

20.06.2016

**Beschlussvorlage Nr. 2016/199**

**öffentlich**

Bezugsvorlage Nr.

**Bebauungsplan Nr. 611 "Wiklohstraße West", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Mandelsloh  
- Aufstellungsbeschluss  
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden**

Gremium	Sitzung am	TOP	Beschluss		Stimmen			
			Vor-schlag	abwei-chend	einst.	Ja	Nein	Enth.
Ortsrat der Ortschaft Mandelsloh	07.07.2016 -							
Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss	25.07.2016 -							
Verwaltungsausschuss	01.08.2016 -							
Ortsrat der Ortschaft Helstorf	nachrichtlich							

**Beschlussvorschlag**

1. Der Bebauungsplan Nr. 611 "Wiklohstraße West", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Mandelsloh, wird aufgestellt (Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 2016/199). Der Geltungsbereich ergibt sich aus der zeichnerischen Festsetzung des Planes (Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 2016/199).
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit für den Bebauungsplan Nr. 611 "Wiklohstraße West", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Mandelsloh, gemäß § 3 Abs. 1 BauGB soll durchgeführt werden, indem der Plan auf die Dauer von 2 Wochen öffentlich ausgelegt wird. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung sind die Schaffung der Genehmigungsvoraussetzung für vielfältige Wohnformen.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB soll durchgeführt werden.

**Anlass und Ziele**

Im Stadtteil Mandelsloh sollen in zentraler Lage, westlich der Infrastruktureinrichtungen Schule, Kindertageseinrichtung und Sporthalle, ergänzend zu dem geplanten Seniorenheim weitere Wohnformen, wie generationsübergreifendes Wohnen und klassische Einfamilienhäuser angeboten werden.

<b>Finanzielle Auswirkungen</b>	<b>keine</b>	
Haushaltsjahr: 2016		
Produkt/Investitionsnummer:		
	einmalig	jährlich
Ertrag/Einzahlung	EUR	EUR
Aufwand/Auszahlung	EUR	EUR
Saldo	EUR	EUR

### **Begründung**

Im Rahmen der Dorfentwicklungsplanung Mandelsloh und Amedorf hat sich der Arbeitskreis intensiv mit der Siedlungsentwicklung und der Ausweisung eines geeigneten Baugebietes befasst. Im März 2006 fiel die Wahl unter Abwägung aller Belange auf das Plangebiet „Wiekfeld“. Um die Konflikte durch die Immissionen der landwirtschaftlichen Hofstellen an der Amedorfer und Mandelsloher Straße zu bewältigen, kann eine Wohnbebauung erst im westlichen Teil realisiert werden. Daraufhin ist im Flächennutzungsplan die Fläche mit Anbindung von Norden über die Wiklohstraße dargestellt. Diese Lösung ermöglicht eine wirtschaftliche Erschließung bei gleichzeitiger Berücksichtigung der landwirtschaftlichen Vorbelastung.

Der Ortsrat der Ortschaft Mandelsloh hat am 15.05.2013 folgenden Initiativantrag beschlossen: *„Der Ortsrat der Ortschaft Mandelsloh befürwortet die Aufstellung eines Bebauungsplanes für „Wohnen im Alter“ in Mandelsloh.“*

Mandelsloh ist gemeinsam mit Helstorf ein kooperierendes ländliches Kleinzentrum. Nach den Zielen zur Entwicklung von Wohnbauland der Stadt Neustadt a. Rbge. sollen diese bedarfsgerecht über die Eigenentwicklung hinausgehend Siedlungsfläche anbieten. Durch die Versorgungsfunktion als ländliches Kleinzentrum wird pauschal ein Bedarf von ca. 10 – 12 Bauplätzen unterstellt. Bei größeren Gebieten muss der Bedarf nachgewiesen werden.

Am 24.02.2016 hat eine öffentliche Informationsveranstaltung durch die Rieckenbergstiftung – Stiftung Mandelsloh, dem Arbeitskreis „Dorfentwicklung“, der Grundstücksentwicklungsgesellschaft Neustadt a. Rbge. (GEG) und der KSG Hannover stattgefunden, welche mit über 70 Teilnehmern sehr interessiert aufgenommen wurde. Hier wurde das Konzept der beabsichtigten vielfältigen Wohnformen vorgestellt. Neben dem geplanten Seniorenwohnheim südlich der Grundschule ist ergänzend im Wohnpark Mandelsloh generationsübergreifendes Wohnen in räumlicher Nähe zu dem Nahversorgungszentrum sowie den sozialen Infrastruktureinrichtungen vorgesehen. Den unterschiedlichen Wohnwünschen wird zum einen durch klassische Einfamilienhausgrundstücke von ca. 700 m<sup>2</sup> bis 800 m<sup>2</sup>, durch kompakte Bebauung in Form von barrierefreien Gartenhofhäusern bzw. eingeschossigen Reihenhäusern und durch Wohnungen in einer mehrgeschossigen Wohnanlage entsprochen. Eine gute Vorvermarktung ist für die GEG Voraussetzung für die Entwicklung des Plangebietes. Mit dem konkreten Interesse an 10 – 15 Baugrundstücken entspricht die geplante Größe des Baugebietes mit etwa 13.400 m<sup>2</sup> Wohnbauland dem prognostizierten Bedarf.

Aufbauend auf der Beschlusslage von dem Ortsrat der Ortschaft Mandelsloh und der regen Nachfrage hat die Grundstücksentwicklungsgesellschaft Neustadt a. Rbge. (GEG) das Planungsbüro Frau Vogel beauftragt, einen Vorentwurf für den Bebauungsplan zu erarbeiten.

## **Strategische Ziele der Stadt Neustadt a. Rbge.**

Lebendige Stadt – Kinder, Jugend und Familien sind unsere Zukunft  
Gut versorgt

Diese Planung unterstützt die Entwicklung des Neustädter Landes zum Familienland. In der Nähe zu sozialen Infrastruktureinrichtungen wie Grundschule, Kindertageseinrichtungen und Sporthalle sowie in der Nähe zu Grundversorgungseinrichtungen wird generationsübergreifender Wohnraum angeboten. Unter der besonderen Berücksichtigung des demografischen Wandels wird insbesondere auch für die ältere Generation neue Wohnformen mit dem gemeinschaftlichen Gedanke von gegenseitiger Hilfe und Unterstützung in einem attraktiven Wohnumfeld geschaffen.

## **Auswirkungen auf den Haushalt**

keine

## **So geht es weiter**

Nach der Beschlussfassung wird die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt. Auf der Grundlage der eingegangenen neuen Erkenntnisse kann der Vorentwurf weiterentwickelt und konkretisiert werden. Die überarbeitete Fassung wird dann zur Beschlussfassung der öffentlichen Auslegung vorgelegt werden.

Fachdienst 60 - Planung und Bauordnung -

## **Anlagen**

1. Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 611 "Wiklohstraße West", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Mandelsloh, mit Bebauungsvorschlag und Parzellierungskonzept
2. Flächenbilanz