

Bebauungsplan Nr. 1891 – IGS Bothfeld Hintzehof

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

Festsetzung von Gemeinbedarfsflächen für Schule, Kultur, Sporthallen und eine Jugendeinrichtung oder Kindertagesstätte sowie von Wohnbauflächen und öffentlicher Verkehrsfläche

Stadtteil: Bothfeld

Geltungsbereich

1. Beschreibung der Umgrenzung

- Nach Süden: Bothfelder Kirchweg
- Nach Westen: Verkehrsfläche Hintzehof an der Westseite des Schulzentrums sowie West- und Südgrenze der Grundstücke Hintzehof 10 – 14, Gartenfläche des Grundstücks Sutelstraße 25, Südgrenze der Grundstücke Hoffmannshof 3 – 15 ungerade, Westseite der Straße Hintzehof
- Nach Norden: Sutelstraße, Gernsstraße
- Nach Osten: Reineckeweg

2. Betroffene Grundstücke

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1891 umfasst die Grundstücke Hintzehof 9 (Schulzentrum, Flst.-Nr. 37/19), Hintzehof 10 (Flst.-Nr. 37/18), Hintzehof 12 (Flst.-Nr. 33/12), Hintzehof 14 (Flst.-Nr. 33/11), sowie die unbebauten Flurstücke 37/14, 19/13, 37/15, 37/16 und 37/24 am Hintzehof gelegen (allesamt Flur 30 Gemarkung Bothfeld), ferner die Verkehrsfläche Hintzehof (Flst.-Nr. 37/23) sowie die Grundstücke Sutelstraße 25, rückwärtiger Gartenbereich, (Flst.-Nrn. 7/19 tw. und 4/13 tw.), Sutelstraße 24 (Flst.-Nr. 4/12), Sutelstraße 30a (Flst.-Nr. 13/7 tw.), Sutelstraße 31 (Flst.-Nr. 14/4), Sutelstraße 31a (Flst.-Nr. 17/1), Gernsstraße 2 (Flst.-Nr. 19/11), Gernsstraße 4 (Flst.-Nr. 19/10), Gernsstraße 6, 6a (Flst.-Nr. 19/7), Gernsstraße 10 (Flst.-Nr. 22/1), Reineckeweg 2 (Flst.-Nr. 23/4), Reineckeweg 2a (Flst.-Nr. 23/5), die zu diesen beiden Grundstücken gehörende private Verkehrsfläche (Flst.-Nr. 23/6), Reineckeweg 4 (Flst.-Nr. 23/2), Reineckeweg 6 (Flst.-Nr. 23/3), Reineckeweg 8 (Flst.-Nrn. 24/3 und 24/5), Reineckeweg 10 (Flst.-Nrn. 24/4 und 24/6), sowie das unbebaute Flurstück 37/20, allesamt Flur 30 Gemarkung Bothfeld. Außerdem umfasst der Geltungsbereich die Verkehrsfläche Reineckeweg (Flst.-Nr. 34/4) sowie Teile der Verkehrsfläche Bothfelder Kirchweg (Flst.-Nr. 35/9 tw.), beide Flur 29 Gemarkung Bothfeld. Am westlichen Rand umfasst der Geltungsbereich zusätzlich noch einen kleinen Teil der Verkehrsfläche Sutelstraße (Flst.-Nr. 26/21, Flur 36, Gemarkung Bothfeld).

Darstellungen im Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt im Planbereich Fläche für den Gemeinbedarf, Wohnbaufläche, allgemeine Grünfläche sowie Standorte für allgemeinbildende Schule, städtische Bücherei und Jugendheim dar.

Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Das bestehende Schulzentrum Bothfeld, am Hintzehof 9 im Zentrum des Stadtteils Bothfeld gelegen, wurde in den 1970er Jahren errichtet. Nach Umwandlung in eine integrierte Gesamtschule (IGS) hat sich die Schülerzahl in den letzten Jahren kontinuierlich erhöht, sodass die Sekundarstufe I inzwischen 5-zügig und die sich aufbauende Sekundarstufe II demnächst 4-zügig arbeiten.

Deshalb muss das Raumangebot den aktuellen sowie den zukünftig zu erwartenden Schülerzahlen (bis zu 1.200 Schüler) angepasst werden. Gleichzeitig weisen die Bestandsgebäude einen hohen Sanierungs- und Modernisierungsbedarf auf. Mangelnder Brandschutz und unzureichende energetische Qualitäten führen neben der fehlenden Barrierefreiheit und der erneuerungsbedürftigen Haustechnik dazu, dass eine Sanierung und Modernisierung der Gebäude nicht wirtschaftlich ist.

Auch die in das Bestandsgebäude integrierte Stadteilbibliothek entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen an moderne und zeitgemäße Bibliotheken und ist, wie auch die bestehenden Schulgebäude, hochgradig modernisierungsbedürftig. Gleichzeitig fehlt es dem Stadtteil an einer geeigneten Versammlungsstätte für kulturelle oder sonstige Veranstaltungen.

Aus diesen Gründen favorisiert die Verwaltung einen Neubau der IGS Bothfeld in Kombination mit einer neuen Stadteilbibliothek und einem Kulturtreff. Der Neubaukomplex soll im Wesentlichen auf dem bisherigen Schulgrundstück, jedoch unter Einbeziehung der nördlich gelegenen und in städtischem Eigentum befindlichen Fläche, realisiert werden. Dadurch ergibt sich auch die Möglichkeit, die städtebauliche Situation hinter der Nicolaikirche neu zu ordnen, die Wegebeziehungen zum Bothfelder Anger zu verbessern und dort eine auch kulturell relevante Mitte für Bothfeld zu entwickeln.

Die Errichtung des Neubaus soll in zwei Bauabschnitten erfolgen. Im ersten Bauabschnitt sollen zwei neue Sporthallen nördlich der alten errichtet werden, anschließend wird die alte Sporthalle abgebrochen, sodass das neue Schulgebäude mit Bibliothek und Kulturtreff im Bereich der heutigen Sporthalle und des heutigen Schulhofes direkt neben dem Bestandsgebäude errichtet werden kann. Die vorhandenen Gebäude bleiben jeweils bis zur Inbetriebnahme der Neubauten in Betrieb. Dadurch können umfangreiche Interimsmaßnahmen und Auslagerungen vermieden werden. Die unmittelbar an das heutige Schulgrundstück angrenzenden Grundstücke in städtischem Besitz sollen in die Konzeption einbezogen werden.

Der aktuell gültige, an den Bestand angelehnte Bebauungsplan 927 aus dem Jahr 1976 steht mit seinen Festsetzungen dieser Planung entgegen. Außerdem liegt der Bereich, in dem die neuen Sporthallen entstehen sollen, außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes und kann z. Z. auch nicht einer im Zusammenhang bebauten Ortslage nach § 34 BauGB zugeordnet werden, sodass hier die Aufstellung eines Bebauungsplanes zwingend erforderlich ist. In den Geltungsbereich dieses neuen Bebauungsplanes 1891 soll deshalb nicht nur der bisherige Bebauungsplan 927 übergehen, sondern es sollen auch die

bisher unbeplanten Bereiche mit vorhandener Wohnbebauung nördlich des Schulzentrums mit in den Bebauungsplan 1891 aufgenommen werden. Dadurch kann dort partiell noch zusätzliche Wohnbaufläche generiert werden.

Gleiches gilt für die Fläche westlich des Schulzentrums, die heute als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt ist: Nach dem Abbruch des alten Schulkomplexes wird hier Fläche frei, die dann städtebaulich neu geordnet werden kann. Auch dafür werden entsprechende Festsetzungen in einem neuen Bebauungsplan erforderlich.

Städtebauliche Zielvorstellungen

Das Schulzentrum Bothfeld liegt mit seinen Gebäuden und Freiflächen heute nahezu in der Mitte des sogenannten Bothfelder Angers, einer ehemals großen Freifläche, die von dem früheren Dorf Bothfeld ringförmig umschlossen wurde. Der Anger wurde vom Bothfelder Kirchweg von Ost nach West durchschnitten und in zwei etwa gleich große Teile geteilt. Von dieser Freifläche ist heute nur noch ein kleiner Teil südlich des bestehenden Schulzentrums am Bothfelder Kirchweg, der heute ein Fuß- und Radweg ist, erhalten und als Spiel- und Grünfläche öffentlich zugänglich und nutzbar. Das Schulgelände selbst ist notwendigerweise eingezäunt und an seinen Rändern inzwischen stark mit Gehölzen eingegrünt. Zusammen mit den Schulgebäuden nimmt es fast die gesamte ehemalige Angerfläche nördlich des Bothfelder Kirchweges ein. Dadurch bildet das heutige Schulgelände gleichzeitig auch eine Barriere für die Zugänglichkeit von Norden her zur verbliebenen Angerfläche, nämlich der genannten öffentlichen Spiel- und Grünfläche. Wer heute, über die Sackgasse Hintzehof oder über die Fußwegverbindung von der Sutelstraße kommend, diese öffentliche Grünzone erreichen will, muss zunächst das Schulzentrum auf der Westseite halb umrunden.

Diese stadträumlich unbefriedigende Situation soll die vorliegende Planung grundsätzlich verbessern:

Durch die eingangs beschriebenen schrittweisen Neubaumaßnahmen für das Schulzentrum und den anschließenden Abbruch des alten Schulkomplexes rückt die neue Schule einschließlich ihrer Außensportfläche weiter nach Osten. Am Reineckeweg wird dafür die heute bereits als Schulfläche ausgewiesene aber bisher nicht in Anspruch genommene Brachfläche mit in das Schulgelände einbezogen. Dadurch wird auf der Westseite der Schule ehemalige Schulfläche frei, die zukünftig als öffentliche Grünfläche den Anger gewissermaßen mit einem „Grünkeil“ auch auf die Nordseite des Bothfelder Kirchweges erweitert. Gleichzeitig führen die beiden von Norden kommenden Zuwegungen über Hintzehof und Fußwegverbindung Sutelstraße, künftig direkt auf den Anger.

Westlich dieser keilförmigen Grünfläche soll zwischen Hintzehof und Bothfelder Kirchweg eine zwei- bis dreigeschossige Wohnbebauung auf der bisherigen, großzügig dimensionierten Fußgängerfläche westlich des Schulzentrums entstehen, zumal diese Verkehrsfläche dort in der Form dann nicht mehr benötigt wird. Zur Erschließung der dort möglichen ca. 20 bis 30 neuen Wohnungen kann die Sackgasse Hintzehof nach Süden bis zum Bothfelder Kirchweg verlängert werden. Damit diese neue Verkehrsfläche aber vor allem von Fußgängern und Radfahrern gut genutzt werden kann, sollte sie sich an dem heutigen Charakter der Fußgängerfläche orientieren und als verkehrsberuhigter Bereich (sog. „Spielstraße“) ausgebaut werden. Dadurch erfährt der Bereich des Angers insbesondere in den Abend- und Nachtstunden sowie an Wochenenden auch ein Mehr an sozialer Kontrolle.

Die beiden neuen Sporthallen (nach derzeitigem Planungsstand eine Dreifeldhalle mit Zuschauertribüne sowie eine Einfeldhalle als reine Trainingshalle) sollen auf einer

unbebauten Fläche östlich des Parkplatzes am Hintzehof entstehen, die bisher als Wiese bzw. Schafweide genutzt wurde. Dieser Standort bietet sich zum einen wegen der eingangs beschriebenen Notwendigkeit eines schrittweisen Neubaus des Schulzentrums an (es soll ein unterbrechungsfreier Schulbetrieb gewährleistet bleiben), zum anderen ist eine Lage direkt neben dem Parkplatz geboten, da die Hallen auch für den vereinsgebundenen Sport genutzt werden sollen. Nach Norden und Nordosten besteht zudem ein ausreichender Abstand zur benachbarten Wohnbebauung sowie an der Grundstücksgrenze ein älterer Gehölz- und Baumbestand, sodass eine wirksame Abschirmung der geplanten Hallenbauten zur nördlichen Wohnbebauung gegeben ist.

Westlich des Parkplatzes Hintzehof ist neben der Fußwegverbindung zur Sutelstraße seit langem im Vorgängerbebauungsplan 927 ein Standort für ein Jugendzentrum ausgewiesen. Im weiteren Verfahren wird geprüft, ob an dieser Festsetzung festgehalten wird oder ob die Fläche ggf. als Standort für eine Kindertagesstätte benötigt wird.

Nördlich der geplanten Sporthallen und des Schulgeländes soll die Wohnbebauung zwischen Schule, Hintzehof, Sutelstraße, Gernsstraße und Reineckeweg als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Entsprechend dem Bestand sollen hier 2 bzw. 3 Vollgeschosse zulässig sein. In den rückwärtigen Grundstücksbereichen soll zukünftig – unter weitgehender Rücksichtnahme auf schützenswerte Bäume – eine bauliche Verdichtung möglich sein.

Umwelt

Durch den neuen Bebauungsplan 1891 werden erstmalig Baurechte auf Flächen geschaffen, für die heute aufgrund des bestehenden Planungsrechts gemäß § 34 bzw. § 35 BauGB noch keine Baurechte existieren. Dadurch kommt es dort zu Bodenversiegelungen und zu einem Verlust von vorhandener Vegetation und ggf. auch Lebensräumen. Um diese Folgen besser abschätzen zu können, werden von Fachgutachtern bereits entsprechende Bestandskartierungen und -bewertungen vorgenommen. Durch die geplante Nutzung der Sporthallen, auch durch den Vereinssport, kann es im Betrieb (z. B. bei Punktspielen) zu Lärmemissionen kommen. Die möglichen Auswirkungen sollen im weiteren Verfahren durch einen Gutachter untersucht werden. Diese Gutachten werden in die Abwägung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens einbezogen.

Erschließung

Das Plangebiet ist aktuell bereits weitestgehend erschlossen. Lediglich im östlichen Teil des Plangebietes soll ein zusätzlicher, ca. 100 m langer Stichweg vom Reineckeweg her als öffentliche Verkehrsfläche rückwärtige Baugrundstücke und den östlichen Teil des Schulgeländes erschließen. Die Darstellung des Reineckeweges sowie des Bothfelder Kirchweges als öffentliche Verkehrsflächen soll den örtlichen Gegebenheiten und Erfordernissen angepasst werden und z. B. ausreichende Wegebreiten für den Bau und die Unterhaltung von Ver- und Entsorgungsleitungen sicherstellen. Die heute westlich des Schulzentrums vorhandenen und im wesentlichen Fußgängern und Radfahrern vorbehaltenen Verkehrsflächen müssen z. T. neu geordnet werden. Das bedingt lokal eine Verlegung und Neubau. Auch der dort vorhandene Schmutzwasser- sowie der Regenwasserkanal müssen nach Abbruch des Schulgebäudes eine neue Trassierung finden. Diese Maßnahme kann jedoch mit der ohnehin erforderlichen neuen Entwässerungsführung für den Neubaukomplex kombiniert werden. Das schließt dann auch die Wiederherstellung bzw. Neutrassierung der

Fuß- und Radwege ein. Diese Verkehrsflächen im unmittelbaren Umfeld der neuen Schul- und Kultureinrichtung müssen wie bisher als öffentliche Verkehrsflächen ausgewiesen werden, um eine Beleuchtung und den Winterdienst zu gewährleisten.

Die heute vorhandene öffentliche Parkplatzfläche am Hintzehof soll zukünftig als (private) Gemeinbedarfsfläche der Schule bzw. dem Kulturtreff und den Sporthallen zugeordnet werden. Andernfalls könnten diese Stellplätze nicht für den bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplatznachweis in Ansatz gebracht werden.

Kosten

Durch den Bebauungsplan entstehen der Landeshauptstadt Hannover Kosten für Erschließungsmaßnahmen und für den Grunderwerb der Fläche für Gemeinbedarf für das Jugendzentrum bzw. die Kindertagesstätte. Ein Großteil dieser Fläche befindet sich – obwohl bereits im Bebauungsplan 927 als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt – immer noch in Privatbesitz. Erschließungskosten werden größtenteils gemäß Erschließungsbeitragsrecht auf die begünstigten Anlieger umgelegt. Den Grunderwerbskosten für die genannte Gemeinbedarfsfläche stehen an anderer Stelle mögliche Verkaufserlöse aus dem Verkauf einer Wohnbaufläche gegenüber.

Die genaue Höhe der Kosten kann z. Z. noch nicht beziffert werden.

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung

Hannover, Juni 2020

61.13, 28.05.2020

(i. V. Malkus-Wittenberg)
Fachbereichsleitung