

✓

1. Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 908 "Im Eichenbrink"
im Stadtteil Poggenhagen der Stadt Neustadt a. Rbge

- A N Z E I G E -

1. Erfordernis der Planaufstellung

Der Stadtteil Poggenhagen liegt unmittelbar südlich der Kernstadt Neustadt a. Rbge. Poggenhagen hatte am 30.06.90 ca. 2.220 Einwohner. Der Ort verfügte über 63 Arbeitsstätten mit 519 Arbeitsplätzen und stellt damit hinter der Kernstadt einen der bedeutendsten Gewerbestandorte innerhalb des Stadtgebietes dar. Neben den zahlreichen Arbeitsplätzen innerhalb und im Umfeld des Ortsteiles findet aufgrund der günstigen Verkehrsverbindungen ein Teil der Poggenhagener Bevölkerung ihren Arbeitsplatz auf dem Arbeitsmarkt der Stadt Hannover.

Die verkehrsgünstige und nahe Lage zur Kernstadt Neustadt a. Rbge. und zur Landeshauptstadt Hannover hat maßgeblich zur kontinuierlichen Entwicklung Poggenhagens in den letzten Jahren beigetragen. Im Rahmen dieser Eigenentwicklung tritt nun eine verstärkte Nachfrage nach Wohnbauland auf, die im beplanten und bebauten Innenbereich nicht mehr gedeckt werden kann, da kaum noch unbebaute Grundstücke zur Verfügung stehen. Der überwiegende Teil der noch vorhandenen Baulücken wird von den Eigentümern für die nachwachsende Generation vorgehalten, um Familienmitgliedern die Ansiedelung am heimischen und gewohnten Standort zu sichern.

Insofern ist allgemein verfügbares Bauland knapp bemessen.

Zur Sicherung des Gewerbestandortes und zur Vermeidung überflüssiger Pendlerbeziehungen ist es erforderlich, neben dem Arbeitsplatzangebot ausreichend Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes soll diesem Tatbestand Rechnung getragen werden. Gleichzeitig wird mit der beabsichtigten Wohnbauflächenausweisung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 908 "Im Eichenbrink" eine siedlungsstrukturelle Verbindung zwischen dem Siedlungsbereich Moordorf und dem Siedlungsbereich östlich und westlich der Moordorfer Straße hergestellt.

2. Räumliche Abgrenzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist begrenzt im Norden durch die Straße Im Eichenbrink, im Süden durch die Eduard-Dyckerhoff-Straße und im Westen durch die Friedrich-Butterbrodt-Straße.

Das sich ergebende dreieckige Planungsgebiet umfaßt einen bereits bebauten und einen unbebauten Bereich.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Nach der derzeit gültigen Fassung des Landesraumordnungsprogrammes ist die Stadt Neustadt a. Rbge. als Mittelzentrum funktionalisiert.

Der Ortsteil Poggenhagen ist als Standort ländlicher Wohnsiedlung ausgewiesen. Der neu aufzustellende Bebauungsplan Nr. 908 "Im Eichenbrink" entspricht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 908 die Nutzung "Wohnbaufläche" und "Öffentliche Grünfläche" dar.

4. Örtliche Gegebenheiten

Die Ortschaft Poggenhagen ist in 3 räumlich voneinander getrennte Siedlungsbereiche gegliedert.

Im nördlichen Bereich befindet sich das ursprüngliche Dorf "Moor-dorf" westlich der B 442. In diesem Bereich sind einige Läden für die Versorgung mit Gütern für den täglichen Bedarf vorhanden.

Der mittlere Teil Poggenhagens mit der Schule ist ausschließlich Wohnbaugebiet. Die der Schule gegenüberliegende Fläche östlich der Heinrich-Brandes-Straße ist als Mischbaufläche ausgewiesen worden. In diesem Bereich sollen Infrastruktureinrichtungen und Einzelhandelsbetriebe angesiedelt werden, um mit den vorhandenen Einrichtungen ein Zentrum zu bilden.

Der südliche Bereich beiderseits der Bundesbahntrasse mit dem Bahnhof Poggenhagen stellt sich im wesentlichen als Wohngebiet dar. Die dazwischenliegenden Flächen werden größtenteils landwirtschaftlich genutzt.

Als prägende Elemente sind die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Bundesstraße 442, die die direkte Verbindung zur Kernstadt Neustadt a. Rbge. darstellt, die Bundesbahntrasse, die die Landeshauptstadt Hannover und Neustadt direkt verbindet sowie der nahegelegene Militärflughafen Wunstorf zu nennen, dessen Einflugschneise unmittelbar über Poggenhagen verläuft.

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand des mittleren Ortsteiles zwischen den Straßen Im Eichenbrink und Eduard-Dyckerhoff-Straße und wird über die Eduard-Dyckerhoff-Straße erschlossen.

Es wird etwa zur Hälfte landwirtschaftlich genutzt. Die andere Hälfte ist mit eingeschossigen freistehenden Einfamilienhäusern bebaut, die von der unbefestigten Straße Im Eichenbrink erschlossen sind.

Als Besonderheit sind die Eichen-/Birkenalleen zu nennen, die das Plangebiet im Norden und Osten umgrenzen. Diese eigenartige Situation hat ihren besonderen Reiz.

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Eduard-Dyckerhoff-Straße, die direkt an die Bundesstraße 442 angebunden ist.

5. Inhalt des Bebauungsplanes

Vorrangiges Ziel der Planung ist die Erschließung von Bauland zu Wohnzwecken in Anlehnung an die ortstypischen baulichen und räumlichen Strukturen bei Bewahrung der landschaftlichen Schönheit.

a) Baulich-räumlicher Bereich

Das Plangebiet umfaßt einen bebauten und einen unbebauten Bereich. Das gesamte Plangebiet soll sich in seiner Gestaltung an den umliegenden Wohnbereichen orientieren und wird deshalb gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 1 Baunutzungsverordnung BauNVO in Verbindung mit § 4 BauNVO als "Allgemeines Wohngebiet" mit eingeschossiger Einzel- und Doppelhausbebauung festgesetzt.

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes. Durch den Ausschluß dieser Nutzungen soll sichergestellt werden, daß der Gebietscharakter im Plangebiet und in den angrenzenden Wohngebieten nicht gefährdet wird. Die unter § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungen sollen sich vor allem im mittleren Teil Poggenhagens im Bereich der Heinrich-Brandes-Straße ansiedeln, um dieses weiter zu stärken.

Das Plangebiet wird nicht mit den Höchstausnutzungsziffern der Baunutzungsverordnung versehen. Die Grundflächenzahl und die Geschosflächenzahl sind vielmehr mit den reduzierten Werten GRZ 0,3 und GFZ 0,3 angesetzt, um bei gleicher Variabilität in der Positionierung der Gebäude eine ortsuntypische Verdichtung zu verhindern.

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe wird auf maximal + 0,5 m über dem bestehenden Gelände festgesetzt, um damit die Gebäudehöhen in der Nachbarschaft aufzunehmen. Wegen des hohen Grundwasserstandes ist sonst zu erwarten, daß Bauherren aus Kostengründen das Kellergeschoß wenig im Boden versenken und die Wohnhäuser sich somit im optischen Eindruck von den Nachbarhäusern abheben.

Zentrales gestalterisches Element für den zur Zeit noch unbebauten Bereich stellt die Anordnung der eingeschossigen Einzel- und Doppelhäuser um einen kleinen Platz dar. Der Platz ist über eine Stichstraße angebunden und erschließt die umliegenden Grundstücke.

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen relativ eng gewählt, um Einfluß auf die Stellung der Gebäude am Platz nehmen zu können. Bei voller Beanspruchung der Ausnutzungsziffern (GRZ 0,3/GFZ 0,3) kann trotz allem eine großzügige Bebauung erfolgen. Als Bautiefe werden 15 m angesetzt, die eine individuelle Gebäudeanordnung zulassen.

Die maximale Grundstücksgröße ist hier auf 700 m² festgesetzt, um sicherzustellen, daß möglichst viele Grundstücke mit vielen Baukörpern entstehen. Hierdurch soll der Platz räumlich gefaßt werden, der den Anliegern Gelegenheit zu privaten Aktivitäten bietet. Aus diesem Grunde wird der Platz als Grünfläche mit Aufenthaltsqualität angelegt. Er stellt gleichzeitig die verkehrliche Erschließung des Bereiches sicher. Er wird als "Straßenverkehrsfläche" und "Verkehrsgrünfläche" festgesetzt.

Die "Straßenverkehrsflächen" werden als Mischflächen genutzt. Im Straßenraum sind aus Platzgründen keine Baumpflanzungen vorgesehen.

Durch die Festsetzung der "Firstrichtung" bzw. der längsten Seite des Gebäudes soll ein einheitlich gestaltetes Bild des Platzes erreicht werden.

Der bereits bebaute Bereich wird mit überplant, um zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten bereitstellen zu können. Die bereits vorhandenen Wohngebäude bleiben weiterhin über die Straße Im Eichenbrink angebunden. Um die Zufahrtsmöglichkeiten für diese Anlieger zu sichern, wird der vorhandene Weg teilweise als "Straßenverkehrsfläche" festgesetzt. Die nördliche Seite der "Straßenverkehrsfläche" wird als "Bereich ohne Zu- und Abfahrt" festgesetzt. Sollte langfristig eine bauliche Entwicklung auf den angrenzenden Flächen erfolgen, soll die Erschließung dieser Flächen nicht über die Straße Im Eichenbrink erfolgen, die als Verbindung des Fuß- und Radweges von Moordorf in die freie Landschaft zu sehen ist.

b) Grün- und Landschaftsbereich

Das Plangebiet "Im Eichenbrink" stellt in seiner Weitläufigkeit eine willkommene landschaftlich reizvolle Trennung der beiden Siedlungskörper um den Schiffgraben und die Eduard-Dyckerhoff-Straße dar.

Der Charakter des Bereiches Moordorf sollte in dieser Hinsicht für die Zukunft erhalten bleiben, weil er die Attraktivität und die Wohnumfeldqualität bestimmt. Die "Trennung" der beiden Siedlungskörper durch die Grünzone zwischen dem Stadforst im Osten und den Moorrandbereichen im Westen sollte deshalb nicht als eine Barriere gesehen werden, die es durch eine Bebauung zu überwinden, sondern im oben angesprochenen Sinne als Rest einer landschaftlichen Qualität, die es zu verteidigen gilt. Es ist in diesem Sinne nicht das einzelne Landschaftselement, der einzelne Baum oder die Feldgehölzhecke, die natürlich in sich ihre ökologische Bedeutung hat, sondern vielmehr der Bezug zu der sie umgebenden (weitläufigen) Landschaft, durch die das einzelne Landschaftselement erst erlebbar wird.

Die Bebauung des Plangebietes muß unbedingt auf diesen Tatbestand Rücksicht nehmen. Es reicht nicht, die Baumreihen entlang des Eichenbrinkes und der Friedrich-Butterbrodt-Straße zu erhalten, sondern es muß für sie ein Raum geschaffen werden, durch den sie zur Geltung kommen, d. h. ein Raum, der durch Transparenz den Baumreihen erst Bedeutung gibt.

Um diese Wirkung auch nur annähernd zu erreichen, ist ein Streifen von mindestens 15 m freizuhalten, der an den Grundstücksgrenzen mit Hecken und Gehölzen abgegrenzt werden sollte. Die teilweise Festsetzung "Öffentliche Grünfläche - Parkanlage" dient der Erhaltung des gesamten wertvollen Landschaftsbestandes (s. Städtebaulicher Entwurf).

An der Kreuzung Erich-Butterbrodt-Straße/Im Eichenbrink wird im Bereich der "Öffentlichen Grünfläche-Parkanlage" ein "Kinderspielplatz" festgesetzt, da in den umliegenden Bereichen keine Kinderspielplätze vorhanden sind, deren Einzugsbereiche bis zum Plangebiet reichen und der Kinderspielplatzbedarfsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. für den Bereich östlich und westlich der B 442 diese Infrastruktureinrichtung fordert.

Als Bedarfsgruppe werden Kinder im Alter von 6 bis 12 Jahren genannt. Der Spielplatz soll eine Bruttofläche von 675 bis 1.200 qm bzw. eine Nettofläche von 450 bis 800 qm aufweisen und in unmittelbarer Wohnumgebung der Kinder liegen (Einzugsbereich: 300 m Radius) mit nicht direktem Zugang von Fahrstraßen. Der

hier vorgesehene Standort für einen Kinderspielplatz erfüllt die genannten Kriterien. Er bietet darüber hinaus die Möglichkeit, den Spielplatz in die vorhandene Grünfläche zu integrieren, so daß der angesprochene Schutzstreifen von 15 m von den Kindern als Spielfläche mitgenutzt werden kann. Das Kinderspiel auf dem Spielplatz wird auf geeignete Weise verbunden mit dem attraktiven Spiel in der Landschaft.

Gleichzeitig stellt der Spielplatz einen wichtigen Anziehungspunkt für Kinder und Mütter auf der Verbindungslinie Moordorf und mittlerem Wohngebiet dar. Der Zugang vom neuen Wohngebiet ist über einen direkten Fußweg zum Platz sichergestellt.

Die Spielplatzmöblierung wird so angeordnet, daß der Blick durch den 15 m breiten Schutzstreifen nicht verdeckt wird.

Spielplatznachweis im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 908

Nettowohnbaufläche x GFZ x 0,2
(Faktor nach NSpPG) = Nettospielplatzfläche

10.800 qm x 0,3 x 0,2 = 64,8 qm

Entsprechend der Vorschrift muß auf 300 qm Spielplatzfläche aufgerundet werden. Der geplante Spielplatz umfaßt eine Fläche von 1.200 qm.

c) Lärmschutz

Bereits in der Einleitung wurde kurz auf die unterschiedlichen Emissionsquellen, die auf Poggenhagen wirken, eingegangen. Genannt wurde der Flugverkehr zum Flughafen Wunstorf, die Bundesbahnstrecke von Neustadt a. Rbge. nach Hannover und die Bundesstraße 442, die den direkten Anschluß an Neustadt darstellt.

Die Stadt Neustadt a. Rbge. hat im Zusammenhang mit der Frage der zukünftigen Siedlungsentwicklung in Poggenhagen eine Untersuchung zur Ermittlung der Geräuschimmissionspegel und Erstellung eines Schallimmissionsplanes in Auftrag gegeben. Hierbei sollte flächendeckend die vorhandene Immissionssituation errechnet werden. Die Emissionen der Quellen Straßenverkehr und Schiene wurden hierbei rechnerisch unter Verwendung von Verkehrsangaben, die Emissionen des Fluglärms sowie eines ortsansässigen Gewerbebetriebes unter Verwendung von Meßergebnissen ermittelt.

Als Ergebnis der Untersuchung ist festzuhalten, daß lediglich die Emissionen von der Bundesstraße 442 für die weitere Betrachtung bei der Siedlungsentwicklung in Poggenhagen von Bedeutung sind. Die Toleranzgrenzwerte für Verkehrslärm werden in unmittelbarer Nähe der Bundesstraße 442 überschritten. Eine Wohnbebauung ohne Schallschutz wäre erst bei einer Entfernung von ca. 100 m von der Bundesstraße 442 möglich. Das Planungsgebiet liegt weiter entfernt, wo Werte wie im folgenden dargestellt, auftreten:

Werte tags	45 - 50 dB(A)	
	50 - 55 dB(A)	
nachts	45 - 55 dB(A)	
	50 - 55 dB(A)	(siehe auch beiliegende Lärmkarte; Anlage 1)

Die DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" enthält schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung. Die im Plangebiet vorgesehene Festsetzung "Allgemeines Wohngebiet" erfordert demgemäß einen angemessenen Schutz vor Lärmbelästigungen bei Überschreitung von Werten tags 55 dB(A) und nachts 40 - 45 dB(A). Die Nachtwerte werden in Teilbereichen des Plangebietes um bis zu 10 dB(A) überschritten, liegen aber im größeren Bereich im Rahmen. Die hier zeitweise auftretende Überschreitung der Orientierungswerte nachts ist als nicht so schwergewichtig anzusehen, da sich der Nachtlärm weitgehend auf Bundesbahngeräusche zurückführen läßt und diese Geräusche erfahrungsgemäß von der Bevölkerung als weniger störend empfunden werden. So wird auch in § 43 Abs. 1 Bundesimmissionsschutzgesetz darauf hingewiesen, daß den Besonderheiten des Schienenverkehrs Rechnung zu tragen ist. Wegen der geringeren Lästigkeit der Bundesbahngeräusche im Vergleich zu Straßenverkehrsgeräuschen ist die Zumutbarkeit bei Bahngeräuschen um 5 dB(A) angehoben.

Um ausreichenden Schallschutz zu gewährleisten und damit die besten Voraussetzungen für gesunde Lebensverhältnisse der Bevölkerung zu schaffen, wird im Bebauungsplan für Teile des Gebietes passiver Lärmschutz (Fenster, Wände, Türen usw.) vorgesehen. Das Gebiet ist gesondert gekennzeichnet und liegt am östlichen Rand des Plangebietes.

Die Lärmschutzmaßnahmen sind so zu konzipieren, daß in den Räumen nachts nicht mehr als 45 dB(A) zu messen sind.

Die Orientierungswerte, die tagsüber gelten, werden eingehalten. Mit dieser Tatsache ist gleichzeitig sichergestellt, daß die Außenräume (Terrassen, Balkone, Gärten usw.) ungehindert und ohne Belästigungen genutzt werden können.

6. Flächenzusammenstellung

Wohnbauflächen	10.800 m ²
Verkehrsflächen	
Straßenfläche	1.340 m ²
Fußweg	40 m ²
Verkehrsgrünfläche	150 m ²
Grünflächen	
Öffentliche Grünfläche	4.200 m ²
Spielplatz	1.200 m ²
<hr/>	
Gesamtfläche des Plangebietes	17.740 m ²

7. Ver- und Entsorgung

Das Bebauungsplangebiet wird an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen für Trinkwasser, Elektrizität, Telefon und Schmutzwasser angeschlossen. Alle Schmutzwasserkanäle können in öffentlichen Flächen verlegt werden.

Das ingenieurgeologische Gutachten hat ergeben, daß im Wohnhof "Im Eichenbrink" das Regenwasser nicht auf den Grundstücken versickert werden kann, sondern das Regenwasser über einen Kanal ins öffentliche Entsorgungsnetz abgeleitet werden muß. Eine entsprechende Regenwasserkanalisation wird verlegt werden.

**Kosten der Gemeinde für den Bebauungsplan Nr. 908 "Im Eichenbrink"
der Stadt Neustadt a. Rbge. - Stadtteil Poggenhagen**

Art der Erschließungsanlage	Anzahl/ Fläche/ Länge	Kosten je Stück/gm/m	Kosten insgesamt 100 %	%	Anlieger- beiträge	Gemeindean- teil
1. Grunderwerb						
a) Anliegerstraßen	867 gm	25,50 DM	22.108,-- DM	90 %	19.897,-- DM	2.210,-- DM
b) Fußweg	52 gm	25,50 DM	1.326,-- DM	-	--	1.326,-- DM
c) öffentl. Grünfläche	4.826 gm	wird kostenlos überlassen!				
d) Spielplatz	1.028 gm	25,50	27.744,-- DM		--	27.744,-- DM
2. Ausbaukosten						
a) Anliegerstraßen	867 gm	130,-- DM	112.710,-- DM	90 %	101.439,-- DM	11.271,-- DM
b) Fußweg	52 gm	50,-- DM	2.600,-- DM	-	--	2.600,-- DM
c) öffentl. Grünfläche	4.826 gm	10,-- DM	48.260,-- DM	-	--	48.260,-- DM
d) Spielplatz	1.088 gm	50,-- DM	54.400,-- DM	-	--	54.400,-- DM
3. Regenwasserkanal (inkl. Hausanschlüsse)	70 m	GRZ 0,3x7 DM	40.000,-- DM	n.S.	24.630,-- DM	15.370,-- DM
4. Schmutzwasser	70 m	GFZ 0,3x15DM	43.500,-- DM	n.S.	23.850,-- DM	19.650,-- DM
5. Beleuchtung	7	1.800,-- DM	12.600,-- DM	90 %	11.340,-- DM	1.260,-- DM
			365.248,-- DM		181.156,-- DM	184.091,-- DM

- Stadtplanungsamt -
Sachbearbeiterin: Frau Mehlis /Zy
61ME491.BEG

Aufgestellt: Januar 1991 / ergänzt: März 1992
Im Auftrage

Mehlis
Mehlis

n.S. = nach Beitragssatzung

Diese Begründung wurde vom Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. in seiner Sitzung am **04.06.1992** als Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Bebauungsplanentwurf Nr. 908 "Im Eichenbrink" der Stadt Neustadt a. Rbge. - Stadtteil Poggenhagen vom **31.07.1991** bis einschließlich **02.09.1991** öffentlich ausgelegt.

Neustadt a. Rbge., den 24.06.1992

Bürgermeister

Stadtdirektor
In Vertretung

X
.....
(Dreyer)

LS


X
.....
(Feldmann)

2. Z. d. A. B. Pl. 908

CS
R 25/6

Auszug aus dem Gutachten Schall-
immissionsplan Stadt Neustadt a.Rhge.
OT Poggenhagen erarbeitet vom
Ingenieur-Büro Bonk, Maire, Hopp-
mann 1987

Verkehrslärm Nacht (22⁰⁰ - 6⁰⁰ Uhr)

 Fläche für passiven
Lärmschutz

