

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

Stadtplanung

Region Hannover
Herrn Regionspräsidenten
Hauke Jagau
Hildesheimer Straße 20
30169 Hannover

Ansprechpartner: Pawel Lizon
Telefon: 0 50 32 84-259
Telefax: 0 50 32 84-7259
E-Mail: plizon@neustadt-a-rbge.de
Internet: www.neustadt-a-rbge.de

Besucheradresse: Theresenstraße 4, Eingang C
31535 Neustadt a. Rbge.
Telefonzentrale: 0 50 32 84-0
Sprechzeiten: Dienstag 08:00 - 13:00 Uhr
Donnerstag 13:00 - 16:00 Uhr
Freitag 08:00 - 12:00 Uhr
und nach Vereinbarung

Ihre Nachricht vom:

Ihr Zeichen:

Mein Zeichen: 61 13 01

Neustadt a. Rbge.

??.01.2021

Antrag auf Änderung des Regionalen Raumordnungsprogramms Region Hannover 2016 (RROP 2016) für die Siedlungsbereiche Mandelsloh und Amedorf

Sehr geehrter Herr Jagau,

im gesamten Neustädter Land ist aktuell eine stetig steigende Nachfrage nach Wohnbauland zu verzeichnen. Aus diesem Grund beabsichtigt die Stadt Neustadt a. Rbge., den hohen Bedarf in Mandelsloh durch die Entwicklung eines Bebauungsplans zu Wohnzwecken mit etwa 240 Wohneinheiten zu decken.

Der Stadtteil Mandelsloh ist im aktuellen Regionalen Raumordnungsprogramm als ländlich strukturierte Siedlung mit der Ergänzungsfunktion Wohnen festgelegt. Raumordnerisch relevante Kriterien wie der Grundschul- und Nahversorgungsstandort sowie eine gute ÖPNV-Anbindung sind erfüllt. Mandelsloh verfügt zwar nicht über die nötige Mindesteinwohnerzahl für die regionalplanerische Zuweisung der Ergänzungsfunktion Wohnen, weist aber dafür eine bedeutende Rolle bei der Wohn- und Versorgungsfunktion der umliegenden Dörfer auf. Auch nach dem Wohnraumversorgungskonzept der Region Hannover sollen in den Ergänzungsstandorten 15 % des regionalen Bedarfes an bezahlbarem Wohnraum gedeckt werden.

Der Stadtteil Mandelsloh hat aufgrund seiner historischen Entwicklung aus dem „Bauerndorf“ Mandelsloh und dem „Handwerkerort“ In der Wiek eine langgestreckte Siedlungsform von über 1,5 km. Alle sozialen Einrichtungen und das Nahversorgungszentrum befinden sich konzentriert im südlichen Teil Mandelslohs und grenzen somit an der Gemarkungsgrenze zu Amedorf an. Beide Stadtteile sind durch die Siedlungserweiterungen so weit zusammengewachsen, dass sie räumlich eine strukturelle Einheit bilden und in der Örtlichkeit die Grenzen nicht mehr erkennbar sind.



In zentraler Lage des Stadtteils Mandelsloh, unmittelbar an das Plangebiet „Steinhagen“ in Amedorf angrenzend, befand sich ein landwirtschaftlicher Haupterwerbsbetrieb mit Stallungen für 600 Mastschweine zuzüglich ca. 70 Plätze für Sauen und 360 für Ferkel. Die Immissionsbelastung hat die städtebauliche Entwicklung von Mandelsloh stark eingeschränkt. Die Flächennutzungsplanung hat den Belang berücksichtigt und Wohnbauflächen an unbelasteten aber weniger geeigneten Standorten dargestellt. Aufgrund des unerwarteten Todes des Betriebsleiters im Jahre 2017 wurden die städtebaulichen Ziele überarbeitet. Somit konnten diese noch nicht im RROP 2016 eingebracht werden.

Die Nähe zu den Versorgungseinrichtungen ist unter Berücksichtigung des Grundsatzes der „kurzen Wege“ eines der wesentlichen Kriterien für die Standortentscheidung, Wohnbauland für den Bedarf in Mandelsloh auf einer Fläche in der Gemarkung Amedorf zu entwickeln.

Der Stadtteil Amedorf ist im aktuellen Regionalen Raumordnungsprogramm jedoch als eine ländlich strukturierte Siedlung mit der Funktion Eigenentwicklung festgesetzt. Hierbei darf die Siedlungserweiterung einer Ortschaft dieser Kategorie nur im Zuge eines örtlichen Grundbedarfs erfolgen. Der im Regionalen Raumordnungsprogramm vorgegebene flächenbezogene Entwicklungsansatz sieht für die Ortschaften ohne die „Ergänzungsfunktion Wohnen“ einen Siedlungszuwachs von 5 % bis maximal 7 % vor. Der beabsichtigte Entwicklungsbereich in Amedorf überschreitet die Grenze des möglichen Siedlungszuwachses um ein Vielfaches, da nach dem planerischen Ansatz der Bedarf an Wohnbauland des ländlichen Kleinzentrams Mandelsloh gedeckt werden soll.

In Ihrer Stellungnahme vom 29.04.2020 wurde die Größenordnung der Fläche in Amedorf als ein Ausschlusskriterium für die von der Stadt Neustadt a. Rbge. beabsichtigte Entwicklung gesehen, da sie sich nicht innerhalb des möglichen Basis- bzw. Ermessenzuschlags bewegt. Die Stadt Neustadt a. Rbge. möchte daher aufgrund des räumlich-funktionalen Zusammenhangs von Mandelsloh und Amedorf eine raumordnerische Zusammenführung der beiden Stadtteile zu einer „ländlich strukturierten Siedlung mit Ergänzungsfunktion Wohnen“ herbeiführen. Dies hätte zufolge, dass die bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung von Mandelsloh auch innerhalb der Gemarkung Amedorf umgesetzt werden kann.

Aufgrund des eingangs genannten hohen Wohnbaulandbedarfs und der räumlichen Nähe der beiden Stadtteile beantragt die Stadt Neustadt a. Rbge. eine Änderung des Regionalen Raumordnungsprogramms 2016 für die beiden Stadtteile Mandelsloh und Amedorf, indem den Siedlungskörpern der beiden Stadtteile eine Doppelfunktion zugeschrieben wird. Auf die Neuaufstellung des RROP kann nicht gewartet werden, da ansonsten in einem Zeitraum von ca. 7 Jahren der Wohnraumbedarf an dem Standort nicht gedeckt werden kann.

Der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. hat diesen Antrag in seiner Sitzung am _____ beschlossen.

Wir würden uns freuen, wenn Sie unseren Antrag positiv in Ihrem Hause begleiten und den Beschluss des Regionsausschusses zur Einleitung des Änderungsverfahrens herbeiführen.

Mit freundlichen Grüßen

Dominic Herbst
Bürgermeister

Anlagen:

1. Räumlich-strukturelle Analyse von Mandelsloh und Amedorf
2. Städtebaulicher Entwurf des Entwicklungsbereiches "Steinhagen"