem Bedarf an Wohnfolgeeinrichtungen ist der Wandel in der Bevölkerungsstruktur auch zukünftig aktiv zu gestalten: Langenhagen soll gemäß diesem Integrierten Stadtentwicklungskonzept [ISEK] mit seiner Leitlinie „Demographie: Jung bleiben!“ als vitaler Wohnstandort weiter entwickelt werden.

Dabei beinhaltet das „Jung bleiben“ Bedeutungen auf mehreren Ebenen:

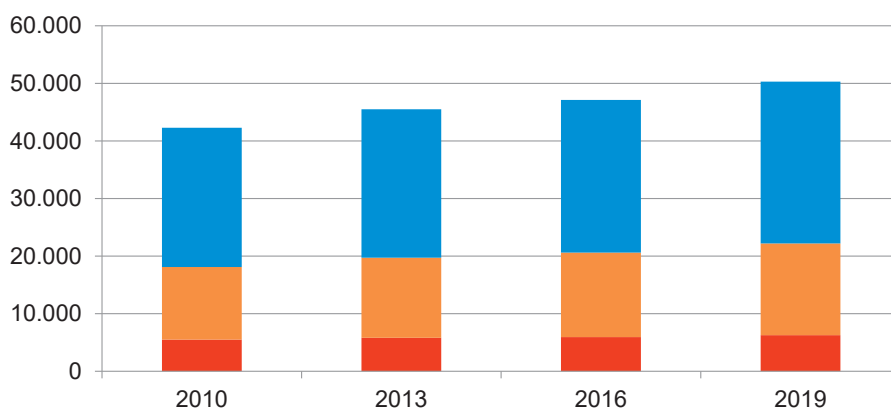
- „Jung bleiben“ im statistischen Bevölkerungsquerschnitt
- „Jung bleiben“ als Stadt durch ein Angebot zeitgemäßer Wohnungen
- „Jung bleiben“ können durch langes selbstständiges Wohnen im Alter
- „Jung bleiben“ können durch öffentliche Infrastruktur zum Fithalten im Alter



Abb. 5.1/5 Neues Wohnen in Langenhagens Zentrum: Graneweg



Abb. 5.1/6 Neues Wohnen in Langenhagens Zentrum: Eichenpark Bauabschnitt 2



### Pendlerverflechtungen

- Einpendler
- Auspendler
- Wohnen und Arbeiten in Langenhagen

Abb. 5.1/7 Beschäftigte am Wohn- und Arbeitsort Langenhagen 2010-2019

## „JUNG BLEIBEN“ IM BEVÖLKERUNGSQUERSCHNITT

Die Altersstruktur soll durch weitere Wanderungsgewinne im Rahmen der angestrebten Stabilisierung der Einwohnerzahlen möglichst ausgeglichen gehalten werden. Hauptzielgruppen sind dabei junge Familien und dabei verstärkt bisherige Einpendler sowie junge Erwachsene:

- Langenhagen ist für viele Familien ein attraktiver Wohnstandort, wie z.B. die durchschnittliche Haushaltsgröße der Neubürger im Baugebiet Weiherfeld von 3,5 Personen je Haushalt und die anhaltende Wohnungsbaudynamik dort zeigt. Die Attraktivität für Familien ist in den Stadtteilen Langenhagens auch zukünftig besonders im Sinne einer ausgewogenen Altersstruktur und Infrastruktur zu berücksichtigen.
- Langenhagen hat seit 2005 jährlich rd. 500 Einpendler und rd. 200 Auspendler hinzugewonnen. Allerdings stieg die Anzahl der Einwohner, die auch in Langenhagen arbeiten, nur geringfügig [durchschnittlich 25 pro Jahr; Agentur für Arbeit 2020, vgl. Abb. 5.1/7]. Die lokale Verwurzelung und Identität der Einwohner steigen jedoch, wenn sie auch in Langenhagen arbeiten. Deshalb und zur Vermeidung weiterer Pendelverkehre sollen zukünftig Anstrengungen unternommen werden, um mehr Einpendler als Neubürger zu gewinnen. Ein weiterer Schwerpunkt sollte in der Qualifizierung z.B. von Radwegeverbindungen zwischen Wohn- und Gewerbegebieten [s. S. 212 ff.] liegen.
- Junge Erwachsene wandern bisher häufig ab. Dies liegt zum Teil an fehlenden höheren Bildungsangeboten vor Ort. Viele aus dieser Altersgruppe, wie z.B. Berufsanfänger, wollen jedoch gerne städtische Lebensstile entwickeln. Im Verhältnis zur nahen Großstadt wird Langenhagen absehbar weniger zu bieten haben. Der beabsichtigte vielfältige Ausbau der Stadtmitte [s. S. 164 ff.] und ein ansprechendes Wohnungsangebot in zentrumsnahen Lagen [s.u.] könnten Langenhagen jedoch auch für diese Zielgruppe attraktiver machen.



Abb. 5.1/8 „Jung bleiben“ im Bevölkerungsquerschnitt





Abb. 5.1/9 Wohnen am Schildhof

## „JUNG BLEIBEN“ IN FORM ZEITGEMÄßER WOHNUNGEN

Voraussetzung für einen vitalen Wohnstandort ist, dass die auf dem Markt angebotenen Wohnungen in der Regel den heutigen Wohnansprüchen gerecht werden. Dabei ist die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt vielfältiger geworden, was besonders an den folgenden Punkten deutlich wird:

- Lebensstile und Wohnungswünsche differenzieren sich aus und wandeln sich.
- Die Bedeutung vollständiger Familien als Nachfrager auf dem Wohnungsmarkt nimmt ab.
- Die Umzugsbereitschaft nimmt zu.

Daher wird ein kontinuierliches Wohnungsmarktmontoring empfohlen. Die dafür zugrunde gelegten Stellschrauben werden in Kapitel 5.2.D [S. 152 ff.] näher beschrieben. Erst mit dieser Beobachtung wird es möglich, die Herausforderungen für einen vitalen Wohnstandort Langenhagen zu meistern.

Das vorliegende Wohnraumversorgungskonzept der Stadt Langenhagen [s. Kap. 2.7, S. 33 f.] stellt den Bedarf bis 2030 detailliert dar und liegt den Aussagen des ISEKs zu Grunde. Für das Erreichen dieser Ziele ist neben der Entwicklung im Siedlungsbestand [s. Kap. 5.3.A, S. 130 ff.] auch eine stadt- und landschaftsverträgliche punktuelle Siedlungserweiterung [s. Kap. 5.3.B, S. 144 ff.] notwendig.



Abb. 5.1/10 Reihenhäuser in der Hindenburgstraße



Abb. 5.1/11 Neues Seniorenwohnen, Schulenburg

## „JUNG BLEIBEN“ KÖNNEN: SELBSTSTÄNDIGES WOHNEN IM ALTER ERMÖGLICHEN

*Ein wesentliches Kriterium für die städtische Lebensqualität im Alter ist der Grad der Selbstbestimmung, der meistens wesentlich mit dem selbstständigen Wohnen und Leben bis ins hohe Alter hinein zusammenhängt – möglichst noch im vertrauten Wohnumfeld. Dementsprechend sind für die wachsende Anzahl älterer Menschen Wohnungen wichtig, die barrierearm oder rollstuhlgerecht sind und / oder Service-Dienstleistungen beinhalten. Das können z.B. Pflege oder Essensangebote im Haus oder im Quartier sein, ggf. auch „Betreutes Wohnen“. Dann muss bei Verschlechterung des Gesundheitszustandes kein Wohnungswechsel erforderlich werden.*

*Bei der Modernisierung und Ergänzung des Wohnungsbestandes soll ein entsprechendes Wohnungsangebot passend zum Siedlungstyp mit dezentraler Grundversorgung und vielfältigeren Angeboten in zentralen Lagen entwickelt werden. Die nähere Umsetzung erfolgt mit dem Wohnraumversorgungskonzept.*

## „JUNG BLEIBEN“ KÖNNEN: ÖFFENTLICHE INFRASTRUKTUR ZUM FITHALTEN IM ALTER ANBIETEN

*Die umfangreiche öffentliche Infrastruktur ist eine besondere Qualität Langenhagens und kann den älteren Einwohnern dienen, sich gesund und fit zu halten. Dies gilt besonders in Bezug auf Schwimmbad, Mehrgenerationen-Bewegungs-Park und sonstige Sportangebote, Bildung und Treffpunkte, Parks sowie Rad- und Spazierwege [vgl. Kap. 5.4, S. 178 ff. und 6.2. A-B, S. 199 ff.]. Bei der Pflege und Weiterentwicklung dieser Einrichtungen und Anlagen sind die Bedürfnisse der älteren Bevölkerung zukünftig stärker zu berücksichtigen.*



Abb. 5.1/12 Mehrgenerationen-Bewegungs-Park im Stadtpark



## 5.2 ENTWICKLUNGSSZENARIEN

### A. SZENARIEN ZUR BEVÖLKERUNGS- UND SIEDLUNGS-ENTWICKLUNG [ISEK 2025]

Bereits 2009 wurden zu Beginn des Planungsprozesses zum Integrierten Stadtentwicklungskonzept [ISEK] drei alternative Szenarien zur Bevölkerungs- und Siedlungsentwicklung ausgelotet und zur Diskussion gestellt. Die Entscheidung vor zehn Jahren fiel zugunsten des Szenarios 2 [Einwohnerzahl und Infrastruktur stabilisieren] aus. Im Folgenden wird ein kurzer Rückblick auf die damaligen Entwicklungsszenarien und deren Rahmenbedingungen gegeben.

#### SZENARIO 1 – AUF DEN SIEDLUNGSBESTAND KONZENTRIEREN [VERWORFEN]

Hauptziele dieses Szenarios waren die Qualifizierung des Wohnungsbestandes und die Vermeidung von Leerstand bei vorhandenem Wohnraum sowie die Erhaltung der verbliebenen Landschaftsräume für Erholung und Natur. Auf deutliche Siedlungserweiterungen würde komplett verzichtet, allenfalls käme es in den Ortschaften zu kleinteiligen Ergänzungen.

Bei diesem Szenario werden besonders der allgemein prognostizierte Bevölkerungsrückgang und die in Langenhagen allmählich erreichten Grenzen der Außenentwicklung als Rahmenbedingungen betont.

Die aufgelisteten Handlungsschwerpunkte zu diesem Szenario wären weitgehend mit den Schwerpunkten im Siedlungsbestand deckungsgleich, wurden also auch mit dem ISEK angestrebt:

- Wohnungsbestand modernisieren
- Geschosswohnungen seniorengerecht umbauen
- Wohnumfeld qualifizieren
- Ggf. Förderprogramm für Mobilisierung und Modernisierung gebrauchter Einfamilienhäuser
- Baulücken schließen



Abb. 5.2/1 Siedlungsbestand an der Godshorner Straße

Wesentliche Bedenken und Gegenargumente zu diesem Szenario waren:

- Das Wohnungs- und Baupotential reicht voraussichtlich nicht aus, um die Bevölkerung zu halten
- Der Bevölkerungsrückgang gilt nicht zwangsläufig für Langenhagen
- Langenhagen ist ein für viele attraktiver Wohnstandort in der Region und kann und sollte es auch bleiben. Ziel sollte sein, viele der rd. 24.000 Einpendler in Langenhagen anzusiedeln, um die Altersstruktur auszugleichen und öffentliche Einrichtungen auszulasten

## SZENARIO 2 – EINWOHNERZAHL UND INFRASTRUKTUR STABILISIEREN [ZIELSZENARIO 2011]

Hauptziele dieses Szenarios waren die Qualifizierung des Wohnungsbestandes, die Vermeidung von Leerstand bei vorhandenem Wohnraum sowie die moderate Erweiterung der Siedlungsbereiche, soweit dies zur Stabilisierung von Bevölkerung und Infrastruktur notwendig ist.

Ergänzend zu den zuvor aufgelisteten Handlungsschwerpunkten wurden folgende Erweiterungen [s. Abb. 5.2/26, S. 126 Potentielle Erweiterungsstandorte] von Siedlungsbereichen angestrebt:

- Städtisches Wohngebiet in der Kernstadt prüfen
- Vorortsiedlungen in Kaltenweide [Weiherfeld], Godshorn und Neue Bult ergänzen
- Einfamilienhausgebiete in Engelbostel und Schulenburg ansiedeln
- Ortstypisch in Kaltenweide, Hainhaus, Siedlung Twenge und Schulenburg ergänzen



Abb. 5.2/3 Neubaugelbiet zwischen Schulenburg und Engelbostel



Abb. 5.2/2 Blick auf den Stadtpark von Nordosten



### SZENARIO 3 – GEGEN DEN TREND WACHSEN [VERWORFEN]

Hauptziel dieses Szenarios war es, die Entwicklung der letzten Jahre mit weiterem starkem Siedlungswachstum auch gegen den Trend fortzusetzen.

Neben der Außenentwicklung in den Ortschaften würde allmählich auch versucht, die Kernstadt nach innen und außen auszubauen und damit für neues Wohnen in der Stadt attraktiv zu machen.

Bei diesem Szenario wird besonders die Attraktivität Langenhagens für Neubürger am Beispiel der Weiherfeld-Entwicklung betont. Dementsprechend müssten ggf. einzelne Grenzen der Außenentwicklung in den Ortschaften überwunden werden.

Abweichende Handlungsschwerpunkte zum beschlossenen ISEK waren hierfür:

- Geschosswohnungsbau in Kaltenweide / Weiherfeld
- Deutliche Erweiterung in den Ortsteilen Kaltenweide, Godshorn, Engelbostel

Wesentliche Bedenken und Gegenargumente zu diesem Szenario waren:

- Wohngebiete in Godshorn und Engelbostel wären weniger attraktiv als in Kaltenweide [Zugang zu Landschaft, Stadtteilzentren und S-Bahn]
- Entwicklung würde bestehende Schutzgebiete und Biotope betreffen
- Starke Außenentwicklung würde den Wohnungsbestand schwächen [Überangebot im Einfamilienhausmarkt]
- Neue öffentliche Infrastruktur müsste geschaffen werden, das wäre sehr kostenintensiv [s. Weiherfeld]
- Ortstypischer und identitätsstiftender Charakter der betroffenen Ortsteile könnte beeinträchtigt werden, z.B. würde das dörflich geprägte Engelbostel mehr und mehr zum Vorort



Abb. 5.2/4 Geschosswohnen in Weiherfeld

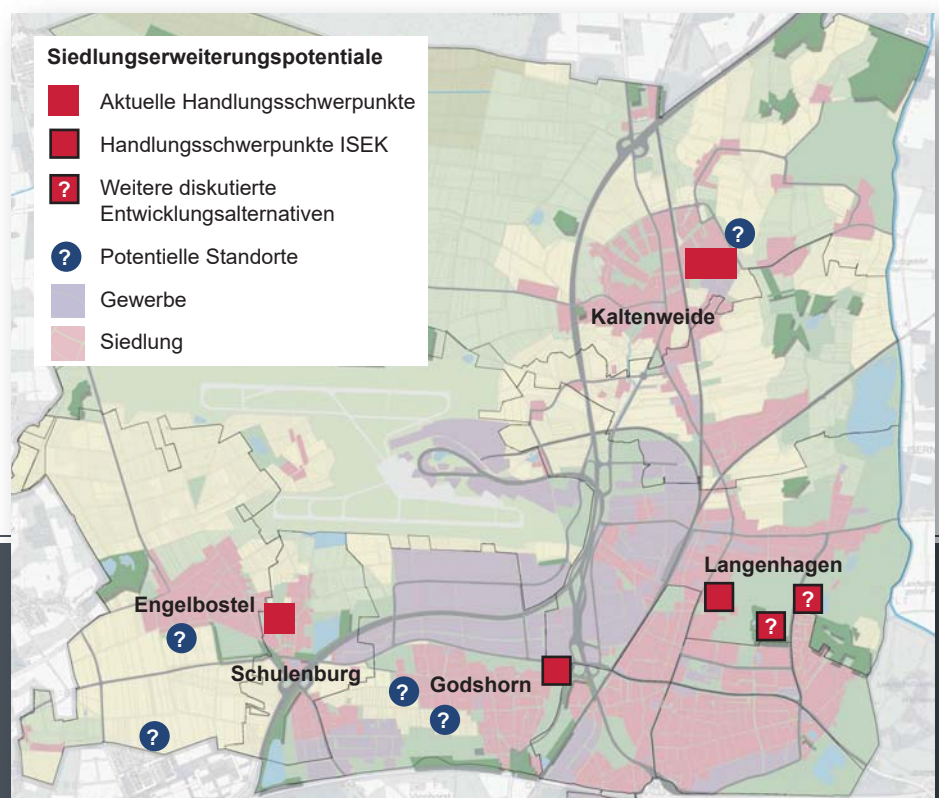


Abb. 5.2/5 Szenario 3: Potentielle Standorte für deutliche Erweiterungen in den Ortsteilen

## B. AKTUELLE SZENARIEN ZUR BEVÖLKERUNGS- UND SIEDLUNGSENTWICKLUNG

Im Rahmen der Fortschreibung wurden wiederum drei Szenarien der Wohnbauentwicklung untersucht und öffentlich diskutiert. Nachfolgend werden die Rahmenbedingungen, die Entwicklungsparameter, die Zielsetzungen, der Handlungsbedarf durch die Stadt und die Auswirkungen auf die Stadtentwicklung der einzelnen Szenarien dargestellt, miteinander verglichen und bewertet.

### SZENARIO 1: „WEITERMACHEN“

#### Rahmenbedingungen

- Wohnbaulandentwicklung auf Basis ISEK 2025
- Ergänzende Flächen gemäß aktuellen kommunalpolitischen Beschlüssen
- Bisherige Dichteansätze auf Basis ISEK 2025

#### Parameter

Siedlungstyp	Baudichte	Baustrukturen	Haushaltsgröße
<b>Dorf</b> 3,5 EW / WE 10-15 WE / ha BBL			
<b>Kleine Siedlung</b> 3,0 EW / WE 15-20 WE / ha BBL			
<b>Vorort</b> 2,5 EW / WE 20-25 WE / ha BBL			
<b>Vorstadt</b> 2,0 EW / WE 25 WE / ha BBL			
<b>Wohnviertel</b> 2,0 EW / WE 25 WE / ha BBL			
<b>Kernstadt</b> 1,5 EW / WE 30-40 WE / ha BBL			



Abb. 5.2/6 Verbleibende Wohnbaupotentiale ISEK 2025 [Nummerierung gemäß ISEK 2025]



## Zielsetzungen

Im Wesentlichen werden die Zielsetzungen hinsichtlich der Entwicklungsflächen und der Bebauungsdichte des ISEKs 2025 weiterverfolgt. Dies bedeutet, dass die Einwohnerzahl und Infrastruktur durch gezielte Siedlungsentwicklung stabil gehalten werden soll. Die Frage, die sich hierbei stellt, ist: Kann es der Stadt in Zukunft gelingen, erfolgreicher dem anhaltenden Druck aus der Region standzuhalten?

Die verbleibenden Wohnbaupotentiale sind Ausgangspunkt für die Entwicklung der Stadt Langenhagen bis 2030. Indem weniger Baugebiete an den Markt gebracht werden, soll der Druck aus der Region auf den Langenhagener Wohnungsmarkt verringert werden.

## Handlungsbedarf

Für die Stadt besteht die Aufgabe, die vorhandenen Wohnbaupotentiale vollständig zu aktivieren.

Die Suche nach zusätzlichen Entwicklungspotentialen wird unter dieser Prämisse überflüssig, da der Entwicklungsrahmen bereits im vorliegenden ISEK 2025 abgesteckt ist. Die städtebaulichen Vorstellungen für die Entwicklungsflächen Weiherfeld Nordost [Nr. 8], westlich Godshorn I [Nr. 16] und Engelbostel südlich Schulstraße [Nr. 22] müssten in diesem Szenario konsequenterweise in ihrer Struktur und Bebauungsdichte reduziert werden.

## Auswirkungen

### + Erhalt des Ortscharakters

Wesentliches Ziel dieses Modells ist die Wahrung der jeweiligen Ortscharaktere und die Verhinderung einer Überformung. Die Ausdehnung der Siedlungskörper in die Landschaft wird durch die sehr begrenzte Ausweisung weiterer Entwicklungsflächen verhindert. Innere Umformungen infolge des Nachfragedrucks können damit jedoch kaum verhindert werden.

### - Alterung der Bevölkerung

Mit der Abwanderung junger Familien ist eine zunehmende Alterung der Bevölkerung zu erwarten: Um den Generationswechsel im Bestand zu vollziehen und Abwanderungen verhindern zu können, wird der begrenzte Bestand nicht genügend Potential bieten.



Abb. 5.2/7 Älter werdende Bevölkerung



Abb. 5.2/8 Generationenumbruch

- Preissteigerungen am Wohnungsmarkt

Der Wohnungsmarkt ist aktuell extrem angespannt. Zwischen 2010 und 2015 stiegen die Angebotsmieten um ca. 20 % von 6 €/qm auf 7 €/qm. Im gleichen Zeitraum fand eine Preissteigerung der Eigenheime um 36 % statt und bei Eigentumswohnungen ist mit 42 % der deutlichste Anstieg zu verzeichnen. Die Miet- und Eigentumspreise erreichen inzwischen auch in Langenhagen teils großstädtisches Niveau. Teilweise werden 6.000 €/qm für Wohneigentum aufgerufen und ca. 20 % der Bevölkerung Langenhagens bezahlt bereits 10 €/qm und mehr für Mietwohnungen. Diese Situation wird sich unter anderem mit knapper werdendem Angebot verschärfen. Die Entwicklung des Bestandes wird damit stärker in den Fokus rücken. Doch die voraussehbare Kostenentwicklung im Wohnungsmarkt wie im Bauhandwerk wird es jungen Familien erschweren, adäquat in den Bestand zu investieren.

- Schrumpfung des sozialen Wohnungsmarktes

Der bereits angespannte Wohnungsmarkt wirkt sich besonders negativ auf den sozialen Wohnungsmarkt aus. Es ist aktuell kaum möglich, kostengünstigen Wohnungsbau zu realisieren. Kommunales Bauland und neue Baugebiete werden damit umso wichtiger. Die Stadt muss hierbei lenkend agieren und bezahlbaren Wohnungsbau eigenständig schaffen oder auf Grundlage städtebaulicher Verträge mit Investoren sichern. Die finanziellen Mittel der Kommune werden hierfür allein nicht reichen. Innerhalb dieses Szenarios fehlen der Stadt auch die erforderlichen Flächen, um überhaupt ein bedeutsames Wohnraumangebot zu schaffen.

- Bevölkerungsverlust durch zunehmende Bauland- und Wohnungsknappheit

Bereits vor 10 Jahren war es das erklärte Ziel der Stadt Langenhagen, die Einwohnerzahl stabil zu halten und somit die Infrastruktur zu sichern. Dieses gleiche Ziel liegt wieder dem Szenario 1 zugrunde: Der Entwicklungsdruck der Region soll durch eine restriktive Wohnbauflächenausweisung ortsverträglich abgewehrt werden. Verschiedene Entwicklungen sind in der Folge möglich und zu berücksichtigen:

- Die prognostizierte Nachfrage nach Wohnraum aus dem Raum Hannover wird in das weitere Umland umgelenkt.
- Absehbarer Eigenbedarf aus der nächsten Generationenfolge v.a. der jüngeren Baugebiete, wie Weiherfeld, kann nur begrenzt im Bestand beantwortet werden.
- Der im Wohnraumversorgungskonzept der Stadt Langenhagen prognostizierte wachsende Anteil von 1- und 2-Personenhaushalten und weiter steigender Wohnraumbedarf pro Kopf wird die Nachfrage in Langenhagen ebenfalls erhöhen.

- Die Stadt kann ohne entsprechende Entwicklungsreserven nicht kurzfristig mit Ausweisung neuer Wohnflächen reagieren.
- Ein Teil der Innennachfrage kann nur durch das Wohnungsangebot des weiteren Umlands befriedigt werden.
- Eine Leerstandsquote unter 2-3 % bietet zu wenig Fluktuationsreserve, um selbst die innere Nachfrage qualitativ angemessen zu ermöglichen. Bereits heute tendiert die Leerstandsquote gegen 0 und erschwert somit z.B. die Sanierung des Bestandes.
- Bei der aktuellen Marktlage ist freiwerdender Altbestand nur mit erheblichem Mitteleinsatz zu sanieren und zu modernisieren.
- Mögliche Folge: Gerade das Angebot an bezahlbarem Wohnraum sinkt, die Gefahr der Gentrifizierung einzelner älterer Gebiete wird zunehmen.

Aufgrund des starken Drucks aus dem Raum Hannover in Verbindung mit einer restriktiven Wohnungspolitik und den dadurch ausgelösten Prozessen kann nicht von einer Stabilisierung der Einwohnerzahl ausgegangen werden. Vielmehr ist eine Schrumpfung der Bevölkerung mittelfristig einzuschätzen.

- Anpassungsbedarf der sozialen Infrastruktur

Dieser mögliche Bevölkerungsverlust hat Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur:

- Es leben zukünftig weniger Kinder in Langenhagen, die in KiTa's betreut werden müssen oder zur Schule gehen.
- Die soziale Infrastruktur wird dies teilweise entlasten und auf ein verträgliches Maß reduzieren.
- An einigen Stellen wird es aber die Frage aufwerfen, ob Grundschulstandorte noch länger tragfähig sind, zusammengelegt werden sollten oder gänzlich aufgegeben werden müssten. Diese Fragen stellen sich schon heute am Beispiel der Grundschule Krähenwinkel. Diese kann bislang als Ausweichstandort für die Grundschule Kaltenweide oder auch für die Hermann-Löns-Grundschule genutzt werden, um fehlende Kapazitäten anderenorts aufzufangen. Aber wie lange besteht dieser Bedarf noch?  
Ist die Stadt an diesem Punkt angekommen kann, sich ein Kreislauf anschließen, aus dem es schwer wird wieder auszubrechen.

- Anstieg der Einpendler

Die Bedeutung Langenhagens als Arbeitsplatzstandort bleibt ungebrochen. Dies gewährleistet allein schon der Flughafen Hannover-Langenhagen. Die Zahl der Einpendler ist heute schon hoch und könnte bei Wohnraummangel noch weiter ansteigen. Ist es nicht möglich am Arbeitsort auch zu wohnen, führt dies zu einer zusätzlichen Belastung der ohnehin stark beanspruchten Verkehrsinfrastruktur und verschärft diese Situation weiterhin.



Abb. 5.2/9 Infrastruktur im alten Ortskern von Kaltenweide





Abb. 5.2/10 Wohnen in Weiherfeld

### Umsetzung und Handlungsfähigkeit

Die kurzfristigen Potentiale gemäß den Zielsetzungen des ISEKs 2025 sind bereits heute aufgebraucht. Aufgrund dessen wurde bereits in den letzten Jahren nach weiteren Entwicklungsflächen gesucht. Drei Bereiche wurden durch kommunalpolitische Beschlüsse für eine Wohnbauentwicklung ergänzt: Weiherfeld Nordost [8], Westlich Godshorn I [16] und Südlich Schulstraße II [22]. Die Realisierung dieser Flächen nimmt allerdings mehrere Jahre in Anspruch, so dass die Baureifmachung kurzfristig, innerhalb der nächsten 5 Jahre, höchstwahrscheinlich nicht möglich ist.

Auch die bisher als mittelfristige Potentiale beschriebenen Flächen sind aufgrund diverser Entwicklungshemmnisse, wie z.B. Grundstücksankauf, schwer realisierbar: Westlich und Östlich Hermannsburger Straße [16 und 17], Westlich Vinnhorster Straße [18], Südlich Schulstraße I [22] [s. Abb. 5.2/6, S. 109]. Hier besteht auch nicht die Möglichkeit diese kurzfristig zu aktivieren.

Langfristige Zielsetzungen, die für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes, aber auch für eine zielgerichtete Stadtentwicklung, über 2030 hinaus notwendig sind, werden nicht aufgezeigt.

Der Grundstücksankauf mehrerer Potentialflächen gestaltet sich seit Jahren schwierig und eine Änderung ist auch mittelfristig nicht absehbar. Im Rahmen dieses Szenarios gibt es somit auch keine alternativ zu entwickelnden Flächen, die eine Handlungsfähigkeit der Stadt Langenhagen ermöglichen. Handlungsoptionen, die für die Steuerung der Stadtplanung essentiell sind, fehlen gänzlich.

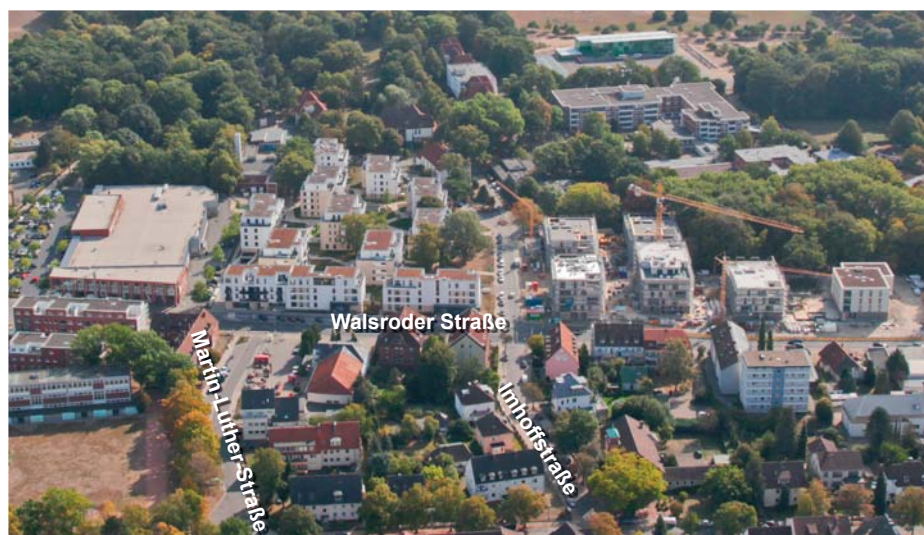


Abb. 5.2/11 Neues Wohnen „Eichenpark“ entlang der Walsroder Straße

SZENARIO 2A: WOHNUNGSDICHTE VERTRÄGLICH ANPASSEN  
 [ZIELSZENARIO IN KOMBINATION MIT 3A]

Rahmenbedingungen

- Wohnbaulandentwicklung auf Basis ISEK 2025
- Ergänzende Flächen gemäß aktuellen kommunalpolitischen Beschlüssen
- Erhöhte Dichteansätze [Gutachterliche Empfehlung]

Parameter

Siedlungstyp	Baudichte	Baustrukturen	Haushaltsgröße
<b>Dorf</b> 3,0 EW / WE 15-20 WE / ha BBL			
<b>Kleine Siedlung</b> 2,5 EW / WE 20-25 WE / ha BBL			
<b>Vorort</b> 2,0 EW / WE 30-35 WE / ha BBL			
<b>Vorstadt</b> 1,5-2,0 EW / WE 35 WE / ha BBL			
<b>Wohnviertel</b> 1,5-2,0 EW / WE 35 WE / ha BBL			
<b>Kernstadt</b> 1,5 EW / WE 40-45 WE / ha BBL			

Zielsetzungen

Die bisher geplanten Baudichten aus dem ISEK 2025 werden überprüft. Für die verbleibenden Wohnbauflächen werden erhöhte, aber verträgliche Dichteansätze festgelegt und umgesetzt.

Die Wohnbauentwicklung soll durch die Anpassung der baulichen Entwicklung an die Kapazitäten der vorhandenen Infrastruktur gezielt gesteuert werden. Um die soziale Infrastruktur nicht zu stark zu beanspruchen und einen Ausbaubedarf zu vermeiden, soll ggf. nur verzögert Bauland ausgewiesen bzw. vermarktet werden. Je nach örtlicher Situation wäre dies im Einzelfall zu prüfen.



Abb. 5.2/12 Siedlungsrand westlich von Godshorn

### Handlungsbedarf

Die wichtigste Aufgabe der Stadt bleibt es, kommunales Bauland zu erwerben und vorzuhalten. Hiermit bietet sich die größtmögliche Flexibilität und der notwendige Handlungsspielraum, um den Wohnungsmarkt v.a. hinsichtlich bezahlbaren Wohnraums aktiv zu lenken.

Die Stadt ist zudem aufgefordert, Grundstücke in zukünftigen Wohnbaugebieten vorrangig an Langenhamener und mit Nachweis über eine dauerhafte Beschäftigung vor Ort zu vergeben. Damit kann die Einwohnerzahl stabil gehalten und der Zuzug stärker begrenzt werden.

Dennoch muss bei höheren Belegungsdichten der zukünftigen Wohnbaugebiete mit einem Anstieg der schul- und betreuungspflichtigen Kinder gerechnet werden. Die soziale Infrastruktur, wie Grundschulen und Kinderbetreuungsangebote, würde somit stärker ausgelastet und müsste ggf. punktuell ausgebaut werden. Die Wohnbauflächenentwicklung ist daher stark abhängig von dem noch vorhandenen Angebot und muss entsprechend gelenkt werden.



Abb. 5.2/13 Verjüngung der Bevölkerung ermöglichen – Familien mit Kindern als neue Einwohner gewinnen



## Auswirkungen

- ± Anpassung der vorhandenen städtischen Siedlungstypen:  
Schwerpunktsetzung bei der Innen- bzw. Außenentwicklung einzelner Ortsteile  
Die im ISEK 2025 formulierten Siedlungstypen werden beibehalten, aber deren Entwicklungsrahmen erweitert. Demzufolge werden für jeden Siedlungstyp neue Zielsetzungen mit höheren Baudichten definiert. Dies geschieht aber in einem für den jeweiligen Ort verträglichen Rahmen. Aufgrund der begrenzten Entwicklungsmöglichkeiten wird es jedoch auf einzelne Schwerpunktsetzungen mit dem Ziel hinauslaufen, immer noch ausgewogene Verhältnisse zum Ort unter Einbindung in die angrenzende Landschaft zu wahren.
- ± Stabilisierung der Wohnungs- und Mietpreise  
Durch den erweiterten Entwicklungsrahmen kann ein größeres Angebot an Wohnraum geschaffen werden. Damit soll der angespannte Wohnungsmarkt mit bislang hohen Eigentums- und Mietpreisen soweit möglich entlastet und stabilisiert werden.
- ± Stabilisierung des sozialen Wohnungsmarktes  
Durch das höhere Wohnraumangebot kann mehr bezahlbarer Wohnraum zur Verfügung gestellt werden, um damit auch eine Entlastung und Stabilisierung des sozialen Wohnungsmarktes zu bewirken. Hier bleibt die Stadt als wesentlicher Akteur gefordert. Angesichts der hohen Grundstückspreise besteht zur Realisierung von preiswertem Wohnraum auch weiterhin Förderbedarf durch Stadt und Land. Dies kann z.B. durch soziale Wohnraumförderung, Zuschüsse in den sozialen Mietwohnungsbau, die Steigerung der Belegungs- und Mietpreisbindungen im Bestand und den Erwerb von kommunalem Bauland erfolgen. In diesem Zusammenhang ist die Entwicklungsgesellschaft Langenhagen [EL] ein bedeutendes Instrument für die Realisierung von kommunalem Bauland. Der Ankauf und die Bevorratung von städtischen Flächen sind dabei wesentliche Aufgabenfelder.
- ± Bevölkerungserhalt  
Die verstärkte Ausnutzung der vorhandenen Wohnbaupotentiale eröffnet die Möglichkeit, auch mittelfristig bis 2030 die Bevölkerungszahl zu halten. Zwar könnte rein rechnerisch die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung, also ein Wachstum, aufgenommen werden, aber aufgrund der fehlenden Handlungsreserven ist davon auszugehen, dass der dafür notwendige Wohnraum nicht vollständig aktiviert werden kann.



Abb. 5.2/14 Neu entstandene Wohnbebauung zwischen Engelbostel und Schulenburg

#### + Erhalt und Auslastung der Infrastruktur

Mit dem Erhalt der Bevölkerung steht auch der Erhalt und die weitere Auslastung der vorhandenen Infrastruktur im Zusammenhang. Die Siedlungsentwicklung vollzieht sich lediglich in diesem Rahmen und von einer Erweiterung und Ergänzung des Angebotes wird abgesehen. Dadurch rücken die Bereiche in den Vordergrund, in denen aktuell oder in absehbarer Zeit Kapazitäten vorhanden sind. Hierauf sollte die Entwicklung vorrangig fokussiert werden. In Godshorn sind beispielsweise noch Kapazitäten am bestehenden Grundschulstandort vorhanden und in Kaltenweide werden in ca. 5 Jahren wieder Kapazitäten frei, so dass die Wohnbauentwicklung entsprechend ausgerichtet werden sollte.



Abb. 5.2/15 Kinderhaus Kaltenweide



Abb. 5.2/16 Neubaugebiet Weierfeld

#### Umsetzung und Handlungsfähigkeit

Da sich innerhalb der letzten 10 Jahre bereits ein Bevölkerungswachstum entgegen der 2011 prognostizierten Bevölkerungsentwicklung vollzogen hat, musste die Stadt den Verdichtungsprozess der längerfristig vorgesehenen Entwicklungspotentiale bereits anschieben. Dies wird aus der Tabelle [s. S. 271] über die geplanten und realisierten Wohneinheiten deutlich. Mit relativ wenig planerischem Aufwand können kurz- und mittelfristig durch Ausweisung höherer Dichten zusätzliche Potentiale geschöpft werden.

Allerdings sind auch hier die Entwicklungsperspektiven begrenzt. Es gibt keine langfristigen Zielsetzungen über den Zeitraum 2030 hinaus, die für die Neuaufstellung des FNP und somit für eine zielgerichtete Stadtentwicklungsplanung notwendig wären.

Hinzu kommt, dass die dringend erforderlichen Handlungsreserven fehlen. Alle bisherigen potentiellen Wohnbauflächen müssten vollständig und problemlos entwickelt werden. Allein hinsichtlich des Grundstücksankaufes bereitet dies der Stadtverwaltung bereits größte Probleme. Eine grundsätzliche Änderung dieser Hemmnisse in der Baulandbeschaffung und -bevorratung ist auch mittelfristig nicht absehbar.

## SZENARIO 2B: WOHNUNGSDICHTEN DEUTLICH ERHÖHEN

### Rahmenbedingungen

- Wohnbaulandentwicklung auf Basis ISEK 2025
- Ergänzende Flächen gemäß aktuellen kommunalpolitischen Beschlüssen
- Erhöhte Dichteansätze [Region Hannover]

### Parameter

	Baudichte	Baustrukturen	Haushaltsgröße
<b>Gesamtstadt</b> 1,5-2,5 EW / WE 48 WE / ha BBL			

Bei der angegebenen Baudichte handelt es sich um einen Durchschnittswert für die Gesamtstadt. Wie im WRVK der Region Hannover dargestellten Verteilungsmodell [s. S. 34 f.] wird in zwei Kategorien unterschieden. Dadurch entstehen deutlich dichtere Baugebiete z.B. in der Kernstadt und als im Vergleich zu Engelnbostel und Schulenburg. Dennoch sind diese Baudichten deutlich höher und indifferenter als bisher im ISEK 2025 vorgesehen.

### Zielsetzungen

Für die zukünftige Wohnbauentwicklung werden die Dichteansätze gemäß des Wohnraumversorgungskonzeptes der Region Hannover herangezogen [s. S. 34 f.]. Ungeachtet der definierten Siedlungstypen aus dem ISEK 2025 wird ein durchschnittlicher Dichtewert [48 WE / ha BBL] für die bisherigen Wohnbauflächen angewendet.

### Handlungsbedarf

Die wichtigste Aufgabe der Stadt bleibt es, kommunales Bauland zu erwerben und vorzuhalten. Damit kann der Grundstein hinsichtlich des dringend benötigten bezahlbaren Wohnraums gelegt werden. Zugleich bietet sich der Stadt die größtmögliche Flexibilität und der notwendige Handlungsspielraum den Wohnungsmarkt aktiv zu lenken.

Bei den höheren Belegungsdichten der zukünftigen Wohnbaugebiete muss mit einem stärkeren Anstieg der schul- und betreuungspflichtigen Kinder gerechnet werden. Die soziale Infrastruktur, wie Grundschulen und Kinderbetreuungsangebote, müsste daher deutlich schneller ausgebaut werden.

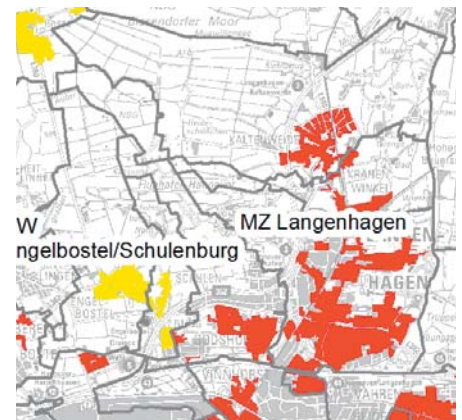


Abb. 5.2/17 Siedlungstypen WRVK Region Hannover, Ausschnitt Langenhagen





Abb. 5.2/18 Siedlungsrand Schulenburg

### Auswirkungen

- Anpassung der vorhandenen städtischen Siedlungstypen: starke Überformung der Ortsteile durch übermäßige Innen- und Außenentwicklung  
Eine Differenzierung der Siedlungsentwicklung in Bezug auf den Ort würde nicht stattfinden. Dies hätte eine starke Überformung der einzelnen Ortscharaktere zur Folge. Ganz besonders der Übergang in die Landschaft würde neu definiert und es würden Siedlungsschwerpunkte am Rande des Ortes entstehen. Es fände keine abgestufte Entwicklung mehr nach außen statt, da die Siedlungsränder vorwiegend mit Geschosswohnungsbau entwickelt werden würden.
- + Entspannung der Wohnungs- und Mietpreise  
Durch den zusätzlich erweiterten Entwicklungsrahmen könnte ein größeres Angebot an Wohnraum geschaffen werden. Die Spannungen am Wohnungsmarkt durch die bislang hohen Eigentums- und Mietpreise würden sich in diesem Zusammenhang deutlich reduzieren.
- + Entspannung des sozialen Wohnungsmarktes  
Gleichzeitig besteht die Möglichkeit durch das höhere Wohnraumangebot auch deutlich mehr preiswerten und bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Besonders hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit entstünde hier ein größerer Handlungsspielraum. Die Stadt und auch Investoren könnten mit gehobenem Wohnraum besser den preisgünstigen Wohnraum gegenfinanzieren.
- + Bevölkerungswachstum  
Das prognostizierte Bevölkerungswachstum könnte durch das bereitgestellte Wohnraumangebot aufgenommen werden.
- ± Auslastung und Ergänzung der Infrastruktur  
Der Bedarf nach zusätzlicher sozialer Infrastruktur würde allerdings deutlich ansteigen. In einigen Teilen der Stadt Langenhagen, wie z.B. in der Kernstadt, könnten damit die bestehenden Standorte ausgelastet werden. Aber dort, wo die stärkste Wohnbauentwicklung stattfände, müssten die Angebote, z.B. in Godshorn oder Engelbostel, zusätzlich ausgebaut und ergänzt werden.



Abb. 5.2/19 Hermann-Löns-Schule

### Umsetzung und Handlungsfähigkeit

Aufgrund der neuen Annahmen zur Dichte und den daraus resultierenden Bautypen entstehen neue kurzfristige Entwicklungspotentiale. Auch die mittelfristigen Potentiale nehmen deutlich zu. Damit kann die Stadt Langenhagen direkt auf die neuerlichen Entwicklungen reagieren und ein angemessenes Wohnraumangebot schaffen. Dies erfolgt allerdings ungeachtet des vorhandenen Ortscharakters.

Dieses Szenario reduziert die Außenentwicklungsflächen und die Entwicklungen werden überwiegend im Siedlungsbestand ermöglicht. Da lediglich die Potentiale aus dem ISEK 2025 einschließlich der politisch beschlossenen Ergänzungsflächen für eine Wohnbauentwicklung herangezogen werden, bleibt die Überformung der Ortschaften bis 2030 relativ begrenzt. Aber fehlende langfristige Entwicklungspotentiale darüber hinaus werden zukünftig auch das Innere der Orte strukturell bedeutsam verändern.

Durch die starke Verdichtung der Bauflächen kann die bislang höchste Anzahl an Wohneinheiten geschaffen werden. Dies reicht aber nicht aus, um genügend Handlungsreserven vorzuhalten und Unwägbarkeiten in der Umsetzung der Wohnbaupotentiale auszugleichen.



Abb. 5.2/20 Geschosswohnungsbau im Baugebiet Weiherfeld



## SCENARIO 3A BZW. 3B: NEUE WOHNBAUFLÄCHEN AUSWEISEN

### Rahmenbedingungen

- Neue Wohnbauflächen
- Interkommunale Zusammenarbeit

### Parameter

Die Parameter entsprechen den Szenarien 2A bzw. 2B [siehe S. 114 und S. 118]. Diese werden jeweils für die Betrachtungen der Szenarien 3A bzw. 3B herangezogen.

### Zielsetzungen

Die hohe Attraktivität Langenhagens für Neubürger hat sich innerhalb der letzten 10 Jahre bereits gezeigt. Das Szenario „Gegen den Trend wachsen“ des ISEKs 2025 vollzieht sich bereits. Ergänzend zu den in Szenario 2 aufgeführten Entwicklungsflächen werden daher zusätzlich neue Wohnbauflächen ausgewiesen, um das prognostizierte Wachstum aufnehmen zu können. Dementsprechend müssen ggf. einzelne Grenzen der Außenentwicklung in den Ortschaften überwunden und neu definiert werden.

Die Wohnbauentwicklung soll gezielt gesteuert werden durch die Anpassung der baulichen Entwicklung an die Kapazitäten der vorhandenen Infrastruktur. Um die soziale Infrastruktur nicht zu stark zu beanspruchen und einen Ausbaubedarf zu vermeiden, soll ggf. nur verzögert Bauland ausgewiesen bzw. vermarktet werden. Je nach örtlicher Situation wäre dies im Einzelfall zu prüfen.

Die interkommunale Zusammenarbeit rückt dabei stärker in den Fokus. Wohnbauflächen, die sich an der kommunalen Gebietsgrenze befinden, werden gleichermaßen in Betracht gezogen und überprüft.



Abb. 5.2/21 Neue Grenzen der Außenentwicklung definieren in Kaltenweide/Weiherfeld Nordost



Abb. 5.2/22 Interkommunale Zusammenarbeit stärken, Schwarze Heide



### Handlungsbedarf

Die Entwicklungsreserven, nicht nur beim Thema Wohnen, sind stark eingeschränkt. Natur- und Landschaftsschutz sowie der Erhalt und Ausbau der Wohn- und Lebensqualität bedingen einen sorgfältigen Umgang mit den Flächenpotentialen. Außerdem begrenzt der Siedlungsbeschränkungsbereich des Flughafens Hannover-Langenhagen die Suche nach neuen Wohnbauflächen. Die potentiellen Wohnbauflächen müssen daher genau geprüft und bewertet werden.

Die wichtigste Aufgabe der Stadt bleibt es, kommunales Bauland zu erwerben und vorzuhalten. Damit kann der Grundstein hinsichtlich des dringend benötigten bezahlbaren Wohnraums gelegt werden. Zugleich bietet sich der Stadt die größtmögliche Flexibilität und der notwendige Handlungsspielraum den Wohnungsmarkt aktiv zu lenken.

Durch das Wachstum der Bevölkerung, besonders durch Familiengründer, entsteht weiterer Druck auf die bestehende Infrastruktur. Diese muss strategisch ausgebaut werden. Gleichzeitig muss die Entwicklung neuer Wohnbaugebiete ggf. mit einer entsprechenden Wachstumsrate zeitlich gelenkt werden, um z.B. stark ausgelastete Schulstandorte nicht zusätzlich zu überfordern.

Für die Entwicklung interkommunaler Wohngebiete müssen die Vertreter der jeweiligen Kommunen über die notwendige Aufgabenverteilung beraten.



Abb. 5.2/23 Kommunales Bauland erwerben, Godshorn Nordost



Abb. 5.2/24 Neuer Entwicklungsschwerpunkt Engelbostel, Ausschnitt Leitbild Siedlungsentwicklung

### Auswirkungen

- ± Anpassung der vorhandenen städtischen Siedlungstypen:  
Schwerpunktsetzung bei der Innen- und Außenentwicklung einzelner Ortsteile  
Die in Szenario 2A und 2B beschriebenen potentiellen Entwicklungen lassen sich auch für die zusätzlichen Entwicklungsflächen dieses Szenarios übertragen und sind Grundlage für die Weiterentwicklung des Siedlungskörpers.  
  
Szenario 3A: Verträglichere Integration in Stadt und Landschaft  
Szenario 3B: Verlagerung der Entwicklungsschwerpunkte nach außen, deutliche Überformung der Ortscharaktere und schwierige Integration in die Landschaft
- + Entspannung der Wohnungs- und Mietpreise  
Durch die zusätzlichen Entwicklungsflächen Wohnen wird unter anderem versucht, einen ersten Ansatz zu finden, dass sich die Eigentums- und Mietpreise entsprechend der Lage Langenhagens in der Region erholen können.

+ Entspannung des sozialen Wohnungsmarktes

Aufgrund der angemesseneren Preise für Grund und Boden könnte sich die Situation, kostengünstigen Wohnraum zu schaffen, deutlich verbessern. Der Stadt und wahrscheinlich auch Investoren wird es nun eventuell wieder möglich, wirtschaftlicher zu agieren. Dies könnte eine Entspannung des sozialen Wohnungsmarktes zur Folge haben.

+ Bevölkerungswachstum

Das prognostizierte Bevölkerungswachstum könnte durch das bereitgestellte Wohnraumangebot aufgenommen werden.

± Auslastung und Ergänzung der Infrastruktur

Der Bedarf nach zusätzlicher sozialer Infrastruktur würde allerdings deutlich ansteigen. In einigen Teilen der Stadt Langenhagen könnten damit die bestehenden Standorte ausgelastet werden. Aber dort, wo die stärkste Wohnbauentwicklung stattfindet, müssten die Angebote zusätzlich ausgebaut und ergänzt werden. Um diesen Ausbaubedarf so gering wie möglich zu halten, soll die Wohnbauentwicklung über das empfohlene Entwicklungstempo [Wohneinheiten pro Jahr] gezielt gesteuert werden.

### Umsetzung und Handlungsfähigkeit

Die zusätzlichen Entwicklungsflächen könnten ggf. durch unproblematischeren Grundstücksankauf und weniger Restriktionen bei der Baugebietsentwicklung als neue kurzfristige oder auch mittelfristige Potentiale aktiviert werden und somit zur Baureifmachung von städtischen Flächen genutzt werden.

Auch über den Zeithorizont 2030 hinaus können langfristige Potentiale als Grundlage für die Neuaufstellung des FNP generiert werden und ausreichend Handlungsreserven für die Stadtentwicklung entstehen.

Bei beiden Szenarien können rein rechnerisch entweder kurz- und mittelfristige Potentiale oder langfristige Potentiale und Handlungsreserven entstehen.



Abb. 5.2/25 Kommunales Bauland kurzfristig entwickeln, Engelbostel südlich Schulstraße

## GEGENÜBERSTELLUNG DER ENTWICKLUNGSSZENARIEN

Wie bereits in den einzelnen Szenarien dargestellt, ergeben sich aus deren unterschiedlichen Zielsetzungen verschiedene Auswirkungen auf die städtische Entwicklung. Auch die Umsetzungsfähigkeit zeigt erhebliche Unterschiede. Die folgende Abbildung fasst dies zusammen und stellt die einzelnen Szenarien vergleichend dar:

## VERBLEIBENDE UND ERGÄNZENDE POTENTIALE ISEK 2025 NUTZEN

	SZENARIO 1 „Weitermachen“	SZENARIO 2A Wohnungsdichten verträglich anpassen
AUSWIRKUNGEN AUF ...		
Ortsbild	Erhalt	Anpassung
Bevölkerungsentwicklung	Verlust	Erhalt
Infrastruktur	Anpassung	Auslastung
Wohnungsmarkt	Schrumpfung	Stabilisierung
POTENTIALE WOHNEN		
Kurzfristig bis 2025	keine	vorhanden
Mittelfristig bis 2030	Hemmnisse	vorhanden
Langfristig nach 2030	keine	keine
Handlungsreserven	keine	keine



NEUE WOHNBAUFLÄCHEN AUSWEISEN

SZENARIO 2B  
Wohnungsdichten  
deutlich erhöhen

- Überformung
- Wachstum
- Ergänzung
- Entspannung

- vorhanden
- vorhanden
- tlw. vorhanden
- keine

SZENARIO 3A  
Strukturkonform  
ergänzen

- Anpassung
- Wachstum
- Ergänzung
- Entspannung

- keine
- keine
- vorhanden
- vorhanden

SZENARIO 3B  
Ortscharakter  
neustrukturieren

- Überformung
- Wachstum
- Ergänzung
- Entspannung

- keine
- keine
- vorhanden
- vorhanden

## ERMITTLUNG DER POTENTIELLEN WOHNEINHEITEN

Für die Berechnung der potentiellen Wohneinheiten wurden die unterschiedlichen Baudichten und die Flächen gemäß der formulierten Rahmenbedingungen [Szenario 1 s. S. 109, Szenario 2A / 3A s. S. 114, Szenario 2B / 3B s. S. 118] herangezogen. Hinzu kommen die Wohneinheiten, die auf den Baulücken entstehen können [s. Kapitel 2.7 S. 36].

Die folgende Abbildung zeigt die möglichen Wohnbauflächen, die in die Berechnung einbezogen wurden.

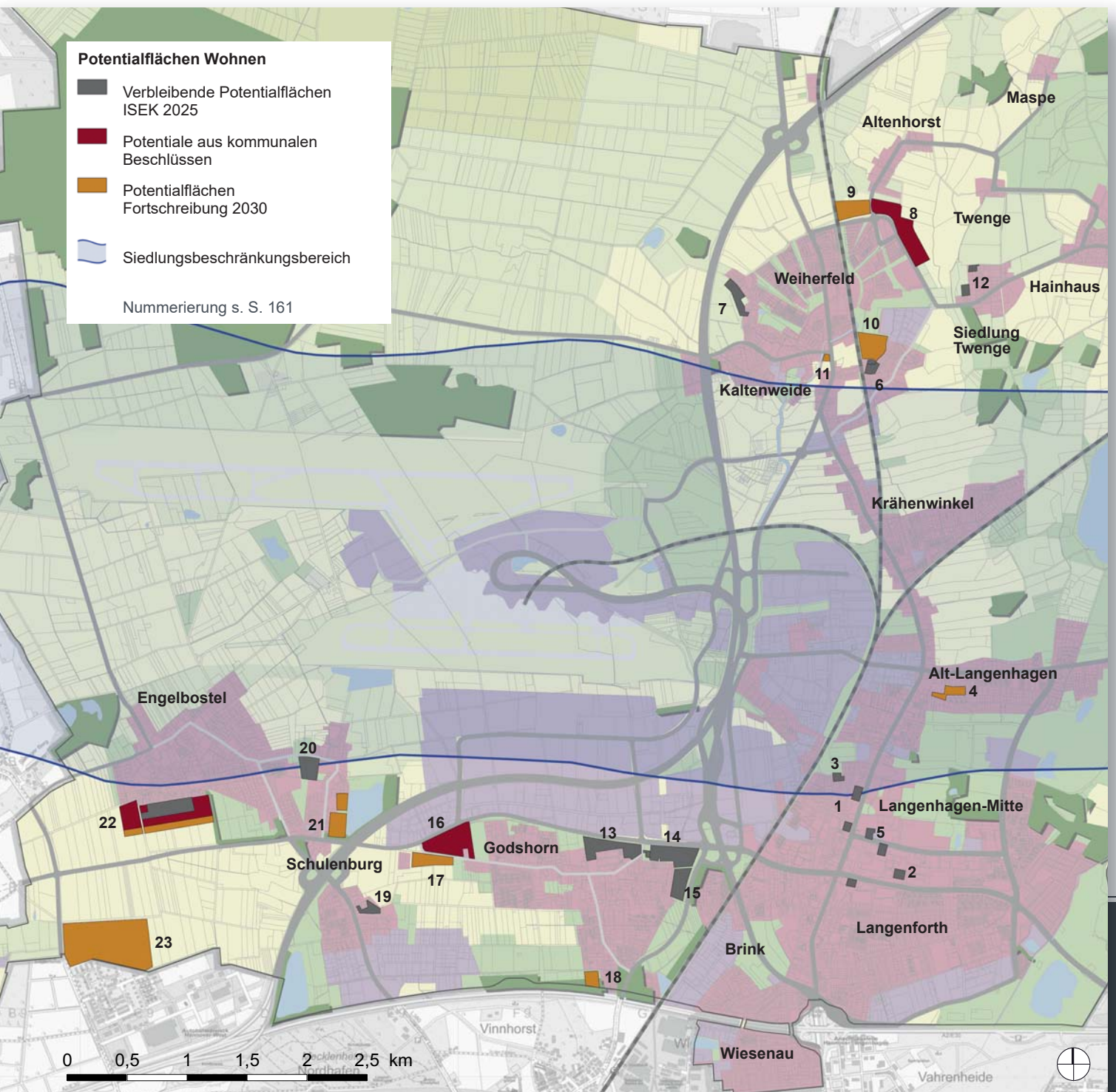


Abb. 5.2/26 Übersicht der Wohnbaupotentiale, Fortschreibung 2030

Aus dem Wohnraumversorgungskonzept der Stadt Langenhagen geht hervor, dass 1.400 Wohneinheiten [WE] aufgrund der prognostizierten Bevölkerungszunahme bis 2030 benötigt werden [s. Kapitel 2.7 S. 33]. Hinzu kommt die Handlungsreserve von 75 %, wie in Kapitel 2.7 [s. S. 37] beschrieben. Dabei handelt es sich um 1.050 WE. Insgesamt werden somit 2.450 WE benötigt, um eine zielgerichtete Stadtentwicklung zu ermöglichen. Diese Annahmen liegen den folgenden Tabellen über die Bilanzierung der Wohnbaupotentiale der einzelnen Entwicklungsszenarien zugrunde.

Für die Szenarien 1, 2A und 2B wurden die verbleibenden Potentialflächen aus dem ISEK 2025 und die ergänzenden Potentialflächen gemäß kommunalen Beschlüssen als Grundlage für die Berechnungen herangezogen [vgl. Abb. 5.2/26 S. 126]. Dazu kommen die potentiellen Wohneinheiten der Baulücken.



Abb. 5.2/27 Verbleibende Potentiale in der Kernstadt entlang der Walsroder Straße

	Soll	Ist	Differenz zum Soll
<b>Szenario 1</b>			
Wohnbaupotentiale inkl. Baulücken	1.400 WE	1.207 WE	-193 WE
Handlungsreserve	1.050 WE	-193 WE	-1.243 WE

<b>Szenario 2A</b>			
Wohnbaupotentiale inkl. Baulücken	1.400 WE	1.463 WE	63 WE
Handlungsreserve	1.050 WE	63 WE	-937 WE

<b>Szenario 2B</b>			
Wohnbaupotentiale inkl. Baulücken	1.400 WE	2.302 WE	902 WE
Handlungsreserve	1.050 WE	902 WE	-148 WE

Da es sich bei Szenario 3 [A und B] lediglich um ein Ergänzungsszenario handelt, wurden nur die zusätzlichen Potentialflächen [vgl. Abb. 5.2/5 S. 108] dargestellt.

	Soll	Ist	Differenz zum Soll
<b>Szenario 3A</b>			
Wohnbaupotentiale inkl. Baulücken	1.400 WE	1.156 WE	-244 WE
Handlungsreserve	1.050 WE	-244 WE	-1.294 WE

<b>Szenario 3B</b>			
Wohnbaupotentiale inkl. Baulücken	1.400 WE	1.973 WE	573 WE
Handlungsreserve	1.050 WE	573 WE	-477 WE



## BEWERTUNG DER ENTWICKLUNGSSZENARIEN

### Szenario 1

Die Lage und die Bedeutung Langenhagens in der Region Hannover werden hierbei nicht angemessen berücksichtigt. Es stellt sich die Frage: Ist die begrenzte Ausweisung von Wohnbauflächen tatsächlich ein geeignetes Mittel, um eine moderate Entwicklung zu gewährleisten? Aufgrund des bereits heute angespannten Wohnungsmarktes [kaum Wohnungsleerstand für Fluktuation, fehlender bezahlbarer Wohnraum, Sanierungsstau etc.] kann die Reduktion von Wohnbau land nicht das empfehlenswerte Mittel für einen Bevölkerungserhalt bzw. ein moderates Wachstum sein. Die Entwicklungen am Wohnungsmarkt würden sich weiter verstetigen [Preissteigerungen bei Miet- und Eigentumswohnungen] und kaum mehr Raum, geschweige denn Handlungsspielraum, für eine geordnete Stadtentwicklung gewährleisten.



Abb. 5.2/28 Wohnen in der Mitte-West, Gladiolenstraße

### Szenario 2A

Ein behutsamer Umgang mit der Identität des Ortes und dem Image der Stadt Langenhagen ist Grundlage dieses Szenarios. Gleichzeitig werden weitere Entwicklungsmöglichkeiten aufgezeigt, die die Stadt auch kurzfristig handlungsfähig halten. Es fehlt allerdings an langfristigen Entwicklungsperspektiven und Handlungsreserven. Als Grundlage für die erforderliche Neuaufstellung des FNP reichen die aufgezeigten Potentiale allein nicht aus.



Abb. 5.2/29 Neues Wohnquartier, Eichenpark

### Szenario 2B

Dieses Szenario hat die deutlichsten Auswirkungen auf das zukünftige Stadtbild und die Ortscharaktere im Einzelnen. Durch die vereinheitlichte Bebauungsdichte für die gesamte Stadt wird die Struktur der einzelnen Ortsteile durch unverhältnismäßige Siedlungsentwicklung überformt. Das heißt, dass die im ISEK 2025 erarbeiteten Siedlungstypen vollkommen außer Acht gelassen würden. Bei der Siedlungsentwicklung wird keine Differenzierung mehr vorgenommen. In der Konsequenz daraus ergibt sich eine Verlagerung der Entwicklungsschwerpunkte. Die Außenentwicklung, mit deutlich höheren Dichteansätzen als die bisherigen Entwicklungen im Ortsinneren, bildet einen ortsfremden Rand. Der Abschluss bzw. der Übergang in die Landschaft muss neu gedacht werden.

Aufgrund der teilweise fehlenden langfristigen Entwicklungspotentiale und Handlungsreserven stellt sich die Frage, wie eine zukünftige Entwicklung stattfinden soll. Bedeutet dies, dass auf lange Sicht betrachtet auch das Ortsinnere eine ähnliche Neustrukturierung erfährt? Und wollen wir das?

### Szenario 3 [A und B]

Das Entwicklungsszenario stellt keine eigenständige Entwicklungsstrategie dar. Da es sich bei den aufgeführten Potentialflächen zum größten Teil um Außenentwicklungsflächen handelt, können diese lediglich als Ergänzung für die städtische Entwicklung dienen. Die Innenentwicklung und die Entwicklung des Bestandes stehen auch weiterhin im Fokus einer flächensparenden und zukunftsorientierten Stadtentwicklung.



Abb. 5.2/30 Schulenburg

#### ZIELSZENARIO: KOMBINATION DER SZENARIEN 2A UND 3A

Aus der Gegenüberstellung der Entwicklungsszenarien, s. S. 124 f., wird deutlich, dass kein Szenario eigenständig für eine zielgerichtete zukünftige Stadtentwicklung herangezogen werden sollte. Daher soll eine Kombination der Szenarien 2A und 3A als Ziel der Siedlungsentwicklung verfolgt werden. Erst mit der Verknüpfung dieser Entwicklungsstrategien sind ausreichend Potentiale und Handlungsreserven für die abgeschätzte Bevölkerungsentwicklung vorhanden. Außerdem ist die darin umfasste Entwicklung auf die Ortscharaktere abgestimmt, so dass eine zu starke Überformung vermieden wird.

Mit Beschluss des Rates am 09.09.2019 wird die empfohlene Kombination der Szenarien 2A und 3A für die Fortschreibung des ISEKs 2030 zugrunde gelegt.

	Soll	Ist	Differenz zum Soll
<b>Szenario 2A + 3A</b>			
Wohnbaupotentiale inkl. Baulücken	1.400 WE	2.619 WE	1.219 WE
Handlungsreserve	1.050 WE	1.219 WE	169 WE

## 5.3 RÄUMLICHES LEITBILD SIEDLUNGSENTWICKLUNG

Das Räumliche Leitbild stellt die abgestimmte Wohnungsbau- und Siedlungsentwicklung stadtteilbezogen und in den Grundzügen dar. Es verdeutlicht die Bedeutung einer ausgewogenen Außen- und Innenentwicklung auf gesamtstädtischer Ebene. Unterschiedliche Handlungsschwerpunkte und geplante Maßnahmen zur Innenentwicklung sind dazu in Kapitel 5.3 A ausgeführt. Art und Umfang der Außenentwicklung von Ergänzungen für den Eigenbedarf bis hin zu städtischen Ergänzungen hängen wesentlich mit dem jeweiligen Siedlungstyp [vgl. Kap. 3.3, S. 46 ff.] zusammen, aber auch mit den lokalen Möglichkeiten. Nähere Informationen zur Außenentwicklung enthält Kapitel 5.3 B [s. S. 144 ff.].

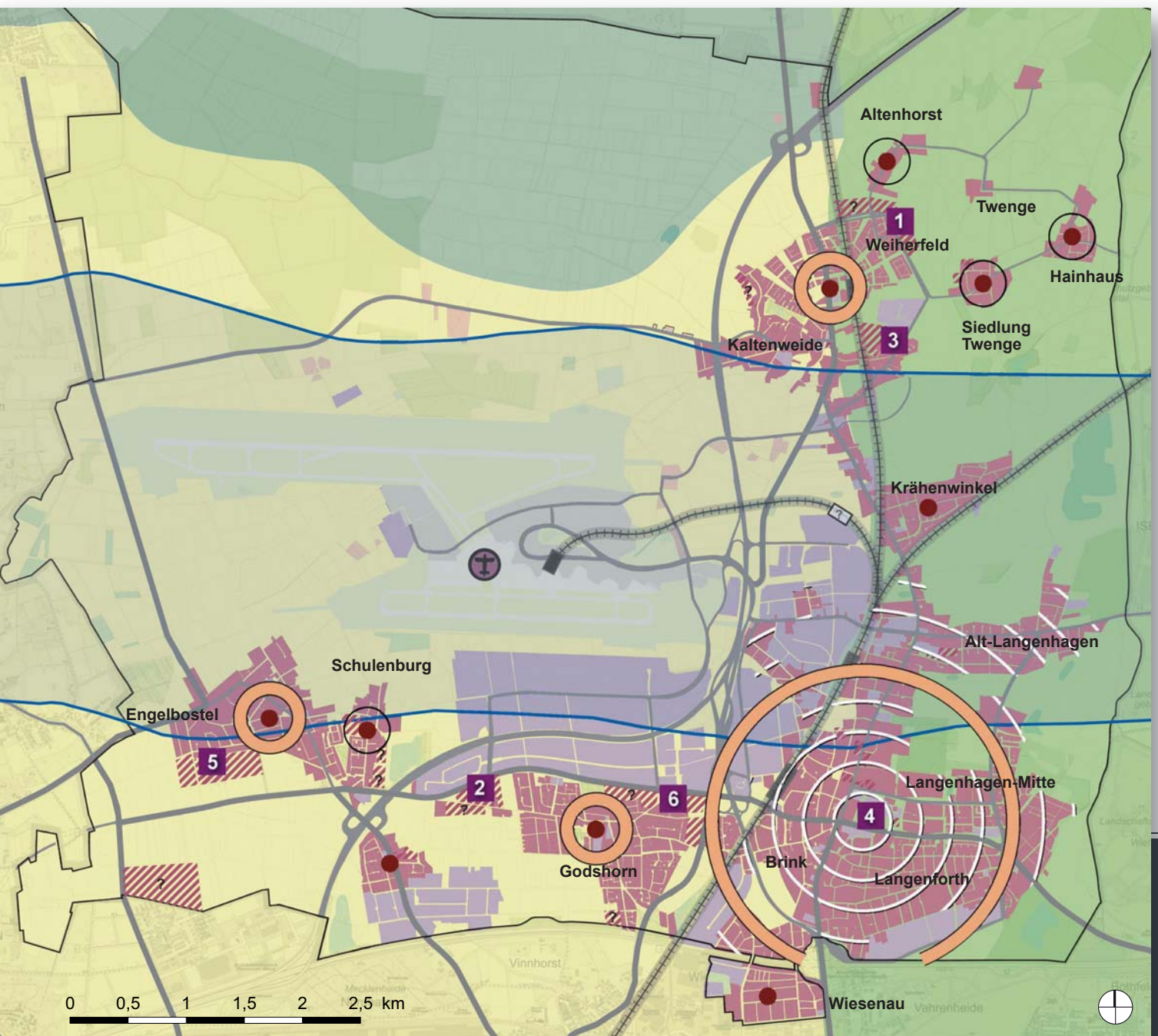






Abb. 5.3/2 Entwicklungsschwerpunkt 6, Godshorn Nordost

## EINWOHNERZAHL UND INFRASTRUKTUR DURCH GEZIELTE SIEDLUNGSENTWICKLUNG STABILISIEREN

### HAUPTZIELE

- A. Wohnungsbauentwicklung im Siedlungsbestand stärken
- B. Siedlungsbereiche stadt- und landschaftsbildverträglich erweitern
- C. Sozialer Wohnungsbau: preisgünstigen Wohnraum schaffen
- D. Wohnungsmarkt kontinuierlich beobachten und Entwicklung aktiv steuern
- E. Focus Stadtmitte: Hauptorte des städtischen Lebens pflegen und ausbauen

## A. WOHNUNGSBAUENTWICKLUNG IM SIEDLUNGSBESTAND STÄRKEN

### MODERNISIERUNG DES WOHNUNGSBESTANDES

Die Siedlungsentwicklung in Langenhagen unterliegt verschiedenen landschaftlichen und stadtstrukturellen Restriktionen, die eine fortwährende Außenentwicklung der vorhandenen Siedlungsbereiche begrenzt. Bedeutsame Landschafts- und Naturschutzgebiete, aber auch der Siedlungsbeschränkungsbereich des Flughafens geben hierbei den Entwicklungsrahmen vor. Daher kommt der Innenentwicklung und somit einer verstärkten Bestandsentwicklung eine immer größere Bedeutung für eine tragfähige Stadtentwicklung zu.

In Langenhagen ist mehr als die Hälfte des Wohnungs- bzw. Gebäudebestandes vor 1989 errichtet. Diese verteilen sich nahezu auf das gesamte Stadtgebiet und konzentrieren sich in den Stadtgebieten Langenforth, Krähenwinkel, Alt-Langenhagen und dem Bezirk Neue Bult.



In diesen Gebieten vollzieht sich bereits jetzt und auch in den nächsten 15 Jahren ein Generationswechsel: Die vor 30 bis 60 Jahren jung eingezogenen Bewohner sind meist hochbetagt, wie der Altersstruktur in den unterschiedlichen Stadtbezirken entnommen werden kann. Wenn hier Bewohner sterben oder andere, für sie geeignetere Wohnungen aufsuchen, kommen diese Häuser und Wohnungen für jüngere Haushalte in Frage. Hier besteht in der Regel ein hoher Sanierungs- und Modernisierungsbedarf.

Da ganze Quartiere aus dieser Zeit vom Bevölkerungswandel betroffen sind und die Nachfrage nach dem Wohnungsbestand nicht sicher ist, ist die Entwicklung dieser Gebiete besonders zu beobachten und zu unterstützen – ggf. auch durch Maßnahmen zur Aufwertung des Wohnumfelds.

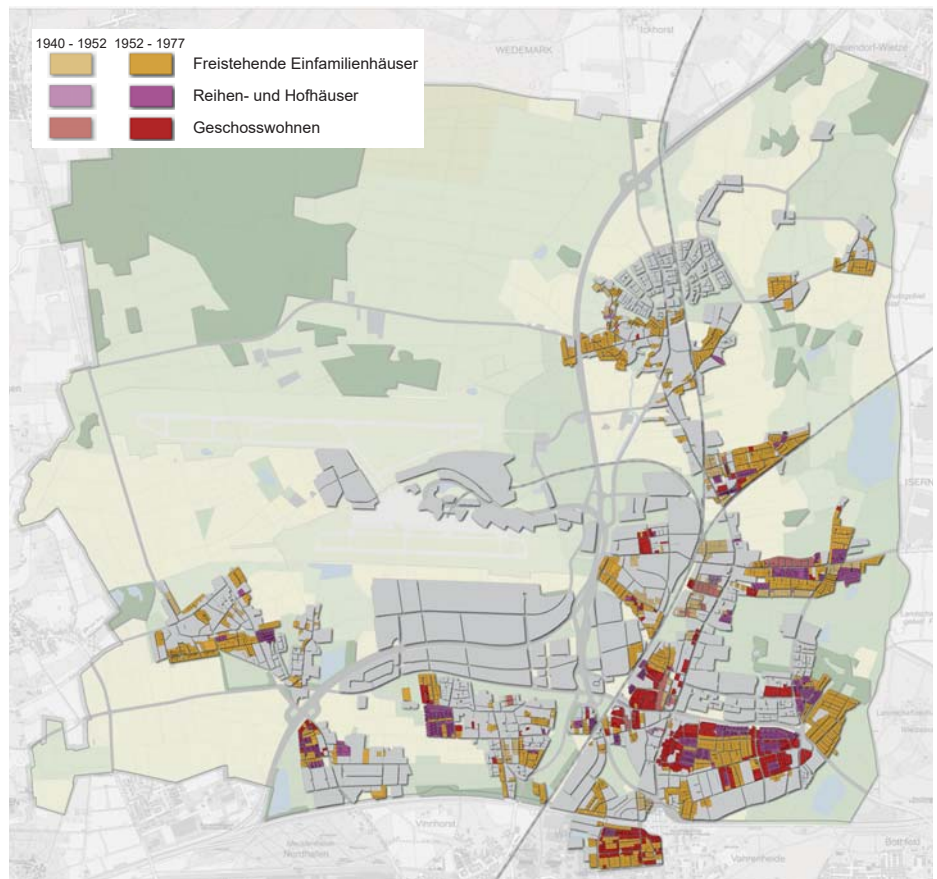


Abb. 5.3/3 Lage der Wohnsiedlungen im Umbruch, besonders aus der Bauzeit 1952 – 1977

### Sanierungsgebiet Wiesenau: Programm Sozialer Zusammenhalt, ehem. Soziale Stadt [Priorität A]

Wiesenau ist der erste Stadtteil, der in diesem Zusammenhang der Förderung bedarf, um langfristig als vitaler Stadtteil erhalten zu bleiben bzw. entwickelt zu werden. Das Augenmerk liegt dabei auf der Stärkung der Wohnfunktion mit zentralörtlicher Versorgung und der Freizeitqualität. Hierfür wurden 2011 vorbereitende Untersuchungen beschlossen und durchgeführt. Die erstmalige Programmaufnahme erfolgte 2015. Das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet umfasst 36,3 ha und beinhaltet den überwiegenden Teil der Wohngrundstücke im Stadtteil Wiesenau, einschließlich der im Gebiet befindlichen sozialen Infrastrukturen wie Schule, Kita, Seniorenpflegeeinrichtung, Spielplatz und weiterer öffentlicher Grünanlagen.



Abb. 5.3/4 Quartiersmitte von Wiesenau



Folgende Ziele der Sanierung wurden u.a. formuliert:

- Attraktivierung des Wohnens
- Erhalt als sichere und anregende Lebensumwelt für die ältere Bevölkerung
- Stärken der Quartiersmitte in ihrer Funktion als soziales Zentrum
- Erhalt der vorhandenen Infrastruktur sowie Ergänzung um dezentrale Begegnungsräume im Quartier
- Verbesserung der verkehrlichen Infrastruktur
- Berücksichtigung und weitere Verbesserung der Teilhabemöglichkeit am sozialen Leben aller Personengruppen
- Weitestgehender Erhalt der großzügigen Gebietsdurchgrünung als Alleinstellungsmerkmal Wiesenaus, nur behutsame Nachverdichtung im Bestand und Wohnumfeldverbesserung
- Verbesserung der Naherholung und des wohnungsnahen Grüns im Interesse einer hohen Lebensqualität für alle Bevölkerungsteile im Quartier
- Beachtung von Maßnahmen zur Barrierefreiheit
- Energetische Sanierung von Gebäuden



Abb. 5.3/5 Neugestalteter Spielplatz in der Bachstraße

In Wiesenu sind mittlerweile zahlreiche Maßnahmen mit Bürgerbeteiligung realisiert worden. Die Friedrich-Ebert-Straße wurde zu einer Mischverkehrsfläche umgestaltet, auf der alle Verkehrsteilnehmer gleichberechtigt und barrierefrei den öffentlichen Raum nutzen. Der Spielplatz Bachstraße im sog. „Komponistenviertel“ mit Spiel- und Kletterhäusern wertet das Wohnumfeld auf. Nach der Umgestaltung des Vorplatzes der Adolf-Reichwein-Schule zu einer Multifunktionsfläche wird dieser heute quartiersübergreifend als attraktive Begegnungs- und Verweilfläche genutzt. Der im Westen Wiesenaus liegende Jugendplatz mit Rollsportfläche und Parcoursanlage ergänzt das Angebot für Inliner, Radfahrer und andere Rollsportbegeisterte.

Öffentliche Baumaßnahmen lösen private Investitionen zur Verbesserung der Gebäudesubstanz und der Wohnumfeldverbesserung aus. Mit dem quartierseigenen Verfügungsfonds konnten zahlreiche Projekte realisiert werden, die das nachbarschaftliche Engagement stärken.

Der Sanierungszeitraum ist auf 10 Jahre, bis 2024, angelegt. Der Sanierungsprozess wird jährlich fortgeschrieben und dabei die Umsetzung der bisherigen Maßnahmen und Ziele mit Bewohnerbeteiligung begleitet.



Abb. 5.3/6 Neugestaltete Quartiersmitte von Wiesenu mit Neubau



In den Sanierungsgebieten werden Maßnahmen des Klimaschutzes und zur Anpassung an den Klimawandel sowie zur Verbesserung der grünen Infrastruktur umgesetzt. Diese Aspekte wurden bei der energetischen Gebäudesanierung, der Bodenentsiegelung, der klimafreundlichen Mobilität, der Nutzung klimaschonender Baustoffe, bei Schaffung / Erhalt oder Erweiterung von Grünflächen und Freiräumen, der Vernetzung von Grün- und Freiflächen, der Begrünung von Bauwerksflächen sowie der Erhöhung der Biodiversität berücksichtigt.

## HANDLUNGSSCHWERPUNKTE BEIM GESCHOSSWOHNUNGSBAU

Der Geschosswohnungsanteil ist in Langenhagen bedingt durch die junge Stadtentwicklung verhältnismäßig gering. Auch in den meisten Quartieren aus der Zeit der 1940er bis 1970er Jahren überwiegen Einfamilienhäuser. Da die Anzahl an 1- und 2-Personen-Haushalten deutlich steigen wird, sind Pflege und Ausbau der Geschosswohnungen in Langenhagen außerordentlich wichtig.

Die Maßnahmen betreffen folgende drei Handlungsschwerpunkte, die auch in Abb. 5.3/7 nach Stadtbezirken lokalisiert sind:

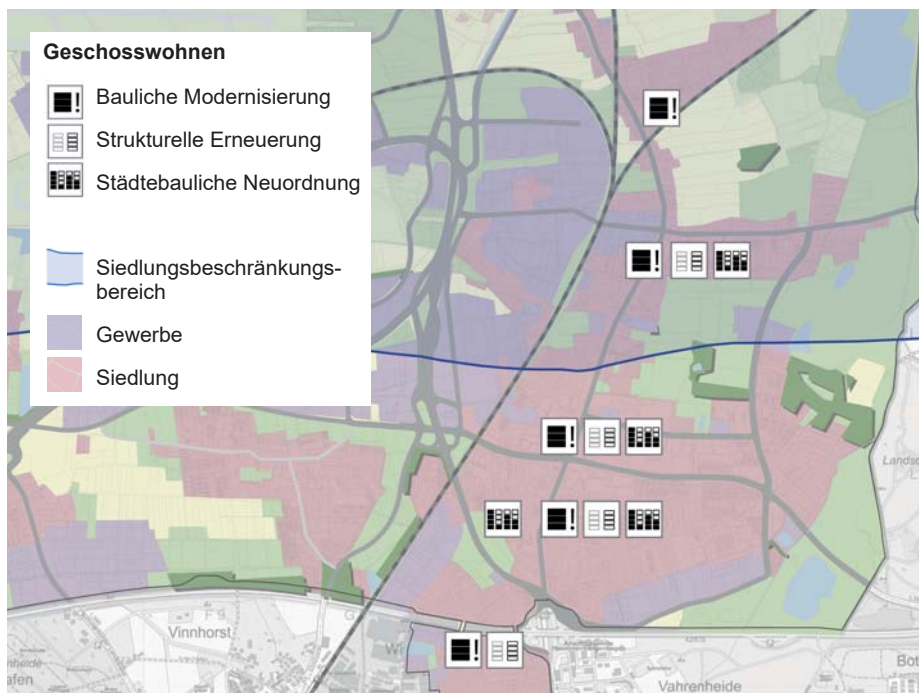


Abb. 5.3/7 Handlungsschwerpunkte beim Geschosswohnungsbau nach Stadtbezirken

- Bauliche Modernisierung
  - Substanzerhalt
  - Anpassung an moderne Anforderungen
  - Neugestaltung der Freiflächen
- Strukturelle Erneuerung
  - Punktueller Abriss und Neubau von Gebäuden in ähnlicher Dichte
  - Neuordnung und Gestaltung von Freiflächen
  - Ggf. ergänzende Nutzungen
- Städtebauliche Neuordnung
  - Heterogen bebaute, untergenutzte Grundstücke
  - Anpassung an städtische Entwicklung in zentralen Lagen
  - 3- bis 5-geschossig neu bebauen
  - Neuordnung und Qualifizierung von Freiräumen

## BAULICHE MODERNISIERUNG

Viele Geschosswohnungsbauten der 1940er bis 1970er Jahre mit relativ kleinen 1- bis 3-Zimmerwohnungen eignen sich besonders für Singles und junge Paare, z.T. auch für kleine Familien [z.B. mit einem Elternteil oder einem Kind]. Die Eignung für Hochbetagte ist zu prüfen, da in diesem Bestand eine vollständige Barrierefreiheit häufig nicht wirtschaftlich hergestellt werden kann. Allerdings kann oft schon eine barrierearme Gestaltung die Eignung für Senioren verbessern.

Die städtebauliche Gesamtsituation ist überwiegend positiv: Das Wohnumfeld ist meist grundlegend intakt. Das Stadt-[teil-]zentrum, öffentliche Verkehrsmittel und Einrichtungen wie auch private Dienstleistungen und landschaftliche Erholungsräume liegen nah und sind in der Regel gut zu Fuß und mit dem Rad erreichbar. Auch Stellplätze sind in der Regel ausreichend verfügbar. Die Gebäude stehen weitgehend abseits der Hauptverkehrsstraßen, Lärm und sonstige Belastungen sind meistens gut verträglich. Am stärksten belastet sind nach den Untersuchungen des Lärmaktionsplans die Wohnlagen an der Bahn und an einzelnen Abschnitten der Hauptverkehrsstraßen [vgl. Stadt Langenhagen 09/2010 a, S. 11 ff.].

Häufig sind bereits Teilsanierungen erfolgt, so dass der Bestand auch erhalten werden soll. Ansonsten ist auch eine strukturelle Erneuerung [s.u.] zu prüfen. Für die Vermietbarkeit ist auf bezahlbare Mieten und ein Betriebskostenmanagement zu achten.

Wesentliche Aspekte der Sanierung und Modernisierung sind:

- Anpassung der Grundrisse an moderne Wohnvorstellungen
- Energetische Sanierung!
- Technische Ausstattung [z.B. Lift, Balkon]
- Barrierefreiheit oder Barrierearmut, evtl. Serviceangebote für Senioren

Die Freiräume sollten häufig gebrauchsfähig neu gestaltet werden. Im Vordergrund stehen dabei die Einfriedung zur Straße und gegliederte Außenanlagen, z.B. als Mietergärten.

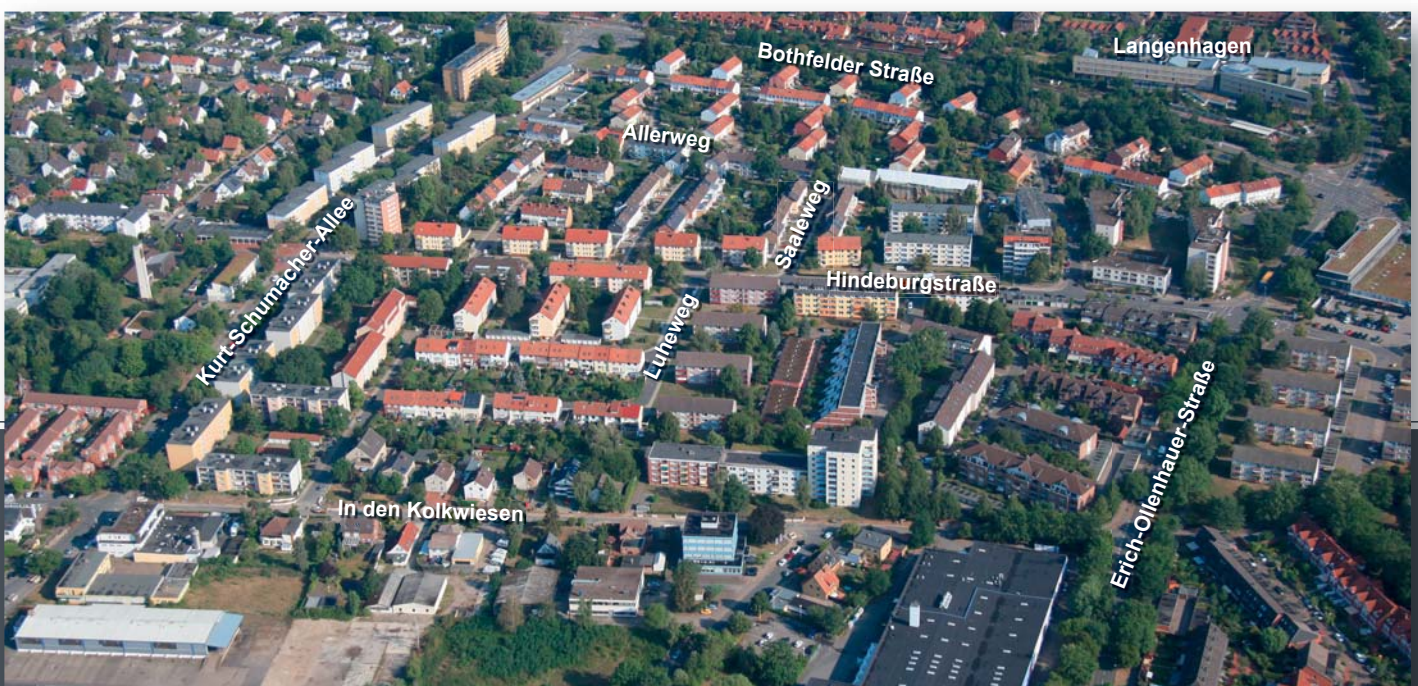


Abb. 5.3/8 Geschosswohnungsbau-Schwerpunkt in Langenforth



## STRUKTURELLE ERNEUERUNG

Einige Gebäude der Nachkriegszeit sind aufgrund des hohen Sanierungs- und Modernisierungsbedarfes wenig zukunftsfähig, so dass mit Abriss und Ersatz der Gebäude die Wohnungsbaugesellschaften zu ähnlichen Kosten moderne Wohnungen in ähnlichen städtebaulichen Strukturen erstellen können. Eigentümergemeinschaften, mit ihren häufig divergierenden Interessen und Möglichkeiten, fallen umfassende Sanierungen und Modernisierungen oder gar strukturelle Erneuerungen allerdings häufig schwer. Hier können Besonderes Städtebaurecht und Förderprogramme durch finanzielle Unterstützung von baulichen Maßnahmen und durch erweiterte Rechte der Stadt im Rahmen von Genehmigungen und Grundstücksverkäufen ggf. unterstützend wirken.



*Abb. 5.3/9 Nachkriegsbauten mit überwiegend sehr hohem Modernisierungsbedarf, Bahnhofstraße*



## STÄDTEBAULICHE NEUORDNUNG IN ZENTRALEN LAGEN

In der Stadtmitte Langenhagens, besonders entlang der Walsroder Straße, sind die unterschiedlichen Phasen der dynamischen Siedlungsentwicklung von den Gehöften über die kleinstädtische Nachkriegsbebauung bis hin zu großstädtischer Bebauung mit fünf und mehr Geschossen auf engstem Raum ablesbar. Anders als in den insgesamt städtebaulich abgestimmten Siedlungen treten bei der heterogenen Bebauung häufig Brüche auf, wo unterschiedlichste Bautypen unvermittelt nebeneinander stehen. Außerdem wirken manche Grundstücke, die in den 1940er bis 1960er Jahren 1- bis 3-geschossig bebaut wurden, im Verhältnis zur zentralen Lage und Bedeutung wie auch zur umgebenden Bebauung deutlich untergenutzt.

Für solche Gebiete wird eine städtebauliche Neuordnung angestrebt. Direkt an den Hauptachsen sollen dabei gemischte Nutzungen mit 3 bis 5 Vollgeschossen als Randbebauung entstehen, z.B. in Form von Wohn- und Geschäftshäusern oder für öffentliche und private Dienstleistungen. Für rückwärtige Bereiche sollte dagegen neuer Wohnungsbau vorgesehen werden, es sei denn, die Flächen werden für zentrale öffentliche Einrichtungen oder ähnliches benötigt.



Abb. 5.3/10 Bereich für städtebauliche Neuordnung: Walsroder Straße, Höhe Konrad-Adenauer-Straße



Abb. 5.3/11 Neuordnungsbereich Walsroder Straße [nördlich Lenthof]

### Städtebauliche Neuordnung in der Stadtmitte [Priorität C]

Zu den folgenden Neuordnungsbereichen enthalten Steckbriefe im Anhang 2 weitere Informationen:

- Walsroder Straße, Höhe Konrad-Adenauer-Straße bis einschließlich Feuerwehr [s. Abb. 5.3/10]
- Walsroder Straße zwischen Lenthof und Stadtparkallee sowie gegenüber [s. Abb. 5.3/11]

Eine kurzfristige Neuordnung der Bereiche zur weiteren städtischen Ausprägung der Stadtmitte ist wünschenswert. Da aber seitens der Eigentümer bisher kaum Bereitschaft zur Umstrukturierung vorhanden ist, muss von eher langfristigen Maßnahmen ausgegangen werden.

## HANDLUNGSSCHWERPUNKTE BEI EINFAMILIENHÄUSERN IM SIEDLUNGSBESTAND

Wie bereits in Kapitel 5.1 beschrieben, stehen in den meisten Quartieren aus der Zeit der 1950er bis 1970er Jahre ein Generationenwechsel und damit vorwiegend private Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen an. Wegen des außerordentlichen Umfangs an solchen Einfamilienhäusern ist ein gelingender Generationenwechsel in den Quartieren für die Stadtentwicklung lokal wie gesamtstädtisch bedeutend.

Daher werden hier analog zum Geschosswohnungsbau systematisch relevante Handlungsschwerpunkte benannt und in Abb. 5.3/12 nach Stadtbezirken lokalisiert. Die genauere Bestimmung der angestrebten Maßnahmen für einzelne Gebäude erfolgt in der Regel durch die Eigentümer, soll aber im Rahmen des Wohnraumversorgungskonzeptes in der Summe beobachtet und ggf. unterstützt werden. Mit fortschreitendem Generationenwechsel sollte ergänzend auch der Modernisierungsbedarf des Wohnumfeldes in diesen Quartieren geprüft werden.

- Bauliche Modernisierung
  - energetische Sanierung
  - An- und Ausbauten bei Erhalt des Siedlungscharakters
  - Erleichterung des Generationswechsels
- Bauliche Ergänzung
  - Baulückenschließungen
  - Hinterhausbebauung bei tiefen Grundstücken
- Städtebauliche Neuordnung
  - Umnutzung von Gewerbebrachflächen

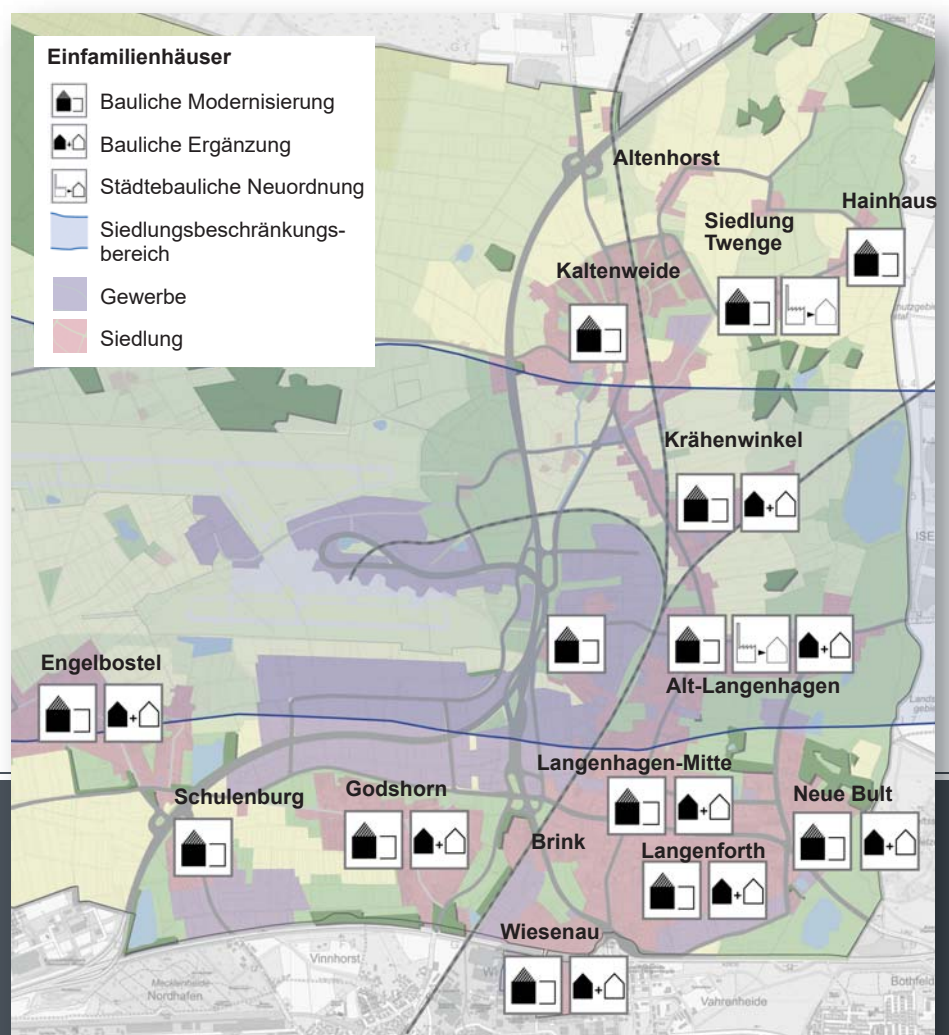


Abb. 5.3/12 Handlungsschwerpunkte bei Einfamilienhäusern nach Stadtbezirken





Abb. 5.3/13 Freistehende Einfamilienhäuser im Birkenweg, Krähenwinkel



Abb. 5.3/14 Reihenhäuser im Eichenweg, Schulenburg

#### BAULICHE MODERNISIERUNG

Die Langenhagener Einfamilienhäuser der 1950er bis 1970er Jahre weisen überwiegend Lagequalitäten auf, die heute sehr gefragt sind:

- Das Wohnumfeld verfügt über Schule, Kita und Nahversorgung, häufig auch wohnungsnah Dienstleistungen, Angebote, die bei Neubaugebieten erst aufwendig erstellt werden müssen oder weiter entfernt liegen
- Stadtteilpark und freie Landschaft mit verschiedenen Erholungsmöglichkeiten sind nah und gut erreichbar
- Das Quartier ist verkehrlich gut angebunden – lokal wie regional
- Lärm und sonstige Belastungen sind meistens gut verträglich – am stärksten belastet sind die Wohnlagen im Siedlungsbeschränkungsbereich und an der Bahn.

Die Bedingungen und Potentiale der Einfamilienhäuser für die Zukunft hängen vom Bautyp ab, so dass hier entsprechend differenziert wird:

- Freistehendes Ein- [und Zwei-]familienhaus
- Reihenhäuser / Hofhäuser

Die freistehenden Ein- [und Zwei-]familienhäuser sind im Verhältnis zu heutigen Ansprüchen meist kleiner, z.T. aber bereits an- oder ausgebaut. Die Grundstücksgröße und Anbaufreiheit lässt häufig jedoch noch angemessene Erweiterungen zur Anpassung an moderne Wohnansprüche zu. Die in der Regel umfangreich erforderliche Modernisierung und energetische Sanierung kann ggf. in Etappen erfolgen, so dass sich auch Familien und Paare ein Einfamilienhaus leisten können, denen ein Neubau noch zu teuer ist. Viele der Häuser können aber auch im Erdgeschoss barrierearm ausgebaut und im Obergeschoss mit Einliegerwohnung versehen werden, so dass sie dann auch für junge und ältere Singles und Paare infrage kommen. Beim Aus- und Anbau ist auf den Erhalt homogener Grundstrukturen zu achten, vor allem hinsichtlich Geschossigkeit und Gestalt.

Insgesamt sind bei den Reihenhäusern und Hofhäusern die Um- und Ausbaumöglichkeiten hinsichtlich Grundriss und Ausbau deutlich eingeschränkter. Sie verfügen meist über weniger Wohnfläche als freistehende Einfamilienhäuser. Bei Reihenhäusern sind zudem die Grundrisse überwiegend schmal. Der energetische Sanierungsbedarf ist aufgrund der verdichteten Bauweise meist geringer als bei den freistehenden Häusern. Barrierearmut bzw. Barrierefreiheit kann bei Hofhäusern gut, bei Reihenhäusern kaum hergestellt werden.

Diese Häuser sprechen meist Paare und kleine Familien an, denen ein freistehendes Einfamilienhaus mit Garten zu groß oder zu teuer ist. Die Attraktivität hängt wesentlich von realistischen Verkaufs- und Mietpreisen ab.



Abb. 5.3/15 Karlsbader Straße, Neue Bult mit Anbauten



## BAULICHE ERGÄNZUNG

Im Siedlungsbestand können in Baulücken und mit Hinterhausbebauung viele kleinteilige Ergänzungen erfolgen. Nach einer Überprüfung des Baulückenkatasters der Stadt während des integrierten Stadtentwicklungsprozesses besteht ein Potential von etwa 555 Wohnungen – unter der Annahme siedlungstypischer Bauweisen und -dichten. Diese Ergänzungspotentiale sind im Maßnahmenplan [Abb. 5.3/47, S. 160] blau dargestellt.

Da es sich hierbei um viele kleine und private Grundstücke handelt, können diese Potentiale nicht in Gänze in die Wohnbauflächenbetrachtung einfließen. Es wird daher angenommen, dass ca. 30 % der Baulücken bis 2030 entwickelt werden. Demzufolge stehen dem Wohnungsmarkt zukünftig 137 Wohneinheiten zur Verfügung, die in die Berechnungen zu den Wohnbaupotentialen einfließen [s. S. 127].

Es wird unterschieden zwischen:

- Baulücken und
- Hinterhausbebauung bei tiefen Grundstücken.

Lückenbebauung ist in der Regel sehr zu begrüßen, da sie ursprünglich für die Bebauung angelegt waren, die Infrastruktur bereits vorhanden ist und besser genutzt werden kann. Für die Bewohner ergeben sich damit meist kürzere Wege als bei Siedlungserweiterungen. Einzig in den Dorfkernen ist darauf zu achten, dass zur Wahrung des dörflichen Charakters genügend Gärten erhalten bleiben. Da die privaten Eigentümer meist kein kurzfristiges Verwertungsinteresse haben, verfügt die Stadt hier nur über wenige Möglichkeiten ihre Mobilisierung zu unterstützen. Diese sollen jedoch genutzt werden [vgl. S. 152 ff.]. Die Erfahrung in anderen Städten lehrt, dass bei knappem Alternativangebot an Bauplätzen vor Ort die Baulücken stärker genutzt werden.

Auch bei sehr tiefen Einfamilienhausgrundstücken sollten Bebauungen in zweiter Reihe ermöglicht werden, wenn sie ansprechend integriert werden können. Meist kann dies durch individuelle Erschließung erfolgen. In Langenhagen gibt es wenige Stellen mit großem Blockinnenbereich, bei denen eine gemeinsame Erschließung die städtebaulich sinnvollere Lösung ist. Hierfür sind Einigkeit und ggf. Umlegung erforderlich. Ggf. ist ein Bebauungsplan aufzustellen oder anzupassen.



Abb. 5.3/16 Nachverdichtungsoption am Beispiel Langenforth, westlich Havelweg



Abb. 5.3/17 Reihenhaussiedlung Am Moore, Godshorn

## STÄDTEBAULICHE NEUORDNUNG

Eine mittlerweile weit verbreitete und beliebte Form der Innenentwicklung ist die Umnutzung von größeren brachgefallenen Gewerbeflächen oder öffentlichen Nutzungen für Wohnzwecke. In Langenhagen sind solche Potentiale wegen der weitgehend klaren Trennung von Wohnen und Gewerbe jedoch sehr begrenzt. Am ehesten fallen das Nortagelände und ein kleines Potential an der Imhoffstraße in diese Rubrik:

### Umnutzung Gärtnerei Imhoffstraße [Priorität C, s. Anhang 2 Nr. 3]

Die Gärtnerei an der Imhoffstraße ist von der Lage her auf den benachbarten Friedhof ausgerichtet, fügt sich mit der weitgehenden Überbauung ansonsten relativ wenig in das Umfeld mit Einfamilienhäusern ein.

Bei einer eventuellen Nachnutzung des Grundstücks böte sich aufgrund des Umfelds Wohnbebauung an. Da das Grundstück aber [gerade noch] im Siedlungsbeschränkungsbereich liegt, ist eine Wohnnutzung eher langfristig im Rahmen einer eventuellen Verkleinerung des Siedlungsbeschränkungsbereiches möglich. Ansonsten könnten hier ggf. das Wohnen nicht störende Nutzungen, z.B. Dienstleistungen, angesiedelt werden.



Abb. 5.3/18 Gärtnerei südlich der Imhoffstr.

### Nortagelände [Priorität B, s. Anhang 2 Nr. 4]

Der Bereich der ehem. Tapetenfabrik liegt seit über 20 Jahren brach. Die innerstädtische Industriebrache ist ein bedeutendes Innenentwicklungspotential der Langenhagener Kernstadt. Im Rahmen der Zielsetzungen des Sanierungsgebietes „Kernstadt Nord / Walsroder Straße“ stellt es ein Schlüsselprojekt für die Verbesserung der funktionalen und städtebaulichen Situation dar. Die Nachnutzung und damit einhergehende städtebauliche Neuordnung des Standortes führen zu einer deutlichen Aufwertung der nördlichen Kernstadt.

Aufgrund der positiven Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre rückt dieses Areal dabei stärker in den Fokus einer Wohnbauentwicklung. Die Lage im Siedlungsbeschränkungsbereich des Flughafens Hannover-Langenhagen erschwert hierbei jedoch die Aktivierung des Entwicklungspotentials. Die Neuausweisung als Wohngebiet ist nicht möglich. Eine Entwicklung der Brachfläche in dieser exponierten städtischen Lage ist für die Qualifizierung der Kernstadt jedoch unabdingbar. Daher beabsichtigt die Stadt den geltenden B-Plan teilweise aufzuheben und die Teilbereiche im Rahmen von § 34 BauGB [Entwicklung im Innenbereich] für eine zukünftige Entwicklung freizugeben. In diesem Zusammenhang soll auch, aber nicht ausschließlich, Wohnen ermöglicht werden, da Innenentwicklung auf dieser Grundlage auch im Siedlungsbeschränkungsbereich erlaubt ist.



Abb. 5.3/19 Beräumtes Nortagelände 2018, Alt-Langenhagen

## SCHAFFUNG KOMPAKTER SIEDLUNGSSTRUKTUREN, INNEN- VOR AUSSENENTWICKLUNG

Die Stadt Langenhagen steht, gerade im Hinblick auf den Siedlungsbeschränkungsbereich des Verkehrsflughafens Hannover-Langenhagen, vor der Herausforderung, dem Gebot „Innen- vor Außenentwicklung“ adäquat Rechnung zu tragen und gleichzeitig ausreichend Wohnraum für den anhaltenden Bevölkerungszuwachs zur Verfügung zu stellen. Die Zielsetzungen des vorliegenden ISEKs stellen einen gangbaren Weg dar, der folgende Aspekte einer klimagerechten Stadtentwicklung berücksichtigt:

- Entwicklung von Siedlungsstrukturen der kurzen Wege
- Konzentration der Siedlungstätigkeit auf zentrale Orte
- Ressourcenschonende Siedlungsentwicklung
- Reduzierung der Flächeninanspruchnahme
- Wiedernutzbarmachung innerörtlicher Brachflächen
- Erhalt und Stärkung vorhandener Nutzungsmischungen



Abb. 5.3/20 Strukturelle Erneuerung in der Kernstadt forcieren



## NUTZUNG ERNEUERBARER ENERGIEN UND ENERGIEEINSPARUNG

Das Thema Klimawandel bzw. Klimaschutz ist eng mit der heutigen und besonders mit der zukünftigen Entwicklung der Städte verbunden. Zur Umsetzung des Klimaschutzes soll im Rahmen der Stadtentwicklung daher eine übergeordnete Gesamtstrategie verfolgt werden. Bei der Umsetzung von übergeordneten Klimaschutzzielen können auf kommunaler Ebene folgende flankierende Maßnahmen erfolgen:

- Beachtung von energieoptimierter Architektur und von baulichem Wärmeschutz
- Konzepte für die Erhöhung der Sanierungsrate im Bestand
- Effiziente Ver- und Entsorgungskonzepte, ggf. unter Einbeziehung der Energieprojektgesellschaft Langenhagen
- Standortplanung für Versorgungsflächen und für Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien



Abb. 5.3 /21 Erneuerbare Energien forcieren

## RESSORTÜBERGREIFENDE KOOPERATIONEN

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept leistet bereits auf mehreren Ebenen eine ressortübergreifende Betrachtung der verschiedenen vorliegenden Fachplanungen, eine interdisziplinäre Abstimmung zwischen den Geschäftsbereichen und eine umfängliche Bürgerbeteiligung. Aber auch der anschließende Planungsprozess, der die einzelnen Zielsetzungen vertieft, soll folgende Prinzipien zur Grundlage haben:

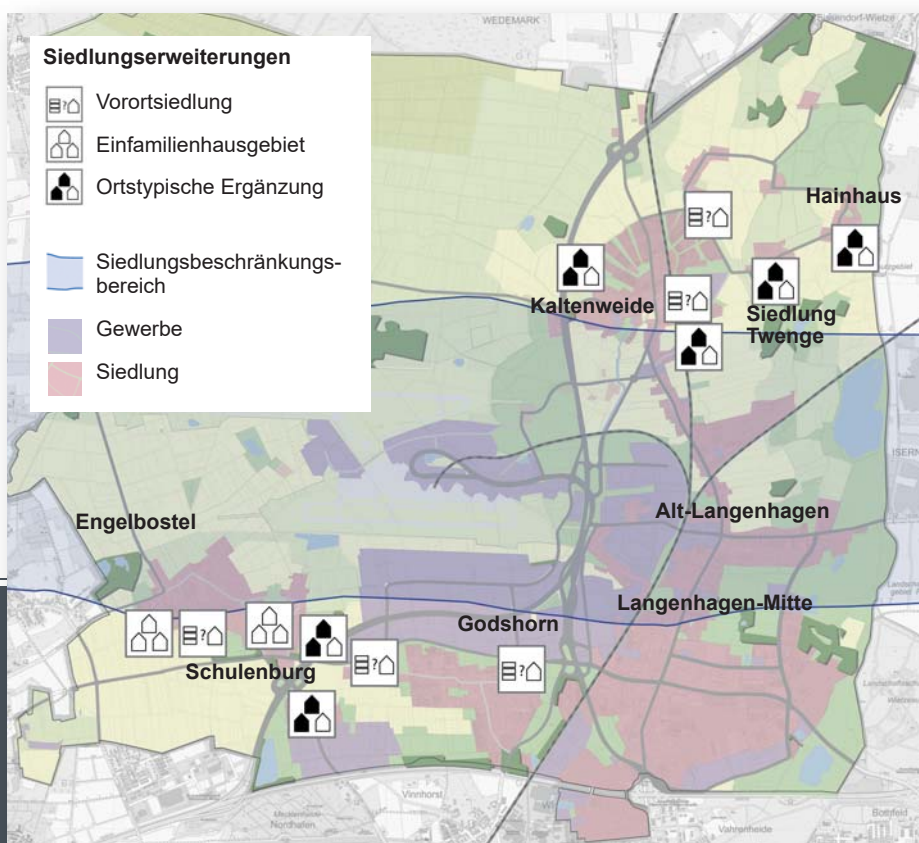
- Ressortübergreifende Kommunikation
- Bezug zu vorliegenden Konzepten [Stadtentwicklungskonzepte, Sanierungskonzepte, Klimaschutzkonzepte, Verkehrsentwicklungsplan, Landschaftsplan, Ausgleichsflächenkonzept u. a.]
- Öffentliche Beteiligungsverfahren, Aktivierung der Eigentümer
- Einbindung vorhandener Förderprogramme

## B. SIEDLUNGSBEREICHE STADT- UND LANDSCHAFTSBILD- VERTRÄGLICH ERWEITERN

Durch die steigende Zahl der Haushalte und das anhaltende Bevölkerungswachstum bis 2030 benötigt die Stadt Langenhagen neben der Qualifizierung des Bestandes zusätzlichen Wohnraum in weiteren Baugebieten. Der Handlungsspielraum ist, wie bei der gewerblichen Entwicklung, stark eingeschränkt. Deshalb ist es von großer Bedeutung geeignete Entwicklungsflächen- und -kriterien zu benennen, die eine stadt- und landschaftsbildverträgliche Siedlungsentwicklung ermöglichen.

### SIEDLUNGSENTWICKLUNG GEMÄSS SIEDLUNGSTYPUS

Die Wohnbauentwicklungspotentiale, die unter Beteiligung von Politik und Öffentlichkeit herausgefiltert wurden, werden in Abb. 5.3/22 unterschiedlich profiliert. Dem liegt die moderate und qualitätvolle Entwicklung aus dem vorhandenen Ortsbild zugrunde. Sie sind aus den Zielsetzungen des Regionalen Raumordnungsprogramms entwickelt und sollen zukünftig über den neu aufgestellten Flächennutzungsplan gesichert werden. Zudem enthalten sie großzügig kalkulierte Handlungsreserven, um eine zielgerichtete Stadtentwicklung, auch bei Entwicklungshemmnissen, zu gewährleisten. Steckbriefe im Anhang 2 enthalten nähere Informationen zu den einzelnen Erweiterungspotentialen. Die Stadtbereichskonzepte [S. 236 ff.] stellen die Entwicklungsfläche im Zusammenhang mit dem Umfeld dar.



#### Vorortsiedlung

- mittlere Dichte [2 bis 3 Geschosse]
- Einfamilienhäuser, auch Reihen- / Hofhäuser
- zentral ggf. Geschosswohnungsbau

#### Einfamilienhausgebiet

- geringe Dichte
- überwiegend freistehend

#### Ortstypische Ergänzung

- Abrundung der Ortslage

Abb. 5.3/22 Potentielle Erweiterungsstandorte

## VORORTSIEDLUNG

Die großen zusammenhängenden Baupotentiale in Godshorn, Kaltenweide und Engelbostel sollen überwiegend dem Siedlungscharakter entsprechend, aber auch im Hinblick auf eine flächensparende Siedlungsentwicklung bebaut werden. Daher sollen hier Einfamilienhäuser mit etwas höherer Dichte, in Kombination mit Geschosswohnungen erstellt werden.

### **Kaltenweide, Weiherfeld Nordost** [Priorität A, s. Anhang 2 Nr. 8]

Durch die hohe Attraktivität des Wohnumfeldes ist der Zuspruch im nördlichen Stadtteil Kaltenweide weiterhin ungebrochen. Auch wenn eine verbindliche Bauleitplanung gemäß kommunalen Beschlüssen erst 2027 erfolgen soll, gibt es mehrere Faktoren, die eine zeitnahe Baugebietsentwicklung durchaus empfehlenswert machen. Durch den Grundstückserwerb der Stadt entstehen für die gesamtstädtische Entwicklung Chancen, den dringend benötigten preiswerten Wohnraum z.B. durch entsprechende Förderung zu schaffen. Aber auch die Auslastung der vorhandenen sozialen Infrastruktur ist ein wesentlicher vorzeitiger Entwicklungsgrund.



Abb. 5.3/23 Kaltenweide mit Weiherfeld



Abb. 5.3/24 Große Wiese

### **Kaltenweide, Große Wiese** [Priorität B, s. Anhang 2 Nr. 10]

Die Große Wiese wird bislang landwirtschaftlich genutzt. Diese Fläche ist aber bereits nahezu von allen Seiten baulich eingefasst. Daher liegt eine Entwicklung dieser Fläche nahe. Da sich in dem angrenzenden Gewerbegebiet im Wesentlichen nicht störendes Gewerbe angesiedelt hat, ist eine Wohnbebauung möglich. Eine Erschließung von Norden über den Interkulturellen Erlebnispark ist schwierig, sollte aber dennoch geprüft werden. Diese innere Entwicklung von Kaltenweide ist einer zusätzlichen Entwicklung nördlich der Altenhorster Straße [Weiherfeld Nord] vorzuziehen.



**Kaltenweide, NP-Markt** [Priorität A, s. Anhang 2 Nr. 11]

Der brach gefallene Standort des NP-Marktes eignet sich für eine Wohnbauentwicklung im Hinblick auf bezahlbaren Wohnraum. Auch wenn es sich um ein eher kleines Entwicklungspotential handelt, stellt die Nähe zum S-Bahn-Haltepunkt und das städtische Eigentum eine Chance für genossenschaftliches Wohnen dar, das geprüft werden sollte.



Abb. 5.3/25 NP-Markt

**Westlich Godshorn** [Priorität A, C, s. Anhang 2 Nr. 16]

Die Ackerflächen westlich der Ortslage befinden sich teilweise in städtischem Besitz und können daher kurzfristig als erster Bauabschnitt entwickelt werden. Hierbei soll – ähnlich wie beim Wohngebiet Lohkamp – ein Grünzug mit Lärmschutzwall zu der übergeordneten Straße entstehen. Der Bereich westlich des Friedhofes soll als zweiter Bauabschnitt entwickelt werden. Die beiden Abschnitte sollen aber als ein zusammenhängendes Quartier geplant werden. Die Erschließung darf nicht unabhängig voneinander erfolgen. Auch soll die Vernetzung zum Ortskern von Godshorn – über die Wege des Friedhofes – bei der Planung als wesentliches Kriterium berücksichtigt werden.

**Godshorn, Nordöstlich Godshorn** [Priorität A, B, s. Anhang 2 Nr. 14, 15]

Die Ackerflächen nordöstlich der Ortslage sollen für die bauliche Entwicklung und die Anlage eines Grünzuges mit Lärmschutzwall zu den übergeordneten Straßen – ähnlich wie beim Wohngebiet Lohkamp – genutzt werden [vgl. Abb. 6.2/9, S. 203]. Aufgrund der Größe soll die Entwicklung zeitlich versetzt in drei Teilabschnitten erfolgen.

**Engelbostel, Südlich Schulstraße** [Priorität A, B, C, s. Anhang 2 Nr. 22]

Die Wohnbauentwicklung soll in mehreren Bauabschnitten erfolgen, damit eine Überlastung der vorhandenen Infrastruktur verhindert wird. Diese Rahmenbedingungen der Wohnbauentwicklung müssen kontinuierlich überprüft werden. Auch hinsichtlich der Grundstücksverfügbarkeit muss flexibel geplant werden können. Die einzelnen Bauabschnitte dürfen nicht losgelöst voneinander betrachtet werden, sondern auch hinsichtlich der Erschließung untereinander vernetzt werden.



Abb. 5.3/26 Wohnungsbaupotentiale nordöstlich Godshorn

## EINFAMILIENHAUSGEBIET

In Schulenburg und Godshorn sind Entwicklungsmöglichkeiten vorgesehen, die bei Bedarf entsprechend ihrer Größe und dörflichen Lage als Einfamilienhausgebiete mit geringer Dichte, also überwiegend freistehend, erstellt werden sollen.

### Schulenburg, Dorfstraße Nordost [Priorität C, s. Anhang 2 Nr. 20]

Das Baugebiet Westlich Dorfstraße könnte im Nordosten erweitert werden. Jedoch geben verschiedene Standortbelastungen den zeitlichen und räumlichen Entwicklungsrahmen vor.



Abb. 5.3/27 Dorfstraße Nordost

## ORTSTYPISCHE ERGÄNZUNG

In mehreren Ortsteilen Langenhagens können darüber hinaus bei Bedarf kleine Ergänzungen vorgenommen werden. Diese Abrundungen der jeweiligen Ortslage dienen ebenfalls dem Eigenbedarf. Nähere Hinweise zu den einzelnen Potentialen sind den Steckbriefen im Anhang 2 zu entnehmen.

### Einzelpotentiale für ortstypische Ergänzungen

- Kaltenweide, nördlich Bissendorfer Weg [Priorität A, s. Anhang 2 Nr. 6]
- Kaltenweide, westlich Lindenstraße [Priorität D, s. Anhang 2 Nr. 7]
- Twenge, Abrundung am Nordwestrand [Priorität B, s. Anhang 2 Nr. 12]
- Godshorn, Schulenburger Mühle [Priorität B, s. Anhang 2 Nr. 19]
- Schulenburg, westlich Angelsee [Priorität D, s. Anhang 2 Nr. 21]



Abb. 5.3/28 Ortstypische Ergänzung nördlich Bissendorfer Weg

## C. SOZIALER WOHNUNGSBAU: PREISGÜNSTIGEN WOHNRAUM SCHAFFEN

Das Bevölkerungswachstum in den letzten zehn Jahren und der immer knapper werdende Wohnraum haben zu einem deutlichen Anstieg der Miet- und Kaufpreise geführt. Dies stellt gerade Haushalte mit eingeschränktem Einkommen oftmals vor die Schwierigkeit eine adäquate Wohnung zu finden. Gerade die innerstädtischen und zentralen Lagen, die weniger Wohnfolgekosten nach sich ziehen, sind unerschwinglich geworden für Haushalte mit geringerem Einkommen.

Aktuell sind in Langenhagen 970 Wohnungen mit sogenannten Belegungsrechten vorhanden. Dies bedeutet, dass die Mieten der Wohnungen städtisch gefördert werden und somit erschwinglich bleiben. Allerdings laufen bis 2030 an verschiedenen Stellen in Langenhagen Verträge über die Belegungsrechte aus. Insgesamt fallen innerhalb der nächsten zehn Jahre 177 WE in diesem Sektor weg.

Das Wohnraumversorgungskonzept der Stadt Langenhagen hat sich in einer Vertiefungsanalyse zum preisgünstigen Wohnraum konkret mit den zukünftigen Bedarfen auseinandergesetzt und diese ermittelt. Zu den ohnehin auslaufenden Belegungsrechten besteht nach den Ermittlungen im WRVK der Stadt ein zusätzlicher Bedarf an 330 preisgünstigen Wohnungen.

Die folgende Übersicht Abb. 5.3/29 stellt die Bilanz der vorhandenen, wegfallenden und nachrückenden Wohnungen und den ermittelten Mehrbedarf bis 2030 dar.

Für die Stadt Langenhagen besteht nun die Aufgabe die wegfallenden Wohnungen zu kompensieren und zusätzlichen mietpreisgebundenen Wohnraum verteilt über das gesamte Stadtgebiet zu schaffen. Dafür kommen folgende Handlungsoptionen in Betracht:

1. Bestehende Belegrechte verlängern bzw. neue Verträge im Wohnungsbestand schließen
2. Neubau von städtischem Wohnraum
3. Neubau von 25 - 30 % öffentlich gefördertem Wohnraum
4. Neubau von genossenschaftlichem Wohnraum

Aktuell vorhanden sind	970 WE
Davon laufen bis 2030 aus	269 WE
Im Bau befinden sich	59 WE
Im Antragsverfahren sind	33 WE
Wegfall gesamt bis 2030	177 WE
Bestand 2030	793 WE

Bedarf bis 2030 [WRVK]	330 WE
Ersatzbedarf bis 2030 [Wegfall]	177 WE
Gesamtbedarf bis 2030	507 WE

Abb. 5.3/29 Wohnungsbestand und -bedarf mit / für Belegungsrechte



## BESTEHENDE BELEGRECHTE VERLÄNGERN BZW. NEUE VERTRÄGE IM WOHNUNGSBESTAND SCHLIESSEN

Die Stadt Langenhagen ist bestrebt, die laufenden Verträge über die Belegungsrechte für Wohnungssuchende mit Berechtigungsschein aufrecht zu erhalten bzw. diese zu verlängern. Dazu steht sie in ständigem Dialog mit den Wohnungseigentümern und Wohnungsbaugesellschaften. Der Bedarf an preisgünstigem Wohnraum übersteigt aber das vorhandene Angebot.

Neben dem Neubau von städtischem bzw. gefördertem Wohnraum sollte zusätzlich geprüft werden, in wieweit neue Belegungsrechte im Wohnungsbestand generiert werden können. Die Stadt könnte ggf. Sanierung und Modernisierung des Wohnungsbestandes fördern und damit Belegungsrechte verbinden.

### Gebundene Objekte mit Ablauf vor 2030

- 1 - 6 WE
- 7 - 12 WE
- 13 - 24 WE
- 25 - 72 WE
- 73 - 200 WE

### Gebundene Objekte mit Ablauf nach 2030

- 1 - 6 WE
- 7 - 12 WE
- 13 - 24 WE
- 25 - 72 WE
- 73 - 200 WE

### Ersatzgebundene Objekte

- Ersatzgebundene Objekte mit 1 - 3 WE für Walsroder Straße 121A, 123, 123B [Ablauf nach 2030]

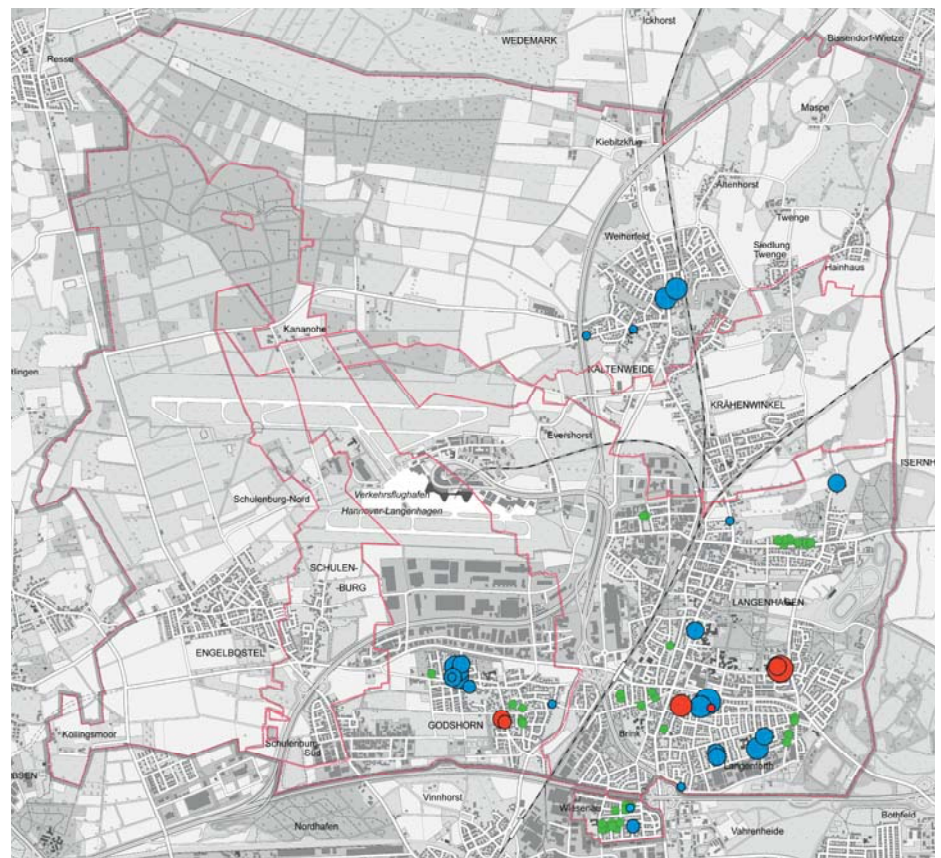


Abb. 5.3/30 Räumliche Verteilung der geförderten Objekte in Langenhagen [Darstellung Stadt Langenhagen, Stand: November 2019]

## NEUBAU VON STÄDTISCHEM UND GEFÖRDERTEM WOHNRAUM

Der größte Handlungsspielraum für die Bereitstellung von kostengünstigem Wohnraum ist gegeben, wenn die Stadt Langenhagen selbst für den notwendigen Neubau sorgt oder Baumaßnahmen Dritter mit entsprechenden Bedingungen fördert. Dafür ist kommunales Bauland ein wesentliches Entwicklungskriterium.

An verschiedenen Stellen im Stadtgebiet ist diese Möglichkeit gegeben und sollte wahrgenommen werden. Dafür in Betracht kommen die in Anhang 2 beschriebenen Wohnbaupotentiale Weiherfeld Nordost [Nr. 8], Godshorn Nordost [Nr. 13, 14, 15] und in Engelbostel [Nr. 22]. Schon im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sollten die Grundlagen [Sozialquote] daher vertraglich geregelt werden.

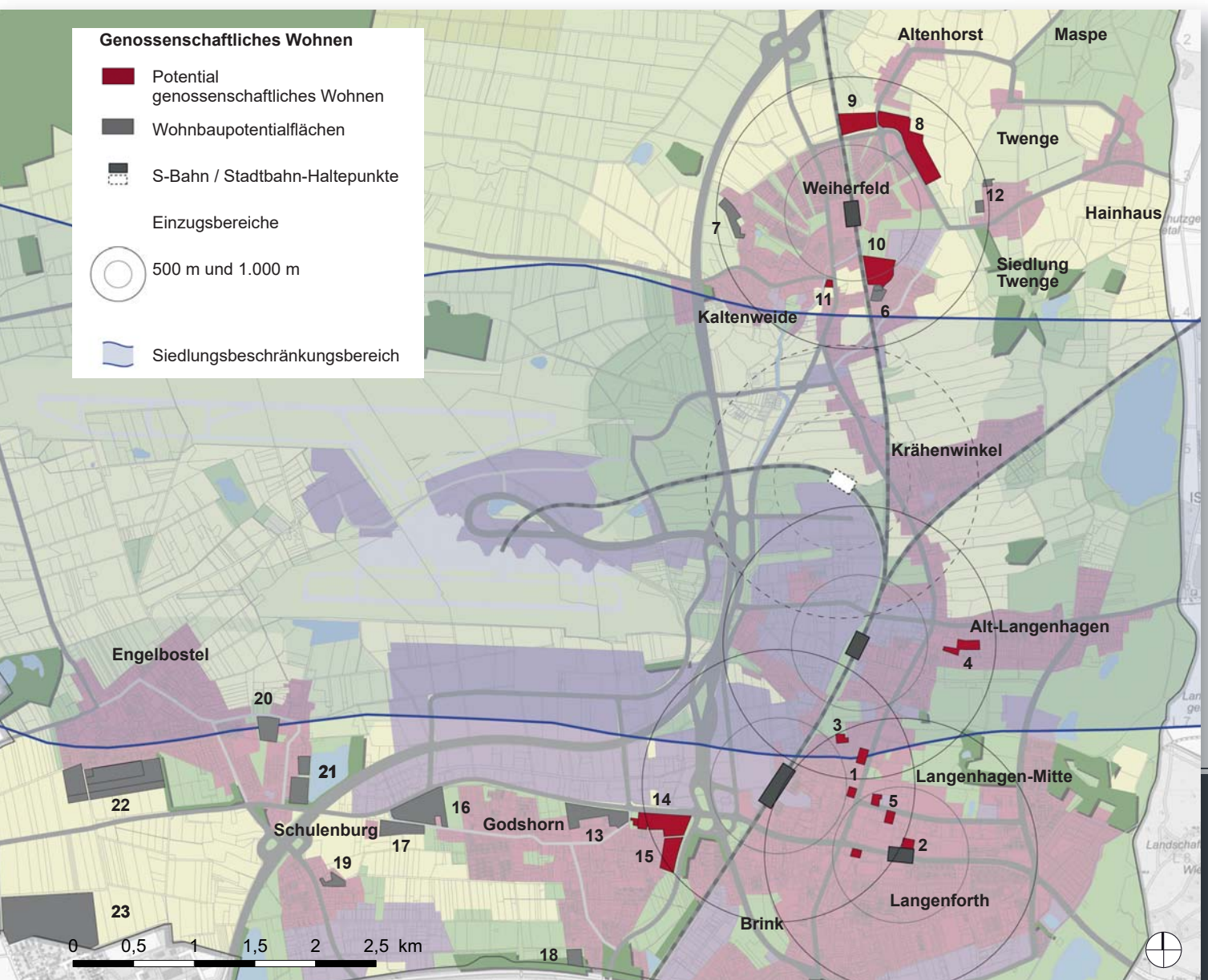


Abb. 5.3/31 Potentielle Eignung der Wohnbauentwicklungsflächen für genossenschaftliches Wohnen



## GENOSSENSCHAFTLICHES WOHNEN ANSTOSSEN

Das Prinzip von genossenschaftlichem Wohnen gibt es in Deutschland schon seit ungefähr 100 Jahren. Die Wohnungsgenossenschaften leisten einen wichtigen Beitrag bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und zu sichern. Sie sind nicht gewinnorientiert und auch nicht an die Marktpreise gebunden, da keine Überschüsse erwirtschaftet werden müssen. In Langenhagen ist dieses Modell bisher noch nicht etabliert. Aber um die Zielsetzung zu erreichen, ausreichend bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, kann die Zusammenarbeit mit Akteuren der Wohnungsgenossenschaften ein guter Anfang sein.

Um genossenschaftliches Wohnen zu entwickeln, gibt es folgende Entwicklungskriterien durch die Genossenschaften:

- Bautätigkeit auf eigenem Grundstück oder Erbpachtgrundstücke [Dauer min. 80 Jahre]
- gute ÖPNV-Anbindung [schienegebunden, aber nicht ausschließlich]
- Wohnbauentwicklung in gut vernetzter Lage

Dabei gibt es aber nicht unwesentliche Unwägbarkeiten, die eine kurzfristige Umsetzung erschweren und für die es Handlungsbedarf bei der Stadt Langenhagen gibt:

- Flächenmanagement: kommunales Bauland sichern
- ÖPNV-Anbindung, besonders im Stadtbereich West, weiter verbessern
- Belegungsrechte nicht satzungskonform, aber Modell „Die Stadt als Mieter“ wäre möglich
- Vergabe der Wohnungen richtet sich nach Mitgliedsstatus



Abb. 5.3/32 Weierfeld Nordost



Abb. 5.3/33 Westlich Vinnhorster Straße, Godshorn Nordost



## D. WOHNUNGSMARKT KONTINUIERLICH BEOBACHTEN UND ENTWICKLUNG AKTIV STEUERN

Angemessenen Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen zu bieten ist Ziel und Aufgabe der mittelzentralen Stadt Langenhagen. Daher sind die Voraussetzungen für ein vielfältiges und angemessenes Wohnungsangebot hinsichtlich Lage, Ausstattung und Preis zu schaffen. Angesichts der oben beschriebenen Ausdifferenzierung des Wohnungsmarktes sind hierfür besonders erforderlich:

- Nähere Kenntnis des Wohnungsmarktes
- Vielfältige Wohnungs- und Baualternativen nach Bautyp, Lage und Dichte
- Instrumente zur Koordination und Förderung von Bestandssanierung und Neubautwicklung
- Ausreichende Handlungsreserven, um auf wandelnde Nachfrageentwicklungen eingehen zu können

Zum Erreichen der Ziele soll die Wohnraumversorgung daher mit einem stringenten Konzept kontinuierlich beobachtet und mit geeigneten Mitteln im Sinne der Stadtentwicklungsziele unterstützt werden. Die wesentlichen Instrumente sind der folgenden Übersicht zu entnehmen und werden auf den folgenden Seiten im Entwurf näher beschrieben. Für einen Beschluss des Konzeptes sind weitere Konkretisierungen einschließlich der erforderlichen Personal- und Sachmittel erforderlich.

Die folgenden Instrumente und Maßnahmen greifen ineinander und gehören zum Kern des Konzeptes Wohnen:

- Fortschreibung des Wohnraumversorgungskonzeptes und dessen kontinuierliches Monitoring alle 2 Jahre
- Städtische Prognose der Bevölkerungsentwicklung alle 2 Jahre aktualisieren
- Städtisches Wohnraumkataster pflegen
- Baulückenkataster
- Mietspiegel fortschreiben
- Bodenrichtwerte auswerten
- Runder Tisch Wohnungsmarkt

Ergänzend können flankierende Instrumente die zuvor genannten Bausteine qualifizieren. Nicht alle der folgenden Bausteine sind erforderlich. Sie können ggf. nach und nach gestartet oder auch getauscht werden:

- Finanzielle Anreize
  - Städtische Förderprogramme [energetische Gebäudesanierung, zielgruppenspezifische Wohnraumförderung]
  - Staatliche Wohnungsbauförderprogramme nutzen
  - Städtebaufördermittel nutzen [Wiesenu / Stadtmitte]
  - Flächenmanagement: Zwischenerwerb

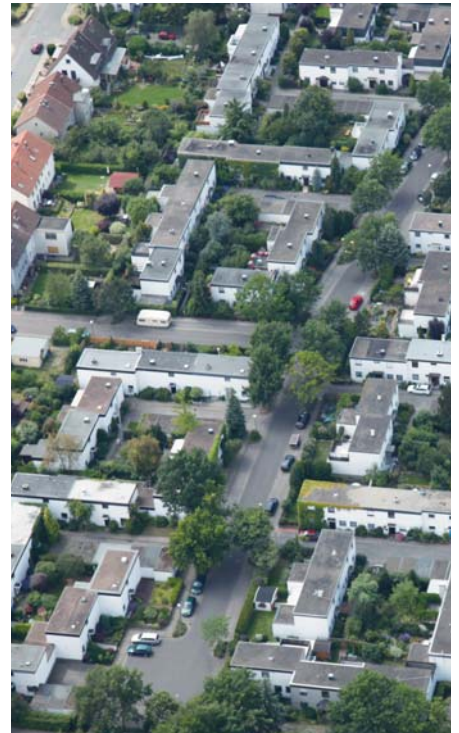


Abb.5.3/34 Reihenhäuser Bothfelder Straße in Langenforth

- Aktivierende Information der Eigentümer: Transparenz schaffen
  - Öffentlichkeitsarbeit zur Wohnungsmarktentwicklung
  - Grundstücksbörse im Internet
  - Baugruppenbörse für Wohneigentumsgemeinschaften
  - Wohnlotse für die Aktivierung innerer Potentiale

## WOHNRAUMVERSORGUNGSKONZEPT

Die Stadt Langenhagen hat 2017 ein kommunales Wohnraumversorgungskonzept durch die Gewos erstellen lassen. Dieses analysiert die wesentlichen Rahmenbedingungen des Langenhagener Wohnungsmarktes und stellt die Basis für die weitere städtische Wohnbauentwicklung dar.

Die folgenden drei Bausteine sind Hauptbestandteil:

- Wohnungsmarktanalyse
- Wohnungsmarktprognose
- Handlungsempfehlungen

Daraus ergeben sich vier Handlungsfelder, die die Kernaussage des WRVK darstellen:

- Zielgruppenspezifisches Wohnen
- Kurzfristiger Wohnungsneubau
- Mittel- und langfristiger Wohnungsneubau
- Bestandsentwicklung

Zudem werden konkrete Wohnungsbauzielzahlen, auch für den Bedarf an preisgünstigem Wohnraum, ermittelt. Diese liegen dem ISEK [vgl. Kapitel 2.7 S. 30 ff.] zugrunde und sind Ausgang für die in diesem Prozess ermittelten Wohnbaupotentiale.

Ein regelmäßiger Abgleich der tatsächlichen Bautätigkeit mit den Bedarfszahlen aus dem WRVK wird alle zwei Jahre veröffentlicht. In diesem Zusammenhang erfolgen das Monitoring und auch die notwendige Anpassung der Wohnungsbauziele und -maßnahmen.



Abb.5.3/35 Geschosswohnen  
Am Schulzentrum in Langenhagen



Abb.5.3/36 Reihenhäuser in Brink



## PROGNOSE DER BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

Eine wesentliche Grundlage für die Ermittlung des Wohnraumbedarfes ist eine belastbare Prognose der Bevölkerungsentwicklung. Die Stadt Langenhagen erstellt diese eigenständig anhand der Einwohnermeldedaten, der räumlichen und natürlichen Wanderungsbewegungen und dem zu erwartenden Zuzug aus Baugebietsentwicklungen, und schafft damit die Basis für die Fortschreibung des Wohnraumversorgungskonzeptes und dessen Monitoring. Eine Aktualisierung soll alle zwei Jahre erfolgen und dadurch ein engmaschiges Controlling ermöglichen.

## WOHNRAUMKATASTER

Das Wohnraumkataster kann neben der Bestandsdatenerfassung und Dokumentation der Mietwohnungen eine wichtige Informationsquelle für verlässliche Aussagen zu Bauformen, Mehrgenerationenwohnen, Seniorenwohnungen, Geschosswohnungsbau und gefördertem Wohnraum darstellen. Auch die vorhandenen und auslaufenden Belegungsrechte für sozialen Wohnungsbau werden darin dokumentiert. Diese Daten sind für das Monitoring des Wohnraumversorgungskonzeptes eine bedeutende Grundlage und helfen die Wohnungsmarktbeobachtung weiter zu qualifizieren.

## BAULÜCKENKATASTER

Die Stadt Langenhagen ist ein zunehmend beliebter Wohnstandort. Damit verbunden ist auch in den nächsten Jahren eine stetige Außenentwicklung. Die Innenentwicklungspotentiale dürfen allerdings nicht außer Acht gelassen werden. Denn der sparsame Umgang mit Grund und Boden stellt eine wesentliche übergeordnete Zielsetzung dar. Die Stadt Langenhagen verfügt über ein umfangreiches und gut gepflegtes Baulückenkataster, um die kleinteiligen inneren Potentialflächen aufzuzeigen.



Abb. 5.3/37 Alte Silberseesiedlung



Abb. 5.3/38 Brink





Abb. 5.3/39 Langenforth

#### MIETSPIEGEL

Mit dem Vorliegen eines qualifizierten Mietspiegels besteht die Möglichkeit eines fairen Interessenausgleichs zwischen Mieter und Vermieter. Dies gibt Sicherheit auf dem lokalen Wohnungsmarkt. Eine Anpassung des Mietspiegels erfolgt alle 2 Jahre, um die aktuelle Marktentwicklung abzubilden.

#### BODENRICHTWERTE

Der Bodenrichtwert stellt einen Anhaltspunkt dar, wie viel Wert ein Grundstück besitzt. Dieser Wert hängt u.a. stark von dem Entwicklungszustand, den jeweiligen Entwicklungsmöglichkeiten und der Lage innerhalb des Stadtgebietes ab. Die Entwicklung von Baugebieten zieht zudem eine Wertsteigerung von Grund und Boden nach sich, die sich innerhalb der Bodenrichtwerte abbildet und dadurch einer kontinuierlichen Aktualisierung bedarf. Pauschale Angaben der Auswertung, z. B. der prozentualen Wertsteigerung, können eingebunden werden.



Abb. 5.3/40 Godshorn



Abb.5.3/41 Reihenhäuser Horner Straße

## RUNDER TISCH WOHNUNGSMARKT

Zur Beratung und Abstimmung der Hauptakteure wird ein Runder Tisch eingerichtet [s. Abb. 5.3/42]. Die Koordination der Bestands- und Neubautwicklung soll unterstützt werden durch

- gegenseitige Information über die Wohnungsmarktentwicklung und
- Besprechung und möglichst Abstimmung der Wohnungsbauschwerpunkte und Wohnumfeldentwicklung.

Beteiligung und Mitarbeit erfolgt durch ca. zwei Treffen pro Jahr und das Ausfüllen eines Experten-Fragebogens. Vorteil für die Wohnungswirtschaft sind belastbare Informationen für das eigene Handeln und Planungssicherheit. Dabei ist allerdings die Frage zu klären, wo personelle Ressourcen vorhanden bzw. zu schaffen sind und wie sie zu finanzieren sind.

## FINANZIELLE ANREIZE

Finanzielle Aspekte spielen bei der Wohnungsmarktentwicklung eine zentrale Rolle. Daher können Anreize in diesem Bereich einen großen Beitrag zur gewünschten Entwicklung von Bestand und Neubau, aber auch Wohnumfeld leisten. Absehbare und mögliche Bausteine sind im Folgenden aufgeführt.

## STÄDTISCHE FÖRDERPROGRAMME

Seit 1998 ist die Stadt Langenhagen Mitglied im Klimaschutzfonds proKlima. Finanziert wird proKlima von den Städten Hannover, Hemmingen, Laatzen, Langenhagen, Ronnenberg und Seelze [zusammen das proKlima-Fördergebiet] sowie der enercity AG. Für private Bauherren sollen darüber Anreize für eine energetische Gebäudesanierung geschaffen werden.

Schwerpunkte der Förderprogramme sind:

- das energieeffiziente Bauen und Modernisieren
- die individuelle Beratung durch Experten



Abb. 5.3/42 Entwurf der Zusammensetzung des Runden Tisches





Abb. 5.3/43 Gladiolenstraße, Langenhagen-Mitte

**Förderprogramm Wohnungsneubau für spezifische Zielgruppen** [Priorität E]  
 Empfehlung: Die umfangreiche Ansiedlung junger Familien im Weiherfeld konnte durch ein städtisches Förderprogramm [Baukindergeld] unterstützt werden. Auch wenn Langenhagen zunehmend als attraktiver Wohnstandort Einwohner gewinnt, scheint es sinnvoll die Ansiedlung bestimmter Zielgruppen stärker innerhalb des Stadtgebietes zu lenken. Daher sollte bei der Entwicklung neuer Wohnbaugebiete über neue zielgruppenspezifische Fördermöglichkeiten nachgedacht werden. Ein solches Programm wäre mit dem Wohnungsmarktmonitoring zu profilieren. Bei knappen Haushaltsmitteln ist jedoch dem Programm zur energetischen Sanierung Vorrang einzuräumen.

#### FÖRDERPROGRAMME DER ÖFFENTLICHEN HAND

Die Stadt hat 2013 ein eigenes Wohnraumförderprogramm für Neubau, Ausbau und Umbau sowie Belegrechtsankauf aufgelegt. Hinzu kommen neue und stark ausgeweitete Förderprogrammen der Region Hannover und des Landes Niedersachsen. Seit 2016 wurden hiermit in Langenhagen ca. 200 geförderte Wohnungen begründet.

#### STÄDTEBAUFÖRDERPROGRAMME NUTZEN

Die Städtebauförderung ist ein wichtiges Instrument zur Unterstützung von nachhaltiger Stadtentwicklung. Die Ziele einer sozial, wirtschaftlich und ökologisch ausgewogenen Stadtentwicklung können in Langenhagen mit Städtebaufördermitteln konkretisiert werden.

Meist sehr wirksam sind Städtebauförderprogramme wie Stadtsanierung oder Stadtumbau, bei denen Bund und Land je 1/3 der Fördermittel bereitstellen. Entsprechend dem ISEK sind hierfür folgende Projekte besonders geeignet:

**Wiesenau: Sozialer Zusammenhalt** [Priorität A, s. S. 132 ff.]

**Stadtmitte ausbauen: Lebendige Zentren** [Priorität A, s. S. 172 ff.]

#### FLÄCHENMANAGEMENT



Abb.5.3/44 Wiesenau aus Südwesten



Die Stadt Langenhagen hat mit der eigenen Entwicklungsgesellschaft Langenhagen [EL] eine handlungsfähige Akteurin zur Unterstützung von Schlüsselprojekten der Stadtentwicklung. Durch den kommunalen Zwischenerwerb kann die Stadt Entwicklungshemmnisse überwinden und bedarfsgerechte Baulandentwicklung betreiben. Außerdem hat sie weitgehendere Einwirkungsmöglichkeiten auf Käufer und Bauherren bezüglich der städtebaulichen und architektonischen Gestaltung und der Profilierung der Wohnungen.

#### Zwischenerwerb von Schlüsselgrundstücken für die Stadtentwicklung [Priorität A]

Die Bodenbevorratung als Zwischenerwerb, wie im Weiherfeld und beim Projekt Eichenpark, wird auch weiterhin durch die EL betrieben. Der Schwerpunkt für den Zwischenerwerb von Flächen liegt im Siedlungsbestand und auf den benannten Entwicklungspotentialen [s. Anhang 2 Steckbriefe Wohnen]. In den Ortsteilen Engelbostel und Godshorn, die wesentliche Entwicklungsschwerpunkte in den nächsten Jahren darstellen, hat die EL angefangen den Zwischenerwerb von Flächen zu tätigen. Somit wurde in den letzten Jahren der Grundstein für die zukünftige Wohnbauentwicklung von Langenhagen gelegt. Die Entwicklungsgesellschaft wird deshalb weiterhin alle möglichen Optionen zum Kauf der ausgewählten Flächen zur Siedlungsentwicklung wahrnehmen [ggf. auch über die Ausübung von Vorkaufsrechten], um eine zielgerichtete Stadtentwicklung zu ermöglichen.

#### AKTIVIERENDE INFORMATION DER EIGENTÜMER



Abb. 5.3/45 Krähenwinkel

Der Wohnungsmarkt ist für Außenstehende relativ unübersichtlich. Vor allem im Wohnungsbestand, bei Siedlungen mit Generationenwechsel und Attraktivitätshemmnissen, wie z.B. Fluglärm, führt dies dazu, dass die Dynamik auf dem Gebrauchtwohnungsmarkt gehemmt ist und die Gefahr besteht, dass die Attraktivität des Standortes dadurch sinkt. Andererseits fehlen potentiellen Nachfragern teilweise Informationen, um für sie geeigneteren Wohnraum zu finden.

Bei der weiteren Ausgestaltung der Wohnungsmarktbeobachtung ist zu prüfen, mit welchen Mitteln mehr Transparenz auf dem Wohnungsmarkt geschaffen werden kann, damit Anbieter und Nachfrager im Sinne der Stadtentwicklungsziele des ISEK aktiv werden. Mögliche Maßnahmen dabei sind:

#### Öffentlichkeitsarbeit zur Wohnungsmarktentwicklung [Priorität C]



Abb. 5.3/46 Brink, Vor den Kämpen

Hier bietet es sich an, die im Rahmen des Monitoring erstellten Wohnungsmarktberichte auch in den lokalen Medien zu veröffentlichen. Falls zu einem späteren Zeitpunkt die Beliebtheit von einzelnen Wohnstandorten deutlich nachlassen sollte, könnte ggf. flankierend zu anderen Maßnahmen auch Standortmarketing betrieben werden.

#### Grundstücksbörse im Internet [Priorität C]

Ähnlich wie bisher praktiziert, kann bei den Baugebieten eine Übersicht über verfügbare Baugrundstücke gegeben werden.

#### Baugruppenbörse für Wohneigentumsgemeinschaften [Priorität C]

In den vergangenen Jahren bildeten Haushalte mit städtischen Wohnstilen und dem Wunsch nach Neubau zunehmend Baugruppen, um gemeinsam Projekte zu realisieren. Bisher ist diese Form weitgehend nur in Großstädten nachgefragt. Baugruppenbörsen sind jedoch geeignete Elemente, um in der Stadt auf kleinen Parzellen neu zu bauen. Für den Fall, dass Langenhagen als Standort für diese Haushaltstypen interessant sein sollte, kämen zentrale Baupotentiale wie z.B. Eichenpark dafür infrage.

#### Wohnlotse für die Aktivierung innerer Potentiale [Priorität C]

Eine neue Form der Aktivierung von Eigentümern und Bewohnern im Siedlungsbestand ist die Anstellung eines „Wohn-Lotsen“ bzw. einer „Wohn-Lotsin“. Eine solche Person könnte besonders in den Siedlungen der 50er bis 70er Jahre die Sanierung und Modernisierung des Bestandes beflügeln. Dabei ist allerdings die Frage zu klären, wo die Stelle geschaffen und wie sie zu finanzieren ist.

Mögliche Aufgaben von Wohn-Lotsen sind z.B.:

- Allgemeine Information „rund um die Alt-Immobilie“
- Erfahrungsaustausch ermöglichen z.B. durch Alt-Bauherren-Stammtisch
- Vermittlung zwischen den beteiligten Akteuren
- Imagearbeit und aktives Marketing für Bestandsimmobilien
- Stärkere Vernetzung und Kooperation der bestehenden Dienstleistungs- und Beratungsangebote
- Evtl. auch Bauherren-Beratung für Baugruppen
- Beratung bei altengerechtem Umbau von Wohnungen bzw. bei der Suche von altersgerechten Wohnobjekten

## MAßNAHMENPLAN WOHNUNGSBAU

Der Maßnahmenplan [s. unten] stellt die Lage aller in Kap. 5.3.A und 5.3.B erläuterten Baulücken und größeren Bauoptionen dar. Diese sind mit unterschiedlichen Prioritäten und kalkulierten Wohnungsmengen [s. Kapitel 3.3 S. 47] versehen, die im Anschluss erläutert werden. Weitere Maßnahmen und gutachterliche Empfehlungen enthalten Kap. 8.3 – 8.7 [s. S. 258 ff.].

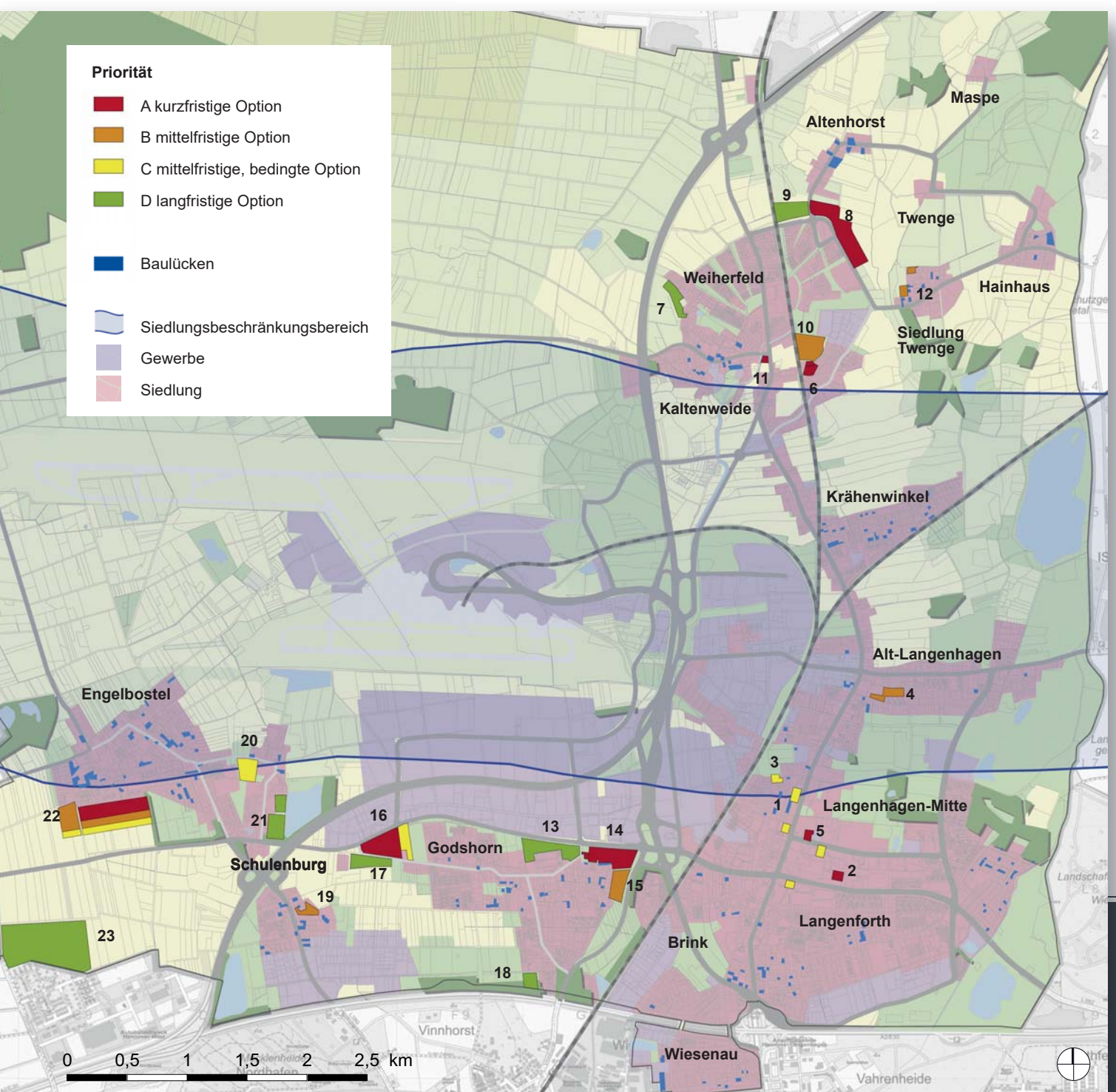


Abb. 5.3/47 Maßnahmenplan Wohnungsbau



## EINZELKRITERIEN FÜR DIE PRIORISIERUNG DER MASSNAHMEN

Die Baupotentiale wurden hinsichtlich ihrer Lage, Rahmenbedingungen für die Realisierung und ihrer Marktgängigkeit überprüft und im Vergleich mit lokalen Alternativen mit unterschiedlichen Prioritäten versehen, die den allgemeinen Prioritätensetzungen des ISEK entsprechen [s. S. 257].

### KRITERIEN FÜR DIE DEFINITION „PRIORITÄR / KURZFRISTIG“

#### Lage

- Nähe zu Nahversorgung, Stadtzentrum, Schienenverkehr
- Nähe zu Parks und Landschaft, Ruhe
- Ortsidentität deutlich vorhanden
- Baugebiet gut ins Umfeld integrierbar

#### Rahmenbedingungen

- Bau- und Planungsrecht ist vorhanden / in Arbeit
- Wenig Einschränkungen durch Immissionen, andere Nutzungen, Landschaftsschutz, Denkmalschutz u.ä.

#### Markt

- Attraktivität für Wohnungssucher
- öffentlicher Grundbesitz bzw. Erwerb absehbar

### KRITERIEN FÜR DIE DEFINITION „BEDINGT / ENTWICKLUNGSRESERVE“

#### Lage

- Entfernung zu Nahversorgung, Stadtzentrum, Schienenverkehr
- Entfernung zu Parks und Landschaft, Ruhe
- Wenig Ortsidentität vorhanden
- Baugebiet schwer ins Umfeld integrierbar

#### Rahmenbedingungen

- Deutliche Einschränkungen durch Planungen, Immissionen, andere Nutzungen, Landschaftsschutz, Denkmalschutz u.ä.

#### Markt

- Geringe Attraktivität für Wohnungssucher
- Öffentlicher Grundbesitz bzw. Erwerb nicht absehbar

#### Stadtbereich Mitte

1. Walsroder Straße
2. Innenstadt
3. Südlich Imhoffstraße
4. Norta-Gelände
5. Schornsteinfegerschule

#### Stadtbereich Nord

6. Nördlich Bissendorfer Weg
7. Westlich Lindenstraße
8. Weiherfeld Nordost
9. Weiherfeld Nord
10. Große Wiese
11. NP-Markt
12. Siedlung Twenge

#### Stadtbereich West

13. Westlich Hermannsburger Str.
14. Östlich Hermannsburger Straße
15. Westlich Vinnhorster Straße
16. Westlich Godshorn I
17. Westlich Godshorn II
18. Westlich Birkenallee
19. Schulenburger Mühle
20. Dorfstraße Nordost
21. Westlich Angelsee
22. Südlich Schulstraße
23. Schwarze Heide

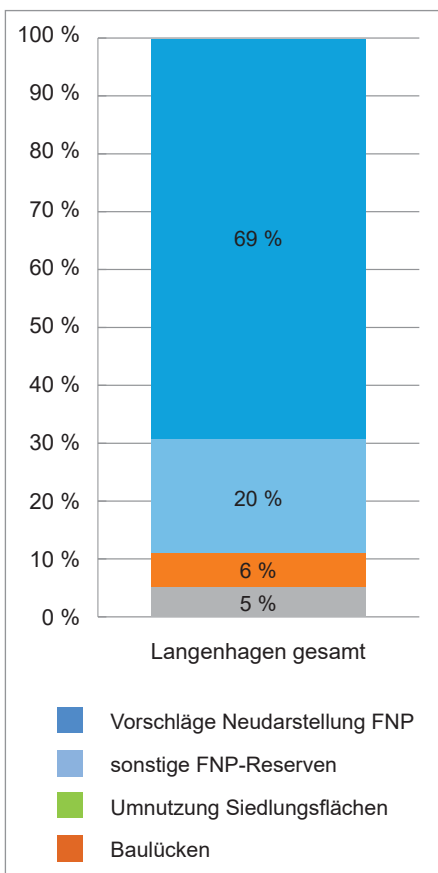


Abb. 5.3/48 Baupotentiale nach Art der Entwicklung – Übersicht

## UMFANG UND VERTEILUNG DER WOHNUNGSBAUPOTENTIALE

Die ermittelten und dargestellten Baupotentiale bis 2030 haben einen Umfang von insgesamt etwa 1.820 Wohneinheiten, die nach Art, Lage und Priorität unterschiedlich im Stadtgebiet verteilt sind. Weitere 1.120 Wohneinheiten kommen zusätzlich als Optionen für eine langfristige Entwicklung [nach 2030] bzw. als Handlungsreserve hinzu. Insgesamt ergibt sich ein Wohnungsneubaupotential von 2.940 Wohneinheiten.

**OFFENHALTUNG VON HANDLUNGSRESERVEN: BIS 75 % DER POTENTIALE**  
 Entsprechend den Aussagen des Wohnraumversorgungskonzeptes der Stadt Langenhagen [s. Kapitel 2.7 S. 33] werden bis 2030 etwa 1.400 zusätzliche Wohnungen benötigt, um das prognostizierte Bevölkerungswachstum zu ermöglichen. Es würden dann also etwa 50 % der Baupotentiale in Anspruch genommen. Der Rest wird als Handlungsreserve aufgrund von Unwägbarkeiten hinsichtlich der Entwicklung des Wohnungsmarktes und der Mobilisierung von Grundstücken vorgehalten.

Welche der dargestellten Potentiale bis 2030 wirklich gebaut werden und welche nicht, hängt von vielen Faktoren, besonders der Grundstücksmobilisierung ab. Der Übersicht in Abb. 5.3/51 kann eine mögliche, plausible Verteilung der angestrebten Bebauung entnommen werden.

Als Handlungsreserve können folgende Gebiete herangezogen werden:

- Kaltenweide, westlich Lindenstraße [Priorität D, s. Anhang 2 Nr. 7]
- Kaltenweide, Weiherfeld Nord [Priorität D, s. Anhang 2 Nr. 9]
- Godshorn, westliche Hermannsburger Straße [Priorität D, s. Anhang 2 Nr. 13]
- Godshorn, westlich Godshorn II [Priorität D, s. Anhang 2 Nr. 17]
- Godshorn, westlich Birkenallee [Priorität D, s. Anhang 2 Nr. 18]
- Schulenburg, westlich Angelsee [Priorität D, s. Anhang 2 Nr. 21]
- Schwarze Heide [Priorität D, s. Anhang 2 Nr. 23]

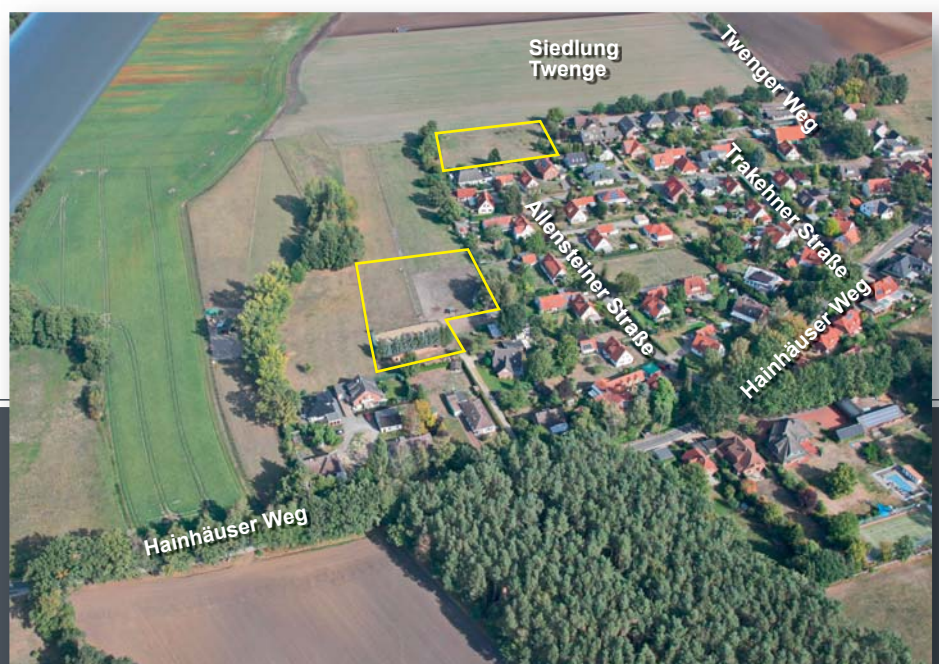


Abb. 5.3/49 Eigenentwicklung: Kleinere Baupotentiale Siedlung Twenge



Abb. 5.3/51 Wohnen am Stadtpark „Niederrader Allee“

Art / Priorität	Potential		angestrebt	
	gesamt	relativ	absolut	
Baulücken	457 WE	30 %	137 WE	
kurzfristig / prioritär	763 WE	100 %	763 WE	
mittelfristig, Ziel	415 WE	80 %	332 WE	
mittelfristig, bedingt	183 WE	40 %	73 WE	
langfristig / Reserve	1.121 WE	10 %	112 WE	
Gesamt	2.939 WE	48 %	1.417 WE	

Abb. 5.3/50 Umfang der Wohnungsneubaupotentiale und der in etwa angestrebten Realisierung – Übersicht

**VERTEILUNG DER BAUPOTENTIALE NACH DER ART DER ENTWICKLUNG**  
 Die Verteilung der Entwicklungsmöglichkeiten für Wohnungsbau entspricht der in Kapitel 5.1 [s. S. 100 ff.] beschriebenen beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung, die Raum für neue Entwicklungsmöglichkeiten eröffnet, aber gleichzeitig die ortstypischen Qualitäten bewahrt und dadurch ein moderates Wachstum ermöglicht:

Der größte Anteil der Baupotentiale und Handlungsreserven befindet sich in der Vorstadt Godshorn, im Vorort Kaltenweide und der Schwarzen Heide im statistischen Bezirk Engelbostel. Die Entwicklungsoptionen in der Kernstadt sind in den letzten zehn Jahren nahezu ausgeschöpft und stellen daher lediglich geringen Anteil dar. Die kleinen Siedlungen und Weiler verfügen über ausreichend geeignete Möglichkeiten zur Deckung des Eigenbedarfs [vgl. Abb. 5.3/52].

In den letzten zehn Jahren konnte Langenhagen auf Außenentwicklung nahezu verzichten. Doch mittlerweile sind die Potentiale im Siedlungsbestand aufgebraucht und nur eine weitere Außenentwicklung kann dem prognostizierten Bevölkerungswachstum ausreichend Raum ermöglichen. Dies ist der Grund dafür, dass 89 % der Baupotentiale Siedlungserweiterungen sind und nur etwa 11 % im Siedlungsbestand liegen. Reserven in bereits erschlossenen Baugebieten sind nur marginal vorhanden und daher als Baulücken einbezogen.

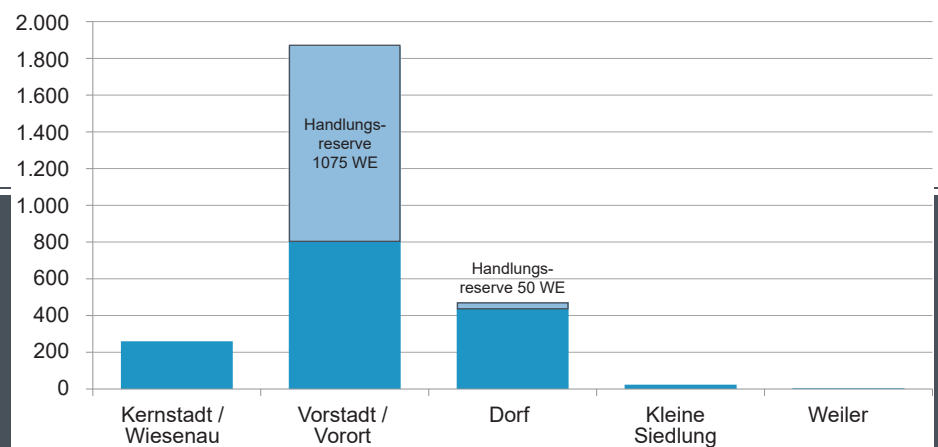


Abb. 5.3/52 Baupotentiale nach Lage im Siedlungstyp



## E. FOCUS STADTMITTE: HAUPTORTE DES STÄDTISCHEN LEBENS PFLEGEN UND AUSBAUEN

*Der nach den Eingemeindungen begonnene Aufbau der neuen Stadtmitte Langenhagens zwischen Langenforther Platz und Stadtpark ist noch nicht abgeschlossen [vgl. S. 24, 164 ff.]. Der weitere Ausbau der Stadtmitte entsprechend der gewachsenen Rolle Langenhagens als Mittelzentrum mit z.T. oberzentraler Funktion ist eine Schlüsselaufgabe für die Stadtentwicklung der nächsten 10 bis 15 Jahre.*

### LEITLINIEN FÜR DAS STADTZENTRUM LANGENHAGEN

Der Weiterentwicklung des Stadtzentrums liegen die Leitlinien, Ziele und Aufgaben zugrunde, wie sie in dem moderierten Beteiligungsverfahren „Zukunftsforum zum Stadtzentrum Langenhagen“ [Quelle: Stadt Langenhagen, 2007] von September 2006 bis Februar 2007 erstellt wurden.

Sie sind noch weitgehend aktuell und werden daher als Ziele und Aufgaben in das ISEK integriert. Im Folgenden sind die Inhalte, gegliedert nach drei Handlungsfeldern, zunächst dokumentiert. Zugunsten der Übersichtlichkeit wurden die Leitlinientexte und Projektvorschläge untergliedert und redaktionell umformuliert.

### HANDLUNGSFELD „KULTUR, BILDUNG UND FREIZEIT“

Prolog: Langenhagen besitzt ein reges Kulturleben und ein aktives Bildungsnetzwerk mit qualitativ hochwertigen Einrichtungen. „Unsere Stadt zeichnet sich durch ein umfassendes Sportangebot, Musikveranstaltungen in Kirchen sowie beliebte Feste und Märkte aus, wie das Stadtfest, den Wochenmarkt, das Kleinkunstfest Mimuse oder das Schützenfest. Eichenpark, Wietzepark, Silbersee und andere weitläufige Grünflächen bieten gute Naherholungsmöglichkeiten in unmittelbarer Zentrumsnähe.“

*Leitlinie: Unser Stadtzentrum soll seine Funktion als zentraler Raum für gesellschaftliches Leben, Kultur, Bildung, Sport und Freizeit ausbauen. [Quelle: Zukunftsforum Stadtzentrum Langenhagen, S. 2, 2007]*

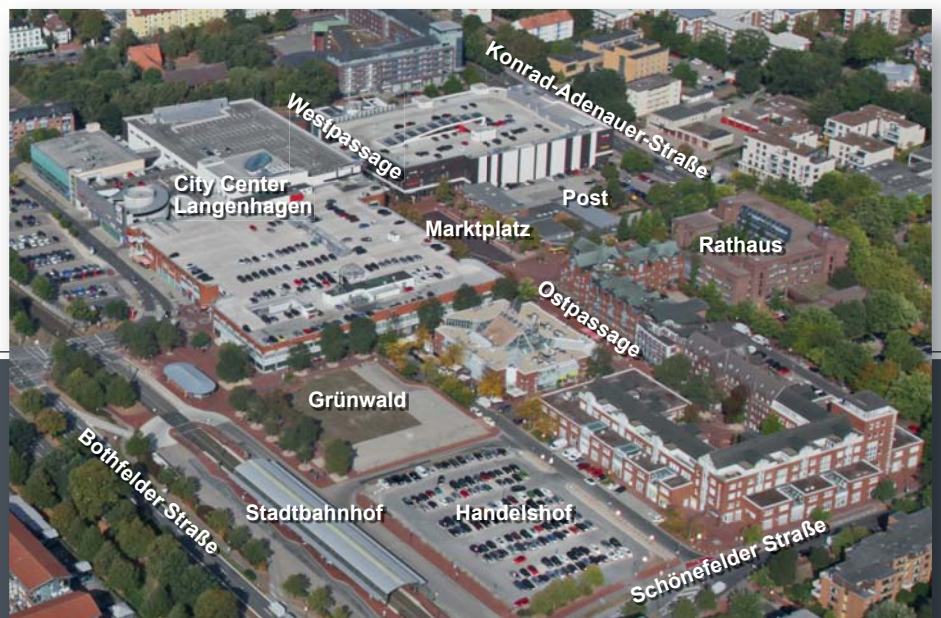


Abb. 5.3/53 Stadtmitte Langenhagen

## ZIELE UND AUFGABEN

- Gesellschaftliches Leben unterstützen in den vorhandenen Einrichtungen und Veranstaltungsstätten
- Profil als Bildungsstadt schärfen, Angebotsvielfalt durch Marketing bekanntmachen
- Vielfältige Sporteinrichtungen und -angebote fördern und entwickeln
- Freizeitangebote im Stadtzentrum schaffen, kommerziell und nichtkommerziell – Raum für Aktivitäten für alle Generationen und Bevölkerungsgruppen
- Initiativen fördern, dass Jugendliche ihre Zeit im Stadtzentrum verbringen

## Projektvorschläge mit mindestens 5 Nennungen

- Freizeit: Markt- und Festplatz im Stadtkern
- Bildung: Kommunales Netzwerk bilden, Bildungsstadt + Weiterbildungsstadt
- Jugend: Jugendfreizeit-, Fußball- und Basketballplatz, Outdoorbillard, Graffitiwände usw.
- Kunst: Kunst am Bau im öffentlichen Raum

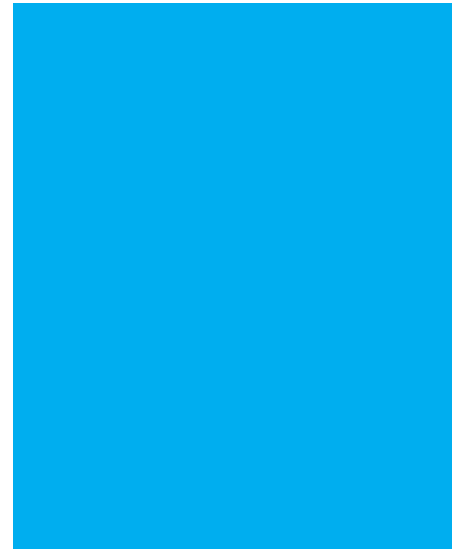


Abb. 5.3/54 Bildunterschrift

## HANDLUNGSFELD „HANDEL UND WIRTSCHAFT“

Prolog: Die Wege zu den Geschäften in unserem Stadtzentrum sind kurz. Wir Langenhagener können sie in wenigen Minuten zu Fuß oder mit dem Fahrrad sowie mit Stadtbahn und Auto aus allen Teilen der Stadt erreichen. Die gute Zugänglichkeit des Stadtzentrums empfinden wir als besonders kundenfreundlich. Sowohl an der Walsroder Straße als auch rund um den Marktplatz gibt es Fachgeschäfte mit einem gut sortierten Angebot. Das CCL und die Markthalle stellen wichtige Anziehungspunkte dar. Eine besondere Atmosphäre schafft der Wochenmarkt. Hier treffen wir regelmäßig Freunde und Bekannte beim Einkaufen und zum Klönen.

*Leitlinie: Unser Stadtzentrum soll auch in Zukunft unsere erste Einkaufsadresse und gesellschaftlicher Treffpunkt bleiben. [Quelle: Zukunftsforum Stadtzentrum Langenhagen, S. 2, 2007]*

## ZIELE UND AUFGABEN

- Ansprechendes architektonisches Umfeld gestalten – als Grundlage für eine lebendige Atmosphäre, Attraktivität und eine hohe Aufenthaltsqualität im CCL und auf der Walsroder Straße
- Standort attraktiv für Fachgeschäfte mit Sortimentsvielfalt entwickeln – dadurch soll sich das Stadtzentrum positiv vom großflächigen Einzelhandel der „Grünen-Wiese-Standorte“ in den Nachbarorten unterscheiden
- Eigenständige Profilierung von Marktplatz / CCL einerseits und der „Aten Mitte“ Walsroder Straße andererseits unter dem Dach „Einkaufsstadt Langenhagen“



Abb. 5.3/55 Stadtvillen „Am Schulzentrum“

- Kurze Einkaufswege als Qualitätsmerkmal erhalten und gute Erreichbarkeit der Geschäfte sicherstellen

#### Projektvorschläge mit mindestens 3 Nennungen [Priorität C]

- Ostpassage: Post hierher verlegen
- Einzelhandel: einheitliches Profil für Einzelhandel Walsroder Straße entwickeln
- CCL: architektonisch öffnen und aufwerten
- Elisabethkirche: attraktives Gelände um die Elisabethkirche [umgesetzt]
- Quartiersverwaltung: alternative Verwaltung im Quartier

#### HANDLUNGSFELD „WOHNEN, ARCHITEKTUR UND VERKEHR“

Prolog: Unser Stadtzentrum besitzt gute Potentiale bezüglich Wohnen und Aufenthaltsqualität. Seine besonderen Vorteile liegen in den kurzen Wegen zu allen wichtigen Einrichtungen des Alltags wie Geschäften, Post, Schulen, Sportanlagen, Bibliothek, Rathaus usw. Mit dem Eichenpark befinden sich großzügige Grünflächen in fußläufiger Nähe. Zudem ist unser Stadtzentrum sehr gut mit dem öffentlichen Personennahverkehr, dem Rad und dem Auto zu erreichen. Trotz dieser positiven Ansätze suchen wir nach Verbesserungen.

*Leitlinie: Unser Stadtzentrum soll der Mittelpunkt unserer Stadt sein, in dem sich alle Langenhagenerinnen und Langenhagener häufig und gerne aufhalten.*  
 [Quelle: Zukunftsforum Stadtzentrum Langenhagen, S. 3, 2007]



Abb. 5.3/56 Spielpunkt Konrad-Adenauer-Straße

#### ZIELE UND AUFGABEN

- Wohnfunktion und -qualität für alle Altersgruppen fördern
- Belebung und Umgestaltung des Stadtzentrums unterstützen durch geeignete städtebauliche bzw. architektonische Maßnahmen
- Differenzierte und maßstäbliche Gebäudestruktur, Lichtgestaltung, Grün- und



Freiflächengestaltung sowie Möblierung des öffentlichen Raumes

- Ansprechende Einkaufs-, Aufenthalts- und Freizeitmöglichkeiten entwickeln, orientiert an den unterschiedlichen Bedürfnissen verschiedener Altersgruppen
- Den Raum zwischen CCL/Marktplatz und Walsroder Straße entlang des Parks mit Funktionen versehen, die die Aufenthalts- und Erlebnisqualität stärken und die beiden Einkaufspole Langenhagens miteinander vernetzen
- Walsroder Straße zwischen Elisabethkirche und Konrad-Adenauer-Straße gestalterisch aufwerten, so dass sie ein „eigenes Gesicht“ bekommt
- Bus- und Stadtbahnverkehr optimieren und Fuß- und Radwegenetze entwickeln und verbessern durch ein geschlossenes Konzept, das die Grünflächen einbezieht
- Erreichbarkeit des Zentrums verbessern durch innovative Parkplatzkonzepte mit hoher Akzeptanz
- Verkehr im und rund um das Stadtzentrum möglichst konfliktfrei abwickeln
- Öffentlichen Raum entwickeln für Offenheit und Benutzbarkeit für alle Bevölkerungsgruppen



Abb. 5.3/57 Entwicklungsschwerpunkt Innenstadt, hier mit neuem Einkaufszentrum im Bereich der Westpassage, Marktplatz-neugestaltung und Postgelände

#### Projektvorschläge mit mindestens 5 Nennungen [Priorität C]

Zentrum „Kern“ / CCL

- Ostpassage beleben: Post
- Eine absolute Mitte als Treffpunkt gestalten [wie „Unterm Schwanz“ bzw. Kröpcke-Uhr]

Stadtbild und Stadtgrün

- Eichenpark: Nutzungen Zentrum ggf. ergänzen
- Raumgestaltung Stadtpark

Verkehr

- verbesserte Ampelschaltung Langenforther Platz, Vorbild Godshorn
- Wegekonzert entwickeln, Radwege
- Grüne Welle

Wohnen

- Verkehrsberuhigte Wohnbebauung entlang der „Grünen Meile“ als Achse Walsroder Straße – CCL

Walsroder Straße

- Neugestaltung fortsetzen

Aufenthaltsqualität

- Parkplätze für Menschen: Bänke



Abb. 5.3/58 Ostpassage

Die Entwicklung der Innenstadt ist ein kontinuierlicher Prozess, den die Stadt Langenhagen auch in den vergangenen Jahren weiter vorangetrieben hat. Die bereits umgesetzten Maßnahmen können im Rahmen des Monitorings, [s. Anhang 1 S. 266], nachvollzogen werden. Zur vertiefenden Ziel- und Aufgabenfindung fanden 2017 ein Workshop [Mai] und ein öffentliches Innenstadtforum [Herbst] mit Rundgang und anschließender Diskussion statt. Auch im Rahmen der Fortschreibung des ISEKs wurden diese Ziele weiterführend mit der Öffentlichkeit abgestimmt und mit den Zielsetzungen der einzelnen Fachplanungen, wie dem Einzelhandelskonzept, konkretisiert.

Folgende Aussagen wurden dabei für die Entwicklungsflächen der neuen Mitte getroffen und sollten im Rahmen der Stadtentwicklung weiterverfolgt werden:

#### **Handelshof und Grünwald** [Priorität A, s. Anhang 2 Nr. 2]

- Entwicklung der beiden Potentialflächen in Kombination
- Handelshof: Bebauung mit Wohn- und Geschäftshaus
- Ansiedlungsfläche für einen Bio-Lebensmittelmarkt bei geeigneter Bebauung: trotz ausreichender Versorgung im periodischen Bereich könnte das vorhandene Angebot qualitativ ergänzt werden
- Grünwald: Freiraum- bzw. Platzgestaltung

#### **Schornsteinfegerschule** [Priorität A, s. Anhang 2 Nr. 5]

- Umnutzung der zentralen Fläche durch Standortverlagerung nach Hannover möglich
- Neuordnung innerhalb des Zentrums durch Abriss der vorhandenen Bausubstanz
- Hohe Lagegunst für Wohnungsbau vorhanden: Nähe Stadtpark und Neue Mitte



Abb. 5.3/59 Außengastronomie Markthalle



Abb. 5.3/60 Grünwald und Handelshof



Abb. 5.3/61 Postgelände, Marktseite

#### Parkplatz östlich des Rathauses [Priorität A]

- Rathuserweiterung

#### Postgelände [Priorität B]

- Ansiedlung von weiterem Einzelhandel [unterrepräsentierte Sortimente, CIMA 2020 vgl. Abb. 24, S. 33]
- Alternative bzw. ergänzende Ansiedlung von Dienstleistungen, Gastronomie etc.
- zukünftige Nutzung mit frequenzbringender Wirkung zur Stärkung der Innenstadt forcieren
- geringen Anteil an Wohnungen integrieren

#### Parkplätze südlich des CCL [Priorität C]

- bis auf Weiteres den Platz von Bebauung freihalten
- Veranstaltungsplatz
- Parksituation berücksichtigen
- bestehende Planungsrechte aufrechterhalten
- Teilbebauung, z.B. mit Kleinwohnungen

#### Schlüsselprojekt: Rahmenplan Stadtmitte [Priorität A]



Abb. 5.3/62 Stellplätze südlich des CCL



Langenhagen ist keine gewachsene Stadt mit nur einem Zentrum. Vielmehr ist es ein Verbund aus vielen größeren und kleineren Zentren, einer alten und einer neuen Mitte, deren Vernetzung weiter zu stärken ist. Der Stadtpark ist ein bedeutender Bereich der Stadtmitte, der in diesen Zentrenverbund eingebunden werden sollte und auch als wesentliches Verbindungselement fungieren kann. Mit verschiedenen Planungen, wie politischen und verwaltungsinternen Workshops und einer breiten Öffentlichkeitsbeteiligung, konnten schon verschiedene Zielaussagen zu einzelnen Bereichen getroffen werden. Dabei stellt sich die übergeordnete Aufgabe, diese einzelnen Zielaufgaben in einen Rahmenplan Stadtmitte zusammenzuführen, der aus den verschiedenen nebeneinander existierenden Fachplanungen und Zielen eine integrative Entwicklungsstrategie für die Stadtmitte von Langenhagen formuliert.

Im Rahmen der Fortschreibung des ISEKs konnte die Notwendigkeit einer solchen Planung bereits politisch und öffentlich diskutiert werden. Dabei wurden u. a. eine mögliche Abgrenzung des Untersuchungsbereiches und erste Themen für den Rahmenplan besprochen.

Die Anbindung und Vernetzung innerhalb der Stadtmitte und die Verknüpfung mit dem restlichen Stadtgebiet sollte ein zentrales Thema für den Rahmenplan sein. Auch der Stadtpark soll stärker in dieses Netz eingebunden werden. Dafür sollten dessen Hauptachsen aufgewertet werden und als solche besser erkennbar sein. Hierzu sind v.a. die Eingänge des Stadtparks gestalterisch zu betonen.

Der Radverkehr und der ÖPNV haben auch in Langenhagen in den letzten Jahren mehr an Zuspruch gewonnen. Daher muss ein wesentliches Augenmerk des Rahmenplans auf die Stärkung dieser Aspekte in der Stadtmitte gelegt werden. Außerdem ist ein Konzept zum ruhenden Verkehr notwendig, der das Stadtbild stark prägt. Als ein wichtiger Bestandteil dessen soll die Einbindung des notwendigen Parkraums und auch die Gestaltung der Nebenräume entlang der



Abb. 5.3/63 Bahnhofsgebäude Pferdemarkt



Abb. 5.3/64 Alte Mitte: Elisabeth-Kirche und Arkaden

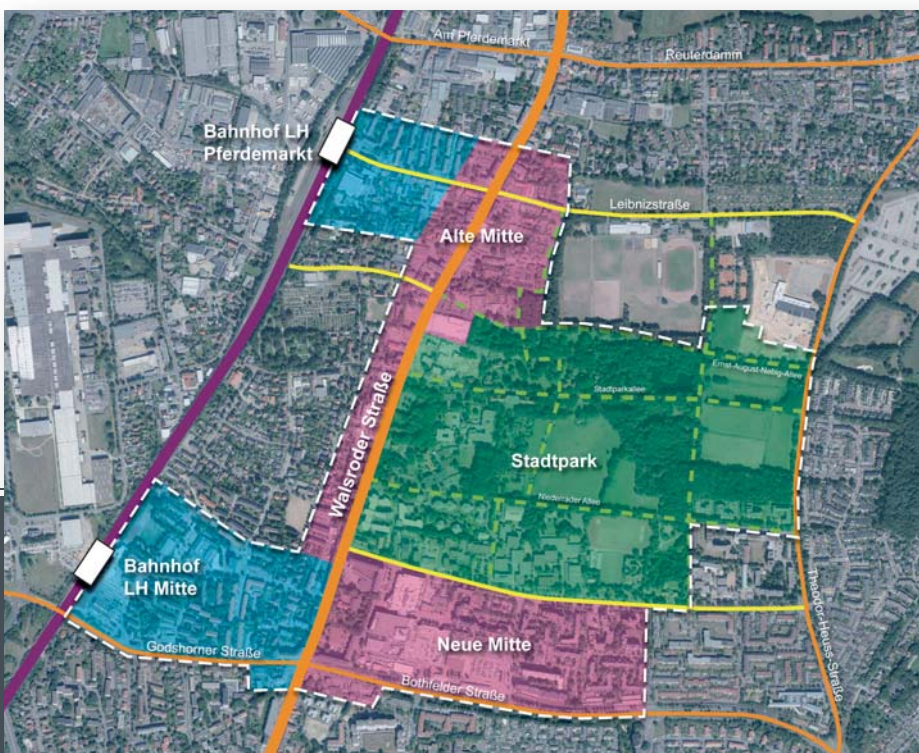


Abb. 5.3/65 Abgrenzung des Rahmenplans Stadtmitte unter Einbezug beider Bahnhöfe [blau] und des Stadtparks [grün]

Verkehrsachsen, z.B. Konrad-Adenauer-Straße, geprüft werden.

Die Zielaussagen aus den vorhandenen Planungen sollen eingebunden und aufeinander abgestimmt werden. Dabei sollen vor allem die Aussagen aus dem derzeitigen Sanierungsgebiet Kernstadt Nord und dessen Erweiterung berücksichtigt werden.

Zusammenfassend sollte der Rahmenplan Stadtmitte Aussagen zu folgenden



Themen beinhalten:

Vernetzung:

- Tragfähiges Wegenetz [weiter-]entwickeln: Anbindung und Vernetzung innerhalb der Stadtmitte an die Bahnhöfe, an den Stadtpark, an die neue und alte Mitte
- Verbindung mit dem restlichen Stadtgebiet vorantreiben
- Stadtpark stärker in dieses Netz einbinden, Hauptachsen und Eingänge des Stadtparks aufwerten und als solche erkennbar gestalten
- Barrierearmut: weiteren Ausbau- und Optimierungsbedarf aufzeigen

Verkehr:

- ÖPNV stärken
- Fokus auf Fuß- und Radverkehr setzen [auch in Bezug auf Barrierearmut]
- Stadtbildverträgliche Integration des ruhenden Verkehrs
- Gestaltung, Gliederung und Hierarchisierung der Verkehrsräume, z.B. Konrad-Adenauer-Straße

Freiraum:

- Charakterisierung von Plätzen und Raumfolgen: Gestaltungsmerkmale zur Hierarchisierung definieren
- Qualifizierung des öffentlichen [Frei-]Raumes: Gestaltungselemente zur Orientierung ergänzen
- Begrünungsanteile aus klimatischen Erwägungen erhöhen

Agenda:

- Entwicklungsoptionen zusammenführen, priorisieren und zeitlich einordnen
- Möglichkeiten von Nach- und Zwischennutzungen benennen

Hierbei handelt es sich nicht um eine abschließende Beschreibung der Themenfelder. Diese sind im Anschluss an das ISEK weiter zu konkretisieren.



Abb. 5.3/66 – 68 Eingang Stadtpark [oben], Konrad-Adenauer-Allee [Mitte], Barrieren im öffentlichen Raum [unten]



### Sanierungsgebiet Kernstadt Nord: Programm Lebendige Zentren – Erhalt und Entwicklung der Orts- und Stadtkerne [ehemals Aktive Stadt- und Ortsteilzentren]

Die Kernstadt Nord / Walsroder Straße [das Quartier entlang der Walsroder Straße zwischen Pferdemarkt, Bahnhof und Elisabeth-Arkaden] wird als ein zentraler Bereich für Wirtschaft und Kultur, Orte zum Arbeiten und Wohnen, für Versorgung und Freizeit gesehen. Der zentrale Bereich Langenhagens soll als Stadtmitte weiter ausgeprägt werden. Entsprechend den Ansprüchen integrierter Stadtentwicklung sind dabei wesentliche Elemente der noch vorhandenen historischen Struktur zu erhalten und mit neuen, städtischeren Elementen zu einem neuen, weitgehend harmonischen Ganzen zu integrieren. Die angestrebte Umgestaltung wird nicht nur der „Aten Mitte“ ein schöneres Gesicht und kräftiges Herz verleihen, sondern deutlich zur Identität der modernen Stadtlandschaft Langenhagens und ihrer Bewohner insgesamt beitragen.

Es sind vielfältige und tiefgreifende Maßnahmen in großen Teilen der Stadtmitte erforderlich, die mit städtischen Mitteln alleine kaum zu bewältigen sind. Als Motor der Stadtentwicklung bieten Städtebaufördermittel weitere private Modernisierungsanreize. Daher hat sich die Stadt Langenhagen für das Förderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ [seit 2020 „Lebendige Zentren“] beworben und wurde 2015 aufgenommen. Das beschlossene Sanierungsgebiet umfasst bislang einen 24,8 ha großen Bereich in der Kernstadt [s. Abb. 5.3/72]. Die Zielsetzungen beziehen sich dabei auf die VU Kernstadt Nord / Walsroder Straße, die 2014 erstellt wurde.

Die Entwicklungsziele, Maßnahmen und Projekte beschreiben sieben Handlungsfelder:

- Attraktivierung des Wohnens, der Stadtbildpflege und der Baukultur
- Wohnumfeld, Grün- und Freiraum, Klimawandel
- Grünanlagen
- Städtebauliche Neuordnung
- Soziale Infrastruktur, Handel und Dienstleistungen
- Verkehrliche Infrastruktur und Mobilität
- Management und Beteiligung, Bürgermitwirkung und Stadtleben

Die in diesem Zusammenhang geplanten Maßnahmen sind auf 12 Jahre angelegt und unterliegen einem kontinuierlichen Monitoring.



Abb. 5.3/69 Neuer Nahversorger am ehem. Norta-Gelände



Abb. 5.3/70 Umgestalteter Bahnhofsvorplatz, Pferdemarkt





Abb. 5.3/71 Umgestalteter Bahnhofsvorplatz, Pferdemarkt

Im Sanierungsgebiet Kernstadt Nord / Walsroder Straße wurde der Bahnhofsvorplatz Pferdemarkt aufwendig umgestaltet. Die Flächen für den ruhenden Verkehr wurden neu strukturiert und der Platzgestaltung angepasst, die das unter Denkmalschutz stehende Bahnhofsgebäude deutlich herausstellt. Standortstärkende Maßnahmen sind durch die Neugestaltung der Pflanzbeete mit Stauden und Baumanpflanzungen entlang der Walsroder Straße sichtbar. Zahlreiche stadtbildprägende Gebäude sind saniert und Ladenlokale für eine Nachnutzung umgestaltet worden.

Zudem hat sich die Stadt Langenhagen Mitte 2019 für das Sanierungsprogramm „Zukunft Stadtgrün“ beworben. Allerdings fand Anfang des Jahres 2020 eine Neustrukturierung der Städtebauförderung statt und dadurch eine Zusammenlegung und Umbenennung der Sanierungsprogramme. Der Programmteil „Zukunft Stadtgrün“ wurde dem Teil „Lebendige Zentren – Erhalt und Entwicklung der Orts- und Stadtkerne“ zugeordnet.

Daraus ergibt sich, dass eine Neuanmeldung für ein weiteres Sanierungsgebiet nicht erforderlich ist. Vielmehr soll eine Gebietserweiterung des Sanierungsgebietes Kernstadt Nord um den Bereich des Stadtparks erfolgen. Das Sanierungsgebiet würde demnach eine Erweiterung von 43,9 ha erfahren und 68,7 ha umfassen. Eine Rückmeldung wird Ende 2020 erwartet.





-  Sanierungsgebiet
-  Beschlussgebiet

Abb. 5.3/72 Sanierungsgebiet Kernstadt Nord mit potentieller Erweiterung [Beschlussgebiet] des Geltungsbereiches



Mit der beabsichtigten Gebietserweiterung „Stadtspark“ wird es sich künftig um eine Gesamtmaßnahme einschließlich der bisherigen Sanierungsmaßnahmen handeln. Dabei werden die ursprünglichen Ziele aufgegriffen und in die Gesamtmaßnahme Kernstadt überführt. Ziel des ursprünglichen Förderprogramms „Zukunft Stadtgrün“ war es, Maßnahmen zu fördern, die der Sanierung bzw. Qualifizierung, der Anlage und Vernetzung öffentlich zugänglicher Grün- und Freiflächen im Rahmen der baulichen Erhaltung und Entwicklung von Quartieren als lebenswerte und gesunde Orte dienen.

Die Maßnahmen leisten damit einen Beitrag zur Lebens- und Wohnqualität, zur gesellschaftlichen Teilhabe, zur Verbesserung des Stadtklimas und der Umweltgerechtigkeit, insbesondere durch eine gerechte Verteilung qualitativ hochwertigen Stadtgrüns sowie zum Erhalt der biologischen Vielfalt und der Naturerfahrung.

Im bisherigen Sanierungsprozess des Gebietes „Kernstadt Nord“ wurde die Aufwertung und Qualifizierung des öffentlichen Raumes, des Wohnumfeldes sowie von Grün- und Freiflächen aber auch die Instandsetzung, Erweiterung und Modernisierung von Gebäuden zu dem auch öffentliche Infrastruktur des Quartiers im Rahmen von quartiersbezogenen Stadtgrünmaßnahmen gefördert. Ferner wurde die Herstellung multifunktionaler Grün- und Freiflächen von ökologischer, sozialer und städtebaulicher Bedeutung und die Vernetzung von Grün- und Freiräumen bezuschusst. Ebenso gehörten Bau- und Ordnungsmaßnahmen auf Grundstücken mit leerstehenden, fehl- oder mindergenutzten Gebäuden und von Brachflächen einschließlich Nachnutzung beziehungsweise Zwischennutzung durch Grün- und Freiflächen, Maßnahmen der Barrierearmut bzw. -freiheit zu den geförderten Maßnahmen. Der Prozess wurde durch die Beteiligung und Mitwirkung der Bürgerinnen und Bürger begleitet.



Abb. 5.3/73 Blick auf die alte Mitte den Bahnhof Pferdemarkt in der Kernstadt Nord

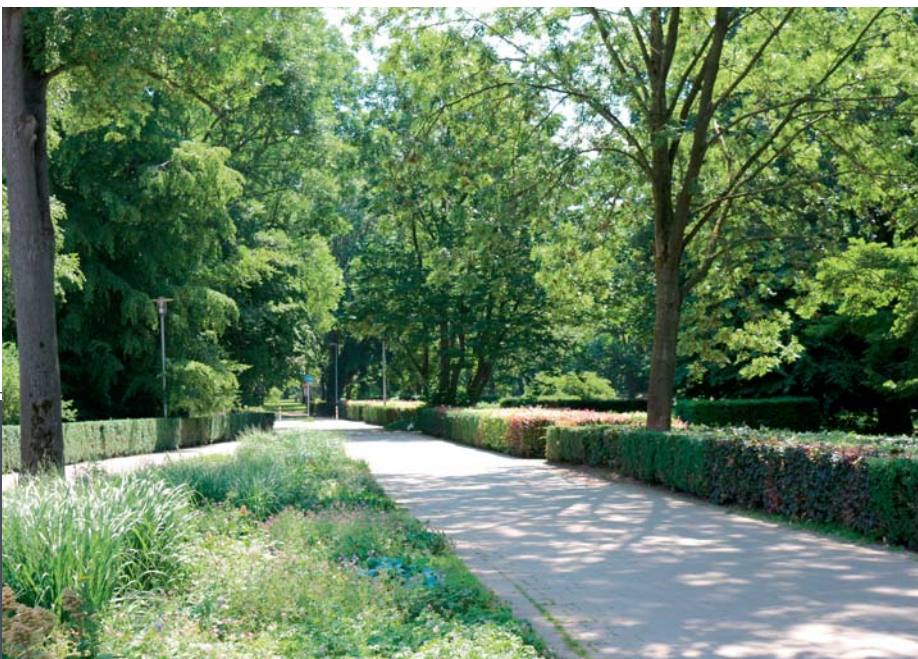


Abb. 5.3/74 Eingang Stadtspark, Elisabeth-Arkaden

Viele der genannten Zielsetzungen finden sich in den Entwicklungszielen der Gesamtmaßnahme „Lebendige Zentren – Kernstadt Nord / Walsroder Straße“ wieder.

Dabei werden die für das Programmgebiet „Zukunft Stadtgrün“ definierten Entwicklungsziele in die Entwicklungsstrategie des Programms „Lebendige Zentren“ eingebunden. Hier zu nennen wären bspw. die Qualifizierung des Stadtparks als historischen Ort, grüne Lunge und zentrale Erholungsfläche, die Verbesserung der Stadtparkeingänge sowie Parkränder, die Aufwertung des öffentlichen Raumes und der Frei- und Grünflächen, die Vernetzung öffentlich zugänglicher Grün- und Freiflächen. Diese Aspekte sind engverknüpft mit Überlegungen zur Verbesserung des Stadtklimas insgesamt.



*Abb. 5.3/75 Blick auf die neue Wohnbebauung Eichenpark aus dem Stadtpark*



*Abb. 5.3/76 Stadtpark*





Abb. 5.3/77 Marktplatz Langenhagen



Abb. 5.3/78 Marktplatz Langenhagen

**Innenstadt ausbauen** [Priorität A, B, C]

Der Bereich zwischen Walsroder Straße, Konrad-Adenauer-Straße, Schönefelder Straße und Bothfelder Straße soll im Sinne bisheriger Planungsüberlegungen mit dem Ziel innerstädtischer Qualitäten ausgebaut werden mit Marktplatz und Veranstaltungen, gehobenem Einzelhandel, zentralen privaten und ggf. auch öffentlichen Dienstleistungen sowie städtischem Wohnen.

Entwicklungsbausteine sind folgende:

- Vor allem ebenerdige Parkplätze und das Postgelände sind untergenutzte Bereiche und sollen städtisch neu bebaut werden. Mit der Neubebauung des Postgeländes erhalten Marktplatz und Nordpassage eine neue Fassung und werden gestärkt. Parkraum kann, wie in anderen Innenstädten, prinzipiell durch ansprechend gestaltete Tiefgaragen oder Parkhäuser ersetzt oder ergänzt werden.
- Bei Neubaumaßnahmen in der Innenstadt sollen in der Regel in Obergeschossen Wohnungen untergebracht werden. Das Wohnen in zentralsten Lagen erfreut sich zunehmender Beliebtheit. Bewohner beleben die öffentlichen Räume nach Ladenschluss und wirken auch als soziale Kontrolle.
- Der zentrenrelevante Einzelhandel kann ggf. ausgeweitet, aber auch integriert werden in die umliegenden Strukturen. Bei zukünftigen Ergänzungen [s. Kap. 4.2 A S. 65 ff.] ist zugunsten schön gestalteter und belebter öffentlicher Räume auf die Außenorientierung der Geschäfte, ansprechende Fassadengestaltung sowie ergänzende Nutzungen in Obergeschossen hinzuwirken.
- Die öffentlichen Räume sind attraktiver zu gestalten. Besonders die Aufenthaltsqualität ist zu verbessern. Hierzu soll der Marktplatz neu gestaltet und ein multifunktionaler Entree-Platz am Stadtbahnhof neu angelegt werden. Außerdem ist das Wegenetz zu verbessern, primär die Verbindung über die Walsroder Straße zum Bahnhof.



Abb. 5.3/79 Entwicklungsschwerpunkte der Innenstadt





Abb. 5.3/80 Walsroder Straße

### Zentrale Stadtachse Walsroder Straße [Priorität C]

Die Walsroder Straße hat als historische Siedlungs- und Verbindungsstraße eine hohe Bedeutung für die Stadtmitte mit kleinteiliger Mischung von Nutzungen und Baustrukturen.

Zwischen Rathenaustraße und Reuterdamm befindet sich das Zentrum von Alt-Langenhagen u.a. mit zentrenrelevantem Handel, Gastronomie und Dienstleistungen.

Weitere Abschnitte sind heterogen und z.T. untergenutzt bebaut. Die strukturelle Erneuerung der „Alten Mitte“ wird im Rahmen der Städtebauförderung weiterverfolgt. Im Erdgeschoss können ggf. neue Flächen für Dienstleistungen und kleinteiligen, zentrenergänzenden Einzelhandel entstehen, in den Obergeschossen überwiegend Wohnungen.

### ENTWICKLUNGSBAUSTEINE UND HAUPTAUFGABEN

Wesentliche Bausteine und Aufgaben für die Weiterentwicklung der Stadtmitte sollen folgende Punkte sein:

- „Innenstadt“ mit Marktplatz, Handel, Dienstleistungen und mehr Wohnen
- Zentrale Stadtachse Walsroder Straße: Handel, „Alte Mitte“: Dienstleistungen, Gesundheit
- Nortagelände: Wohnen und Versorgen
- Stadtpark qualifizieren
- Angrenzende Wohnquartiere aufwerten
- Städtischer Wohnungsneubau: Schornsteinfegerschule, Postgelände, Handelshof
- Ggf. Achsen zum Bahnhof qualifizieren
- Stadtbahn verlängern



Abb. 5.3/81 Neue Mitte Langenhagen

## 5.4 RÄUMLICHES LEITBILD MITTELZENTRUM

Langenhagen verfügt über ein breit gefächertes Angebot an öffentlichen Einrichtungen und Anlagen, aber auch an Service-Dienstleistungen und Einkaufsmöglichkeiten. Bei diesen Angeboten wird es vereinzelt immer wieder zu Veränderungen kommen. Bei zukünftigen Fragen, in welchen Stadtteilen neue Angebote entstehen sollen oder evtl. auch einmal, wo am ehesten auf ein Angebot verzichtet werden kann, gibt das Räumliche Leitbild Mittelzentrum grundlegende Orientierung: Für Langenhagen wird ein hierarchisch abgestuftes Versorgungsniveau angestrebt – auf Basis der aktuellen Siedlungsstruktur und angelehnt an bzw. zur Konkretisierung von Begriffen aus der Raumordnung.

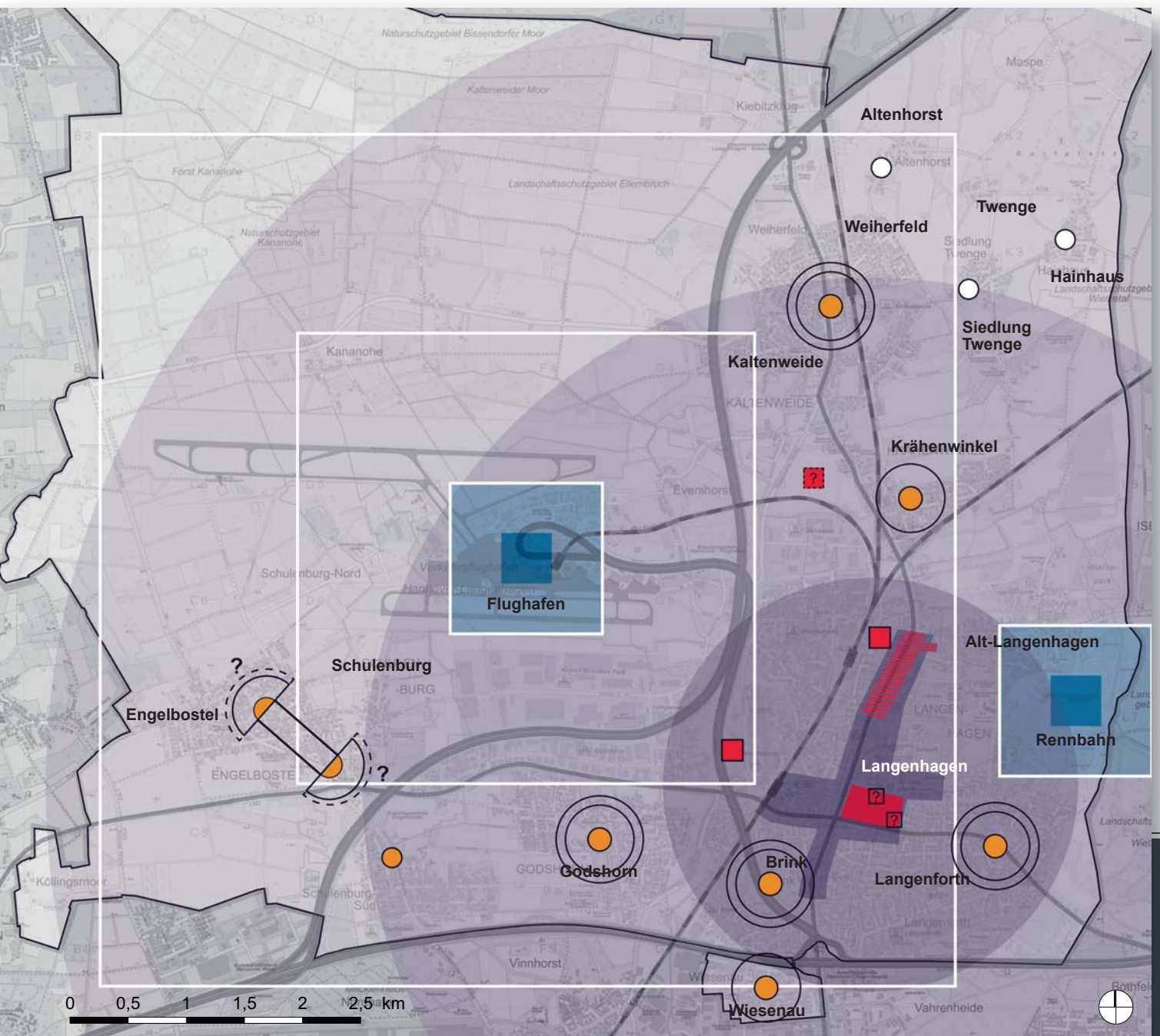






Abb. 5.4/2 Flughafen Hannover, Eingang zwischen Terminal B und C

VIELFÄLTIGES ANGEBOT IN BILDUNG, EINKAUF, FREIZEIT UND ERHOLUNG ALS BEWUSSTE STÄRKE AUSBAUEN UND SICHTBARER MACHEN

**HAUPTZIELE**

- A. Oberzentrale Standorte weiterentwickeln
- B. Mittelzentrum: Gehobene Versorgung im Schwerpunktbereich ausbauen
- C. Grundversorgung dezentral sichern



Abb. 5.4/1  
Räumliches Leitbild  
Mittelzentrum



**A. OBERZENTRALE STANDORTE WEITERENTWICKELN**

Mit dem Flughafen und der Galopprennbahn bestehen in Langenhagen zwei Einrichtungen mit deutlich überregionaler Ausrichtung und Bedeutung. Diese sollen gesichert und in ihrer Weiterentwicklung unterstützt werden.

**OBERZENTRALER STANDORT FLUGHAFEN**

Der Flughafen ist mit ca. 10.000 Beschäftigten, davon etwa 8.000 Vollzeitbeschäftigte, zweitgrößter Arbeitgeber Niedersachsens und ein sehr dynamischer Wirtschaftsfaktor in der Region. Angebote überregionaler Versorgung gibt es primär in folgenden Bereichen:

- Passagier- und Güterabfertigung
- Flughafenspezifischer Einzelhandel sowie Dienstleistungen im Terminal
- Kongress und Hotel mit Nähe zum Terminal
- Behörden wie Zollamt und Bundespolizei

In den vergangenen Jahren wurden am Flughafen zwischen rd. 5 und 6 Millionen Passagiere sowie umfangreiche Frachtgüter mit rd. 75.000 bis 80.000 Flugbewegungen transportiert. Der Flughafen kann jedoch deutlich höhere Passagiermengen aufnehmen: Die Terminals verfügen über Kapazitäten von 8 bis 10 Millionen Passagieren jährlich und die Start- und Landebahnen können bis zu 60 Flugbewegungen je Stunde bewältigen [s. [www.hannover-airport.de](http://www.hannover-airport.de)].

2009 ist das Passagier- und Frachtaufkommen aufgrund der Wirtschaftskrise deutlich eingebrochen. Daran ist die konjunkturelle Abhängigkeit deutlich zu erkennen. In den vergangenen zehn Jahren konnten sich die Passagierzahlen wieder steigern und 2017 wurde erstmals wieder eine höhere Passagierzahl erreicht als vor der Wirtschaftskrise. Allerdings sind noch ca. 10.000 Flugbewegungen weniger zu verzeichnen. Auch mit der sich abzeichnenden Wirtschaftskrise 2020/21 ist durch die umfangreichen Beschränkungen für den nationalen und internationalen Flugverkehr ein Einbruch der Passagierzahlen und Flugbewegungen zu erwarten. In welchem Umfang lässt sich bislang nicht abschätzen.

#### Ausbau der Kernkompetenzen in Anpassung an den Bedarf [Priorität C]

Im Gebiet Airport West wurde 2012 „Air Cargo Terminals“ mit 20.000 m<sup>2</sup> Logistikfläche und direkter Anbindung an das Vorfeld in Betrieb genommen. Damit werden die Luftfrachtsicherheit verbessert und die Luftfrachtkapazitäten vervielfacht. Außerdem sind Teile des Flughafen-Service vom Gebiet Airport City hierher verlagert worden [vgl. S. 80]. Ein Tunnel unter dem Vorfeld erschließt diesen Bereich und die weiteren Entwicklungspotentiale im Westgelände. Hierdurch wurde der Beginn einer großflächigen Entwicklung zwischen den beiden Rollfeldern eingeleitet.

Die Weiterentwicklung des Flughafens geschieht innerhalb des planfestgestellten Bereiches weitgehend eigenständig durch die Flughafengesellschaft. Über die 4. Änderung des Regionalen Raumordnungsprogramms Niedersachsen erfolgt eine Anpassung an die bestehenden Strukturen, so dass der Flughafen über weitere Entwicklungspotentiale im Osten verfügen kann. Mit den Bereichen Airport Business Park Nord, ACC Columbia und dem Parkplatz nördlich der Flughafenstraße sowie südlich davon bis zur Münchner Straße stehen der Flughafengesellschaft nun alte und neue Entwicklungspotentiale mit direktem Bezug zum Flughafen für eine mittelfristige [bedingte] Entwicklung zur Verfügung.



Abb. 5.4/3 Blick auf das Flugfeld von Westen



Abb. 5.4/4 Erlebniswelt Flughafen

Die Ansiedlung von Gewerbebetrieben ohne direkten Flughafenbezug gehört nicht zu den Kernkompetenzen der Flughafengesellschaft und sollte daher über die kommunale Planung von Gewerbegebieten erfolgen. Insgesamt ist dabei die Lebensqualität der Anwohner der angrenzenden Ortsteile zu berücksichtigen, besonders hinsichtlich des Fluglärms.

#### Erlebniswelt Flughafen als touristische Attraktion [Priorität C]

Flughäfen sind besondere Orte, die stets auch Menschen anziehen, die sich diese Orte nur anschauen wollen. Dem wird mit der Aussichtsterrasse und der Ausstellung „Welt der Luftfahrt“ sowie regelmäßigen Flugschauen bereits Rechnung getragen.



Abb. 5.4/5 Hauptterminal

Darüber hinaus sollen Überlegungen zur Anlage einer „Erlebniswelt Flughafen“ als touristische Attraktion näher geprüft werden. Kern einer solchen Themenwelt könnte zum Beispiel ein Flugzeugmuseum sein. Der Standort sollte einen möglichst direkten Bezug zu einer der Start- und Landebahnen haben, allerdings auch nicht zu stark dem Fluglärm ausgesetzt sein. Bei weiteren Inhalten und wechselndem Programm könnte die Erlebniswelt auch für viele Bewohner Langenhagens und der Region ein attraktives, regelmäßig frequentiertes Freizeitziel sein. Die wirtschaftliche Tragfähigkeit sollte und kann mit solchen Themenwelten ggf. erreicht werden, wie dies bestehende Verkehrsthemenwelten, z.B. die AutoStadt in Wolfsburg, zeigen.



Abb. 5.4/6 Blick von Westen auf die Landebahn und die Airport-City



## OBERZENTRALER STANDORT GALOPPRENNBAHN NEUE BULT

Die Galopprennbahn ist die jüngste Großrennbahn in Deutschland und wird von bis zu 20.000 Zuschauern pro Renntag besucht. Die Reitsportveranstaltungen der Galopprennbahn sind mit ihrer überregionalen Anziehungskraft ein wichtiges Aushängeschild der Pferdestadt Langenhagen.

Reitställe und Trainingsgelände werden regelmäßig von etwa 130 Galopprennpferden genutzt. Mit der aktuellen Modernisierung der Reitställe wird ein wichtiger Beitrag zur intensiveren Nutzung des Trainingsgeländes und damit auch zur Zukunftsfähigkeit der Anlage insgesamt geleistet.

Da die Hauptbahn, ähnlich wie bei vergleichbaren Rennbahnen, nur acht Mal im Jahr für Wettkämpfe genutzt wird, ist die Sicherstellung der Wirtschaftlichkeit der Anlage, die sich im Besitz der Stadt Hannover und in Trägerschaft des Rennsportvereins Hannover befindetet, nicht leicht.

### Nutzung der Galopprennbahn intensivieren [Priorität C]

Zwar wird der Parkplatz regelmäßig auch für regional bedeutsame Trödelmärkte genutzt. Eine wesentliche Herausforderung für die Zukunft ist jedoch, für eine häufigere Nutzung der aufwändig gepflegten Anlagen selber zu sorgen.

Dies könnte zum Beispiel in Form zusätzlicher Renntage geschehen, für die dann allerdings weitere Event-Partner gefunden werden müssten. Wesentliche Bedingung für die Ausweitung des Angebotes ist die Gewährleistung der wirtschaftlichen Tragfähigkeit.

Darüber hinaus ist näher zu prüfen, ob das Gelände mit der großen Tribüne auch für weitere Großveranstaltungen und wenn ja, für welche genutzt werden könnte. Rennbahnen wie in Dortmund zeigen, dass eine Kombination von Pferderennen und z.B. Konzerten prinzipiell möglich ist. Allerdings darf die Bodenqualität der Rennbahn nicht gefährdet werden und die Auswirkungen auf das Umfeld, besonders die benachbarten Siedlungen, müssen verträglich bleiben.



Abb. 5.4/7 Pferdestadt Langenhagen



Abb. 5.4/8 Galopprennbahn von Nordosten

## GEEIGNETE STANDORTE FÜR DIE EVENTUELLE AUSWEITUNG OBERZENTRALER FUNKTIONEN

Falls es zur Ansiedlung weiterer oberzentraler Einrichtungen und Anlagen, also für den gehobenen, spezialisierten Bedarf, in Langenhagen kommt, sollten diese möglichst an Hauptachsen oder sonst gut sichtbar im Stadtgebiet angesiedelt werden. Es kommen primär in Frage:

- Für öffentliche Einrichtungen der mittelzentrale Schwerpunktbereich [s. Abb. 5.4/11]
- Für größere Einheiten von öffentlichen Einrichtungen, wie z.B. Hochschulen, oder von privaten Dienstleistungen, wie z.B. Deutschlandniederlassungen internationaler Konzerne, Versicherungsstandorte etc., der Standort Airport Mitte, bei geeigneten Flächenpotentialen die Achse Am Pferdemarkt oder der Standort westlich Krähenwinkel in Verbindung mit der Anlage eines zusätzlichen S-Bahn-Haltepunktes [s. S. 78]
- Für landschaftsbezogene Anlagen in Verbindung mit dem Ausbau im Bereich des Stadtparks oder in der Wietzeau [s. S. 198 ff.]



Abb. 5.4/9 Brink



## B. MITTELZENTRUM: GEHOBENE VERSORGUNG IM SCHWERPUNKTBEREICH AUSBAUEN



Abb. 5.4/10 Walsroder Straße

Der Aufgabe Mittelzentrum entsprechen Angebote für den gehobenen Bedarf zur gesamtstädtischen und regionalen Versorgung. Dies betrifft zum Beispiel Kultureinrichtungen, Gymnasien und Gesamtschulen, aber auch den zentralen Einzelhandel. In Langenhagen sollen solche Einrichtungen und Anlagen soweit möglich in der Kernstadt angesiedelt sein und auch weiterhin werden.

Die zentralen Einzelhandelsstandorte Innenstadt, Alt-Langenhagen sowie Fachmarktstandorte sind entsprechend dem Einzelhandelskonzept [s. S. 64 ff.] dargestellt und bei dem beabsichtigten weiteren Ausbau zu berücksichtigen.

Insgesamt verfügt Langenhagen bereits über ein umfangreiches Angebot öffentlicher Infrastruktur, das es im Sinne einer gesamtwirtschaftlichen Tragfähigkeit für die Stadt primär zu erhalten gilt. Daher hält sich das ISEK mit eigenen neuen Vorschlägen für zusätzliche öffentliche Einrichtungen und Anlagen zurück.

Bei der Neuansiedlung oder Erweiterung von gehobenen öffentlichen Einrichtungen und Anlagen oder entsprechenden privaten Dienstleistungen sind Standorte im oder am Schwerpunktbereich gemäß dem Leitbild Mittelzentrum zu bevorzugen. Hier, an den die Stadt prägenden Hauptachsen Walsroder Straße und Godshorner / Bothfelder Straße sowie Konrad-Adenauer-Straße soll der Ausbau der Stadtmitte auch mit zentralen Einrichtungen und Anlagen erfolgen. Im Zusammenhang ist die hier beabsichtigte Entwicklung auf Basis der „Leitlinien für das Stadtzentrum Langenhagen“ dem Kapitel 5.3.E „Focus Stadtmitte“ [s. S. 164 ff.] zu entnehmen.

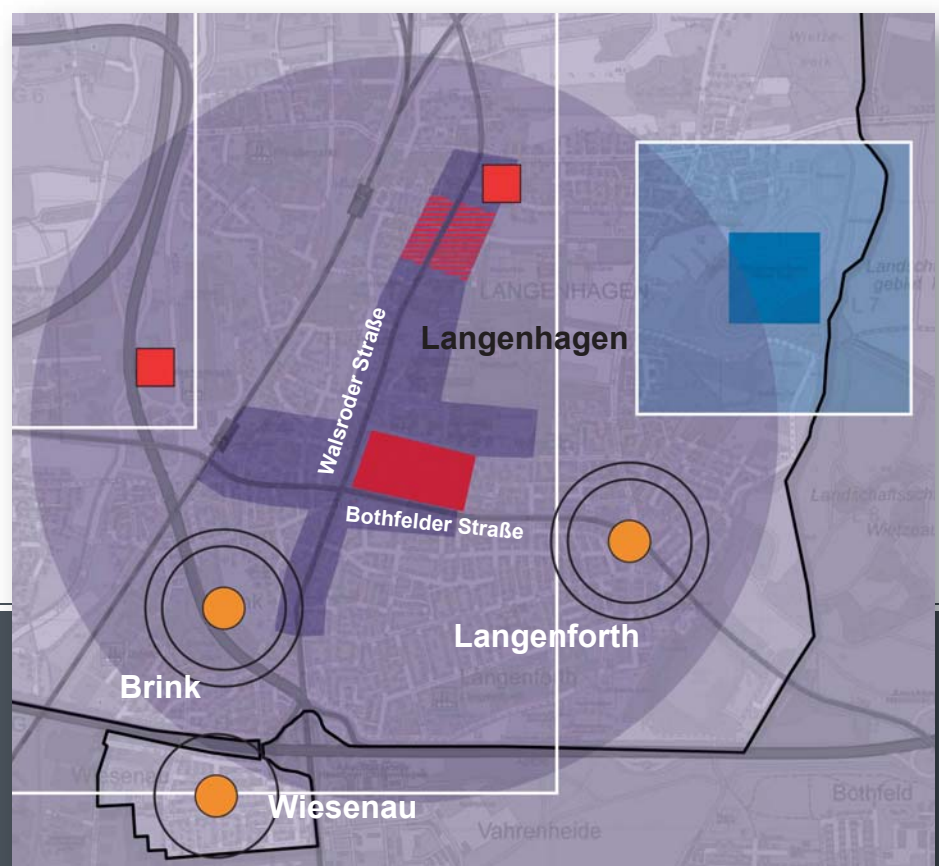


Abb. 5.4/11 Räumliches Leitbild Mittelzentrum, Ausschnitt Stadtmitte [Legende s. S. 121]



## Angebot der weiterführenden Schulen an neue Erfordernisse und Möglichkeiten anpassen [Priorität A]

Langenhagen verfügt über ein umfangreiches Angebot an weiterführenden Schulen. Änderungen der Rahmenbedingungen wie der Einführung der Oberschule oder der Inklusion von Schülern mit Förderbedarf haben in den letzten zehn Jahren zu deutlichen Veränderungen der Nutzung von Schulstandorten geführt. Auch die Einführung neuer Standards wie Ganztagschule haben sich in der städtischen Schullandschaft niedergeschlagen. Mit den laufenden Maßnahmen zur Anpassung bzw. Erweiterung des Schulangebotes ist die Stadt Langenhagen für die nächsten zehn Jahre im Bereich weiterführende Schulen gut aufgestellt. Die Zunahme der Bevölkerung bis 2030 kann aber auch bei den weiterführenden Schulen ggf. zu einer stärkeren Auslastung der aktuellen und geplanten Standorte als bisher absehbar führen. Daher soll bei der Fortschreibung der Schulentwicklungsplanung ein kontinuierlicher Abgleich der neuerlichen Nachfrage aus entstehenden Baugebieten im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen.

Folgende Entwicklungsstrategien zu den jeweiligen Schul- und Bildungseinrichtungen sind vorgesehen:

### Weiterführende Schulen

- |    |                        |   |
|----|------------------------|---|
| 1  | Gymnasium Langenhagen  | Standortverlagerung an die „Neue Bult“ [vgl. 11]                                  |
| 2  | Gymnasium Langenhagen  | Wegfall<br>[Außenstelle an der<br>GS Friedrich-Ebert]                             |
| 3  | Robert-Koch-Realschule | IGS seit Schuljahr 2019/20<br>und Leibniz IGS                                     |
| 4  | IGS Langenhagen        | Umstrukturierung in IGS beschlossen:<br>Integration des ehem. Gymnasiums [vgl. 1] |
| 5  | IGS Süd                | Ausbau  |
| 11 | Gymnasium „Neue Bult“  | Neubau [vgl. 1]   |

### Förderschulen

- |   |                           |         |
|---|---------------------------|---------|
| 6 | Pestalozzischule [Lernen] | Wegfall |
| 7 | Gutzmannschule            | Erhalt  |

### Sonstige Bildungseinrichtungen

- |    |                                  |  |
|----|----------------------------------|--|
| 8  | Musikschule Stadt<br>Langenhagen | Erhalt   |
| 9  | Volkshochschule<br>Langenhagen   | Erhalt   |
| 10 | Schornsteinfegerschule           | Standortverlagerung nach Hannover<br>Nds. e.V. |

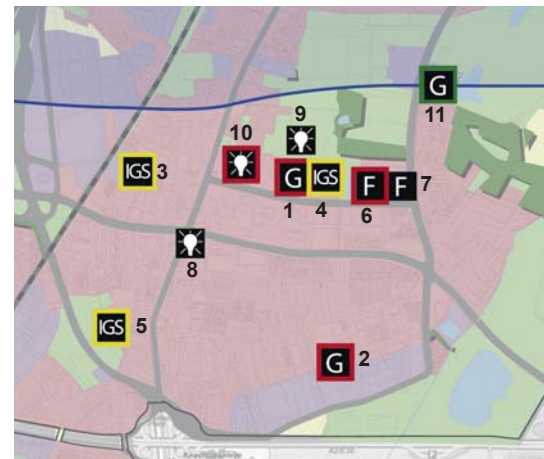


Abb. 5.4/12 Entwicklungsabsichten der weiterführenden und sonstigen Schulstandorte

- |            |  |
|------------|--|
| <b>R</b>   | Realschule                                       |
| <b>G</b>   | Gymnasium  |
| <b>IGS</b> | Integrierte Gesamtschule                         |
| <b>F</b>   | Förderschule                                     |
|            | Sonstige   |
|            | Neubau   |
|            | Ausbau/ Umbau/<br>Ersatzneubau/ Umstrukturierung |
|            | Integrierte Gesamtschule                         |

Dabei sollten folgende Aspekte besonders berücksichtigt werden:

- Vollständiges Angebot der regulären Schulformen
- Gute Erreichbarkeit für die Schüler aus dem jeweiligen Versorgungsbe-  
reich
- Höhere Schülerzahlen als in der bis-  
herigen Kalkulation der Verwaltung
- Finanzielle Tragfähigkeit



Abb. 5.4/13 Kindertagesstätte mit Vereinshaus in Godshorn

## C. GRUNDVERSORGUNG DEZENTRAL SICHERN

In den Stadt- und besonders in den ländlicheren Ortsteilen soll ein grundlegendes Angebot vorgehalten werden, das entsprechend der Darstellung im Räumlichen Leitbild Siedlungsentwicklung [s. Abb. 5.3/1 S. 130] wie folgt nach den Siedlungstypen und ihrer Größe abgestuft ist:

### VIelfÄLTIGE GRUNDVERSORGUNG IN KERNSTADT, VORSTADT UND VORORT

[Schwerpunktbereich Stadtmitte, Brink, Langenforth, Godshorn, Kaltenweide] Hier liegt eine vielfältige Ausstattung mit Grundversorgungseinrichtungen, wie Handel, Bildung, Soziales und Gesundheit, vor bzw. wird sie angestrebt. Das bedeutet, dass die Bewohner hier häufig die Auswahl haben z.B. zwischen verschiedenen Läden oder Kindertagesstätten. Besondere Formen, z.B. Ganztagsangebot an Grundschulen oder Krippenbetreuung, werden in der Regel zunächst in diesen Stadtteilen eingeführt, bevor sie einmal zur einfachen Grundversorgung [s.u.] zählen.

#### Erhalt und Stärkung der vielfältigen Grundversorgung in Kaltenweide

Das Angebot im noch jungen Vorort Kaltenweide, besonders im Baugebiet Weiherfeld, hat sich in den letzten zehn Jahren durch die Bevölkerungszunahme positiv entwickelt. Neben den üblichen Nahversorgern konnte auf dem Kaltenweider Platz ein wöchentlich stattfindender Wochenmarkt etabliert werden, der das Angebot an regionalen Produkten steigert. In dem alten Ortskern von Kaltenweide ist der Nahversorger weggebrochen, da die Einzugsbereiche beider Standorte sich deutlich überlagert haben und das Angebot des Vollsortimenters deutlich umfangreicher ist. Die Versorgung der Einwohner ist aber ausreichend gegeben, da die dort wohnende Bevölkerung überwiegend auf das Auto ausgerichtet ist.



Abb. 5.4/14 Plakat nahe Vollsortimenter Hans-Böckler-Straße, Brink



Abb. 5.4/15 Nahversorgung am Lohkamp, Godshorn

## EINFACHE GRUNDVERSORGUNG IN KRÄHENWINKEL, WIESENAU UND DEN DÖRFERN ENGELBOSTEL UND SCHULENBURG

In den kleineren Stadt- und Ortsteilen sollen die Einwohner zumindest ihren grundlegenden täglichen Bedarf vor Ort decken können. Es sollte also z.B. zumindest ein Laden, ein Kindergarten und eine Grundschule, aber auch ein Hausarzt und ein Treffpunkt für die Bürger verfügbar sein.

Ausbau der gemeinsamen Grundversorgung von Engelbostel und Schulenburg Aufgrund ihrer relativ geringen Gesamteinwohnerzahl und räumlichen Nähe richten sich die Dörfer Engelbostel und Schulenburg zunehmend auf eine gemeinsame und dadurch leistungsfähigere Grundversorgung ein. Dieser Prozess ist an sich zu begrüßen und die Aufgabenteilung soll auch weiterverfolgt werden.

Im Hinblick auf die Neuausrichtung der Siedlungsentwicklung in Engelbostel und ggf. in Schulenburg wird dort eine deutliche Bevölkerungszunahme erfolgen. In diesem Zusammenhang stellt sich die Frage, inwieweit dadurch eine größere Vielfalt an Versorgungseinrichtungen benötigt wird bzw. etabliert werden kann. Die Ausrichtung kann im Rahmen der ISEK-Fortschreibung nicht abschließend geklärt werden. Vielmehr sollte auf die Nachfrage aus dem Ort bei Entwicklung der vorgeschlagenen Wohnbaupotentiale reagiert werden und das Angebot an geeigneter Stelle ausgeweitet werden. Ein erster Schritt in diese Richtung stellt die Neuansiedlung eines Nahversorgers in Form eines Vollsormenters an der Hannoverschen Straße dar, zumal der Nahversorger in der Heidestraße schließen wird.

Bei Realisierung der Baugebiete steigt auch der Bedarf nach weiteren Kinderbetreuungseinrichtungen. Auch hierbei könnte ein vielfältigeres Angebot, z.B. durch weitere Träger, in Engelbostel und Schulenburg neben den städtischen Einrichtungen geschaffen werden. So sind z. Zt. die Umnutzung des ehemaligen Feuerwehrgebäudes zur Erweiterung der vorhandenen Kita sowie der Neubau eines Jugendtreffs in Schulenburg in Vorbereitung.



Abb. 5.4/16 Kleinteilige Versorgung entlang der Hauptstraße, Godshorn



## TEILVERSORGUNG IN DER KLEINEN SIEDLUNG SCHULENBURG-SÜD

Der vorhandene Discounter in Schulenburg-Süd soll hauptsächlich zur Versorgung der Einwohner vor Ort gesichert werden. Ansiedlungen weiterer Angebote sollten hier nur erfolgen, soweit sie nicht die Grundversorgung in den benachbarten Ortsteilen gefährden. Die Einwohner von Schulenburg-Süd müssen sich dementsprechend überwiegend in anderen Stadt- und Ortsteilen versorgen.

## FREMDVERSORGUNG IN KLEINEN SIEDLUNGEN UND IM WEILER

Altenhorst, Hainhaus und die Siedlung Twenge sind für eine eigenständige Versorgung zu klein. Ihre Einwohner können sich aber im naheliegenden Kaltenweide oder Krähenwinkel vielfältig versorgen.

## GRUNDSCHULSTANDORTE ERHALTEN UND BEDARFSGERECHT AUSBAUEN

In der Stadt Langenhagen besteht eine gute Netzabdeckung im Bereich der Grundschulstandorte. Die Erreichbarkeit, auch fußläufig, ist vor allem in der Kernstadt durch das umfangreiche Angebot besonders gut. Nur wenige Teilbereiche, in den Ortschaften Schulenburg-Süd und im Norden der Stadt [Altenhorst, Maspe, Twenge und Siedlung Twenge], liegen außerhalb des 2 km-Einzugsbereiches. Dies wird aus der folgenden Abbildung ersichtlich.

Teilweise sind die Standorte allerdings stark überlastet und/oder sanierungsbedürftig. Auch fehlen Hort-Angebote oder die Sporthallen sind zu klein. Im Folgenden ist der Status-Quo kurz dargestellt:



Abb. 5.4/17 Brinker Grundschule

- |                          |   |
|--------------------------|---|
| 1 GS Kaltenweide         | 4-zügig, hohe Auslastung, z.Z. Entspannung: deutlicher Rückgang der Schülerzahlen bis 2025, d.h. ab 2025 Baulandbereitstellung forcieren  |
| 2 GS Krähenwinkel        | 2-zügig, altes Gebäude, ggf. Neubau weiter südlich prüfen. Ist hier eine Entlastung für Hermann-Löns-Schule [3] möglich?  |
| 3 Hermann-Löns-Schule    | 3-4-zügig, deutlich höhere Auslastung, Überlastung zu erwarten  |
| 4 GS IGS Süd             | 3-zügig, Kapazitäten vorhanden  |
| 5 Friedrich-Ebert-Schule | 4-zügig, Kapazitäten vorhanden, auch aufgrund des Wegfalls der Außenstelle des Gymnasiums [Jahrgang 5 und 6 6-zügig]  |
| 6 Adolf-Reichwein-Schule | 3-zügig, Kapazitäten vorhanden [könnte 2-zügig sein, 1 Klasse mit Grundschulern aus Hannover]   |
| 7 GS Godshorn            | 3-zügig, ausreichende Auslastung, allerdings ohne weitere Baulandentwicklung im Einzugsbereich, andernfalls könnten die Kapazitäten knapp werden, ggf. Kapazitäten der Kernstadt nutzen |
| 8 GS Engelbostel         | 3-zügig, gute Auslastung mit den im ISEK 2025 geplanten Wohnbautentwicklungen. Eine Erweiterung wurde gerade vom Rat beschlossen.   |



Abb. 5.4/18 Grundschule Godshorn

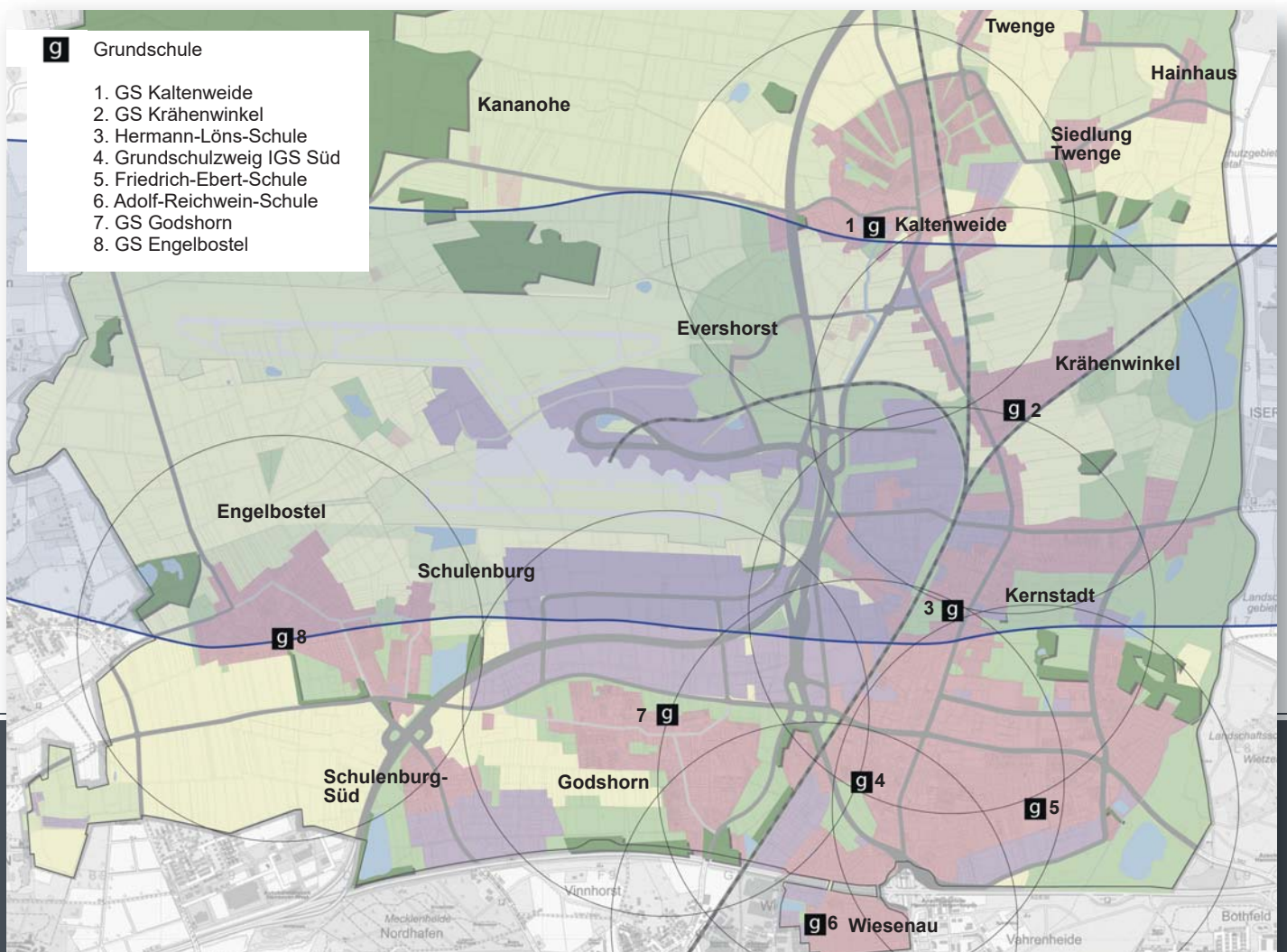


Abb. 5.4/19 Grundschulstandorte mit Einzugsbereich [2 km]





Abb. 5.4/20 Hermann-Löns-Schule, Kernstadt



Abb. 5.4/21 Grundschule in der Ortsmitte von Krähenwinkel

Die Wohnbauentwicklung und die Schulentwicklungsplanung stehen in direkter Verbindung zueinander. Daher ist eine rechtzeitige Bedarfsermittlung der zu erwartenden Schülerzahlen bei einer Baugebietsentwicklung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung unabdingbar. Verlässliche Aussagen können leider erst zu diesem Zeitpunkt getroffen werden, da die Stellschrauben hierfür zu different sind [Flüchtlingsbewegungen, Inklusion, Ganztagsangebote etc.] und aufgrund fehlender Erfahrungswerte Prognosewerte im Vorfeld nicht belastbar abgebildet werden können.

Bei vielen Standorten handelt es sich zudem um ältere Bausubstanz, für die Sanierungs- und Modernisierungsbedarf besteht bzw. sogar Erneuerungsbedarf [z.B. GS Krähenwinkel] geprüft werden sollte, um eine zukunftsorientierte Nutzung zu gewährleisten. Daher ist nicht nur der potentielle Ausbau von Einrichtungen im Auge zu behalten. Vielmehr ist der Substanzerhalt eine zentrale Aufgabe, um das gute Angebot zu erhalten und zu sichern.

Die Stadt Langenhagen hat sich auch aus diesem Grund mit zwei Projekten am Investitionspakt „Soziale Integration im Quartier“ beworben. Ziel des Programms ist die Verbesserung der sozialen Integration, des sozialen Zusammenhalts im Quartier und die Sanierung der sozialen Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen in den Kommunen. Die Hermann-Löns-Schule und die Adolf-Reichwein-Schule sind in das Programm aufgenommen worden. Neben der Stärkung des schulischen Angebotes soll dadurch weiterer Raum für Begegnungen und ein integratives und inklusives Quartiersleben mit folgenden Maßnahmen geschaffen werden:



### Hermann-Löns-Schule: multifunktional nutzbare Mensa für die integrative Quartiersarbeit

Die Schule, mit Schwerpunkt auf musischer Bildung, ist Teil des Sanierungsgebietes Kernstadt Nord / Walsroder Straße, das aus dem Bund-Länder-Programm „Lebendige Zentren“ finanziert wird. Mit der Aufnahme in das Förderprogramm im Jahr 2020 wird der Neubau der Mensa ermöglicht. Diese hat künftig eine multifunktionale Nutzbarkeit für das Quartier und wird für den musischen Schwerpunkt der Schule auch als Konzert- und Theaterraum nutzbar sein.

### Adolf-Reichwein-Schule: Verbesserungen zur Barrierefreiheit, zum Raumangebot und für die integrative Quartiersarbeit

Die Sanierungsmaßnahme ist in mehrere Bauabschnitte unterteilt. Der „Schlüssel“ für alle Verbesserungen zur Barrierefreiheit, zum Raumangebot und für die integrative Quartiersarbeit ist der Neubau der Umkleieräume für die Sporthalle. Dadurch werden Räume für andere Nutzungen frei und die Neuorganisation der Nutzungen und Umlegungen anderer Räume zur Verbesserung der Barrierefreiheit sowie für die Quartiersarbeit erst möglich. In einem weiteren Bauabschnitt sind energetische Sanierungsmaßnahmen aus Gründen der Raumakustik und des Klimaschutzes vorgesehen.



Abb. 5.4/22 Adolf-Reichwein-Schule mit umgestatetem Vorplatz, Wiesenu

## STANDORTE FÜR KINDERBETREUUNG STÄRKEN UND WEITER AUSBAUEN

Die Anzahl und Vielfalt der Kindertageseinrichtungen sind in der gesamten Stadt Langenhagen als sehr gut zu bewerten. Es gibt zahlreiche städtische und private Einrichtungen, in denen Kinder von der Krippe bis zum Hort betreut werden [s. Abb. 5.4/23 und 24].

Im Rahmen der Entwicklung der Wohnbaupotentiale muss der zu erwartende Bedarf vertiefend geklärt und bei der Realisierung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung [genaue Bedarfsermittlung] berücksichtigt werden. Aber sicher ist, dass weiterer Krippenbedarf vorhanden ist. In diesem Zusammenhang werden Überlegungen angestellt das Angebot weiter auszubauen und zu ergänzen. Im Folgenden ist der Status-Quo kurz dargestellt:

- 1 Kaltenweide / Weiherfeld Ausbaubedarf vorhanden, u.a. Potential ehem. Feuerwehrstandort für zusätzliches Angebot für Grundschul Kinder oder Hortangebot prüfen
- 2 Krähenwinkel gutes Angebot durch neuen Kita-Standort vorhanden, Potential ehem. Feuerwehrstandort ggf. für Angebote für Grundschul Kinder der ab dem Schuljahr 2020/2021 eingerichteten Ganztagsgrundschule mit kooperativem Hort prüfen
- 3 Kernstadt mit Wiesenau hohe Vielfalt, durch unterschiedlichste Betreuungskonzepte und auch kleinere Einrichtungen; Kapazitäten tlw. vorhanden, Ausbaubedarf vorhanden: Neuer Kita-Standort möglich
- 4 Godshorn Kapazitäten tlw. vorhanden, Ausbaubedarf ggf. vorhanden Kitastandort auch im Hinblick auf die Bedarfsabdeckung westlicher Ortsteile [Engelbostel / Schulenburg] prüfen. In Godshorn ist derzeit eine neue Kindertagesstätte mit 115 Plätzen in Planung.
- 5 Engelbostel / Schulenburg Ausbaubedarf vorhanden, insbesondere in Schulenburg-Süd

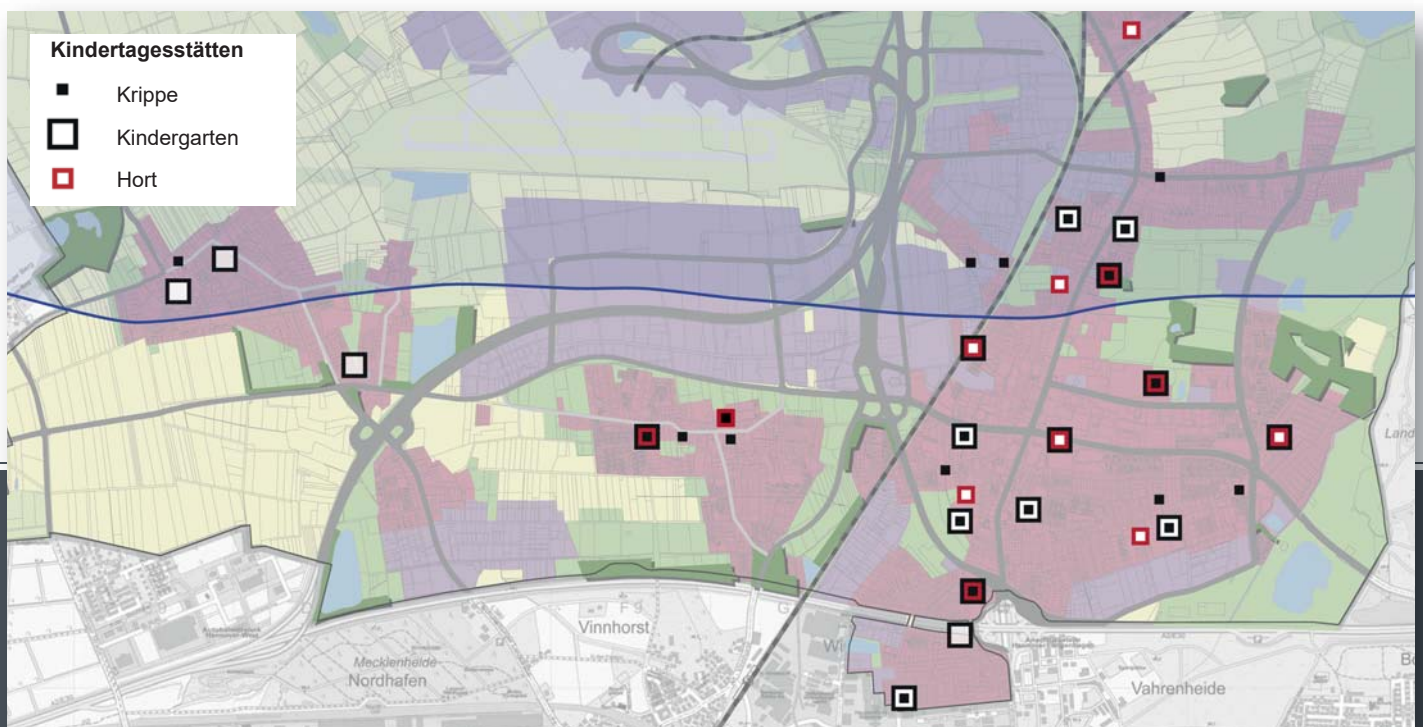
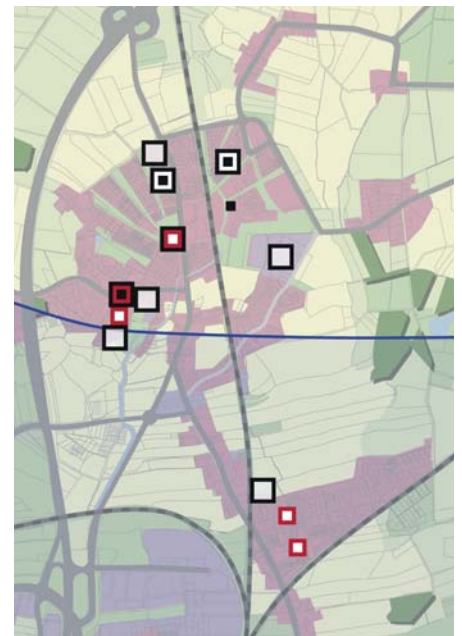


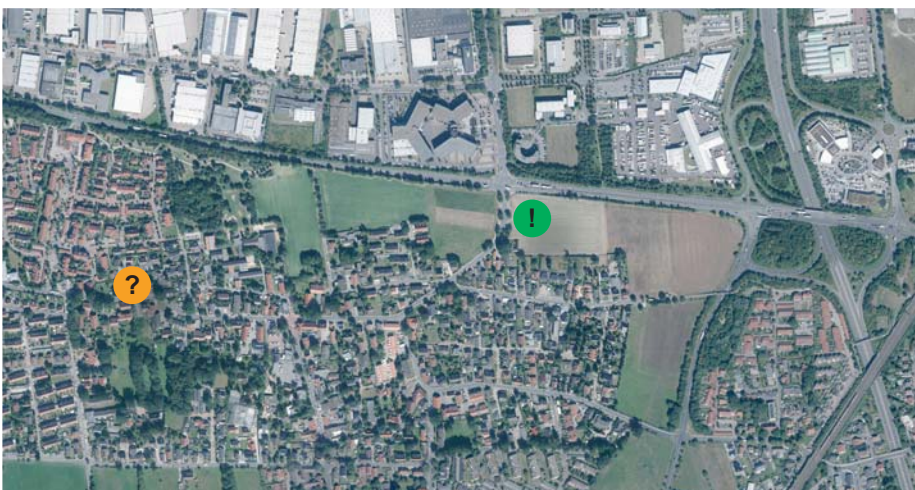
Abb. 5.4/23 – 24 Standorte und Angebot der Betreuungseinrichtungen für Kinder von der Krippe bis zum Hort, Stadtbereiche Mitte und West [unten], Stadtbereich Nord [oben]





Wie bei den Grundschulstandorten auch ist der Erhalt und die Pflege der vorhandenen Bausubstanz erforderlich. Die Sanierung der bestehenden Einrichtungen ist eine wesentliche Maßnahme, um das vielfältige und zahlreiche Angebot auch zukünftig zu gewährleisten.

Eie in Engelbotel und Schulenburg bereits erfolgt, werden auch in Godshorn, Krähenwinkel und Kaltenweide die bisherigen Feuerwehrstandorte verlagert bzw. zusammengelegt. Die ehemaligen Standorte befinden sich jeweils nahe den Grundschulstandorten in den Ortsmitten und bieten die Möglichkeit, zusätzlichen Bedarf an Kindertageseinrichtungen zu decken.



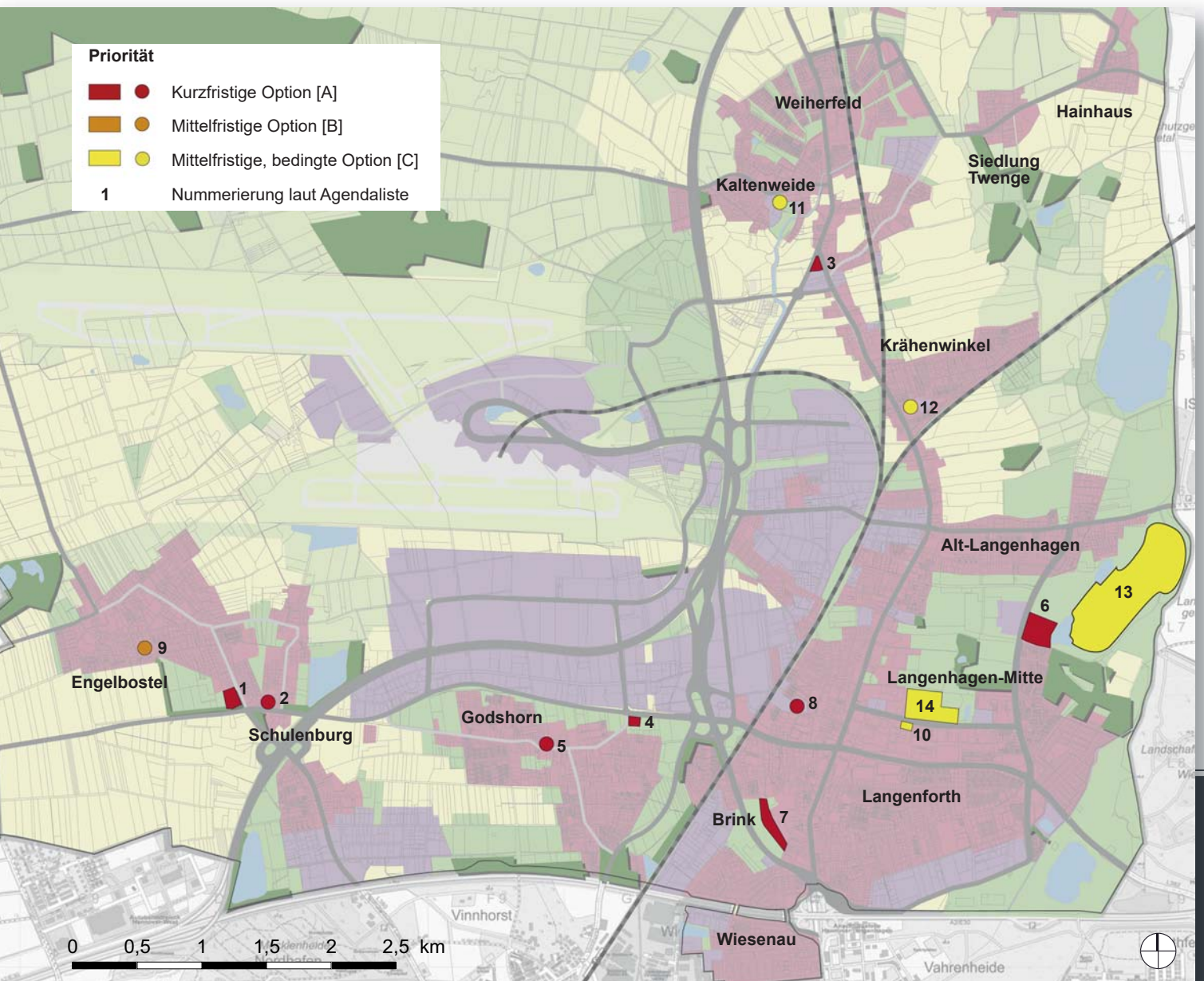
- ? Altstandort
- ! Geplanter Standort
- ? Verworfenener Alternativstandort

Abb. 5.4/25 – 27 Geplante Verlagerung bzw. Zusammenlegung der Feuerwehrstandorte von Godshorn [unten], Kaltenweide [oben links] und Krähenwinkel [oben rechts]



## MAßNAHMENPLAN MITTELZENTRUM

Langenhagen verfügt über ein sehr umfangreiches und vielfältiges Angebot an öffentlichen und privaten Einrichtungen und Anlagen. Oberste Priorität besteht darin diese Angebote zu sichern, weiterzuentwickeln und in ihrer heutigen Qualität zu erhalten. Aufgrund der positiven Bevölkerungsentwicklung bis 2030 besteht aber voraussichtlich Ausbaubedarf bei den öffentlichen Einrichtungen. Ein zusätzlicher Standort für ein Gymnasium wird benötigt. Punktuell sollten bestehende Grundschulstandorte ausgebaut werden. Die Erweiterung des Betreuungsangebotes in KiTa- und Hort-Gruppen ist nahezu in allen Ortsteilen notwendig. Der Maßnahmenplan Mittelzentrum stellt in diesem Zusammenhang erste Optionen zur Verbesserung des bestehenden Angebotes dar. Eine abschließende Agenda zu den sich aus der Wohnbauentwicklung ergebenden Bedarfen kann an dieser Stelle allerdings nicht gegeben werden. Die konkrete Bedarfsermittlung findet im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung der einzelnen Baugebiete statt und die Zielsetzungen des ISEKs müssen dahingehend konkretisiert werden.



## PRIORITÄT A

KURZFRISTIGE OPTION,  
BIS CA. 2025

- 1 Ausbau gemeinsamer Grundversorgung Engelbostel / Schulenburg: Ansiedlung eines Vollsortimenters mit 1.100 qm VKF
- 2 Erweiterung Kita und Jugendtreff Schulenburg
- 3 Zusammenlegung der Feuerwehrstandorte Kaltenweide und Krähenwinkel
- 4 Neuer Feuerwehrstandort Godshorn
- 5 Ausbau des Angebotes an Kindertageseinrichtungen in Godshorn: zusätzliche KiTa- bzw. Hort-Gruppen am ehem. Feuerwehrstandort prüfen
- 6 Neubau Gymnasium
- 7 Schulerweiterung IGS Süd
- 8 Leibniz IGS am Standort Robert-Koch-Realschule

- Schulentwicklungsplanung kontinuierlich fortschreiben: Bedarfsermittlung bei Wohngebietsentwicklung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung

## PRIORITÄT B

MITTELFRISTIGE OPTION,  
BIS CA. 2030

- 9 Erweiterung der Grundschule Engelbostel

## PRIORITÄT C

MITTELFRISTIGE, BEDINGTE  
OPTION, BIS CA. 2030

- 10 Innenstadt ausbauen: Rathausenerweiterung
- 11 Ausbau des Angebotes an Kindertageseinrichtungen in Kaltenweide: zusätzliche KiTa- bzw. Hort-Gruppen am ehem. Feuerwehrstandort prüfen
- 12 Ausbau des Angebotes an Kindertageseinrichtungen in Krähenwinkel: Angebote für Grundschulkinder am ehem. Feuerwehrstandort prüfen
- 13 Nutzung der Galopprennbahn intensivieren
- 14 Umbau Schulzentrum I



Abb. 5.4/29 Standort der Freiwilligen Feuerwehr Kaltenweide