

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung als Grundlage für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

- Wohnbebauung am Bothfelder Kirchweg -

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1778 – Bothfelder Kirchweg -

Stadtbezirk 3: Bothfeld - Vahrenheide
Stadtteil: Bothfeld

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1778 liegt östlich des Schulzentrums Bothfeld am Bothfelder Kirchweg. Er umfasst die Grundstücke südlich des Bothfelder Kirchweges bis zum Reißmeyerhof mit dem Bothfelder Kirchweg Nr. 6 (Flurstück 32/2) sowie den angrenzenden Flurstücken 40/4, 40/5, 40/6, 26/1 und 26/2, Gemarkung Bothfeld, Flur 29.

Anlass und Erfordernis der Bebauungsplan-Aufstellung

Anlass für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist es, auf der vorhandenen Hofanlage Bothfelder Kirchweg Nr. 6 mit dem Gebäudebestand und den dazugehörigen Freiflächen eine an die Nachbarschaft angepasste Nachnutzung zu ermöglichen sowie die direkt angrenzenden, bisher unbebauten Flächen in dieses Nutzungskonzept mit einzubeziehen.

Damit sollen die schon bestehenden Siedlungsbereiche beidseitig des Plangebietes mit einander verknüpft und der heutige Ortsrand in Richtung Bothfelder Anger arrondiert werden. Gleichzeitig soll auch die Schaffung einer kombinierten Grün- und Wegeverbindung zwischen der Straße Reißmeyerhof/ Dreihornstraße und dem Bothfelder Kirchweg planungsrechtlich gesichert werden. Ziel ist vorrangig der Erhalt des am Bothfelder Kirchweg gelegenen Hofes, der einer für die Nachbarschaft identitätsstiftenden Nutzung zugeführt werden soll, an der auch der Stadtteil partizipiert.

Vor diesem Hintergrund beabsichtigt die Fa. Gundlach GmbH & Co.KG als Vorhabenträgerin hier Wohnungen in unterschiedlichen Bauformen zu errichten. Die Gestaltung der Freiflächen soll sich durch den Wechsel zwischen öffentlichen, halböffentlichen und privaten Räumen auszeichnen.

Vorgesehen sind Reihenhäuser oder Geschosswohnungsbauten mit 2 Vollgeschossen zzgl. Dachgeschoss. Die neue Wohnsiedlung soll weitgehend autofrei sein, die notwendigen Stellplätze werden auf dem Baugrundstück, vorrangig im Bereich des Bothfelder Kirchweges angeordnet. Das gebietsinterne Wegenetz bleibt hauptsächlich dem Fuß- und Radwegverkehr vorbehalten.

Da zur Umsetzung und Absicherung dieser angestrebten Gebietsentwicklung bisher kein Planungsrecht besteht, wird die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Der Bebauungsplan soll als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt werden.

Planungsrechtliche Vorgaben

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Hannover stellt für das Plangebiet bis auf kleine Randbereiche im Norden und Südosten, die als Wohnbaufläche ausgewiesen sind, eine Grünfläche dar, die mit dem Strecken-Symbol „U-Bahn“ überlagert wird.

Das geplante Bauvorhaben weicht mit der Ausdehnung des Wohngebietes und der Umwandlung bisheriger Grünflächen von diesen Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab, so dass eine Änderung des F-Planes erforderlich wird. Diese Änderung soll zeitlich parallel zur Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1778 erfolgen. Dabei wird sich die F-Plan-Änderung nicht nur auf das Bebauungsplangebiet selbst beschränken, sondern auch die bisherigen Darstellungen zur Streckenführung der U-Bahn mit einbeziehen.

Weiterhin sind im direkten Umfeld des Plangebietes folgende Standorte und Flächen dargestellt:

- Einrichtungen des Gemeinbedarfs: Schule, Bibliothek und Kirche sowie
- Spielpark innerhalb der Grünfläche.

Bei den Gemeinbedarfseinrichtungen handelt es sich um das bereits vor Ort bestehende Schulzentrum Bothfeld am Hintzehof und die Kirche an der Sutelstraße sowie um das Spiel- und Erholungsgelände südöstlich des Schulzentrums.

Bebauungsplan

Für den vorab beschriebenen räumlichen Geltungsbereich besteht noch kein Bebauungsplan. Allerdings können die Flächen und Gebäude der Hofanlage im Nordosten des Plangebietes (Bothfelder Kirchweg Nr. 6) in Verbindung mit den direkt östlich angrenzenden Baugrundstücken dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß § 34 BauGB hinzugerechnet werden, während sich für die übrigen Flächen bisher keine Baurechte ableiten lassen. In der unmittelbaren Nachbarschaft grenzen

- der Bebauungsplan Nr. 617 Bothfelder Anger / Im Heidkampe aus dem Jahr 1980 mit öffentlichen Grünflächen (Spielpark, Spiel- und Erholungsflächen) sowie reinen und allgemeinen Wohngebieten sowie
- der Bebauungsplan Nr. 927 aus dem Jahr 1975 mit den Gemeinbedarfsflächen für das Schulzentrum und Jugendzentrum sowie den zur Erschließung benötigten Verkehrsflächen an.

Architektenwettbewerb

Als Vorstudie zur Abschätzung der baulichen Entwicklungspotenziale liegt für das Plangebiet eine städtebauliche Konzeption des Architekturbüros Rentrop, Hannover vor.

Darauf aufbauend soll ein Architektenwettbewerb durchgeführt werden, mit dem die künftige Aufteilung der Bauflächen und die Wegeführungen näher bestimmt sowie die Art der Bebauung und auch deren Verteilung festgelegt werden sollen.

Die Ergebnisse des Wettbewerbs werden dann Grundlage für die weitere Ausarbeitung des Vorhaben- und Erschließungsplans.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange soll vor dem Architektenwettbewerb durchgeführt werden, damit die sich

dadurch ergebenden Vorgaben/ Erkenntnisse bereits in den Wettbewerbsarbeiten berücksichtigt werden können.

Bau- und Nutzungskonzept

Bei dem derzeitigen Bau- und Nutzungskonzept wird von folgenden Planungsansätzen ausgegangen:

Bebauung

Innerhalb des Plangebietes sollen je nach Bebauungskonzept ca. 30 bis 40 Wohneinheiten realisiert werden. Vorgesehen sind Reihenhäuser oder auch Wohnungen im Geschosswohnungsbau.

Mit der angestrebten Zweigeschossigkeit zzgl. Dachgeschoss fügen sich die Neubauten in die Höhenentwicklung des Gebäudebestandes in der angrenzenden Umgebung ein.

Neben den Neubaumaßnahmen wird auch eine Ergänzung bzw. Komplettierung der Hofanlage sowie eine Sanierung der Hauptgebäude geplant. Das Hofensemble soll erhalten werden und auch hinsichtlich seiner Nutzung als identifikationsstiftender Ort für die Bewohner des Stadtteils erlebbar sein.

Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes soll ausschließlich über den östlichen Abschnitt des Bothfelder Kirchweges und die davon abzweigenden Straßen erfolgen (Rahlskamp, Dreihornstraße).

Die für die neuen Wohnungen erforderlichen Stellplätze sollen auf dem Baugrundstück, vorrangig im Bereich des Bothfelder Kirchweges angeordnet werden, damit die gebietsinternen Erschließungswege zu den Hauseingängen Fußgängern und Radfahrern vorbehalten werden können.

Dieses Wegenetz soll auch eine Verbindung zwischen dem Bothfelder Kirchweg und dem Reßmeyerhof herstellen. Die genaue Lage und Ausgestaltung dieser kombinierten Grün- und Wegeverbindung soll im Rahmen des Architektenwettbewerbs festgelegt werden.

Freiflächen

Mit der Freiflächengestaltung wird eine Begrünung und Gliederung der neuen Siedlungsstruktur angestrebt, die einerseits die optische Einbindung des Vorhabens in das bebaute und unbebaute Umfeld unterstützt, gleichzeitig aber auch die privaten, den Wohnungen zugeordneten Gartenbereiche gegenüber den übrigen Außenanlagen abgrenzt.

Dazu soll insbesondere auch die Grünfläche im Westen des Plangebietes mit beitragen, die die Baugrundstücke gegenüber dem Landschafts- und Erholungsbereich des Bothfelder Angers eingrünt. Ein Teil der ehemaligen Kleingartenflächen wurde bereits im angrenzenden Bebauungsplan als Grünfläche gesichert. Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Grünfläche dargestellte Dreiecksfläche wird die Freiflächen des Bothfelder Angers ergänzen.

Umweltbelange

Natur und Landschaft / Artenschutz

Mit der angestrebten Planung werden Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglicht, die im Rahmen der Eingriffsregelung bewertet und durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen bzw. kompensiert werden müssen.

Darüber hinaus sind die Auswirkungen auf Flora und Fauna, insbesondere auf Vögel und Fledermäuse, zu untersuchen und ggf. Vorkehrungen und Maßnahmen zum Schutz gefährdeter Arten zu treffen.

Die hierfür notwendigen Untersuchungen werden im Laufe des weiteren Verfahrens beauftragt und die Ergebnisse in einem noch zu erstellenden Umweltbericht zusammengefasst.

Kosten

Die Umsetzung der Planung soll kurzfristig erfolgen. Der Stadt entstehen dadurch keine Kosten.

Allgemeine Ziele und Zwecke aufgestellt im Oktober 2012 vom
Planungsbüro Petersen (Architekten und Stadtplaner) Am Uhrturm 1-3, 30519 Hannover

(Silvia Petersen)

für den Fachbereich Planen und Stadtentwicklung, November 2012

Fachbereichsleiter
(Heesch)