

26.09.2022

Beschlussvorlage Nr.: 2022/222

öffentlich

Bezugsvorlage Nr.: 2022/048; 2022/223 und 2022/224

**Flächennutzungsplanänderung Nr. 52 "Wiekfeld / Steinhagen", Stadtteile Mandelsloh und Amedorf, Stadt Neustadt a. Rbge.,  
- Aufstellungsbeschluss**

Gremium	Sitzung am	TOP	Beschluss		Stimmen			
			Vor-schlag	abweichend	Einst	Ja	Nein	Enth
Ortsrat der Ortschaft Mandelsloh	13.10.2022 -							
Ausschuss für Umwelt, Stadtentwicklung, Feuerschutz und allg. Ordnungsangelegenheiten	24.10.2022 -							
Verwaltungsausschuss	01.11.2022 -							

### Beschlussvorschlag

1. Die Flächennutzungsplanänderung Nr. 53 „Wiekfeld / Steinhagen“, Stadtteile Mandelsloh und Amedorf, Stadt Neustadt a. Rbge., wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufgestellt. Der Geltungsbereich ergibt sich aus der zeichnerischen Darstellung des Planes (Anlagen 1 und 2 zur Beschlussvorlage Nr. 2022/222).
2. Allgemeine Zwecke und Ziele der Planung sind die Schaffung von Wohnbauflächen in den Stadtteilen Mandelsloh und Amedorf und die Deckung der dort vorhandenen Nachfrage nach Bauflächen.

### Anlass und Ziele

Mit der Flächennutzungsplanänderung Nr. 53 „Wiekfeld / Steinhagen“, Stadtteile Mandelsloh und Amedorf, Stadt Neustadt a. Rbge., soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die Entwicklung der Bebauungspläne Nr. 613 „Steinhagen, 1. Bauabschnitt“, in der Gemarkung Amedorf sowie

Nr. 614 „Wiekfeld, 1. Bauabschnitt“, in der Gemarkung Mandelsloh geschaffen werden. Die entsprechenden verbindlichen Bauleitplanverfahren für beide Plangebiete werden im Parallelverfahren durchgeführt.

<b>Finanzielle Auswirkungen: keine 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

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am 28.03.2022 die Entwicklung von zwei Baugebieten in den Gemarkungen Mandelsloh und Amedorf im Grundsatz beschlossen.

### Entwicklungsabsichten

Das Plangebiet „Wiekfeld“ liegt in der Gemarkung Mandelsloh, westlich der Amedorfer Straße und hat eine Gesamtgröße von ca. 6 ha. Der Gesamtbereich soll in zwei Bauabschnitten entwickelt werden. Der 1. Bauabschnitt hat eine Größe von ca. 4,1 ha, wovon 3,2 ha als ein allgemeines Wohngebiet (WA) und ein Mischgebiet (MI) entwickelt werden soll. Der übrige Anteil von ca. 0,9 ha wird dem benachbarten Combi-Markt zugerechnet, der im Zuge der Entwicklung des 1. Bauabschnittes erweitert werden soll.

Das Plangebiet „Steinhagen“ in der Gemarkung Amedorf hat eine Gesamtgröße von ca. 5 ha, wovon derzeit lediglich ca. 0,9 ha entwickelt werden dürfen. Dies ist auf die regionalplanerische Einordnung des Stadtteils Amedorf als „ländlich strukturierte Siedlung mit der Funktion Eigenentwicklung“ zurückzuführen, wonach eine Wohnbaulandentwicklung aufgrund der geringen Größenordnung, einer geringen Bevölkerungszahl sowie der geringen Grundinfrastrukturversorgung lediglich in einem Zuwachs von 5 bis 7% der bestehenden Siedlungsfläche, erfolgen darf. Der hier zu entwickelnde 1. Bauabschnitt entspricht umgerechnet dem im Regionalen Raumordnungsprogramm festgelegten Ermessenszuschlag von 7 %, den die Region Hannover aufgrund der funktionellen Verflechtung mit dem Infrastrukturanangebot Mandelslohs als angemessen sieht.

Für die Entwicklung der gesamten 5 ha großen Fläche zwischen den Straßen Auf den Breiten und Steinhagen ist eine Änderung des Regionalen Raumordnungsprogramms hinsichtlich der Einstufung Amedorfs als „ländlich strukturierte Siedlung mit der Ergänzungsfunktion Wohnen“ erforderlich, indem der Stadtteil als eine raumordnerische Einheit mit Mandelsloh zusammenge-

führt wird. Die Region Hannover teilte diesbezüglich mit, dass eine raumordnerische Zusammenführung beider Stadtteile erst zum nächsten Aufstellungs- bzw. Novellierungsverfahren des Regionalen Raumordnungsprogramms, welche voraussichtlich etwa 2 Jahre in Anspruch nimmt, möglich ist. Aus diesem Grund soll zunächst für einen raumordnerisch vertretbaren Bereich Planungsrecht geschaffen werden.

### Änderung des Flächennutzungsplans in Mandelsloh und Amedorf

Für die Entwicklung beider Plangebiete muss der Flächennutzungsplan in Teilen geändert werden, um dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB Rechnung zu tragen. Dies soll in Parallelverfahren erfolgen.

In dem Bereich Wiekfeld wird für das gesamte Plangebiet, samt beider Bauabschnitte der Flächennutzungsplan geändert. Hierzu wird die derzeit dargestellte Wohnbaufläche südlich des Seniorenpflegeheims mit der östlich angrenzenden Fläche für die Landwirtschaft getauscht. Der östlich davon als gewerbliche Baufläche dargestellte Bereich wird in Mischbaufläche geändert, um dort eine planungsrechtliche Grundlage für ein Mischgebiet zu schaffen. Für die Erweiterung des benachbarten Combi-Marktes ist es aufgrund der angestrebten Großflächigkeit im Sinne des § 12 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, die Entwicklung aus einer Sonderbaufläche erforderlich. Daher erfolgt eine Änderung dieses Flächennutzungsplanabschnittes von einer gewerblichen Baufläche in eine Sonderbaufläche.

Der Standort Mandelsloh wird in dem gültigen Einzelhandelskonzept der Stadt Neustadt a. Rbge. aus dem Jahr 2015 als ein Nahversorgungszentrum definiert und erfüllt die Versorgungsfunktion der nördlichen Stadtteile des Stadtgebietes. In der derzeit parallelaufenden Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes wird die Stärkung des Nahversorgungszentrums als Ziel verfolgt. Hierbei wird im Sinne der Sicherung der Nahversorgungsfunktion vorgeschlagen, den Lebensmittelvollsortimenter Combi zu modernisieren. Mit der vorgesehenen Vergrößerung der Verkaufsfläche des Combi-Marktes wird der genannten Zielsetzung Rechnung getragen.

Der Bereich Steinhagen ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und muss gemäß des bereits genannten Entwicklungsgebotes in eine Wohnbaufläche geändert werden. Hinsichtlich des o. g. Entwicklungshemmnisses des Gebietes Steinhagen in Amedorf, wird lediglich der Teil des Flächennutzungsplans geändert, der dem 1. Bauabschnitt von 0,9 ha entspricht. Sobald jedoch durch die Neuaufstellung bzw. Novellierung des RROP eine raumordnerische Zusammenführung der Stadtteile Amedorf und Mandelsloh zu einer „ländlich strukturierten Siedlung mit der Ergänzungsfunktion Wohnen“ erfolgt ist, kann daraufhin ein weiterer Bauabschnitt entwickelt und der Flächennutzungsplan entsprechend geändert werden.

### Auswirkungen auf den Haushalt

keine

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

Die geeigneten Entwicklungspotenziale in den Stadtteilen Mandelsloh und Amedorf sollen durch eine bedarfsgerechte Entwicklung von Wohnbauland gezielt genutzt werden. Durch die Bereitstellung von Wohnbauland wird das strategische Ziel „Neustädter Land - Familienland“ verfolgt. Mit der Erweiterung der Verkaufsfläche und der damit einhergehenden Schaffung eines großflächigen Einzelhandels, wird dem strategischen Ziel „gut versorgt“ Rechnung getragen.

## **So geht es weiter**

Nach der Beschlussfassung wird der Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung Nr. 52 „Wiekfeld / Steinhagen“ erarbeitet und daraufhin eine Beschlussvorlage für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange den Gremien zur Beschlussfassung vorgelegt.

Fachdienst 61 - Stadtplanung -

Anlage 1 öff - Flächennutzungsplanänderung Nr. 52 - Ausschnitt wirksamer FNP  
Anlage 2 öff - Flächennutzungsplanänderung Nr. 52 - Vorentwurf der FNP-Änderung