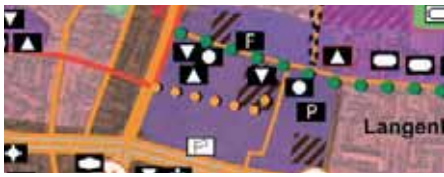


2. WOHNUNGSBAUPOTENTIALE



Innenentwicklung SBK Mitte, Ausschnitt

STADTENTWICKLUNG

- ENTWICKLUNGSFORM
- Innenentwicklung: Nachverdichtung
 - Innenentwicklung: Neuordnung
 - Außenentwicklung: Erweiterung



Genossenschaftliches Wohnen, Ausschnitt

BEBAUUNG UND BAUWEISE

- SOZIALER WOHNUNGSBAU
- sehr gut geeignet
 - gut geeignet
 - bedingt geeignet



Grundschulen mit Einzugsbereich, Ausschnitt

SOZIALE INFRASTRUKTUR UND VERSORGUNG

GRUNDSCHULE

- Erreichbarkeit
- gut zu Fuß erreichbar [Radius 500 m]
 - Lage innerhalb des 2 km Einzugsbereiches
 - Lage außerhalb des 2 km Einzugsbereiches

- Kapazitäten
- vorhanden
 - tlw. vorhanden
 - nicht vorhanden

- Ausbaubedarf
- nicht vorhanden
 - ggf. vorhanden
 - Ausweichstandort [Entfernung]
 - vorhanden

- VERSORGUNG
- übergeordnete Versorgung
 - vielfältige Grundversorgung
 - Grundversorgung
 - Teilversorgung
 - Fremdversorgung

GLIEDERUNG UND BEWERTUNG

KINDERBETREUUNG

- Kapazitäten
- vorhanden
 - tlw. vorhanden
 - nicht vorhanden

- Ausbaubedarf
- nicht vorhanden
 - ggf. vorhanden
 - Ausweichstandort [Entfernung]
 - vorhanden

FREIZEIT UND ERHOLUNG

- unmittelbar an die Landschaft angrenzend
- gut zu Fuß erreichbar [Radius 500 m]
- gut mit dem Fahrrad erreichbar [Radius 2,5 km]
- Entfernung mehr als 2,5 km



Haltepunkt DB LH-Mitte

TECHNISCHE UND VERKEHRLICHE INFRASTRUKTUR

- ERSCHLIESSUNG
- vorhanden
 - tlw. vorhanden
 - nicht vorhanden

ANBINDUNG AN ÖPNV

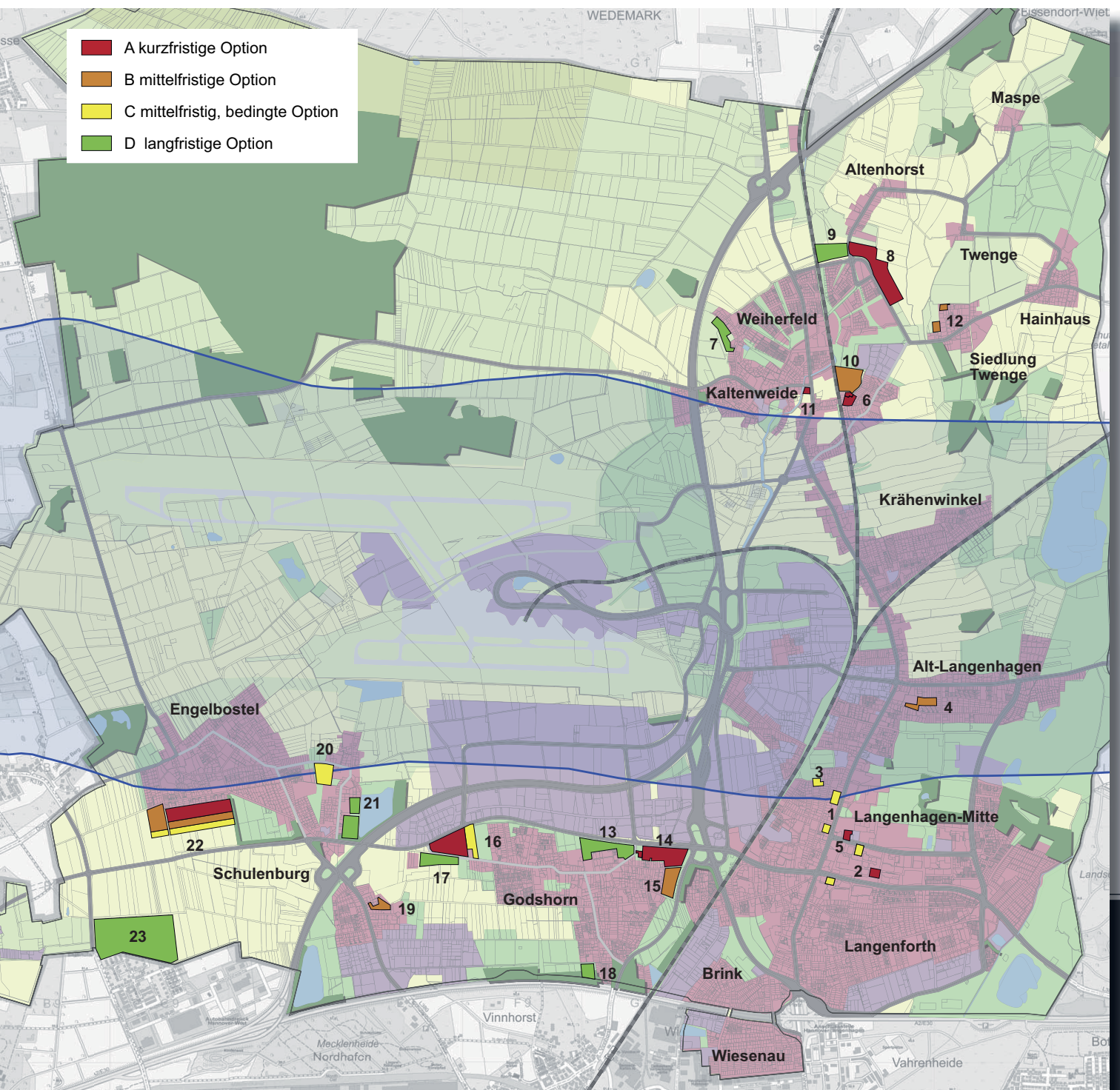
- Stadtbahnhaltestelle / Bushaltestelle
- gut zu Fuß erreichbar [Radius 500 m]
 - bedingt zu Fuß erreichbar [Radius > 500 m]
 - keine direkte Anbindung im Ort vorhanden

- Haltepunkt DB
- gut zu Fuß erreichbar [Radius 500 m]
 - gut mit dem Fahrrad erreichbar [Radius < 2,5 km]
 - mit dem Auto erreichbar [Radius > 2,5 km]

STECKBRIEFE

Die Steckbriefe zu den einzelnen Baupotentialen weisen für die konkrete Bauleitplanung und ggf. die Projektentwicklung auf wesentliche Entwicklungsziele und Entwurfskriterien hin. Es werden zum Teil aber auch Bedingungen gesetzt, die zur Qualitätssicherung und Profilierung des Gebietes und seines Umfeldes einzuhalten sind. Übergeordnete Aussagen enthält Kap. 5.2.

Die Übersicht zeigt die unterschiedliche Verteilung der Baupotentiale im Stadtgebiet, die von Lagequalitäten und Entwicklungseinschränkungen abhängt.



1 WALSDRODER STRASSE [Langenhagen Mitte / West]

KENNWERTE

Allgemein

Flächengröße: 1,0 ha
 Eigentümer: Privat
 FNP-Darstellung: Mischbaufläche
 Baurecht: vorhanden,
 ggf. anpassen
 ISEK 2025: vgl. Nr. 3

Landschaft

Lage im LSG/NSG: nein
 Stadtklima: Teil des
 Siedlungsraums
 Biotoypen: sehr geringe Bed.
 Landschaftsplan: ZK 5

Standortbelastungen

- Vorprüfung Schallimmissionen: bedingt geeignet für Wohnen
- Altlasten: mögliche Boden- bzw. Grundwasserkontamination im Bereich der Tankstelle prüfen
- Bausubstanz: Abriss, ggf. Sanierung



ZIELSETZUNGEN

Stadtentwicklung

Siedlungstyp: Kernstadt
 Entwicklungsform: ■ Innenentwicklung: Neuordnung

Bebauung und Bauweise

Wohneinheiten [Dichte]: 40 WE [40 WE je ha BBL]
 Entwicklungstempo: mittelfristig bedingt bis 2030
 Bautypen [Verhältnis]: MFH [100 %]
 Geschossigkeit: III-V Vollgeschosse
 Sozialer Wohnungsbau: ■ gut geeignet

Soziale Infrastruktur

Grundschule
 Erreichbarkeit: ■ Lage innerhalb des 2 km Einzugsbereiches
 Kapazitäten: ■ tlw. vorhanden
 Ausbaubedarf: ■ Ausweichstandort Friedrich-Ebert-Schule [1,2 km]

Kinderbetreuung

städtische / private Angebote: 6 / 17
 Kapazitäten: ■ tlw. vorhanden
 Ausbaubedarf: ■ vorhanden

Versorgung

■ übergeordnete Versorgung

Freizeit und Erholung

■ gut zu Fuß erreichbar

Technische / verkehrliche Infrastruktur

Erschließung: ■ vorhanden
 Anbindung an ÖPNV
 Bushaltestelle: ■ gut zu Fuß erreichbar
 Haltepunkt Stadtbahn / DB: ■ gut mit dem Fahrrad erreichbar

GUTACHTERLICHE EMPFEHLUNG

- Gemischte Nutzung an Hauptachsen: Wohn- und Geschäftshaus, öffentliche und private Dienstleistungen
- Wohnungsbau in rückwärtigen Bereichen

2 INNENSTADT [Langenhagen Mitte]

KENNWERTE

Allgemein

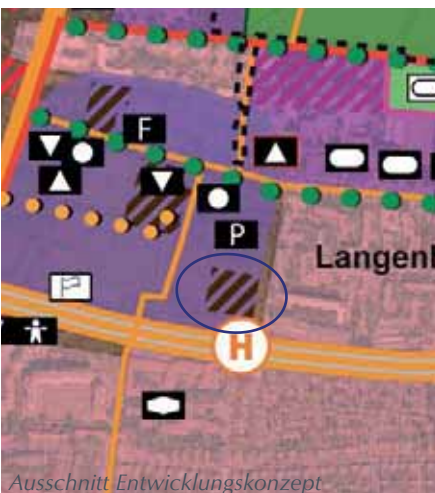
Flächengröße:	0,7 ha
Eigentümer:	Stadt
FNP-Darstellung:	Mischbaufläche
Baurecht:	vorhanden
ISEK 2025:	vgl. Nr. 4

Landschaft

Lage im LSG/NSG:	nein
Stadtklima:	Teil des Siedlungsraums
Biotoptypen:	sehr geringe Bed.
Landschaftsplan:	ZK 5

Standortbelastungen

- Vorprüfung Schallimmissionen: bedingt geeignet für Wohnen
- Verkehr – Konzept für Busumfahrt: bestehender Wendehammer Handelshof und Lieferverkehr Markthalle sind zu berücksichtigen



ZIELSETZUNGEN

Stadtentwicklung

Siedlungstyp	Kernstadt
Entwicklungsform	■ Innenentwicklung: Nachverdichtung

Bebauung und Bauweise

Wohneinheiten [Dichte]	60 WE [86 WE je ha BBL]
Entwicklungstempo	kurzfristig bis 2025
Bautypen [Verhältnis]	MFH [100 %]
Geschossigkeit	IV-V Vollgeschosse
Sozialer Wohnungsbau	■ sehr gut geeignet

Soziale Infrastruktur

Grundschule	
Erreichbarkeit	■ Lage innerhalb des 2km Einzugsbereiches
Kapazitäten	■ tlw. vorhanden
Ausbaubedarf	■ vorhanden
Kinderbetreuung	
städtische / private Angebote	6 / 17
Kapazitäten	■ tlw. vorhanden
Ausbaubedarf	■ vorhanden
Versorgung	■ übergeordnete Versorgung
Freizeit und Erholung	■ gut zu Fuß erreichbar

Technische / verkehrliche Infrastruktur

Erschließung	■ vorhanden
Anbindung an ÖPNV	
Bushaltestelle	■ gut zu Fuß erreichbar
Haltepunkt Stadtbahn / DB	■ gut zu Fuß erreichbar

GUTACHTERLICHE EMPFEHLUNG

- Grünwald:
 - Platzgestaltung mit Randbebauung als „Eingang zum Zentrum“ [in Verbindung mit Fläche Handelshof]
 - Außengastronomie im Bereich Markthalle stärken
- Handelshof:
 - Mehrgeschossige Bebauung: Einzelhandel, Büro, Dienstleistungen + Wohnen
 - ggf. Parkdecks und Tiefgaragen einrichten
 - 25 % geförderten Wohnungsbau ermöglichen

3 SÜDLICH IMHOFFSTRASSE [Langenhagen West]

KENNWERTE

Allgemein

Flächengröße:	0,5 ha
Eigentümer:	Privat
FNP-Darstellung:	Gewerbefläche
Baurecht:	nicht vorhanden
ISEK 2025:	vgl. Nr. 7

Landschaft

Lage im LSG/NSG:	nein
Stadtklima:	Teil des Siedlungsraums
Biotoptypen:	sehr geringe Bed.
Landschaftsplan:	ZK 5

Standortbelastungen

- Lage im Siedlungsbeschränkungs-
bereich
- Vorprüfung Schallimmissionen:
gut geeignet für Wohnen



ZIELSETZUNGEN

Stadtentwicklung

Siedlungstyp	Kernstadt
Entwicklungsform	■ Innenentwicklung: Neuordnung

Bebauung und Bauweise

Wohneinheiten [Dichte]	5 WE [10 WE je ha BBL]
Entwicklungstempo	mittelfristig bedingt bis 2030
Bautypen	MFH
Geschossigkeit	II Vollgeschosse
Sozialer Wohnungsbau	■ gut geeignet

Soziale Infrastruktur

Grundschule	■ gut zu Fuß erreichbar
Erreichbarkeit	■ tlw. vorhanden
Kapazitäten	■ Ausweichstandort IGS Süd [1,2 km]
Ausbaubedarf	
Kinderbetreuung	
städtische / private Angebote	6 / 17
Kapazitäten	■ tlw. vorhanden
Ausbaubedarf	■ vorhanden
Versorgung	■ übergeordnete Versorgung
Freizeit und Erholung	■ gut zu Fuß erreichbar

Technische / verkehrliche Infrastruktur

Erschließung	■ vorhanden
Anbindung an ÖPNV	
Bushaltestelle	■ gut zu Fuß erreichbar
Haltepunkt Stadtbahn / DB	■ gut mit dem Fahrrad erreichbar

GUTACHTERLICHE EMPFEHLUNG

- Umnutzung der Gewerbebrache mit Wohnumfeld
- Gemischte Nutzung analog zum Bestand
- Das Umfeld nicht wesentlich störendes Kleingewerbe / Ergänzung durch einzelne Wohngebäude

4 NORTA-GELÄNDE [Alt-Langenhagen]

KENNWERTE

Allgemein

Flächengröße:	1,6 ha
Eigentümer:	Privat
FNP-Darstellung:	Gewerbefläche
Baurecht:	nicht vorhanden
ISEK 2025:	nein

Landschaft

Lage im LSG/NSG:	nein
Stadtklima:	Teil des Siedlungsraums
Biotoptypen:	sehr geringe/ geringe Bed.
Landschaftsplan:	ZK 5

Standortbelastungen

- Vorprüfung Schallimmissionen: gut geeignet für Wohnen
- Lage im Siedlungsbeschränkungsbereich [Fluglärmthematik]
- Grundstücksverfügbarkeit



ZIELSETZUNGEN

Stadtentwicklung

Siedlungstyp	Kernstadt
Entwicklungsform	■ Innenentwicklung: Neuordnung

Bebauung und Bauweise

Wohneinheiten [Dichte]	43 WE [27 WE je ha BBL]
Entwicklungstempo	mittelfristig bis 2030
Bautypen	MFH, EFH
Geschossigkeit	II-III Vollgeschosse
Sozialer Wohnungsbau	■ gut geeignet

Soziale Infrastruktur

Grundschule	
Erreichbarkeit	■ Lage innerhalb des 2 km Einzugsbereiches
Kapazitäten	■ tlw. vorhanden
Ausbaubedarf	■ Ausweichstandort GS Krähenwinkel [1km]
Kinderbetreuung	
städtische / private Angebote	6 / 17
Kapazitäten	■ tlw. vorhanden
Ausbaubedarf	■ vorhanden
Versorgung	■ übergeordnete Versorgung
Freizeit und Erholung	■ gut zu Fuß erreichbar

Technische / verkehrliche Infrastruktur

Erschließung	■ tlw. vorhanden
Anbindung an ÖPNV	
Bushaltestelle	■ gut zu Fuß erreichbar
Haltepunkt Stadtbahn / DB	■ gut mit dem Fahrrad erreichbar

GUTACHTERLICHE EMPFEHLUNG

- Innenentwicklung trotz Lage im Siedlungsbeschränkungsbereich ermöglichen
- Nachnutzung und städtebauliche Neuordnung: durch Teilaufhebung vorhandener B-Pläne [vgl. Machbarkeitsstudie / Sanierungsgebiet Kernstadt Nord]
- Bodenordnung / Zwischenerwerb: Entwicklung der Gesamtfläche, ggf. Zwischennutzungen bei Teilankauf
- Entwicklung in Wechselbeziehung zur Aktivierung der Walsroder Straße: Stabilisierung und Aufwertung des Versorgungsbereiches an der Walsroder Straße
- Qualität schaffen: Städtebauliche Wettbewerbe, Architekturgutachten
- 20 – 30 % geförderten Wohnungsbau ermöglichen

**5 SCHORNSTEINFEGERSCHULE
[Langenhagen Mitte]**

KENNWERTE

Allgemein

Flächengröße:	0,5 ha
Eigentümer:	Privat
FNP-Darstellung:	Gemeinbedarfs- fläche
Baurecht:	nicht vorhanden
ISEK 2025:	nein

Landschaft

Lage im LSG/NSG:	nein
Stadtklima:	Teil des Siedlungsraums
Biotoptypen:	sehr geringe Bed. bes. Berücksicht. des Artenschutzes
Landschaftsplan:	ZK 5X

Standortbelastungen

- Vorprüfung Schallimmissionen: geeignet für Wohnen
- Baumbestand Nordrand erhalten
- Erschließung
- Bausubstanz: Abriss



ZIELSETZUNGEN

Stadtentwicklung

Siedlungstyp	Kernstadt
Entwicklungsform	■ Innenentwicklung: Neuordnung

Bebauung und Bauweise

Wohneinheiten [Dichte]	40 WE [80 WE je ha BBL]
Entwicklungstempo	kurzfristig bis 2025
Bautypen [Verhältnis]	MFH [100 %]
Geschossigkeit	III-IV Vollgeschosse
Sozialer Wohnungsbau	■ sehr gut geeignet

Soziale Infrastruktur

Grundschule	
Erreichbarkeit	■ Lage innerhalb des 2 km Einzugsbereiches
Kapazitäten	■ tlw. vorhanden
Ausbaubedarf	■ Ausweichstandort IGS Süd [1 km]
Kinderbetreuung	
städtische / private Angebote	6 / 17
Kapazitäten	■ tlw. vorhanden
Ausbaubedarf	■ vorhanden
Versorgung	■ übergeordnete Versorgung
Freizeit und Erholung	■ gut zu Fuß erreichbar

Technische / verkehrliche Infrastruktur

Erschließung	■ vorhanden
Anbindung an ÖPNV	
Bushaltestelle	■ gut zu Fuß erreichbar
Haltepunkt Stadtbahn / DB	■ gut zu Fuß erreichbar

Siedlung und Landschaft

- Lebensraum der Fledermäuse berücksichtigen [Gehölzstrukturen]

GUTACHTERLICHE EMPFEHLUNG

- Standortaufgabe und Verlagerung nach Hannover
- Hohe Lagegunst für Wohnungsbau: zentrale Lage in der Stadt mit Nähe zur neuen Mitte und zum Stadtpark
- 20 – 30 % geförderten Wohnungsbau ermöglichen

6 NÖRDLICH BISSENDORFER WEG [Kaltenweide]

KENNWERTE

Allgemein

Flächengröße:	0,7 ha
Eigentümer:	Privat
FNP-Darstellung:	Wohnbaufläche
Baurecht:	vorhanden
ISEK 2025:	vgl. Nr. 13

Landschaft

Lage im LSG/NSG:	nein
Stadtklima:	mittlere Bed.
Biotoptypen:	sehr geringe Bed.
Landschaftsplan:	ZK 5

Standortbelastungen

- Vorprüfung Schallimmissionen: gut geeignet für Wohnen
- Grundstücksverfügbarkeit eingeschränkt
- Erschließung problematisch



ZIELSETZUNGEN

Stadtentwicklung

Siedlungstyp	Vorort
Entwicklungsform	■ Innenentwicklung: Nachverdichtung

Bebauung und Bauweise

Wohneinheiten [Dichte]	5 WE [15 WE je ha BBL]
Entwicklungstempo	kurzfristig bis 2025
Bautypen [Verhältnis]	EFH
Geschossigkeit	I-II Vollgeschosse
Sozialer Wohnungsbau	■ bedingt geeignet

Soziale Infrastruktur

Grundschule	
Erreichbarkeit	■ Lage innerhalb des 2 km Einzugsbereiches
Kapazitäten	■ tlw. vorhanden
Ausbaubedarf	■ ggf. nicht vorhanden
Kinderbetreuung	
städtische / private Angebote	2 / 8
Kapazitäten	■ tlw. vorhanden
Ausbaubedarf	■ ggf. vorhanden
Versorgung	■ vielfältige Grundversorgung
Freizeit und Erholung	■ unmittelbar an die Landschaft angrenzend

Technische/ verkehrliche Infrastruktur

Erschließung	■ nicht vorhanden
Anbindung an ÖPNV	
Bushaltestelle	■ gut zu Fuß erreichbar
Haltepunkt Stadtbahn / DB	■ gut mit dem Fahrrad erreichbar

Siedlung und Landschaft

- Bestehende Gehölze berücksichtigen

GUTACHTERLICHE EMPFEHLUNG

- Dörfliche Siedlung: große Grundstücke mit hohem Grünanteil
- Rad- und Spazierweg zum Interkulturellen Erlebnispark [Netzlücke schließen]

7 WESTLICH LINDENSTRASSE [Kaltenweide]

KENNWERTE

Allgemein

Flächengröße:	2,1 ha
Eigentümer:	Privat
FNP-Darstellung:	landwirtschaftl. Fläche
Baurecht:	nicht vorhanden
ISEK 2025:	vgl. Nr. 14

Landschaft

Lage im LSG:	nein
Stadtklima:	mittlere Bed.
Biotoptypen:	sehr geringe/ geringe Bed.
Landschaftsplan:	ZK 2/3

Standortbelastungen

- Vorprüfung Schallimmissionen: bedingt geeignet für Wohnen
- Erschließung problematisch



ZIELSETZUNGEN

Stadtentwicklung

Siedlungstyp	Vorort
Entwicklungsform	■ Außenentwicklung: Erweiterung

Bebauung und Bauweise

Wohneinheiten [Dichte]	42 WE [20 WE je ha BBL]
Entwicklungstempo	Handlungsreserve
Bautypen	EFH, DH
Geschossigkeit	I-II Vollgeschosse
Sozialer Wohnungsbau	■ bedingt geeignet

Soziale Infrastruktur

Grundschule	■ gut zu Fuß erreichbar
Erreichbarkeit	■ gut zu Fuß erreichbar
Kapazitäten	■ tlw. vorhanden
Ausbaubedarf	■ ggf. nicht vorhanden
Kinderbetreuung	■ ggf. nicht vorhanden
städtische / private Angebote	2 / 8
Kapazitäten	■ tlw. vorhanden
Ausbaubedarf	■ ggf. vorhanden
Versorgung	■ vielfältige Grundversorgung
Freizeit und Erholung	■ unmittelbar an die Landschaft angrenzend

Technische / verkehrliche Infrastruktur

Erschließung	■ nicht vorhanden
Anbindung an ÖPNV	■ nicht vorhanden
Bushaltestelle	■ gut zu Fuß erreichbar
Haltepunkt Stadtbahn / DB	■ gut mit dem Fahrrad erreichbar

Siedlung und Landschaft

- Landschaftsschutz berücksichtigen sowie Landwirtschaft und Pferdehaltung
- LSG Ellernbruch grenzt unmittelbar westlich an

GUTACHTERLICHE EMPFEHLUNG

- Dörflichen Charakter erhalten: große Grundstücke mit hohem Grünanteil
- Verbesserung des Landschaftsbildes durch Eingrünung des Siedlungsrandes
- Als Handlungsreserve vorhalten

8 WEIHERFELD NORDOST [Kaltenweide]

KENNWERTE

Allgemein

Flächengröße:	7,6 ha
Eigentümer:	EL
FNP-Darstellung:	landwirtschaftl. Fläche
Baurecht:	nicht vorhanden
ISEK 2025:	nein

Landschaft

Lage im LSG/NSG:	nein
Stadtklima:	mittlere Bed.
Biotoptypen:	sehr geringe Bed.
Landschaftsplan:	ZK 3/4

Standortbelastungen

- Vorprüfung Schallimmissionen: gut geeignet für Wohnen
- Lärmschutz zur Altenhorster Straße erforderlich
- Entlassung der Flächen aus dem LSG Wietzel: Beschluss vom 21.05.2019
- verbindliche Bauleitplanung nicht vor 2027: Beschluss vom 19.06.2017



ZIELSETZUNGEN

Stadtentwicklung

Siedlungstyp	Vorort
Entwicklungsform	■ Außenentwicklung: Erweiterung

Bebauung und Bauweise

Wohneinheiten [Dichte]	260 WE [34 WE je ha BBL]
Entwicklungstempo	kurzfristig bis 2025
Bautypen	MFH, RH, EFH, DH
Verhältnis	Anteil WE in MFH max. 40%
Geschossigkeit	II-III Vollgeschosse
Sozialer Wohnungsbau	■ gut geeignet

Soziale Infrastruktur

Grundschule	■ Lage innerhalb des 2 km Einzugsbereiches
Erreichbarkeit	■ tlw. vorhanden
Kapazitäten	■ ggf. nicht vorhanden
Ausbaubedarf	■ ggf. nicht vorhanden
Kinderbetreuung	■ städtische / private Angebote 2 / 8
Kapazitäten	■ tlw. vorhanden
Ausbaubedarf	■ vorhanden
Versorgung	■ vielfältige Grundversorgung
Freizeit und Erholung	■ unmittelbar an die Landschaft angrenzend

Technische / verkehrliche Infrastruktur

Erschließung	■ nicht vorhanden
Anbindung an ÖPNV	■ gut zu Fuß erreichbar
Bushaltestelle	■ gut mit dem Fahrrad erreichbar
Haltepunkt Stadtbahn / DB	■ gut mit dem Fahrrad erreichbar

Siedlung und Landschaft

- Bebauung rückt an Weiler Altenhorst heran
- Altenhorster Str. [bisherige Grenze der Siedlungsentwicklung] wird überschritten

GUTACHTERLICHE EMPFEHLUNG

- Hohe Attraktivität Wohnumfeld: Naherholung, Versorgung, Anbindung
- Grundstücksverfügbarkeit: Entwicklung von kommunalem Bauland mit bezahlbarem Wohnraum möglich
- Grenzen der Außenentwickl. neu definieren, aber klare Grünzäsur erhalten!
- 20 – 30 % geförderten Wohnungsbau ermöglichen

9 WEIHERFELD NORD [Kaltenweide]

KENNWERTE

Allgemein

Flächengröße:	3,6 ha
Eigentümer:	Privat / EL
FNP-Darstellung:	landwirtschaftl. Fläche
Baurecht:	nicht vorhanden
ISEK 2025:	nein

Landschaft

Lage im LSG:	tlw. Wietzetal
Stadtklima:	mittlere Bed.
Biotoptypen:	geringe Bed.
Landschaftsplan:	ZK 2/3

Standortbelastungen

- Immissionen: Lärmschutz zur Altenhorster Straße erforderlich, Bahntrasse direkt angrenzend
- Vorprüfung Schallimmissionen: bedingt geeignet für Wohnen
- LSG Wietzetal: Entlassung von Teilflächen notwendig



ZIELSETZUNGEN

Stadtentwicklung

Siedlungstyp	Vorort
Entwicklungsform	■ Außenentwicklung: Erweiterung

Bebauung und Bauweise

Wohneinheiten [Dichte]	108 WE [30 WE je ha BBL]
Entwicklungstempo	Handlungsreserve
Bautypen	MFH, RH, EFH, DH
Geschossigkeit	II-III Vollgeschosse
Sozialer Wohnungsbau	■ gut geeignet

Soziale Infrastruktur

Grundschule	
Erreichbarkeit	■ Lage innerhalb des 2 km Einzugsbereiches
Kapazitäten	■ tlw. vorhanden
Ausbaubedarf	■ ggf. nicht vorhanden
Kinderbetreuung	
städtische / private Angebote	2 / 8
Kapazitäten	■ tlw. vorhanden
Ausbaubedarf	■ vorhanden
Versorgung	■ vielfältige Grundversorgung
Freizeit und Erholung	■ unmittelbar an die Landschaft angrenzend

Technische / verkehrliche Infrastruktur

Erschließung	■ nicht vorhanden
Anbindung an ÖPNV	
Bushaltestelle	■ gut zu Fuß erreichbar
Haltepunkt Stadtbahn / DB	■ gut mit dem Fahrrad erreichbar

Siedlung und Landschaft

- Bebauung rückt an Weiler Altenhorst heran
- Für die Herstellung von Winterfutter notwendige Fläche
- Ersatzflächen für Entlassung LSG Wietzetal notwendig

GUTACHTERLICHE EMPFEHLUNG

- Wohnbauentwicklung mit der landwirtschaftlichen Nutzung abwägen [vgl. Potentialfläche Große Wiese [10]] und eine der beiden Flächen für die Herstellung von Winterfutter erhalten: Entwicklung Große Wiese fokussieren.
- Entlassung aus dem LSG ist sehr aufwendig und nur unter hohem Entwicklungsdruck empfehlenswert, daher als Handlungsreserve betrachten
- Grenzen der Außenentwickl. neu definieren, aber klare Grünzäsur erhalten!

10 GROSSE WIESE [Kaltenweide]

KENNWERTE

Allgemein

Flächengröße:	4,0 ha
Eigentümer:	Privat
FNP-Darstellung:	landwirtschaftl. Fläche
Baurecht:	nicht vorhanden
ISEK 2025:	nein

Landschaft

Lage im LSG/NSG:	nein
Stadtklima:	mittlere Bed.
Biotoptypen:	geringe Bed.
Landschaftsplan:	ZK 2/3

Standortbelastungen

- Immissionen: Gewerbegebiet direkt angrenzend, Schallgutachten notwendig, Entwicklung von nicht störendem Gewerbe ermöglicht Wohnbebauung
- Auswirkungen: Einschränkungen der Gewerbeentwicklung prüfen
- Vorprüfung Schallimmissionen: bedingt geeignet für Wohnen
- Erschließung schwierig



ZIELSETZUNGEN

Stadtentwicklung

Siedlungstyp	Vorort
Entwicklungsform	■ Innenentwicklung: Nachverdichtung

Bebauung und Bauweise

Wohneinheiten [Dichte]	120 WE [30 WE je ha BBL]
Entwicklungstempo	mittelfristig bis 2030
Bautypen	MFH, RH, EFH, DH
Geschossigkeit	II-III Vollgeschosse
Sozialer Wohnungsbau	■ sehr gut geeignet

Soziale Infrastruktur

Grundschule	■ Lage innerhalb des 2 km Einzugsbereiches
Erreichbarkeit	■ tlw. vorhanden
Kapazitäten	■ ggf. nicht vorhanden
Ausbaubedarf	
Kinderbetreuung	
städtische / private Angebote	2 / 8
Kapazitäten	■ tlw. vorhanden
Ausbaubedarf	■ vorhanden
Versorgung	■ vielfältige Grundversorgung
Freizeit und Erholung	■ unmittelbar an die Landschaft angrenzend

Technische / verkehrliche Infrastruktur

Erschließung	■ nicht vorhanden
Anbindung an ÖPNV	
Bushaltestelle	■ gut zu Fuß erreichbar
Haltepunkt Stadtbahn / DB	■ gut zu Fuß erreichbar

Siedlung und Landschaft

- Landwirtschaftliche Nutzung: Herstellung von Winterfutter
- Kleinteilige landwirtschaftliche Fläche von Siedlung umschlossen

GUTACHTERLICHE EMPFEHLUNG

- Wohnbauentwicklung mit der landwirtschaftlichen Nutzung abwägen [vgl. Potentialfläche Weierfeld Nord [9]] und eine der beiden Flächen für die Herstellung von Winterfutter erhalten: Große Wiese fokussieren.
- Erschließung ggf. von Norden über Interkulturellen Erlebnispark möglich, Erschließung von Süden durch private Eigentümer schwierig, dennoch prüfen
- Innenentwicklung von Kaltenweide vorrangig vorantreiben
- 25 % geförderten Wohnungsbau ermöglichen

11 NP-MARKT
[Kaltenweide]

KENNWERTE

Allgemein

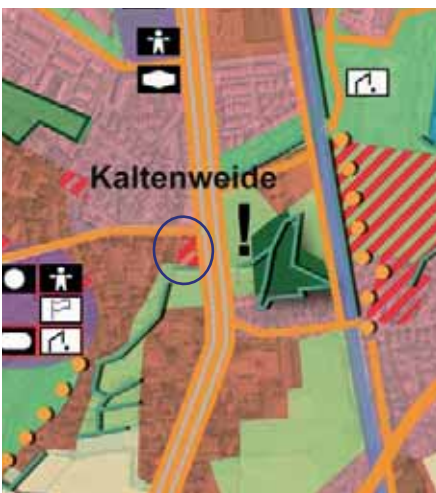
Flächengröße: 0,3 ha
 Eigentümer: Stadt
 FNP-Darstellung: Gewerbefläche
 Baurecht: nicht vorhanden
 ISEK 2025: nein

Landschaft

Lage im LSG/NSG: nein
 Stadtklima: Teil des Siedlungsraums
 Biotoptyp: sehr geringe Bed.
 Landschaftsplan: ZK 5

Standortbelastungen

- Vorprüfung Schallimmissionen: bedingt geeignet für Wohnen
- Erschließung: Zufahrt nur von der Kananoher Straße



ZIELSETZUNGEN

Stadtentwicklung

Siedlungstyp: Vorort
 Entwicklungsform: ■ Innenentwicklung: Neuordnung

Bebauung und Bauweise

Wohneinheiten [Dichte]: 24 WE [80 WE je ha BBL]
 Entwicklungstempo: kurzfristig bis 2025
 Bautypen: MFH
 Geschossigkeit: III Vollgeschosse
 Sozialer Wohnungsbau: ■ gut geeignet

Soziale Infrastruktur

Grundschule: ■ Lage innerhalb des 2 km Einzugsbereiches
 Erreichbarkeit: ■ tlw. vorhanden
 Kapazitäten: ■ ggf. nicht vorhanden
 Ausbaubedarf: ■ ggf. nicht vorhanden
 Kinderbetreuung: städtische / private Angebote: 2 / 8
 Kapazitäten: ■ tlw. vorhanden
 Ausbaubedarf: ■ vorhanden
 Versorgung: ■ vielfältige Grundversorgung
 Freizeit und Erholung: ■ gut zu Fuß erreichbar

Technische / verkehrliche Infrastruktur

Erschließung: ■ vorhanden
 Anbindung an ÖPNV: ■ vorhanden
 Bushaltestelle: ■ gut zu Fuß erreichbar
 Haltepunkt Stadtbahn / DB: ■ gut zu Fuß erreichbar

Siedlung und Landschaft

- Südlich angrenzendes Überschwemmungsgebiet des Mühlengraben
- Die unbebauten Flächen, beidseitig der Wagenzeller Straße – südlich des NP-Marktes sollen als wichtige ortsbildprägende Grünflächen erhalten bleiben

GUTACHTERLICHE EMPFEHLUNG

- Brachfläche im kommunalen Besitz
- Kurzfristig für Wohnen nachnutzen
- Anteilig geförderten Wohnungsbau anstreben, abhängig von städtebaulichem Konzept

12 SIEDLUNG TWENGE [Twenge]

KENNWERTE

Allgemein

Flächengröße: 1,0 ha
 Eigentümer: Privat
 FNP-Darstellung: Land- u. Forstwirtschaftsfläche
 Baurecht: nicht vorhanden
 ISEK 2025: vgl. Nr. 15

Landschaft

Lage im LSG/NSG: nein
 Stadtklima: mittlere Bed.
 Biotoptypen: geringe Bed.
 Landschaftsplan: ZK 2/3 und 5

Standortbelastungen

- Vorprüfung Schallimmissionen: gut geeignet für Wohnen
- Erschließung schwierig



ZIELSETZUNGEN

Stadtentwicklung

Siedlungstyp: Kleine Siedlung
 Entwicklungsform: ■ Außenentwicklung: Erweiterung

Bebauung und Bauweise

Wohneinheiten [Dichte]: 10 WE [10 WE je ha BBL]
 Entwicklungstempo: mittelfristig bis 2030
 Bautypen [Verhältnis]: EFH [100 %]
 Geschossigkeit: I-II Vollgeschosse
 Sozialer Wohnungsbau: ■ bedingt geeignet

Soziale Infrastruktur

Grundschule: ■ Lage innerhalb des 2 km Einzugsbereiches
 Erreichbarkeit: ■ tlw. vorhanden
 Kapazitäten: ■ ggf. nicht vorhanden
 Ausbaubedarf: ■ ggf. nicht vorhanden
 Kinderbetreuung: keine Angebote im Ort
 städtische / private Angebote: ■ nicht vorhanden
 Kapazitäten: ■ nicht vorhanden
 Ausbaubedarf: ■ nicht vorhanden
 Versorgung: ■ Fremdversorgung
 Freizeit und Erholung: ■ gut zu Fuß erreichbar

Technische / verkehrliche Infrastruktur

Erschließung: ■ nicht vorhanden
 Anbindung an ÖPNV: ■ gut zu Fuß erreichbar
 Bushaltestelle: ■ gut mit dem Fahrrad erreichbar
 Haltepunkt Stadtbahn / DB: ■ gut mit dem Fahrrad erreichbar

Siedlung und Landschaft

- Berücksichtigung der benachbarten Flächen des Landschaftsschutzes

GUTACHTERLICHE EMPFEHLUNG

- Dörfliche Wohnsiedlung
- Lokaler Eigenbedarf: Entwicklung von 10 WE möglich, daher keine alternative Betrachtung, wie bislang ISEK 2025 angenommen

13 WESTLICH HERMANNSBURGER STRASSE [Godshorn]

KENNWERTE

Allgemein

Flächengröße:	5,9 ha
Eigentümer:	Privat/ Stadt
FNP-Darstellung:	landwirtsch. Fläche
Baurecht:	nicht vorhanden
ISEK 2025:	vgl. Nr. 16

Landschaft

Lage im LSG/NSG:	nein
Stadtklima:	hohe Bed.
Biotoptypen:	sehr geringe Bed.
Landschaftsplan:	ZK 2/3

Standortbelastungen

- Immissionen: Lärm durch nördlich angrenzendes Gewerbegebiet
- Vorprüfung Schallimmissionen: eingeschränkt geeignet für Wohnen
- Grundstücksverfügbarkeit problematisch



ZIELSETZUNGEN

Stadtentwicklung

Siedlungstyp	Vorstadt
Entwicklungsform	■ Außenentwicklung: Erweiterung

Bebauung und Bauweise

Wohneinheiten [Dichte]	148 WE [25 WE je ha BBL]
Entwicklungstempo	Handlungsreserve
Bautypen	MFH, EFH, RH
Verhältnis	Anteil WE in MFH max. 40 %
Geschossigkeit	II-III Vollgeschosse
Sozialer Wohnungsbau	■ gut geeignet

Soziale Infrastruktur

Grundschule	■ gut zu Fuß erreichbar
Erreichbarkeit	■ nicht vorhanden
Kapazitäten	■ vorhanden
Ausbaubedarf	■ vorhanden
Kinderbetreuung	
städtische / private Angebote	2 / 1
Kapazitäten	■ tlw. vorhanden
Ausbaubedarf	■ ggf. vorhanden
Versorgung	■ vielfältige Grundversorgung
Freizeit und Erholung	■ gut mit dem Fahrrad erreichbar

Technische / verkehrliche Infrastruktur

Erschließung	■ nicht vorhanden
Anbindung an ÖPNV	
Bushaltestelle	■ gut zu Fuß erreichbar
Haltepunkt Stadtbahn / DB	■ gut mit dem Fahrrad erreichbar

Siedlung und Landschaft

- Zwischenraum für bauliche Entwicklung nutzen [aus Mangel an zentralen Alternativen]!

GUTACHTERLICHE EMPFEHLUNG

- Lärmschutzanlage mit Grünzug gestalten, ähnlich wie im Bereich Lohkamp
- Vorhandene Wegebeziehung südlich der Langenhagener Straße weiterführen
- Erschließung von den angrenzenden Straßen im Süden: Ortseingang gestalten [baulich / freiräumlich]
- 20 – 30 % geförderten Wohnungsbau ermöglichen

14 ÖSTLICH HERMANNSBURGER STRASSE [Godshorn]

KENNWERTE

Allgemein

Flächengröße:	5,3 ha
Eigentümer:	Privat / EL
FNP-Darstellung:	landwirtsch. Fläche
Baurecht:	nicht vorhanden
ISEK 2025:	vgl. Nr. 17

Landschaft

Lage im LSG/NSG:	Nein
Stadtklima:	hohe Bed.
Biotoptypen:	sehr geringe Bed.
Landschaftsplan:	ZK 2/3

Standortbelastungen

- Immissionen: Lärm durch nördlich angrenzendes Gewerbegebiet
- Vorprüfung Schallimmissionen: eingeschränkt geeignet für Wohnen
- Grundstücksverfügbarkeit tlw. geklärt



ZIELSETZUNGEN

Stadtentwicklung

Siedlungstyp	Vorort
Entwicklungsform	■ Außenentwicklung: Erweiterung

Bebauung und Bauweise

Wohneinheiten [Dichte]	133 WE [25 WE je ha BBL]
Entwicklungstempo	kurzfristig bis 2025
Bautypen	MFH, RH, EFH
Verhältnis	Anteil WE in MFH max. 40 %
Geschossigkeit	II-III Vollgeschosse
Sozialer Wohnungsbau	■ gut geeignet

Soziale Infrastruktur

Grundschule	■ Lage innerhalb des 2 km Einzugsbereiches
Erreichbarkeit	■ nicht vorhanden
Kapazitäten	■ vorhanden
Ausbaubedarf	■ vorhanden
Kinderbetreuung	
städtische / private Angebote	2 / 1
Kapazitäten	■ tlw. vorhanden
Ausbaubedarf	■ ggf. vorhanden
Versorgung	■ vielfältige Grundversorgung
Freizeit und Erholung	■ gut mit dem Fahrrad erreichbar

Technische / verkehrliche Infrastruktur

Erschließung	■ nicht vorhanden
Anbindung an ÖPNV	
Bushaltestelle	■ gut zu Fuß erreichbar
Haltepunkt Stadtbahn / DB	■ gut mit dem Fahrrad erreichbar

Siedlung und Landschaft

- Zwischenraum für bauliche Entwicklung nutzen [aus Mangel an zentralen Alternativen]

GUTACHTERLICHE EMPFEHLUNG

- Lärmschutzanlage mit Grünzug gestalten, ähnlich wie im Bereich Lohkamp
- Vorhandene Wegebeziehung südlich der Langenhagener Straße weiterführen
- Verkehrserschließung von Süden: Ortseingang gestalten [baulich/ freiräumlich]
- Radwegeverbindung zw. Langenhagener Straße und Alt Godshorn ermöglichen
- 20 – 30 % geförderten Wohnungsbau ermöglichen

15 WESTLICH VINNHORSTER STRASSE [Godshorn]

KENNWERTE

Allgemein

Flächengröße:	3,3 ha
Eigentümer:	Privat / EL
FNP-Darstellung:	landwirtschaftl. Fläche
Baurecht:	nicht vorhanden
ISEK 2025:	vgl. Nr. 18

Landschaft

Lage im LSG/NSG:	nein
Stadtklima:	hohe Bed.
Biotoptypen:	sehr geringe/ geringe Bed.
Landschaftsplan:	ZK 2/3

Standortbelastungen

- Vorprüfung Schallimmissionen: eingeschränkt geeignet für Wohnen
- Grunderwerb der 2. Teilfläche problematisch



ZIELSETZUNGEN

Stadtentwicklung

Siedlungstyp	Vorstadt
Entwicklungsform	■ Außenentwicklung: Erweiterung

Bebauung und Bauweise

Wohneinheiten [Dichte]	83 WE [25 WE je ha BBL]
Entwicklungstempo	mittelfristig bis 2030
Bautypen	MFH, EFH, RH
Verhältnis	Anteil WE in MFH max. 40 %
Geschossigkeit	II-III Vollgeschosse
Sozialer Wohnungsbau	■ gut geeignet

Soziale Infrastruktur

Grundschule	
Erreichbarkeit	■ Lage innerhalb des 2 km Einzugsbereiches
Kapazitäten	■ nicht vorhanden
Ausbaubedarf	■ vorhanden
Kinderbetreuung	
städtische / private Angebote	2 / 1
Kapazitäten	■ tlw. vorhanden
Ausbaubedarf	■ ggf. vorhanden
Versorgung	■ vielfältige Grundversorgung
Freizeit und Erholung	■ gut mit dem Fahrrad erreichbar

Technische / verkehrliche Infrastruktur

Erschließung	■ nicht vorhanden
Anbindung an ÖPNV	
Bushaltestelle	■ gut zu Fuß erreichbar
Haltepunkt Stadtbahn / DB	■ gut mit dem Fahrrad erreichbar

Siedlung und Landschaft

- Zwischenraum für bauliche Entwicklung nutzen [aus Mangel an zentralen Alternativen]

GUTACHTERLICHE EMPFEHLUNG

- Grünzug am vorhandenen Lärmschutzwall als schmale Siedlungszäsur anlegen, eher breiter als im Bereich Lohkamp
- Alt-Godshorn als Allee gestalten
- 20 – 30 % geförderten Wohnungsbau ermöglichen

16 WESTLICH GODSHORN I [Godshorn]

KENNWERTE

Allgemein

Flächengröße:	6,6 ha
Eigentümer:	Stadt / Privat
FNP-Darstellung:	Wohnbaufläche/ Grünfläche
Baurecht:	nicht vorhanden
ISEK 2025:	Ergänzung

Landschaft

Lage im LSG/NSG:	nein
Stadtklima:	mittlere Bed.
Biotoptypen:	sehr geringe Bed.
Landschaftsplan:	ZK 5

Standortbelastungen

- Immissionen: Lärm durch nördlich angrenzendes Gewerbegebiet
- Vorprüfung Schallimmissionen: bedingt geeignet für Wohnen
- Grundstücksverfügbarkeit Teilfläche
- Städtebauliche Verträge notwendig



ZIELSETZUNGEN

Stadtentwicklung

Siedlungstyp	Vorstadt
Entwicklungsform	■ Außenentwicklung: Erweiterung

Bebauung und Bauweise

Wohneinheiten [Dichte]	150 WE [23 WE je ha BBL]
Entwicklungstempo	kurzfristig bis 2025
Bautypen	MFH, DH, EFH
Verhältnis	Anteil WE in MFH max. 40 %
Geschossigkeit	II-III Vollgeschosse
Sozialer Wohnungsbau	■ gut geeignet [Flächenverfügbarkeit]

Soziale Infrastruktur

Grundschule	■ Lage innerhalb des 2 km Einzugsbereiches
Erreichbarkeit	■ tlw. vorhanden
Kapazitäten	■ ggf. vorhanden
Ausbaubedarf	■ ggf. vorhanden
Kinderbetreuung	2 / 1
städtische / private Angebote	■ tlw. vorhanden
Kapazitäten	■ ggf. vorhanden
Ausbaubedarf	■ vielfältige Grundversorgung
Versorgung	■ gut mit dem Fahrrad erreichbar
Freizeit und Erholung	■ gut mit dem Fahrrad erreichbar

Technische / verkehrliche Infrastruktur

Erschließung	■ nicht vorhanden
Anbindung an ÖPNV	■ gut zu Fuß erreichbar
Bushaltestelle	■ gut mit dem Fahrrad erreichbar
Haltepunkt Stadtbahn / DB	■ gut mit dem Fahrrad erreichbar

Siedlung und Landschaft

- Abschluss der westlichen Entwicklung von Godshorn

GUTACHTERLICHE EMPFEHLUNG

- Teilflächen im städtischen Besitz: kurzfristige Entwicklung ermöglichen
- Lärmschutzwall mit Grünzug anlegen, ähnlich wie im Bereich Lohkamp
- Vorhandene Wegebeziehung südlich der Langenhagener Straße weiterführen und so Vernetzung mit Ortskern ermöglichen
- 20 – 30 % geförderten Wohnungsbau ermöglichen

17 WESTLICH GODSHORN II [Godshorn]

KENNWERTE

Allgemein

Flächengröße:	4,0 ha
Eigentümer:	Privat
FNP-Darstellung:	landwirtschaftl. Fläche
Baurecht:	nicht vorhanden
ISEK 2025:	nein

Landschaft

Lage im LSG/NSG:	nein
Stadtklima:	mittlere Bed.
Biotoptypen:	sehr geringe Bed.
Landschaftsplan:	ZK 3/4

Standortbelastungen

- Immissionen: Lärm durch nördlich angrenzendes Gewerbegebiet
- Vorprüfung Schallimmissionen: bedingt geeignet für Wohnen



ZIELSETZUNGEN

Stadtentwicklung

Siedlungstyp	Vorstadt
Entwicklungsform	■ Außenentwicklung: Erweiterung

Bebauung und Bauweise

Wohneinheiten [Dichte]	90 WE [23 WE je ha BBL]
Entwicklungstempo	Handlungsreserve
Bautypen	MFH, DH, EFH
Geschossigkeit	II-III Vollgeschosse
Sozialer Wohnungsbau	■ bedingt geeignet

Soziale Infrastruktur

Grundschule	
Erreichbarkeit	■ Lage innerhalb des 2 km Einzugsbereiches
Kapazitäten	■ tlw. vorhanden
Ausbaubedarf	■ ggf. vorhanden
Kinderbetreuung	
städtische / private Angebote	2 / 1
Kapazitäten	■ tlw. vorhanden
Ausbaubedarf	■ ggf. vorhanden
Versorgung	■ vielfältige Grundversorgung
Freizeit und Erholung	■ gut mit dem Fahrrad erreichbar

Technische / verkehrliche Infrastruktur

Erschließung	■ nicht vorhanden
Anbindung an ÖPNV	
Bushaltestelle	■ gut zu Fuß erreichbar
Haltepunkt Stadtbahn / DB	■ gut mit dem Fahrrad erreichbar

Siedlung und Landschaft

- Entlassung aus dem Vorranggebiet Freiraumfunktionen [RROP 2016] ermöglicht Wohnbauentwicklung
- Abschluss der westlichen Entwicklung von Godshorn

GUTACHTERLICHE EMPFEHLUNG

- Entwicklung abwägen: übermäßigen Verbrauch der Landschaft und der dort befindlichen landwirtschaftlichen Flächen vermeiden
- Eingrünung ergänzen, aber Sichtbeziehungen erhalten
- 20 % geförderten Wohnungsbau ermöglichen

18 WESTLICH BIRKENALLEE [Godshorn]

KENNWERTE

Allgemein

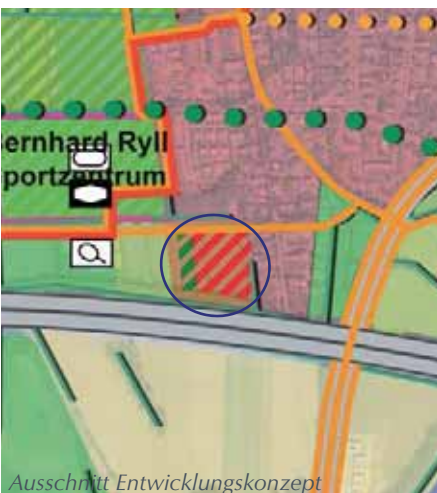
Flächengröße:	1,5 ha
Eigentümer:	Privat
FNP-Darstellung:	Grünfläche
Baurecht:	nicht vorhanden
ISEK 2025:	nein

Landschaft

Lage im LSG/NSG:	nein
Stadtklima:	mittlere Bed.
Biotoptypen:	sehr geringe Bed.
Landschaftsplan:	ZK 3/4

Standortbelastungen

- Immissionen: Lärmbelastung durch umliegende Sportstätten [Tennisanlage, Bolzplatz]
- Vorprüfung Schallimmissionen: bedingt geeignet für Wohnen
- Abstandserfordernisse zur Hochspannungsleitung prüfen
- Entwässerung problematisch



ZIELSETZUNGEN

Stadtentwicklung

Siedlungstyp	Vorstadt
Entwicklungsform	■ Außenentwicklung: Erweiterung

Bebauung und Bauweise

Wohneinheiten [Dichte]	45 WE [30 WE je ha BBL]
Entwicklungstempo	Handlungsreserve
Bautypen	RH, DH, EFH
Geschossigkeit	I-II Vollgeschosse
Sozialer Wohnungsbau	■ bedingt geeignet

Soziale Infrastruktur

Grundschule	■ Lage innerhalb des 2 km Einzugsbereiches
Erreichbarkeit	■ nicht vorhanden
Kapazitäten	■ vorhanden
Ausbaubedarf	■ vorhanden
Kinderbetreuung	
städtische / private Angebote	2 / 1
Kapazitäten	■ tlw. vorhanden
Ausbaubedarf	■ ggf. vorhanden
Versorgung	■ vielfältige Grundversorgung
Freizeit und Erholung	■ unmittelbar an die Landschaft angrenzend

Technische / verkehrliche Infrastruktur

Erschließung	■ nicht vorhanden
Anbindung an ÖPNV	
Bushaltestelle	■ gut zu Fuß erreichbar
Haltepunkt Stadtbahn / DB	■ gut mit dem Fahrrad erreichbar

Siedlung und Landschaft

- sinnvolle Arrondierung des Ortes

GUTACHTERLICHE EMPFEHLUNG

- Entwicklungshemmnisse durch sehr hohe Standortbelastungen: Randlage an der Autobahn A 2 und Nähe zu Sportstätten erschweren eine mögliche Wohnbauentwicklung
- Als mögliche Handlungsreserve vorhalten
- 20 % geförderten Wohnungsbau ermöglichen

19 SCHULENBURGER MÜHLE [Godshorn]

KENNWERTE

Allgemein

Flächengröße:	1,2 ha
Eigentümer:	Privat
FNP-Darstellung:	Wohnbaufläche
Baurecht:	vorhanden
ISEK 2025:	vgl. Nr. 19

Landschaft

Lage im LSG/NSG:	nein
Stadtklima:	mittlere Bed.
Biototypen:	geringe Bed.
Landschaftsplan:	ZK 5

Standortbelastungen

- Vorprüfung Schallimmissionen: geeignet für Wohnen



ZIELSETZUNGEN

Stadtentwicklung

Siedlungstyp	Kleine Siedlung
Entwicklungsform	■ Außenentwicklung: Erweiterung

Bebauung und Bauweise

Wohneinheiten [Dichte]	30 WE [25 WE je ha BBL]
Entwicklungstempo	mittelfristig bis 2030
Bautypen	MFH, EFH, DH
Geschossigkeit	II-III Vollgeschosse
Sozialer Wohnungsbau	■ gut geeignet [baustrukturell]

Soziale Infrastruktur

Grundschule	
Erreichbarkeit	■ Lage innerhalb des 2 km Einzugsbereiches
Kapazitäten	■ nicht vorhanden
Ausbaubedarf	■ vorhanden
Kinderbetreuung	
städtische / private Angebote	2 / 1
Kapazitäten	■ tlw. vorhanden
Ausbaubedarf	■ ggf. vorhanden
Versorgung	■ Teilversorgung
Freizeit und Erholung	■ gut zu Fuß erreichbar

Technische / verkehrliche Infrastruktur

Erschließung	■ nicht vorhanden
Anbindung an ÖPNV	
Bushaltestelle	■ gut zu Fuß erreichbar
Haltepunkt Stadtbahn / DB	■ mit dem Auto erreichbar

Siedlung und Landschaft

- sinnvolle Arrondierung des Ortes



GUTACHTERLICHE EMPFEHLUNG

- Kleine Abrundung Schulenburger Schäferweg
- Integration ins Umfeld: unterschiedliche Bautypen
- Eingrünung Siedlungsrand mit Weg
- Lokaler Eigenbedarf
- Guter Standort für eine zweigruppige Kita
- 20 % geförderten Wohnungsbau ermöglichen

20 DORFSTRASSE NORDOST
[Schulenburg]

KENNWERTE

Allgemein

Flächengröße: 2,5 ha
 Eigentümer: Privat
 FNP-Darstellung: Wohnbaufläche / Grünfläche
 Baurecht: nicht vorhanden
 ISEK 2025: vgl. 21

Landschaft

Lage im LSG/NSG: nein
 Stadtklima: geringe Bed.
 Biotoptypen: sehr geringe Bed.
 Landschaftsplan: ZK 5

Standortbelastungen

- Lage tlw. im Siedlungsbeschränkungsbereich [Nordrand]
- Vorprüfung Schallimmissionen: gut geeignet für Wohnen
- Grundstücksverfügbarkeit problematisch
- Benachbarte landwirtschaftl. Hofstelle



ZIELSETZUNGEN

Stadtentwicklung

Siedlungstyp: Dorf
 Entwicklungsform: ■ Außenentwicklung: Erweiterung

Bebauung und Bauweise

Wohneinheiten [Dichte]: 60 WE [24 WE je ha BBL]
 Entwicklungstempo: mittelfristig bedingt bis 2030
 Bautypen: EFH, DH, RH
 Geschossigkeit: II Vollgeschosse
 Sozialer Wohnungsbau: ■ bedingt geeignet

Soziale Infrastruktur

Grundschule: ■ Lage innerhalb des 2 km Einzugsbereiches
 Erreichbarkeit: ■ tlw. vorhanden
 Kapazitäten: ■ ggf. vorhanden
 Ausbaubedarf: ■ ggf. vorhanden
 Kinderbetreuung: 1 / 0
 städtische / private Angebote: ■ nicht vorhanden
 Kapazitäten: ■ vorhanden
 Ausbaubedarf: ■ vorhanden
 Versorgung: ■ Grundversorgung
 Freizeit und Erholung: ■ unmittelbar an die Landschaft angrenzend

Technische / verkehrliche Infrastruktur

Erschließung: ■ nicht vorhanden
 Anbindung an ÖPNV: ■ gut zu Fuß erreichbar
 Bushaltestelle: ■ mit dem Auto erreichbar
 Haltepunkt Stadtbahn / DB: ■ mit dem Auto erreichbar

Siedlung und Landschaft

- Fortführung Konzeption Grünkeil

GUTACHTERLICHE EMPFEHLUNG

- Grünzug als Stadtteilpark gestalten
- Fluglärm berücksichtigen [Grenze des Siedlungsbeschränkungsbereichs]

21 WESTLICH ANGELSEE
[Schulenburg]

KENNWERTE

Allgemein

Flächengröße: I: 1,1 ha
II: 2,0 ha
Eigentümer: Privat
FNP-Darstellung: Grünfläche
Baurecht: nicht vorhanden
ISEK 2025: nein

Landschaft

Lage im LSG/NSG: nein
Stadtklima: geringe Bed.
Biotoptypen: geringe und sehr geringe Bed.
Landschaftsplan: ZK 2/3 und 5

Standortbelastungen

- Vorprüfung Schallimmissionen: bedingt geeignet für Wohnen
- Bestehende landwirtschaftl. Betriebe



ZIELSETZUNGEN

Stadtentwicklung

Siedlungstyp: Dorf
Entwicklungsform: ■ Außenentwicklung: Erweiterung

Bebauung und Bauweise

Wohneinheiten [Dichte]: 47 WE [15 WE je ha BBL]
Entwicklungstempo: Handlungsreserve
Bautypen: EFH, DH
Geschossigkeit: I-II Vollgeschosse
Sozialer Wohnungsbau: ■ bedingt geeignet

Soziale Infrastruktur

Grundschule: ■ Lage innerhalb des 2 km Einzugsbereiches
Erreichbarkeit: ■ tlw. vorhanden
Kapazitäten: ■ ggf. vorhanden
Ausbaubedarf: ■
Kinderbetreuung: 1 / 0
städtische / private Angebote: ■ nicht vorhanden
Kapazitäten: ■ vorhanden
Ausbaubedarf: ■
Versorgung: ■ Grundversorgung
Freizeit und Erholung: ■ unmittelbar an die Landschaft angrenzend

Technische / verkehrliche Infrastruktur

Erschließung: ■ nicht vorhanden
Anbindung an ÖPNV: ■ gut zu Fuß erreichbar
Bushaltestelle: ■ mit dem Auto erreichbar
Haltepunkt Stadtbahn / DB: ■

Siedlung und Landschaft

- tlw. dörflicher Ortsrand vorhanden
- landschaftlich reizvolle Lage westlich des Angelsees



Lage in der Gesamtstadt



Ausschnitt Entwicklungskonzept

GUTACHTERLICHE EMPFEHLUNG

- Abrundung des östlichen Ortsrandes Schulenburg
- Wegeverbindung zum östlich gelegenen Angelsee erhalten
- Als Handlungsreserve vorhalten
- Ggf. entstehender Kitabedarf könnte durch die Kita Schulenburg kompensiert werden

22 SÜDLICH SCHULSTRASSE [Engelbostel]

KENNWERTE

Allgemein

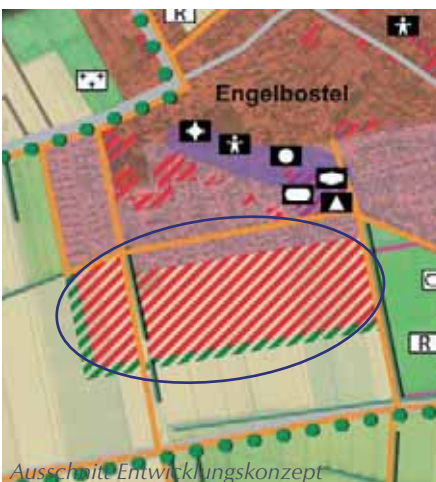
Flächengröße:	I: 7,3 ha II: 7,2 ha III: 2,1 ha
Eigentümer:	Privat / EL
FNP-Darstellung:	landwirtsch. Fläche, Grünfläche
Baurecht:	nicht vorhanden
ISEK 2025:	vgl. Nr. 22 Ergänzung nein

Landschaft

Lage im LSG/NSG:	nein
Stadtklima:	mittlere Bed.
Biototypen:	sehr geringe Bed.
Landschaftsplan:	ZK 3/4

Standortbelastungen

- Vorprüfung Schallimmissionen: überwiegend gut geeignet für Wohnen



ZIELSETZUNGEN

Stadtentwicklung

Siedlungstyp	Dorf
Entwicklungsform	■ Außenentwicklung: Erweiterung

Bebauung und Bauweise

Wohneinheiten [Dichte]	300 WE [18 WE je ha BBL]
Entwicklungstempo	kurzfristig bis 2025, mittelfristig bis 2030
Bautypen	MFH, RH, EFH, DH
Verhältnis	Anteil WE in MFH max. 30 %
Geschossigkeit	II-III Vollgeschosse
Sozialer Wohnungsbau	■ gut geeignet

Soziale Infrastruktur

Grundschule	■ gut zu Fuß erreichbar
Erreichbarkeit	■ tlw. vorhanden
Kapazitäten	■ ggf. vorhanden
Ausbaubedarf	■ ggf. vorhanden
Kinderbetreuung	■ 1 / 3
städtische / private Angebote	■ nicht vorhanden
Kapazitäten	■ vorhanden
Ausbaubedarf	■ vorhanden
Versorgung	■ Grundversorgung
Freizeit und Erholung	■ unmittelbar an die Landschaft angrenzend

Technische / verkehrliche Infrastruktur

Erschließung	■ nicht vorhanden
Anbindung an ÖPNV	■ nicht vorhanden
Bushaltestelle	■ gut zu Fuß erreichbar
Haltepunkt Stadtbahn / DB	■ mit dem Auto erreichbar

Siedlung und Landschaft

- Verlagerung und Neubildung des südlichen Ortsrandes

GUTACHTERLICHE EMPFEHLUNG

- Entlastung der vorhandenen Infrastruktur: Entwicklung in mehreren Bauabschnitten über den Planungszeitraum und ggf. auch über 2030 hinaus verteilt, Rahmenbedingungen der Wohnbauentwicklung kontinuierlich prüfen
- Entwicklung entsprechend dem Grunderwerb flexibel gestalten
- Eingrünung des Ortsrandes nach Süden mit Spazierweg
- 20 – 25 % geförderten Wohnungsbau ermöglichen

23 SCHWARZE HEIDE [Engelbostel]

KENNWERTE

Allgemein

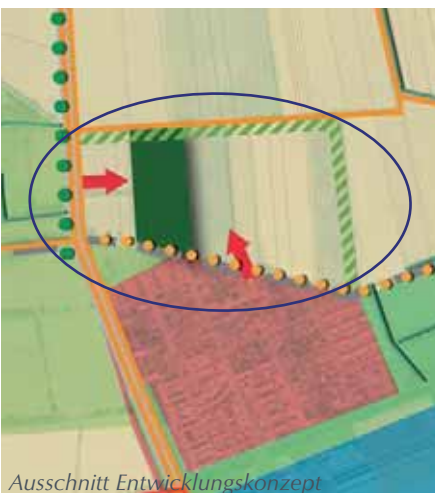
Flächengröße:	21,4 ha
Eigentümer:	Privat
FNP-Darstellung:	landwirtschaftl. Fläche
Baurecht:	nicht vorhanden
ISEK 2025:	nein

Landschaft

Lage im LSG/NSG:	nein
Stadtklima:	geringe Bed.
Biotoptypen:	sehr geringe und geringe Bed.
Landschaftsplan:	ZK 5

Standortbelastungen

- Vorprüfung Schallimmissionen: geeignet für Wohnen
- Interkommunale Vereinbarung aufgrund Zusammenarbeit mit Hannover und Garbsen Voraussetzung



ZIELSETZUNGEN

Stadtentwicklung

Siedlungstyp	Vorort
Entwicklungsform	■ Außenentwicklung: Erweiterung

Bebauung und Bauweise

Wohneinheiten [Dichte]	642 WE [30 WE je ha BBL]
Entwicklungstempo	Handlungsreserve
Bautypen	MFH, RH, DH
Geschossigkeit	II-III Vollgeschosse
Sozialer Wohnungsbau	■ bedingt geeignet [ÖPNV-Anbindung ausbauen]

Soziale Infrastruktur

Grundschule	
Erreichbarkeit	■ Lage innerhalb des 2 km Einzugsbereiches
Kapazitäten	■ nicht vorhanden
Ausbaubedarf	■ vorhanden
Kinderbetreuung	
städtische / private Angebote	0 / 0
Kapazitäten	■ nicht vorhanden
Ausbaubedarf	■ vorhanden
Versorgung	■ Fremdversorgung
Freizeit und Erholung	■ gut mit dem Fahrrad erreichbar

Technische / verkehrliche Infrastruktur

Erschließung	■ nicht vorhanden
Anbindung an ÖPNV	
Bushaltestelle	■ bedingt zu Fuß erreichbar
Haltepunkt Stadtbahn / DB	■ mit dem Auto erreichbar

Siedlung und Landschaft

- eigenständige Siedlung in der Landschaft
- großmaßstäbliche Entwicklung im Gegensatz zur dörflichen Struktur Engelbostels

GUTACHTERLICHE EMPFEHLUNG

- Entlassung aus dem Vorranggebiet Freiraumfunktionen [RROP 2016] ermöglicht Wohnbauentwicklung
- Kapazitäten bei der bestehenden Infrastruktur fehlen
- Zentrumsabgewandte, starke Siedlungsentwicklung
- Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen von Stadt Hannover in Vorbereitung
- Ortsnahe Entwicklung Engelbostel vorrangig: als Handlungsreserve vorhalten
- 25 % geförderten Wohnungsbau ermöglichen