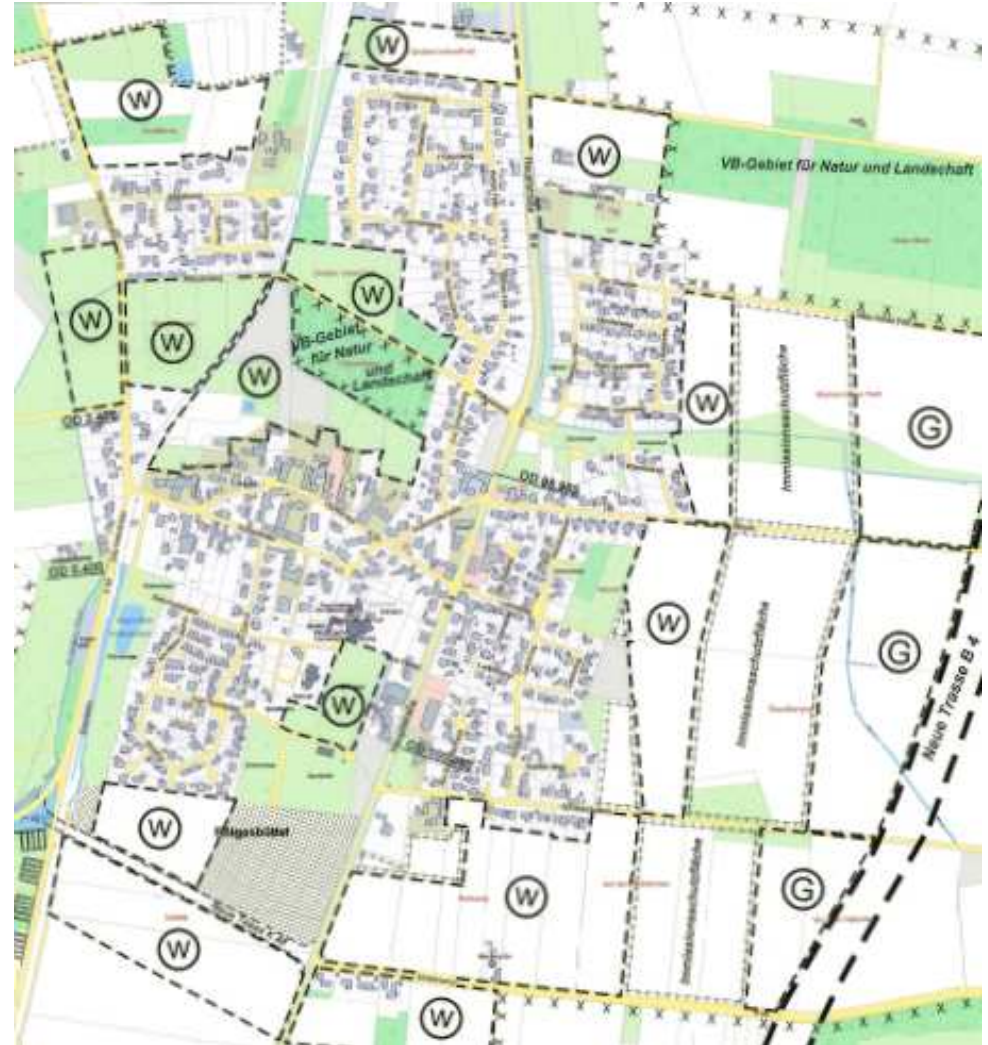


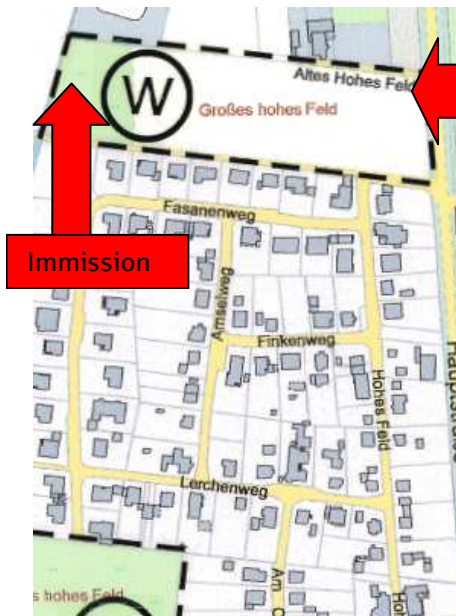
# Ortsentwicklungsplanung Gemeinde Rötgesbüttel

# Prämissen für mögliche Baulandflächen

- Berücksichtigung der Prognosen zur Einwohnerentwicklung = Baulandentwicklung in mehreren Abschnitten
- Ergänzung bereits vorhandener Siedlungsstrukturen
- Erschließung über vorhandene Straßen und Leitungen
- Attraktive Grundstückszuschnitte/-Lagen
- Kurze Wege in das Ortszentrum



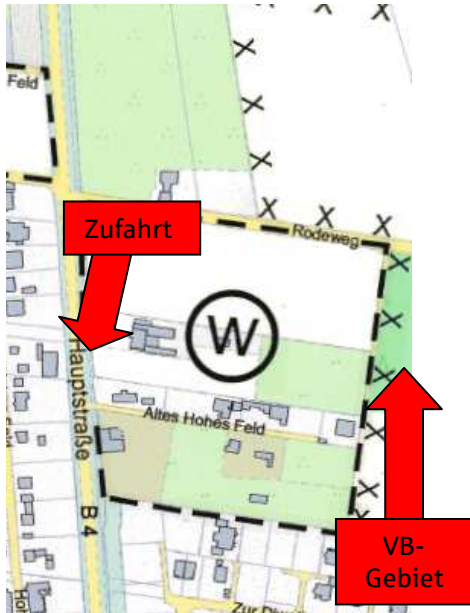
# Großes hohes Feld



Positiv	Negativ
<ul style="list-style-type: none"><li>➤ einfache Erschließung über „Hohes Feld“</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>➤ besondere Lärm- und Immissionsschutzmaßnahmen wg. Bahn u. B4</li><li>➤ Entfernung zum Ortskern</li><li>➤ Verkehrsanschluss an die B4 bzw. spätere Kreisstraße</li></ul>

☞ nur bedingt geeignet aufgrund der Entfernung zum Ortskern

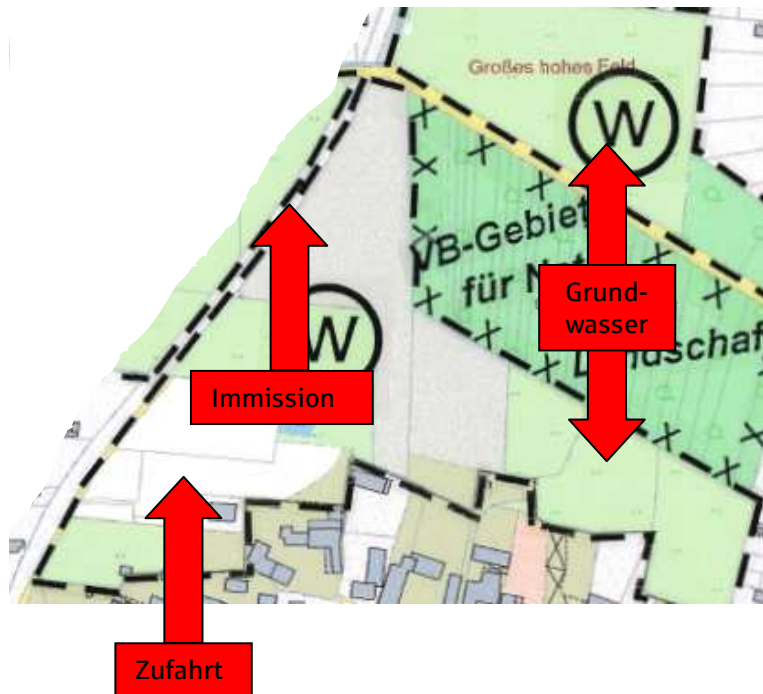
# Östlich B4 am nördlichen Ortsrand



Positiv	Negativ
	<ul style="list-style-type: none"><li>➤ Entfernung zum Ortskern</li><li>➤ Verkehrsanschluss an die B4 bzw. spätere Kreisstraße</li><li>➤ Lage am Vorbehalts-Gebiet für Natur- und Landschaft</li></ul>

☞ nur bedingt geeignet aufgrund der Entfernung zum Ortskern

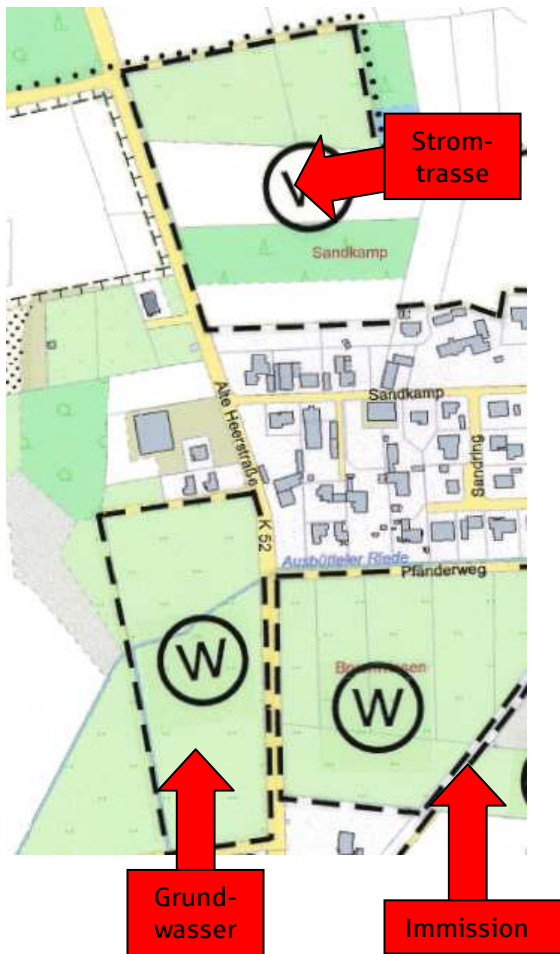
# Flächen nördlich Pfänderweg / südlich Ochsenberg



Positiv	Negativ
<ul style="list-style-type: none"><li>➤ zentrale Lage</li><li>➤ teilweise gute Verkehrs-anbindung über den Pfänderweg</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>➤ südlich des Ochsen-berges:<ul style="list-style-type: none"><li>• Zufahrt</li><li>• vorhandene Scheune</li><li>• „Form“</li><li>• Grundwasserstand</li></ul></li><li>➤ Großes hohes Feld:<ul style="list-style-type: none"><li>• Grundwasserstand</li></ul></li><li>➤ besondere Lärm- und Immissionsschutzmaß-nahmen wg. Bahn u. K52</li></ul>

☞ unangemessen hoher Erschließungsaufwand

# Flächen westlich der Bahnlinie an der K 52



Positiv	Negativ
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Fläche „Bruchwiesen“ und der südliche Teil Sandkamp können <b>evtl.</b> zu einem späteren Zeitpunkt nach Verlegung der Ortsdurchfahrts-grenze für eine Wohnbebauung erschlossen werden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Lage außerhalb der Ortsdurchfahrts-grenze (Abbiegespuren, Fussweg?)</li> <li>➤ besondere Lärm- und Immissionsschutzmaßnahmen wg. Bahn u. K52</li> <li>➤ Fläche Sandkamp: <ul style="list-style-type: none"> <li>• vorhandene Hochspannungsleitung</li> <li>• Geruchsmission wg. Landwirtschaft</li> </ul> </li> <li>➤ westlich der K52: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Grundwasserstand</li> </ul> </li> <li>➤ Bruchwiesen: <ul style="list-style-type: none"> <li>• feuchte Flächen (Wiesen)</li> </ul> </li> </ul>

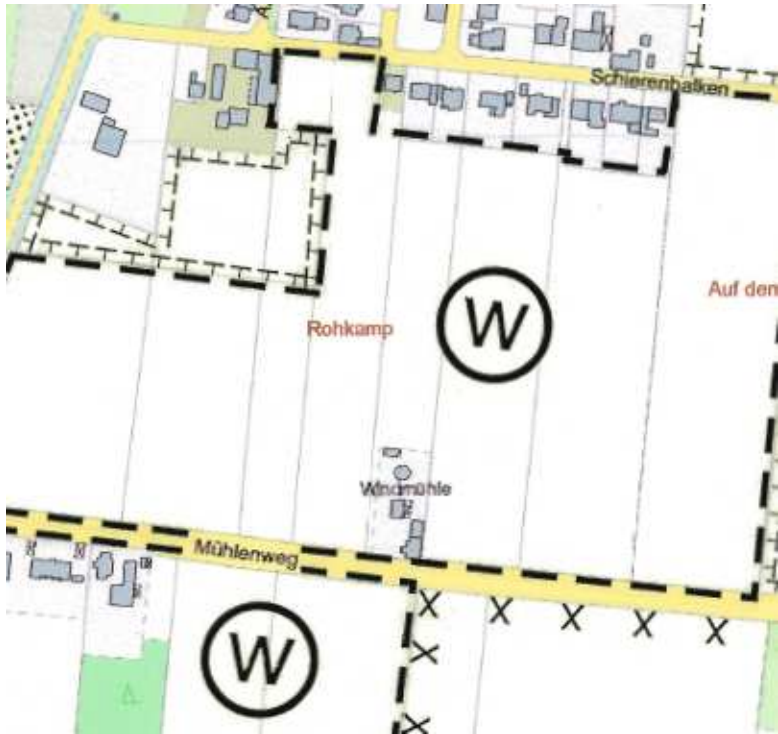
# Sportplatzflächen an der Schule



Positiv	Negativ
<ul style="list-style-type: none"><li>➤ zentrale Lage</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>➤ Größe</li><li>➤ Zufahrt</li><li>➤ benachbarte Tennisplätze erfordern besondere Lärm – schutzmaßnahmen</li></ul>

☞ Die Fläche eignet sich aufgrund der Größe und der Lage insbesondere für eine Seniorenwohnanlage etc.

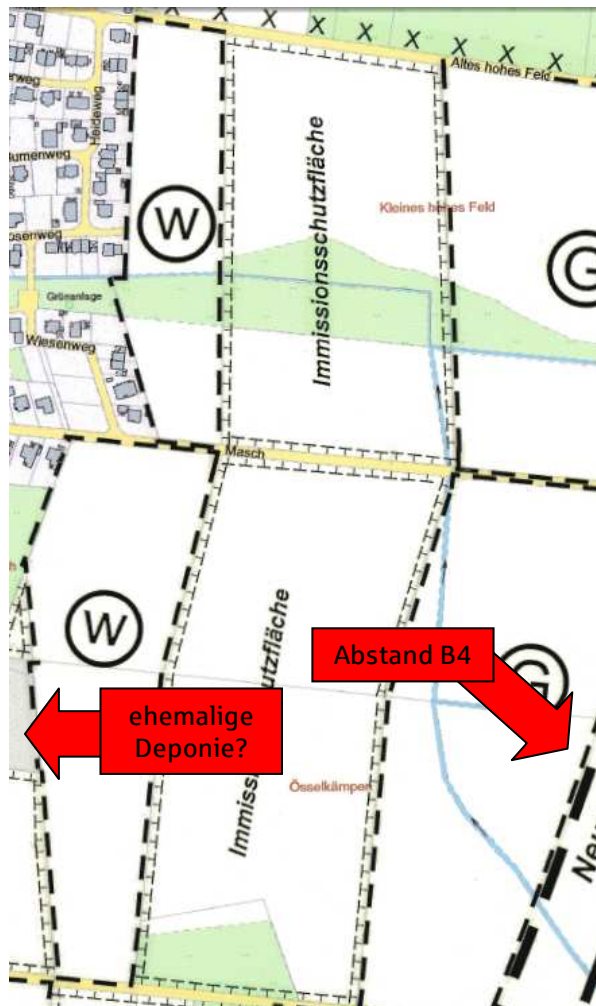
## südliche Flächen zwischen dem Altdorf Richtung neuer B4-Trasse



Positiv	Negativ
	<ul style="list-style-type: none"><li>➤ Entfernung zum Ortskern</li><li>➤ Lage am geplanten „B4-Zubringer“</li></ul>

☞ aufgrund der Lage am neu geplanten Zubringer zur B4-Trasse optimal geeignet für Gewerbeflächen

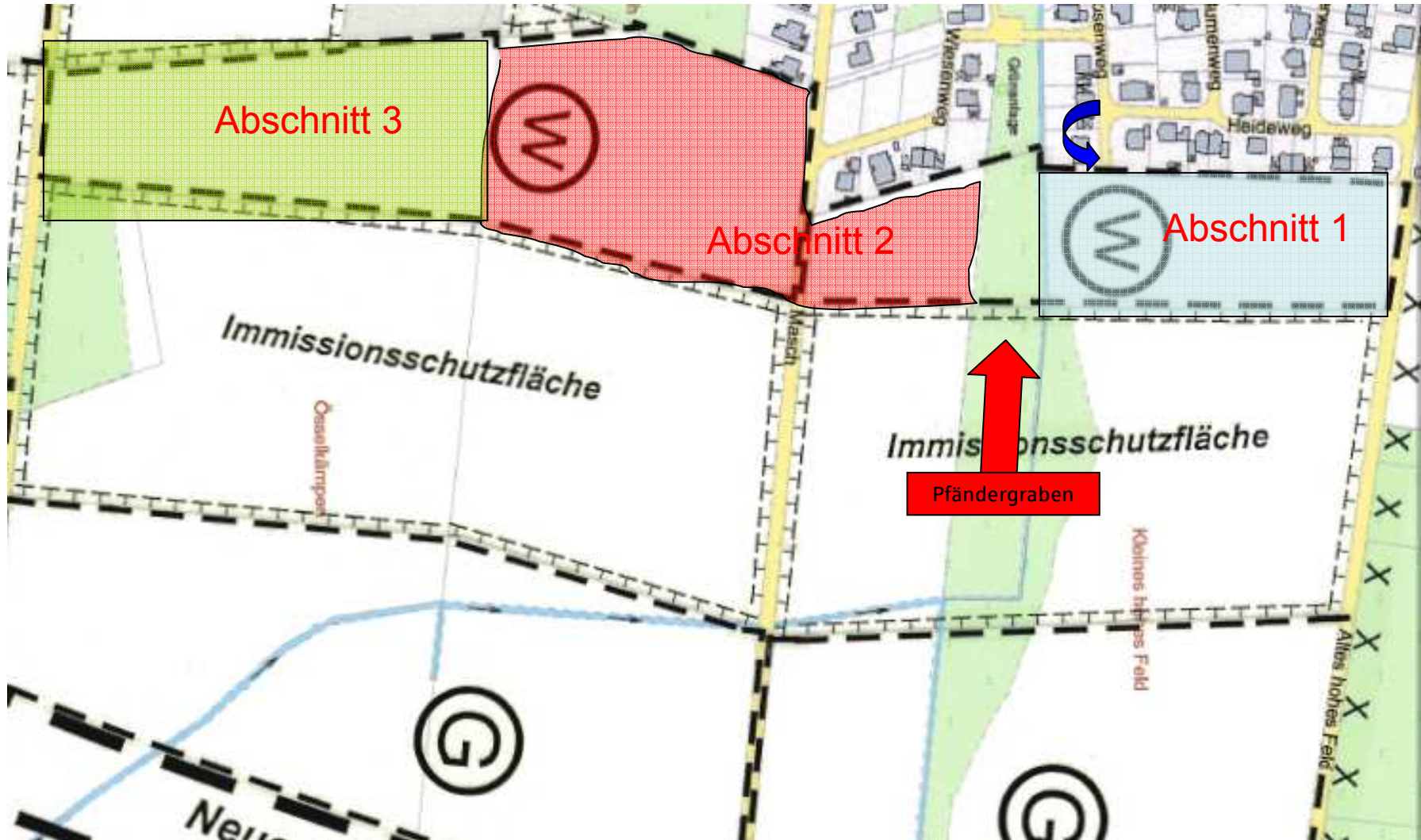
# östliche Flächen zwischen dem Altdorf Richtung neuer B4-Trasse



Positiv	Negativ
<ul style="list-style-type: none"><li>➤ kostengünstige Erschließung über vorhandene Zufahrten</li><li>➤ optimale Verkehrstechnische Anbindung (Zu- und Abfahrten)</li><li>➤ Entfernung/Anbindung an die Ortsmitte</li><li>➤ Zusammenhängende</li><li>➤ Erschließung in mehreren Abschnitten möglich</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>➤ besondere Lärm- und Immissionsschutzmaßnahmen wg. neuem Trassenverlauf B4</li><li>➤ ehem. Deponiegelände?</li><li>➤ „Pfändergraben“</li></ul>

☞ vertretbarer Erschließungsaufwand, um „bezahlbare“ und attraktive Baugrundstücke anzubieten

# Abschnittsbildung



# Teilungsentwurf

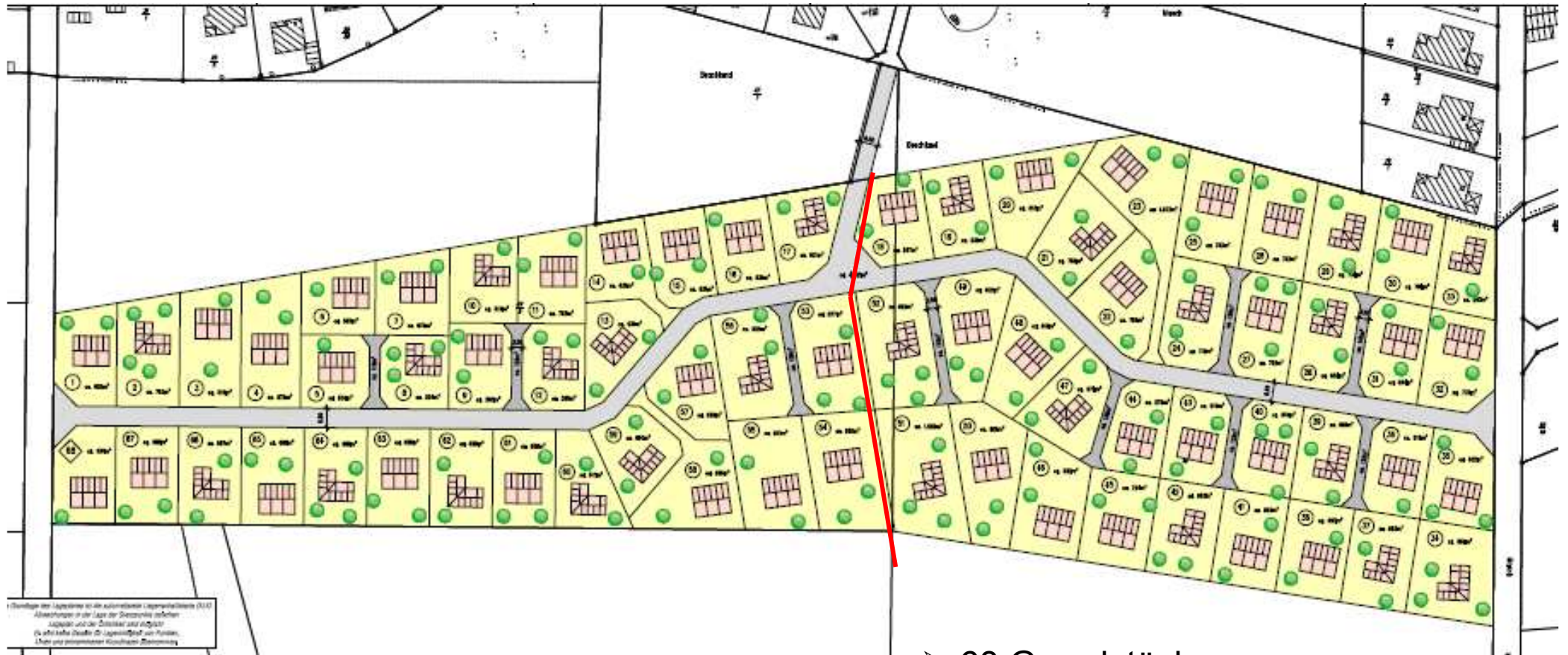
## Abschnitte 1 und 2a



➤ 36 Grundstücke

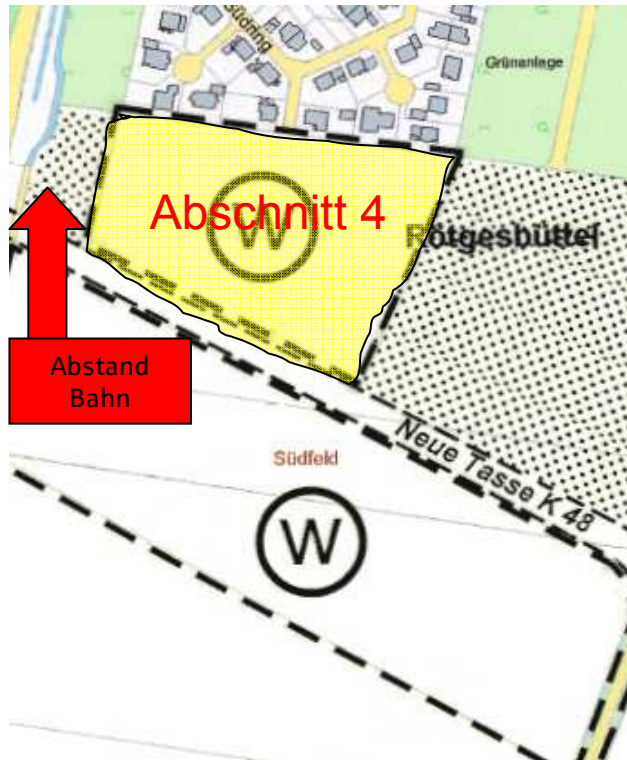
# Teilungsentwurf

## Abschnitte 2b und 3



➤ 68 Grundstücke

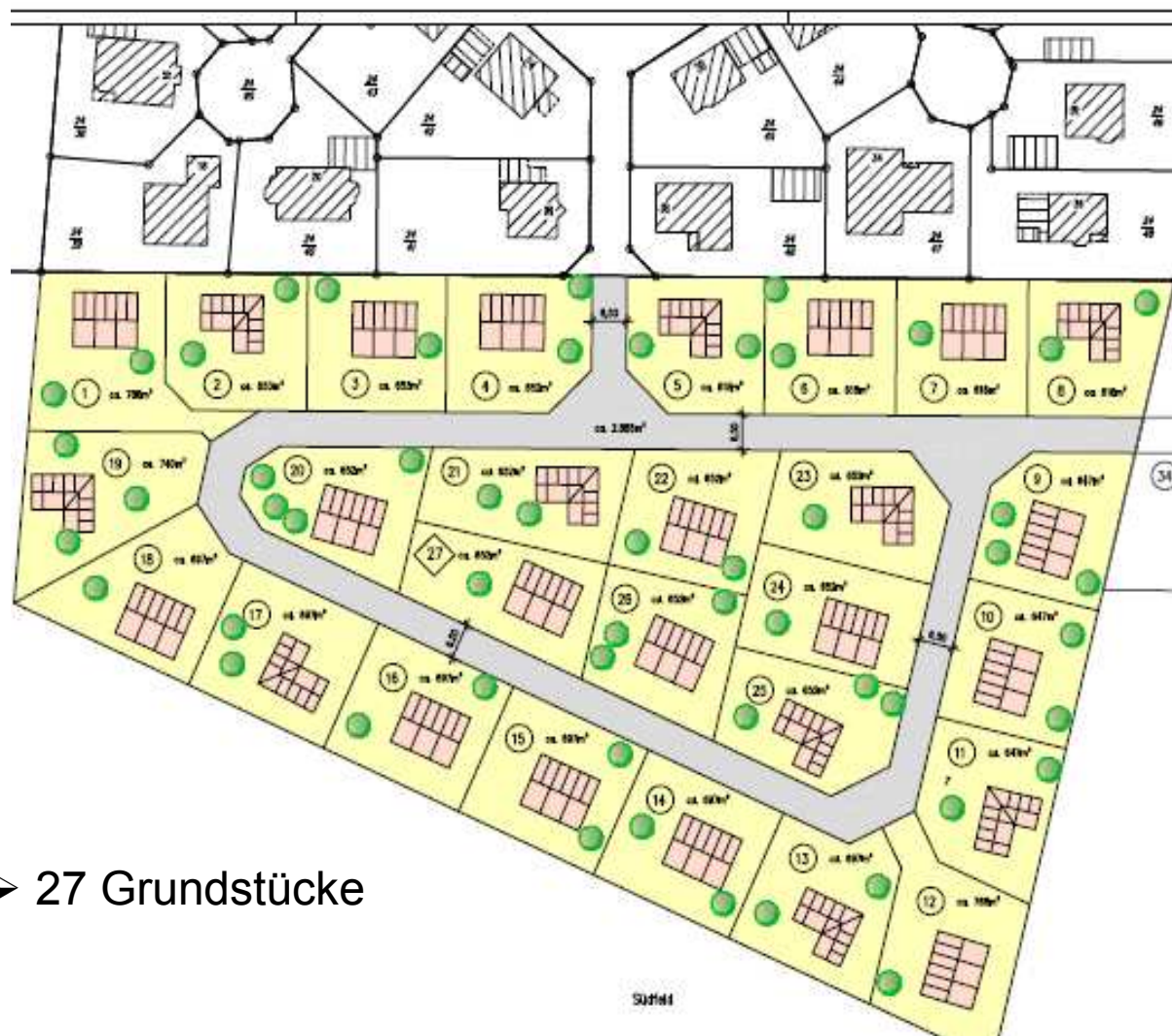
## südlich zwischen Eisenbahn und Hauptstraße



Positiv	Negativ
<ul style="list-style-type: none"><li>➤ einfache Erschließung über den Südring</li><li>➤ Bodenbeschaffenheit</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>➤ besondere Lärm- und Immissionsschutzmaßnahmen wg. Bahn u. neuer Trasse K48</li><li>➤ Entfernung zum Ortskern</li></ul>

☞ vertretbarer Erschließungsaufwand, um „bezahlbare“ und attraktive Baugrundstücke anzubieten

# Teilungsentwurf



➤ 27 Grundstücke

# Teilungsentwurf



➤ 27 Grundstücke