

16.10.2017

Beschlussvorlage Nr. 2017/246

öffentlich

Bezugsvorlage Nr.

**Städtebauliche Rahmenplanung Hüttengelände/Siemensstraße
- Beschluss als städtebauliches Entwicklungskonzept**

Gremium	Sitzung am	TOP	Beschluss		Stimmen			
			Vor- schlag	abwei- chend	einst.	Ja	Nein	Enth.
Ortsrat der Ortschaft Neu- stadt a. Rbge.	01.11.2017 -							
Umwelt- und Stadtentwick- lungsausschuss	13.11.2017 -							
Verwaltungsausschuss	20.11.2017 -							
Rat	07.12.2017 -							

Beschlussvorschlag

1. Der städtebauliche Rahmenplan „Hüttengelände/Siemensstraße“ wird in der Fassung der Anlage 1 zur Vorlage Nr. 2017/246 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 bedarfs-gerecht durch Aufstellung von Bebauungsplänen umgesetzt werden.
- 2.a Die Haupterschließungsstraße des Plangebietes wird im Südosten an die für den öffentlichen Verkehr gewidmete Siemensstraße angebunden. Der südlich an das Plangebiet angrenzende Wirtschaftsweg soll mittelfristig als Straßenverbindung für den Busverkehr ausgebaut werden.

Alternativ:

- 2.b Die Haupterschließungsstraße des Plangebietes wird im Süden an eine öffentlichen Straßenver-bindung zwischen Dietrich-Bonhoeffer-Straße und Siemensstraße angebunden.
3. Im nördlichen Plangebiet wird ein Kita-Standort vorgesehen.

Anlass und Ziele

In der Kernstadt stehen keine nennenswerten Reserven an freien Wohngrundstücken mehr zur Verfügung. Zur Bereitstellung von weiteren Wohnbaugrundstücken soll der im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. bereits als Wohnbaufläche dargestellte Bereich Hüttengelände/Siemensstraße baulich entwickelt werden. Ziel ist die Schaffung eines qualitativ hochwertigen und durchgrüntes Wohnquartiers, in dem Baugrundstücke für unterschiedliche Wohnformen und -dichten sowie spezielle Wohnangebote für Menschen über 50 Jahre und für Senioren mit zugeordneten Versorgungseinrichtungen bereitgestellt werden. Dem Klimaschutz wird durch ein Energiekonzept Rechnung getragen werden.

Finanzielle Auswirkungen	keine		
Haushaltsjahr: 2017			
Produkt/Investitionsnummer:			
	einmalig		jährlich
Ertrag/Einzahlung		EUR	EUR

Aufwand/Auszahlung	EUR	EUR
Saldo	EUR	EUR

Begründung

Das im nordwestlichen Teil der Kernstadt gelegene Siedlungsgebiet „Auenland/Auengärten“ ist nahezu vollständig erschlossen und bebaut. Es besteht Bedarf für die Bereitstellung von weiteren Wohngrundstücken. Das Ergebnis der Trendvariante der Kleinräumigen Bevölkerungsprognose für die Stadt Neustadt a. Rbge. hat ergeben, dass in der Kernstadt bis zum Jahr 2028 ein geringer Bevölkerungszuwachs von bis zu 1,5 % zu erwarten ist. Durch allgemeine gesellschaftliche Entwicklungen, wie die Zunahme der Einpersonenhaushalte, die Erhöhung der Wohnflächenbedarfe pro Person usw., ist die kurzfristige Bereitstellung von Bauland erforderlich. Daher soll der bereits im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. als Wohnbaufläche dargestellte Bereich Hüttengelände/Siemensstraße in einer Größe von insgesamt etwa 18 ha einer Entwicklung zugeführt werden. Im nördlichen Teil dieses Gebietes sollen ehemals industriell genutzte Brachflächen einer neuen Nutzung zugeführt werden. Der südliche Teilbereich bis zur Siemensstraße soll erstmals baulich genutzt werden. Ziel ist die Schaffung eines qualitativ hochwertigen und durchgrünten Wohnviertels, in dem Flächen für unterschiedliche Wohnformen und -dichten angeboten sowie spezielle Wohnangebote für Menschen über 50 und für Senioren mit zugeordneten Versorgungseinrichtungen bereitgestellt werden.

Aufgrund der bestehenden Bodenkontaminationen auf dem ehemaligen Hüttengelände ist ein auf die künftige Nutzung des Gebietes abgestimmtes Bodensanierungskonzept erforderlich. Ein genehmigungsfähiger Sanierungsplan soll auf Grundlage des beschlossenen Rahmenplans im Anschluss erstellt werden. Auf den jahrzehntelang brachliegenden Flächen des ehemaligen Hüttengeländes haben sich außerdem verschiedene besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten, ein naturnahes Birken-Sukzessionswäldchen sowie nach Niedersächsischem Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) geschützte Landschaftsbestandteile gebildet. Zudem befindet sich eine große Zahl an schutz- und erhaltenswerten Uraltbäumen als landschaftsprägende Elemente auf den Grundstücken. Von artenschutzrechtlicher Bedeutung sind ebenfalls einige nachgewiesene Brutvogel- und Fledermausarten. Diese bodenschutz- und naturschutzrechtlichen Besonderheiten stellen bei der Konzeption des Plangebietes überdurchschnittlich hohe Anforderungen dar.

Das Büro Infraplan aus Celle hat im Auftrag der Grundstücksentwicklungsgesellschaft Neustadt a. Rbge. (GEG) den vorliegenden Entwurf erarbeitet. Aufgrund der bereits genannten besonderen Anforderungen wurde der Entwurf in einem sehr zeitaufwändigen „Annäherungsverfahren“ in enger Abstimmung mit Vertretern der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) und der Unteren Bodenschutzbehörde sowie mit Beteiligung von Vertretern der betroffenen städtischen Fachdienste erarbeitet. Der städtebauliche Entwurf wurde so konzipiert, dass einerseits möglichst viele der naturschutzrechtlich besonders schutz- und erhaltenswerten Arten erhalten werden können bzw. durch Maßnahmen zur Vermeidung nicht oder möglichst wenig beeinträchtigt werden. Zum anderen wurde der städtebauliche Entwurf so konzipiert, dass eine Umsetzung der Planung unter Berücksichtigung der bodenschutzrechtlichen Anforderungen möglich ist.

Erschließungskonzept

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. (Vergleich S. 2 im Erläuterungsbericht/Anlage 2) ist bereits eine Verkehrsverbindung zwischen der K 347 (Hüttendamm) und der Siemensstraße dargestellt. Dieses Planungsziel wurde übernommen. Die Hauptsammelstraße des Plangebietes beginnt im Norden gegenüber der Straße Am Pflingstgraben, weil der Straßenverkehr mit Bildung einer Straßenkreuzung optimal organisiert werden kann. Der Verlauf der Hauptsammelstraße weist mehrfache Richtungsänderungen auf. Einerseits wird damit an den Charakter der Erschließungsstruktur des Baugebietes Parkwiesen angeknüpft und andererseits wird sichergestellt, dass die Hauptsammelstraße künftig nicht als Abkürzungsstrecke für Durchfahrende genutzt wird. Die Hauptsammelstraße ist so bemessen, dass sie für den Busverkehr geeignet ist.

Unter dem Aspekt des flächen- und kostensparenden Bauens wurde die Erschließung durch öffentliche Flächen minimiert und durch ein gegliedertes System von Erschließungsstraßen und reinen Anliegerstraßen funktionsfähig ausgestaltet. Zur Steigerung der Qualität des Wohnumfeldes sind Platzaufweitungen vorgesehen. Die erforderlichen Stellplätze für Besucher werden entlang der Hauptsammelstraße und an vereinzelt aufweitungen an den Erschließungsstraßen angeordnet.

Für Fußgänger und Radfahrer werden die vorhandenen öffentlichen Grünverbindungen „Am Hüttengleis“ und „An der Torfbahn“ nach Westen fortgeführt bzw. erhalten. Die Grünverbindung „Am Hüttengleis“ wird durch einen

öffentlichen Grünzug am westlichen Rand des Plangebietes an die K 347 und das überörtliche Radwegenetz herangeführt. Von den Erschließungsstraßen werden Fuß- und Radwege direkt an die übergeordneten Grünzüge geführt, sodass Radfahrer nicht die Hauptsammelstraße für Fahrten in Nord- und Südrichtung nutzen müssen. Durch diese vielfältigen Wegevernetzungen entsteht eine hohe Wohnqualität für das Plangebiet, weil für kurze Wege gesorgt ist und viele Wege durch sehr attraktive Grünzüge führen.

Der südlich an das Plangebiet angrenzende Wirtschaftsweg soll mittelfristig als Straßenverbindung für den Busverkehr ausgebaut werden. Der vorliegende städtebauliche Entwurf sieht von einer direkten Erschließung der angrenzenden Baugrundstücke ab. Vorteil dieser Variante ist, dass der Rahmenplan unabhängig von künftigen Verkehrs- und Busliniennetzplanungen zügig umgesetzt werden kann. In der Alternative ist die Herstellung einer öffentlichen Straßenverbindung zwischen Dietrich-Bonhoeffer-Straße und Siemensstraße dargestellt, von der auch die nördlich angrenzenden Baugrundstücke erschlossen werden. Diese Variante sichert künftige Entwicklungen für den Stadtbusverkehr und für den Individualverkehr. Die Straßenparzelle ist derzeit nicht für die öffentliche Nutzung verfügbar, sodass sich bei Verfolgung dieser Variante Verzögerungen für die Umsetzung der Planung ergeben.

Nutzungskonzept

Wohnnutzungen bilden den Hauptanteil der künftigen Nutzungen im Plangebiet. Diese werden in unterschiedlichen Dichte und Form angeboten, so dass ein vielfältiges Angebot von Einfamilien-/Doppelhäusern und verdichteten Wohnformen wie Reihen-, Ketten- oder Gartenhofhäuser sowie Geschosswohnungsbauten entstehen kann. Entlang der Hauptsammelstraße ist eine höhere Dichte mit zwei- bis dreigeschossigen Baukörpern plus Dachgeschoss gewollt. In den verbleibenden Bereichen sollen zur energetischen Optimierung stets auch zweigeschossige Gebäude zulässig sein.

Im nordöstlichen Plangebiet ist mit dem „Service-Wohnen“ ein besonderes Wohnangebot für ältere Menschen ab 50 Jahren mit entsprechenden Infrastrukturangeboten vorgesehen. Dieser Nutzung wird das vorhandene Birken-Sukzessions-Wäldchen zugeordnet. Eine allgemeine Begehbarkeit des Wäldchens soll zum Schutz der dort vorhandenen Pflanzenarten und aus bodenschutzrechtlichen Gründen ausgeschlossen werden. Die Gebäude des Service-Wohnens sind in einer Höhe bis zu vier Geschossen vorgesehen. Auf den Freiflächen des „Service-Wohnens“ werden aus bodenschutzrechtlichen Gründen keine Hausgärten und Kinderspielmöglichkeiten vorgesehen. Das Gelände soll voraussichtlich insgesamt aufgeschüttet und die dort vorhandenen Bodenkontaminationen abgedeckt und gesichert werden.

Im Norden ist an der K 347 ein Standort für einen nicht großflächigen Lebensmittelmarkt vorgesehen. In diesem Bereich ist auch eine Wertstoffinsel vorgesehen, die den an den Hochhäusern an der Siemensstraße entfallenen Standort ersetzen soll. Andere Wertstoffinseln sind im südwestlichen Quadranten der Kernstadt nicht vorhanden.

Durch das neue Wohngebiet besteht Bedarf für zusätzliche Kindergarten- und Hortplätze. Im nördlichen Bereich ist daher ein Grundstück für eine zweigruppige Kindertagesstätte mit angegliederter Hortgruppe vorgesehen. Der Standort wurde in unmittelbarer Nähe zum Service-Wohnen angeordnet, um Synergieeffekte im Zusammenhang mit dieser Einrichtung nutzen zu können. Gleichzeitig ist das Grundstück fußläufig und mit allen Verkehrsmitteln gut erreichbar gelegen.

Der Kinderspielplatz wird in den südlichen Grünzug integriert. Dieser Standort ist vorteilhaft aufgrund der Nachbarschaft zu den westlich gelegenen öffentlichen Spielangeboten für größere Kinder (Bolzplatz und Beachvolleyballfeld).

Grün- und Freiflächenkonzept

Das Plangebiet ist durch öffentliche Grünzüge gegliedert, die zum einen als attraktive Fuß- und Radwegeverbindungen dienen sowie Spiel- und Aufenthaltsfunktionen haben. Hierdurch wird eine hohe Wohnqualität geschaffen. Zudem wirken die Grünzüge als Frischluftschneisen und haben damit wichtige Funktionen für das Kleinklima und den Klimaschutz. In teilweise vorhandenen Gräben wird die notwendige Regenwasserableitung geführt. Teilweise dienen die im Plangebiet vorhandenen und zu schaffenden Pflanzstrukturen den im Umfeld kartierten Fledermausarten als Orientierung und sichern den Erhalt der von den Fledermäusen genutzten Flugbahnen.

Im Bereich des ehemaligen Hüttengeländes sind zahlreiche sehr alte, ökologisch wertvolle und landschaftsprägende Bäume vorhanden, die so weit wie möglich erhalten werden sollen. Diese Bäume haben durch ihre Größe raumbildende Wirkung und verleihen dem Wohnquartier von Anfang an eine markante Grünstruktur und hohe

Wohnqualität. Die vorhandenen Grünstrukturen sollen durch Neupflanzungen ergänzt und komplettiert werden. Die Hauptsammelstraße soll durch beidseitige Baumpflanzungen einen Alleecharakter erhalten.

Allgemeines Ziel der Stadt Neustadt a. Rbge. ist es, eine hohe städtebauliche Qualität zu schaffen und gleichzeitig die laufenden Unterhaltungskosten der Stadt zu minimieren. Die öffentlichen Grünflächen werden so angeordnet und dimensioniert, dass die verschiedenen städtebaulichen Ansprüche erfüllt werden. Es soll ein hoher Nutzen für die Bewohner bei möglichst geringem Unterhaltungsaufwand für die Stadt und möglichst hohem ökologischen Wert entstehen. Es werden daher an den Rändern des Plangebietes auch private Grünflächen bzw. Pflanzstreifen auf privaten Baugrundstücken zugunsten des Landschaftsbildes und zur Verbesserung des Kleinklimas vorgesehen.

Im Südwesten des Plangebietes wird eine derzeit als naturnahes Grünland genutzte Fläche als Regenrückhaltebecken sowie als ökologische Ausgleichsfläche vorgesehen. In welchem Umfang und in welcher Form die ökologische Aufwertung möglich ist, wird im weiteren Verfahren ermittelt. Zudem ist in diesem Bereich eine Fläche vorgesehen, auf der im Notfall ein Rettungshubschrauber landen kann.

Der städtebauliche Rahmenplan Hüttengelände/Siemensstraße ist dieser Beschlussvorlage als Anlage 1 beigelegt. Genauere Erläuterungen zu dieser Planung und die städtebaulichen Daten sind bitte dem Erläuterungsbericht (Anlage 2) zu entnehmen.

Besondere Belange des Naturschutzes und des Bodenschutzes

In den Jahren 1996/97 wurden von der GTU (Geologie Technologie Umweltschutz GmbH Hannover) im Bereich des ehemaligen Hüttengeländes Altlastenuntersuchungen vorgenommen. Diese wurden 2011 von der Firma Ukon (Umweltkonzepte Hannover) neu bewertet und mit Aussagen über den Sanierungsaufwand nach Boden- und Abfallrecht bewertet (Anlage 5).

Das Büro Bohrer aus Hannover hat in der Vegetationsperiode 2016 eine Biototypkartierung und faunistische Grundlagenuntersuchung für das gesamte Planungsgebiet erstellt. Es wurden die Biototypen einschließlich schutz- und erhaltenswerter Gehölze und Pflanzenvorkommen, die Avifauna (Brutvögel), Amphibien, Reptilien und Fledermäuse erfasst (Auszug siehe Anlage 4).

Die Ergebnisse dieser Untersuchungen haben dieser städtebaulichen Rahmenplanung zugrunde gelegen.

Energiekonzept

Ein besonderes Energiekonzept, welches die Thematik Klimaschutz und Nutzung regenerativer Energien abdeckt, wird im Rahmen der Aufstellung der Bebauungspläne erarbeitet. Allgemein dienen die kompakte Bauweise, die Wiedernutzung brachliegender Flächen und die Innenentwicklung dieses Rahmenplans den Zielen des Klimaschutzes und der Energieeinsparung.

Umsetzung

Der städtebauliche Rahmenplan wird abschnittsweise umgesetzt. Der erste Bauabschnitt wird im südlichen Bereich zwischen Verlängerung Siemensstraße bis zum öffentlichen Grünzug „An der Torfbahn“ vorgesehen. Hier hat die GEG zusammen mit der HVP (Hannoversche Volksbank Projektentwicklung) bereits Grundstückskaufverträge geschlossen. Das Baurecht für diese Flächen kann relativ schnell geschaffen werden, weil in diesem Bereich keine Bodenverunreinigungen bestehen, keine besonderen Artenschutzbelange betroffen sind und die Darstellung des Flächennutzungsplans bereits der künftigen Nutzung entspricht.

Fördermittel

Die Region Hannover hat das ehemalige Hüttengelände im Jahr 2016 in ein Förderprogramm zur Revitalisierung von Brachen aufgenommen. Die Förderung wird von der Region Hannover in Form einer Anteilsförderung (bis zu 75 %) für vorbereitende Untersuchungen und die Rahmenplanung selbst geleistet. Die Zuwendung beträgt insgesamt voraussichtlich ca. 49.000 EUR. Sämtliche Planungsleistungen wurden im Auftrag der GEG durchgeführt.

Strategische Ziele der Stadt Neustadt a. Rbge.

Der vorgelegte städtebauliche Rahmenplan dient in vielfältiger Weise dazu, die strategischen Ziele der Stadt Neustadt a. Rbge. zu erreichen.

Vielfältige Wohnangebote wie Einfamilien-, Mehrfamilien- und Reihenhäuser schaffen gleiche Chancen für alle Einwohner. Die starke Durchgrünung und die Erschließung durch örtlich und überörtlich bedeutende Fuß- und Radwege machen das Quartier attraktiv und lebenswert. Die Ansiedlung von Infrastruktureinrichtungen trägt zur Lebendigkeit und Zukunftsfähigkeit unserer Stadt bei. Wohnangebote für Menschen ab 50 und Senioren berücksichtigen die Auswirkungen des demographischen Wandels. Auch die zentrale Lage des Plangebiets und die damit verbundenen kurzen Wege machen das Quartier für alle Bewohner besonders attraktiv und lebenswert.

Die kompakte Bauweise, die Wiedernutzung brachliegender Flächen und die Innenentwicklung dienen den Zielen des Klimaschutzes und der Energieeinsparung.

Auswirkungen auf den Haushalt

keine

So geht es weiter

Der städtebauliche Rahmenplan dient im Sinne eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes als Grundlage für die weiteren Entwicklungsschritte. Für das ehemalige Hüttengelände wird das Sanierungskonzept zeitnah durch den künftigen Erschließungsträger erarbeitet und dient als Grundlage für den Sanierungsplan. Mit diesem kann der Entwurf eines Sanierungsvertrages über die Ausführung des Plans durch den künftigen Erschließungsträger vorgelegt werden.

Das Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans für den ersten Entwicklungsabschnitt zwischen dem Grünzug „An der Torfbahn“ und der Verlängerung der Siemensstraße soll kurzfristig eingeleitet werden. Es ist angestrebt, den Bebauungsplan im Jahr 2018 zur Rechtskraft zu bringen, sodass Anfang 2019 die Erschließung erfolgen kann. Die weiteren Abschnitte des Rahmenkonzeptes sollen dann weiterhin bedarfsgerecht entwickelt werden.

Fachdienst 61 - Stadtplanung -

Anlagen

1. Städtebaulicher Rahmenplan Hüttengelände/Siemensstraße, Stand: 10.10.2017
2. Erläuterung zum Rahmenplan, Stand: 10.10.2017
3. Lageplan mit Standorten der eingemessenen, erhaltenswerten Bäume
4. Kartierung Biotoptypen
5. Karten über Sanierungsaufwand nach bodenschutz- und abfallrechtlicher Bewertung