

zum Bebauungsplan Nr. 904 "Stahlhopsberg" der Stadt Neustadt
a. Rbge. - Stadtteil Poggenhagen1. Allgemeines

Die Stadt Neustadt a. Rbge. liegt in den Kernrandzone nordwestlich der Hauptstadt Hannover. Sie hat ca. 38.000 Einwohner und ist 357 qkm groß. Die Stadt liegt an der Bundesbahnstrecke Hannover - Bremen und an den Bundesstraßen 6 und 442. Gewerbe und Industrie sind im Kernstadtgebiet angesiedelt und sollen durch Ausweisung weiterer Flächen gefördert werden. Der übrige Bereich der Stadt ist überwiegend ländlich strukturiert. In diesem Raum sind unter Berücksichtigung der ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiete und des Steinhuder Meeres gute Erholungsmöglichkeiten gegeben.

Diese Zuordnungen sind Bestandteil des Regionalen Raumordnungsprogrammes. Diesen Aussagen entsprechend ist der im Verfahren befindliche Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. bearbeitet.

2. Nachweis der Erforderlichkeit2 a Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan-Entwurf:

Infolge der kommunalen Neugliederung und der für die Stadt Neustadt a. Rbge. bedeutsamen Auswirkungen (flächenmäßig größte Stadt Niedersachsens, 13 Ortsräte bzw. 33 ehemalige Gemeinden sind bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanentwurfes zu beteiligen) war die Stadt Neustadt a. Rbge. bisher nicht in der Lage, einen Flächennutzungsplan-Entwurf aufzustellen. Der Abschluß dieses Aufstellungsverfahrens kann jedoch in vorliegendem Falle nicht abgewartet werden.

2 b Notwendigkeit der Baulanderschließung

Bei dem Bebauungsplangebiet handelt es sich um einen Bereich, der bereits teilweise nach § 34 bzw. § 35 Abs. 2 BBauG bebaut worden ist. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll eine Ansiedlung in dem Außenbereich bzw. die Schließung der Baulücken auch im Hinblick auf bereits vorhandene Erschließungsmaßnahmen und auch im Hinblick auf den vorhandenen Waldbestand geordnet werden.

Das Gebiet ist im übrigen überwiegend als Wohngebiet anzusehen.

3. Begrenzung des Bebauungsplangebietes

Im Norden durch die Lindenallee;

Im Osten durch die Wunstorfer Straße sowie die westliche Grenze des Flurstückes 7/64 und 7/101;

Im Süden von der Nordgrenze der Flurstücke 7/3, der Verbindungslinie zwischen dem nördlichen Grenzpunkt des Flurstückes 7/3 und dem südwestlichen Grenzpunkt des Wendeplatzes des Flurstückes 7/104, der Nordgrenze der Flurstücke 7/4, 7/7, 7/8, 7/11 und einer Linie im Abstände von 36 m südlich der Straße Stahlhopsberg, beginnend an dem Flurstück 7/80 in östlicher Richtung verlaufend bis zum Flurstück 7/101;

Im Westen von der Ostgrenze des Flurstückes 24/3.

4. Flächenbilanz

Gesamte Fläche		<u>8,34 ha</u>
davon:	Verkehrsfläche	0,51 ha
	Reines Wohngebiet	3,05 ha
	Allgemeines Wohngebiet	2,42 ha
	Sondergebiet	1,67 ha
	Kinderspielplatz	0,54 ha
	Private Grünfläche	0,15 ha

5. Art und Maß der Nutzung

Im Westen des Bebauungsplangebietes ist ein Sondergebiet für einen Gartenbaubetrieb ausgewiesen. Es handelt sich hier um Planausweisungen für einen hier seit längerem vorhandenen gewerblichen Betrieb (siehe Kommentar Fickert/Fieseler, Textnummer 128 zu § 11 Baunutzungsverordnung vom 26.11.1968). Mit der Ausweisung als Sondergebiet soll verhindert werden, daß bei einer anders gearteten Ausweisung z. B. als Mischgebiet zusätzliche, ungeordnete Wohnbebauung in dem Bereich möglich wird. Für dieses Sondergebiet ist eine eingeschossige Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschoßflächenzahl von ebenfalls 0,3 festgesetzt.

Im Anschluß an das Sondergebiet nach Osten ist ein allgemeines Wohngebiet mit einer eingeschossigen Bebauung und einer Ausnutzung von 0,2 Grundflächen- und 0,3 Geschoßflächenzahl ausgewiesen; außerdem ist entlang der Lindenallee in einer Bautiefe allgemeines Wohngebiet bei einer zweigeschossigen Bebauung und einer Ausnutzung von 0,3 Grundflächen- und 0,6 Geschoßflächenzahl festgesetzt.

Diese Ausweisung wurde einerseits gewählt, um einerseits eine notwendige Abstufung gegenüber dem Sondergebiet (eingeschränkte gewerbliche Nutzung) und aber auch gegenüber den legalen Nutzungen auf der Nordseite der Lindenallee zu erreichen, andererseits um den "Villencharakter" der dortigen Bebauung zu erhalten und eine zu massierte Bebauung, die auch den Rahmen der Eigenentwicklung sprengen würde, zu verhindern..

Für den gesamten übrigen Bereich des Plangebietes ist ein reines Wohngebiet mit ein- bzw. zweigeschossiger Bauweise aus den gleichen vorgenannten Gründen festgesetzt. Die Ausnutzung beträgt bei der eingeschossigen Bauweise 0,2 Grundflächenzahl und 0,25 bzw. 0,3 Geschoßflächenzahl und bei der zweigeschossigen Bauweise 0,2 bzw. 0,3 Grundflächenzahl und 0,4 bzw. 0,6 Geschoßflächenzahl.

Die Vorschriften des § 17 Abs. 1 und 2 der Baunutzungsverordnung bezüglich der zulässigen Grund- und Geschoßflächenzahl werden eingehalten.

6. Sonstiges

Der Stahlhopsberg war und ist jetzt nur noch in seinem südlichen Bereich bewaldet. Der Wald besteht zum größten Teil aus Anflugbewuchs mit eingestreuten Hochstämmen (Kiefern, Birken und Eichen). Aufgrund der investiven Vorleistungen (Kanalbau) der ehemaligen Gemeinde Poggenhagen und dann aufgrund der bekanntgewordenen Planungsabsichten der Stadt Neustadt a. Rbge., wurde in der Erwartung einer baldigen Bebauungsmöglichkeit der bestehende Wald von

den Grundstückseigentümern entsprechend ihren Bauabsichten entweder abgeholzt oder gelichtet.

Um wenigstens einen Rest des Waldbestandes zu erhalten, wird unter Berücksichtigung der noch bestehenden Bäume und der Bauwünsche in diesem Bereich die Grundflächenzahl mit 0,2 und die Geschoßflächenzahl mit 0,25 - 0,3 festgesetzt, so daß bei normalem Grundstückszuschnitt ein Teil der erhaltenswerten Bäume stehen bleiben können und der Charakter einer Waldrandsituation gewahrt ist.

7. Begrenzung der überbaubaren Flächen und der Verkehrsflächen

Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen festgelegt worden. Im Innenbereich der überbaubaren Flächen kann im Rahmen der Baugrenzen freizügig gebaut werden. Da die Grundstücke überwiegend bereits bebaut sind bzw. parzelliert sind, kann auf eine "Einzelausweisung" zugunsten einer "Streifenüberbaubarkeit" verzichtet werden. Die Verkehrsflächen sind durch Straßenbegrenzungslinien dargestellt.

8. Garagen und öffentliche Parkflächen

Flächen für die Errichtung von Garagen sind im Bereich des Bebauungsplanes nicht ausgewiesen. Da es sich um eine überwiegend eingeschossige Bebauung im Planbereich handelt, werden die Garagen im Rahmen der geplanten Bebauung von den Grundstückseigentümern auf den einzelnen Grundstücken mit errichtet. Eine spezielle Ausweisung im Bebauungsplan ist daher nicht erforderlich.

Öffentliche Einstellplätze sind im Bebauungsplan nicht gesondert ausgewiesen, da der Charakter des Gebietes diese nicht unbedingt erfordert. Die Grundstücke sind so groß, daß die Möglichkeit besteht, von privater Seite dort ausreichend Einstellplätze einzurichten. Da die Straßen keinen Durchgangsverkehr, sondern nur Erschließungsverkehr aufzunehmen haben, können darüberhinaus öffentliche Einstellplätze - ohne bauleitplanerische Festsetzungen - im Straßenraum untergebracht werden.

9. Kinderspielplätze und Grünflächen

Aufgrund des Nieders. Kinderspielplatzgesetzes vom 6.2.1973 sind im Bereich des Bebauungsplanes die entsprechenden Spielplatzflächen ausgewiesen.

Bei einer Gesamtfläche des Wohngebietes von 5,47 ha ergibt sich bei einer durchschnittlichen Geschoßflächenzahl von 0,3 eine zulässige Geschoßfläche von 16.410 qm. Nach dem NSpPG sind hiervon 2 % als Kinderspielplatzfläche gefordert = 328 qm. Ausgewiesen sind einschl. der Nebenflächen 540 qm.

Eine private Grünfläche an der Ecke Lindenallee/Wunstorfer Straße wurde als solche festgesetzt, um zum einen einen Schutzbereich gegenüber den Verkehrs-Lärm-Einwirkungen auf die Wohnbebauung in diesem Bereich zu bekommen, zum anderen weil es der gegenwärtigen und auch einer zukünftigen Nutzung im Rahmen des § 34 BBauG entspricht.

10. Versorgung

Die Trinkwasserversorgung im Bereich des Bebauungsplanes ist durch den Anschluß an das Versorgungsnetz der Stadt Neustadt a. Rbge. sichergestellt. Die anfallenden Abwässer werden in das Kanalnetz der Stadt Neustadt a. Rbge. eingeleitet. Elektrische Energie und Wasser liefern die Stadtwerke Neustadt a. Rbge.

11. Kosten

Erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen einschließlich Einrichtungen für ihre Entwässerung und ihre Beleuchtung

a) Ausbau der Straßen		DM 315.000,--	
b) Beleuchtung		<u>DM 11.000,--</u>	DM 326.000,--
Kosten für die Kanalisation			
a) Schmutzwasser		DM 20.000,--	
b) Regenwasser		<u>DM 14.000,--</u>	DM 34.000,--
Kosten für den Kinderspielplatz			
			<u>DM 15.000,--</u>
			DM 375.000,--
			=====
Gemeindeanteil 10 %	=	DM 37.500,--	
zuzüglich Planungskosten	=	<u>DM 2.500,--</u>	
		DM 40.000,--	
		=====	

Die Erschließungsanlagen (Straße und Kanalisation) sind bereits vorhanden.

Ausgearbeitet:

Neustadt a. Rbge., den 20. 05.1978

ergänzt: 20.7.78

Knieriem

STADT NEUSTADT A. RBGE.

- Stadtplanungsamt -

Knieriem
(Knieriem)

Vorstehende Begründung zum Bebauungsplan Nr. 904 "Stahlhopsberg" wurde gemäß § 9 Abs. 8 Satz 1 vom Rat der Stadt Neustadt a.Rbge. in seiner Sitzung am 5.7.1979 beschlossen.

18. Dez. 1979

Immer
(Bürgermeister)



Kozel
(Stadtdirektor)

R