

Stadt Neustadt a. Rbge. – Postfach 3262 – 31524 Neustadt a. Rbge.

Region Hannover  
Postfach 147  
30001 Hannover

**Fachdienst Planung und Bauordnung**

Dienstgebäude: Theresenstraße 4, Eingang C; 1. OG; Raum 119

Einheitliche Sprechzeiten: Dienstag 8:00 – 13:00 Uhr

Donnerstag 13:00 – 18:00 Uhr

Freitag 8:00 – 12:00 Uhr

und nach Vereinbarung

(Auskünfte zu weiteren Sprechzeiten: 05032 84-0)

Ansprechpartner: **Herr Nülle**

Telefon: 05032 84-200

Fax: 05032 84-7200

Email: [knuelle@neustadt-a-rbge.de](mailto:knuelle@neustadt-a-rbge.de)

Internet: [www.neustadt-a-rbge.de](http://www.neustadt-a-rbge.de)

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Mein Zeichen	Datum
61.01	05.08.2015	Nü/RROP 2015	29.09.2015

**Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogrammes 2015 (RROP 2015) für die Region Hannover; Beteiligungsverfahren mit Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 10 Abs. 1 ROG i. V. m. § 3 Abs. 2 und 3 NROG; Stellungnahme der Stadt Neustadt a. Rbge.**

Sehr geehrte Frau Beuning,

ich bedanke mich für die Beteiligung an der Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms 2015 für die Region Hannover. Wir haben Ihre Unterlagen geprüft und möchten dazu die nachfolgend aufgeführten Anregungen und Hinweise geben.

**Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur (Kap. 2)**

Der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. hat auf der Grundlage des sich bewährten dreistufigen Neustädter Gliederungssystem für die städtebauliche Entwicklung der Stadt am 10.07.2015 Ziele zur Entwicklung von Wohnbauland in Neustadt a. Rbge. beschlossen. Danach wird die Entwicklung von Wohnbauland zukünftig unter Einhaltung definierter städtebaulicher Zielsetzungen vorgenommen. Diese sind als Zusammenfassung diesem Schreiben als Anlage beigefügt.

In diesen Leitlinien zur Wohnbauentwicklung ist dargelegt, dass vor dem Hintergrund des demografischen Wandels und der dispersen Siedlungsstruktur im Neustädter Land dem Grundgedanken von Dorfverbänden bzw. Dorfkooperationen mittlerweile große Bedeutung zukommt. Das Verhältnis der Grunddaseinsfunktionen Versorgen und Wohnen ist in den vom Rat festgelegten kooperierenden ländlichen Kleinzentren konzeptionell aufeinander abzustimmen. Als kooperierende ländliche Kleinzentren gelten:

**Hagen/Eilvese:** Der Stadtteil Hagen übernimmt die Funktion als ländliches Kleinzentrum insbesondere durch die gute Anbindung an die Kernstadt Neustadt a. Rbge. und das Oberzentrum Hannover über den schienengebundenen ÖPNV und stellt somit einen attraktiven Wohnstandort für Pendler dar. Des Weiteren wird die Grundversorgung in den Bereichen Nahversorgung, medizinische Versorgung und Bildung in Hagen durch die ortsansässigen Dienst-

leistungen und Institutionen gedeckt. Ergänzt werden diese durch das Infrastrukturangebot in Eilvese. Insbesondere die Vernetzung der Stadtteile durch den schienegebundenen Nahverkehr, aber auch durch die L 192 begründet die Festlegung von Hagen und Eilvese als kooperierendes ländliches Kleinzentrum. Im Verflechtungsbereich leben 8.049 Einwohner.

Mandelsloh/Helstorf: Der Schwerpunkt der Nahversorgung mit Lebensmitteln liegt auf dem Stadtteil Mandelsloh. In den infrastrukturellen Bereichen der medizinischen Versorgung, der Bildung und sonstigen Angeboten ergänzen sich die beiden Stadtteile. Die Stadtteile Mandelsloh und Helstorf sind insbesondere durch die bereits heute vielfältige Zusammenarbeit als kooperierende ländliche Kleinzentren definiert. Die Versorgungsfunktion bezieht sich auf das nordöstliche Stadtgebiet. In dem Verflechtungsbereich leben 7.357 Einwohner.

Über diese Dorfverbände hinaus sind vom Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. zwei weitere ländliche Kleinzentren definiert worden.

Bordenau: Der Stadtteil Bordenau nimmt im südlichen Stadtgebiet eine Sonderstellung ein. Bereits heute ist spürbar, dass Infrastrukturen im Ort verloren gehen. Dies ist insbesondere darin begründet, dass Bordenau keinen Verflechtungsbereich aufweisen kann. Die Zentrenfunktion ist derzeit durch die Qualität als Wohnstandort begründet. Insbesondere durch die Nähe zur B 6 und die Anbindung an den Bahnhof Poggenhagen ist Bordenau für Pendler in die Landeshauptstadt Hannover attraktiv. Mit der Ausweisung von Wohnbauland sollte jedoch in Bordenau vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklungen und der nicht gesicherten Existenz der Nahversorgung maßvoll umgegangen werden.

Mardorf: Der Stadtteil Mardorf ist als ländliches Kleinzentrum Sonderstandort mit touristischem Schwerpunkt; zudem ist er gemäß dem Einzelhandelskonzept der Stadt ein Nahversorgungsstandort. Die Zentrenfunktion ergibt sich zum einen aus der Nahversorgungssituation mit Lebensmitteln und zum anderen insbesondere aus den touristisch infrastrukturellen Angeboten bedingt durch die Lage am Steinhuder Meer. Zwar bezieht sich die Versorgungsfunktion des Standortes primär auf den Standort Mardorf, dennoch besitzt Mardorf über die Stadtgrenzen Neustadt a. Rbge. hinaus Strahlkraft und nimmt daher eine besondere Stellung ein. Mardorf hat nach dem Entwurf des RROP 2015 im Wesentlichen die besondere Entwicklungsaufgabe Tourismus sowie die besondere Entwicklungsaufgabe Erholung, die der Stadt Neustadt a. Rbge. gemeindebezogen zugewiesen ist, besondere Entwicklungsaufgabe Erholung, die der Stadt Neustadt a. Rbge. gemeindebezogen zugewiesen ist, zu erfüllen. Damit ist die Sicherung und Entwicklung von über den eigenen Bedarf hinausgehenden Anlagen und Einrichtungen für den Tourismus und die Erholung der Bevölkerung verbunden. Am Nordufer des Steinhuder Meeres sind sowohl Bereiche für die ruhige Erholung in Natur und Landschaft als auch für intensive Nutzung durch die Bevölkerung zu ermöglichen, zudem ist der Dorfkern als touristischer Standort zu stärken und zu entwickeln. Im Verflechtungsbereich leben 3.372 Einwohner.

Diese oben aufgeführten (kooperierenden) ländlichen Kleinzentren sollen unter Beachtung ihrer jeweiligen Ausgangslage, Ausstattung und Eignung gesichert und über den Eigenbedarf hinaus weiterentwickelt werden. Für zukünftig geplante Neubaugebiete soll eine der jeweiligen Dorfstruktur entsprechende bauliche Verdichtung gewählt werden. Die Stadtteile sollen darüber hinaus aufgrund ihrer bereits vorhandenen Infrastrukturausstattung Versorgungsfunktionen für die umliegenden Dörfer übernehmen. Diese dezentrale Versorgungskonzeption soll dem allgemeinen Trend der Verödung der Dörfer entgegenwirken und durch Bündelung der Einrichtungen zu einer Stärkung der Infrastruktur führen.

Es ist aus meiner Sicht für die erfolgreiche Umsetzung dieses konzeptionellen Ansatzes der Stadt Neustadt a. Rbge. essentiell, dass die Region Hannover diesen Grundgedanken regionalplanerisch unterstützt und neben Eilvese auch Hagen im RROP 2015 als „ländlich strukturierte Siedlung mit der Ergänzungsfunktion Wohnen“ berücksichtigt. In dem Grundsatz 1.3.02 weist die Region Hannover selbst auf intraregionale Kooperationen hin und hebt in der Erläuterung dieses Grundsatzes das Mühlenfelder Land mit Hagen explizit hervor.

Auch Mardorf sollte im RROP 2015 als „ländlich strukturierte Siedlung mit der Ergänzungsfunktion Wohnen“ Berücksichtigung finden, da durch die besonderen Entwicklungsaufgaben Tourismus und Erholung die Sicherung und Entwicklung von über den eigenen Bedarf hinausgehenden Anlagen und Einrichtungen für den Tourismus und die Erholung der Bevölkerung verbunden ist. Die weitere besondere Entwicklung Mardorfs als touristischer Standort bedingt naturgemäß zugleich eine Stärkung und Entwicklung der bereits vorhandenen Infrastruktur (z.B. Wohnen und Versorgung). Mardorf ist daher aufgrund der Ausgangslage, Ausstattung und Eignung als „ländlich strukturierte Siedlung mit der Ergänzungsfunktion Wohnen“ in das RROP 2015 aufzunehmen.

In diesem Zusammenhang halte ich es insgesamt für erforderlich, dass die beiden Stadtteile Hagen und Mardorf neben denen im RROP aufgeführten Stadtteilen als Nahversorgungsschwerpunkte festgelegt werden. Ich möchte an dieser Stelle darauf hinweisen, dass insbesondere Hagen durch die Dorferneuerungsplanung eine ausgesprochen positive Entwicklung nimmt, die u.a. dazu geführt hat, dass Infrastruktur erweitert (z.B. Edeka-Markt) oder sogar neu geschaffen wurde bzw. wird (z.B. Apotheke, Seniorenwohnen).

Das RROP 2015 stellt in der Erläuterung des Ziels 2.1.4.04 dar, dass bei den Funktionszuweisungen vorhandene Einzelhandelskonzepte der Städte und Gemeinden berücksichtigt worden seien. In der Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt, das sich derzeit in politischer Beratung befindet, sind als Nahversorgungszentren außerhalb der Kernstadt Mardorf, Hagen und Mandelsloh sowie als Nahversorgungslage Mariensee festgelegt worden. Diese zentralen Versorgungsbereiche bzw. -lage wurden aufbauend auf der Zentrenstruktur aus dem Jahr 2009 sowie vor dem Hintergrund der aktuellen Situation in Neustadt a. Rbge. definiert und abgegrenzt. Alle diese Standorte erfüllen (mit Ausnahme Mariensees) nach Auffassung der Gutachter und der Stadt die erforderlichen Kriterien für zentrale Versorgungsbereiche. Im Stadtteil Mariensee sind entlang der Höltystraße mehrere Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe vorhanden, die bereits einen gewissen Zentrencharakter erkennen lassen. Ein für die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches unverzichtbarer Lebensmittelmarkt ist gegenwärtig jedoch (noch) nicht vorhanden.

Wie schon im RROP 2005 wird auch in dem vorliegenden Entwurf des RROP 2015 ländlich strukturierten Siedlungen, die keine Ergänzungsfunktion Wohnen wahrnehmen, die Funktion Eigenentwicklung zugewiesen und damit eine regionalplanerische Zielaussage zur zukünftigen Entwicklung dieser Stadtteile getroffen. Der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. hat beschlossen, dass in den Dörfern und ländlichen Siedlungen, die keine ländlichen Kleinzentren sind, das Wohnbaulandangebot weitgehend auf Baulücken und Bestandsimmobilien beschränkt werden soll. Im Einzelfall kann im Rahmen der Nachverdichtung ggf. durch die Änderung rechtskräftiger Bebauungspläne und durch Satzungen nach BauGB weiteres Baurecht bei besonderem Bedarf zum Zwecke der Wohnbebauung geschaffen werden. In der Erläuterung zum RROP 2015 wird unter 2.1.4.03 ausgeführt, dass die durchschnittliche Inanspruchnahme neuer Flächen in den Flächennutzungsplänen der Städte und Gemeinden für die vergangenen 7,5 Jahre bei 2,2 % liegt. Aus Sicht der Stadt zeigt dieses Ergebnis der Siedlungsflächenstrukturanalyse jedoch keinesfalls, dass sich die Entwicklungsspielräume bewährt ha-

ben, sondern, dass diese viel zu hoch angesetzt sind. Ein Basiszuschlag von 2% wäre nach Einschätzung der Stadt vollkommen ausreichend und sollte so im RROP 2015 auch festgelegt werden.

### **Rohstoffgewinnung (Kap. 3.2.3)**

Die Bergbehörde (LBEG) ist bei der Gewinnung von Erdgas aus unkonventionellen Lagerstätten auch an die Ziele der Raumordnung gebunden, die als entgegenstehende öffentliche Interessen in den bergrechtlichen Verfahren zu beachten sind. Eine Prüfung im Hinblick auf die Ziele der Raumordnung ist insbesondere im Betriebsplanverfahren für die Aufsuchung möglich. Hierbei ist zu prüfen, ob von den für die Aufsuchung vorgesehenen Bohrstandorten ggf. Auswirkungen auf andere Raumnutzungen entstehen könnten. So könnten Konflikte auftreten, wenn die Bohrstandorte an oder in sensiblen Gebieten wie z.B. Wasserschutz- oder Wassergewinnungsgebieten errichtet werden sollen.

Vor dem Hintergrund der derzeit im Bereich Nöpke am Wassergewinnungsgebiet Nöpke geplanten Probebohrungen des Exxon-Konzerns hält es die Stadt Neustadt a. Rbge. für geboten, dass im RROP 2015 z.B. Ausschlusspufferzonen um sensible Gebiete wie z.B. Wasserschutz- oder Wassergewinnungsgebiete definiert werden, damit auch dann ein Schutz gewährleistet wird, wenn Bohrstandorte nicht innerhalb, sondern am Rande von Schutzgebieten errichtet werden sollen. Denkbar wäre auch, im RROP 2015 dem Gewässerschutz in Bezug zur Aufsuchung und Gewinnung von Erdgas aus unkonventionellen Lagerstätten den Vorrang einzuräumen.

### **Schieneverkehr (Kap. 4.1.2)**

Die Stadt Neustadt a. Rbge. regt an, dass die aufgrund neuer Rahmenbedingungen für die Region Hannover zu favorisierende alternative Trassenführung für die sog. Y-Trasse mit den nach Einschätzung der Region Hannover wesentlichen Folgen für die betroffenen Städte und Gemeinden im RROP 2015 aufgenommen wird.

### **Straßenverkehr (Kap. 4.1.5)**

Vor dem Hintergrund der herrschenden Verkehrsprobleme in den Stadtteilen Neustadt-Kernstadt und Poggenhagen hat die Stadt sich entschieden, den Verkehrsentwicklungsplan aus dem Jahr 2006 zu aktualisieren. Im Rahmen dieser Fortschreibung hat eine eingesetzte Arbeitsgruppe Lösungsvorschläge zur Beseitigung der langen Schließzeiten u.a. an den beiden höhengleichen Bahnübergänge im Zuge der B 442 und der K 336 im Stadtteil Poggenhagen erarbeitet. Als Vorzugsvariante ist die Aufhebung der beiden Bahnübergänge, der Bau einer Straßenüberführung und einer Eisenbahnüberführung (Geh-/Radwegtunnel) vorgesehen. Der zuständige Fachbereich Verkehr der Region Hannover wird in Kürze mit den Planungen beginnen. Eine entsprechende Planungsvereinbarung mit der DB Netz, der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr und der Stadt Neustadt a. Rbge. wird derzeit endabgestimmt. Zur frühzeitigen Trassensicherung sollte der neue Verlauf der K 336 als „Vorbehaltsgebiet Straße“ in das RROP 2015 aufgenommen werden.

### **Gewerbliche Wirtschaft (Kap. 4.2)**

Die Stadt Neustadt a. Rbge. verfügt im zentralen Siedlungsgebiet über ein Gewerbegebiet (Gewerbegebiet Ost), welches über eine große Ausstattung an Arbeitsplätzen verfügt. Es wird angeregt, im RROP 2015 nicht nur den Innenstadtbereich Neustadts, sondern auch das genannte Gebiet als Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten auszuweisen. Ziel ist die Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen sowie die Leistungsfähigkeit als Wohn-, Dienstleistungs- und Arbeitsstandort zu erhalten und zu verbessern.

### **Erneuerbare Energien (Kap. 4.4.3)**

Die Stadt Neustadt a. Rbge. führt derzeit das Planverfahren für den sachlichen Teilflächennutzungsplan „Windenergie“ durch. Die öffentliche Auslegung hat im September/Okttober 2015 stattgefunden. Die Flächenkulisse für die Stadt Neustadt a. Rbge. ist im Detail mit der Region Hannover abgestimmt worden. Dabei ist die von der Region Hannover beauftragte artenschutzrechtliche Konfliktstudie (Arbeitsgemeinschaft Biotop- und Artenschutz GbR: Beurteilung von Suchräumen für Windenergie hinsichtlich Avifauna und Fledermäusen im Rahmen des RROP der Region Hannover, Februar 2015) vollumfänglich berücksichtigt worden. Zwischen den „Vorranggebieten Windenergienutzung“ der Region Hannover und den „Konzentrationsflächen Windenergienutzung“ der Stadt Neustadt a. Rbge. kommt es in Einzelfällen zu geringen Abweichungen der Flächenausprägung, die sich im Rahmen der Konkretisierung der Flächen durch die Stadt Neustadt a. Rbge. ergeben haben. Diese sind jedoch mit der Region Hannover im Detail abgestimmt worden.

Ich weise ferner darauf hin, dass Kleinwindenergieanlagen, die je nach Typ und Konstruktion als freistehende Anlagen Höhen von 50 m und mehr erreichen, nach zurzeit herrschender Meinung als Einzelanlagen und nicht als raumbedeutsam eingestuft werden, die Konzentrationswirkungen von RROP bzw. von Flächennutzungsplänen unterlaufen könnten. Die Stadt Neustadt a. Rbge. hat im Entwurf des sachlichen Teilflächennutzungsplans „Windenergie“ entsprechende Regelungen als textliche Darstellungen getroffen. Ich würde es begrüßen, wenn auch die Region Hannover im RROP 2015 hierzu Regelungen oder Hinweise aufnehmen könnte.

Bei Fragen erreichen Sie Herrn Nülle unter der oben genannten Telefonnummer bzw. Emailadresse.

Mit freundlichem Gruß

Uwe Sternbeck

*Anlage*

# **Ziele zur Entwicklung von Wohnbauland Stadt Neustadt a. Rbge.**



## **- Leitsätze und Erläuterungen -**

**gemäß Ratsbeschluss vom 10.07.2014**

## Inhalt

1. Einleitung .....	3
2. Ziele zur Entwicklung von Wohnbauland: .....	4
3. Wohnbaulandentwicklungsleitlinien im Kontext zum RROP Region Hannover 2015 .....	5
4. Erläuterung der Leitsätze .....	6
Zu 1. Zentrale-Orte-System .....	6
Zu 2. Ländliche Kleinzentren im Stadtgebiet Neustadt a. Rbge.....	6
Zu 3. Innen- vor Außenentwicklung.....	10
Zu 4. Bedarfsgerechte und bestandsorientierte Siedlungsentwicklung.....	11
Zu 5.Immissionsschutz .....	11
Zu 6. Natur- und Umweltschutz.....	11
Zu 7. klimafreundliche Mobilität.....	11
Zu 8. Infrastruktur .....	12
5. Fazit .....	12
Literaturhinweise .....	13
Anhang.....	14

## **1. Einleitung**

Der Siedlungsentwicklung kommt im Rahmen des demographischen Wandels und der Klimaschutzstrategien eine hohe Bedeutung zu. Durch stagnierende bzw. rückläufige Einwohnerzahlen braucht es in der Siedlungsplanung Planungsansätze, Methoden und Maßnahmen, um Lebensqualitäten in den Stadtteilen zu erhalten. Dabei stehen im Fokus die Anbindung von Wohnbebauung an soziale und technische Infrastrukturen sowie die Sicherung der Nahversorgung und die Mobilität. Durch ein kompaktes Siedlungsgefüge sollen attraktive Strukturen für ältere Menschen in den Stadtteilen geschaffen werden, die auch für Familien und Kinder von Vorteil sind.

Zudem werden Strom- und Wärmeverbrauch sowie Verkehr als große Verursacher von CO<sub>2</sub>-Emissionen durch die Siedlungsstruktur nachhaltig beeinflusst. Durch eine vorausschauende klimagerechte Siedlungsplanung werden mittel- und langfristig entscheidende Voraussetzungen für den Klimaschutz und die Anpassung an die zu erwartenden Folgen des Klimawandels geschaffen.

Mit dem Ratsbeschluss über das Aktionsprogramm Klimaschutz und Siedlungsentwicklung Neustadt a. Rbge. hat die Stadt einen wichtigen und zukunftsweisenden Schritt in Richtung einer klimagerechten, nachhaltigen und den demographischen Entwicklungen angepasster Siedlungsentwicklung getan. Dieses Bestreben soll durch die hier aufgeführten Leitsätze und Ziele zur Wohnbaulandentwicklung weiterhin intensiviert werden.

Gemäß § 94 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) wurden die Ortsräte zu den Zielen zur Entwicklung von Wohnbauland in Neustadt a. Rbge. angehört und ihnen Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Abschließend wurde ein wohnbaulandpolitischer Grundsatzbeschluss von den politischen Gremien und final vom Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. am 10.07.2014 gefasst, der hier in zusammengefasster Form dokumentiert ist.



## **2. Ziele zur Entwicklung von Wohnbauland:**

Die Entwicklung von Wohnbauland in der Stadt Neustadt a. Rbge. wird zukünftig unter Einhaltung der nachfolgenden städtebaulichen Zielsetzungen vorgenommen:

1. Analog zu den Vorgaben der Landesplanung und Raumordnung (Zentrale Orte Prinzip) ist das Neustädter dreistufige Gliederungssystem als Grundlage für die städtebauliche Entwicklung der Stadt Neustadt a. Rbge. weiterhin bindend.
2. Die Kernstadt Neustadt a. Rbge. soll als Siedlungsschwerpunkt vorrangig Wohnentwicklungsstandort sein. Die Stadtteile, die gesicherte ländliche Kleinzentren sind, sollen bedarfsgerecht eine über die Eigenentwicklung hinausgehende Siedlungsentwicklung anbieten. In den übrigen Dörfern, die keine Versorgungsschwerpunkte sind, wird neues Wohnbauland in einem Umfang von 2 % der Siedlungsfläche vorgehalten, um den Bedarf Bauwilliger zu decken. Baulücken und Bestandsimmobilien sind bevorzugt zu nutzen. Sofern dies nachweislich nicht möglich ist, kann im Einzelfall eine Nachverdichtung über Satzungen gemäß dem BauGB erfolgen.

Folgende Stadtteile sind ländliche bzw. kooperierende ländliche Kleinzentren:

- Hagen / Eilvese
- Mandelsloh / Helstorf
- Mardorf
- Bordenau

Das Verhältnis der Grunddaseinsfunktionen Versorgen und Wohnen in den kooperierenden ländlichen Kleinzentren ist konzeptionell aufeinander abzustimmen.

3. Der Innenentwicklung wird Vorzug vor der Außenentwicklung gegeben. Dies soll als wesentlicher ökologischer sowie ökonomischer und sozialer Aspekt der gesamtäumlichen Stadtentwicklung gelten. Eine Innenentwicklung die dem historisch gewachsenen und landwirtschaftlich geprägten Ortscharakter widerspricht, muss ausgeschlossen werden.
4. Mit der Ausweisung von Wohnbauland muss sparsam und vorausschauend umgegangen werden. Zur Vermeidung von Überangeboten und zur Sicherung der langfristigen Nutzung vorhandener Gebäudesubstanz muss Wohnbauland bedarfsgerecht entwickelt werden.
5. Die Flächen zur Wohnbaulandentwicklung sind so zu wählen, dass die Immissionsbelastungen für die Fläche und deren zukünftigen Bewohner möglichst gering sind.
6. Ökologisch sensible Bereiche sind von der Wohnbaulandentwicklung ausgeschlossen.
7. Wohnbaulandentwicklungsflächen sollen optimal an den ÖPNV angebunden sein und einen wesentlichen Beitrag zur Verbesserung der Mobilität, insbesondere in Bezug auf die Stärkung des Umweltverbundes (ÖPNV, Rad- und Fußgängerverkehr), leisten.
8. Die technische Infrastruktur zur Erschließung von Wohnbaulandflächen soll möglichst bereits vorhanden sein und die Bebauung der Fläche zu einer optimalen Auslastung der Infrastruktur führen. Dies steht auch im Kontext der Minimierung von Infrastrukturfolgekosten.

Die Leitsätze sind mit den Zielen des Klimaschutzes (Aktionsprogramm Klimaschutz und Siedlungsentwicklung Neustadt a. Rbge.) abgestimmt und sind durch regelmäßige Kontrolle und Aktualisierung raumrelevanter Entwicklungen anzupassen.

### 3. Wohnbaulandentwicklungsleitlinien im Kontext zum RROP Region Hannover 2015

Mit den Wohnbaulandentwicklungsleitlinien folgt die Stadt Neustadt a. Rbge. den Vorüberlegungen zum Regionalen Raumordnungsprogramm der Region Hannover 2015. Kompakte Siedlungsformen mit einer Mischung verschiedener Nutzungen bieten kurze Wege für ältere Menschen und Familien, stärken die Auslastung der sozialen und technischen Infrastrukturen und bieten somit den Kommunen wichtige finanzielle Vorteile. Der Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung zu geben ist eines der Ziele laut Zukunftsbild 2025 der Region Hannover. In diesem heißt es sinngemäß, dass die Idee der zentralörtlichen Gliederung weiter zu verfolgen ist und die Zentren der Region als Versorgungsorte für das Umland zu entwickeln und zu stärken sind. Dabei sollen im Rahmen der Innenentwicklung innerörtliche Freiflächen in ihren Naherholungsfunktionen erhalten bleiben. Zudem gilt es Orte, die von sinkenden Einwohnerzahlen betroffen sind, mit alternativen Konzepten von der Grundversorgung nicht abzuschneiden und die Lebensqualität im Ort zu erhalten. Als Wege zur Umsetzung des Zukunftsbildes gibt die Region folgende Handlungsschwerpunkte vor:

#### Auf Ebene des RROP und der Regionalplanung

- Zentrale Orte durch Entwicklungsmöglichkeiten stärken
- Siedlungsentwicklung an Standorten konzentrieren, die infrastrukturell versorgt und mit guter Bedienqualität an den ÖPNV angebunden sind
- Konsequente integrierte Siedlungs-, Verkehrs- und Infrastrukturentwicklung verfolgen
- Außenentwicklung begrenzen
- Siedlungsentwicklung in ländlichen Orten ohne ausreichende Bildungs- und Versorgungsinfrastruktur an die demographische Entwicklung anpassen
- Bei den ländlich strukturierten Siedlungen mit der Ergänzungsfunktion Wohnen **Konzentration** auf diejenigen Orte, in denen **langfristig** tragfähige Infrastrukturangebote (z. B. Grundschulstandorte, Nahversorgungseinrichtungen) gesichert werden können
- Innenentwicklungspotenziale erheben, Brachflächen- und Baulückenkataster auf regionaler Ebene aufstellen
- Nachweis eines fehlenden Innenentwicklungspotenzials zur Voraussetzung für neue Flächenentwicklung machen

## **4. Erläuterung der Leitsätze**

### **Zu 1. Zentrale-Orte-System**

Grundlage einer möglichst flächensparenden, die vorhandenen Verkehrssysteme und Infrastrukturangebote nutzenden und damit auch klimaschonenden Siedlungsentwicklung ist das Prinzip der dezentralen Konzentration. Dieses für das Stadtgebiet Neustadt a. Rbge. angewandte Prinzip wurde durch den Flächennutzungsplan 2000 und das Regionale Raumordnungsprogramm der Region Hannover 2005 definiert.

Entsprechend dem Leitbild der „Einheit von Siedlungs- und Verkehrsentwicklung“ (Ausrichtung auf den ÖPNV) und dem Oberziel „Verhindern von Zersiedelung“ ist im RROP 2005 ein abgestuftes Siedlungsstrukturkonzept verankert. Die Siedlungsentwicklung ist generell auf die zentralörtlichen Standorte (Zentrale Orte) innerhalb einer Gemeinde auszurichten. Entlastungsfunktionen können ergänzend von besonders geeigneten ländlichen Siedlungen übernommen werden. Die übrigen Dörfer/ländliche Siedlungen sind im Sinne der angestrebten dezentralen Konzentration von zusätzlichen Siedlungserweiterungen weitgehend freizuhalten.

Die Stadt Neustadt a. Rbge. folgt diesem Modell der Raumentwicklung. Dabei wird folgende Siedlungsstruktur definiert:

- Kernstadt Stadt Neustadt a. Rbge. – Siedlungsschwerpunkt
- ländliche Kleinzentren – bedarfsgerechte Entwicklung über den Eigenbedarf hinaus
- ländliche Siedlungen (Dörfer) – Eigenentwicklung im Sinne von Nachverdichtung

### **Zu 2. Ländliche Kleinzentren im Stadtgebiet Neustadt a. Rbge.**

Vor dem Hintergrund einer stagnierenden bzw. rückläufigen Bevölkerungsentwicklung wird es erforderlich, Siedlungsschwerpunkte zu überdenken und die verbleibende Entwicklung zur Stärkung einzelner Infrastrukturangebote zu nutzen. Das Neustädter dreistufige Gliederungssystem als Grundlage für die städtebauliche Entwicklung der Stadt Neustadt a. Rbge. ist gemäß der aktuellen Entwicklungen in Bezug auf demographische Eckdaten und die Entwicklung der ländlichen Kleinzentren insbesondere im Kontext der Grundschulstandortentwicklung anzupassen. Das bisher in der Bauleitplanung angewendete „Einheimischen-Modell“ wird nicht weiter angewendet. Der Bedarf, die Wohnbaulandentwicklung in den Dörfern, die keine ländlichen Kleinzentren sind, über Bauleitplanung zu steuern, besteht nicht.

Die Kernstadt Neustadt a. Rbge. ist Schwerpunkt für Wohnungsbauentwicklung und Gewerbeansiedlung (RROP 2005). Hier sollen alle zentralen Einrichtungen zur Deckung des höheren und gehobenen Bedarfs bereitgestellt werden. Dazu sollen Siedlungserweiterungen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der Bauleitplanung ausgewiesen werden. Die Stadt Neustadt a. Rbge. hat den Siedlungsbereich „Auenland“ kontinuierlich und bedarfsgerecht entwickelt. Die Siedlungsentwicklung der vergangenen zehn Jahre in der Kernstadt ist von einer hohen Nachfrage geprägt. Dies verdeutlicht, dass die Attraktivität von Wohnstandorten mit guter Anbindung an soziale Infrastrukturen, Nahversorgungsmöglichkeiten und den schienengebundenen Nahverkehr hoch ist und kompakte Stadtstrukturen mit kurzen Wegen einen wesentlichen Ansiedlungsgrund darstellen.

Ländliche Kleinzentren stellen gemäß RROP 2005 Stadtteile dar, die festgelegte Mindestkriterien bezüglich der Übernahme von Versorgungsfunktionen erfüllen müssen.

Die Zentren sollen die Deckung des örtlichen Grundbedarfes sicherstellen. Dazu zählen insbesondere:

- ✓ Nahversorgungsmöglichkeiten (Lebensmittelgeschäft, Bäckerei, Metzgerei, Getränkehandlung, aber auch Hofladen und Kiosk)
- ✓ Dienstleistungen (Zweigstelle eines Kreditinstitutes, Friseur, Gasthaus evtl. auch mit Übernachtungsmöglichkeit)
- ✓ medizinische Versorgung (Allgemeinmediziner, Apotheke, Zahnarzt, Praxis für Therapien)
- ✓ Grundschule mit Turnhalle und Sportplatz
- ✓ Kindertagesstätte (Krippe, Kindergarten, Hort)
- ✓ Kirchliche Einrichtungen (Kirche, Gemeindehaus, Friedhof)
- ✓ gute ÖPNV-Anbindung (wenn möglich durch den schienengebundenen Nahverkehr oder durch unmittelbare Busanbindung mit Fahrzeit unter 30 Min. zur Kernstadt)
- ✓ weitere Handwerks-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe

Es müssen nicht zwingend alle Kriterien erfüllt sein; jedoch sollte aus der Menge und der Qualität der Angebote deutlich eine zentrale Versorgungsfunktion ablesbar sein. Denkbar ist auch, dass sich in Arbeitsteilung Schwerpunkte in der Versorgungsfunktion der verschiedenen Kleinzentren entwickeln. Ein ländliches Kleinzentrum sollte allerdings, um mittelfristig funktionsfähig zu sein, eine Einwohnerzahl inklusive Einzugsbereich von mindestens 3.000 bis 4.000 haben. Vor dem Hintergrund der aktuellen demographischen Entwicklungen ist die dreigliedrige Zentrenbildung mit den Konzepten anderer Fachdisziplinen, wie insbesondere die „Entwicklung der Grundschulstandorte“ und die „Angebotsstruktur für ältere Menschen“, abzustimmen. Um die Wirksamkeit dieses Modells zu erreichen, muss die Festlegung der Zentren **verbindlich** und **langfristig gesichert** erfolgen.

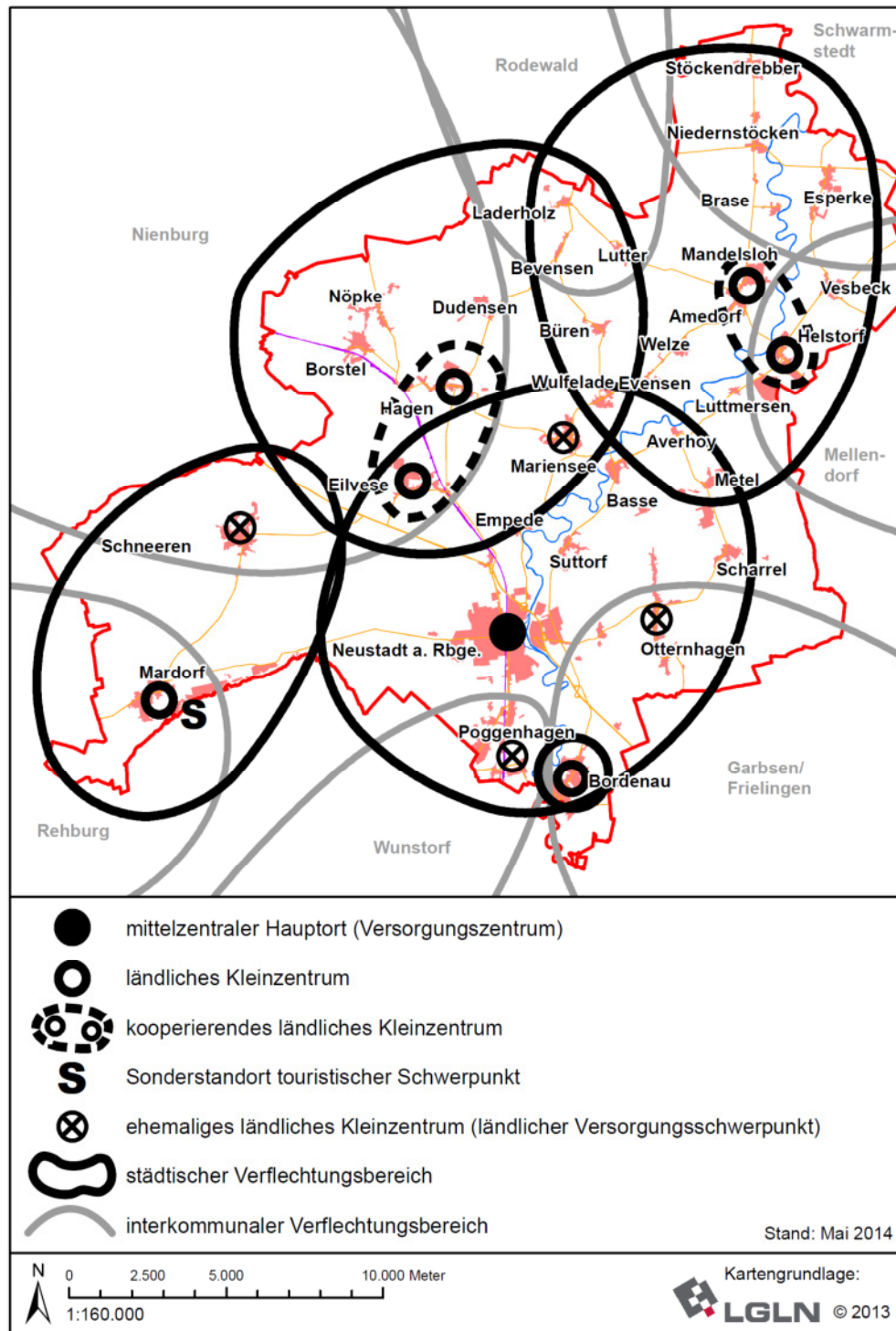
Ein baulandpolitischer Grundsatzbeschluss, der eine bestandsorientierte und auf das Mittelzentrum Neustadt a. Rbge. sowie die ländlichen Kleinzentren konzentrierte Siedlungsentwicklung anstrebt, ist zukunftsweisend und wird den demographischen und gesellschaftlichen Entwicklungen gerecht.

In vielen ländlichen Regionen, so auch in Neustadt a. Rbge. kann schon heute ein Überangebot auf dem Bauland- und Immobilienmärkten verzeichnet werden, wie durch beispielsweise die unbebauten und nur schwer zu veräußerbaren Flächen in den B-Plangebiet Nr. 309 in Schneeren sowie Nr. 711 in Helstorf deutlich wird. Da aber vielerorts innerörtliche Bauflächen sowie Bestandsimmobilien nicht als mobilisierbar bzw. nachfrageadäquat eingeschätzt werden, weisen Kommunen häufig trotz sinkender Bevölkerungszahlen Bauland auf der "Grünen Wiese" aus. Diese flächenexpansive Baulandpolitik führt zumeist zu einer Überangebotssituation, verbunden mit hohen Folgekosten für den kommunalen Haushalt, einem Wertverlust von Immobilien sowie der Gefahr städtebaulicher Funktionsverluste in Bestandsgebieten. Eine bestandsorientierte Siedlungsentwicklung ist daher empfehlenswert und die Ausweisung von Bauland sollte auf die zentralen Versorgungsorte der Kommune konzentriert werden.

Folgende Stadtteile, die eine Vielzahl der Kriterien erfüllen, werden als ländliche Kleinzentren bzw. kooperierende ländliche Kleinzentren vorgeschlagen (siehe Abb.):

- Hagen / Eilvese
- Mandelsloh / Helstorf
- Mardorf
- Bordenau

### Versorgungsorte und deren Verflechtungsbereiche in Neustadt a. Rbge.



### Hagen / Eilvese:

Der Stadtteil Hagen übernimmt die Funktion als ländliches Kleinzentrum insbesondere durch die gute Anbindung an die Kernstadt Neustadt a. Rbge. und das Oberzentrum Hannover über den schienengebundenen ÖPNV und stellt somit einen attraktiven Wohnstandort für Pendler dar. Des Weiteren wird die Grundversorgung in den Bereichen Nahversorgung, medizinische Versorgung und Bildung in Hagen durch die ortsansässigen Dienstleistungen und Institutionen gedeckt. Ergänzt werden diese durch das Infrastrukturangebot in Eilvese. Insbesondere die Vernetzung der Stadtteile durch den schienengebundenen Nahverkehr, aber auch durch die L 192 begründet die Festlegung von Hagen und Eilvese als kooperierendes ländliches Kleinzentrum. Im Verflechtungsbereich leben 8.049 Einwohner.

### Mandelsloh / Helstorf:

Der Schwerpunkt der Nahversorgung mit Lebensmitteln liegt auf dem Stadtteil Mandelsloh, der gemäß RROP 2005 als herausgehobener Nahversorgungsstandort eingestuft ist. In den infrastrukturellen Bereichen der medizinischen Versorgung, der Bildung und sonstigen Angeboten ergänzen sich die beiden Stadtteile. Die Stadtteile Mandelsloh und Helstorf sind insbesondere durch die bereits heute bestehende Zusammenarbeit der beiden örtlichen Grundschulen als kooperierende ländliche Kleinzentren definiert. Die Versorgungsfunktion bezieht sich auf das nordöstliche Stadtgebiet. In dem Verflechtungsbereich leben 7.357 Einwohner.

### Mardorf:

Der Stadtteil Mardorf ist als ländliches Kleinzentrum Sonderstandort mit touristischem Schwerpunkt, zudem ist er gemäß dem Einzelhandelskonzept der Stadt und dem RROP 2005 ein Nahversorgungsstandort. Die Zentrenfunktion ergibt sich zum einen aus der Nahversorgungssituation mit Lebensmitteln und zum anderen insbesondere aus den touristisch infrastrukturellen Angeboten bedingt durch die Lage am Steinhuder Meer. Zwar bezieht sich die Versorgungsfunktion des Standortes primär auf den Standort Mardorf, allerdings besitzt Mardorf über die Stadtgrenzen Neustadt a. Rbge. Strahlkraft und nimmt somit eine besondere Stellung ein.

Mardorf hat nach dem RROP 2005 im Wesentlichen die besondere Entwicklungsaufgabe Erholung, die der Stadt Neustadt a. Rbge. gemeindebezogen zugewiesen ist, zu erfüllen. Damit ist die Sicherung und Entwicklung von über den eigenen Bedarf hinausgehenden Anlagen und Einrichtungen für die Erholung der Bevölkerung verbunden. Am Nordufer des Steinhuder Meeres sind sowohl Bereiche für die ruhige Erholung in Natur und Landschaft als auch für intensive Nutzung durch die Bevölkerung zu ermöglichen, zudem ist der Dorfkern als touristischer Standort zu stärken und zu entwickeln.

Durch die Tages- und Übernachtungsgäste haben sich Gastronomen und Dienstleister im Bereich Wassersport, Golf und Klettern in Mardorf angesiedelt. Im Verflechtungsbereich leben 3.372 Einwohner.

## Bordenau

Der Stadtteil Bordenau nimmt im südlichen Stadtgebiet eine Sonderstellung ein. Bereits heute ist spürbar, dass Infrastrukturen im Ort verloren gehen. Dies ist insbesondere darin begründet, dass Bordenau keinen Verflechtungsbereich aufweisen kann. Die Zentrenfunktion ist derzeit durch die Qualität als Wohnstandort begründet. Insbesondere durch die Nähe zur B 6 und die Anbindung an den Bahnhof Poggenhagen ist Bordenau für Pendler in die Landeshauptstadt Hannover attraktiv. Mit der Ausweisung von Wohnbauland sollte jedoch in Bordenau vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklungen und der nicht gesicherten Existenz der Nahversorgung maßvoll umgegangen werden.

Die im Text erläuterten ländlichen Kleinzentren werden unter Beachtung ihrer jeweiligen Ausgangslage, Ausstattung und Eignung gesichert und über den Eigenbedarf hinaus weiterentwickelt. Für zukünftig geplante Neubaugebiete ist eine der jeweiligen Dorfstruktur entsprechende bauliche Verdichtung zu wählen. Es sollen im Interesse einer flächenschonenden Siedlungsentwicklung sowohl eine verdichtete als auch eine aufgelockerte Bebauung, vorzugsweise im Rahmen der Innenentwicklung, ermöglicht werden. Die Stadtteile sollen darüber hinaus aufgrund ihrer bereits vorhandenen Infrastrukturausstattung Versorgungsfunktionen für die umliegenden Dörfer übernehmen. Diese dezentrale Versorgungskonzeption soll dem allgemeinen Trend der Verödung der Dörfer entgegenwirken und durch Bündelung der Einrichtungen zu einer Stärkung der Infrastruktur führen.

Die Stadtteile Mariensee, Otternhagen, Poggenhagen und Schneeren sind zwar derzeit Grundschulstandorte, erfüllen jedoch sonst nur wenige Anforderungen, die an ein ländliches Kleinzentrum aus Sicht der Stadt- und Regionalplanung gestellt werden. Insbesondere werden hier die Schwachstellen in der medizinischen Versorgung bzw. im Nahversorgungsangebot gesehen, so dass kurze Wege für alle Teile der dort ansässigen Wohnbevölkerung nicht gewährleistet sind. Zudem weisen die Größe der Stadtteile sowie die Einzugsgebiete darauf hin, dass keine bzw. nur relativ wenige Verflechtungen zu anderen Stadtteilen bestehen und diese für umliegende Stadtteile geringe Versorgungsfunktionen übernehmen.

In den übrigen Dörfern, die keine Versorgungsschwerpunkte sind, wird neues Wohnbauland in einem Umfang von 2 % der Siedlungsfläche vorgehalten, um den Bedarf Bauwilliger zu decken. Dabei sind die im RROP der Region Hannover 2005 aufgeführten Siedlungsflächen maßgebend. Für die Stadtteile Mariensee, Otternhagen und Poggenhagen sind die Siedlungsflächen nachträglich zu ermitteln. Die Angabe 2 % bezieht sich auf 10 Jahre. Baulücken und Bestandsimmobilien sind bevorzugt zu nutzen. Sofern dies nachweislich nicht möglich ist, kann im Einzelfall eine Nachverdichtung über Satzungen gemäß dem BauGB erfolgen.

## **Zu 3. Innen- vor Außenentwicklung**

Zum Erhalt und zur optimalen Auslastung sozialer und technischer Infrastrukturen sowie des ÖPNV-Angebotes und der Einrichtungen, die der Nahversorgung dienen, ist die Förderung und Schaffung kompakter Siedlungsstrukturen durch planungsrechtliche Instrumente und Steuerung erforderlich. Durch eine Konzentration auf Innenentwicklung und Bestandspflege sowie Bestandserneuerung kann darüber hinaus die Wohn- und Lebensqualität in der Kernstadt sowie den Stadtteilkernen gesteigert werden. Neubaugebiete für das Wohnen sollen vorrangig durch die Schließung von Lücken im Siedlungsgefüge und/oder durch Siedlungsabrundungen entwickelt werden. Vor der Ausweisung von Neubaugebieten im Außenbereich ist zu prüfen, ob nicht Reserveflächen im Bestand, Freiflächen und/oder umzunutzende Grundstücke innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage in Anspruch genommen werden können. Um das Ausmaß der Flächeninanspruchnahme durch

den Wohnungsneubau möglichst klein zu halten, werden die Verdichtungsmöglichkeiten in den bestehenden Wohngebieten der Kernstadt und der ländlichen Wohnsiedlungen wahrgenommen.

#### **Zu 4. Bedarfsgerechte und bestandsorientierte Siedlungsentwicklung**

Ziel ist es, einerseits bedarfsadäquat Bauland bereitzustellen und andererseits die Neuinanspruchnahme von Freiflächen zu reduzieren. Ein wichtiges strategisches Instrument in diesem Zusammenhang ist ein Brachflächen- und Baulückenkataster, in dem alle Flächen im erschlossenen Innenbereich, die sich prinzipiell für eine Bebauung eignen, als Baulandreserven systematisch erfasst werden. Im Bestand ist insbesondere der Generationenwechsel in den Einfamilienhausgebieten der 1950er und 1960er Jahre durch aktive Maßnahmen zu unterstützen, um größere Leerstände in diesem Siedlungstyp, der stark von Alterung geprägt ist, zu vermeiden. Zudem wird hier auch die energetische Sanierung sowie die architektonische Aufwertung der Gebäudesubstanz eine wesentliche Rolle spielen.

#### **Zu 5. Immissionsschutz**

Durch verschiedene Nutzungsansprüche an den Gesamtraum kann es insbesondere in einem sensiblen Nutzungsbereich, wie der Bebauung zu Wohnzwecken, zu Nutzungskonflikten mit schädlichen Umwelteinwirkungen kommen. Daher ist gemäß den Zielen des RROP 2005 ein Heranwachsen von Wohngebieten an emittierende Anlagen zu vermeiden. Wohngebiete sollen nur in nicht belasteten Bereichen, in denen ein weiterer Freiflächenverlust städtebaulich und ökologisch vertretbar ist, ausgewiesen werden.

In der Stadt Neustadt a. Rbge. sind neben den schädlichen Umwelteinwirkungen durch Industrie und Gewerbe sowie dem Straßen- und Schienenverkehr insbesondere die Fluglärmproblematik durch den Fliegerhorst Wunstorf und in den ländlich strukturierten Siedlungen die Belastungen durch landwirtschaftliche Betriebe zu beachten.

#### **Zu 6. Natur- und Umweltschutz**

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz soll die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, die Nutzbarkeit der Naturgüter, die Pflanzen- und Tierwelt sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft nachhaltig gesichert werden. Demnach sind ökologisch sensible Bereiche von Bebauung freizuhalten.

Dabei ist auch auf den Erhalt schützenswerter Böden und den Erhalt bzw. die Verbesserung der Bodenqualität zu achten. Die steigende Gefährdung der Artenvielfalt ist auch eine Wirkfolge des Klimawandels, der durch Erhalt, Vernetzung und Schaffung von Biotopen, öffentlicher Grünfläche sowie privater Gärten entgegengewirkt werden sollte.

#### **Zu 7. klimafreundliche Mobilität**

Die Siedlungsentwicklung ist darauf auszurichten, unnötigen Verkehr zu vermeiden und den Wegeaufwand für die Alltagsaktivitäten und den Transportsektor so zu verkürzen, dass die Belastungen durch den Verkehr in ökologischer und sozialer Hinsicht verringert werden.

Eine klimafreundliche Mobilität trägt in der Kommune nicht nur dazu bei, CO<sub>2</sub>-Emissionen zu reduzieren, sondern verringert auch die Belastungen aus anderen organischen Verbindungen, Feinstaubpartikeln sowie aus Lärmemissionen, schränkt den Flächenverbrauch ein und ist damit ein wichtiger Beitrag, um die Lebensqualität insgesamt



zu erhöhen.

Viele Faktoren zur Emissionsreduzierung im Verkehrsbereich sind nur überregional zu beeinflussen, aber auch auf kommunaler Ebene werden wichtige Rahmenbedingungen für eine klimafreundliche Mobilität gesetzt. Die Ansatzpunkte liegen zum einen in einer räumlichen Planung, die die Wechselwirkungen zwischen Siedlungs- und Verkehrsentwicklung beachtet und die Verkehrsvermeidung als Ziel im Rahmen der Stadtentwicklung berücksichtigt, zum anderen in einem Verkehrsmanagement, mit dem das Mobilitätsverhalten der Bevölkerung und der Verkehrsablauf in den Verkehrsnetzen hin zu mehr Klimaverträglichkeit beeinflusst wird. Dies geschieht einerseits unmittelbar durch die Schaffung einer entsprechenden Verkehrsinfrastruktur von Straßen, Schienenwege, Parkplätzen oder Radwegen und zum anderen durch Bewusstseinsbildung. CO<sub>2</sub>-arme Transportmittel sollten gefördert werden.

Die Bewohner der kleineren Dörfer, die zukünftig vor allem ländliche Wohnfunktionen übernehmen werden, sollen nach Möglichkeit die Versorgungsschwerpunkte mit dem Fahrrad erreichen können; daher sind vorrangig die Radwegeverbindungen zwischen den Dörfern ohne Infrastruktur und den ländlichen Kleinzentren auszubauen. Diese Entwicklungsstrategie der Stärkung und Entwicklung von „ländlichen Versorgungsschwerpunkten“ zur Bereitstellung von Dienstleistungen und Infrastruktur führt zu akzeptablen Anbindungen an die Grundversorgung und ist daher ein besonders wichtiger Aspekt für die Lebensqualität in den Dörfern.

## **Zu 8. Infrastruktur**

Mit der Ausweisung neuer Baugebiete zwecks der Wohnbaulandentwicklung sind, wie bereits aufgeführt, sowohl negative Umweltwirkungen verbunden als auch immense Folgekosten im Bereich technischer und sozialer Infrastrukturen. In Anbetracht einer stagnierenden bzw. rückläufigen Bevölkerungsentwicklung gilt es, die Flächenreserven im Siedlungsbestand zu identifizieren und für die Wohnbaulandentwicklung bei Bedarf zur Verfügung zu stellen. Dies beinhaltet die Auslastung und Sicherung vorhandener Infrastrukturnetze, an welche zukünftige Wohnbaulandflächen angeschlossen werden sollen. Somit können Infrastrukturen besser genutzt, Flächenneuausweisungen vermieden und insgesamt Kosten (insbesondere für den städtischen Haushalt) eingespart werden. Insbesondere die Kosten der technischen Ver- und Entsorgungsinfrastrukturen, einschließlich der Straßenerschließung, sind vor allem von der Nutzungsdichte abhängig.

## **5. Fazit**

Durch die hier vorgeschlagenen Wohnbaulandentwicklungsleitlinien wird keine Einschränkung der Stadtteile, sondern vielmehr eine Stärkung durch kompakte Entwicklung von ökonomischen, ökologischen und sozialen Strukturen erfolgen.

Gemäß der Novellierung des Baugesetzbuches im Rahmen des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 gemäß § 1 Abs. 5 BauGB soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Hieraus ergibt sich, dass gemäß § 1 a BauGB die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher und forstwirtschaftlicher Flächen begründet werden soll (auch im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB). Dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Kernziel der Innenentwicklung ist es, die Flächenausdehnung des Siedlungskörpers in den Außenbereich weitestgehend zu vermeiden und der Schaffung eines Überangebots an Bauflächen und Wohnobjekten durch das Anwenden planungsrechtlich geeigneter

Instrumente entgegenzuwirken sowie vitale und zukunftsfähige Ortskerne zu entwickeln bzw. zu erhalten. Dabei sollen Reserveflächen im Bestand, Freiflächen und/oder umzunutzende Grundstücke innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage in Anspruch genommen werden. Diesbezüglich ist klarzustellen, dass nicht ausschließlich Flächen nach § 34 BauGB für eine Innenentwicklung in Frage kommen können, sondern auch Flächen nach § 35 BauGB, der sogenannte Außenbereich im Innenbereich. Dabei ist im Einzelfall zu prüfen, ob eine Innenbereichsfläche für die Entwicklung von Wohnbauland geeignet ist oder nicht. Hier spielen neben einer gewissen baulichen Vorprägung vielfältige Faktoren eine Rolle: So kann eine Fläche für die Aktivierung ausgeschlossen sein, da sie als innerörtliche Freifläche eine hohe ökologische Bedeutung besitzt oder zum Zwecke der Naherholung von Bedeutung ist, als eine Fläche für die Landwirtschaft genutzt wird oder von landwirtschaftlichen oder anderen das Wohnen störenden Immissionen belastet wird. Ebenso können der Aktivierung Belange des Hochwasserschutzes entgegenstehen. Eine objektbezogene Betrachtung ist erforderlich. Bestandteil einer konsequenten Innenentwicklung wäre zudem auch im Rahmen einer Neuaufstellung des Flächennutzungsplans Flächen und Bereiche der baulichen Entwicklung auf die Innenbereiche zu konzentrieren bei gleichzeitiger Rücknahme von Flächen an den Siedlungsändern und in den Außenbereichen.

Die Wohnbaulandentwicklungsleitlinien zielen darauf, zukunftsfähige Stadtteile in Neustadt a. Rbge zu entwickeln und die bestehenden funktionierenden Strukturen zu stärken. Dies soll insbesondere durch die Stärkung der Nahversorgungszentren und ein klares Bekenntnis zur Reduzierung des Flächenverbrauchs und zur Innenentwicklung im Gesamtraum erfolgen.

### **Literaturhinweise**

Baugesetzbuch (BauGB) – in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. IS. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. IS. 1548)

Regionales Raumordnungsprogramm Region Hannover 2005  
(Region Hannover, 2005)

Untersuchungen der Entwicklungsmöglichkeiten ländlich strukturierter Siedlungen mit der Funktion Eigenentwicklung im Rahmen der Neuaufstellung des RROP für die Region Hannover  
(Region Hannover/Stadtlandschaft, 2005)

Zukunftsbild Region Hannover 2025 (Region Hannover, 2014)

Die Zukunft von Einfamilienhausgebieten aus den 1950er bis 1970er Jahren  
(Hrsg. Wüstenrotstiftung, 2012)

**Anhang**

Siedlungsflächen gemäß RROP 2005

Neustadt	
Ortsteil	Ausgangsbasis Siedlungsfläche 100 % (m <sup>2</sup> ) Stand: 31. 12. 2005
Amedorf	136.529
Averhoy	56.484
Basse, Scharnhorst	300.860
Bevensen	98.751
Borstel	430.508
Brase, Dinsdorf	112.895
Büren	121.904
Dudensen	283.142
Empede, Himmelreich	216.419
Esperke, Warmeloh	460.991
Evensen	100.613
Laderholz	185.878
Lutter	130.272
Luttmersen	58.700
Metel	206.175
Niedernstöcken	306.057
Nöpke, Bad, Spitzburg	379.216
Scharrel	286.147
Schneeren, Mühlenfeld	724.024
Stöckendrebber	241.759
Suttorf	359.127
Vesbeck	273.487
Welze	182.771
Wulfelade	225.823
<b>Neustadt</b>	<b>5.878.532</b>

Poggenhagen: in Bearbeitung

Otternhagen: in Bearbeitung

Mariensee: in Bearbeitung