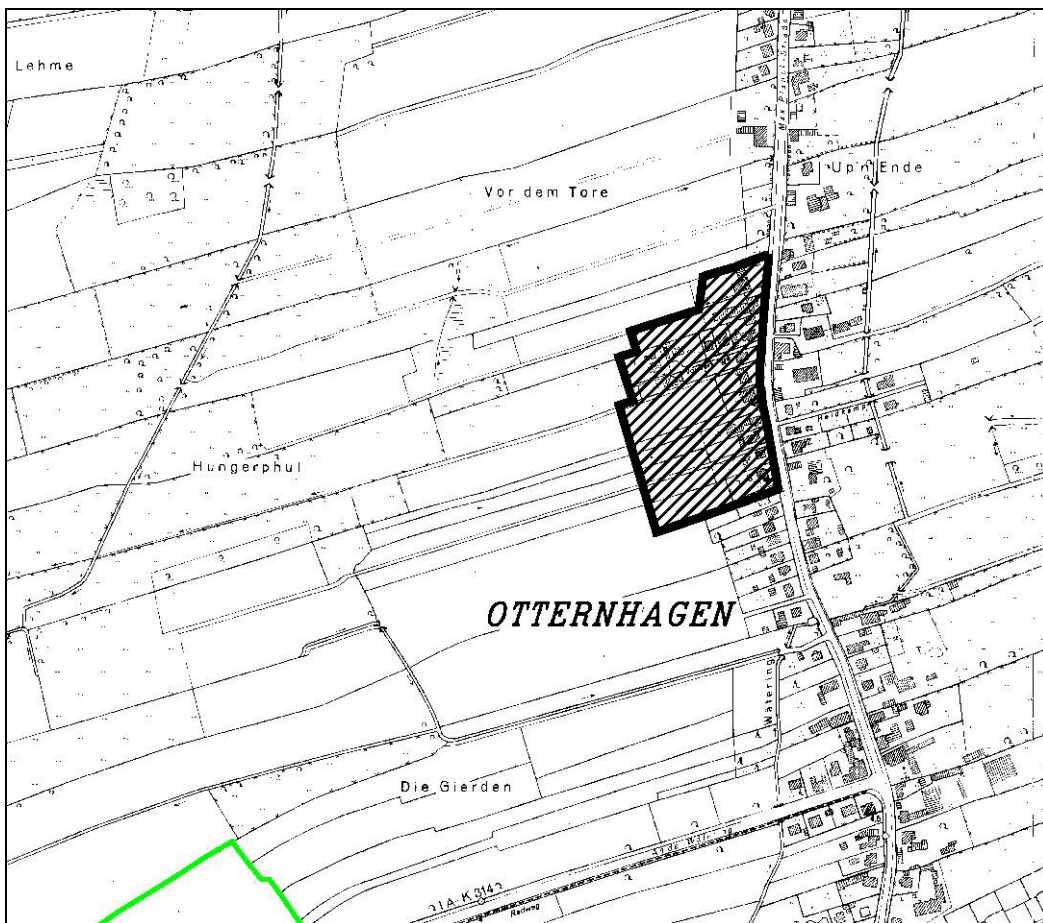


Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 809 „Vor dem Tore“ der Stadt Neustadt a. Rbge.,

Stadtteil Otternhagen



0 Inhaltsverzeichnis

0 Inhaltsverzeichnis 2

1. Allgemeines..... 4

- 1.1 Gesetzliche Aufgabe des Bebauungsplanes 4
- 1.2 Städtebauliches Konzept und Ziele der Planung 4
- 1.3 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches 4
- 1.4 Größe des Plangebietes..... 4

2 Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan 5

- 2.1 Rechtliche Grundlagen 5
- 2.2 Geländeverhältnisse und Bodenbeschaffenheit..... 6
- 2.3 Soziale Infrastruktur 6
- 2.4 Vorhandene baulich genutzte Flächen..... 7

3 Begründung der wesentlichen Festsetzungen..... 7

- 3.1 Art der baulichen Nutzung 7
- 3.2 Maß der baulichen Nutzung..... 7
- 3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche 8
- 3.4 Gestalterische Festsetzungen 8
- 3.5 Verkehrsflächen 9
- 3.6 Grünflächen 10
- 3.7 Flächenbilanz 11
- 3.8 Bebauungsvorschlag (Städtebaulicher Entwurf) 12

Bodenordnende Maßnahmen 13

4 Grundsätzliche Belange..... 13

- 4.1 Ver- und Entsorgung..... 13
 - 4.1.1 Telekommunikation..... 13
 - 4.1.2 Elektrizitäts- und Gasversorgung..... 13
 - 4.1.3 Löschwasser und Wasserversorgung 13
 - 4.1.4 Abwasserbeseitigung 14
 - 4.1.5 Oberflächenentwässerung und Niederschlagswasserrückhaltung 14
 - 4.1.6 Abfallbeseitigung 14
- 4.2 Landschaftspflege und Eingriffsregelung 15
 - 4.2.1 Landschaftsbild 15
 - 4.2.2 Ausgleich 15
- 4.3 Umweltverträglichkeitsprüfung 16
- 4.4 Öffentliche Einrichtungen..... 17
- 4.5 Spielflächennachweis..... 17
- 4.6 Immissionsschutz..... 18
 - 4.6.1 Lärm, Geruch, Staub..... 18
 - 4.6.2 Gefahrenabschätzung einer altlastenverdächtigen Fläche 18
- 4.7 Private Belange..... 19

5 Kosten für die Gemeinde..... 19
Anlagen..... 20

1. Allgemeines

1.1 Gesetzliche 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.

1.2 Städtebauliches Konzept und Ziele der Planung

Gemäß Regionalem Raumordnungsprogramm 1996 sind ländliche Wohnorte von den Gemeinden im Rahmen ihrer Bauleitplanung unter Beachtung der jeweiligen Ausgangslage, Ausstattung und Eignung zu sichern und/oder weiterzuentwickeln.

Als wichtigste Kriterien für die Wohnbaulandausweisung Otternhagens wurde in der Dorfenerneuerungsplanung benannt, dass die straßendorfgenetische Bandstruktur Otternhagens möglichst erhalten werden und Siedlungsentwicklung nur im Bereich des Dorfeszentrums erfolgen soll.

Auf Wunsch des Ortsrates der Ortschaft Otternhagen soll von diesem Grundsatz insbesondere im Bereich westlich der „Max-Planck-Straße“ abgewichen werden, um relativ zentrumsnahe Bauwünsche der Anlieger zu ermöglichen.

Der unmittelbar nördlich der Planstraße gelegene Bereich des Neubaugebietes soll in Anlehnung an die für Otternhagen typische historische Hofbebauung ausgestaltet werden. Diese Adaptation soll in Form von kleinen „Erschließungshöfen“, denen jeweils mehrere Baugrundstücke zugeordnet sind, ausgebildet werden.

Der südliche Bereich wird einzeilig entlang der Planstraße erschlossen.

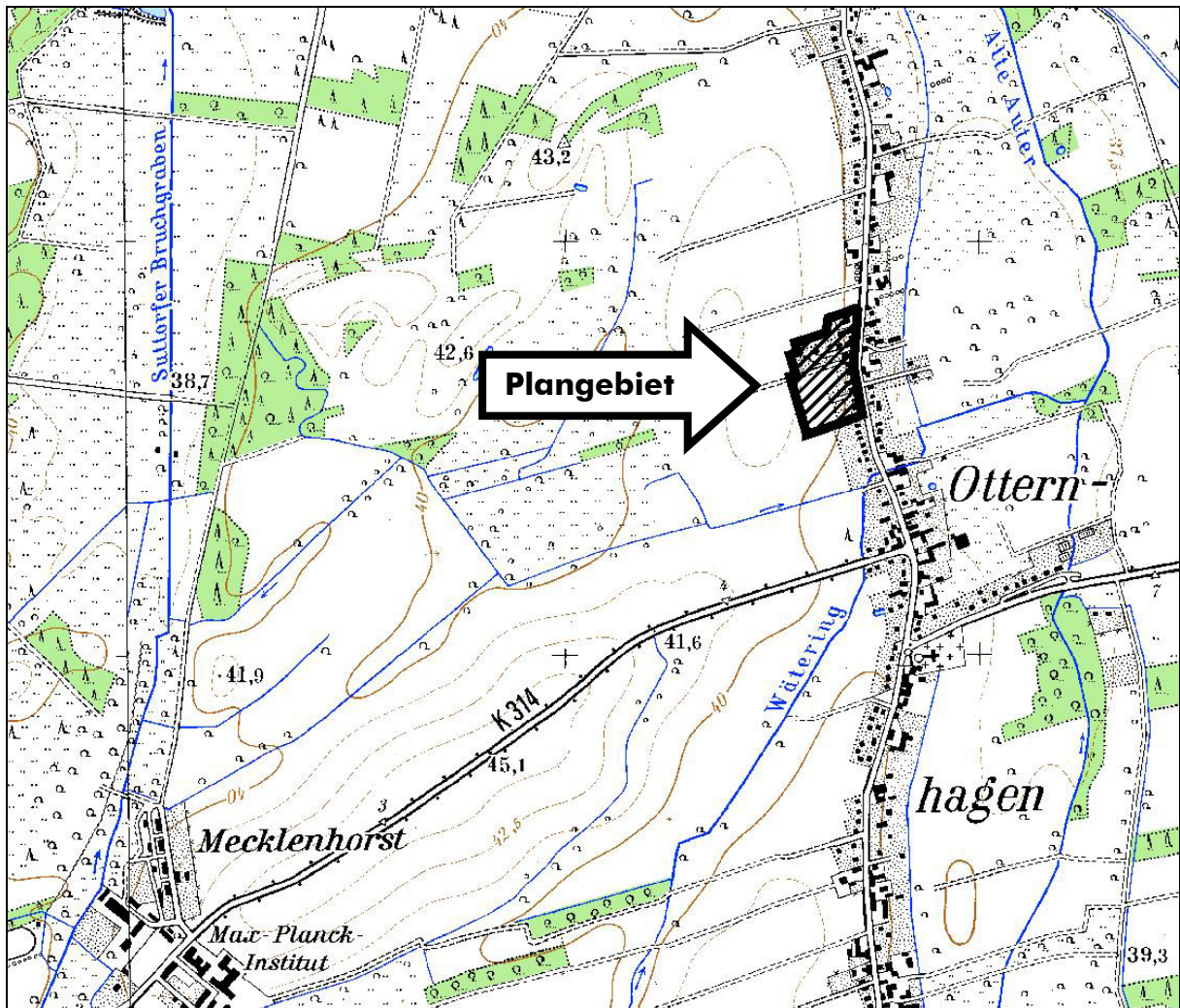
1.3 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Bereich der Ortschaft Otternhagen, westlich der „Max-Planck-Straße“ (vgl. Abb. 1). Es wird im Norden begrenzt durch die südliche Grenze des Flurstücks 13/2 (Flur 3, Gemarkung Otternhagen). Im Süden bildet das Flurstück 39/15 die Grenze des Geltungsbereiches. Nach Westen reicht das Gebiet etwa bis auf die Höhe des Flurstückes 25/24, so dass Teilbereiche der Flurstücke 26/7, 37, 36, 38/7, 38/8, 38/5 und 39/13 (alle Flur 3, Gemarkung Otternhagen) mit einbezogen sind.

1.4 Größe des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 3,5 ha.

Abbildung 1: Lage des Plangebietes



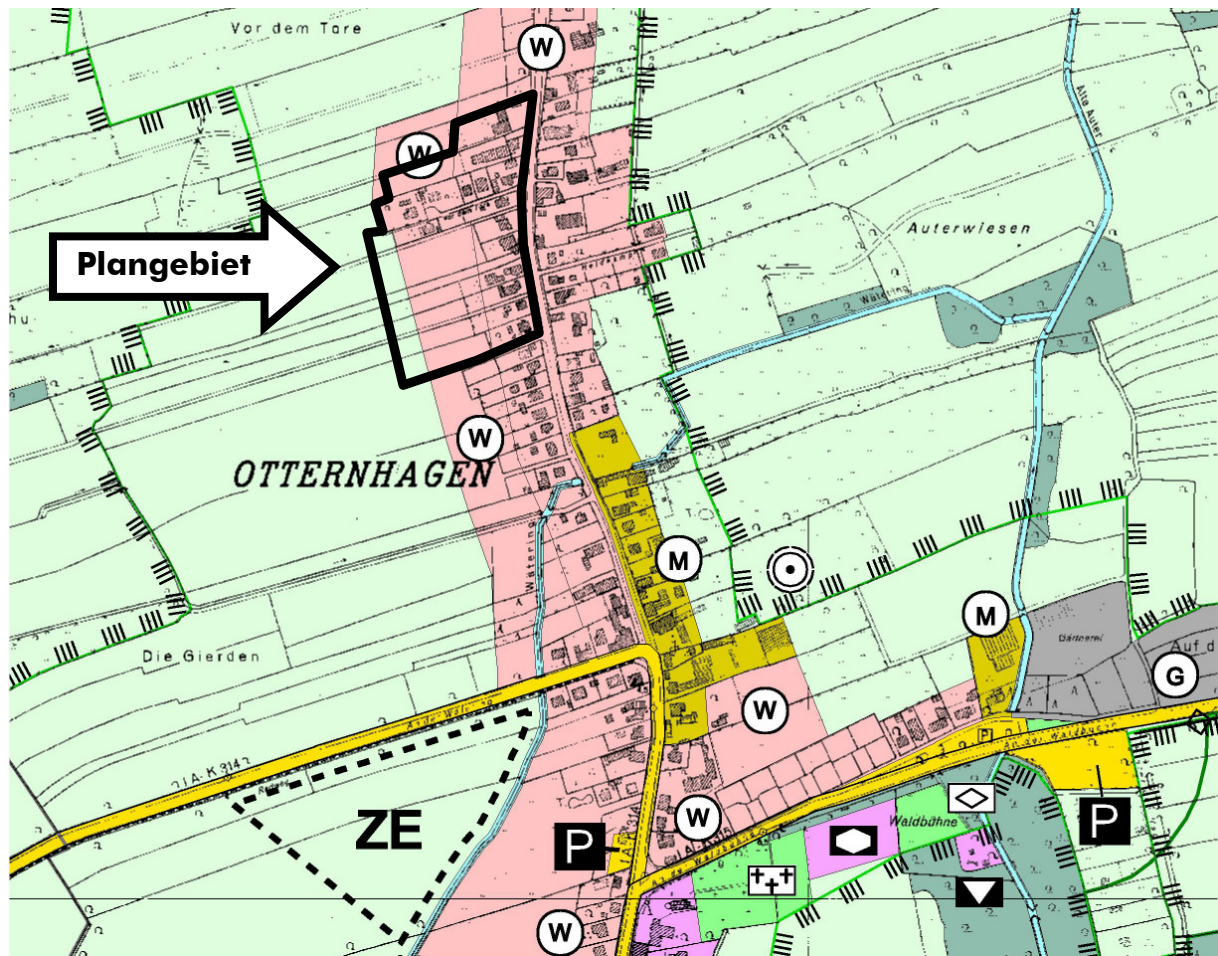
2 Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

2.1 Rechtliche Grundlagen

Die unmittelbar an der „Max-Planck-Straße“ und der Straße „Vor dem Tore“ gelegenen Grundstücke des Bebauungsplanentwurfes befinden sich im Bereich einer Satzung gem. § 34 Abs. 4 BauGB. Die übrigen Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich im Außenbereich.

Das nordöstliche Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 809 liegt teilweise im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 805 „Max-Planck-Straße“. Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 809 unterliegen Teile des Bebauungsplan Nr. 805 somit neuen Festsetzungen.

Der Bebauungsplan Nr. 809 wird aus dem Flächennutzungsplan 2000 der Stadt Neustadt a. Rbge. entwickelt. Dieser ist an die Ziele der Raumordnung angepasst. Darüber hinausgehende Ziele der Raumordnung gibt es für die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht. Die Flächen sind im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche bzw. vorgeschlagene Wohnbaufläche und als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt (vgl. Abb. 2).

Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2000

2.2 Geländeverhältnisse und Bodenbeschaffenheit

Das Gelände im Plangebiet weist ein leichtes Gefälle von Westen nach Osten auf. Die höchste Stelle liegt im Westen mit ca. 41 m üNN, der tiefste Bereich befindet sich an der Max-Planck-Straße mit etwa 40 m üNN.

Die im Rahmen eines ingenieurgeologischen Bodengutachtens in der 15. KW 2002 vorgenommenen Bohrungen zeigen zunächst einheitlich eine Deckschicht aus sandigem Mutterboden. Unterhalb des Mutterbodens folgt in der Regel locker gelagerter Geschiebedecksand. Darunter folgen uneinheitlich über das Untersuchungsgebiet glazifluviale Sande oder Geschiebelehmmergel. Innerhalb und besonders an der Basis der glazifluviale Sande sind Beckenablagerungen (schluffiger bis stark schluffiger Feinsand bzw. feinsandiger Schluff) von zumindest mitteldichter Lagerung bzw. von zumindest steifer Konsistenz vorhanden

2.3 Soziale Infrastruktur

Für den Bereich der Siedlungsentwicklung Bebauungsplan Nr. 809 „Vor dem Tore“ wird mit ca. 20 Baugrundstücken gerechnet. Unter Zuhilfenahme der ermittelten Bevölkerungsdaten in den Bebauungsplangebiet Nr. 803 „Otternhagener Straße“ und 806 „Ortsmitte“ in Otternhagen können für das neue Baugebiet „Vor dem Tore“ bei Fertigstellung des Baugebietes ca. 64 neue Einwohner erwartet werden.

Der Kindergarten in Scharrel und der Kindergarten in Otternhagen sind zurzeit voll belegt. Auch in den nächsten Jahren wird sich die Versorgung in beiden Kindergärten nicht verbessern und der prozentuale Versorgungsgrad deutlich unter 100 % liegen. Bevor neue Baugebiete erschlossen werden, ist daher eine zweite Kindergartengruppe in Scharrel zu schaffen.

Die Grundschule Otternhagen kann die zusätzlichen Schülerzahlen problemlos aufnehmen, die Klassen sind zurzeit nur mit 16 bis 20 Schülern belegt. Schulbauliche Maßnahmen sind daher nicht notwendig.

Weitere Maßnahmen für sie soziale Infrastruktur werden in Otternhagen nicht notwendig.

2.4 Vorhandene baulich genutzte Flächen

Beidseitig der Straße „Vor dem Tore“ befinden sich bereits baulich genutzte Flächen. Dabei handelt es sich bis auf ein Doppelhaus um eingeschossige Einfamilienhäuser teilweise mit Nebengebäuden. Westlich der Max-Planck-Straße finden sich ebenfalls bis auf ein zweigeschossiges Wohnhaus eingeschossige Einfamilienhäuser sowie Nebengebäude.

In dem Gebäude Max-Planck-Straße 41 befindet sich derzeit noch ein Tischlereibetrieb. Dieser ist bestandsgeschützt. Der derzeitige Pächter hat jedoch für eine Auslagerung bereits ausreichend Flächen im Gewerbegebiet Otternhagen erworben und erklärt, dass mit einer Auslagerung des Betriebes im Jahr 2004 (vor Rechtskraft dieses Bebauungsplanes) gerechnet werden kann (vgl. Kap. 4.6.1). Mit dem Eigentümer der Fläche Max-Planck-Straße 41 wird ein zivilrechtlicher Vertrag nach § 1090 BGB in Verbindung mit § 1018 BGB abgeschlossen, in dem geregelt wird, dass zu einem bestimmten (absehbaren) Zeitpunkt der Bestandsschutz der Tischlerei erlischt. Durch diesen Vertrag mit Fristsetzung und der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit (gem § 1090 BGB i. V. m. § 1018 BGB) entsteht eine ausreichende Sicherheit für die Rechtskraft des Bebauungsplanes.

3 Begründung der wesentlichen Festsetzungen

Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an der in der Umgebung bereits vorhandenen Bebauung sowie an der Festsetzung des im Nordwesten angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 805 „Max-Planck-Straße“. Auf diese Weise soll eine harmonische Abrundung der Ortsrandlage in diesem Bereich erreicht werden.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan sieht die Ausweisung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ (gem. § 4 BauNVO) vor. Die zulässigen Nutzungen sind typisch für das ländlich geprägte Otternhagen.

Auch für das Grundstück „Max-Planck-Straße 41“ wird die Ausweisung „Allgemeines Wohngebietes“ festgesetzt, da – wie bereits in dem seit 1993 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 805 „Max-Planck-Straße“ – im Rahmen der Lösung von Immissionskonflikten darauf hingewirkt werden sollte, dass der ansässige bestandsgeschützte Tischlereibetrieb zeitnah in das Gewerbegebiet Otternhagen umsiedelt (vgl. Kap. 4.6.1).

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,3 begrenzt. Um die Bebauungsdichte der übrigen Ortslage aufzunehmen, wird für den Planbereich eine Mindestgrundstücksgröße von 600 m² festgesetzt. Für Grundstücke, die

mit einem Doppelhaus (sogenannte „Doppelhaushälfte“) bebaut werden, ist aufgrund des fehlenden Grenzabstandes an einer Seite eine Mindestgrundstücksgröße von 400 m² ausreichend. Mit diesen Festsetzungen soll verhindert werden, dass durch weitere Grundstücksteilungen möglicherweise ein vorstädtischer Wohncharakter entsteht, der sich nicht in die Großzügigkeit der Freiflächen in der ländlichen Wohnsiedlung Otternhagens einfügt.

Die Festsetzungen zum Maß der Nutzung ermöglichen in Verbindung mit den überbaubaren Flächen eine angemessene Ausnutzung der Baugrundstücke. Sie gewährleisten unter Beachtung des Gebietscharakters und unter Anwendung der Niedersächsischen Bauordnung gesunde Wohnverhältnisse.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die Anordnung der überbaubaren Flächen gewährleistet genügenden Freiraum für gärtnerische Nutzungen an den süd- bzw. westorientierten Hauptwohnseiten und tragen somit ebenfalls dem örtlich bereits vorhandenen Gebietscharakter Rechnung.

Grundlage für die Zahl der Vollgeschosse ist die vorgesehene Wohnbebauung aus Einfamilienhäusern als freistehende Einzelhäuser oder als Doppelhäuser. Für diese Bauten wird ein Vollgeschoss zugelassen. Lediglich auf dem Grundstück „Max-Planck-Straße 31 A gibt es ein zweigeschossiges Wohnhaus. Hier wird die Zahl der Vollgeschosse entsprechend dem Bestand festgesetzt.

Nördlich der Planstraße sollen in dem Bereich, der durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erschlossen werden soll, Doppelhäuser ausgeschlossen werden, da ein für Otternhagen typischer Hofcharakter entstehen soll (s. auch Kap.1.2). In den Bebauungsplänen Nr. 802 „An der Waldbühne“ und Nr. 803 „Otternhagener Straße“ hat sich jedoch gezeigt, dass dieser Charakter durch realisierte Doppelhausbebauung erheblich beeinträchtigt werden kann.

Abgesehen von diesem Bereich sollen neben Einzelhäusern auch Doppelhäuser allgemein zugelassen werden. Die freistehenden Einzel- und Doppelhäuser erfordern die Festsetzung „nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig“ (d.h. keine Reihenhäuser oder Hausgruppen).

Doppelhäuser im planungsrechtlichen Sinne entstehen, wenn für zwei aneinander gebaute Einfamilienhäuser zwei selbständige Flurstücke gebildet werden, deren gemeinsame Grenze dort verläuft, wo die beiden Häuser aneinander gebaut sind. Jedes der beiden Einfamilienhäuser ist dann ein „Doppelhaus“. Solange die beiden Einfamilienhäuser auf einem Flurstück stehen, handelt es sich bei diesen Gebäuden im planungsrechtlichen Sinne um ein Einzelhaus.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden überall durch Baugrenzen festgesetzt. Eine Ordnung der Bebauung durch die Festsetzung von Baulinien ist nicht notwendig, da städtebauliche Zielvorstellungen für bestimmte Raumwirkungen, die realisiert werden sollen, nicht gegeben sind.

3.4 Gestalterische Festsetzungen

Die Stadt Neustadt a. Rbge. hat für die im Zusammenhang bebaute Ortslage von Otternhagen eine örtliche Gestaltungssatzung erlassen. Diese Satzung wurde am 27.02.1992

rechtskräftig. Der Geltungsbereich umfaßt auch den östlichen Bestand westlich der „Max-Planck-Straße“, der mit diesem Bebauungsplan zum Teil überplant wird.

Ziel der Gestaltungssatzung ist es, die städtebauliche Ordnung und Entwicklung innerhalb des im Zusammenhang bebauten, städtebaulich wertvollen Dorfgebietes sowie der geplanten Gewerbeflächen zu gewährleisten und den historisch gewachsenen Ortscharakter zu erhalten.

Hierzu sollen für das Bebauungsplangebiet Anforderungen formuliert werden, die die Gestaltungselemente der bestehenden Umgebung aufnehmen und langfristig eine Dorferneuerung einleiten, die – soweit es möglich ist - den gewachsenen Ortscharakter erhält.

Die in der örtlichen Bauvorschrift aufgeführten Festsetzungen über die formale Ausbildung der Hochbauten und der Außenanlagen bestimmen den Rahmen für die Gestaltung der nach außen in Erscheinung tretenden Formelemente.

Hierzu sollen besondere Anforderungen an die Gestaltung der Gebäude gestellt werden, insbesondere die Auswahl der Baustoffe und der Farben der von außen sichtbaren Bauteile sowie die Form und Neigung der Dächer.

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes werden dabei die Festsetzungen der oben genannten örtlichen Bauvorschrift inhaltlich übernommen, um die Ziele jener Gestaltungssatzung auch für diesen Bebauungsplanbereich fortführen zu können.

3.5 Verkehrsflächen

► Straßenverkehrs- und Wegeflächen

Die innere Erschließung des Wohngebietes erfolgt über eine Stichstraße, die von der Max-Planck-Straße auf Höhe der jetzigen Trafostation, abzweigt, nach Westen verläuft und dann nach Süden abschwängt, wo sie an dem geplanten Spielplatz in einem Wendehammer mündet. Dieser Wendepunkt ist so dimensioniert, dass ein zweiachsiges Müllfahrzeug ohne Zurückstoßen wenden kann.

Der Ausbau der Straße wird in Anlehnung an die Vorschriften der EAE 95 (Entwurfsgrundlagen für die Anlage von Erschließungsstraßen) als 6 m breite verkehrsberuhigte „Mischfläche“ vorgesehen.

Die Erschließung der Hofbebauung nördlich der Planstraße erfolgt durch mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen. Um den Charakter der für Otternhagen typischen Hofbebauung (vgl. Kap. 1.2) zu erreichen, soll verhindert werden, dass Zufahrten im südlichen Bereich der Stiche entstehen. Dazu werden Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

Die Erschließung der im nördlichen Plangebiet (nördlich der Straße „Vor dem Tore“) soll durch einen privaten Stichweg sichergestellt werden.

Am südlichen und westlichen Plangebietsrand sichert eine mit Geh- und Fahrrechten belastete Fläche zugunsten der davon erschlossenen, landwirtschaftlich genutzten Flurstücke die Zuwegung der dortigen landwirtschaftlichen Nutzflächen. Um einer unzulässigen Erschließung der südlichen Grundstücke im Plangebiet über diese landwirtschaftliche Zuwegung zu verhindern, ist dort ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

► Park- und Stellplatzflächen

Die Belange des ruhenden Verkehrs sind in den Bebauungsplan eingeflossen. Die erforderlichen privaten Stellplätze werden auf den Grundstücken, die erforderliche Anzahl der öffentlichen Stellplätze im Straßenraum der Planstraße nachgewiesen.

3.6 Grünflächen

Der Bereich südlich des Wendehammers wird in einer Größe von etwa 415 m² als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ ausgewiesen.

Zur freien Landschaft hin wird auf den privaten Grundstücken ein 2 bis 5 m breiter Pflanzstreifen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Das Pflanzgebot schafft Raum für eine landschaftsgerechte Gestaltung und Bepflanzung des Siedlungsrandes und stellt somit gleichzeitig einen sinnvollen Übergang zur freien Landschaft dar. Zudem wird eine Abschirmung zu den bereits bebauten Wohngebieten erreicht.

Auf den ursprünglich im nördlichen Plangebiet festgesetzten 3m breiten Pflanzstreifen wird verzichtet, da bei einer möglichen Realisierung der im Flächennutzungsplan 2000 dargestellten unmittelbar nördlich anschließenden Entwicklungsfläche ein Abschluss zur offenen Landschaft widersinnig ist. Aus diesem Grund wurde auch die Baugrenze entsprechend nach Norden verschoben.

Um eine Zuwegung der Flurstücke im nördlichen Plangebiet (nördlich der Straße „Vor dem Tore“) zu gewährleisten, wurde die im westlichen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 805 festgesetzte „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ teilweise aufgehoben und durch die Festsetzung des 5 m breiten westlichen Pflanzstreifens im Bebauungsplan Nr. 809 teilweise ersetzt.

Für die Bepflanzung sind standortgerechte, heimische Laubbäume und –sträucher der folgenden Liste zu verwenden:

Laubbäume		Sträucher	
Botanischer Name	(Deutscher Name)	Botanischer Name	(Deutscher Name)
► Acer campestre	(Feldahorn)	► Cornus mas	(Kornelkirsche)
► Acer platanoides	(Spitzahorn)	► Cornus sanguinea	(Roter Hartriegel)
► Acer pseudoplatanus	(Bergahorn)	► Corylus avellana	(Hasel)
► Alnus glutinosa	(Schwarzerle)	► Crataegus laevigata	(Zweigrifflicher Weissdorn)
► Betula pendula	(Sandbirke)	► Crataegus monogyna	(Eingrifflicher Weissdorn)
► Carpinus betulus	(Hainbuche)	► Cytisus scoparius	(Besenginster)
► Fagus sylvatica	(Rotbuche)	► Euonymus europaeus	(Pfaffenhütchen)
► Fraxinus excelsior	(Esche)	► Hedera helix	(Efeu)
► Malus silvestris	(Wildapfel)	► Ilex aquifolium	(Stechpalme)
► Populus tremula	(Zitterpappel)	► Lonicera xylosteum	(Rote Heckenkirsche)
► Prunus avium	(Vogelkirsche)	► Prunus spinosa	(Schlehe)
► Prunus padus	(Echte Traubenkirsche)	► Rhamnus catharticus	(Kreuzdorn)
► Pyrus pyraster	(Wildbirne)	► Ribes nigrum	(Schwarze Johannisbeere)

▶ Quercus petraea	(Traubeneiche)	▶ Ribes rubrum	(Rote Johannisbeere)
▶ Quercus robur	(Stieleiche)	▶ Ribes uva-crispa	(Stachelbeere)
▶ Sorbus aucuparia	(Eberesche)	▶ Rosa canina	(Hundsrose)
▶ Tilia cordata	(Winterlinde)	▶ Rubus fruticosus	(Brombeere)
▶ Tilia platyphyllos	(Sommerlinde)	▶ Rubus idaeus	(Himbeere)
▶ Ulmus minor	(Feldulme)	▶ Salix alba	(Silberweide)
		▶ Salix aurita	(Öhrchenweide)
		▶ Salix caprea	(Salweide)
		▶ Salix cinera	(Grauweide)
		▶ Salix fragilis	(Bruchweide)
		▶ Salix viminalis	(Korbweide)
		▶ Sambucus nigra	(Holunder)
		▶ Viburnum opulus	(Gewöhnlicher Schneeball)

Auf Wunsch der Anwohner der Max-Planck-Straße 31, 33 und 35 wurden im westlichen Bereich ihrer Grundstücke in Gebäudenähe private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Gartenland ausgewiesen, um sowohl eventuelle Kosten, die durch das Vorhaben entstünden, aber auch eine potentielle Bebauung auszuschließen.

Nördlich der vorgesehenen Planstraße wird eine im Mittel etwa 3m breite private Grünfläche als Abstandsgrün zur nördlich angrenzenden Bebauung festgesetzt.

3.7 Flächenbilanz

Geltungsbereich	35.496	3,55
Allgemeines Wohngebiet	30.768	3,08
Straßenverkehrsfläche	494	0,05
verkehrsberuhigter Bereich	1.364	0,14
Fläche Elektrizität	17	0,002
Spielplatz	416	0,04
private Grünfläche	903	0,09
Fläche für die Landwirtschaft	1.534	0,15

3.8 Bebauungsvorschlag (Städtebaulicher Entwurf)

In Abb. 3 ist eine mögliche Bebauung des Plangebietes dargestellt.

Abbildung 3: Bebauungsvorschlag



Bodenordnende Maßnahmen

Die Flächen, die für eine Bebauung neu parzelliert werden müssen, werden nach Rechtskraft des Bebauungsplans einem Eigentümer gehören (Optionsvertrag). Dieser kann die Flächen ohne Schwierigkeiten nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes neu aufteilen. Bodenordnerische Maßnahmen nach den Vorschriften des Baugesetzbuches sind daher im Plangebiet nicht erforderlich.

4 Grundsätzliche Belange

4.1 Ver- und Entsorgung

Die Voraussetzungen für die Einbindung in die Verbundnetze für elektrische Energie, Wasser, Gas und den Anschluss an das städtische Kanalnetz liegen vor.

4.1.1 Telekommunikation

Die Deutsche Telekom AG ist der Träger des Telekommunikationsnetzes. Es wird aus Sicht der Deutschen Telekom darauf hingewiesen, dass in allen Straßen bzw. Gehwegen geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen ist. Hinsichtlich geeigneter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 (Abschnitt 3) zu beachten. Es soll sichergestellt werden, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung von Telekommunikationslinien nicht behindert werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom AG, T-Com, Technische Infrastruktur Niederlassung Nordwest, Bischofskamp 25c in 31137 Hildesheim, Resort PTI 22, Telefon 05121-161-876, so früh wie möglich vor Baubeginn (wünschenswert drei Monate), schriftlich angezeigt werden.

4.1.2 Elektrizitäts- und Gasversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität und Gas liegt im Verantwortungsbereich der Stadtwerke Neustadt a. Rbge. Im östlichen Plangebiet befindet sich nördlich der Planstraße eine Trafostation, die dort verbleiben soll. Die Größe des im Bebauungsplan als „Versorgungsfläche Elektrizität“ festgesetzten Areals ist nach Aussage der Stadtwerke Neustadt a. Rbge. ausreichend dimensioniert.

4.1.3 Löschwasser und Wasserversorgung

Im Bereich des geplanten Wohngebietes kann aus dem vorhandenen Rohrnetz eine Löschwassermenge von 800 l/min über 2 Stunden bei ausreichendem Betriebsdruck bereitgestellt werden.

Die Löschwassermenge kann entsprechend nach DVGW Regelwerk (Arbeitsblatt W 405) aus 3 U-Hydranten entnommen werden, die sich in einem Umkreis von 300 m im geplanten Wohngebiet befinden.

Träger der Wasserversorgung im Plangebiet ist der Wasserverband Garbsen-Neustadt a. Rbge. Das Plangebiet ist an das Versorgungsnetz des Wasserverbandes angeschlossen.

4.1.4 Abwasserbeseitigung

Träger der Abwasserbeseitigung sind die Abwasserbehandlungsbetriebe der Stadt Neustadt a. Rbge. Es ist vorgesehen, das Plangebiet an die zentrale Abwasserkanalisation anzuschließen.

4.1.5 Oberflächenentwässerung und Niederschlagswasserrückhaltung

Auf Grund der geringen Mächtigkeit des Grundwasserleiters und der oberflächennah vorhandenen durchlässigen Bodenschichten ist mit großen Schwankungen und einer starken Niederschlagsabhängigkeit des Grundwasserspiegels zu rechnen. In Jahreszeiten mit hohen Niederschlagsraten wird insbesondere im Osten der Baufläche der Grundwasserstand bis in Geländeöhe ansteigen.

Aus diesem Grund ist gemäß ATV 138 im gesamten Planbereich keine Versickerung von Niederschlagswasser möglich. Das Niederschlagswasser muss über die Kanalisation abgeführt werden.

Um eine Vernässung der Grundstücke in Zeiten mit hohen Niederschlagsraten zu vermeiden, soll am westlichen Rand des Plangebietes ein Mulden-Rigolensystem realisiert werden. Das Niederschlagswasser wird über einen Überlauf im Bereich des Spielplatzes dem „Geo-Protect-System®“ zugeführt. Für diesen Zweck ist im westlichen Spielplatzbereich ein Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Träger der Ver- und Entsorgung festgesetzt worden.

Es wird im Bebauungsplan der Hinweis gegeben, dass wasserrechtliche Erlaubnisse für eine ständige Grundwasserhaltung nicht in Aussicht gestellt werden können und dass Teile baulicher Anlagen, die mit ihrer Gründung im Schwankungsbereich des Grundwassers zu liegen kommen (z.B. Keller), in wasserdichter Bauweise zu errichten sind.

Es ist vorgesehen, dass die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers von den Baugrundstücken und Verkehrsflächen über parallel zu den Schmutzwasserleitungen geführte Regenwasserleitungen erfolgt.

Bei der Rückhalteanlage handelt es sich um einen in sich geschlossenen Speicherkörper, der aus den Komponenten Zufluss, Speicher und Abfluss besteht und am Markt als sog. „Geo-Protect-System®“ angeboten wird.

Dieses „Geo-Protect-System®“ soll in zwei Speichereinheiten im Ost-West verlaufenden Ast der Planstraße realisiert werden. Die Einheiten sind im Bebauungsplan als „Flächen für unterirdische Niederschlagswasserspeicherelemente“ festgesetzt worden.

In diesen dezentral angeordneten Speicherelementen werden die Abflüsse auf einen Drosselabfluss von 2,00l/s*ha reduziert, ehe sie dem Sammler in der Max-Planck-Straße zugeführt werden.

4.1.6 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung wird durch die Abfallbeseitigungsgesellschaft der Region Hannover (AHA) durchgeführt. Die vorgesehene Planstraße ist für das Befahren der Entsorgungsfahrzeuge ausreichend dimensioniert. Ebenso ist die Wendeanlage am südlichen Ende der Planstraße mit einem Wenderadius von 9m u.a. für das Befahren mit Entsorgungsfahrzeu-

gen ausgelegt. Der entstehende Haushaltsmüll der neuen Baugrundstücke, die sich im Bereich der „Hoferschließung“ nördlich der Planstraße befinden, muss zur Planstraße transportiert werden, da die Entsorgungsfahrzeuge diese privaten Erschließungsstraßen nicht befahren kann. Das Gleiche gilt für den entstehenden Haushaltsmüll der neuen Baugrundstücke im Bereich des Privatweges westlich der Tischlerei.

4.2 Landschaftspflege und Eingriffsregelung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird die Nutzung einer rund 3,5 ha großen - u.a. bisher landwirtschaftlich genutzten - Fläche und damit ein Eingriff in den Naturhaushalt vorbereitet.

Zur Abhandlung der „Eingriffsregelung“ nach § 8a BNatSchG bzw. § 1a BauGB ist der Zustand von Natur und Landschaft vor und nach Umsetzung der Planung zu bewerten. Hierfür wird das sog. „NRW-Modell“ (Arbeitshilfe für die Bauleitplanung der Landesregierung Nordrhein-Westfalen) angewandt. Es ist als mathematisches Modell einfach strukturiert und deshalb in seinen Aussagen leicht nachzuvollziehen.

4.2.1 Landschaftsbild

Der Ort Otternhagen grenzt im Westen an weitläufige, sanft ansteigende ausgeräumte Ackerflächen. Diese gehen in etwa 300 Metern Entfernung in durch Feldgehölzhecken gegliederte Grünlandflächen über. Die traditionelle Siedlungsstruktur hat sich in ihrer Entwicklung den landschaftsräumlichen Bedingungen angelehnt und zeichnet als Straßendorf die Grenze zur Niederung der Auterebene nach. Diese historische Struktur wird durch die Planung der Siedlungserweiterung nach Westen aufgegeben.

Das Plangebiet befindet sich im Naturraum der Hannoverschen Moorgeest auf der sog. Otternhagener Platte. Diese steigt nach Westen hin an und grenzt im Osten an die Auterniederung. Die Böden werden in den nicht grundwasserbeeinflussten Lagen ackerbaulich genutzt und haben ein hohes Ertragspotential.

Um den bisherigen Charakter des Ortsrandes visuell weitgehend zu „harmonisieren“, soll im westlichen Bereich eine Eingrünung mit Feldgehölzen realisiert werden.

4.2.2 Ausgleich

Im ersten Arbeitsschritt wurden die Biotoptypen des Untersuchungsraumes aufgenommen.

Das Untersuchungsgebiet beinhaltet noch große Flächen mit Bebauung und Gärten, die sich in ihrem Bestand nicht verändern werden und deshalb nicht Betrachtungsraum der Untersuchung sind.

Die neu hinzukommende Fläche hat eine Größe von 16.867 m².

Ausgangszustand des Untersuchungsraumes

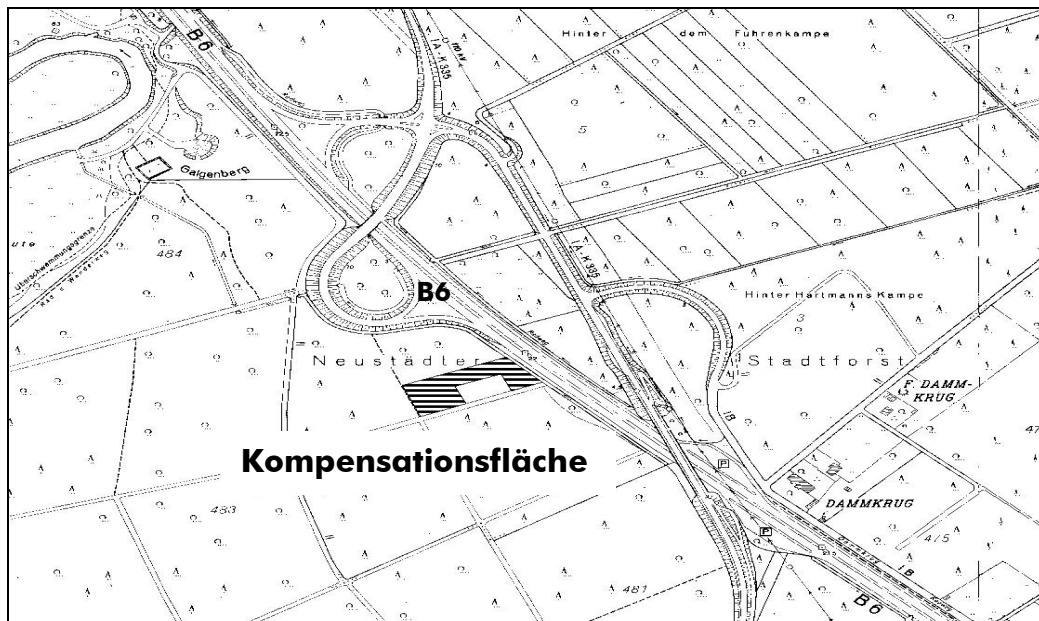
Biotoptyp	Fläche (m²)	Grundwert	Einzelflächenwert
Ackerfläche	16.867	2	33.734
Gesamtbilanz	16.867		33.734

Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Planfestsetzungen

Biotoptyp	Fläche (m ²)	Grundwert	Einzelflächenwert
WA (x4,5)	5.708	0	0
Erschließungsstraßen	1.364	0	0
Landwirtschaftl. Weg	1.302	1	1.302
Hausgärten	6.977	2	13.954
Spielplatz	416	3	1.248
Versorgungsfläche E.	17	0	0
private Erschließung	180	0	0
private Grünfläche	903	2	1.806
Gesamtbilanz	16.867		18.310

Eine Differenz zwischen dem Bestandwert und dem Planungswert (Einzelflächenwert) beträgt ca. 15.424 Wertpunkte.

Abbildung 4: Lage der Kompensationsfläche



Es wird empfohlen, dieses Kompensationsdefizit durch eine ökologische Waldsanierung auszugleichen. Auf städtischen Flächen wird von der Revierförsterei Dammkrug eine Fläche von ca. 3.856 m² (Wert für den Kompensationsvertrag) von Nadelwald in Mischwald umgewandelt. Zuzüglich einer Fläche von 30% für den Rückebetrieb ergibt sich eine **Flächengröße von ca. 5013 m²**.

4.3 Umweltverträglichkeitsprüfung

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) Anlage 1 ist nicht erforderlich, da die max. bebaute Grundfläche bei ca. 9.230 m² liegt und den Wert von 2 ha Grundfläche nicht erreicht oder überschreitet.

4.4 Öffentliche Einrichtungen

Im Plangebiet sind – bis auf den Kinderspielplatz – keine öffentlichen Einrichtungen vorgesehen.

4.5 Spielflächennachweis

Aufgrund der Ausweisungen ergibt sich rechnerisch folgender Spielplatzbedarf:

Gebietstyp	Fläche	GRZ	Geschosse	Geschossfläche	2%
WA	30.768 m ²	x 0,3	x 1	= 9.230,4 m ²	184,6 m ²
erforderliche Nettospielplatzfläche					300 m ²
+ 33 % für Nebenanlagen					99 m ²
Erforderliche Bruttospielplatzfläche					ca. 400 m²

Die geplante Bebauung durch Einzel- und Doppelhäuser bietet Kleinkindern bis zu 6 Jahren ausreichende Spielmöglichkeiten auf den privaten Grundstücken.

Eine Spielplatzanlage in einer Größe von etwa 416 m² für Kinder von 6 – 12 Jahren ist im Südwesten des Plangebietes vorgesehen.

Die Differenz (ca. 215 m²) zwischen der errechneten Spielplatzfläche und der nach Niedersächsischem Spielplatzgesetz erforderlichen Bruttospielplatzfläche soll genutzt werden, den notwendigen Spielplatzbedarf des unweit östlich gelegenen Bebauungsplanes Nr. 810 „Heidkamp“ (s. Abb. 5), der kurz vor dem Verfahren des Bebauungsplan Nr. 809 eingeleitet wurde und mittlerweile rechtskräftig ist, ebenfalls in diesem zentralen Bereich abzudecken.

Abbildung 5: Lage des Bebauungsplanes Nr. 810



4.6 Immissionsschutz

4.6.1 Lärm, Geruch, Staub

In dem Gebäude Max-Planck-Straße 41 befindet sich derzeit noch ein Tischlereibetrieb. Dieser ist bestandsgeschützt. Der derzeitige Pächter hat jedoch für eine Auslagerung bereits ausreichend Flächen im Gewerbegebiet Otternhagen erworben und erklärt, dass mit einer Auslagerung des Betriebes im Jahr 2004 gerechnet werden kann.

Der derzeitige Besitzer des Tischlereigebäudes ist auch Eigentümer von Flächen im Bebauungsplangebiet selbst. Wiederholt wurde von diesem Eigentümer Interesse an einer Entwicklung seiner Flächen zu Wohnbauland schriftlich signalisiert. Insbesondere aus diesem Grund ist nicht damit zu rechnen, dass dieser sein Gebäude erneut an einen Tischlereibetrieb verpachtet oder verkauft. Zudem hat dieser Eigentümer erklärt, dass über eine wohngebietsverträgliche Nutzung bereits verhandelt werde.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Weiterführung eines Tischlereibetriebes am Standort Max-Planck-Straße 41 mit der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ möglicherweise nicht verträglich wäre, da unzumutbare Lärmbelastungen entstehen könnten.

Mit dem Eigentümer der Fläche Max-Planck-Straße 41 wird daher ein zivilrechtlicher Vertrag nach § 1090 BGB in Verbindung mit § 1018 BGB abgeschlossen, in dem geregelt wird, dass zu einem bestimmten (absehbaren) Zeitpunkt der Bestandsschutz der Tischlerei erlischt. Durch diesen Vertrag mit Fristsetzung und der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit (gem § 1090 BGB i. V. m. § 1018 BGB) entsteht eine ausreichende Sicherheit für die Rechtskraft des Bebauungsplanes.

Sonstige Belange werden nicht erkennbar durch Immissionen beeinträchtigt.

4.6.2 Gefahrenabschätzung einer altlastenverdächtigen Fläche

Für das Grundstück Max-Planck-Straße 41 wurde im Rahmen einer Gefahrenabschätzung ein qualifizierter Gutachter beauftragt, diese Fläche insbesondere hinsichtlich schädlicher Bodenverunreinigungen umweltgeologisch zu untersuchen. Es hat sich im Planverfahren der Hinweis ergeben, dass sich im Plangebiet an dieser Stelle eine altlastenverdächtige Fläche gemäß § 2 Abs. 4 BBodSchG befindet, da hier bedingt durch die Nutzung als Schreinerei (mindestens seit 1957) mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden sein könnte, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenverunreinigungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit bestand.

Das Gutachten, das als Anlage dieser Begründung beigefügt ist, kommt zu dem Ergebnis, dass nach Auswertung der umweltanalytischen Daten für Holzschutzmittel aus dem Bereich der Verdachtsfläche keine Belastungen im Boden nachweisbar waren.

Nach Vernetzung der Untersuchungsbefunde wird vonseiten der Gutachter unter Berücksichtigung der Bewertungsgrundlagen für den untersuchten Bodenhorizont kein weiterer Untersuchungsbedarf gesehen. Einer multifunktionalen Nutzung der Fläche steht nach Aussage der Gutachter nichts entgegen.

Ergänzend zu der ersten Untersuchung wurde eine weitere umweltgeologische Untersuchung im Bereich der Tischlerei vorgenommen. Auch dieses Gutachten ist der Begründung als Anlage beigefügt.

Auf Anregung der Region Hannover wurde im Bebauungsplan der Hinweis aufgenommen, dass punktuelle Bodenverunreinigungen nicht auszuschließen sind und dass bei der Feststellung von Bodenverunreinigungen die Untere Bodenschutzbehörde der Region Hannover zu benachrichtigen ist.

4.7 Private Belange

Die privaten Belange werden durch die geplante Bebauung im Plangebiet gefördert. Durch die Aufwertung der landwirtschaftlichen Nutzflächen zu Bauland wird dem Interesse an erhöhter Nutzbarkeit nachgekommen.

Für die Eigentümer im östlichen Plangebiet entlang der „Max-Planck-Straße“ und der Straße „Vor dem Tore“ entsteht eine Beeinträchtigung dadurch, dass sie Ihre bevorzugte Lage am Ortsrand verlieren. Eine derartige Beeinträchtigung wäre jedoch nur vermeidbar, wenn auf die Realisierung des Plangebietes verzichtet werden würde.

Weitere private Belange werden nicht erkennbar beeinträchtigt.

5 Kosten für die Gemeinde

Der Stadt Neustadt a. Rbge. entstehen ausser den Verwaltungskosten und verwaltungsin-
ternen Planungskosten keine weiteren Kosten.

Diese Begründung wurde von dem Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. in seiner Sitzung am **07.10.2004** als Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 809 „Vor dem Tore“, Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Otternhagen vom 09.07.2004 bis einschließlich 09.08.2004 öffentlich ausgelegen.

Neustadt a. Rbge., den 19.10.2004

STADT NEUSTADT A. RBGE.

Uwe Sternbeck
Bürgermeister

h:\nuel\planung\ortschaften\otternhagen\bp 809\809_begründung.doc