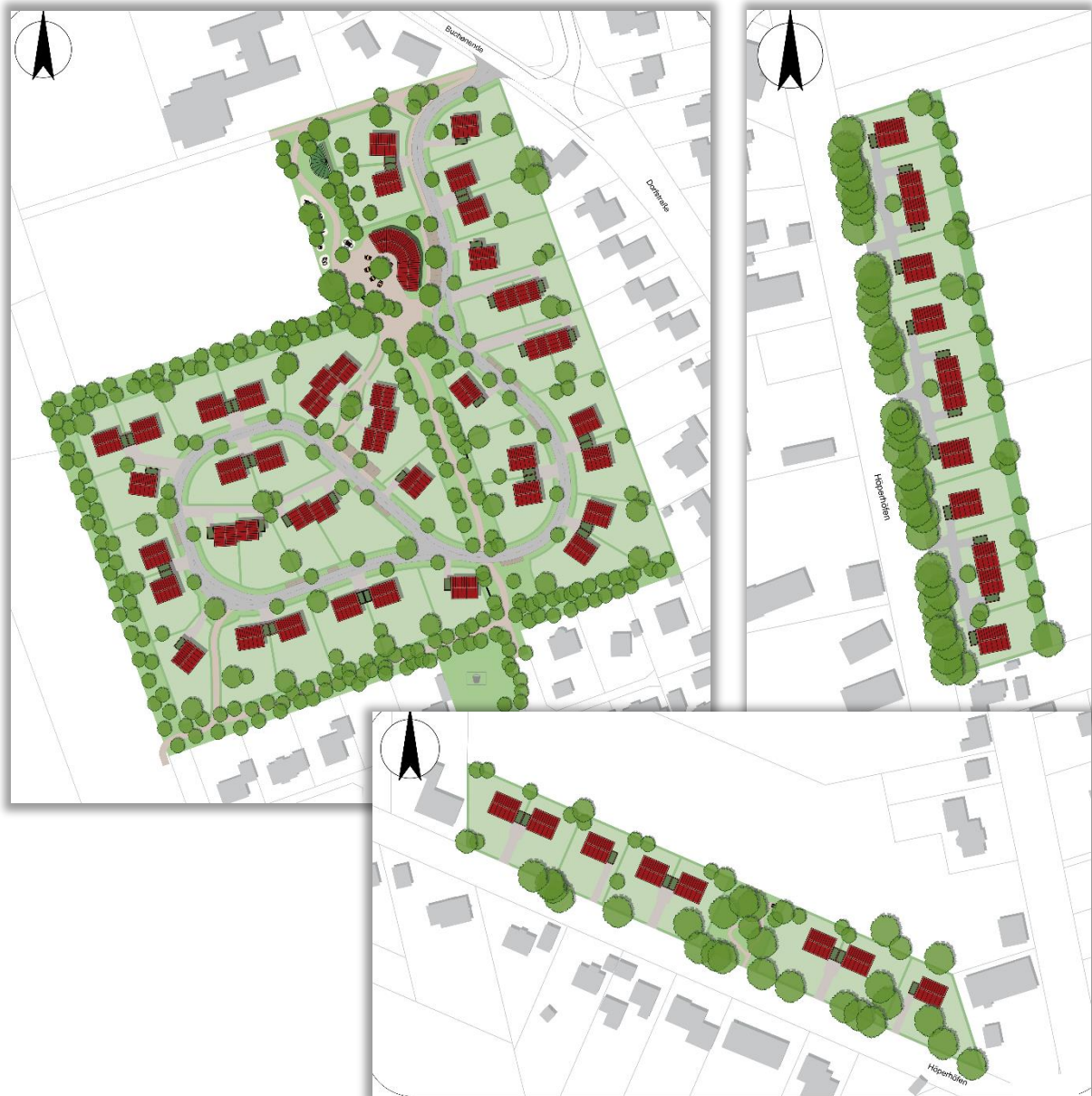


„Bewusst - Gemeinsam - Leben“ in der Gemeinde Böttersen

Ideenwettbewerb zur baulichen Entwicklung

Erläuterungsbericht



INHALTSÜBERSICHT

SEITE

ENTWÜRFE ZUR MÖGLICHEN BAULICHEN ENTWICKLUNG	2
Ortschaft Böttersen	3
Ortschaft Höperhöfen.....	6
Demographischer Wandel und Individualisierung.....	7
Klimawandel	8
Umgang mit Geruchsemissionen.....	9
INSTRUMENTE ZUR UMSETZUNG DER PLANUNG	10
Bebauungspläne	10
Bedingungen in Kaufverträgen	11
Bürgerbeteiligung	11

ENTWÜRFE ZUR MÖGLICHEN BAULICHEN ENTWICKLUNG

„**Bewusst – Gemeinsam – Leben**“ – ein Motto, das wohl auf die gesamte Gemeinde Böttersen zutrifft.

Die einzelnen Ortschaften weisen jeweils einen individuellen Charakter auf, allen gemein ist jedoch eine starke Dorfgemeinschaft, durch die die Gemeinde belebt wird und die auch in Zukunft bewusst bewahrt werden soll.

Die schon bestehenden homogenen baulichen Strukturen der begrünten Siedlungen sollen in den vorliegenden städtebaulichen Entwürfen der Ortschaften Böttersen und Höperhöfen aufgegriffen und weiterentwickelt werden. Während sich in Böttersen aufgrund der Größe des Gebietes und der Nähe zur Schule auch die Unterbringung weiterer sozialer Einrichtungen und alternativer Wohnformen abseits des klassischen Einfamilienhauses anbietet, konzentriert sich die Planung in Höperhöfen auf die Bereitstellung von Wohngrundstücken mit Einzel- und Doppelhäusern.

Ziel der Planung ist eine nachhaltige, ökologisch hochwertige und attraktive Gestaltung des Wohnumfeldes, um eine besondere Lebensqualität für die zukünftigen Bewohner und Besucher des Gebietes schaffen zu können. Indem die Bewohner motiviert werden, beim Werden und Wachsen des Quartiers mitzuwirken, kann die gemeinsame Gestaltung des öffentlichen Raums diesen zu einem Ort der Begegnungen machen und somit zu einer weiteren Identifikation der Bewohner mit ihrer Gemeinde beitragen.

Ortschaft Böttersen

Entwicklungsfläche A – nördlich Auf dem Kamp

Wohnen

Ein-/ Zweifamilienhäuser

- traditionelle Wohnformen
- Einzel- und Doppelhäuser mit maximal 2 Wohnungen
- umgeben von großzügigen Wohngrundstücken

gemeinschaftliches Wohnen

- Hausgruppen mit insgesamt 3 - 4 Wohnungen
- alternative Wohnformen möglich (z.B. betreutes Wohnen, Wohngemeinschaft)
- kleinere Grundstücke und Grundrisse
- Hofsituation zum Austauschen und Treffen

Gemeinbedarf

Ort der Begegnung

- Treffpunkt für Alt und Jung
- Tagespflegeeinrichtung
- Ausbildung von Grün- und Freiflächen als Treffpunkt (Begegnungs- und Kommunikationsflächen)
- Generationenpark mit Spiel- und Bewegungselemente für Erwachsene und Kinder gleichermaßen
- Treffpunkt von unterschiedlichen Menschen (Alter, Beruf etc.)
- Gegenseitiges Helfen, Organisieren, Gespräche führen
- Verschiedene Aktionen und Veranstaltungen möglich (z.B. Tanztee, Bastelnachmittag, Weihnachtsmarkt)

Generationenpark

- Zusammenführen verschiedener Generationen
- Begegnung und Kommunikation zwischen den Generationen fördern
- Bewegung und Fitness fördern
- Angebote für alle Altersgruppen
 - z.B.: - Kinder- und Erwachsenenspielflächen
 - Outdoor-Fitnessgeräte für individuelles Training
 - Tischtennisplatten
 - Bänke und Sitzgruppen zum Ausruhen

Grün

Grüne Achse

- Grüne Achse entlang der fußläufigen Verbindung zwischen südl. Wohngebiet und Grundschule
- Erhalt vorhandener Grünstrukturen

Streuobstwiese

- Erweiterung der vorhandenen Streuobstwiese am westlichen und nordwestlichen Rand der Entwicklungsfläche
- Anlegen von Wildblumen- und Kräuterwiesen für ein naturnahes und artenreiches Wohnumfeld

Grünes Klassenzimmer

- Platz in der Natur, der für den Unterricht optimiert ist
- Sinneseindrücke können den Unterricht bereichern
- gefahrloser Unterricht ohne Mund-Nasenschutz
- Bewusstsein für den Klimaschutz stärken
- sensibilisieren, informieren, motivieren
- kann generationenübergreifend genutzt werden, z.B. um Umweltthemen näher zu bringen

Verkehr und Mobilität

Ziel ist es, den Autoverkehr möglichst gering zu halten und im Laufe der Zeit gemeinsam sinnvolle Lösungen zur CO₂-Reduzierung umzusetzen. Eine autofreie Siedlung kommt durch die Lage der Gemeinde Böttersen und der derzeitigen technischen Möglichkeiten nicht in Frage. Das Auto ist eines der wichtigsten Fortbewegungsmittel, um in Böttersen den Alltag bewältigen zu können. Durch den vorliegenden Entwurf werden aber verschiedene verkehrliche Maßnahmen und Formen der Mobilität vereint, um insgesamt eine ökologisch nachhaltige Entwicklung fördern zu können.

Ort der Begegnung

- Stellplätze (PKW, Fahrrad)
- 1-2 x Carsharing und ggf. Lastenrad (organisiert von der Gemeinde oder der Dorfgemeinschaft)
- Ladesäulen (Elektromobilität)

öffentliche Flächen

- ausreichend Bewegungsmöglichkeiten an der frischen Luft durch Fußwegenetz
- wichtige Verbindungswege z.B. zur Schule werden erhalten
- Fußwegeverbindung zur Siedlung Auf dem Kamp und insbesondere dem dort vorhandenen Spielplatz
- Erschließung des motorisierten Verkehrs ausschließlich über die Kreisstraße 202 (Buchenende)
- Erschließungsstraße als verkehrsberuhigter Bereich mit Verkehrsinseln
- vorübergehende Wendeanlagen auf öffentlichen Flächen möglich (Bauabschnitte)
- vereinzelt öffentliche Stellplätze innerhalb des Straßenraums

private Grundstücksflächen

- ausreichend Platz für Stellplätze, Carport, Garagen
- gemeinsame Zufahrten mit geringer Flächenversiegelung

Ortschaft Höperhöfen

Entwicklungsfläche H1 - Höperhöfen am Dorfgemeinschaftshaus

Wohnen

- Einzel- und Doppelhäuser mit maximal 2 Wohnungen
- Anordnung der Gebäude abgerückt von der Straße, um vorhandene Gehölze zu schützen
- ca. 33 m tiefe Grundstücke

Grün

- möglichst Erhalt vorhandener Gehölze (v.a. alte große Laubbäume)
- Bereich mit vielen Gehölzen von Bebauung freihalten, Sicherung der Gehölzgruppe
- öffentliche Grünfläche mit Blühwiese, ggf. Imker, Bänke

Verkehr und Mobilität

- Erschließung direkt von der Straße
- Erschließung der Grundstücke erfolgt direkt über die Gemeindestraße Höperhöfen
- möglichst gemeinsame Zufahrten

Entwicklungsfläche H3 - Im Osterkamp

Wohnen

- Einzel- und Doppelhäuser mit maximal 2 Wohnungen
- Bebauung in einem ausreichenden Abstand zu den Bäumen, um deren Trauf- und Wurzelwerk nicht zu beeinträchtigen
- ca. 40 m tiefe Grundstücke

Grün

- Gehölze entlang der Straße können weitestgehend erhalten werden
- Anpflanzungen zur offenen Landschaft

Verkehr und Mobilität

- Erschließung nicht direkt über die Gemeindestraße Höperhöfen
- Zufahrten durch vorhandene Lücken im Baumbestand für jeweils 3 - 4 Grundstücke gemeinsam

Demographischer Wandel und Individualisierung

Der demographische Wandel zeichnet sich wie in vielen anderen Kommunen auch in der Gemeinde Böttersen durch eine zunehmend älter werdende Bevölkerungsstruktur aus. Gleichzeitig findet eine zunehmende Individualisierung der Bevölkerung statt, das heißt, dass in der Gesellschaft nicht mehr „nur“ die typische Familie eine Rolle spielt. In den Vordergrund rücken dadurch auch zunehmend andere Familienkonstellationen und alternative Wohnformen, die bei der vorliegenden Planung Berücksichtigung finden. Die gemeindliche Entwicklung sollte dies berücksichtigen und neben traditionellen freistehenden Einfamilienhäusern auch ein Angebot für kleinere Grundstücke und Wohnungen schaffen. Zudem sollte auf eine barrierefreie Gestaltung der Wohngebiete geachtet werden.

Ort der Begegnung

- zentraler Treffpunkt für alle Menschen der Gemeinde
- unterschiedliche Generationen einander näher bringen

Gemeinsames Wohnen

- alternative Wohnformen abseits des traditionellen Einfamilienhauses anbieten
- Ideal auch für ältere Einwohner, die ihre Wohnfläche reduzieren wollen
- eigenständiges Leben im gewohnten sozialen und räumlichen Umfeld ermöglichen

Barrierefreie Gestaltung von Wegen und Plätzen

- unterschiedliche Bodenbeläge an Querungen der Straßen
- ausreichend Sitzgelegenheiten
- sichtbare und schnell auffindbare Querungsstellen
- Fußwege müssen ausreichend breit sein für die Nutzung mit dem Rollstuhl oder mit Gehhilfen, auch im Begegnungsfall
- Hindernisse vermeiden

Klimawandel

Durchgrünung der Entwicklungsfläche

- Erhalt vorhandener Gehölze
- Anpflanzung zusätzlicher Gehölze
- Erweiterung der Streuobstwiese
- großzügige private und öffentliche Freiflächen
- natürliche Kühlung des Quartiers (Schattenwurf, Erhöhung der Luftfeuchtigkeit, Verdunstungskälte)
- Gehölze als natürlicher Windschutz
- standortheimische Laubgehölze als natürliche Feinstaubfilter
- standortheimische Laubgehölze senken Luftschadstoffe (Stickoxide, Schwefeldioxid)
- Hecken als lebende Nutzungs- bzw. Grundstücksgrenzen
- keine großflächigen Kies- und Steinbeete
- Flachdächer sollen bepflanzt werden (Gründächer)

Bildung

- Grünes Klassenzimmer

Energiekonzept

- dezentrale Energieversorgung mit verbrauchernahen Anlagen (z.B. durch Photovoltaik Wärmepumpe etc.), Einhaltung verschiedener technischer Standards an Gebäuden
- Nahwärmeversorgung z.B. durch BHKW (ggf. in Verbindung mit Biogasanlagen aus Böttersen)
- energieoptimierte Ausrichtung der Gebäude ist möglich

Versickerung des Oberflächenwassers

- Regenwasser auf den jeweiligen Grundstücken versickern
- wasserdurchlässige Beläge
- natürliche Kühlung durch Verdunstungskälte

nachhaltige Mobilität

- Verringerung des Erschließungsaufwandes durch gemeinsame Zufahrten
- Angebot für Carsharing zur Reduzierung des privaten PKW-Bestandes und Stärkung alternativer Verkehrskonzepte
- Förderung aktiver Mobilität durch Fuß- und Radwegeverbindungen

Umgang mit Geruchsemissionen

Im ländlichen Raum ist mit Geruchsemissionen aus landwirtschaftlicher Tierhaltung zu rechnen.

In den Entwicklungsflächen A und H1 sind geringfügige Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) zu erwarten. Mit dem Landkreis Rotenburg wäre zu klären, inwieweit die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes trotzdem möglich ist. Erfahrungsgemäß können geringfügige Überschreitungen, wie im vorliegenden Fall, noch als verträglich betrachtet werden.

Entwicklungsfläche A

In Böttersen liegt der Siedlungsbereich zwischen der Entwicklungsfläche und den Anlagen mit landwirtschaftlicher Tierhaltung. Im Siedlungsbereich befindet sich bereits eine Vielzahl von Wohnnutzungen. Dort gelten zum Teil bereits Bebauungspläne, in denen Allgemeine Wohngebiete festgesetzt sind. Die Entwicklungsmöglichkeiten der bestehenden Betriebe sind aufgrund der Nähe zu den vorhandenen Wohnnutzungen bereits stark eingeschränkt und würde durch die Bebauung der Entwicklungsfläche A nicht weiter eingeschränkt.

Entwicklungsfläche H3

Mit der Umsetzung der Bebauung im Bauabschnitt X würde Wohnbebauung in Richtung der Hofstelle entwickelt werden, sodass der Landwirt in seiner Entwicklung eingeschränkt werden kann. Mit der technischen Entwicklung der landwirtschaftlichen Betriebe geht im Laufe der Jahre jedoch möglicherweise auch eine Reduzierung der Geruchsemissionen einher. Daher wird empfohlen, den Bauabschnitt X, wenn überhaupt, als letztes zu entwickeln und die dann vorliegenden Geruchsemissionen erneut zu prüfen.

INSTRUMENTE ZUR UMSETZUNG DER PLANUNG

Bebauungspläne

Entwicklungsfläche A

- zwei eigenständige Bebauungspläne mit zeitlichem Abstand
- Bebauungsplan Nr. 1:
 - Bauabschnitte I und II
 - evtl. im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB bzw. § 13b BauGB
- Bebauungsplan Nr.2:
 - Bauabschnitte III-IV
 - mit zeitlichem Versatz zum Bebauungsplan Nr. 1
 - kann an die dann vorliegende Nachfrage und die dann geltenden Anforderungen angepasst werden

Entwicklungsfläche H1

- ein Bebauungsplan
- erst nach der Entwicklungsfläche H3 entwickeln (Geruchsemissionen)
- evtl. beschleunigtes Verfahren

Entwicklungsfläche H3

- ein Bebauungsplan
- vor Entwicklungsfläche H1 entwickeln
- vollständiges Verfahren mit Umweltbericht

Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung
Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung/ Bauweise
lockere Bebauung (GRZ/ Bauweise/
Mindestgrundstücksgrößen etc.)

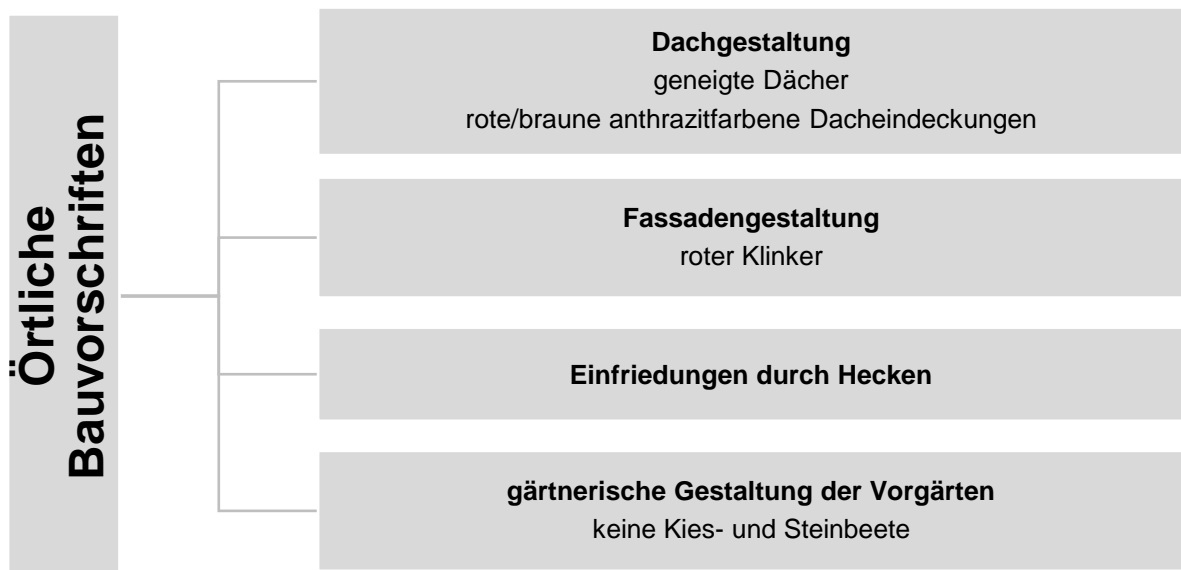
Gehölzfestsetzungen
Bäume je nach Qualität erhalten
Anpflanzungen auf den privaten Grundstücken

Begrünung der Gebäude

wasserdurchlässige Befestigungen
gepflasterte Zufahrten, Straßen, Stellplätze etc.

Regenwasserversickerung auf den Grundstücken

öffentliche/ private Grünflächen



Bedingungen in Kaufverträgen

- technische Mindestanforderungen, wie Passivhaus (ggf. Anschluss- und Benutzungszwang)
- ggf. Bindung an die Ziele eines Energiekonzeptes
- Form der Energieversorgung entsprechend des ggf. zu erarbeiteten Energiekonzeptes
- Verpflichtung zur Pflege von öffentlichen Flächen (z.B. Bepflanzung von Verkehrsinseln)
- Bindung an ein Verfahren zur Überprüfung der Anforderungen (Qualitätssicherung)

Bürgerbeteiligung für die Gestaltung und Nutzung der öffentlichen Flächen/Gebäude

In Böttersen gibt es bereits ein breites bürgerliches Engagement. Dieses wichtige Potenzial kann auch für die Gestaltung der öffentlichen Räume in den Entwicklungsflächen genutzt werden.

Unter dem Motto „Bewusst – Gemeinsam – Leben“ kann das vorhandene Engagement der Bürger genutzt werden, um die Gemeinde als lebenswerten Ort mitzugestalten.

Bürgerbefragung

- Ideen sammeln
- mit Fragebögen Interesse wecken und zum Mitwirkung einladen

Zukunftswerkstatt

- moderierte Veranstaltung
- Austausch von Ideen und zur gemeinsamen Erarbeitung tragfähiger Visionen und Ziele