

22.02.2022

Beschlussvorlage Nr.: 2022/048

öffentlich

Bezugsvorlage Nr.: 2019/015 bis 2019/015/2; 2020/256; 2021/294

**Wohnbaulandentwicklung in den Stadtteilen Mandelsloh und Amedorf zur Deckung des steigenden Wohnbedarfes  
- Grundsatzentscheidung**

Gremium	Sitzung am	TOP	Beschluss		Stimmen			
			Vorschlag	abweichend	Einst	Ja	Nein	Enth
Ortsrat der Ortschaft Mandelsloh	17.03.2022 -							
Ausschuss für Umwelt, Stadtentwicklung, Feuerschutz und allg. Ordnungsangelegenheiten	21.03.2022 -							
Verwaltungsausschuss	28.03.2022 -							

**Beschlussvorschlag**

1. Für den in der Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 2022/048 dargestellten Bereich Wiekfeld in der Gemarkung Mandelsloh soll ein Bebauungsplan in drei Bauabschnitten aufgestellt werden. Die notwendige Flächennutzungsplanänderung für den gesamten Bereich soll im Parallelverfahren erfolgen.
2. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung sind die Ausweisung eines Wohngebietes zur Deckung des derzeit steigenden Wohnbedarfes in den Stadtteilen Mandelsloh und Amedorf.
3. Die Bauleitplanung ist im Auftrag und auf Kosten des Grundstückseigentümers zu erstellen und die zugehörigen Verfahren und die Planung durch ein externes Planungsbüro durchzuführen.

**Anlass und Ziele**

Aufgrund der stetig steigenden Nachfrage nach neuem Wohnbauland im Stadtteil Mandelsloh und des seitens der Region Hannover abgelehnten Antrages zur Änderung des Regionalen Raumordnungsprogramms 2016, der mit dem Ziel der Entwicklung des Bereiches Steinhagen in der

Gemarkung Amedorf gestellt worden war, empfiehlt die Stadtverwaltung, eine abschnittsweise städtebauliche Entwicklung im Bereich Wiekfeld in Mandelsloh vorzunehmen. Die notwendige Flächennutzungsplanänderung soll für den gesamten Bereich Wiekfeld im Parallelverfahren erfolgen. Im Zuge der Änderung des vorbereitenden Bauleitplans soll die westlich an das Gewerbegebiet angrenzende Fläche aus immissionsschutzrechtlichen Gründen als Mischbaufläche dargestellt werden.

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

### **Begründung**

Seit der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 611 "Wiklohstraße West" im Jahre 2018 und dem zügigen Verkauf der daraus entstandenen Grundstücke besteht im Stadtteil Mandelsloh weiterhin eine hohe Nachfrage nach neuem Wohnbauland. Für die ursprünglich angedachte Entwicklung des zentral gelegenen Bereiches Wiekfeld in Mandelsloh (vgl. DS 2019/015 sowie DS 2019/015/1) konnte seinerzeit kein politischer Konsens herbeigeführt werden, sodass zunächst die Entscheidung für die Aufstellung eines Bebauungsplans für den Bereich Steinhagen, in der Gemarkung Amedorf gefallen ist (vgl. DS 2019/015/2).

Aufgrund der regionalplanerischen Einordnung des Stadtteils Amedorf als „ländlich strukturierte Siedlung mit der Funktion Eigenentwicklung“, konnte die beabsichtigte Entwicklung des ca. 5 ha großen Areals ohne die Änderung des Regionalen Raumordnungsprogramms 2016 (im Folgenden RROP 2016) nicht erfolgen, da lediglich ein Siedlungsflächenzuwachs von 5 – 7% (7.055m<sup>2</sup> bis maximal 9.877 m<sup>2</sup>) im Rahmen des Basis- bzw. des Ermessenszuschlags zulässig ist. Daher wurde im Jahr 2021 ein vom Rat der Stadt Neustadt am Rübenberge beschlossener Antrag auf Änderung des RROP 2016 mit dem Ziel der regionalplanerischen Zusammenführung der beiden Stadtteile Mandelsloh und Amedorf zu einer „ländlich strukturierte Siedlung mit Ergänzungsfunktion Wohnen“, bei der Region Hannover gestellt (vgl. DS 2020/256). Damit sollte die Entwicklung des o. g. Bereiches Steinhagen in Amedorf regionalplanerisch ermöglicht werden.

Der Antrag auf die Änderung des RROP 2016 wurde im Oktober 2021 von der Region Hannover mit dem Hinweis abgelehnt, dass die Neufestlegung zur Siedlungsentwicklung Mandelsloh/Amedorf erst im nächsten Neuaufstellungs- bzw. Novellierungsverfahren des RROP bearbeitet werden könnte. Nach Aussage der Region ist eine Befassung mit dem Thema erst im Laufe des Jahres 2023 möglich (vgl. Anlage 2 zur DS 2022/048). Das Neuaufstellungs- bzw. Novellierungsverfahren könnte zudem mindestens 2 Jahre Zeit in Anspruch nehmen. Hinzu kommt anschließend die Dauer des Bauleitplanverfahrens, die sich auf mindestens 1,5 Jahre belaufen kann. Vor diesem Hintergrund stellte die SPD-Fraktion des Rates der Stadt Neustadt am Rübenberge einen Antrag auf Wiederaufnahme der Beschlussvorlage Nr. 2019/015, in der die Entwicklung des Bereiches Wiekfeld in der Gemarkung Mandelsloh angestrebt wurde.

Aus fachlicher Sicht ist die abschnittsweise Entwicklung des Bereiches Wiekfeld in der Gemarkung Mandelsloh städtebaulich sinnvoll. Hierbei spielt die räumliche Nähe zum Nahversorgungszentrum und

zur vorhandenen sozialen Infrastruktur eine wichtige Rolle. Die Erschließung des Baugebietes soll von der Amedorfer Straße aus, zwischen Combi- und Getränkemarkt hergestellt werden. Zudem wäre eine fußläufige Verbindung zum alten Ortskern im nördlichen Bereich des Baugebietes denkbar. Die dazugehörige Flächennutzungsplanänderung würde parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans für den gesamten Bereich erfolgen. Die Entwicklung in Mandelsloh würde in Kooperation von zwei Entwicklungsgesellschaften erfolgen, die bereits gemeinsam ein Wohnbaulandentwicklungsprojekt im Neustädter Land begleitet haben.

Folgende politische Beschlüsse sollen bei der künftigen Entwicklung in Mandelsloh abhängig von der Größe des Baugebietes berücksichtigt werden:

Gemäß dem Beschluss des Verwaltungsausschusses vom 14.12.2020 wurde für neue Baugebiete mit mehr als 10 Wohngebäude bzw. mit einer gemischten bzw. gewerblichen Baufläche von mehr als 8.000 m<sup>2</sup> die Verpflichtung zum Abschluss eines Städtebausicherungsvertrages eingeführt, indem den Käufern der Baugrundstücke eine Bauverpflichtung innerhalb von 3 Jahren ab Herstellung einer gesicherten Erschließung auferlegt wird. Dadurch soll verhindert werden, dass durch Bevorratung von Baugrundstücken neue Baulücken entstehen.

Des Weiteren wurde mit dem Ratsbeschluss vom 03.09.2020, (Beschlussvorlage 2020/147 und 2020/147/1) beschlossen, dass in Baugebieten ab 10 Bauplätzen, die Grundstücke nur an Kaufende zu veräußern sind, die die Teilnahme an der Beratung (zur klimaeffizienten Bebauung) nachweisen können. In diesem Zuge sollen bei Baugebieten ab 25 Wohnbaugrundstücken von den örtlichen Energieversorgern alternative Energiekonzepte geprüft und ggf. umgesetzt werden. Im Falle, dass die Umsetzung eines umfassenden Konzeptes nicht wirtschaftlich darstellbar ist, soll für 30 % der Baugrundstücke eine Verpflichtung zur Einhaltung des KfW 40 Standards bei der Errichtung von Wohngebäuden gelten.

Für Baugebiete mit mehr als 25 Baugrundstücken soll gemäß der o. g. Beschlussdrucksachen ein Anteil von 20 % der Wohneinheiten als sozialer Wohnungsbau geplant werden. Hierbei soll zum Aufstellungsbeschluss geprüft werden, inwieweit die Rahmenbedingungen für die Realisierung in Mandelsloh erfüllbar sind.

Erweiterungsabsichten des Combi-Marktes in Mandelsloh und die Einbeziehung in das Bauleitplanverfahren (Wiekfeld)

Die Unternehmensgruppe J. Bünting Beteiligungs AG beabsichtigt die Erweiterung des in Mandelsloh ansässigen Combi-Marktes von 1.065 m<sup>2</sup> auf etwa 1.824 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Der nördlich gelegene Combi-Getränkemarkt soll dabei künftig in den Combi-Markt integriert werden. Gemäß den Vorgaben der Regionalplanung wird Mandelsloh als „Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung“ kategorisiert und ermöglicht seit der 1. Änderung des RROP 2016 die Realisierung von großflächigem Einzelhandel mit periodischem Kernsortiment. Sowohl der bestehende Combi-Markt als auch der Getränkemarkt liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 606, der ein Gewerbegebiet festsetzt. Um die Erweiterung der Verkaufsfläche des Combi-Marktes auf die sogenannte Großflächigkeit planungsrechtlich zu ermöglichen, ist die Festsetzung eines Sondergebietes großflächiger Einzelhandel gem. § 11 Abs. 3 BauNVO erforderlich.

In einer von der J. Bünting Beteiligungs AG beauftragten Auswirkungsanalyse zur Erweiterung des Combi-Marktes wurden wirtschaftliche, städtebauliche sowie raumordnerische Auswirkungen untersucht. Als Ergebnis ist festzuhalten, dass insgesamt eine Erhöhung und Stabilisierung der Kaufkraftbindung durch die Erweiterung des Supermarktes zu erwarten und bei den umliegenden Nahversorgungsstandorten von keiner Beeinträchtigung hinsichtlich der Umsätze auszugehen ist. Des Weiteren werden das Abstimmungsgebot sowie das Beeinträchtigungsgebot als wichtige Ansätze der raumordnerischen

Steuerung der Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsprojekten eingehalten.

Aufgrund der räumlichen Nähe des Combi-Marktes und der potenziellen Entwicklungsfläche im Bereich Wiekfeld könnten für beide Vorhaben zeitlich zusammenhängende Bauleitplanverfahren durchgeführt werden. Für die Berücksichtigung immissionsschutzrechtlicher Belange würde zwischen dem neuen Wohngebiet und dem großflächigen Einzelhandelsstandort ein vertikal verlaufender Bereich als Mischgebiet festgesetzt werden. Dort könnten sich künftig beispielsweise Gewerbebetriebe ansiedeln, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

### Alternative Entwicklungsmöglichkeiten

Um die Versorgung mit Wohnraum in den Stadtteilen Mandelsloh und Amedorf zeitnah voranzutreiben, werden hier alternativ zu der bereits genannten Möglichkeit weitere Entwicklungsvarianten aufgezeigt:

**Entwicklung eines Abschnittes in Mandelsloh (Wiekfeld) und eines Bereiches im Sinne des Basiszuschlags (5%-Grenze) in Amedorf (Steinhagen):** Hierbei könnte ein erster Abschnitt des Bereichs Wiekfeld sowie der regionalplanerisch zulässige Bereich nördlich der Straße Steinhagen in Amedorf entwickelt werden. Die Größe des Bereichs in der Gemarkung Amedorf dürfte bei einem möglichen Zuwachs der Siedlungsfläche um 5 % gemäß den Vorgaben des RROP 2016 maximal 7.055 m<sup>2</sup> betragen. In dem Zuge sollte das Ziel verfolgt werden, eine Nord-Süd-Entwicklung anzustreben, um die Anbindung des Baugebietes an die Nahversorgung und die soziale Infrastruktur in Mandelsloh herzustellen. Die Aufnahme eines zweiten Bauleitplanverfahrens könnte jedoch erst erfolgen, sobald wieder freie Kapazitäten im Fachdienst Stadtplanung zur Verfügung stehen.

**Entwicklung eines Bereiches in Amedorf (Steinhagen) im Sinne des Ermessenzuschlags (7%-Grenze), vorerst ohne die Entwicklung in Mandelsloh (Wiekfeld) vorzunehmen:** Diese Alternative ermöglicht die Entwicklung einer 9.877 m<sup>2</sup> großen Fläche innerhalb des Bereichs Steinhagen in Amedorf. Dies entspricht dem im RROP 2016 festgeschriebenen 7%-Ermessenzuschlag, der im Gegensatz zum Basiszuschlag von 5 % der Zustimmung der Region bedarf. Hierbei handelt es sich um eine Ausnahmeregelung, die nur im Falle eines städtebaulich begründeten Sonderbedarfs aufgrund besonderer örtlicher Gegebenheiten ermöglicht werden kann. Zu den örtlichen Gegebenheiten, die eine Anwendung des Ermessenzuschlags begründen, zählen beispielsweise eine ausreichend vorhandene Infrastruktur wie z. B. Schulen oder ÖPNV-Anbindung sowie eine sinnvolle städtebauliche Abrundung des Siedlungskörpers, die eine Überschreitung des Basiszuschlags erfordert. Der städtebaulich begründete Sonderbedarf ist dann gegeben, wenn in der betroffenen Siedlung ein hoher Bevölkerungs- oder Arbeitsplatzzuwachs zu erwarten ist. Bei dieser alternativen Entwicklung würde ebenfalls das Ziel verfolgt werden, eine Nord-Süd-Verbindung zu schaffen. Die Entwicklung des Bereiches Wiekfeld würde vorerst nicht erfolgen, um die Bereitstellung eines Überangebots an Baugrundstücken und somit neuer Baulücken zu vermeiden.

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

Die geeigneten Entwicklungspotenziale des Stadtteils Mandelsloh sollen durch eine bedarfsgerechte Entwicklung von Wohnbauland gezielt genutzt werden. Das dient dem strategischen Ziel „Wohnumfeld attraktiv gestalten“.

### So geht es weiter

Nach dem Beschluss wird mit den Vorbereitungen des Bauleitplanverfahrens zur Entwicklung der Fläche

begonnen.

Fachdienst 61 - Stadtplanung -

Anlage 1 öff - Bebauungsvorschlag Wiekfeld

Anlage 2 öff - Antwort des Regionspräsidenten Hauke Jagau vom 15.10.2021