

28.05.2024

Beschlussvorlage Nr.: 2024/090

öffentlich

Bezugsvorlage Nr.:

**Entwicklung einer Fläche für die Kindertagesstätte und Wohnbaulandentwicklung in Otternhagen
- Grundsatzentscheidung**

Gremium	Sitzung am	TOP	Beschluss		Stimmen			
			Vor-schlag	abweichend	Einst	Ja	Nein	Enth
Ortsrat der Ortschaft Otternhagen	12.06.2024 -							
Ausschuss für Umwelt, Stadtentwicklung, Feuerschutz und allg. Ordnungsangelegenheiten	24.06.2024 -							
Verwaltungsausschuss	05.08.2024 -							

Beschlussvorschlag

1. Für das in Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 2024/090 dargestellte Flurstück 11/43, Flur 4, Gemarkung Otternhagen, soll für den gekennzeichneten Bereich ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Die notwendige Flächennutzungsplanänderung soll im Parallelverfahren erfolgen.
2. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung sind die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche, Zweckbestimmung: Kindertagesstätte, sowie die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes zur Deckung des derzeitigen Wohnbedarfes im Stadtteil Otternhagen.
3. Die Bauleitplanung ist im Auftrag und auf Kosten des Grundstückseigentümers zu erstellen und die zugehörigen Verfahren und die Planung durch ein externes Planungsbüro durchzuführen.

Anlass und Ziele

Die Kindertagesstätte in Otternhagen soll aufgrund des stetig steigenden Bedarfs an Betreuungsplätzen an einem anderen Standort weiterentwickelt werden. Das Flurstück 11/43, Flur 4, Gemarkung Otternhagen, bietet aufgrund seiner Größe, der Flächenverfügbarkeit und der räumlichen

Lage zum bestehenden Standort sowie der Grundschule gute Voraussetzungen.

Weiterhin soll im Plangebiet Wohnnutzungen entstehen, da der derzeit in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 813 A „Westlich der Ortsmitte, 1. Bauabschnitt“ den steigenden Wohnraumbedarf mittelfristig nicht decken kann.

Allgemeine Ziele der Planung sind somit die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche, Zweckbestimmung Kindertagesstätte sowie eines Wohngebietes. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans ist die Möglichkeit zur Realisierung von einzelnen Mehrfamilienhäusern zu berücksichtigen.

Die notwendige Änderung des Flächennutzungsplans (gegenwärtig: Fläche für die Landwirtschaft) soll gemäß § 8 Abs. 3 BauGB parallel zur Aufstellung des verbindlichen Bauleitplans erfolgen.

Finanzielle Auswirkungen		
Haushaltsjahr:		
Produkt/Investitionsnummer:		
	einmalig	jährlich
Ertrag/Einzahlungen	EUR	EUR
Aufwand/Auszahlung	EUR	EUR
Saldo	EUR	EUR

Begründung

Die bestehende Kinderbetreuungseinrichtung „Schatzinsel“ in Otternhagen ist mit den zur Verfügung stehenden Betreuungsplätzen seit Jahren nicht mehr ausreichend, um die bestehenden Bedarfe hinreichend abzudecken. Hinzu tritt, dass das Bestandsgebäude bereits für die gegenwärtige Anzahl von Betreuungsplätzen nur begrenzt geeignet ist und an diesem Standort aufgrund der räumlichen Situation keine Erweiterung möglich ist.

Das Flurstück 11/43, Flur 4 zeigt sich aufgrund der räumlichen Nähe zu dem bestehenden Kindertagesstättenstandort, der Größe der zur Verfügung stehenden Fläche, wie auch der integrierten dörflichen Lage, als geeignet. Hinzu kommt, dass durch einen Eigentumsübergang die Fläche Eigentum der Neustädter Immobiliengesellschaft (NIG) wird und die NIG das Grundstück in Teilen entsprechend zur Verfügung stellen würde.

Zur langfristigen Deckung des Bedarfes soll auf einem Teil des Plangebiets eine Kinderbetreuungseinrichtung für bis zu 130 Kinder im Alter von 0 bis 6 Jahren in 6 Gruppen (2 Gruppen mit 15 Kindern unter 3 Jahren und 4 Gruppen mit jeweils 25 Kindern bis 6 Jahre) entstehen.

Im weiteren Plangebiet sollen Wohnnutzungen entwickelt werden, welche den Wohnungsbedarf in Otternhagen decken werden. Den Standort zeichnet städtebaulich die fußläufige Nähe zum Ortskern und den dort vorhandenen Infrastruktureinrichtungen, die Anbindung an vorhandene Bebauung und die Möglichkeit zur Fortführung des Charakters eines Straßendorfes aus.

Es wird die Entwicklung von Mehrfamilienhäusern wie auch von Einfamilienhäusern auf unterschiedlichen Grundstücksgrößen angestrebt, um unterschiedliche Wohnbedürfnisse in verschiedenen Lebensphasen und -situationen abdecken zu können.

Der Planbereich ist gegenwärtig hinsichtlich der planungsrechtlichen Zulässigkeit dem sog. Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. Nach § 35 BauGB sind die geplanten Nutzungen nicht zulässig, sodass für die Verwirklichung der Planung die Erforderlichkeit zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 1 Abs. 3 BauGB besteht.

Der zu entwickelnde Bereich ist im Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. als ‚Fläche für die Landwirtschaft‘ dargestellt. Daher ist der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern.

Die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB ist notwendig. Im Innenbereich stehen keine Flächen für die Errichtung einer Kinderbetreuungseinrichtung in ausreichender Größe sowie hinreichender, sicherer Erschließung zur Verfügung.

Auch für die Entwicklung von Wohnflächen stehen im Innenbereich keine Potenziale zur Verfügung. Die laufende Planung der Bebauungsplans Nr. 813 A „Westlich der Ortsmitte, 1. Bauabschnitt“ der aus ca. 10 - 12 Bauplätzen bestehen wird, ist nicht ausreichend, um die Versorgung mit Wohnraum bedarfsgerecht zu decken. Zudem ist für die derzeit in Otternhagen vorhandenen 40 Baulücken für keine eine Verkaufsbereitschaft erklärt worden. Insofern muss davon ausgegangen werden, dass insbesondere aufgrund der Entstehung neuer Arbeitsplätze in dem nahgelegenen Standort des Friedrich-Löffler-Instituts die Nachfrage nach neuem Wohnraum weiterhin steigen wird. Um den derzeitigen Bedarfsdruck in Otternhagen zu decken, sollte die genannte Fläche entwickelt werden, da sie grundsätzlich städtebaulich geeignet ist und die Verkaufsbereitschaft der Eigentümer vorhanden ist.

Nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2016 der Region Hannover ist Otternhagen als ländlich strukturierte Siedlung mit der Funktion „Eigenentwicklung“ klassifiziert. Danach zählt Otternhagen zu jenen Ortschaften, die aufgrund ihrer Größenordnung, einer geringen Bevölkerungszahl und der fehlenden bzw. geringen Grundversorgungsstruktur nur für eine auf den örtlichen Grundbedarf ausgerichtete Siedlungsentwicklung in Frage kommen. Die vorliegende Planung soll dem raumordnerischen Rahmen der Eigenentwicklung entsprechen.

Die Erschließung des Gebietes soll über die Straße ‚Langes Feld‘ und die ‚Otternhagener Straße‘ (K 315) hergestellt werden. Die grundsätzliche Realisierbarkeit der Planung ist im nächsten Schritt durch ein Verkehrsgutachten zu prüfen. Ferner sollte die Lärmsituation vor Ort näher untersucht werden.

Strategische Ziele der Stadt Neustadt a. Rbge.

Die Stadt Neustadt a. Rbge. sorgt mit der Schaffung der planerischen Voraussetzungen für die Errichtung einer Kindertagesstätte für ein lebendiges Neustadt für Familie und Senioren und fördert Bildung und Kultur für alle.

Die geeigneten Entwicklungspotenziale des Stadtteils Otternhagen sollen durch eine bedarfsgerechte Entwicklung von Wohnbauland gezielt genutzt werden. Das dient dem strategischen Ziel „Wohnumfeld attraktiv gestalten“.

Auswirkungen auf den Haushalt

Keine.

So geht es weiter

Nach Beschlussfassung wird der Entwicklungsträger über den Beschluss des Verwaltungsausschusses informiert und das weitere Prozedere abgestimmt sowie der Planungskostenübernah-

mevertrag geschlossen. Sobald freie Kapazitäten im Fachdienst Stadtplanung zur Verfügung stehen, wird das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans formell eingeleitet.

Für die weitere Planung ist es unabdingbar, umgehend eine verkehrstechnische wie auch schalltechnische Untersuchung vorzunehmen, welche die Auswirkungen der geplanten Nutzungen sowie die Verträglichkeit der geplanten Nutzungen untereinander, aber auch der geplanten Nutzungen zu den bestehenden Nutzungen, differenziert betrachtet.

Fachdienst 61 - Stadtplanung -

Anlage 1 öff - Entwicklungsbereich KITA und Wohnbebauung Otternhagen