



Rethener Kirchweg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
 Nr. 11 "Rethener Kirchweg" OT
 Grasdorf, Laatzen
 -Vorhaben- und Erschließungsplan

Blatt Nr. 3: 1.OG

Bebauung Grasdorf

Bauherr:
 Hahne Wohnungsverwaltungs-GBR
 Leistinger Str. 10
 30826 Garbsen

Plan Nr. : 2.02.01
Planstufe : Entwurf
Planinhalt : 1.OG
Maßstab : 1:200 | DinA2
Datum : 11.01.2018

ENNO SCHNEIDER ARCHITEKTEN
 Prof. Dr. Schneider + Co. GmbH
 Gipsstraße 6 . 10119 Berlin
 t 030/28098-130 / f -131
 berlin@ennoschneider-architekten.de

Legende

- Grenze Vorhaben u. Erschließungsplan
- Terrassenfläche
- Wegfläche
- Gitterrasenstein (Feuerwehrfläche)
- Parkplatzfläche
- Spielplatzfläche
- Ext. Dachbegrünung Tiefgarage
- Dachaufsicht
- Privater Garten
- Grünfläche
- Baum bestand
- Baum geplant
- 61,18 Höhe vorhanden
- 61,18 Höhe geplant



Rethener Kirchweg

Legende

- Grenze Vorhaben u. Erschließungsplan
- Terrassenfläche
- Wegfläche
- Gitterrasenstein (Feuerwehrfläche)
- Parkplatzfläche
- Spielplatzfläche
- Ext. Dachbegrünung Tiefgarage
- Dachaufsicht
- Privater Garten
- Grünfläche
- Baum bestand
- Baum geplant
- 61.18 Höhe vorhanden
- 61.18 Höhe geplant

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
 Nr. 11 " Rethener Kirchweg" OT
 Grasdorf, Laatzen
-Vorhaben- und Erschließungsplan

Blatt Nr. 4: 2.OG

Bebauung Grasdorf

Bauherr:
 Hahne Wohnungsverwaltungs-GBR
 Leistinger Str. 10
 30826 Garbsen

Plan Nr. : 2.02.02
Planstufe : Entwurf
Planinhalt : 2.OG
Maßstab : 1:200 | DinA2
Datum : 11.01.2018

ENNO SCHNEIDER ARCHITEKTEN
 Prof. Dr. Schneider + Co. Gmbh
 Gipsstraße 6 . 10119 Berlin
 t 030/28098-130 / f -131
 berlin@ennoschneider-architekten.de



Ansicht Nord/West



Ansicht Nord/Ost

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Nr. 11 " Rethener Kirchweg" OT
Grasdorf, Laatzen

-Vorhaben- und Erschliessungsplan

Legende

- Grenze Grundstück
- 61,18
▼ Höhe vorhanden
- 61,18
▼ Höhe geplant

Blatt Nr. 8: Ansichten

Bebauung Grasdorf

Bauherr:
Hahne Wohnungsverwaltungs-GBR
Leistinger Str. 10
30826 Garbsen

Plan Nr. : 2.03.01
Planstufe : Entwurf
Planinhalt : Ansicht N/W, N/O
Maßstab : 1:200 | DinA2
Datum : 11.01.2018

ENNO SCHNEIDER ARCHITEKTEN
Prof. Dr. Schneider + Co. Gmbh
Gipsstraße 6 . 10119 Berlin
t 030/28098-130 / f -131
berlin@ennoschneider-architekten.de



Ansicht Süd/Ost



Ansicht Süd/West

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Nr. 11 " Rethener Kirchweg" OT
Grasdorf, Laatzen

-Vorhaben- und Erschliessungsplan

Legende

-  Grenze Grundstück
-  Höhe vorhanden
-  Höhe geplant

Blatt Nr. 9: Ansichten

Bebauung Grasdorf

Bauherr:
Hahne Wohnungsverwaltungs-GBR
Leistinger Str. 10
30826 Garbsen

Plan Nr. : 2.03.02
Planstufe : Entwurf
Planinhalt : Ansicht S/O, S/W
Maßstab : 1:200 | DinA2
Datum : 11.01.2018

ENNO SCHNEIDER ARCHITEKTEN
Prof. Dr. Schneider + Co. Gmbh
Gipsstraße 6 . 10119 Berlin
t 030/28098-130 / f -131
berlin@ennoschneider-architekten.de

Blatt Nr. 10

Vorhabenbeschreibung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 11 Rethener Kirchweg, OT Grasdorf

Grasdorf/Laatzten

1. Bestand

Das Grundstück ist derzeit mit mehreren ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäuden bebaut, die insgesamt abgebrochen werden sollen.

Der vorhandene Baumbestand wird so weit wie möglich erhalten.

Da aufgrund der Baumaßnahme der vorhandene B-Plan nicht mehr den Anforderungen entspricht, ist geplant, für das Gebiet einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen.

2. Städtebauliche Zielvorstellung

Das brachliegende Grundstück soll durch eine Wohnbebauung reaktiviert werden.

Circa 58 Wohnungen verschiedener Größen tragen dazu bei, die Nachfrage nach Mietwohnungen in Laatzten zu mindern und ein attraktives Wohnangebot für unterschiedliche Bewohnergruppen zu schaffen, das sowohl für Familien als auch für Alleinstehende, ältere als auch junge Menschen zugeschnitten ist.

Auf dem trapezförmigen Grundstück mit einem Gefälle von maximal fünf Metern in westlicher Richtung bilden die Gebäude eine U-förmige Figur, die sich zum Leinetal hin öffnet.

Die drei Baukörper gruppieren sich um einen Innenhof, unter dem die Tiefgarage liegt.

Die Höhenentwicklung der Bebauung entwickelt sich von einer Zweigeschossigkeit im westlichen Teil bis hin zu einer Viergeschossigkeit im südlichen Grundstücksteil und vermittelt so zwischen den unterschiedlichen Bebauungsstrukturen in der unmittelbaren Nachbarschaft.

Alle Gebäude verfügen über ein Dachgeschoss. Die sanft geneigten Pult-Dächer mit ihren Höhenpunkten jeweils im Westen (Haus 1 und 3) bzw. Norden (Haus 2) machen das Wohnen mit Blick in die Landschaft besonders attraktiv. Die als Wohnfläche nicht nutzbaren Teile des Dachgeschosses werden als Abstellräume für die Wohnungen genutzt.

Die Häuser 1 und 3 verfügen, den topografischen Gegebenheiten folgend, jeweils über ein teilweise ausgebautes Sockelgeschoss.

Um die städtebauliche Wirkung der Neuinterpretation einer traditionellen Hofanlage zu erreichen, überlagern sich in Teilbereichen die Abstandsflächen der Gebäude. Die Grundrisse der Wohnungen reagieren mit der Ausrichtung der Fenster auf die besondere städtebauliche Situation, so dass sich keine Beeinträchtigungen für die Wohnqualität ergeben.

Blatt Nr. 10

Haus 3 überschreitet mit einer Länge von ca. 61 m die offene Bauweise. Durch die Gliederung der Treppenhäuser/Laubengänge sowie die Terrassierung an der Südseite entwickelt sich gleichwohl eine gegliederte und proportionierte Gestaltung der Baukörper.

3. Nutzung

Die Wohnanlage gliedert sich in drei Baukörper, die durch eine Tiefgarage miteinander verbunden sind.

In den zwei- bis viergeschossigen Gebäudeteilen sind ca. 58 1-3 Zimmer-Mietwohnungen geplant.

Die Wohnungsgrößen variieren zwischen 25 – 83 qm Wohnfläche (inkl. Balkone).

Alle Wohnungen sind barrierefrei über ein offenes Treppenhaus bzw. Fahrstühle erschlossen. Kurze Laubengänge führen jeweils zu vier bzw. fünf Wohnungen.

Entsprechend den Anforderungen der niedersächsischen Bauordnung wird jede achte Wohnung (8WE) rollstuhlgerecht ausgebaut.

Alle Wohnungen verfügen über Balkone bzw. Im Erdgeschoss kleine Privatgärten.

Als Ergänzung der Wohnnutzung ist im Erdgeschoss von Haus 2 eine Tagespflege und das Büro eines mobilen Pflegedienstes als nicht störendes Gewerbe geplant.

Ein Kleinkinderspielplatz ist gem. den Anforderungen der NBauO in entsprechender Größe (ca. 200 qm) im Bereich der südlichen Grünfläche vorgesehen.

Die dem Vorhaben- und Erschließungsplan beigefügten Pläne sind Grundlage der weiteren Planung. Änderungen der Wohnungsgrundrisse und Ansichten sind nur in marginalem Umfang zu erwarten.

4. Stellplätze

Die notwendige Anzahl der Stellplätze gem. den Richtlinien der Stadt Laatzen werden auf dem Grundstück untergebracht. Insgesamt sind verbindlich 72 Stellplätze geplant, davon 44 Stellplätze in der Tiefgarage, die übrigen ebenerdig.

Für die Bürofläche des mobilen Pflegedienstes wird der Stellplatzbedarf auf dem Grundstück nachgewiesen.

7 Stellplätze (10%) werden als Besucherstellplätze ausgewiesen.

Die Tiefgarage und 6 ebenerdige Stellplätze werden über eine Zufahrt an der nördlichen, die übrigen von der südlichen Grundstücksgrenze jeweils vom Rethener Kirchweg aus erschlossen.

Die Abstellflächen für Fahrräder und Rollstühle befinden sich auf der Ebene der Tiefgarage.

Blatt Nr. 10

5. Gestaltung

Die drei Häuser bilden ein spannungsvolles Ensemble, das den Charakter der ehemaligen Hofanlage neu interpretiert und sich in den historischen städtebaulichen Kontext des Ortes einfügt. Die Stellung der Gebäude zueinander lassen Blickbeziehungen auch vom Rethener Kirchweg in die freie Landschaft zu.

Die Fassade wird mit einem hellen, rötlichen Klinker verblendet und nimmt damit Bezug auf ortsübliche Materialien in der Umgebung.

Die zurückspringenden Gebäudeteile und Teile der Dachgeschosse werden mit einem hellen Plattenmaterial verblendet oder verputzt. Durch die unterschiedlichen Materialien, die Balkone, großzügige Glasflächen und die Einschnitte mit den eingestellten Treppen werden die Gebäude differenziert gegliedert, ohne ihren Gesamtzusammenhang zu verlieren.

6. Freiflächen

Das Freiflächenkonzept wird in einem gesonderten Plan dargestellt und erläutert.

7. Brandschutz - Baurecht

Die für das Bauprojekt relevanten Bestimmungen der NBauO, insbesondere auch bezüglich der Abstandsflächen, Barrierefreiheit, des Brandschutzes und weiterer relevanter Bestimmungen, sind Grundlage der Planung.

Die Wohnungen verfügen jeweils über einen, bzw. zwei bauliche Rettungswege. Der zweite Rettungsweg wird über Handleitern, bei Aufenthaltsräumen über 7 m Höhe durch die Drehleiter der Feuerwehr (Haus 2) sichergestellt. Die beiden obersten Geschosse (3. OG und DG) von Haus 3 erhalten einen 2. baulichen Rettungsweg. Die Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind im Plan dargestellt. Die maximale Lauflänge von der Aufstellfläche bis zur Anleiterfläche liegt unter 50 m.

Enno Schneider Architekten

15.01.2018