

29.04.2015

Beschlussvorlage Nr. 2014/301

öffentlich

Bezugsvorlagen:

Finanzielle Auswirkungen	
	Haushaltsjahr:
Produktkonto:	
einmalige Kosten: - keine -	
jährliche Folgekosten (Sachkosten, Personalkosten, Zinsen, Abschreibungen):	

Stadtteilentwicklung "Auenland"
- Rahmenplan "Auenland-Nord"
- Bebauungsplan Nr. 159 D1.1, D2/D3, H, I "Auengärten", Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt (Aufstellungsbeschluss)

Gremium	Sitzung am	TOP	Stimmen			
			einst.	Ja	Nein	Enthal- tung
Ortsrat der Ortschaft Neustadt a. Rbge.	14.01.2015 -					
Umwelt- und Stadtent- wicklungsausschuss	20.04.2015 -					
Verwaltungsausschuss	27.04.2015 -					
Rat	07.05.2015 -					

Beschlussvorschlag:

1. Der Rahmenplan „Auenland-Nord“ wird in der Fassung der Anlage 2 zur Vorlage Nr. 2014/301 im Sinne eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen.
Die Planung dient als Grundlage für die weitere Entwicklung dieses Stadtteils und soll bedarfsgerecht durch Bebauungspläne umgesetzt werden.
2. Der Bebauungsplan Nr. 159 D1.1, D2/D3, H, I „Auengärten“, Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt, wird aufgestellt (Anlage 3 zur Vorlage Nr. 2014/301). Der Geltungsbereich ergibt sich aus der zeichnerischen Festsetzung des Planes gemäß Anlage 3.

Anlass und Ziele

Der Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung der Stadt Neustadt a. Rbge. liegt in der Kernstadt in dem Bereich Auenland. Der Rahmenplan von 1997 muss für den nördlichen Bereich aktualisiert werden, um unter anderem den geänderten Anforderungen durch die demografische Entwicklung gerecht zu werden. Es soll ein qualitativ hochwertiges durchgrüntes Wohnviertel entstehen, welches Raum für ein eigenes Thema „Wohnen am Wasser“ bietet. Dem Klimaschutz wird durch ein Energiekonzept Rechnung getragen werden.

Begründung:

Der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. hat 1997 das Stadtteilentwicklungskonzept „Auenland“ mit der ehemaligen Bezeichnung „Nord-West“, beschlossen. Seit dieser Zeit erfolgt eine kontinuierliche Umsetzung des Konzeptes. Nach dem C1- bis C3-Bereich, der die westliche Siedlungsergänzung bis zum Pflingstgraben darstellt, wurden die Bereiche A1 bis A3 und der E1/E2-Bereich entwickelt. In dem A-Bereich befindet sich das Nahversorgungszentrum für das Auenland. Die Baugebiete G1 bis G3 wurden dann auf der Grundlage des Gestaltungskonzeptes „Auenblick“ in den letzten Jahren umgesetzt. Der Bebauungsplan Nr. 159 G3 hat im März 2014 Rechtskraft erlangt. Das Gebiet ist erschlossen und wird zurzeit bebaut. Aufgrund des großen Bedarfs soll zeitnah das nächste Baugebiet ausgewiesen werden.

Anlässlich der veränderten Gegebenheiten seit den 90er Jahren war eine Überarbeitung und Aktualisierung des Rahmenkonzeptes erforderlich. Der Entwurf ist als Anlage 2 dieser Vorlage beigelegt und beinhaltet folgende städtebaulich, konzeptionelle Überlegungen:

Erschließungskonzept

Im Rahmen der Erarbeitung des Konzeptes für nachhaltige Mobilität für die Kernstadt wurde angeregt, das Auenland nördlich der Kleingartenanlage an die Nienburger Straße anzuschließen. Damit werden die Verkehre über den Knotenpunkt Himmelreich auf die B 6 geleitet, was zu einer Entlastung der hoch frequentierten Straßen in der Innenstadt führt. Diese aus gesamtstädtischer Sicht sinnvolle verkehrsplanerische Lösung wurde in das Konzept aufgenommen.

Die Anbindung an die Nienburger Straße ist aus städtebaulicher Sicht durch einen Kreisverkehr sinnvoll. Hier wird langfristig die Ortseingangssituation von Neustadt a. Rbge. sein und dies sollte auch gestalterisch so wahrgenommen werden. Aus rein verkehrstechnischer Sicht wird ein Kreisverkehr voraussichtlich nicht erforderlich werden. Über die Ausgestaltung des Knotenpunktes und insbesondere auch dessen Finanzierung ist noch gesondert zu entscheiden.

Der vorhandene Wirtschaftsweg „Im Wiebusche“ sollte mit seiner prägenden Grünstruktur für Fuß- und Radweg erhalten bleiben. Für die Erschließungsstraße wird aufgrund der vorhandenen Parzellenstruktur ein Teil der nördlichen Ackerfläche benötigt werden. Durch diese Trennung der Verkehrsarten wird die zusätzliche Belastung der vorhandenen Kleingartenanlage minimiert. Eine detaillierte Straßenplanung muss noch erfolgen.

Die Hauptsammelstraßen werden so ausgebildet, dass es für eine Buserschließung eine Fahrmöglichkeit gibt. Die Busbedienung des Entwicklungsbereiches Auenland Nord wird angestrebt und mit der Region Hannover und RegioBus abgestimmt.

Unter dem Aspekt des flächen- und kostensparenden Bauens wurde die Erschließung durch öffentliche Flächen minimiert und durch ein gegliedertes System von Wohnsammelstraßen,

Erschließungsstraßen und reinen Anliegerstraßen funktionsfähig ausgestaltet. Zur Steigerung der Qualität des Wohnumfeldes sind Platzaufweitungen vorgesehen. Die erforderlichen Stellplätze für Besucher sind konzentriert an geeigneten Standorten eingeplant.

Das durchgängige Fuß- und Radwegenetz ist eine besondere Qualität des Auenlandes und wird in dem Konzept weiter fortgesetzt. Seine Attraktivität besteht durch die direkte Verbindungen und eine häufige Führung durch Grünzüge.

Nutzungskonzept

Entlang der Nienburger Straße ist eine gemischte Nutzung vorgesehen. Der Hauptanteil liegt im Auenland bei der Realisierung von Wohnnutzungen. Durch die Mischung von freistehenden Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern sowie Mehrfamilienhäusern wird ein vielfältiges Angebot unterbreitet. Im zentralen D-Bereich ist eine höhere Dichte mit zwei- bis dreigeschossiger Bebauung gewollt. In den verbleibenden Bereichen sollen stets auch zweigeschossige Gebäude zur energetischen Optimierung zulässig sein.

Seniorenrechtliches Wohnen kann insbesondere in den zentralen Bereichen realisiert werden. Hier liegen die besonderen Qualitäten bei der Nähe zu den Versorgungseinrichtungen, der guten Erreichbarkeit und dem durch Grünzüge attraktiven Wohnumfeld.

Durch die Wohnflächenerweiterung entsteht der Bedarf für einen zweigruppigen Kindergarten mit angegliederter Hortgruppe. Der Anbau an eine vorhandene Kindertageseinrichtung ist aufgrund der räumlichen Gegebenheiten nicht möglich. Die neue Kindertageseinrichtung in der prognostizierten Größenordnung mit entsprechendem Außengelände benötigt ca. 2.000 m² Grundstücksfläche, welche in zentraler Lage vorgesehen ist. Die Erschließung erfolgt über die Märchenstraße. Im rückwärtigen Bereich grenzt das Grundstück an einen, in den öffentlichen Grünzug integrierten, Kinderspielplatz.

In der Kernstadt von Neustadt a. Rbge. gibt es vier öffentliche Wertstoffinseln: bei den Hochhäusern an der Siemensstraße 62, auf dem Parkplatz von Rewe an der Siemensstraße 2 - 4, an der Nikolaitorstraße bei dem Parkplatz neben dem Sozialamt und den Wertstoffhof am Rudolf-Diesel-Ring im Gewerbegebiet Ost. Diese liegen verteilt im Stadtgebiet und sind gut erreichbar. Die Wertstoffinsel an der Nikolaitorstraße wird mittelfristig entfallen. In dem gesamten nordwestlichen Teil der Kernstadt besteht ein Defizit. Deshalb soll an geeigneter Stelle im Auenland ein Wertstoffsammelplatz eingerichtet werden.

Grün- und Freiflächenkonzept

Das Auenland ist gegliedert durch seine öffentlichen Grünzüge, welche sowohl der Spiel- und Aufenthaltsfunktion, der notwendigen Regenwasserableitung und -rückhaltung sowie als Fuß- und Radwegebeziehungen und als Frischluftschneise dienen. Hierdurch wird eine hohe Wohnumfeldqualität geschaffen.

Ziel ist es weiterhin, eine hohe städtebauliche Qualität zu schaffen und dabei gleichzeitig die laufenden Unterhaltungskosten für die Stadt zu minimieren. Die öffentlichen Flächen sind somit optimiert einzusetzen, um den verschiedenen Ansprüchen gerecht zu werden. Nach dem überarbeiteten Konzept erfolgt eine Konzentration dieser Nutzungen in dem Grünzug. Es soll ein hoher Nutzen für die Bewohner bei möglichst geringem Unterhaltungsaufwand und hoher ökologischer Wertigkeit entstehen, um hier auch einen möglichst großen Teil der naturschutzrechtlichen Kompensation realisieren zu können. Diesen Zielen entsprechend ist das Thema „Wohnen am Wasser“ entstanden. Die Oberflächenentwässerung erfolgt über die vorhandenen Gräben und insbesondere durch den öffentlichen Grünzug. Hieran angelehnt können auch an drei Standorten als stetig Wasser führende Flächen drei kleine Seen realisiert wer-

den. Die nördlich angrenzenden Grundstücke können bis an das Ufer bebaut werden, sodass hier hochwertige Wohnlagen mit einem besonderen Thema entstehen. In den anderen Bereichen wären die Wasserflächen öffentlich zugänglich. Die Ausgestaltung erfolgt in dem weiteren Planungsverlauf. Die Quartiersbildung der Bauabschnitte erfolgt durch markante Einzelbäume, die durch ihre Größe raumbildende Wirkung entfalten und zusätzlich zu einer ökologischen Aufwertung beitragen.

Flächenbilanz

Baufläche	14,24 ha	63,8 %
Wohngelände	13,12 ha	58,8 %
Mischgelände	0,92 ha	4,1 %
Kindertagesstätte	0,20 ha	0,9 %
Wertstoffsammelstelle	0,08 ha	0,4 %
Verkehrsfläche	3,16 ha	14,1 %
Grünflächen	4,85 ha	21,7 %
Spielfläche	0,18 ha	0,8 %
Wasserflächen	0,38 ha	1,7 %
Gesamtfläche	22,33 ha	100,0 %

Energiekonzept

In dem gesamten Rahmengenbiet soll eine energieeffiziente Bebauung ermöglicht werden. Die Festsetzungen in den Bebauungsplänen schaffen gute Voraussetzungen, indem eine optimale Orientierung der Gebäude angestrebt wird. Gegenseitige Verschattung der Häuser oder durch Großgrün wird möglichst vermieden. Es wird überall die Möglichkeit eingeräumt, mindestens zweigeschossige Häuser zu errichten, um durch die kompakte Bauweise die Wärmeenergieverluste zu vermindern. Gestalterische Vorgaben erschweren nicht die solare Nutzung oder die energieoptimierte Ausbildung der Gebäude.

In dem zentralen Bereich am Wölper Ring ist eine verdichtete Bebauung mit zwei- bis dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern vorgesehen. Für diesen Bereich wird die Tragfähigkeit eines Nahwärmenetzes mittels BHKW von den Städtetzen Neustadt a. Rbge. geprüft. In den verbleibenden Bereichen können durch vertragliche Vereinbarungen noch zu definierende Energiestandards festgelegt werden.

Umsetzung / Bebauungsplan "Auengärten"

Das städtebauliche Rahmenkonzept wird abschnittsweise umgesetzt. So entwickelt sich hieraus auch der Geltungsbereich und städtebauliche Entwurf des nächsten Bebauungsplanes.

Die Erika-Najork-Straße übernimmt zurzeit hauptsächlich die Funktion der Anbindung des Außenlandes an die Nienburger Straße. Aufgrund der angespannten Situation im Kreuzungsbereich dürfen hier keine Verkehre mehr zusätzlich aufgenommen werden. Damit ist möglichst im nächsten Bauabschnitt die weitere Anbindung an die Nienburger Straße herzustellen.

Der noch nicht bebaute Bereich des Bebauungsplans Nr. 159 A4/D4 Am Wölper Ring soll in die Planung mit einbezogen werden. Um an dem zentralen Standort in unmittelbarer Nähe zu dem Altenpflegeheim betreutes Wohnen realisieren zu können, wird die Festsetzung von einem Mischgebiet in ein allgemeines Wohngebiet geändert. Diese Nutzung wäre auch in dem Mischgebiet zulässig, jedoch müssten - um die gemischte Nutzung zu erzielen - auch zusätzlich noch gewerbliche Nutzungen umgesetzt werden. Da dies aufgrund der Größe nicht realistisch ist, wird die Änderung der Festsetzung in dem Bebauungsplan empfohlen.

Die Einbindung des I-Bereiches in den Geltungsbereich des nächsten Bebauungsplanes ist sinnvoll, da hierdurch ein Teil der naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahme innerhalb des Plangebietes verbindlich gesichert und somit angerechnet werden kann.

Diese Bauleitplanung steht auf der Projekt- und Maßnahmenliste des Dezernats Umwelt, Stadtentwicklung und technische Infrastrukturen, Sachgebiet Stadtplanung, für die Jahre 2014/2015.

Strategische Ziele der Stadt Neustadt a. Rbge.

Der vorgelegte Rahmenplan und der städtebauliche Entwurf für den Bebauungsplan dienen in vielfältiger Weise dazu, die strategischen Ziele der Stadt Neustadt a. Rbge. zu erreichen.

Vielfältige Wohnformen wie Einfamilien-, Mehrfamilien- und Reihenhäuser unterstützen besonders das Konzept „Neustädter Land – Familienland“. Eine Bebauung, die barrierefreies Wohnen begünstigt, berücksichtigt die Auswirkungen des demografischen Wandels. Auch die zentrale Lage des Gebiets und die damit verbundenen kurzen Wege machen das Gebiet für Senioren besonders geeignet.

Darüber hinaus schafft die Planung die Voraussetzungen für ein attraktives Wohnumfeld in einem anspruchsvollen Wohngebiet. Das Thema „Wohnen am Wasser“ ist besonders geeignet, Aufenthaltsqualitäten im öffentlichen Raum zu schaffen.

Ein besonderes Energiekonzept berücksichtigt die Thematik Klimaschutz und Nutzung regenerativer Energien. Hierzu gehören beispielsweise eine kompakte Bebauung sowie die Anordnung der Baufenster, die eine optimale Nutzung der Sonnenenergie ermöglicht.

So geht es weiter

Die frühzeitige Beteiligung des Bebauungsplans wird zur Zeiteinsparung ohne weitere politische Beschlussfassung durchgeführt, sobald die erforderlichen Unterlagen erarbeitet wurden. Es ist angestrebt, den Bebauungsplan bis Ende 2015 zur Rechtskraft zu bringen, sodass Anfang 2016 die Erschließung erfolgen kann. Die weiteren Abschnitte des Rahmenkonzeptes sollen dann weiterhin bedarfsgerecht entwickelt werden.

Anlagen:

- 1.1 Stadtteilentwicklung „Auenland“, Rahmenplanung 1997 - Gesamtkonzept -
- 1.2 Übersicht der Bebauungspläne im Auenland
- 2.1 Rahmenplan „Auenland-Nord“
- 2.2 Legende zum Rahmenplan
3. Städtebaulicher Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 159 D1.1, D2/3, H, I „Auengärten“, Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt

Sachgebiet 610 - Stadtplanung -
Sachbearbeitung: Frau Kull, Tel.-Nr.: 05032 84-310