

Bebauungsplan der Innenentwicklung „Wiesenstraße“ Stadt Otterberg

Rahmenbedingungen 1. Lage und Größe

Größe: ca. 2,24 ha

Brachliegender Standort der
ehemaligen Gärtnerei

Am westlichen Stadtrand gelegen

Relativ enger räumlicher Zusammenhang
zum Stadtkern, den öffentl. Einrichtungen
und Dienstleistungen

Verkehrstechnisch gut zu erreichen

Plangebiet grenzt an nördlichen und
südlichen Wirtschaftsweg, Bebauung der
“Wiesenstraße” und “Am Schönblick”

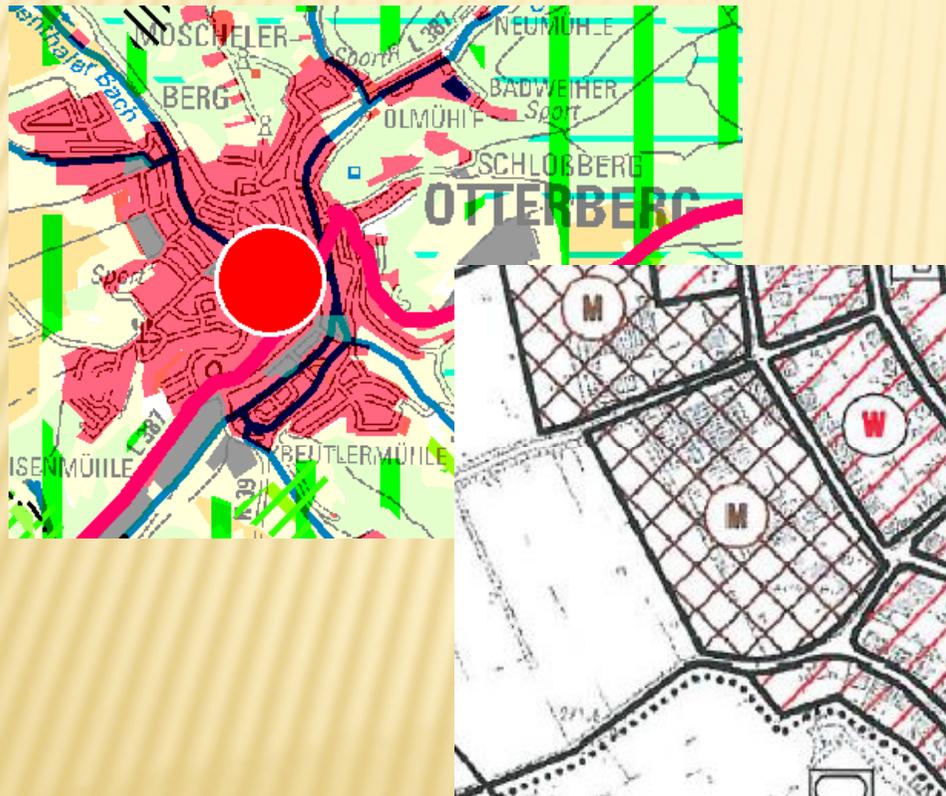
Übergang zur freien Landschaft im
Westen



Bebauungsplan der Innenentwicklung „Wiesenstraße“ Stadt Otterberg

Rahmenbedingungen 2. Plangebiet

Übergeordnete Planungen (RROP, FNP)



Stellungnahmen (Behördeninformationen)

- Untere Landesplanungsbehörde
- Untere Naturschutzbehörde
- Untere Wasserbehörde
- Untere Abfallbehörde
- Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd
(Regionalstelle Wasserwirtschaft,
Abfallwirtschaft und Bodenschutz)

Bebauungsplan der Innenentwicklung „Wiesenstraße“ Stadt Otterberg

Rahmenbedingungen 3. Stadt- und Landschaftsbild

Standort der ehemaligen Gärtnerei



Übergang zur freien Landschaft



Bebauungsplan der Innenentwicklung „Wiesenstraße“ Stadt Otterberg

Rahmenbedingungen 4. Angrenzende Baustrukturen

- Überwiegend offene Bauweise
- Freistehendes Einzelhaus
- Grenzständiges Einzelhaus
- Doppelhaus
- Ein- und Mehrfamilienhäuser
- 1 - 3 Vollgeschoße mit ausgebautem DG



Bebauungsplan der Innenentwicklung „Wiesenstraße“ Stadt Otterberg

Rahmenbedingungen 5. Verkehrstechnische Anbindung

Wiesenstraße



Am Schönblick



Bebauungsplan der Innenentwicklung „Wiesenstraße“ Stadt Otterberg

Rahmenbedingungen 6. Ver- und Entsorgung

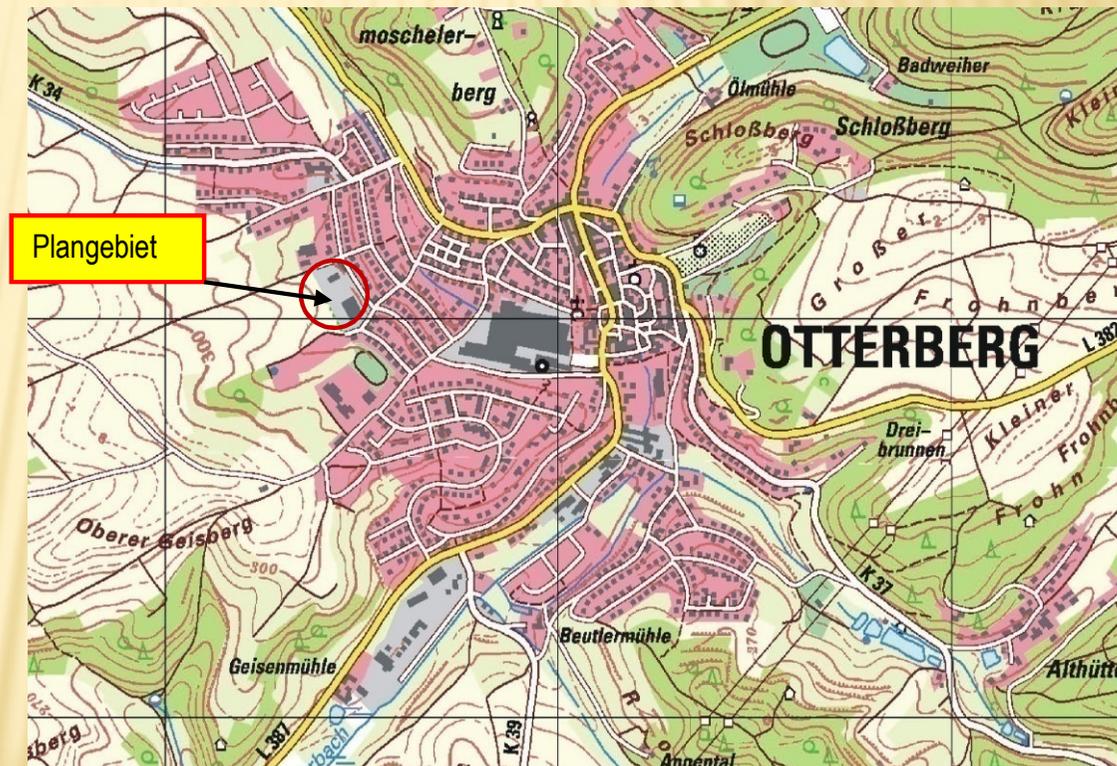
- **Vorhandene Mischwasserkanalisation innerhalb der angrenzenden Straßen**
- **Nordöstlich gelegener Vorfluter**
- **Entsorgung des Abwassers im Trennsystem geplant**
- **Regenwasserableitung zum Vorfluter (optional)**



Bebauungsplan der Innenentwicklung „Wiesenstraße“ Stadt Otterberg

Rahmenbedingungen 7. Topographie

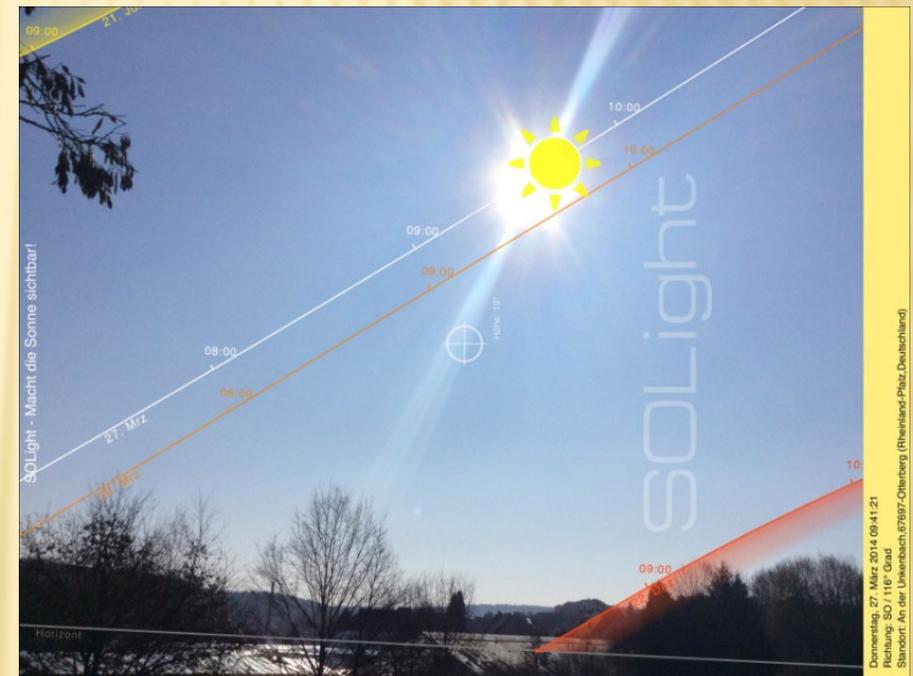
- Von Südwest nach Nordost fallendes Gelände
- Gefälle zwischen 5,5% und 12%
- Hochpunkt im Nordwesten bei ca. 271 m ü. NN
- Tiefpunkt im Einmündungsbereich Wiesenstraße / Am Schönblick bei ca. 257 m ü. NN



Bebauungsplan der Innenentwicklung „Wiesenstraße“ Stadt Otterberg

Ziele 1. Bebauung

- **Nachnutzung des brachliegenden Gärtnerriegeländes**
- **Städtebauliche Missstände beseitigen**
- **Nachhaltige städtebauliche Entwicklung durch Neuordnung der Flächen**
- **Regulierung durch B-Plan und Bodenordnung**
- **Stadtkernnahe Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern**
- **Aufgelockerte, maßstäbliche Bebauung sicherstellen**
- **Umgebungsbebauung und -nutzung beachten**
- **Energetisch günstige Bauweisen / Bauformen ermöglichen**
- **Qualitätsvolle Außenräume schaffen (Privatheit, sonnige Plätze / Gärten / Terrassen)**



Bebauungsplan der Innenentwicklung „Wiesenstraße“ Stadt Otterberg

Ziele

2. Umwelt, Erschließung und Topographie

- **Stadt- und Landschaftsbild gestalten**
- **Strukturierung des Landschaftsbildes mit artenreicher Ein- und Durchgrünung**
- **Vergleichende Gegenüberstellung der Versiegelung (Bestand – Planung) mit ca. 2.100 m² Entsiegelung**
- **Naherholungsfunktion stärken mit Wegeverbindungen und Anbindungen bestehender Wohnbereiche**
- **Anschluss der Ver- und Entsorgungsleitungen an die vorhandenen Trassen angrenzender Straßen**
- **Nordwestlich anfallendes Außengebietswasser und das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser rückhalten und gedrosselt der vorhandenen Mischwasserkanalisation zuführen**
- **Niederschlagswasser auf privaten Baugrundstücksflächen versickern, nutzen und rückhalten (Empfehlung)**
- **Niederschlagswasser schadlos Richtung Vorfluter ableiten (optional)**
- **Mit der Topographie planen**
- **Verkehrstechnische Erschließung wirtschaftlich und zukunftsorientiert planen**

Bebauungsplan der Innenentwicklung „Wiesenstraße“ Stadt Otterberg

Ziele

3. Planungsprozess

- **Transparenter Planungsprozess**
- **Planerische Vorstellungen der Stadt, der Bürger, der Eigentümer und Nutzer aufnehmen**