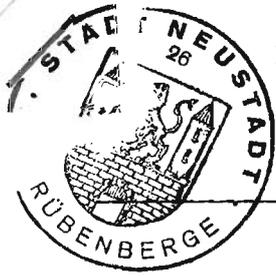


# Urschrift



BEBAUUNGSPLAN NR. 906 "HEINRICH-BRANDES-STRASSE"

STADT NEUSTADT AM RÜGENBERGE - POGGENHAGEN

## BEGRÜNDUNG



## 1. Allgemeines

Die Stadt Neustadt a. Rbge. liegt am nordwestlichen Rand des Großraumes Hannover, an den Bundesstraßen 6 und 442 sowie der Bundesbahnstrecke Hannover - Bremen.

Das Stadtgebiet ist 357 qkm groß. Die Einwohnerzahl hat 1981 die Grenze von 40 000 Einwohnern überschritten. Neben der Kernstadt gliedert sich das Stadtgebiet in 33 überwiegend ländlich strukturierte Stadtteile, während Industrie und Gewerbe hauptsächlich in der Kernstadt angesiedelt sind.

Der Stadtteil Poggenhagen, 2 km südlich der Kernstadt gelegen, hatte am 31. 12. 1985 ca. 2 300 Einwohner. Er ist mit der Kernstadt Neustadt über die Kreisstraße 333 bzw. die Bundesstraße 442 verbunden. Eine weitere Verbindung besteht über die Kreisstraße 336 nach Großenheidorn/Wunstorf.

Über den Haltepunkt der Deutschen Bundesbahn besteht eine Verkehrsverbindung mit der Kernstadt und weiterführend mit der Stadt Hannover. Der Haltepunkt Poggenhagen liegt im Bereich des öffentlichen Personennahverkehrs des Großraums Hannover. Neben zahlreichen Arbeitsplätzen innerhalb und im Umfeld des Stadtteiles, findet aufgrund der günstigen Verkehrsverbindungen ein Teil der Einwohner auch auf dem Arbeitsmarkt der Landeshauptstadt Hannover seinen Arbeitsplatz.

Der Stadtteil Poggenhagen besteht aus drei Siedlungsteilen, die durch einen Waldbereich bzw. durch Freiflächen voneinander getrennt sind und die sich zu bestimmten Bauepochen nach dem 2. Weltkrieg jeweils eigenständig und einheitlich entwickelt haben. Dörflichen Charakter hat lediglich ein Bereich des Siedlungsteiles Moordorf, das sonstige Poggenhagen ist eindeutig eine ländliche Wohnsiedlung. Besondere Probleme bereiten für die Siedlungsentwicklung die Emissionen vom Fliegerhorst Wunstorf, der Firma Dyckerhoff, der Bundesbahnstrecke Hannover - Bremerhaven und der Bundes- und Kreisstraßen.

Im Bereich der "Heinrich-Brandes-Straße" befinden sich mit der Grundschule Poggenhagen und einer Bankfiliale erste Ansätze für einen Versorgungsmittelpunkt des weitaus größten Siedlungsteiles. Diese Entwicklung soll auch nach den Aussagen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes gestärkt werden.

## 2. Erforderlichkeit

Begünstigt durch die guten Verkehrsbedingungen zur Kernstadt und nach Hannover hat sich Poggenhagen in den letzten Jahren kontinuierlich entwickelt. Zur Deckung der Baulandnachfrage in Poggenhagen im Rahmen der Eigenentwicklung ist die Ausweisung eines weiteren Baugebietes erforderlich, da im beplanten und bebauten Innenbereich Grundstücke nicht mehr zur Verfügung stehen.

## 3. Ziel und Zweck

Zur Erreichung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Um eine weitere Zersiedelung der Landschaft zu vermeiden, wird die Ausweisung neuer Baulandflächen im Anschluß an das bereits vorhandene Wohngebiet im Siedlungsschwerpunkt vorgenommen. Ziel der Planung ist es, durch die Anordnung neuer Bauflächen östlich der "Heinrich-Brandes-Straße" diesen in sich geschlossenen Siedlungsteil abzurunden. Daneben wird durch die Bebauung eine wirtschaftliche Ausnutzung der vorhandenen Erschließungsanlagen erreicht.

## 3. Einordnung in die übergeordnete Planung

Die übergeordneten Ziele der Raumordnung und Landesplanung, an die sich der Flächennutzungsplan bei der Aufstellung anzupassen hatte, sind - entwickelt aus dem Landes- sowie Regionalen Raumordnungsprogramm - konkret im landesplanerischen Rahmenprogramm festgelegt.

Eine ortsteilweise Festschreibung von Funktionen wird nicht mehr vorgenommen. Diese wird den Städten und Gemeinden bei der Aufstellung der Flächennutzungspläne überlassen.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. stellt den Planbereich als Mischbaufläche dar. Im Erläuterungsbericht ist die beabsichtigte Neuausweisung der Bebauung dargelegt. Danach sollen in diesem Bereich unter anderem Infrastruktureinrichtungen und Einzelhandelsbetriebe angesiedelt werden, um mit den vorhandenen Einrichtungen ein Zentrum zu bilden.

## 5. Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. 906 "Heinrich-Brandes-Straße" im Stadtteil Poggenhagen wird wie folgt begrenzt:

- Im Westen: durch die westliche Grenze der "Heinrich-Brandes-Straße" (Parzelle 5/2, Flur 1, Gemarkung Poggenhagen)
- Im Norden: durch die südlichen Grenzen der Parzellen 6/1, 6/2, 7/1 und 7/2 der Flur 8 sowie deren Verlängerung bis zum Schnittpunkt mit der westlichen Grenze der "Heinrich-Brandes-Straße"
- Im Osten: durch eine gedachte Linie in 40,00 m Abstand parallel zur östlichen Grenze der "Heinrich-Brandes-Straße" (Flurstück 22, Flur 8 der Gemarkung Poggenhagen)
- Im Süden: durch die nördliche Grenze des Flurstücks 21/1, Flur 8 der Gemarkung Poggenhagen und deren Verlängerung bis zum Schnittpunkt mit der westlichen Grenze der "Heinrich-Brandes-Straße".

## 6. Entwicklungsplanung

Für den Bereich des Stadtteiles Poggenhagen der Stadt Neustadt a. Rbge. liegt keine ausdrücklich beschlossene Entwicklungsplanung vor. Für das gesamte Siedlungsgebiet Poggenhagen wurde ein Lärmimmissionsgutachten angefertigt; dieses sollte Aussagen treffen über mögliche bauliche Erweiterungen speziell unter dem Aspekt einer Wohnbaunutzung. Im vorliegenden Falle ergab sich, daß die Werte eine Mischgebietsausweisung in einer Bautiefe entlang der "Heinrich-Brandes-Straße" noch zulassen. Grundlage hierfür war die gegenwärtige Nutzung und Belastung der Gebiete durch die verschiedenen emittierenden Anlagen: Bahn Flugverkehr, Firma Dyckerhoff, Bundes- und Kreisstraßen. Eine über den jetzigen Entwurf hinausgehende Bebauung, für die im Plan bereits Stichstraßen vorgesehen sind, scheidet danach zur Zeit aus und ist im wesentlichen von der weiteren Entwicklung der Firma Dyckerhoff abhängig.

## 7. Planentwurf

Der Bebauungsplanentwurf soll die Bebauung des westlich der "Heinrich-Brandes-Straße" gelegenen Siedlungsteiles abrunden und neben weiteren Wohnungen auch Flächen für Infrastruktureinrichtungen bereitstellen. Entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan wird für den Bebauungsplanbereich ein Mischgebiet (MI) festgesetzt.

In Höhe der Schule wird das Mischgebiet zweigeschossig, in offener Bauweise mit Grund- bzw. Geschoßflächenzahlen von 0,3 bzw. (0,5) festgesetzt. Diese Festsetzungen sollen insgesamt ermöglichen, daß zusammen mit dem Lagevorteil zur Hauptverkehrsstraße B 442 sich Läden, nichtstörende Gewerbebetriebe etc. dort ansiedeln können, um die gewünschte Verstärkung des Dorfzentrums mit Geschäfts-, Einzelhandels- und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie kirchlichen, kulturellen sozialen, gesundheitlichen oder sportlichen Infrastruktureinrichtungen sicherzustellen.

Als Maß der baulichen Nutzung wird dem wahrscheinlichen Grundflächenbedarf der geplanten Nutzung entsprechend eine höchstzulässige Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Um in dem zulässigen Obergeschoß zusätzlich eine ausreichende Wohnnutzung zu ermöglichen, wird die Geschoßflächenzahl auf 0,5 festgesetzt.

Als Anzahl der Geschosse wird - der gewünschten Nutzung von Gewerbe und Wohnen entsprechend - eine Zweigeschossigkeit als Höchstgrenze festgesetzt. Dadurch wird die Bedeutung dieser Bebauung auch stadtgestalterisch gegenüber der durchweg eingeschossigen angrenzenden Bebauung hervorgehoben.

Als Bauweise wird die offene Bauweise gewählt, um der gewünschten Entwicklung Raum zu geben. Die offene Bauweise entspricht auch der vorhandenen ländlichen Struktur.

Südlich des Kinderspielplatzes ist ein Mischgebiet in eingeschossiger Bauweise bei Grund- und Geschoßflächenzahlen von 0,3 bzw. (0,4) festgesetzt, wobei nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen werden sollen. Diese Festsetzungen entsprechen den jetzigen und auf absehbare Zeit wohl allgemein anerkannten Baubedürfnissen und -möglichkeiten.

Die überbaubaren Flächen entlang der "Heinrich-Brandes-Straße" werden flächenhaft und großzügig festgesetzt, um eine ausreichende Entwicklungsfläche für die Ansiedlung gewerblicher Betriebe oder Infrastruktureinrichtungen vorzuhalten.

## 8. Verkehrerschließung

Das Plangebiet wird über die vorhandene öffentliche Verkehrsfläche der "Heinrich-Brandes-Straße" erschlossen, die wiederum unmittelbar in die Hauptverkehrsstraße im Verlauf der B 442 einmündet.

Für eine mögliche, zukünftige Erschließung des Bereiches östlich des Bebauungsplanes bis zum Mittelweg (Feldweg) sind Straßentrassen für den Fahrzeugverkehr und den fußläufigen Verkehr vorgesehen (s. auch unter 6.).

Die südliche Stichstraße wurde so angeordnet, daß in Verbindung mit der bestehenden "Lausitzer Straße" eine übersichtliche Straßenkreuzung entsteht.

Diese Straßenverbindung stellt auch die direkte Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) an der Bundesstraße 442 her. Damit ist der Anschluß des Baugebietes an den ÖPNV (Bus) gesichert. Die Anbindung an den Haltepunkt der Deutschen Bundesbahn beträgt ca. 1 200 m.

Die Planstraßen erhalten eine Breite von 8,50 m, die wie folgt aufgeteilt werden können:

1,50 m Gehweg  
4,50 m Fahrbahn einschl. 0,30 m versetzter Gosse  
2,50 m Grünstreifen mit großkronigen Bäumen.

Für den ruhenden Verkehr sind öffentliche Parkplätze im Bereich der Schule und der öffentlichen Grünfläche vorgesehen.

Auf beiden Straßenseiten der "Heinrich-Brandes-Straße" sollen klein-mittelkronige Bäume den Straßenraum fassen und den vorhandenen Baumbestand ergänzen.

Der Erschließungskonzeption ermöglicht bei zu starker Belastung der "Heinrich Brandes-Straße" mit Durchgangsverkehr zur B 442 die Beruhigung des Verkehrs durch Einengung oder Unterbrechung der Fahrbahn im Bereich der öffentlichen Grünfläche.

Die Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen ist nach der Realisierung des Bebauungsplanes nur noch über den Mittelweg (Feldweg) bzw. über die Stichstraßen möglich. Dies wird teilweise zu erschwerter Bewirtschaftung führen und bei Ausschluß der weiteren Bebauung bis an den Mittelweg eine Grenzregelung der betroffenen Grundstückseigentümer sinnvoll erscheinen lassen.

## 9. Grünflächen

In der Mitte des Plangebietes besteht auf einer durchgehenden Parzelle (Flurstück 14, Flur 8) ein Kiefernwäldchen. Dieser Wald soll erhalten bleiben und ergänzt werden; er wird im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Kinderspielplatz" ausgewiesen. In diesem Wäldchen befindet sich bereits ein Grillplatz der Dorfgemeinschaft. Dieser Waldbereich liegt in günstiger Zuordnung zur Grundschule und könnte bei entsprechender Verkehrsberuhigung von dieser mitgenutzt werden.

10. Öffentliche Spielplätze

Nachweis des Bedarfs an Spielfläche für das Plangebiet nach dem Niedersächsischen Gesetz über Spielplätze:

GFL - Mischgebiet	ca. 3 800 qm
2 % Netto-Spielfläche	ca. 80 qm
erf. Brutto-Spielplatzfläche (Netto + 50 %)	120 qm
Spielfläche vorh.	1 800 qm

11. Technische Versorgung

Die Ver- und Entsorgungsleitungen für Wasser, Elektrizität, Telefon, Regenwasser, Schmutzwasser und Gas liegen bereits in der "Heinrich-Brandes-Straße". Die zusätzlich erforderlich werdenden Installationen für die Ver- und Entsorgung des Gebiets sind möglich und vorgesehen.

12. Städtebauliche Flächenbilanz

†. Fläche des Bebauungsplangebietes	15 725 qm
davon:	
1.1 Nettobaulandfläche (Mischgebiet)	9 550 qm
1.2 Grünflächen	1 800 qm
1.3 Öffentliche Verkehrsflächen	4 375 qm

13. Kosten für die Gemeinde

Da alle Ver- und Entsorgungsleitungen bereits vorhanden sind und auch die "Heinrich-Brandes-Straße" ausgebaut ist, fallen nur geringe Kosten für die Gemeinde bei der Verwirklichung der Planung an.

Aufgestellt:

Neustadt a. Rbge., den 02.12.1988

STADTPLANUNGSAMT  
Im Auftrage

*Knieriem*

(Knieriem)

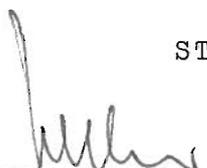


Die Entwurfsbegründung hat in der Zeit vom 20. Mai 1988 bis 20. Juni 1988 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Diese Planbegründung hat an der Beschlußfassung zur Satzung zum Bebauungsplan Nr. 906 "Heinrich-Brandes-Straße" des Rates der Stadt Neustadt a. Rbge. in der Sitzung am **01. Dez. 1988** teilgenommen.

Neustadt a. Rbge., den **07. Dez. 1988**

STADT NEUSTADT A. RBGE.

  
Der Bürgermeister

  
Der Stadtdirektor

