Anlage 2 zur Drucksache Nr.

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung als Grundlage für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit:
Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes

Bebauungsplan Nr. 232, 1. Änderung - westlich Kapellenbrink-

Stadtteil: Groß-Buchholz

Geltungsbereich

Das Grundstück der ehemaligen OS Rehmer Feld, Kapellenbrink 14.

Darstellungen im Flächennutzungsplan

In der Umgebung:
Wohnbaufläche und allgemeine Grünfläche, Kindertagesstätte.

Im Bereich des Bebauungsplanes:
Fläche für den Gemeinbedarf, allgemein bildende Schule.

Hauptverkehrsstraßen:
Messeschnellweg, Klingerstraße, Podbielskistraße, Pasteurallee.

Öffentlicher Nahverkehr

Buslinien 123 im Groß-Buchholzer Kirchweg und 133 in der Groß-Buchholzer Straße.

Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Im Zusammenhang mit der Schulstrukturreform in Niedersachsen und der damit verbundenen Aufgabe der Orientierungsstufe hat der Rat der Landeshauptstadt Hannover beschlossen, den Schulstandort OS Rehmer Feld einschließlich des Sportbereichs aufzugeben und das Grundstück zu vermarkten.

Das Grundstück befindet sich in einer bevorzugten, ruhigen Wohnlage westlich des historischen Dorfkerns von Groß-Buchholz. Mit zwei Seiten schließt es an den öffentlichen Grünzug Rehmer Feld an, gegenüber einer großen öffentlichen Spielfläche und einer Kindertagesstätte. Bis auf einige mehrgeschossige Wohnhäuser im Westen ist das Grundstück fast ausschließlich umgeben von Einfamilienhausbebauung (sowohl in aufgelockerter als auch in verdichteter Bauweise).

An diesem Standort bietet sich eine Wohnbebauung, vorzugsweise Einfamilienhausbebauung an. Durch diese angestrebte Nachnutzung der aufgegebenen Schulfläche wird eine zusätzliche Inanspruchnahme von bisher unbebauten Flächen im Stadtgebiet vermieden. Den umweltschützenden Vorschriften des Baugesetzbuchs (§1a Abs. 2) wird damit in besonderem Maße Rechnung getragen.

Die Ausweisung des derzeit geltenden Bebauungsplans Nr. 232 für ein zweigeschossiges Schulgebäude und als Fläche für den Gemeinbedarf innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes (WA) lässt keine Wohnbebauung zu. Diese Planänderung ist notwendig, um das Grundstück einer neuen Nutzung zuzuführen.

Nutzungs- und Baukonzept

Der städtebauliche Entwurf soll durch einen Investorenwettbewerb ermittelt werden und als Grundlage für den späteren Bebauungsplan dienen.
In diesem Wettbewerb sollen z.B. folgende städtebaulichen Rahmenbedingungen berücksichtigt werden:

- allgemeines Wohngebiet mit ca. 30 bis 40 Wohneinheiten
- ein- und zweigeschossige Einfamilienhäuser in aufgelockerter und verdichteter Bauweise
- Eingliederung des neuen Wohngebietes in die umliegende Wohnbebauung durch Berücksichtigung der denkmalgeschützten dörflichen Strukturen östlich und südlich sowie der Siedlungsstrukturen westlich des Planbereichs
- Ergänzung der Grünstruktur und weitestgehende Einbeziehung von für das Ortsbild bedeutsamen Baumgruppen und Einzelbäumen, Berücksichtigung der denkmalgeschützten Eiche am östlichen Rand des Plangebietes
- sparsame Erschließung mit Anbindung an die Straßen Rehmer Feld und Kapellenbrink.

Städtebaulicher Vertrag

Über die Regelung und Finanzierung der Erschließung sowie über eventuell notwendige Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft soll ein städtebaulicher Vertrag mit dem Bauträger bzw. Investor geschlossen werden. Im weiteren Bebauungsplanverfahren wird untersucht werden, ob durch die Baumaßnahmen ein zusätzlicher Bedarf an öffentlichen Einrichtungen entstehen wird. Dieser würde dann ebenfalls im städtebaulichen Vertrag geregelt werden.

Auswirkungen der Planung

Das gemäß B-Plan Nr. 232 mit einem Schulgebäude bebaute Grundstück beinhaltet zum Teil versiegelte Schulhofflächen und überwiegend mit Rasen bewachsene Freiflächen.
Die vorhandenen und bereits eingemessenen und bewerteten Großbäume und Gehölze werden in die Überplanung einbezogen und sollen weitgehend erhalten bleiben.
Durch die geplante Bebauung mit ca. 30 – 40 Einfamilienhäusern ist für die biologische Vielfalt im Vergleich zur vorherigen Schulhofnutzung (Scherrasen, Versiegelung) eher eine Bereicherung durch künftige Hausgärten zu erwarten.

Aufgrund des bestehenden Planungsrechtes für die Schule mit einer GRZ 0.4, GFZ 0.8 wird im weiteren Bebauungsplanverfahren durch die Eingriffsregelung zu prüfen sein, inwieweit Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden. Weiterhin wird zu prüfen sein, inwieweit der Stadt Kosten entstehen werden.

Das zukünftige Verkehrsaufkommen wird sich im Vergleich zur bisherigen Nutzung des Schulgeländes mit Schule, Hort, Sozialstation und Sportvereinen eher verringern.

Mit der Überplanung des brach gefallenen Schulgrundstücks für eine Einfamilienhausbebauung wird dem Belang eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden wie auch der Begrenzung von Bodenversiegelung Rechnung getragen.

Es besteht die Möglichkeit eines Fernwärmeanschlusses, da die Schule bisher auch mit Fernwärme versorgt wurde.

Aufgestellt:
Fachbereich Planung und Stadtentwicklung, September 2004

(Heesch)
Fachbereichsleiter

61.11 / 02.09.2004