

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 803 "Otternhagener Straße" der Stadt Neustadt a. Rbge. - Stadtteil Otternhagen - Landkreis Hannover

Verfahrensstand: Satzungsbeschluß

1. Grundlagen des Bebauungsplanes

Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 803 "Otternhagener Straße" im Stadtteil Otternhagen der Stadt Neustadt a. Rbge. wurde vom Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. in seiner Sitzung am 05.07.1990 gefaßt.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 14.07.1990 .

Der Bebauungsplan Nr. 803 ist 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 wurde daher parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 803 durchgeführt. Die Genehmigung der F-Plan-Änderung erfolgte am 04.06.91.

Die Flächennutzungsplanänderung umfaßt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 803 folgende Darstellungen:

NEU
- Wohnbauflächen westlich
der Kreisstraße nach
Frielingen

BISHER
- Flächen für die
Landwirtschaft

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 Rückgang der Landwirtschaft stärker zu ländlichen Wohnsiedlungen hin entwickeln werden. Alle zukünftigen öffentlichen und privaten Dienstleistungseinrichtungen sollen daher auf den Bereich der schon bestehenden Infrastruktur im Dorfzentrum Otternhagen konzentriert werden.

Das Entwicklungskonzept für das Dorfzentrum beinhaltet 2 kleinere Wohnbaugebiete für insgesamt 30 WE, die abschnittsweise erschlossen werden sollen. Es werden dazu Flächen in Anspruch genommen, die sich in der Örtlichkeit als größere Baulücken darstellen. Mit der städtebaulich gewollten Anbindung der Splittersiedlung an der Straße nach Scharrel und der beabsichtigten westlichen Bebauung 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 westlich der Otternhagener Straße in der verbindlichen Bauleitplanung Wohngebiete ausgewiesen und gegliedert werden, die im Erdgeschoß nur Läden für den ört-

lichen 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.

Der Bebauungsplan Nr. 803 deckt einen Teil des vorgenannten Entwicklungskonzeptes ab. Es wird daher als bedeutender Schritt zur Sicherung und Entwicklung des Dorfzentrums Otternhagen gewertet.

Die Stadt Neustadt a. Rbge. hat für das gesamte Dorf Otternhagen eine Gestaltungssatzung aufgestellt, um das Ortsbild zu erhalten und zu verbessern.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Bauliche Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Westlich der Otternhagener Straße besteht im Zentrumsbereich eine Baulücke, die gemäß Entwicklungskonzept an die im Zusammenhang bebaute Ortslage angebunden werden soll.

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 vorhandenen 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 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 GRZ = 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.

4.2 Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung des Bebauungsplanbereiches erfolgt über die Otternhagener Straße (Kreisstraße 315).

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. Die Einmündungsbereiche der Hofflächen in die K 315 sollen so gestaltet werden, daß allein durch das optische Erscheinungsbild eine klare Vorfahrtregelung zu erkennen ist. Die anzupflanzenden, großkronigen Bäume dürfen das Sichtfeld nicht beeinträchtigen.

Die westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen werden über eine öffentliche Verkehrsfläche erschlossen. Von dieser Verkehrsfläche wird auch die Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung "Öffentliche Parkfläche und Bushaltestelle" erschlossen. Sollte eine Siedlungsentwicklung im Planbereich 806 möglich werden, kann auch ein Teil dieser Bebauung über diese Straßenverkehrsfläche erschlossen werden. Die großzügig geplante Bushaltestelle dient der Schulsicherungs im Zusammenhang mit der vom Landkreis Hannover im Rahmen des Kreisstraßenbaus geplanten Einengung der Kreisstraße an dieser Stelle. Darüber hinaus sind ca. 10 Parkplätze vorgesehen, die in erster Linie für Eltern gedacht sind, die ihre Kinder mit dem PKW zur Schule bringen, die aber auch den übrigen zentralen Einrichtungen in Otternhagen dienen können.

4.3 Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen

Durch die Neuplanungen im Bereich westlich der "Otternhagener Straße" werden Flächen in Anspruch genommen, die bisher landwirtschaftlich genutzt werden. Die Flächen für das neu ausgewiesene allgemeine Wohngebiet gehören zu einem ehemals landwirtschaftlichen Betrieb, der schon vor Jahren aufgegeben wurde. Diese Flächen sind heute verpachtet. Nach der erfolgten Bebauung sind diese Flächen über eine geplante öffentliche Verkehrsfläche zu erschließen. Die südliche landwirtschaftliche Restfläche kann über das Baugrundstück erschlossen werden bzw. es wird den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen im Rahmen der geplanten Flurneuordnung zugeschlagen.

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

4.4 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. Das Baugebiet wird zur freien Landschaft hin durch einen 5 m tiefen Pflanzstreifen für eine landschaftsgerechte Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern begrenzt. Landschaftsgerechte Baum- und Straucharten sind beispielsweise:

QUERCUS ROBUR	-	Stieleiche
QUERCUS PETRAEA	-	Traubeneiche
BETULA VERRUCOSA	-	Sandbirke
BETULA NIGRA	-	Schwarzbirke
PINUS SILBESTRIS	-	Gemeine Kiefer
SORBUS AUCUPARIA	-	Eberesche
POPULUS TREMULA	-	Zitterpappel
FRAXINUS EXCELSIOR	-	Esche
ALNUS GLUTINOSA	-	Roterle
RHAMNUS FRANGULA	-	Faulbaum
CRATAEGUS MONOGYNA	-	Weissdorn
ROSA CANINA	-	Hundsrose

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

4.5 Ver- und Entsorgung

Das Bebauungsplangebiet wird an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen für Trinkwasser, Elektrizität, Telefon und Schmutzwasser angeschlossen. Alle Schmutz- und Regenwasserkä-näle können in öffentlichen Flächen verlegt werden.

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

5. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 803 "Otternhagener Straße" wird durch die Planzeichnung festgelegt. Er umfaßt eine vorhandene Baulücke westlich der Otternhagener Straße im Zentrumsbereich auf dem Flurstück 11/5, Flur 4 der Gemarkung Otternhagen. Die nördliche Grenze des Planbereiches wurde nach der öffentlichen Auslegung geringfügig geändert, um sich den zwischenzeitlich erfolgten Grundstücksänderungen anzupassen.

6. Städtebauliche Flächenbilanz

1. Fläche des B-Plan-Entwurfes	14.850 qm
2. Allgemeines Wohngebiet WA 0,4/0,8	12.750 qm
3. Öffentliche Verkehrsflächen	2.100 qm
a) Erschließungshöfe	930 qm
b) Erschließungsstraße	300 qm
c) Parkplatz mit Bushaltestelle	870 qm

7. Durchführung des Bebauungsplanes

7.1 **Bodenordnende Maßnahmen**

Ein Umlegungsverfahren sowie sonstige bodenordnende Maßnahmen sind voraussichtlich erforderlich, da die Durchführung der geplanten Bebauung nur bei Neuordnung der Grundstücksgrenzen möglich wird.

7.2 **Kosten der Gemeinde**

(siehe Kostenaufstellung)

Aufgestellt: Stadtplanungsamt Neustadt a. Rbge.
Neustadt, den 04.07.1991
i.A. Schlupp



Diese Begründung wurde vom Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. in seiner Sitzung am 05.09.1991 als Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

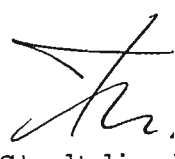
Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Bebauungsplanentwurf Nr. 803 "Otternhagener Straße" der Stadt Neustadt a. Rbge. - Stadtteil Otternhagen - vom 25.02.91 bis einschl. 25.03.91 öffentlich ausgelegen.

Neustadt a. Rbge., den 13. Sep. 1991

STADT NEUSTADT A. RBGE.


Bürgermeister

LS


Stadtdirektor v. v.

61SC481.BEG


12/9/91

7.2 Kosten der Gemeinde für den Bebauungsplan Nr. 803
"Otternhagener Straße" der Stadt Neustadt a. Rbge.
- Stadtteil Otternhagen -

Art der Erschließungsanlage	Anzahl m ² Stck. m	Kosten je m ² Stck. m	Kosten insgesamt 100 %	%	Anliegerbeiträge	Gemeindeanteil
1. Grunderwerb						
a) Erschließungshöfe	930 m ²	56,--	52.080,--	90 %	46.872,--	5.208,--
b) Parkplatz	1.300 m ²	56,--	72.800,--	nicht umlegbar		72.800,--
2. Platzausbau						
a) Erschließungshöfe	930 m ²	100,--	93.000,--	90 %	83.700,--	9.300,--
b) Parkplatz	1.300 m ²	100,--	130.000,--	nicht umlegbar		130.000,--
3. Regenwasserkanal	100 m	250,-- (50 % Straße)	12.500,-- 12.500,--	90 %	11.250,-- 23.100,--	1.250,-- --
4. Schmutzwasser	100 m	400,--	40.000,--		66.000,--	--
5. Beleuchtung	3 Stück	1.800,--	5.400,--	90 %	4.860,--	540,--
			418.280,--		235.782,--	219.098,--

Aufgestellt:
Im Auftrage

Chrupp
Schlupp