

- ENTWURF -

STADT NEUSTADT AM RÜBENBERGE

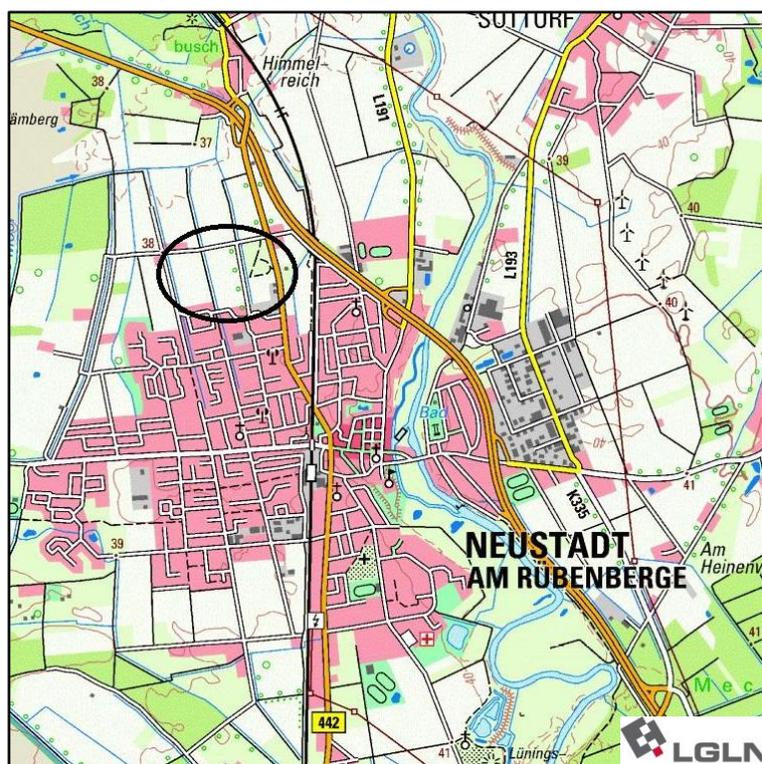


REGION HANNOVER

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

- 40. ÄNDERUNG -

BEREICH „AUENGÄRTEN“



Topographische Karte M 1:25000

© Iglu 2015

Stand: 22.03.2016

Fassung: Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden
(§§ 3 (2) und 4 (2) Baugesetzbuch (BauGB))

PLANVERFASSER: DIPL.-GEOGR.
ASKAN LAUTERBACH
STADTPLANER (AK NDS) UND BERATENDER INGENIEUR

BEARBEITUNG: DIPL.-ING.
MARKUS HILVERT

UMWELTBERICHT: DIPL.-ING. UMWELTSICHERUNG
ULRIKE SEYDEL-BERGMANN

PLANUNGSBÜRO LAUTERBACH
ZIESENISSTRASSE 1
31785 HAMELN

TEL: 05151 / 60 98 57-0

FAX.: 05151 / 60 98 57-4

E-Mail: info@lauterbach-planungsbuero.de

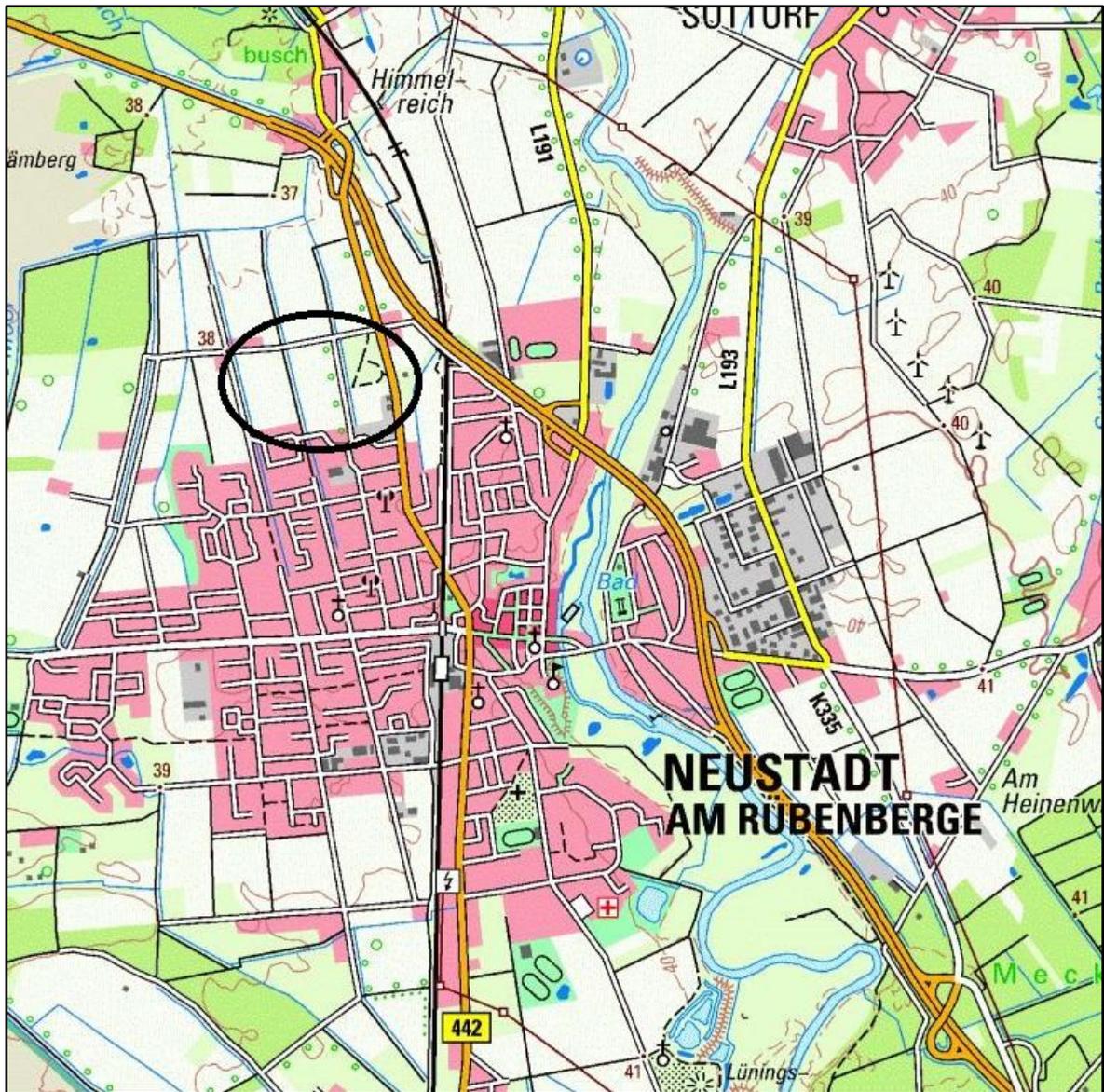
WWW.LAUTERBACH-PLANUNGSBUERO.DE

INHALTSÜBERSICHT:

- I. ÜBERSICHTSKARTE
- II. ZEICHNERISCHE DARSTELLUNGEN
- III. BEGRÜNDUNG
- IV. UMWELTBERICHT
- V. VERFAHRENSVERMERKE

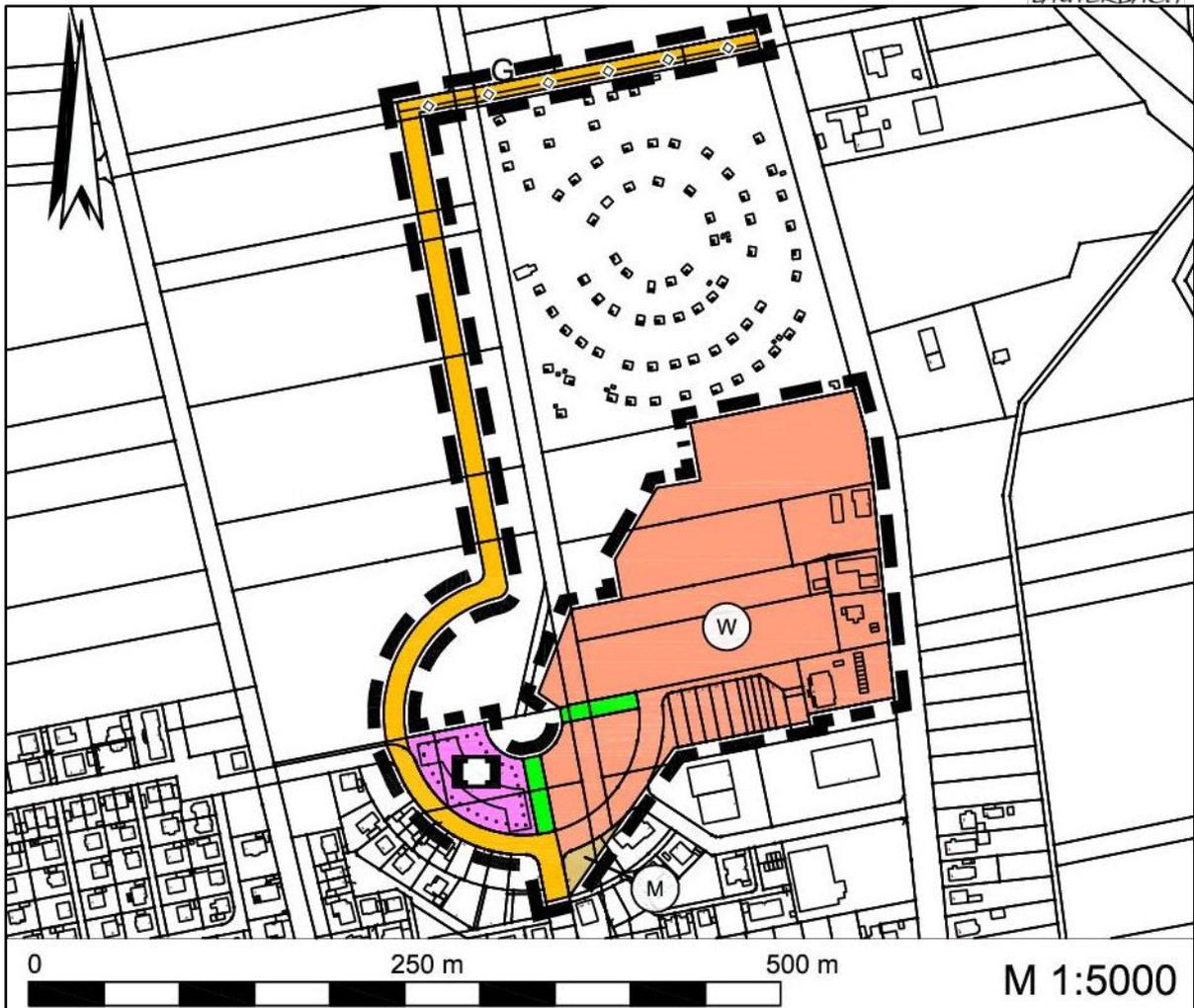
I. ÜBERSICHTSKARTE

Übersichtskarte mit Kennzeichnung des Änderungsgebietes



© Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN), 2011

40. Änderung des Flächennutzungsplanes



Planzeichenerklärung

1. Art und Maß der baulichen Nutzung



Wohnbaufläche

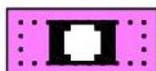
§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB
§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO



gemischte Baufläche

§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB
§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO

2. Flächen für den Gemeinbedarf



Flächen für den Gemeinbedarf
Zweckbestimmung: Gesundheitliche Zwecke

§ 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB

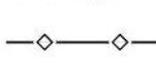
3. Verkehrsflächen



Hauptverkehrsstraßen

§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB

4. Hauptversorgungsleitungen



unterirdisch
G: Ferngasleitung

§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB

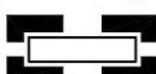
5. Grünflächen



Grünfläche

§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB

6. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

III. BEGRÜNDUNG

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. Vorbemerkungen, Anlass der Planänderung.....	8
2. Ziele der Landes- und Regionalplanung.....	8
3. Rahmenplan Auenland.....	10
4. Lage, Geltungsbereich und Grösse des Änderungsgebietes.....	11
5. Derzeitige Nutzung des Änderungsgebietes	12
6. Ziele und Zwecke der Planänderung.....	12
7. Standortwahl / Alternativen	13
8. Darstellungen der Planänderung.....	13
9. Wesentliche Auswirkungen der Planänderung	13
10. Erschliessung, Infrastruktur.....	14
11. Flächenbilanz.....	15
12. Hinweise	15
13. Verfahrensablauf / Abwägungsvorgang	16

1. VORBEMERKUNGEN, ANLASS DER PLANÄNDERUNG

Anlass der Planung ist die derzeit anhaltend hohe Nachfrage an Baugrundstücken im Stadtgebiet von Neustadt a. Rbge., insbesondere im Wohngebiet „Auenland“. Nunmehr sollen auch die Flächen an der Nienburger Straße südlich der Kleingartenanlage „Moorblick“ ausschließlich für Wohnzwecke genutzt werden. Hier besteht derzeit eine differenzierte Darstellung von Wohnbauflächen, gemischten und gewerblichen Bauflächen, sowie einer Hauptverkehrsstraße, die bisher – ergänzend zur Erika-Najork-Straße - als weitere Anbindung des Wohngebietes Auenland an die östlich verlaufende Nienburger Straße vorgesehen war. Auch die Hapterschließung des Gebietes soll nunmehr nördlich der Kleingartenanlage - unter Einbeziehung der Straße „Im Wiebusch“ - an die Nienburger Straße anschließen. Wegen dieser neuen Zielsetzung wurde im November 2014 der Rahmenplan „Auenland“ geändert.

Dieses ist ursächlich für die vorliegende 40. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Neustadt am Rübenberge.

2. ZIELE DER LANDES- UND REGIONALPLANUNG

Gemäß § 1 (4) Baugesetzbuch (BauGB) sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und somit auch den Zielen der Landes- und Regionalplanung anzupassen.

Nach dem **Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP), von 2008, Änderung 2012** (wirksam geworden am 24.09.2012) - zeichnerische Darstellung - liegt die Stadt Neustadt a. Rbge. als Mittelzentrum im ländlichen Raum. Durch das Stadtgebiet verlaufen die Haupteisenbahnstrecke Bremen-Hannover und die Bundesstraße 6 als vierstreifige Hauptverkehrsstraße. Die landesplanerische Zielsetzung ist hier die Durchführung von Maßnahmen, die dazu beitragen, diese Räume so zu entwickeln, dass eine ausgewogene Raumstruktur des Landes erreicht wird.

Der beschreibenden Darstellung des LROP sind hinsichtlich des hier verfolgten Planungsziels u.a. die folgenden Ziele und Grundsätze zu entnehmen:

„1 Ziele und Grundsätze zur gesamträumlichen Entwicklung des Landes und seiner Teilräume

1.1 Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes

03: Die Auswirkungen des demographischen Wandels, die weitere Entwicklung der Bevölkerungsstruktur sind bei allen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen.

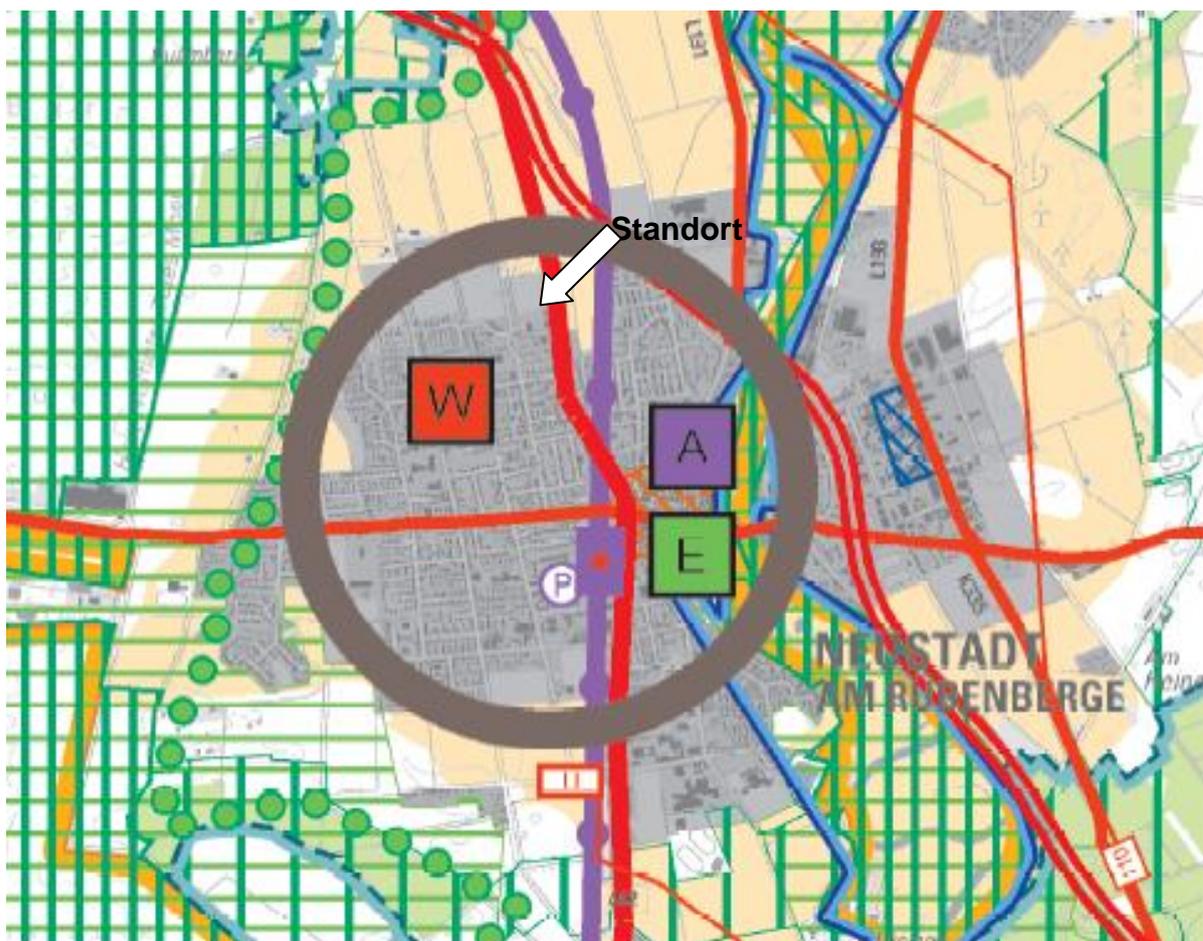
[...]

2 Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur

V. Entwicklung der Siedlungsstruktur

01: In der Siedlungsstruktur sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und die Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie Siedlungsnaher Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden.[...]

Das **Regionale Raumordnungsprogramm (RROP)** der Region Hannover (Entwurf 2015) stellt ein gesamtäumliches Leitbild für die Region dar. In der zeichnerischen Darstellung ist die Stadt Neustadt a. Rbge. als Mittelzentrum gekennzeichnet. Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich, der als „Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstädten“ dargestellt ist. Östlich angrenzend verläuft die Bundesstraße 442 als Hauptverkehrsstraße von überregionaler Bedeutung.



Kartenauszug aus dem RROP, Stand: Entwurf 2015

Zur Siedlungsentwicklung ist dem RROP folgendes zu entnehmen:

„Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur

2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur

2.1.1 Räumliche Konzentration der Siedlungsentwicklung

01 *Im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung ist es erforderlich, die Siedlungsentwicklung in der Region Hannover auf die Standorte mit tragfähiger oder ausbaufähiger Versorgungs- und Verkehrsinfrastruktur zu lenken. Das sind insbesondere die zentralen Siedlungsgebiete der Zentralen Orte und hier vorrangig die Einzugsbereiche der Haltepunkte des schienengebundenen Öffentlichen Personennahverkehrs.*

2.1.3 Entwicklung der Wohnstätten

01 *Herausgehobene Bedeutung als „Standorte Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ haben die „zentralen Siedlungsgebiete“ (siehe Abschnitt 2.2 Ziffern 02, 04 und 06)“*

Das Änderungsgebiet befindet sich im nördlichen zentralen Siedlungsgebiet des Mittelzentrums innerhalb der „Darstellung für vorhandene Bebauung / bauleitplanerisch gesicherter Bereich“. Die vorliegende Bauleitplanung dient u.a. der Änderung anderer Bauflächen in Wohnbauflächen. Sie entspricht somit den Zielen der Landes- und Regionalplanung.

3. RAHMENPLAN AUENLAND

Der Rahmenplan „Auenland“ bildet als informelle Planung eine weitere Grundlage für die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes. Er wurde 1997 aufgestellt und im November 2014 geändert. Der Ratsbeschluss erfolgte im Mai 2015. Der Plan sieht insgesamt die Entwicklung von Wohnbauland einschließlich komplementärer Nutzungen vor. Für die Höhenentwicklung der Gebäude ist insgesamt eine Staffelung vorgesehen. So sollen die Gebäude innerhalb des Wölper Rings mindestens 3 Vollgeschosse aufweisen und auf den außerhalb angrenzenden Flächen 2 bis 3 Vollgeschosse. Im Norden zur freien Landschaft hin soll eine maximal zweigeschossige Bebauung entstehen. Eine Gliederung des Gebietes erfolgt durch Grünflächen, bestehend aus einem Grünkeil, der vom Wölper Ring aus nach Nordwesten das Gebiet quert, sowie die in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Grabenparzellen. Diese nehmen sowohl eine Erholungs- als auch eine Kompensationsfunktion ein. Die Grünflächen dienen ebenso als Frischluftschneisen, die Luft von der freien Landschaft im Norden in das Gebiet „Auenland“ hineinführt. Weiterhin werden im Grünkeil

Flächen zur Regenrückhaltung vorgesehen. Das hier gesammelte Wasser wird dann über die vorhandenen Gräben abgeleitet.

Darstellung des Rahmenplanes (o.M.)



4. LAGE, GELTUNGSBEREICH UND GRÖSSE DES ÄNDERUNGSGEBIETES

Das Änderungsgebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Neustadt a. Rbge., und zwar im Bereich „Auenland“. Südlich schließen die bereits entwickelten Teile dieses Wohngebietes an.

Der räumliche Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung wird begrenzt durch die Nienburger Straße (B 442) im Osten, die Grünfläche südlich der Fritz-Sackewitz-Straße und den Wölper Ring im Süden sowie die Straße „Im Wiebusche“ im Norden. Die geplante HAUPTSCHLIEßUNGSSTRAßE Wölper Ring und „Im Wiebusche“ befinden sich auch zum Teil innerhalb des Änderungsbereiches.

Die genaue Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches ist aus der Übersichtskarte (siehe Seite 4) ersichtlich.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 5,8 ha. Die Flächenbilanz ist Kapitel 11 zu entnehmen.

5. DERZEITIGE NUTZUNG DES ÄNDERUNGSGEBIETES

Im Änderungsbereich bestehen lediglich an der Nienburger Straße Wohnnutzungen und nördlich des Wölper Rings ein Altenpflegeheim. Die weiteren Flächen werden überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Nördlich des Plangebietes schließen weitere Landwirtschaftsflächen an.

Westlich an die Nienburger Straße und südlich an „Im Wiebusche“ angrenzend besteht eine Kleingartenanlage. Östlich der Nienburger Straße befinden sich gewerbliche Nutzungen sowie weitere Kleingartenflächen. Südlich und westlich des Änderungsgebietes sind fast ausschließlich Wohnnutzungen vorhanden. Nördlich der Erika-Najork-Straße befindet sich ein Verbraucherzentrum, bestehend aus einem Lebensmittelmarkt sowie einem Bekleidungs- und einem Schuhgeschäft.

6. ZIELE UND ZWECKE DER PLANÄNDERUNG

Zielsetzung der 40. Änderung des Flächennutzungsplanes ist es, die Darstellung der verkehrlichen Haupteinschließung an die Ziele des Rahmenplanes „Auenland-Nord“ anzupassen. Im Bereich zwischen Kleingartensiedlung im Norden und Fritz-Sackewitz-Straße im Süden sowie östlich dieser Straße sollen zukünftig ausschließlich Wohnnutzungen entwickelt werden. Die bisherige Darstellung von Wohnen neben Gewerbe ist nicht mehr zeitgemäß und wird daher auch nicht weiter verfolgt. Südlich der Fritz-Sackewitz-Straße wird die Darstellung an den Bebauungsplan Nr. 159 A1 „Nienburger Straße / Nordwest“ angepasst.

Die Darstellung der nördlich an den Wölper Ring angrenzenden Flächen wird ebenfalls angepasst. Der westliche Bereich wird nunmehr entsprechend der Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 159 A4/D4 als „Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Gesundheitliche Zwecke“ sowie öffentliche Grünfläche angepasst. Im östlichen Bereich soll nunmehr Wohnbauland entwickelt werden.

7. STANDORTWAHL / ALTERNATIVEN

Da die vorliegende FNP-Änderung auf den planerischen Überlegungen und Zielsetzungen einschließlich Alternativenprüfungen des städtebaulichen Rahmenplanes basiert, konnte hier eine neuerliche Alternativenuntersuchung unterbleiben. Dabei ist die grundsätzliche Standortwahl zur Wohnbauentwicklung im nordwestlichen Bereich Neustadts bereits im Zuge vorangegangener vorbereitender Bauleitplanungen durchgeführt worden.

8. DARSTELLUNGEN DER PLANÄNDERUNG

Die aktuellen Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan umfassen Wohnbauflächen, gemischte und gewerbliche Bauflächen, Flächen für den Gemeinbedarf (Soziale Zwecke), Grün- und Verkehrsflächen sowie Flächen für die Landwirtschaft.

Im östlichen Bereich – zwischen Kleingartenanlage und Fritz-Sackewitz-Straße - werden die differenzierten Darstellungen nicht weiter verfolgt. Hier wird die Darstellung entsprechend der neuen Zielsetzung insgesamt in Wohnbaufläche geändert.

Nördlich des Wölper Rings erfolgt – wie beschrieben – eine Anpassung an den Bebauungsplan Nr. 159 A4/D4 sowie an die neue Zielsetzung, Wohnbauland zu entwickeln.

Südlich dieser Straße werden die Flächen entsprechend der angrenzenden Darstellungen in gemischte Bauflächen geändert.

Entsprechend der Ziele im neuen Rahmenplan „Auenland-Nord“ werden nunmehr der Wölper Ring nach Westen sowie die Verbindung nach Norden zur Straße „Im Wiebusch“ und diese nach Osten bis zur Nienburger Straße als Hauptverkehrsstraße dargestellt.

9. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANÄNDERUNG

Natur und Landschaft

Die Änderung von Darstellung erfolgt nur in Bereichen, die im Flächennutzungsplan bereits für eine Bebauung vorgesehen oder tatsächlich versiegelt sind (Straße „Im Wiebusch“). Somit lässt sich aus der geänderten Darstellung grundsätzlich kein Kompensationsbedarf ableiten. Weitere Aussagen sind dem Umweltbericht zu dieser Flächennutzungsplanänderung, bzw. zum Bebauungsplan Nr. 159 D/H/i „Auengärten“ zu entnehmen, der im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB aufgestellt wird.

Schallimmissionen aus Straßen- und Schienenverkehr

Durch die Ausweisung einer Wohnbaufläche in unmittelbarer Nähe der schallemittierenden Straßen Nienburger Straße (B 442 östlich), der B 6 (ca. 300 m östlich Plangebiet) und der Bahnstrecke Hannover – Bremen sowie der geplanten Hupterschließungsstraße sind Beeinträchtigungen der vorhandenen und heranrückenden Wohnbebauung möglich. Im Rahmen der sich anschließenden verbindlichen Bauleitplanung ist deshalb eine schalltechnische Beurteilung erforderlich, inwieweit gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt werden können, und ob hierzu ggf. Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden. Diese sind dann verbindlich festzusetzen.

Auswirkungen auf das vorhandene Straßennetz

Die vorliegende Planänderung bereitet planungsrechtlich die Anlage einer neuen Hupterschließungsstraße vor. Diese soll den Verkehr im nördlichen Auenland über die nördlich verlaufende Straße „Im Wiebusche“ nach Osten zur Nienburger Straße (B 442) ableiten. Sie dient somit - zusätzlich zur Erika-Najork-Straße - als zweite Anbindung an die B442. Hierdurch soll vermieden werden, dass der zusätzliche Verkehr aus dem Plangebiet „Auengärten“ das vorhandene Verkehrsnetz im Wohngebiet Auenland – hier insbesondere die erschließenden Straßen „Erika-Najork-Straße“ und „Königsberger Straße“ – unnötig belastet. Deshalb erfolgt auch die geänderte Streckenführung der Hupterschließungsstraße.

Die Leistungsfähigkeit des neuen Verkehrsknotens wurde in der „Gutachterlichen Stellungnahme zum Ausbau des Knotenpunktes B442 / Im Wiebusche / Nordstraße in der Stadt Neustadt a. Rbge.“ (aufgestellt Ingenieurgemeinschaft Dr.-Ing. Schubert, Hannover, März 2016) nachgewiesen.

10. ERSCHLIESSUNG, INFRASTRUKTUR

Die für die Ver- und Entsorgung sowie die verkehrliche Erschließung des Gebietes erforderlichen Anlagen und Einrichtungen können grundsätzlich durch jeweilige Anschlüsse und Erweiterungen der Bestandsnetze sichergestellt werden. Genauere Aussagen hierzu werden im Verlauf des Verfahrens ergänzt.

11. FLÄCHENBILANZ

40. Änderung des Flächennutzungsplanes	Größe in m ²	in Hektar	in Prozent
Bauflächen	42.230 m ²	4,22 ha	72,3 %
Wohnbaufläche	41.660 m ²	4,17 ha	71,3 %
gemischte Baufläche	570 m ²	0,06 ha	1,0 %
Fläche f. d. Gemeinbedarf, gesundheitliche Zwecke	4.035 m ²	0,40 ha	6,9 %
Straßenverkehrsflächen	10.995 m ²	1,10 ha	18,8 %
Grünfläche	1.185 m ²	0,12 ha	2,0 %
Geltungsbereich	58.445 m²	5,84 ha	100%

12. HINWEISE

Archäologie / Bodenfunde

Denkmäler sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollten im Zuge der Bauarbeiten Bodendenkmäler oder Hinweise auf Bodendenkmäler gefunden werden, so sind diese gemäß § 14 Nieders. Denkmalschutzgesetz (NDSchG) der Stadt Neustadt a. Rbge. oder der Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Das Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind für vier Werktage in unverändertem Zustand zu belassen und vor Fremdeinwirkung zu schützen.

Altlasten, Kampfmittel

Altlasten, bzw. Bodenkontaminationen sind im Änderungsbereich nicht bekannt.

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN - Regionaldirektion Hannover - zu benachrichtigen.

13. VERFAHRENSABLAUF / ABWÄGUNGSVORGANG

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB hat in der Zeit vom 18.01. bis 12.02.2016 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB hat mit Schreiben vom 15.01.2016 und einer Frist von 4 Wochen stattgefunden.