

Stadt Neustadt a. Rbge.

Region Hannover

Städtebauliche Rahmenplanung „Hüttengelände/Siemensstraße“

Erläuterungen

Auftraggeber

Grundstücksentwicklungsgesellschaft (GEG)
Neustadt Rbge. mbH
Hertzstr. 3
31535 Neustadt a. Rbge.

Stand: 10.10.2017

Dr.-Ing. S. Strohmeier
Prof. Dr.-Ing. R. Hobigk

infraplan

Gesellschaft für Infrastrukturplanung mbH, Südwall 32, 29221 Celle
Telefon 0 51 41 / 9 91 69 - 30, Telefax 0 51 41 / 9 91 69 - 31

E-Mail: info@infrap.de, Internet: www.infrap.de



1 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

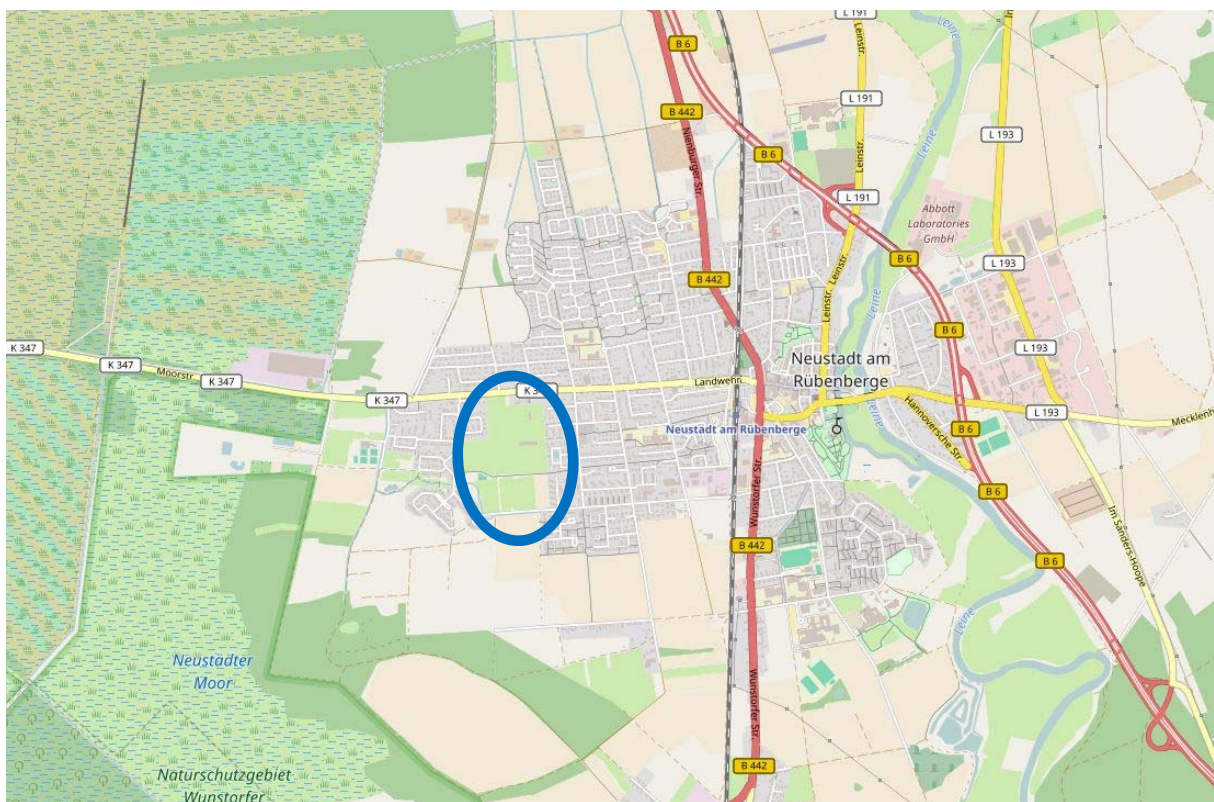
Es besteht die Absicht, den Bereich des ehemaligen „Hüttengeländes“ und den daran südlich angrenzenden Teil (hier Bereich „Siemensstraße“ genannt) als Wohngebiet mit zugeordneten Versorgungseinrichtungen zu entwickeln. Bei dem Hüttengelände handelt es sich um einen ca. 12 ha großen, ehemals industriell genutzten Bereich, der seit Jahrzehnten brachliegt. Aufgrund der Vornutzung ist das Gebiet teilweise erheblich mit Altlasten kontaminiert. Der südlich angrenzende Bereich „Siemensstraße“ ist ca. 7 ha groß und wird im Wesentlichen landwirtschaftlich genutzt.

Das Plangebiet befindet sich westlich des Zentrums von Neustadt.

Zur Verwirklichung der Planung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Der Rahmenplan soll hierzu die Grundlage bilden.

Der Planung gingen mehrere Konzeptalternativen voraus. Die Inhalte wurden intensiv in mehreren Terminen mit der Stadtverwaltung und mit der Region Hannover (insbesondere der Unteren Bodenschutzbehörde und der Unteren Naturschutzbehörde) in einem „Annäherungsverfahren“ entwickelt und abgestimmt. Die vielfältigen Belange, die insbesondere den Boden- und Natur-/Artenschutz betreffen, wurden dabei untereinander abgewogen. Mit der vorliegenden Planung wurde hierüber ein Konsens mit den Behörden erzielt, der im nachfolgenden Planungsprozess weiter konkretisiert wird.

2 Lage und Umgebung

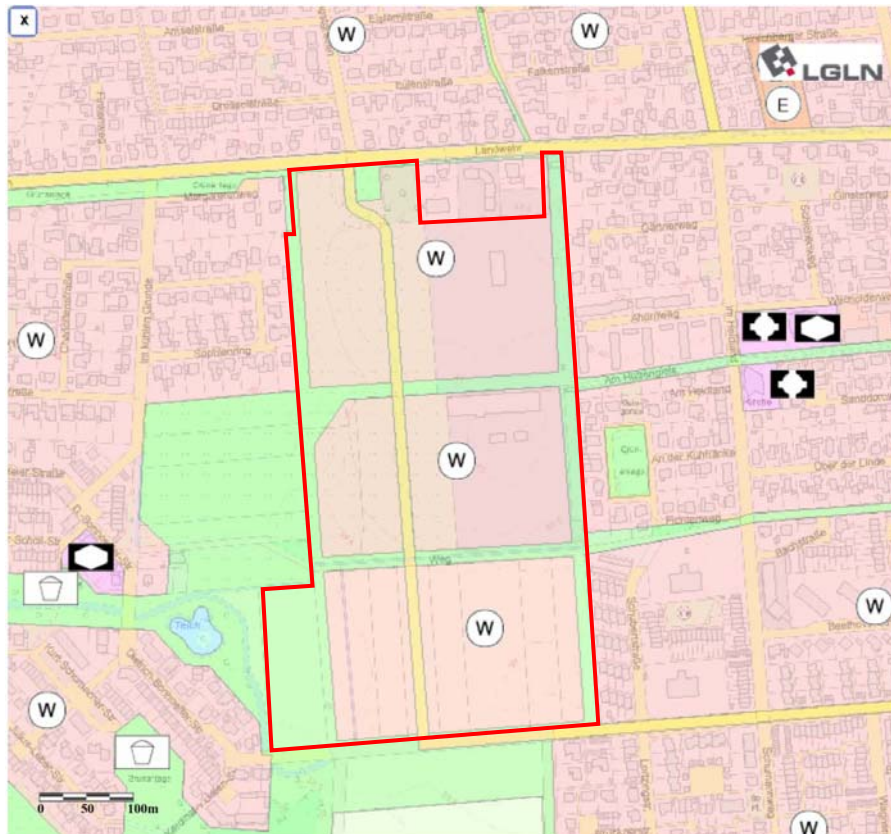


Lage des Geltungsbereiches (Karte: OpenStreetMap, 30.11.2016)

Das Plangebiet befindet sich im Westen der Kernstadt Neustadt a. Rbge. Der Bereich ist überwiegend von Wohngebieten umgeben. Westlich und nördlich grenzen Einfamilienstrukturen an, östlich schließen Einfamilienhäuser und Mehrgeschosswohnungsbau an (tlw. über 10 Geschosse).

Im Süden und Südwesten befinden sich landwirtschaftliche Flächen. Nördlich wird das Plangebiet durch die Kreisstraße K 347 begrenzt.

3 Flächennutzungsplan



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. mit Lage des Plangebietes

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Westlich, südlich und östlich sind im Randbereich Grünflächen ausgewiesen, die sich teilweise außerhalb des Plangebietes fortsetzen. Im Südwesten befindet sich eine Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Zwei weitere Grünflächen queren linear das Plangebiet in Ost-West-Richtung. Zudem ist eine Straßenverkehrsfläche in Nord-Süd-Richtung dargestellt, die im Norden an die Straße Landwehr und im Süden an die Siemensstraße anbindet.

Die umliegenden Bereiche sind als Wohnbauflächen dargestellt. Südlich und westlich des Hüttengeländes befinden sich mehrere als Grünland dargestellte Flächen, die überwiegend als Maßnahmenflächen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen sind.

4 Plangebiet (Bestand)

Der Geltungsbereich nimmt eine Fläche von ca. 19 ha ein. Der größere Teil ist unbebaut.



K 347 Richtung Westen (links das „Hüttengelände“)



Plangebiet von Süden, Blick Richtung Nordwesten



Siemensstr./Dietrich-Bonhoeffer-Str., Blick nach Osten



Plangebiet von Süden, Blick Richtung Nordosten



Bereich
„Hüttengelände“

Bereich
„Siemensstraße“

Plangebiet (Luftbild: ©googlemaps, 30.11.2016)

Der südliche Teil wird im Wesentlichen von landwirtschaftlichen Flächen eingenommen (Bereich „Siemensstraße“). Er ist durch einen Wirtschaftsweg (Dietrich-Bonhoeffer-Straße) und die Siemensstraße erschlossen. Nördlich an die Fläche angrenzend verläuft ein Fuß- und Radweg mit begleitendem Gehölzbestand.

Der mittlere Bereich ist durch Weideflächen mit teilweise lockerem Baumbestand gekennzeichnet. Zudem befinden sich zwei historische, teilweise eingestürzte Ziegelbauwerke, von denen eines unter Denkmalschutz steht. Ein weiteres Gebäude befindet sich nördlich davon. Nach einem Ortstermin im Januar 2017 wurde dem Abriss des denkmalgeschützten Gebäudes vom Landesamt für Denkmalpflege zugestimmt. Auch die anderen beiden Gebäude sollen aufgrund ihres Zustandes entfernt werden.

Der nördliche Teil des Plangebietes ist als Brachfläche durch einen höheren Baumbestand und Ruderalflur gekennzeichnet. Ein Teilbereich wurde von der Unteren Forstbehörde als Wald beurteilt.

Biotop- und Artenschutz

Für das Plangebiet wurde eine „Biotoptypenkartierung und faunistische Grundlagenuntersuchung“ durchgeführt (K. Bohrer, 30.12.2016). Es wurden die Biotoptypen einschließlich schutz- und erhaltenswerter Gehölze und Pflanzenvorkommen, die Avifauna (Brutvögel), Amphibien, Reptilien und Fledermäuse erfasst.

Von besonderer Bedeutung sind gem. Untersuchung „die alten und uralten Gehölzbestände als landschaftsbildprägende Elemente, mit einer nach Zerstörung kaum oder nicht gegebenen Regenerationszeit, ein naturnaher Birken-Sukzessionswald mit Vorkommen der Orchidee sowie artenreicher Ruderalfluren mit Magerrasen-Elementen als Lebensraum seltener und stark gefährdeter Arten wie der Kartäuser-Nelke, Eisenkraut, dem Erdeichel-Widderchen und dem Kleine Sonnenröschenbläuling. Die Ödlandflächen einschließlich der naturnahen Gehölzgruppen sind zudem nach § 22 Abs. 4 NAGB-NatSchG geschützte Landschaftsbestandteile.“ Die erhaltenswerten Biotoptypen befinden sich im Wesentlichen im Bereich des ehemaligen Hüttengeländes ([s. Anhang](#)).

Aufgrund der Vielzahl an Bäumen wurden mit der Unteren Naturschutzbehörde Kriterien abgestimmt, welche Bäume als besonders erhaltenswert gelten. Diese sind [im Anhang](#) dargestellt. Hierbei wurde allerdings noch keine Untersuchung auf Vitalität der Einzelbäume durchgeführt, so dass davon ausgegangen werden muss, dass sich unter den dargestellten Bäumen auch abgängiger Bestand befindet.

Von artenschutzrechtlicher Bedeutung sind gem. Untersuchung von K. Bohrer die nachgewiesenen europäischen Brutvogel- und Fledermausarten (es wurden 35 Brutvogelarten und 5 Arten an Fledermäusen nachgewiesen). Hier werden, sofern mit artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen durch die Überplanung des Gebiets zu rechnen ist, in der Untersuchung Vorschläge für Vermeidungsmaßnahmen gemacht.

Als Vermeidungsmaßnahme wird insbesondere die Erhaltung der vegetativen Ost-West-Strukturen entlang der Wege empfohlen.

Boden/Kontamination

Aufgrund der früher industriellen Nutzung ist der Bereich des ehem. Hüttengeländes z.T. erheblich kontaminiert. Insbesondere betrifft dies den nordöstlichen Bereich, aber auch andere Teilgebiete. Der südliche Teil ist nicht kontaminiert.

Bereits 1996/97 wurden durch die GTU Geologie Technologie Umweltschutz GmbH Hannover Altlasten- und Baugrunduntersuchungen durchgeführt. 2011 erfolgte eine detaillierte Neubewertung der Untersuchungen durch die ukon Umweltkonzepte. Diese wurde 2013 durch eine Kostenermittlung für die Altlastenbeseitigung/Baufeldfreimachung und zuletzt 2017 durch eine „Aufwandsabschätzung Sanierung“ ergänzt. Hierbei wurde sowohl der Sanierungsaufwand nach Bodenschutzrecht als auch Abfallrecht dargestellt (s. Anhang).

Im Zuge der Rahmenplanung wird ein Sanierungskonzept erarbeitet. Ein genehmigungsfähiger Sanierungsplan wird im Anschluss mit der verbindlichen Bauleitplanung erstellt.

Zur Sanierung wird je nach zukünftiger Nutzung teilweise ein Austausch des Bodens erforderlich und teilweise ein Bodenauftrag. Auch gibt es Bereiche ohne Maßnahmenanforderung.

5 Städtebauliche Konzeption

Planungsvorgaben

Dem Rahmenplan liegen folgende Planungsvorgaben zu Grunde:

- Abschnittsweise Bebauung ermöglichen, je Bereich mit einer Fläche von tendenziell
 - 1/3 MFH
 - 1/3 DH, Gartenhofhäuser oder sonstigen verdichteten EFH
 - 1/3 freistehende EFH (ca. 500 – 700 qm Grundstücksgröße)
- Verbrauchermarkt an der K 347: 6.000 – 7.000 qm Grundstücksfläche, VKF max. 800 qm, Wertstoffsammelstelle
- Kita mit ca. 2.650 qm Grundstücksfläche (850 qm Gebäude, 1.800 qm Freifläche)
- KiSpi mit ca. 700 qm
- Service-Wohnen (Tendenz ca. 10.000 qm + 10.000 qm Grünfläche/Wald)
- Konzentration „besonderer“ Nutzungen im nördlichen Bereich

- Erschließung von Norden von der K 347 (gegenüber der Straße „Am Pfingstgraben“)
- Erschließung von Süden durch Ausbau des heutigen Wirtschaftsweges/Realverband (Dietr.-Bonhoeffer-Str./Siemensstraße), Alternativ von Südosten (ohne Inanspruchnahme der Fläche des Wirtschaftsweges/Realverband).
- Zentrale Platzsituationen zur Kommunikation und Gebiets-Charakteristik
- Fuß- und Radweg in Ost-West-Richtung erhalten/entwickeln (bedeutsamer Radwanderweg zum Steinhuder Meer)

- Die 2 linearen Baumstrukturen in Ost-West-Richtung an bestehenden Wegen und ggf. Gehölzstreifen am ehemaligen Graben im Südwesten erhalten (u. a. wegen Fledermäusen)
- Besonders erhaltenswerte Einzelbäume, Birkenwäldchen und Park südlich der K 347 erhalten

- Berücksichtigung des Sanierungsbedarfes gem. Boden- und Abfallrecht (abgestimmtes Nutzungskonzept)

Planung

Insgesamt sind im Gebiet ca. 30 Mehrfamilienhäuser (MFH) und 90 Einfamilienhäuser (EFH) vorgesehen.

Die Haupteerschließung ist durch eine ‚mäandernde‘ Allee geplant, die etwa mittig durch das Gebiet verläuft und durch ihre abknickenden Teilbereiche zur Geschwindigkeitsreduktion beiträgt. Die 6,50 m breite Fahrspur ist auch für Busverkehr ausgelegt. Zudem ist beidseitiges Längs-Parken unter den Bäumen mit beidseitigen Gehwegen von je 2,50 m Breite vorgesehen. Das Straßenraumprofil beträgt somit insgesamt bei längs ausgerichteten Stellplätzen 16,50 m. Entlang der Allee bilden die dort im Wesentlichen konzentrierten Mehrfamilienhäuser eine Art ‚Rückgrat‘ und verdeutlichen die hierarchische Abstufung der Wohnnutzung. An die Hauptachse sind Wohnanliegerstraßen von 6,0 m Breite im Schlaufensystem angelagert. Diese erschließen im Wesentlichen die Einfamilienhausbereiche. Hier kann flexibel eine Mischung zwischen freistehenden und verdichteten Gebäudestrukturen (z. B. Doppel-/Reihenhäusern) erfolgen.

Der südlich an den Planbereich grenzende Wirtschaftsweg (zzt. Realverband) soll mittelfristig als Straßenverbindung u. a. für den Busverkehr ausgebaut werden. Der städtebauliche Entwurf sieht von einer direkten Erschließung der angrenzenden Grundstücke ab. In der Alternativen wird die Randbebauung dagegen direkt über die dann auszubauende südliche Straße erschlossen.

Der Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche bis 800 qm wird im Norden an der K 347 angesiedelt, um den Zielverkehr vom Wohngebiet abzufangen. In diesem Bereich ist auch die Wertstoffsammelstelle geplant.

Ein Bereich für „Service-Wohnen“ wird im Nordosten vorgesehen. Das Birkenwäldchen wird der Freifläche des Service-Wohnens als in sich abgegrenztes Biotop zugeordnet (priv. Grün-/Waldfläche). Eine allgemeine Begehbarkeit des Bereiches soll dabei ausgeschlossen werden. Insgesamt wird durch die Nutzung des Service-Wohnens inkl. Freiflächen/Wäldchen den Aspekten des Biotop- als auch des Bodenschutzes nachgekommen. Bei diesen Nutzungen (keine Einfamilienhausgrundstücke mit Gärten) sind voraussichtlich Bodenaufträge ausreichend (kein Bodenaustausch). Dies trifft auch auf die Mehrfamilienhäuser im östlichen Plangebiet zu.

Der Standort der Kindertagesstätte befindet sich in unmittelbarer Anbindung an den Grünzug ebenfalls im nördlichen Bereich. Somit können Synergien zum Service-Wohnen (Kinder von Mitarbeitern, Besuche) genutzt und das Grundstück optimal mit verschiedenen Verkehrsmitteln erreicht werden. In diesem Bereich ist auch eine Bushaltestelle vorgesehen. Für den 1. Bauabschnitt im Süden soll übergangsweise ein Wohngebäude (z. B. Doppelhaus) für die Kindertagesstätte genutzt werden, welches sich am südlichen Grünstreifen befindet.

Der Kinderspielplatz wird in den südlichen Grünzug integriert (Parzellenbreite mit Weg 30 m). Hiermit entsteht eine Verbindung z. B. zum westlich liegenden Bolzplatz.

Die beiden bestehenden Grün- und Wegestrukturen in Ost-West-Richtung werden erhalten und ausgebaut (Parzellenbreite 20 m). Zusätzlich erfolgt eine begrünte Fuß-/Radwegverbindung am nordwestlichen Gebietsrand (15 m Parzelle).

Im Westen, Osten und Süden wird der Geltungsbereich zudem durch private Pflanzstreifen eingegrünt.

Als weitere Grünstrukturen werden der Park südlich der K 347 wie auch das Birkenwäldchen erhalten. Die besonders erhaltenswerten Einzelbäume werden weitestgehend einbezogen. Eine genaue Aussage kann erst nach weiteren Untersuchungen und in konkreteren Planungsebenen erfolgen.

Für die MFH sind im Norden 3 Vollgeschosse (+ Dach), im Süden 2 Vollgeschosse (+ Dach) vorgesehen. Damit fügt sich die MFH-Struktur im Süden in die EFH-Bereiche ein, während im Norden eine höhere Ausnutzung in Anlehnung an das Service-Wohnen erfolgt.

Es ist geplant, das Gebiet in 3 Bauabschnitten von Süden her zu entwickeln. Die Bauabschnitte sind durch die Grünzüge definiert.

Im Südwesten wird eine ökologische Ausgleichsfläche angelegt, die zugleich mit einem Regenrückhaltebecken und einem Landeplatz für Rettungshubschrauber versehen werden soll. Weitere Maßnahmen zum Ausgleich werden im Rahmen der Bebauungsplan-Verfahren definiert.

Im Rahmen der Bebauungsplan-Aufstellung werden zudem Aussagen zum Energiekonzept, zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung ausgearbeitet bzw. detailliert.

Insgesamt entsteht mit der Planung eine abwechslungsreiche Gesamtstruktur mit gliedernder Begrünung, ablesbaren Teilquartieren eigener Identität sowie eine nachhaltige Bebauungsstruktur auf einem innerstädtisch revitalisierten Gelände mit hoher Standortqualität.

Städtebaulichen Daten

Art der Fläche	Fläche ca. [m ²]	%
• Nettobauland, davon	120.633	64 %
○ Lebensmittelmarkt	(6.365)	
○ Kita	(3.243)	
○ Service-Wohnen	(14.714)	
○ MFH und EFH	(96.311)	
• Verkehrsfläche (Straßen, Wege und Plätze), davon	28.566	15 %
○ öffentlich ¹	(23.559)	
○ privat	(5.007)	
• Grünfläche, davon	27.446	15 %
○ öffentlich	(16.138)	
○ priv. Grünbereich Service-Wohnen („Wäldchen“ und Grünfläche im Norden)	(8.810)	
○ priv. „Park“ (an der K 347)	(2.498)	
○ Ausgleichsfläche (inkl. Regenrückhaltebecken und Hubschrauber-Landeplatz)	10.793	6 %
Summe:	187.438	100 %

Wohneinheiten (WE)

- Mehrfamilienhäuser: 30 Gebäude, Annahme: 3 Geschosse, 2-3-Spänner = 180 bis 270 Wohneinheiten
- Einfamilienhäuser: ca. 90 Einheiten Reihen-, Doppel- und freistehende Einfamilienhäuser
- Summe: ca. 270 bis 360 WE

¹ Incl. Flächen für erforderliche öffentliche Stellplätze (pauschaler Ansatz zusätzlich zur zeichnerischen Darstellung: + 2.500 m² bei z.B. 20 m breiter Haupteinfahrt für Quer-/Schrägparken)