

B e g r ü n d u n g
zum Bebauungsplan Nr. 1 "Stübeckshorn"
der Gemeinde Hötzingen.

I. Erfordernis der Planaufstellung

Im Ortsteil Stübeckshorn der Gemeinde Hötzingen befinden sich seit Jahren die Anstalten der Lobetalarbeit e.V. In ihren Kinder- und Pflegeheimen sind 200 - 250 Insassen untergebracht. Im Rahmen ihrer Zielplanung beabsichtigt die Lobetalarbeit eine wesentliche Erweiterung ihrer Einrichtungen und die Schaffung von Wohnungen für etwa 50 Betreuer und deren Familien. Um die städtebauliche Ordnung für diese Maßnahmen zu sichern, hat die Gemeinde beschlossen, den Bebauungsplan aufzustellen.

Ein Flächennutzungsplan für Hötzingen liegt zur Zeit noch nicht vor. Die Gemeinde hat jedoch beschlossen, sich am gemeinsamen Flächennutzungsplan für die Nahbereiche Munster-Wietzendorf zu beteiligen. Da mit dessen Fertigstellung in absehbarer Zeit wegen der großen Anzahl der Probleme nicht zu rechnen ist, auf der anderen Seite die Lobetalarbeit e.V. eine wichtige soziale Funktion ausübt, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes vor Inkrafttreten des Flächennutzungsplanes unbedingt erforderlich und im öffentlichen Interesse.

Ziele der Raumordnung stehen dem Bebauungsplan nicht entgegen. Das landesplanerische Rahmenprogramm für die Gemeinde Hötzingen vom September 1971 stellt vielmehr die Notwendigkeit der Bauleitplanung für die Sondereinrichtungen der Lobetalarbeit heraus.

II. Rechtsverhältnisse und Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Bis auf öffentliche Verkehrsflächen und zwei Baugrundstücke für Nebenerwerbssiedlungen steht das Plangebiet im Eigentum der Lobetalarbeit e.V.. Der nördliche Planbereich beiderseits der Bundesstraße 209 ist bereits als Sondergebiet genutzt. Die südlich daran anschließenden Gebiete dienen zur Zeit noch der Land- und Forstwirtschaft. Im Gelände sind Höhenunterschiede von insgesamt etwa 5 m vorhanden. Das Hauptgefälle verläuft

nach Osten zu dem hier befindlichen Bachlauf. Grundwasserstand und die örtlichen Bodenverhältnisse lassen eine einwandfreie Versickerung von Abwässern im Plangebiet nicht zu.

III. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird durch die B 209 und die Kreisstraße 8 durchschnitten. Innerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt der B 209 zwischen km 41,350 und km 41,148 sieht der Bebauungsplan eine Abflachung der hier vorhandenen, engen, unübersichtlichen Kurve vor. Diese Kurvenbegradigung soll erfolgen, sobald die Lobetalarbeit den ohnehin geplanten Abbruch zweier Gebäude vollzogen hat, die zur Zeit noch auf den künftigen Verkehrsflächen stehen. Da die Begradigung neben einer wesentlichen Verbesserung der Verkehrsübersicht auch die Schnelligkeit des hier herrschenden Verkehrs steigern wird, wird die Anlage eines Fußgängerüberweges mit Sicherung durch Druckknopfampel erforderlich, da Wechselbeziehungen zwischen dem nördlich^{en} und südlichen Anstaltsbereichen sich auch in Zukunft nicht vermeiden lassen.

Auf lange Sicht wird eine grundsätzliche Neuordnung der qualifizierten Straßen im Raum Hötzingen angestrebt, so daß alle Verkehrsflächen im Plangebiet zu Gemeindestraßen abgestuft werden können. Mit der Verwirklichung dieser Maßnahmen kann aber voraussichtlich nicht vor 1985 gerechnet werden.

Die Erschließung des geplanten Wohnbaugebietes zwischen B 209 und K 8 erfolgt durch eine 11,50 m breite Stichstraße, die von der wenig befahrenen K 8 abzweigt. Die Stichstraße erhält eine 5,50 m breite Fahrbahn, einen 2,50 m breiten Parkstreifen sowie beiderseitig Fußwege von 1,50 m und 2,00 m Breite. An ihrem Ende befindet sich ein größerer Wendeplatz, an dem Gemeinschaftsstellflächen und Garagen liegen. Ein 4,00 m breiter Fußweg führt zu den landwirtschaftlichen Flächen, die südlich an das Wohngebiet angrenzen. Er ist erforderlich, da die betreuten Jugendlichen und ihre Erzieher teilweise in dem landwirtschaftlichen Betrieb, der der Lobetalarbeit angegliedert ist, arbeiten.

Das vorgesehene Zugangs- und Zufahrtsverbot sowie die festgesetzten Sichtdreiecke, die nach den voraussichtlichen Verkehrsbedürfnissen bemessen sind, sollen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs dienen.

IV. Bauliche und sonstige Nutzung

Während die Lage des Sondergebietes durch die vorhandenen Gebäude weitgehend bestimmt wurde, boten sich für die Neuentwicklung des Wohnbaugebietes (für die Betreuer) zwei denkbare Möglichkeiten an. Die Gemeinde bevorzugte zunächst ein Gebiet westlich der B 209 im Anschluß an den hier bestehenden Siedlungssplitter, um eine gewisse bauliche Abrundung des Ortsteils Stübeckshorn zu erreichen. Da sich hier jedoch ein zusätzlicher Kreuzungsverkehr über die B 209 ergeben hätte, hat die Gemeinde nach Vorabsprachen mit Trägern öffentlicher Belange das Gelände an der Kreisstraße zur Bebauung vorgesehen. Festgesetzt ist das Gebiet als Allgemeines Wohngebiet. Zur Bundesstraße hin wird es durch einen 20 m breiten Grünstreifen geschützt. Neben Einfamilienhäusern für Betreuer mit Familien sollen auch mehrgeschossige Wohngebäude für einzelstehende Erzieher geschaffen werden. Die Festsetzungen über Geschosshöhen und Bauweisen lassen eine gewisse Flexibilität für zukünftige Entwicklungen zu. Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung bleibt unter den Höchstwerten der Bau-nutzungsverordnung, so daß der Charakter eines im Grünen liegenden Wohngebietes erhalten bleibt. Die Flurstücke 12/2 und 12/3 sind entsprechend ihrer bisherigen Nutzung als Kleinsiedlungsgebiet festgesetzt. Für den Aussiedlerhof der Lobetalarbeit sind im Bereich der Landwirtschaftlichen Flächen Bau-grenzen und das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt, um ihn städtebaulich dem Baugebiet anzugliedern.

V. Versorgungsanlagen

Das Sondergebiet der Lobetalarbeit besitzt eine eigene zentrale Trinkwasserversorgungsanlage sowie eine biologisches Klärwerk. Das Wohnbaugebiet soll an diese Anlagen angeschlossen werden.

Für den Endausbau wird voraussichtlich eine Vergrößerung beider Einrichtungen notwendig werden.

Wann dieser Zeitpunkt eintritt, muß bei den einzelnen Baugenehmigungsverfahren geprüft werden. Der Anschluß des Wohngebietes an die Kanalisation macht wegen der vorhandenen Gefälleverhältnisse schon sofort den Bau einer Pumpstation erforderlich. Die Stromversorgung erfolgt durch die Überlandwerke Nord-Mannover AG. Die Gebäude müssen von der vorhandenen 20-kV-Freileitung einen Mindestabstand von 10 m einhalten. Innerhalb der Baugebiete selbst sind oberirdische Versorgungsleitungen unzulässig.

Eine regelmäßige Müllabfuhr besteht zur Zeit in Hötzingen noch nicht. Die Gemeinde beabsichtigt, jedoch für die nahe Zukunft einen in Soltau ansässigen Unternehmer mit der regelmäßigen Abfuhr zu beauftragen und eine entsprechende Ortssatzung über Anschlußzwang zu beschließen.

VI. Städtebauliche Werte

1. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 14,89 ha
2. Davon sind

Flächen für die Forstwirtschaft	0,82 ha
Überörtliche Verkehrsflächen	1,40 ha
Flächen für die Landwirtschaft	0,60 ha
Grünschutzstreifen	<u>0,30 ha</u>
zusammen	3,12 ha
3. Das Bruttobaugebiet umfasst somit rd. 11,77 ha
4. Auf örtliche Verkehrsflächen entfallen rd. 0,20 ha
5. Das Nettobaugebiet beträgt mithin rd. 11,59 ha
davon entfallen auf das Sondergebiet rd. 8,62 ha
und auf die WA- und WS-Gebiete rd. 2,95 ha

VII. Erschließungskosten

Im Plangebiet sind Straßen und Wege mit einer Gesamtfläche von rd. 2000 qm vorgesehen. Bei Annahme eines Durchschnittsatzes von 50,-- DM/qm für Erwerb und Freilegung der Flächen, für Fahrbahn, Bürgersteige, Regenwasserbeseitigung und Be-

leuchtung ergeben sich die Gesamtkosten von rd. 100.000,- DM.
Nach den Bestimmungen des Bundesbaugesetzes trägt die Gemeinde
mindestens 10 % des Erschließungsaufwandes.

Nicht im vorgenannten Betrag enthalten ist die Kurvenab-
flachung der B 209. Diese Maßnahme ist vom Bund zu vertreten.

VIII. Bodenordnungsmaßnahmen

'Bodenordnungsmaßnahmen sind nicht erforderlich, da die Ge-
meinde aufgrund privater Vereinbarungen die Flächen, die für
den Gemeinbedarf benötigt werden, erwirbt.

Hötzingen, den

J. Wamboldt
.....
1. Beigeordneter



[Signature]
.....
Bürgermeister und
Gemeindedirektor

Aufgestellt:
Landkreis S o l t a u
Der Oberkreisdirektor
- Bauabteilung -
Im Auftrage:

17.12.71
Hilberding