

URSCHRIFT

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 806 "Ortsmitte" der Stadt Neustadt a. Rbge.
Stadtteil Otternhagen - Landkreis Hannover

Verfahrensstand: Beitretungsbeschluß

1. Grundlagen des Bebauungsplanes

Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 806 "Ortsmitte" im Stadtteil Otternhagen der Stadt Neustadt a. Rbge. wurde vom Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. in seiner Sitzung am 02.05.1991 gefaßt.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 10.05.1991

Der Bebauungsplan Nr. 806 ist nur zum Teil aus dem am 20.12.1980 wirksam gewordenen Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. entwickelt worden.

Gemäß § 1 (2) Wohnungsbauerleichterungsgesetz (WoBauErlG) soll der Bebauungsplan zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung vor Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt werden. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird durch diese Abweichung nicht beeinträchtigt, weil diese Baugebiete wesentlicher Bestandteil der Dorferneuerungsplanung Otternhagen sind (Planverfasser: Landkreis Hannover). Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung bei der z. Z. erarbeiteten Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Neustadt a. Rbge. angepaßt.

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

Gemäß Regionalem Raumordnungsprogramm 1990 sind ländliche Wohnstandorte von den Gemeinden im Rahmen ihrer Bauleitplanung unter Beachtung der jeweiligen Ausgangslage, Ausstattung und Eignung zu sichern und/oder weiterzuentwickeln. In dafür besonders geeigneten ländlichen Siedlungen, wie beispielsweise Otternhagen, ist danach die Funktionsvielfalt und -mischung zu stärken. Die Stadt Neustadt a. Rbge. beabsichtigt daher im Rahmen ihrer Schwerpunktaufgabe für Wohnen, den Stadtteil Otternhagen in der

vorgegebenen Größenordnung des Bebauungsplanes Nr. 806 zu stärken und zu entwickeln.

Mit Schreiben vom 10.05.1991 hat auch die Abteilung Regionalplanung des Zweckverbandes Großraum Hannover dieser Zielsetzung zugestimmt.

Die Stadt Neustadt a. Rbge. hält den Bebauungsplan Nr. 806 in dem vorgelegten Umfang für siedlungspolitisch erforderlich und landschaftsplanerisch verträglich. Eine Konkurrenz zu den Bauleitplanungen der Kernstadt besteht nicht, wie die ungebrochene Nachfrage nach Baugrundstücken in den Baugebieten der Kernstadt westlich der Bundesbahn zeigt, die weiterhin den Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung in der Gemeinde Neustadt a. Rbge. bilden.

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 Richtung 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 Wohnsiedlungen hin entwickeln 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 Entwicklung in Otternhagen erreicht werden soll, muß diesen Bedürfnissen der Wohnbevölkerung ein Angebot an einem günstigen Standort eröffnet werden.

Otternhagen zählt mit 1.409 Einwohnern (Stand: 03.01.1992) 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.

Hier befinden sich:

- Kirche
- Friedhof
- Gemeindehaus
- Kindergarten
- Grundschule

- Feuerwehr
- Verwaltungsstelle
- Turn- und Mehrzweckhalle
- Poststelle.

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

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

Von den zwei Otternhagener Gaststätten liegt das Gasthaus Perl am Südennde 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
- Friseur
- 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 a. Rbge. 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 a. Rbge. gefestigt werden können.

Der Einzugsbereich der Ortschaft Otternhagen umfaßt ca. 2.500 bis 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.

Die Wohnbaugebiete sollen über die Bebauungspläne 802, 803 und 806 entwickelt und realisiert werden. Die Bebauungspläne 802 und 803 sind Ende 1991/Anfang 1992 rechtskräftig geworden; die Grundstücke wurden innerhalb kürzester Zeit aufgrund des starken Nachfragedrucks aus Otternhagen heraus veräußert, so daß aufgrund der Bedarfslage kurzfristig auch das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan 806 abgeschlossen werden soll.

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 Wohnb. auflä. 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 (Bebauungsplan 802).

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 (Festsetzungen im B-Plan 802). Landwirtschaftliche Betriebe bestehen in diesem Bereich nicht mehr, so daß 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 a. Rbge. 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. 806 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

Allgemeine Wohngebiete

Die Wohnbauflächen werden aufgrund der räumlichen Nähe zu den geplanten und vorhandenen öffentlichen und privaten Dienstleistungen als allgemeine Wohngebiete ausgewiesen.

Im Gegensatz zu der übrigen bandartigen Bebauung Otternhagens ist im Bereich dieses Bebauungsplanes eine beschränkte Verdichtung erwünscht. Es wird daher eine offene Bauweise ausgewiesen, die die Bebauung nicht wie in den angrenzenden Bebauungsplänen auf Einzel- bzw. Doppelhäuser einschränkt. Die Verdichtungsmöglichkeiten werden durch die gewählte Grundflächenzahl von 0,3 bei zulässiger Eingeschossigkeit entsprechend der übrigen Dorfrandbebauung begrenzt.

Lediglich im Bereich der "Otternhagener Straße" und der Straße "An der Wätering", die weitgehend zweigeschossig bebaut sind, wird eine zweigeschossige Bebauung mit einer GRZ = 0,4 und einer GFZ = 0,8 ermöglicht. Mit diesen Ausweisungen sind in Otternhagen im Dorfzentrum flächensparende Bau- und Siedlungsformen ermöglicht worden.

In diesem Bereich sind bereits einige Dienstleistungsbetriebe vorhanden, weitere Einrichtungen sind denkbar. Die Bebauung ist in der ortsüblichen offenen Bauweise im Rahmen der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Fläche zulässig.

Im Bereich der bebauten Grundstücke an der Otternhagener Straße ist eine hintere Bebauung der Grundstücke ermöglicht

worden, um die gewünschte städtebauliche Verdichtung zu erreichen. Da diese hinteren Bauflächen über Privatgrundstücke erschlossen werden, ist deren Realisierung nur im Einvernehmen mit den Grundstückseigentümern möglich.

Die Bauflächen sollen einen Abstand von mindestens 20 m von der Wätering halten, um den näheren Gewässerbereich möglichst naturnah erhalten und entwickeln zu können.

4.2 Verkehrsflächen

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

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 a. Rbge. 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 ausgewiesenen Planstraßen sind reine Anliegerstraßen, sie dienen ausschließlich der Erschließung der Wohngrundstücke und sollen entsprechend verkehrsberuhigt ausgebaut werden. Die Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung soll nur noch die Erschließung einiger Grundstücke ermöglichen, eine Verbindung zwischen Planstraße A und Planstraße B soll für Kraftfahrzeuge aber verhindert werden.

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 Fuß- und Radwegeverbindungen zur und entlang der Wätering dienen dem Anschluß des Baugebietes an den Radweg nach Neustadt und sollen die geplanten Grünflächen für Freizeit und Erholung erschließen. Diese Wege sollen landschaftsgerecht mit wassergebundener Decke erstellt werden.

4.3 Wasserflächen

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

Die Wätering 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 Geltungsbereich des Bebauungsplanes getroffen worden.

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 baulichen Anlagen ist an der Westgrenze der Wohngebiete zur freien Landschaft hin ein Pflanzstreifen von 5 m Breite gemäß § 9 (1) Ziffer 25 a festgesetzt, in dem standortheimische Bäume und Sträucher anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten sind.

Als standortheimische Bäume und Sträucher empfehlen sich:

Stieleiche (*Quercus Robur*)
Traubeneiche (*Quercus Petraea*)
Hainbuche (*Carpinus Betulus*)
Esche (*Fraxinus Excelsior*)
Weißbirke (*Betula Verucosa*)
Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Schlehdorn (*Prunus spinosa*)
Hasel (*Corylus abellana*)
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

Brombeere (*Rubus fruticosus rutiocosus*)
Besenginster (*Sarothamanus Scoparius*)

- b) Die landwirtschaftlichen Restflächen zwischen der Bebauungsgrenze und der Wätering werden bisher zum Teil als Ackerflächen genutzt. Die landwirtschaftlichen Flächen sollen als Ausgleich für den durch die Bauflächen- und Straßenplanung erfolgten Eingriff als standortbezogene Grünflächen entlang der Wätering hergestellt und extensiv als Mähwiese bzw. Weide genutzt werden. Sie sollen in Absprache mit den Naturschutzbehörden einen ausreichenden Abstand zwischen der geplanten Bebauung und dem Talbereich der "Wätering" sichern und gleichzeitig bodenständigen Pflanzen- und Tierarten neuen Lebensraum bieten.

4.5 Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen

Durch die Neuplanungen im Bereich westlich der "Otternhagener Straße" werden Flächen in Anspruch genommen, die bisher landwirtschaftlich genutzt wurden. Die Flächen für das neu ausgewiesene allgemeine Wohngebiet gehören zu ehemals landwirtschaftlichen Betrieben, die schon vor Jahren aufgegeben wurden. Die landwirtschaftlich genutzten Flächen sind heute zum

Teil verpachtet. Die verbleibenden landwirtschaftlichen Restflächen, die als "Flächen zur Entwicklung der Landschaft" ausgewiesen werden, werden nach Ausführung der Planung als "Anlieger" über die Planstraße B erschlossen. Da diese Flächen nur sehr extensiv genutzt werden können, sind Konflikte im Verkehrsraum nicht zu befürchten. Die Nutzung "Mähwiesen/Mähweiden" dient dem Ausgleich der durch bauliche Nutzung versiegelten Bodenfläche; ohne diesen Ausgleich wäre eine Inanspruchnahme bisher landwirtschaftlich genutzter Freiräume in Abwägung zu den Belangen des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege nicht zulässig.

Die Grundstückseigentümer haben durch die Ausweisung der Baugebiete große finanzielle Vorteile, so daß ihnen auch zugemutet werden kann, die nach Nds. Naturschutzgesetz erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen ohne öffentliche Ausgleichszahlungen zu tragen.

Die Verdichtung im Zentrum ist vertretbar, weil die landwirtschaftlichen Flächen zwischen Otternhagener Straße und der "Wätering" relativ klein und ungünstig zu bewirtschaften und zu erschließen sind. Die Grundstückseigentümer sind mit der Bebauung der Grundstücke einverstanden. Durch Aufgabe anderer landwirtschaftlicher Betriebe ist es den bisherigen Pächtern möglich, Ersatzflächen anzupachten. Eine größere betriebswirtschaftliche Beeinträchtigung der bisher auf diesen Flächen wirtschaftenden Betriebe ist daher nicht zu befürchten.

Die neu ausgewiesenen Bauflächen liegen in ausreichender Entfernung zu einem nordöstlich des Plangebietes gelegenen landwirtschaftlichen Betrieb. Dieser Betrieb ist schon heute durch umgebende Wohnbebauung in seiner Betriebsentwicklung beeinträchtigt, so daß keine weiteren Einschränkungen durch die Ausweisung des Bebauungsplanes 806 zu erwarten sind.

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

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 wird im Rahmen der Dorferneuerungsplanung Otternhagen diskutiert.

4.7 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.

Altablagerungen (geschlossene Müllplätze usw.) sind im Planbereich nicht bekannt.

Die Hausmüllentsorgung wird im Einvernehmen mit der entsorgungspflichtigen Gebietskörperschaft, der Abfallbeseitigungsgesellschaft des Landkreises Hannover, geregelt.

4.8 Öffentliche Grünflächen

Zwischen der geplanten Wohnbebauung und dem Vorfluter "Wätering" wurde eine öffentliche Grünfläche von ca. 2.050 qm ausgewiesen, die als Kinderspielplatz gestaltet werden soll. Nach dem Nds. Kinderspielplatzgesetz sind 390 qm Spielfläche erforderlich, so daß darüber hinaus ausreichende Flächen für Anpflanzungen und reine Wiesenfläche zur Verfügung stehen.

4.9 Kinderspielplatz

Aufgrund der Ausweisungen ergibt sich rechnerisch folgender Spielplatzbedarf:

WA mit GFZ 0,3 bei 19.300 qm	= 5.790 qm GF
WA mit GFZ 0,8 bei 6.500 qm	= <u>5.200 qm GF</u>
gesamte mögliche Geschoßfläche	= 10.990 qm GF
davon 3 % als erforderliche Spielplatzfläche	= 329 qm

Der Spielplatz wird in der öffentlichen Grünanlage an der "Wätering" angelegt.

5. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird durch die Planzeichnung festgelegt. Der Planinhalt umfaßt einen Bereich zwischen Otternhagener Straße und dem Gewässer "Wätering", der im Norden von der Kreisstraße 314 "An der Wätering" und im Süden durch eine geplante Grenzlinie im Bereich Feuerwehr/Kreissparkasse begrenzt wird.

6. Städtebauliche Flächenbilanz

1. Gesamtes Bebauungsplangebiet		39.300 qm
2. Allgemeine Wohngebiete		
- WA 0,3/0,3	= 19.300 qm	
- WA 0,4/0,8	= 6.500 qm	25.245 qm
3. Verkehrsflächen		
- Anliegerstraßen	= 2.650 qm	
- Fuß- und Radwege	= 1.350 qm	
Sonderflächen		
- Verkehrsberuhigung	= 500 qm	
4. Öffentliche Grünflächen	= 2.050 qm	

5. Landwirtschaftliche Flächen	= 6.850 qm
6. Wasserfläche	= 100 qm

7. Bodenordnende Maßnahmen

Für den Bebauungsplan wird ein Umlegungsverfahren angeordnet.

8. Kosten der Gemeinde

(siehe Kostenaufstellung)

9. Gestalterische Festsetzungen

Der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am 07.11.1991 eine Gestaltungssatzung (ÖBVG) für Otternhagen beschlossen, durch die jedoch das Neubaugebiet nicht erfaßt ist, weil ursprünglich versucht werden sollte, einen Bauträger zu finden, der eine einheitliche Gestaltung zumindest von Teilen des Bebauungsplanbereiches sichert. Nachdem sich nunmehr abzeichnet, daß die Baugrundstücke einzeln veräußert werden, sollten die gestalterischen Bestimmungen der Otternhagener Gestaltungssatzung (Zone I) auf den Neubaubereich übertragen werden.

Ziel der Gestaltungssatzung ist es, die städtebauliche Ordnung und Entwicklung innerhalb des im Zusammenhang bebauten, städtebaulich wertvollen Dorfgebietes zu gewährleisten und den historisch gewachsenen Ortscharakter zu erhalten. Hierzu sollen für die im Zusammenhang bebaute Ortslage und für die durch zur Zeit in Aufstellung befindliche Bauleitplanung angegliederten zukünftigen Bauflächen Anforderungen formuliert werden, die die ortstypischen Gestaltungselemente der bestehenden Umgebung aufnehmen und langfristig eine Dorferneuerung einleiten, die den historischen, gewachsenen Ortscharakter erhält und verfestigt.

Es sollen bestimmte Anforderungen an die Gestaltung der Gebäude gestellt werden, insbesondere an die Auswahl der Baustoffe und der Farben der von außen sichtbaren Bauteile sowie an die Form und die Neigung der Dächer als auch an Einfriedungen.

Für den Neubaubereich werden dabei Festsetzungen über die Außenwände, Dachform, Dachneigung, Farben und Materialien der Dach- eindeckung getroffen, um den typischen Ortsrand mit den das Ortsbild prägenden roten Dächern im Zusammenhang mit der geplanten Begrünung zu erhalten.

Für die Gestaltung von Dächern werden die historischen Materialien und Formen sowie neuzeitliche, in den allgemeinen Rahmen passende Gestaltungselemente vorgeschlagen. Dabei sollen bestimmte Dachaufbauten als ortsfremde Gestaltungselemente ausgeschlossen werden.

Durch die Begrenzung der Traufhöhe soll erreicht werden, daß bei den vorgefundenen hohen Grundwasserständen das Erdgeschoß nicht weit aus der Bodenoberfläche herausragen kann und dadurch ortsunübliche Baukörper mit angeschütteten Terrassen entstehen.

**Kosten der Gemeinde für den
Bebauungsplan Nr. 806 "Ortsmitte"
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) Anliegerstraßen	"	"	"			
b) Fuß- und Wanderweg	"	"	"			
c) Verkehrsberuhigter Ber.	"	"	"			
d) Öffentliche Grünfläche						
2. Ausbaukosten						
a) Anliegerstraßen	2.650 gm	130,-- DM	344.500,-- DM	90 %	310.050,-- DM	34.450,-- DM
b) Fuß- und Wanderwege	1.350 gm	50,-- DM	67.500,-- DM	--	--	67.500,-- DM
c) Verkehrsberuhigter Ber.	500 gm	130,-- DM	65.000,-- DM	90 %	58.500,-- DM	6.500,-- DM
d) Öffentliche Grünfläche	2.050 gm	35,-- DM	71.750,-- DM*	--	--	71.750,-- DM*
3. Regenwasserkanal	250 m	300,-- DM (50 % Straße)	37.500,-- DM	90 %	33.750,-- DM	3.750,-- DM
4. Schmutzwasser	250 m	400,-- DM	37.500,-- DM	n.S.	56.000,-- DM **	- 18.500,-- DM
5. Beleuchtung	8 Stück	1.800,-- DM	100.000,-- DM	n.S.	102.420,-- DM ***	- 2.420,-- DM
			14.400,-- DM	90 %	12.960,-- DM	1.440,-- DM
			738.150,-- DM		573.680,-- DM	164.470,-- DM
			=====		=====	=====

Aufgestellt: März 1992 **Bemerkungen:** * davon Spielplatz pauschal 45.000,-- DM
Im Auftrage: *Adler* ** Grundstück 4/2 ist bereits abgerechnet
*** Grundstücke an der "Otternhagener Str." und "An der Wätering" sind bereits bis zu 50 m Bautiefe abgerechnet.
n.S. = nach Beitragssatzung

Abweichende Dachformen und -deckungen sollen nur für untergeordnete Gebäude von geringer Baufläche gelten.

Bei den Einfriedungen soll die ortsübliche Grundstücksbegrenzung nach Material und Gestaltung beibehalten werden.

Aufgestellt: Stadtplanungsamt Neustadt a. Rbge.
Neustadt a. Rbge., den 17.08.1992
i.A. Schlupp



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

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Bebauungsplanentwurf Nr. 802 "an der Waldbühne" der Stadt Neustadt a. Rbge. - Stadtteil Otternhagen - vom 30. Juni 1992 bis einschließlich 31. Juli 1992 öffentlich ausgelegen.

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

STADT NEUSTADT A. RBGE.



Bürgermeister



Stadtdirektor

61SC131.BEG

Diese Planbegründung wurde gemäß Genehmigungsverfügung der Bezirksregierung Hannover vom 12.03.1993 überarbeitet. (Seiten 4 und 9)

Der entsprechende Beitrittsbeschuß hierzu wurde vom Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. in seiner Sitzung am 03.06.1993 gefaßt.

Neustadt a. Rbge., den 20.07.1993

Stadt Neustadt a. Rbge.
Der Stadtdirektor
Im Auftrage

