

**Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung
als Grundlage für die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger
öffentlicher Belange**

Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes
--

Bebauungsplan Nr. 1741 - „Bemeroder Höfe“-

Stadtteil: Bemerode

Geltungsbereich:

Das Plangebiet besteht aus den Grundstücken Wulfeler Str. 9 und Kapellenplatz 4, gelegen zwischen Wulfeler Str., Katzenwinkel, Im Buchenfelde und Kapellenplatz.

Darstellungen des Flächennutzungsplanes:

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet „Wohnbaufläche“ dar.

Anlass und Erfordernis der Planaufstellung:

Derzeit gelten für den Planbereich der Bebauungsplan 698 vom 01.11.1978 sowie für das Grundstück Wulfeler Str. 9 zusätzlich die Bebauungspläne Nr. 1445 vom 03.08.1994 und Nr. 1669 vom 18.07.2005.

Durch die vollständige Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung im Planbereich und derzeitig aktuellen Umnutzungsdruck hin zu einer atypischen Bebauung mit freistehenden Einzel- und Doppelhäusern bei Aufgabe des charakteristischen dörflichen, durch landwirtschaftliche Bebauung geprägten Bestandes, entsteht akut planerischer Steuerungsbedarf. Entsprechend wurde mit Beschluss des Verwaltungsausschusses vom 11.11.2010 für den Bebauungsplan 1741 ein gesonderter Aufstellungsbeschluss mit dem Ziel gefasst, diesem Umnutzungsdruck bei Bedarf durch die Zurückstellung von Baugesuchen begegnen zu können.

Im Januar 2011 erfolgte für den gesamten Planbereich sowie für außerhalb liegende Bereiche mit ähnlicher baulicher und städtebaulicher Struktur die Feststellung der Denkmaleigenschaft durch das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege. Die bereits bestehende Einzeldenkmalfeststellung der ehemaligen Durchfahrtscheune direkt an der Wulfeler Str. wurde bestätigt.

Derzeit wird auf dem Grundstück Kapellenplatz 4 gewohnt; darüber hinaus finden sich das Wohnen nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen. Die Bebauung auf dem Grundstück Wülfeler Str. 9 steht seit Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung vor mehreren Jahren leer.

Die vorhandenen, der ehemaligen landwirtschaftlichen Nutzung entsprechenden baulichen und räumlichen Strukturen sollen auf beiden Grundstücken unter Berücksichtigung der das Ortsbild prägenden denkmalpflegerischen und städtebaulichen Kriterien weiterentwickelt und eine Umnutzung bzw. behutsame Neubebauung ermöglicht werden.

Dieses Ziel soll durch den neuen Bebauungsplan 1741 in verbindliches Baurecht umgesetzt werden.

Nutzungskonzept; Bauland:

Das Planungskonzept sieht im Wesentlichen den Erhalt der den Charakter des alten Dorfes definierenden baulichen Elemente in ihrer Kubatur vor. Nach der dauerhaften Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung sollen die vorhandenen Baulichkeiten entweder erhalten und umgenutzt oder im Rahmen einer sensiblen Interpretation ihrer konstitutiven Bedeutung für das denkmalgeschützte Ensemble entsprechend einer in der Kubatur und städtebaulichen Haltung angepassten Form durch Neubebauung ersetzt werden können. Bestands- und damit ortsbildprägend ist das Nebeneinander von introvertierten Hofbildungen und großzügigen, den Anforderungen der bäuerlichen Nutzung (Weideflächen, Stallaußenflächen, Hausgärten) entsprechenden Freiräumen. Dieses Spannungsverhältnis soll in Abstimmung mit den denkmalpflegerischen Ansprüchen durch eine Neubebauung nicht gestört sondern vielmehr dauerhaft gesichert werden. Bauliche Ergänzungen der Bestandsfigur sind insofern nur in untergeordnetem Umfang vorstellbar.

Dabei erfordert die Einbindung des Einzeldenkmals auf dem Grundstück Wülfeler Str. 9 besondere Sensibilität.

Vorgesehen ist die Gebietstypik eines allgemeinen Wohngebietes (WA) mit einer dem Bebauungsziel der Bestandserhaltung entsprechenden niedrigen Ausnutzung.

Erschließung:

Das Plangebiet soll verkehrlich zukünftig überwiegend von den Straßen Katzenwinkel sowie Im Buchenfelde erschlossen werden. Nur das Einzeldenkmal Wülfeler Str. 9 kann ostseitig aufgrund der verkehrlichen Vorgaben durch die Lage an der signalgeregelten Kreuzung Wülfeler Str./ Im alten Dorfe/ Katzenwinkel direkt von der Wülfeler Str. angeschlossen werden (rechts rein, rechts raus). Die Straße Kapellenplatz kann aufgrund ihres schwer veränderbaren Querschnitts sowie ihrer Anbindung an die platzartige Vorfläche der ehemaligen Schule wie auch der Kapelle selbst nur eine sehr eingeschränkte Erschließungsfunktion übernehmen.

Bestehende Gebäude / Denkmalschutz, örtliche Bauvorschrift über Gestaltung:

Das Plangebiet wird durch zwei markante ehemalige Bauernhöfe dominiert. Es deckt einen Teil des denkmalgeschützten Ensembles des alten Dorfkerns Bemerodes zwischen den Straßen Im alten Dorfe und Im Büntefelde ab. Die vorhandene Bebauung ist im Wesentlichen als konstituierender Bestandteil des Ensembles geschützt. Im Plangebiet befindet sich derzeit mit der ehemaligen Durchfahrtscheune Wülfeler Str. 9 ein Einzeldenkmal. Um das örtliche Erscheinungsbild auch in Zukunft zu wahren, sollen durch eine örtliche

Bauvorschrift über Gestaltung Regelungen zur Form sowie Farb- und Materialwahl der Dächer und zur Farb- und Materialwahl der Außenwände getroffen werden.

Umweltbelange- Ersteinschätzung:

Das Baugrundstück liegt in einem Bereich, für den bereits rechtsverbindliche Baurechte bestehen (Bebauungspläne 698, 1445 und 1669). Insofern entsteht kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf.

Daneben weisen die bestehenden Bebauungspläne entsprechend dem Anspruch der Sicherung der früheren landwirtschaftlichen Nutzung flächige Baufelder aus. Durch den vorliegenden Bebauungsplan 1741 ist vor dem Hintergrund des Planungszieles des Erhalts der bestehenden städtebaulichen Strukturen nach Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung mit einer erheblichen Reduktion der Baulandinanspruchnahme zu rechnen.

Kosten

Kosten für Erschließungsmaßnahmen sind nicht zu erwarten.

Aufgestellt

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung

März 2011

(Heesch)

Fachbereichsleiter

61.13 / 11.03.2011