



Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 802 "An der Waldbühne" der Stadt Neustadt a. Rbge. - Stadtteil Otternhagen - Landkreis Hannover

1. Grundlagen des Bebauungsplanes

Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 802 "An der Waldbühne" im Stadtteil Otternhagen der Stadt Neustadt a. Rbge. wurde vom Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. in seiner Sitzung am 02.02.89 gefaßt.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 09.02.89.

Der Bebauungsplan Nr. 802 ist zum größten Teil nicht aus dem am 20.12.80 wirksam gewordenen Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. entwickelt worden. Das entsprechende Änderungsverfahren Nr. 32 für den Flächennutzungsplan wird daher parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 802 durchgeführt.

Die Flächennutzungsplanänderung umfaßt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 802 folgende Darstellungen:

<u>Neu</u>	<u>Bisher</u>
- Gewerbliche Baufläche am Ortsausgang Scharrel	- Fläche für die Landwirtschaft
- Parkplatz am Ortsausgang Scharrel	- Flächen für die Landwirtschaft
- Öffentliche Grünfläche	- Fläche für die Landwirtschaft
- Mischbaufläche nördlich der Kreisstraße nach Scharrel	- Fläche für die Landwirtschaft
- Wohnbauflächen nördlich der Kreisstraße nach Scharrel	- Fläche für die Landwirtschaft
- Wohnbauflächen östlich der Otternhagener Straße	- Mischbauflächen
- Straßenverkehrsfläche örtliche Hauptverkehrsstraße	- Straßenverkehrsfläche ergänzendes Straßen- und Wegenetz
- Wohnbaufläche gegenüber der Einmündung der Kreisstraße nach Scharrel	- Straßenverkehrsfläche örtliche Hauptverkehrsstraße
- Öffentlicher Parkplatz	- Wohnbaufläche

2. Aufgabe des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan hat als verbindlicher Bauleitplan die Aufgabe, planungsrechtliche Voraussetzungen zu schaffen, die gewährleisten, daß die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in seinem Geltungsbereich im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erfolgt.

Dabei sollen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden.

Der Bebauungsplan ist darüber hinaus auch Grundlage für weitere Maßnahmen nach den Vorschriften des Bundesbaugesetzes.

Ein Bebauungsplan ist aufzustellen, sobald und soweit er für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

3. Städtebauliches Konzept

Im Rahmen der Dorferneuerungsplanung ist vom Landkreis Hannover und der Stadt Neustadt a. Rbge. ein Entwicklungskonzept zur Stärkung der Dorfmitte in Otternhagen erarbeitet worden, für das die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden sollen.

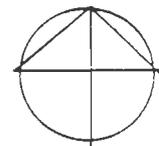
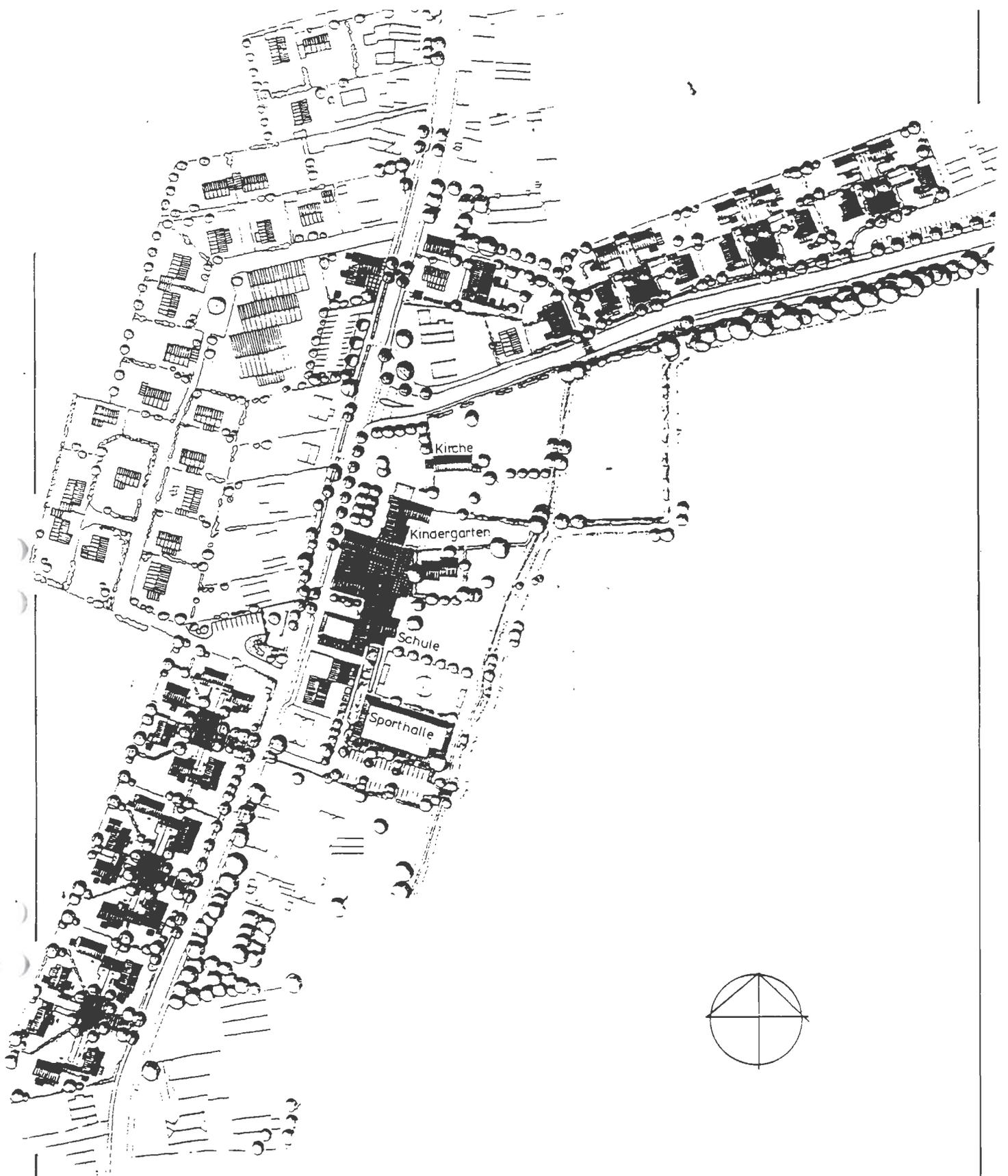
Wesentliche Inhalte dieser Planung sind die

- Entwicklung von Wohnbauflächen im Dorfzentrum
- Erweiterung der Gemeinbedarfsflächen zur Verbesserung der Infrastruktureinrichtungen
- Darstellung von gewerblichen Bauflächen am Ortsrand nach Scharrel
- Überarbeitung der Verkehrsplanung.

Besondere Bedeutung für dieses Konzept hat die Funktion Otternhagens auch als "Versorgungsstandort" für die umliegenden Dörfer, die sich bei anhaltendem Rückzug der Landwirtschaft stärker zu ländlichen Wohnbausiedlungen hin entwickelten werden. Alle zukünftigen öffentlichen und privaten Dienstleistungseinrichtungen sollen daher auf den Bereich der schon bestehenden Infrastruktur im Dorfzentrum Otternhagen konzentriert werden.

Im Rahmen der Dorferneuerungsplanung ist wiederholt deutlich gemacht worden, daß sowohl die Ausstattung eines Wohnortes mit öffentlichen und privaten Versorgungseinrichtungen als auch deren Erreichbarkeit wesentliche Kriterien für die Entscheidung der einzelnen Bürger für einen Wohnstandort sind. Wenn im Rahmen der gesamtgesellschaftlichen Entwicklungen - die geprägt werden durch eine prognostizierte Bevölkerungsabnahme und durch die Veränderung der Altersstruktur - eine Eigenentwicklung in Otternhagen erreicht werden soll, muß diesen Bedürfnissen der Wohnbevölkerung ein Angebot an einem günstigen Standort eröffnet werden.

Otternhagen zählt mit 1.348 Einwohnern (Stand: 01.10.89) zu den größeren Ortsteilen der Stadt Neustadt a. Rbge. und hat trotz der geringen Entfernung zur Kernstadt eine große Anzahl an Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen aufzuweisen. Diese Einrichtungen konzentrieren sich zum großen Teil in der Ortsmitte.



SIEDLUNGSENTWICKLUNG OTTERNHAGEN - ORTSMITTE

hier befinden sich:

- Kirche
- Friedhof
- Gemeindehaus
- Kindergarten
- Grundschule
- Feuerwehr
- Verwaltungsstelle
- Turn- und Mehrzweckhalle
- Poststelle.

Als Einrichtungen für Spiel, Sport und Erholung gibt es in Otternhagen:

- einen Sportplatz
- einen Spielplatz an der Schule
- eine Festwiese
- die Waldbühne
- einen Reitplatz
- Tennisplätze.

Von den zwei Otternhagener Gaststätten liegt das Gasthaus Perl am Südenende des Ortes und das Gasthaus Stolze in der Ortsmitte.

Beide stellen Räume für kleinere (Clubraum) und größere Veranstaltungen (Saal) zur Verfügung.

Aus dem Bereich Handel, Gewerbe und Dienstleistungen sind in Otternhagen vertreten:

- Lebensmittelgeschäft
- Frisör
- Getränkemarkt
- Kreissparkasse
- Volksbank
- Fahrradhandel und -reparatur
- Lotto/Toto-Laden
- KFZ- und Landmaschinen Reparaturwerkstatt
- Tischlerei
- Gärtnerei.

Da die Nachbardörfer Metel, Scharrel, Basse, Averhoy und Scharnhorst schon heute über keine nennenswerte Infrastruktur mehr verfügen, bestehen für Otternhagen durchaus Entwicklungschancen im Dienstleistungsbereich, wenn zumindest die Einwohner aus Metel und Scharrel ihren täglichen Bedarf in Otternhagen erledigen können. Dies wird aber nur eintreten, wenn in Otternhagen ein vielfältiges Angebot entsteht und die Wege zwischen öffentlichen und privaten Einrichtungen möglichst kurz sind, d.h. eine Fahrt nach Neustadt für den täglichen Bedarf nicht zwingend erforderlich wird. Ein Zentrum in Otternhagen hat auch Funktionen im sozialen Bereich, da die Bevölkerung der betroffenen Dörfer in vielfältiger Weise über die vorhandenen kulturellen und sportlichen Einrichtungen verbunden ist und soziale Kontakte eher als in der Kernstadt Neustadt gefestigt werden können.

Der Einzugsbereich der Ortschaft Otternhagen umfaßt ca. 2.500 - 3.000 Personen; dies ist eine Größenordnung, die eine wirtschaftliche Tragfähigkeit von differenzierten Dienstleistungsbetrieben ermöglicht.

Das Entwicklungskonzept für das geplante Dorfzentrum beinhaltet 3 kleinere Wohnbaugebiete für insgesamt 50 WE, die abschnittsweise erschlossen werden sollen. Es werden dazu Flächen in Anspruch genommen, die sich in der Örtlichkeit z.T. als größere Baulücke darstellen. Mit der städtebaulich gewollten Anbindung der Splittersiedlung an der Straße nach Scharrel und der beabsichtigten Bebauung westlich der Otternhagener Straße im Zentrumsbereich trägt die Stadt Neustadt a. Rbge. der Eigenentwicklung und einer begrenzten Wohnungsnachfrage aufgrund sich ändernder Haushaltsstrukturen Rechnung.

Bei dem Grundsatz der Stärkung und Verdichtung des Dorfzentrums sind alternative Planungen nicht gegeben.

Die in Anspruch genommenen Bauflächen gehören im wesentlichen zu aufgegebenen landwirtschaftlichen Betrieben, deren Eigentümer diese Grundstücke zum Teil verpachtet haben. Eine Beeinträchtigung der Landwirtschaft insgesamt ist nicht zu befürchten, weil die als Baulücken beschriebenen Grundstücke die bereits bestehende Siedlungsstruktur punktuell ergänzen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist jedoch die Erschließung der hinter den Wohnbauflächen liegenden landwirtschaftlichen Flächen zu beachten.

Eine Ursache des Verlustes der Einheit von Wohnen, Arbeit und Freizeit ist nicht zuletzt im unzureichenden Arbeitsplatzangebot im ländlichen Raum zu sehen.

Für die Ansiedlung von Gewerbe sowie für die möglicherweise erforderlich werdende Aussiedlung von innerörtlichen Gewerbebetrieben wurden daher Standortüberlegungen angestellt, um vorhandene Arbeitsplätze in Otternhagen zu erhalten und weitere Arbeitsplätze für die ansässige Bevölkerung zu ermöglichen. Es wurde deshalb die Ausweisung von Gewerbeflächen im Anschluß an die vorhandenen Flächen der Gärtnerei an der Waldbühne in zentraler, aber dennoch am Ortsrand befindlicher Lage vorgeschlagen.

Als Schwerpunkt für die Ansiedlung von Dienstleistungen für den täglichen Bedarf weist das Entwicklungskonzept für das Dorfzentrum Otternhagen den Bereich an der Einmündung der Straße nach Scharrel aus. Hier sollen links und rechts der Otternhagener Straße in der verbindlichen Bauleitplanung Wohnbaugebiete ausgewiesen und gegliedert werden, die im Erdgeschoß nur Läden für den örtlichen Bedarf, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe zulassen. Landwirtschaftliche Betriebe bestehen in diesem Bereich nicht mehr, so daß eine im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Mischbaufläche in eine Wohnbaufläche geändert werden soll.

Ein weiterer Aspekt der Zentrumsentwicklung ist die Neuorganisation und Ergänzung der öffentlichen Einrichtungen. Die vorgesehene Vergrößerung der Flächen für den Gemeinbedarf entspricht folgender Maßnahmenplanung:

- Erweiterung der Grundschule, Otternhagen
- Neugestaltung Schulhof
- Mögliche Errichtung einer Sporthalle 18 x 36 m
- Nutzung der vorh. Mehrzweckhalle als Dorfgemeinschaftshaus
- Anlage eines öffentlichen Parkplatzes
- Neugestaltung des Kirchvorplatzes

Die Verkehrsplanung für Otternhagen sieht den Ausbau der Kreisstraße 315 im Bereich der Ortsdurchfahrt Otternhagen vor. In diesem Zusammenhang wird auch das Teilstück der Kreisstraße 314 vom Ortsausgang Richtung Neustadt bis zur Dorfmitte überplant. Abweichend von den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes wird danach die Trassenführung im bisherigen Straßenverlauf beibehalten und die Querung landwirtschaftlicher Flächen bis zur Kreuzung mit der Otternhagener Straße und der Straße nach Scharrel entfällt. Nach Neugestaltung der Einmündung der Straße nach Scharrel und verkehrsberuhigendem Ausbau der Kreisstraßen im Dorfzentrum ist eine Teilumgehung Otternhagens zur Erhöhung der Verkehrssicherheit entbehrlich geworden.

Das Ortsbild soll durch Aufstellung einer örtlichen Bauvorschrift über die Erhaltung und Gestaltung von Gebäuden gesichert und verbessert werden.

Der Bebauungsplan Nr. 802 deckt einen wesentlichen Teil des vorgenannten Entwicklungskonzeptes ab. Es wird daher als bedeutender Schritt zur Sicherung und Entwicklung des Dorfzentrums Otternhagen gewertet.

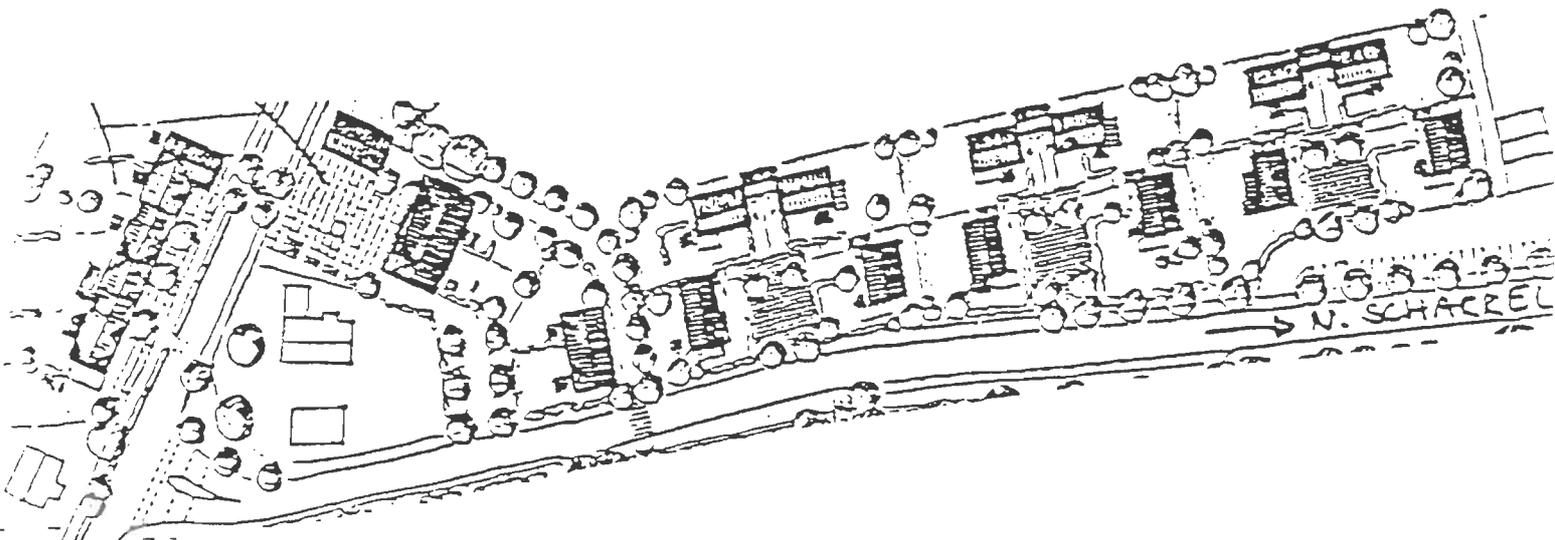
4. Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Bauliche Nutzung

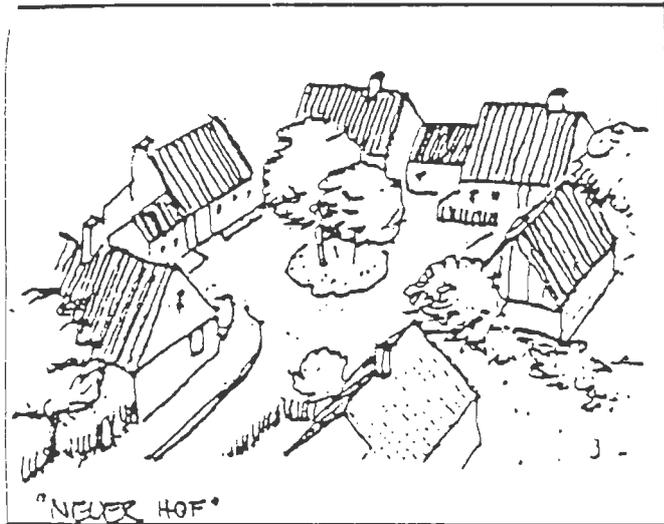
a) Allgemeine Wohngebiete

Nördlich der Straße "An der Waldbühne" sind im Außenbereich bereits 4 Wohngebäude vorhanden. Diese Splittersiedlung soll an die im Zusammenhang bebaute Ortslage angebunden werden.

Die geplante Neubebauung soll die Grundstückstiefe der heute vorhandenen Grundstücke nicht wesentlich überschreiten und in der Zuordnung der Grundstücke der für Otternhagen typischen, historischen Hofbebauung entsprechen.



Die Ausbildung von kleinen Erschließungs-"Höfen", denen jeweils



mehrere Baugrundstücke zugeordnet sind, soll die räumlichen Bezüge der alten Hofanlagen aufnehmen, um einer in Neubaugebieten typischen Vereinzelung und Aufreihung der Gebäude entgegenzuwirken.

Diese Wohnbauflächen werden aufgrund der räumlichen Nähe zu den geplanten gewerblichen Nutzungen als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. In diesem Baugebiet sollen entsprechend der überwiegenden Bebauung und Nachfrage in Otternhagen eingeschossige Einfamilienhäuser bzw. Doppelhäuser zulässig sein.

Um die Bebauungsdichte der übrigen Ortslage aufzunehmen, wird für den WA-Bereich nördlich der Straße "An der Waldbühne" eine Mindestgrundstücksgröße von 600 qm festgesetzt. Mit dieser Festsetzung soll verhindert werden, daß durch weitere Grundstücksteilungen ein vorstädtischer Wohncharakter entsteht, der sich nicht in die Großzügigkeit der Freiflächen in der ländlichen Wohnsiedlung Otternhagen einfügt. Bezugnehmend auf die Mindestgrundstücksgröße ermöglichen die GFZ = 0,3 und GFZ = 0,4 eine ausreichende bauliche Realisierungsmöglichkeit für die zukünftigen Bauherren. Die Erschließungshöfe sind als öffentliche Verkehrsflächen ausgewiesen, um eine einheitliche Gestaltung zu ermöglichen.

Das allgemeine Wohngebiet an der Ostseite der Otternhagener Straße beinhaltet u.a. ein zu Wohnzwecken umgenutztes ehemals landwirtschaftliches Gebäude und ein ortsübliches zweigeschossiges Wohnhaus. Dieser Bereich wurde in den Geltungsbereich des B-Planes einbezogen, um die Hofsituation zu erhalten und insbesondere den auf der Hoffläche bestehenden Eichenbestand zu schützen. Desweiteren bestehen in diesem Bereich ein Frisörgeschäft und eine Lottoannahme als Dienstleistungseinrichtung sowie zwei weitere Wohnhäuser.

Entsprechend der Lage des Baugebietes zu dem geplanten Dienstleistungsbereich ist eine dichte 2-geschossige Bebauung in offener Bauweise mit GRZ = 0,4 und GFZ = 0,8 vorgesehen. Damit wird es möglich, die Grundstücke zu einem

späteren Zeitpunkt gegebenenfalls in den auf der gegenüberliegenden Straßenseite geplanten Dienstleistungsbereich einzubeziehen.

Als Schwerpunkt für die Ansiedlung von Dienstleistungen für den täglichen bedarf weist das Entwicklungskonzept für das Dorfzentrum Otternhagen den Bereich gegenüber der Einmündung der Straße nach Scharrel aus.

Das mit WA 1 bezeichnete allgemeine Wohngebiet westlich der Otternhagener Straße ist dahingehend gegliedert worden, daß für die innerhalb der Bauflächen errichteten Vorhaben im Erdgeschoß nur die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig sind. Unter dem Begriff der "Versorgung des Gebietes" wird der Einzugsbereich ganz Otternhagens und der angrenzenden Dörfer verstanden. Mit diesen Festsetzungen soll erreicht werden, daß sich in dem gewünschten Rahmen ein Dienstleistungs- und Infrastrukturzentrum entwickeln kann.

Der gewählte Standort bietet zudem die Chance, diesen zur Zeit städtebaulich wie baugestalterisch unbefriedigenden Bereich neu zu ordnen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird für diesen Bereich mit einer max. zweigeschossigen Bebauung und der höchstzulässigen GRZ = 0,4 und GFZ = 0,3 festgesetzt, um auch städtebaulich durch die Verdichtung der Bebauung das Dorfzentrum zu markieren. Die Bebauung ist in der ortsüblichen offenen Bauweise im Rahmen der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Fläche zulässig.

b) Mischgebiete

Im Bereich westlich der alten Auler ist ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO ausgewiesen worden. Dieses Baugebiet umfaßt heute das Wohngebäude sowie Nebenanlagen und Lagerflächen für den bestehenden Gärtnereibetrieb.

Als Maß der Nutzung ist bei der den Ortsrand prägenden eingeschossigen Bebauung eine GRZ = 0,4 und eine GFZ = 0,5 festgesetzt worden. Mit dieser Ausweisung und einer relativ großzügigen überbaubaren Fläche soll dem ansässigen Gewerbebetrieb eine weitere bauliche Entwicklungsmöglichkeit in offener Bauweise eröffnet werden. In diesem Baugebiet soll die Errichtung von Vergnügungsstätten, die gemäß § 6 (2) Ziff. 8 allgemein zulässig wären, ausgeschlossen werden, um die angrenzenden Wohngebiete nicht zu beeinträchtigen. Diese Einrichtungen sind in anderen Misch- und Kerngebieten in Neustadt a. Rbge. zulässig.

c) Gewerbegebiete

Für die Ansiedlung von Gewerbe sowie für die möglicherweise erforderlich werdende Aussiedlung von innerörtlichen Gewerbebetrieben wurden Standortüberlegungen angestellt, um vorhandene Arbeitsplätze in Otternhagen zu erhalten und weitere Arbeitsplätze für die ansässige Bevölkerung zu ermöglichen. Es wurde deshalb die Ausweisung von Gewerbeflächen im Anschluß an die vorhandenen Flächen der Gärtnerei an der Waldbühne in zentraler, aber dennoch am Ortsrand befindlicher Lage vorgeschlagen.

An dem vorgeschlagenen Standort sind die geringsten Beeinträchtigungen anderer Nutzungen zu erwarten, darüber hinaus ist dieser Ortseingangsbereich schon heute gestaltungsbedürftig.

Mit der Ausweisung eines Gewerbegebietes soll u.a. die Aussiedlung von nicht mehr mit der umgebenden Nutzung verträglichen Gewerbegebieten innerhalb des Dorfes ermöglicht werden. Stärker emittierende Betriebe haben nach der geltenden Rechtsprechung keine Entwicklungschancen in Baugebieten, die sich aufgrund der vorhandenen Nutzungen weitgehend als allgemeine Wohngebiete darstellen. Solche Betriebe können sich daher auch nicht auf innerörtlichen Freiflächen oder in aufgegebener landwirtschaftlicher Bausubstanz entwickeln. Mit der Ausweisung des Gewerbegebietes ist jedoch nicht ausgeschlossen, daß sich mit der vorhandenen Nutzung verträgliche gewerbliche Betriebe innerhalb des Dorfes ansiedeln.

Das städtebauliche Konzept für Otternhagen sieht u.a. vor, den bandartigen Charakter eines Straßendorfes zu erhalten und eine fingerartige Bebauung durch mehrere Hinterlieger in die freie Landschaft hinein - wie in Otternhagen in der Vergangenheit vereinzelt geschehen - zu vermeiden.

Die vorgeschlagene Siedlungsentwicklung an der Kreisstraße nach Scharrel schließt die vorhandene Lücke in der Straßenbebauung und rundet den Ortsteingang mit dem geplanten Gewerbegebiet ab. Der Standort für das Gewerbegebiet wird von der Stadt Neustadt a. Rbge. als günstig betrachtet, weil er unmittelbar an bereits gewerblich genutzte Flächen anschließt und so zu keinen Beeinträchtigungen für die Wohnbebauung führt, andererseits aber dem Dorfzentrum und dem Verkehrsknoten im Einmündungsbereich der Kreisstraßen zugeordnet ist. Darüber hinaus besteht über bauleitplanerische Festsetzungen die Möglichkeit der Eingrünung des heute gestaltungsbedürftigen Ortsrandes.

Der Bereich des Gewerbegebietes ist nicht im Verordnungsentwurf für das geplante Landschaftsgebiet "Auterniederung" enthalten.

Ein Teil des Gewerbegebietes östlich der alten Auer ist gemäß § 1 (4) BauNVO dahingehend gegliedert worden, daß Gewerbebetriebe nur zulässig sind, soweit sie das Wohnen nicht wesentlich stören. Damit soll sichergestellt werden, daß die

vorhandene und geplante Wohnnutzung westlich des angrenzenden Mischgebietes nicht durch stärker emittierende gewerbliche Nutzung beeinträchtigt wird. Die durch diese textliche Festsetzung herausgegliederten Nutzungen des § 8 BauNVO sind im angrenzenden Gewerbegebiet sowie in anderen Gewerbegebieten der Stadt Neustadt a. Rbge. allgemein zulässig. In diesem Gewerbegebiet GEE sind die Nutzungen gemäß § 8 (2) Ziff. 2, 3 und 4 BauNVO sowie die Nutzungen des Absatzes (3) Ziff. 1 und 2 ausdrücklich zugelassen, weil von diesen Vorhaben in der Regel keine Beeinträchtigung der Wohnnutzung in den angrenzenden Baugebieten zu erwarten ist. Die Festsetzungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung und der Bauweise entsprechen denen des westlich angrenzenden Mischgebietes. Mit der Ausweisung als gegliedertes Gewerbegebiet soll im Gegensatz zum Mischgebiet eine allgemeine Wohnnutzung dieser Fläche verhindert werden.

Im östlich angrenzenden Gewerbegebiet sind alle Nutzungen des § 8 (2) und (3) Ziffer 1 und 2 BauNVO allgemein zulässig. Dieser Bereich ist zunächst relativ klein festgesetzt worden, er könnte bei entsprechendem Bedarf nach Norden oder Osten erweitert werden. Da das Baugebiet durch eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern eingeschränkt wird, wurde das Maß der Nutzung auf GRZ = 0,5 und GFZ = 0,6 bei eingeschossiger Bauweise festgesetzt. Mit dieser Festsetzung soll auch erreicht werden, daß ausreichende Freiflächen zur Eingrünung der möglichen Vorhaben bereitstehen. Als Bauweise wurde die ortsübliche offene Bauweise festgesetzt.

In den Gewerbegebieten sollen Einzelhandelsbetriebe nur zulässig sein, wenn sie

- nicht der Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs dienen,
- mit einem Handwerksbetrieb im Zusammenhang stehen oder
- mit einem gewerblichen Produktionsbetrieb im Zusammenhang stehen.

Durch den Ausschluß der Einzelhandelsbetriebe im Gewerbegebiet soll das vorgenannte Ziel der Stärkung des Dorfkerns durch Konzentration von Einzelhandelsgeschäften in den mit WA bezeichneten Baugebieten ermöglicht werden.

4.2 Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung des Bebauungsplanbereiches erfolgt über die Otternhagener Straße (Kreisstraße 314) und die Straße "An der Waldbühne" (Kreisstraße 315).

Die Verkehrsplanung für Otternhagen sieht den Ausbau der Kreisstraße 315 im Bereich der Ortsdurchfahrt Otternhagen vor. In diesem Zusammenhang wird auch das Teilstück der Kreisstraße 314 vom Ortsausgang Richtung Neustadt bis zur Dorfmitte überplant. Abweichend von den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes wird danach die Trassenführung im bisherigen Straßenverlauf beibehalten und die Querung landwirtschaftlicher Flächen bis zur Kreuzung mit der Otternhagener Straße und der Straße nach Scharrel entfällt.

Der Landkreis Hannover hat hierzu mitgeteilt, daß nach Ausbau der K 314 in der Ortsdurchfahrt Otternhagen keine zusätzlichen Trassen mehr vorgesehen sind. Das hierzu eingeleitete Planfeststellungsverfahren macht deutlich, daß der geplante Ausbau der Kreisstraße sichere Verkehrsabläufe und Verkehrsberuhigung bewirken wird und somit eine Umgehung des Zentrums entbehrlich ist.

Durch die Ausbauplanung des Landkreises Hannover wird eine sichere, verkehrsgerechte Führung des Fußgänger- und Radfahrerverkehrs mit adäquaten Querungshilfen durch Straßeneinengungen gewährleistet.

Die Polizei schlägt vor, im Bereich der Waldbühne Querungshilfen für Fußgänger in der Kreisstraße vorzusehen; sie empfiehlt an der Ortseinfahrt darüber hinaus den Einbau eines Fahrbahnteilers, um eine Geschwindigkeitsdämpfung im Bereich Waldbühne/Festplatz zu erzielen.

Gegenüber der Waldbühne und nördlich der Kreisstraße 315 nach Scharrel besteht seit Neutrassierung der Kreisstraße auf den Straßenrestflächen der Hauptparkplatz für Veranstaltungen im Bereich der Waldbühne. Dieser vorhandene Parkplatz wurde daher in der Flächennutzungsplanänderung als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Öffentliche Parkfläche" dargestellt. Die Erschließung der nördlich gelegenen, vorhandenen Wohngebäude und der Gärtnerei erfolgt über die alte Trasse der Kreisstraße 315 nördlich des vorhandenen Parkplatzes. Diese Verkehrsfläche wird im Bebauungsplan ausgewiesen, sie dient auch der Erschließung eines Teils der geplanten Neubebauung und des gegliederten Gewerbegebiete GEe. Die Gewerbegrundstücke des ungegliederten Gewerbegebietes werden von der Kreisstraße aus erschlossen.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte beinhalten ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger und ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger (§ 9 (1) Ziffer 21 BauGB).

Die drei Erschließungshöfe im Neubaugebiet sind als öffentliche Verkehrsflächen ausgewiesen worden, um die Hofflächen einheitlich zu gestalten und zu bepflanzen. Sie dienen als Erschließungsflächen und Freibereich für die einzelnen Grundstücke und als Stellplatzbereich für Besucher-PKW. Im Ein- und Ausfahrtbereich wird die Fahrfläche auf ca. 3 m verengt, seitlich davon sollen großkronige Bäume - wie in den Einfahrten der Otternhagener Höfe - gepflanzt werden.

Im geplanten Dienstleistungsbereich westlich der Otternhagener Straße ist ein kleiner öffentlicher Parkplatz ausgewiesen. Er soll als zentraler Parkplatz für die auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindlichen Infrastruktureinrichtungen Schule, Kindergarten, Gemeindehaus, Kirche und Friedhof und als Erschließung des Einkaufsbereiches dienen.

Ein Radweg zwischen Otternhagen/Dorfzentrum und Scharrel entlang der Kreisstraße besteht noch nicht. Im Radwegebedarfsplan des Landkreises Hannover ist diese Strecke als "weiterer Bedarf", also ohne Priorität, vermerkt. Der Realverband Otternhagen und der Sportverein wollen daher zunächst eine Radwegeverbindung von den Sportanlagen zur Dorfmitte schaffen. Diese Rad- und Fußwegeverbindung soll an der Grenze einer landwirtschaftlichen Fläche des Realverbandes und über den Wirtschaftsweg östlich des geplanten Gewerbegebietes geführt werden. Im Rahmen des Bebauungsplans ist daraufhin festgesetzt worden, daß der Weg zunächst nördlich des Straßenseitengrabens aus Verkehrssicherungsgründen am Rande des Gewerbegebietes verläuft, den Straßengraben kreuzt und dann südlich des zu erhaltenden Grabens Anschluß an die Erschließungsstraße für den Parkplatz findet. Zwischen dem geplanten Radweg in der Ortsmitte und dem geplanten Radweg nördlich der Straße "An der Waldbühne" verbleibt somit eine Lücke von ca. 130 m, die in Absprache mit dem Landkreis Hannover kurzfristig geschlossen werden sollte.

4.3 Wasserflächen

Die alte Auter ist als Fläche für die Wasserwirtschaft mit der Kennzeichnung als offener Graben ausgewiesen worden.

Die alte Auter ist ein Gewässer II. Ordnung und dient als Vorfluter. Nach der Verordnung über die Unterhaltung der Gewässer II. Ordnung des Landkreises Hannover ist ein ausreichender Räumbereich beiderseits des Gewässers von 5 m Breite von jeder Bebauung freizuhalten. Eine entsprechende Festsetzung ist im Plan getroffen worden. Die vorhandenen Straßenseitengräben im Plangebiet sollen erhalten bleiben. Sie werden von der Ausweisung "öffentliche Verkehrsfläche" überdeckt.

4.4 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

- a) Zum Erhalt der natürlichen Eigenart der Landschaft und zur Eingrünung der gewerblichen Anlagen ist an der Ostgrenze des Gewerbegebietes zur freien Landschaft hin ein Pflanzstreifen von 5 m Breite gem. § 9 (1) Ziffer 25 a festgesetzt, in dem eine Baumhecke mit dreireihigem Aufbau zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten ist. Für die Kernzone der Hecke empfehlen sich (jeweils mit dem entsprechenden Abstand zu dem Baum der eigenen Art):

Stieleiche (Quercus Robur)	10 m
Traubeneiche (Quercus Petraea)	10 m
Hainbuche (Carpinus Betulus)	7 m
Esche (Fraxinus Excelsior)	10 m
Weibirke (Betula Verucosa)	5 m

In der Mantelzone empfehlen sich:

Weißdorn (Crataegus monogyna)
Hartriegel (Cornus sanguinea)
Schlehdorn (Prunus spinosa)
Hasel (Corylus abellana)
Eberesche (Sorbus aucuparia)

In der Saumzone empfehlen sich:

Brombeere (Rubus fruticosus)
Besenginster (Sarothamnus Scoparius)
Hundsrose (Rosa canina)

- b) In dem mit einer Fläche für Bindungen und Bepflanzungen überlagerten Baugebietsteil an der Otternhagener Straße sind gemäß § 9 (1) Ziff. 25 b-BauGB die vorhandenen großkronigen Bäume zu erhalten. Damit soll eine typische Otternhagener Hofsituation, die auch in den neuen Wohnbauflächen wiederholt wird, bewahrt werden. Des weiteren werden erhaltenswerte Bäume mit dem entsprechenden Planzeichen festgesetzt.
- c) Im Bereich des öffentlichen Parkplatzes und südlich des Gewerbegebietes sind Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ausgewiesen, um den Ortsrand auch im öffentlichen Bereich stärker zu gestalten und langfristig einen räumlich wirkenden Ortseingang zu bilden. Die öffentliche Grünfläche wird mit der Zweckbestimmung "Grünanlage" festgesetzt.

4.5 Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen

Durch die Neuplanungen im Bereich nördlich der Straße "An der Waldbühne" werden Flächen in Anspruch genommen, die bisher landwirtschaftlich genutzt wurden. Die Flächen für das neu ausgewiesene allgemeine Wohngebiet gehören zu einem ehemals landwirtschaftlichen Betrieb, der schon vor Jahren aufgegeben wurde. Diese Flächen werden heute für extensive Weidenutzung vorgehalten. Nach der erfolgten Bebauung sind diese Flächen etwa in Längsrichtung halbiert, die Erschließung kann über das Hofgrundstück an der Otternhagener Straße und über eine bereits vermessene Wegetrasse westlich der vorhandenen Splitterbebauung erfolgen. Für diese Wegetrasse ist zur Sicherung der Erschließung ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt worden. Die Restfläche kann auch weiterhin als Weidefläche genutzt werden.

Die Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen nördlich und östlich des Gewerbegebietes erfolgt nach wie vor über den östlich angrenzenden Wirtschaftsweg.

In der Abwägung zwischen dem Verbrauch landwirtschaftlich genutzter Flächen und dem Konzept der Stärkung und Entwicklung eines Dorfzentrums unter städtebaulicher Einbindung eines vorhandenen Siedlungssplitters überwiegt die städtebauliche Zielkonzeption.

Der Bereich der bestehenden Gärtnerei verbleibt im Rahmen dieser Planung im wesentlichen in der bisherigen Nutzung.

Die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen überlagert relativ kleine und schlecht zu bewirtschaftende landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Die mit der Ausweisung GEE überlagerten Flächen umfassen im wesentlichen eine nicht zu einem landwirtschaftlichen Betrieb gehörende, extensiv genutzte Pferdewiese. Die Restflächen sind Teile ehemaliger Verkehrsflächen und der Gärtnerei.

Die landwirtschaftlich als Ackerland genutzten Flächen im Bereich des geplanten Gewerbegebietes werden im Zusammenhang mit den östlich des angrenzenden Feldweges gelegenen Flächen bewirtschaftet. Nur eine Teilfläche ist im Eigentum eines noch wirtschaftenden Betriebes. Aufgrund der geringen Flurstücksgröße von ca. 1.000 qm erscheint es daher vertretbar, diese Grundstücke einer für die Entwicklung Otternhagens bedeutsamen Nutzung zuzuführen.

4.6 Landschaftsschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes berührt keine ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiete. Auch die im Landschaftsrahmenplan des Amtes für Naturschutz, Landkreis Hannover, dargestellten beabsichtigten Unterschutzstellungen werden durch diese Planung nicht beeinträchtigt.

Für die bebaute Ortslage von Otternhagen wird im Landschaftsrahmenplan die Neuausweisung einer Baumschutzsatzung vorgeschlagen; diese Frage ist erst im Rahmen der Dorferneuerungsplanung Otternhagen zu klären.

4.7 Ver- und Entsorgung

Das Bebauungsplangebiet wird an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen für Trinkwasser, Elektrizität, Telefon und Schmutzwasser angeschlossen. Für die SW-Entsorgung ist ein zusätzliches Pumpwerk an der alten Auler erforderlich. Alle Schmutz- und Regenwasserkanäle können in öffentlichen Flächen verlegt werden, die innere Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt über das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht.

Trafostationen und Pumpstationen werden durch die entsprechenden Symbole gekennzeichnet.

Die örtliche Feuerwehr hält die Installation von 5 Unterflurhydranten für erforderlich, diese sind im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen möglich.

Eine Oberflächenentwässerung ist aufgrund des vorhandenen Bodenaufbaues erforderlich. Der öffentliche Parkplatz ist nicht versiegelt ausgebaut worden. Die Abfallentsorgung wird vom Landkreis Hannover durchgeführt.

5. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird durch die Planzeichnung festgelegt. Die Planinhalte umfassen einen Bereich nördlich der Kreisstraße 314 vom Ortsausgang nach Scharrel bis zur Einmündung der Kreisstraße 314 in die Kreisstraße 15 sowie einen Bereich westlich der Kreisstraße 315 im Dorfzentrum.

6. Städtebauliche Flächenbilanz

1. Fläche des B-Plan-Entwurfes		42.505 qm
2. Allgemeine Wohngebiete		25.245 qm
WA 0,4/0,8	8.075 qm	
WA 0,3/0,4	12.450 qm	
WA 1 0,4/0,3	4.720 qm	
3. Mischgebiete 0,4/0,5	1.525 qm	1.525 qm
4. Gewerbegebiete		6.825 qm
GEe 0,4/0,5	3.200 qm	
Ge 0,5/0,6	3.425 qm	
5. Öffentliche Verkehrsflächen		7.430 qm
Parkplatz Dorfmitte	880 qm	
Erschließungshöfe	1.125 qm	
Erschließungsstraße	1.500 qm	
Parkplatz Waldbühne	2.500 qm	
Kreisstraße 314	1.000 qm	
Radweg	425 qm	
6. Wasserfläche	250 qm	250 qm
7. Öffentliche Grünfläche	1.230 qm	1.230 qm

7. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind im Bereich des Gewerbegebietes und in Teilen der allgemeinen Wohngebiete erforderlich. Ein Umlegungsverfahren wurde eingeleitet.

8. Kosten der Gemeinde

(siehe Kostenaufstellung)

Aufgestellt: Stadtplanungsamt Neustadt a. Rbge.
Neustadt a. Rbge., den 14.06.90
i.A. Schlupp
gez.
geändert 05.12.90
i. A. Schlupp

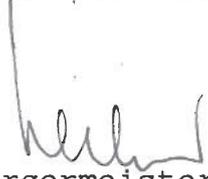


Diese Begründung wurde vom Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. in seiner Sitzung am 7. Febr. 1991 als Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Bebauungsplanentwurf Nr. 802 "An der Waldbühne" der Stat Neustadt a. Rbge. - Stadtteil Otternhagen - vom 30.07.1990 bis einschließlich 31.08.1990 öffentlich ausgelegen.

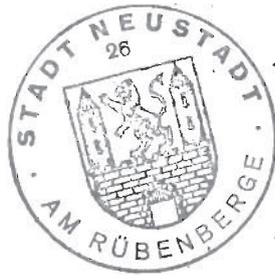
Neustadt a. Rbge., d. 20. Feb. 1991

STADT NEUSTADT A. RBGE.


Bürgermeister


Stadtdirektor

20.2.
1991



7.2 Kosten der Gemeinde für den Bebauungsplan Nr. 802
 Bebauungsplan Nr. 802 "an der Waldbühne"
 der Stadt Neustadt a. Rbge. - Stadtteil Otternhagen

Art der Erschließungsanlage	Anzahl gm Stück m	Kosten je gm Stück m	Kosten insgesamt 100 %	%	Anliegerbeiträge	Gemeindeanteil:
1. Grunderwerb						
a) Erschließungshöfe						
b) Parkplatz	880 gm	50, -- DM	44.000, -- DM	nicht umlegbar		44.000, -- DM
2. Platzausbau						
a) Erschließungshöfe	1.125 gm	100, -- DM	112.500, -- DM	90 %	101.250, -- DM	11.250, -- DM
b) Parkplatz	880 gm	100, -- DM	88.000, -- DM	nicht umlegbar		88.000, -- DM
3. Regenwasserkanal						
	400 m	250, -- DM	100.000, -- DM	90 %	90.000, -- DM	10.000, -- DM
4. Schmutzwasser Pumpwerk Druckleitung						
	350	400, -- DM	140.000, -- DM		107.000, -- DM	63.000, -- DM
			20.000, -- DM			
			10.000, -- DM			
5. Beleuchtung						
	2 Stück	1.800, -- DM	3.600, -- DM	60 %	2.160, -- DM	1.440, -- DM
			518.100, -- DM		300.410, -- DM	217.690, -- DM