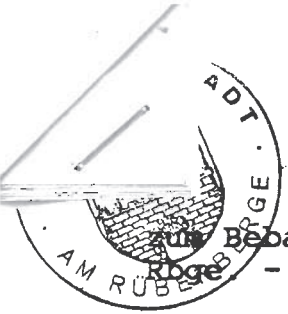


URSCHRIFT

B e g r ü n d u n g



zum Bebauungsplan Nr. 805 "Max-Planck-Straße" der Stadt Neustadt a. Rbge. - Stadtteil Otternhagen - Landkreis Hannover

Verfahrensstand: Anzeige

1. Grundlagen des Bebauungsplanes

Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 805 "Max-Planck-Straße" im Stadtteil Otternhagen der Stadt Neustadt a. Rbge. wurde vom Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. in seiner Sitzung am 02.05.91 gefaßt.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 10.05.91.

Der Bebauungsplan Nr. 805 ist aus dem am 20.12.80 wirksam gewordenen Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. entwickelt worden.

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. Darüber hinaus sieht dieses Konzept vor, noch vorhandene Siedlungslücken entlang der Dorfstraße mit hofartiger Bebauung zu überplanen.

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 (Bebauungsplan 802).

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

Ein weiterer Aspekt der Entwicklungsplanung ist die Neuorganisation und Ergänzung der öffentlichen Einrichtungen:

- 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. Die Max-Planck-Straße soll gemäß Planung eingeengt und begrünt werden, um die Geschwindigkeit des Durchgangsverkehrs zu mindern.

Der Bebauungsplan Nr. 805 deckt einen Teil des vorgenannten Entwicklungskonzeptes ab.

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**

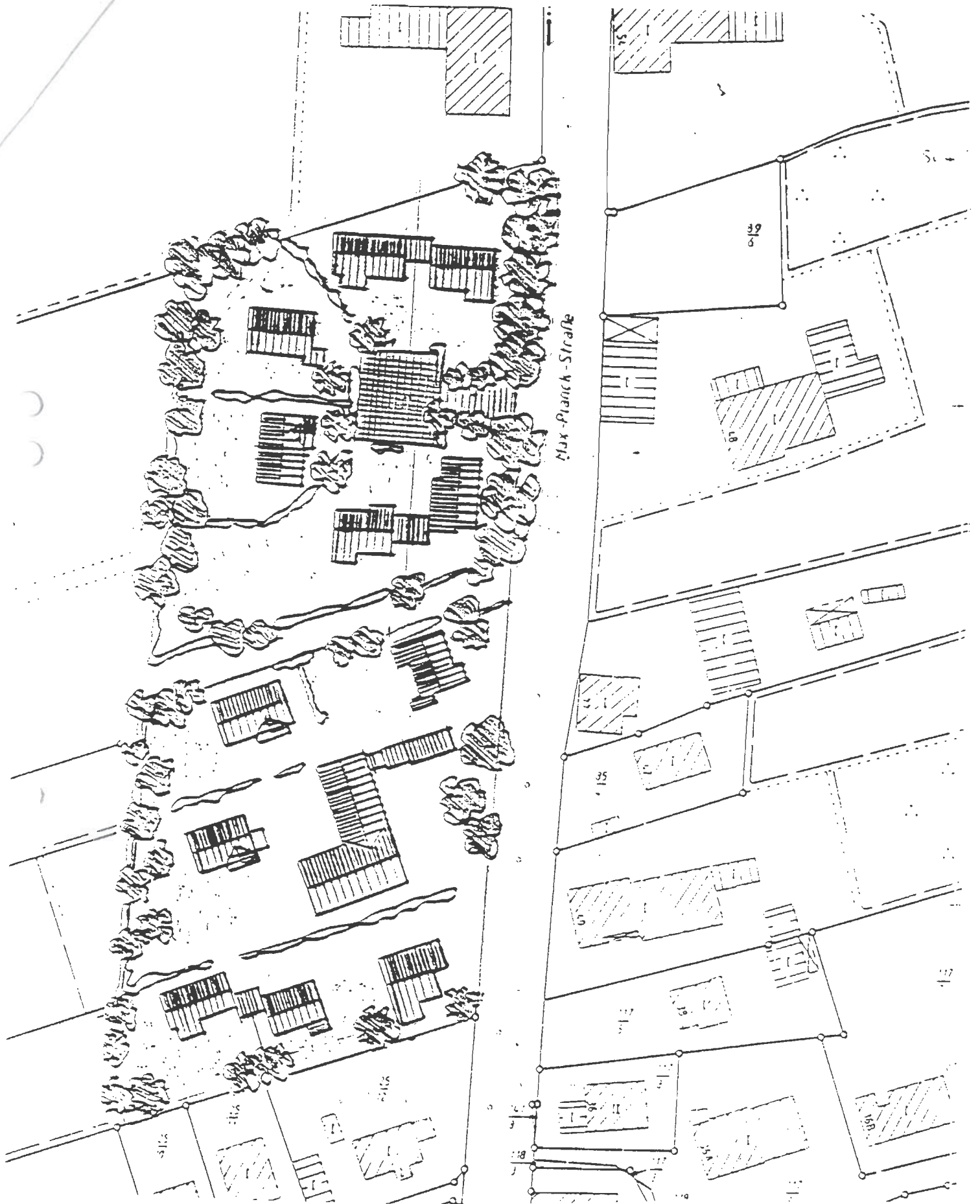
Allgemeines Wohngebiet

Westlich der Max-Planck-Straße besteht im nördlichen Siedlungsteil 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.

An der südlichen Grenze des Bebauungsplanes befindet sich eine Tischlerei, die sich aufgrund der umgebenden Wohnbebauung und wegen der von den betrieblichen Maschinen ausgehenden Emissionen nicht entwickeln kann. Der Betrieb hat in seiner jetzigen Nutzung allerdings nach dem Bauordnungsrecht im Rahmen der Baugenehmigung Bestandsschutz. Der Dorferneuerungsplan sieht im Rahmen der Lösung von Immissionskonflikten vor, diesen Betrieb in das geplante Gewerbegebiet am Ortsausgang nach Scharrel umzusetzen und die bisherigen Betriebsflächen als Wohnbaufläche auszuweisen.

4.2 Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung des Bebauungsplanbereiches erfolgt über die Max-Planck-Straße.

Der Erschließungshof im Neubaugebiet ist als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen worden, um die Hoffläche einheitlich zu gestalten und zu bepflanzen. Sie dient als Erschließungsfläche und Freizeitbereich für die einzelnen Grundstücke und als Stellplatzbereich für Besucher-PKW. Im Ein- und Ausfahrtbereich wird die Fahrfläche auf ca. 3 m verengt, seitlich der Zufahrt sollen großkronige Bäume - wie in den Einfahrten der Otternhagener Höfe - gepflanzt werden. Der Einmündungsbereich der Hoffläche in die Max-Planck-Straße soll 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 ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht erschlossen.

Das im Bebauungsplan festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht beinhaltet ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger und ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger.

Bezüglich der Belange des öffentlichen Personennahverkehrs weist der Zweckverband Großraum Hannover darauf hin, daß Otternhagen durch die Buslinie 864 mit einem relativ geringen Bedienungsstandard nur über Stichfahrten angefahren werden kann. Eine Verbesserung dieser Situation kann nicht in Aussicht gestellt werden.

4.3 Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen

Die in Anspruch genommenen Bauflächen gehören zum Teil zu aufgegebenen landwirtschaftlichen Betrieben, deren Eigentümer diese Grundstücke verpachtet haben. Die Grundstücke in der nördlichen Hälfte des Bebauungsplanes werden noch von einem landwirtschaftlichen Betrieb des Grundstückseigentümers bewirtschaftet, der zur Zeit nicht beabsichtigt, die Grundstücke zu veräußern. Da jedoch keine gravierenden Gründe gegen die vorgesehene Baulandausweisung bestehen und für den Grundstückseigentümer nicht der Zwang besteht, die Planung kurzfristig umzusetzen, verfolgt die Stadt Neustadt a. Rbge. ihre Entwicklungskonzeption weiterhin. Eine Beeinträchtigung der Landwirtschaft insgesamt ist nicht zu befürchten, weil die als Baulücken beschriebenen Grundstücke relativ klein sind. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist jedoch die Erschließung der hinter den Wohnbauflächen liegenden landwirtschaftlichen Flächen zu beachten.

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

4.4 Landschaftsschutz und Ortsdurchgrünung

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 standortheimische Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern begrenzt. Standortheimische Baum- und Straucharten sind beispielsweise:

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

Für die bebaute Ortslage von Otternhagen wird im Landschaftsrahmenplan die Neuausweisung einer Baumschutzsatzung vorgeschlagen; diese Frage wird im Rahmen der Dorferneuerungsplanung Otternhagen noch diskutiert.

Entlang der Max-Planck-Straße besteht in einem Teilbereich des Bebauungsplanes ein hervorragender, ortsbildprägender Baumbestand, der durch Festsetzungen gemäß § 9 (1) Ziff. 25 b BauGB gesichert werden soll.

4.5 Ver- und Entsorgung

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

Eine Oberflächenentwässerung ist aufgrund des vorhandenen Bodenaufbaues erforderlich. Die Abfallentsorgung wird vom Landkreis Hannover durchgeführt.

4.6 Nachweis von Kinderspielplätzen

Für den Bebauungsplanbereich ist rein rechnerisch ein Kinderspielplatz in einer Größe von 140 qm erforderlich. Die Stadt Neustadt a. Rbge. stellt jedoch einen Ausnahmeantrag gemäß § 5 des Nds. Gesetzes über Kinderspielplätze zum Verzicht auf eine entsprechende Ausweisung, weil den Spiel- und Bewegungsbedürfnissen der Kinder auf andere Weise entsprochen wird.

In Anbetracht der Größe des Bebauungsplangebietes und seiner Lage im dörflichen Bereich ist eine Erfüllung dieser Vorschrift im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weder praktikabel noch städtebaulich sinnvoll.

Otternhagen ist ein Straßendorf, in dem man von jedem Grundstück unmittelbar die Feldmark und die Auterniederung in wenigen Metern Entfernung erreichen kann.

Die Kinder des Plangebietes werden also vielerlei Möglichkeiten zu kreativem und phantasievollem Spiel im Freien haben. Gefahren durch z. B. motorisierten Verkehr sind nicht zu erwarten, da allein aufgrund der Einwohnerzahlen wenig Verkehr auftritt.

Darüber hinaus werden Kinderspielplätze im ländlich strukturierten Dorf von Kindern erfahrungsgemäß nicht angenommen, da sich ihnen viel attraktivere Spielmöglichkeiten im Umfeld bieten.

Die Kinder nehmen die Ersatzangebote, wie z. B. Klettergerüst, nicht in Anspruch, da das Primärangebot, wie z. B. der Baum, viel intensiver erlebbar und vielseitiger nutzbar ist. Es liegt in der Natur der Sache, daß Ersatzangebote nicht die Qualität des Primärangebotes erreichen können.

Das Dorf Otternhagen bietet die besten Voraussetzungen für das Spiel der Kinder im Freien, d.h. in ihrer natürlichen Umwelt im Dorf. Ein durchorganisierter Spielplatz widerspricht dem dörflichen Charakter geradezu.

Der Landkreis Hannover hat mit Schreiben vom 05.06.92 auf eine Ausweisung eines Kinderspielplatzes für den Bebauungsplan verzichtet.

5. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 805 "Max-Planck-Straße" wird durch die Planzeichnung festgelegt. Er umfaßt eine vorhandene Baulücke westlich der Max-Planck-Straße im Bereich der Flurstücke 12/1, 12/2, 12/3, 12/4, 13/2, 16/2, 25/15, 25/16 und 25/17, Flur 3 der Gemarkung Otternhagen.

6. Städtebauliche Flächenbilanz

1. Fläche des B-Plan-Entwurfes	11.900 qm
2. Allgemeines Wohngebiet WA 0,3/0,4	11.500 qm
3. Öffentliche Verkehrsflächen	400 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 17.08.92
i.A. Schlupp

[Handwritten signature]

Diese Begründung wurde vom Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. in seiner Sitzung am **3. Dez. 1992** als Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Bebauungsplanentwurf Nr. 805 "Max-Planck-Straße" der Stadt Neustadt a. Rbge. - Stadtteil Otternhagen - vom 30.06.92 bis einschl. 31.07.92 öffentlich ausgelegen.

Neustadt a. Rbge., d. - 4. Dez. 1992

STADT NEUSTADT A. RBGE.

[Handwritten signature]
Bürgermeister



[Handwritten signature]
Stadtdirektor

7.2. Kosten der Gemeinde für den Bebauungsplan Nr. 805
 "Max-Planck-Straße" der Stadt Neustadt a. Rbge.
 - Stadtteil Otternhagen -

Art der Erschließungsanlage	Anzahl qm Stck. m	Kosten je qm Stck. m	Kosten insgesamt 100 %	%	Anliegerbeiträge	Gemeindeanteil
1. Grunderwerb						
a) Erschließungshöfe	400 qm	24,--	9.600,--	90 %	8.640,--	960,--
2. Platzausbau						
a) Erschließungshöfe	400 qm	100,--	40.000,--	90 %	36.000,--	4.000,--
3. Regenwasserkanal *	40 m	250,--	10.000,--	n.S.	15.500,--	- 5.500,--
4. Schmutzwasser *	40 m	400,--	16.000,--	n.S.	34.320,--	- 18.320,--
5. Beleuchtung	2 Stck.	1.800,--	3.600,--	90 %	3.240,--	360,--
			79.200,--		97.700,--	- 18.500,--

Aufgestellt: * Veranlagung nur für die unbebauten Grundstücke
 Im Auftrage ** Die Grundstücke sind zum Teil schon bis zu einer Bautiefe veranlagt
 n.S. nach Gebührensatzung

Schlupp
 (61SCL34.TAB)