

28.09.2022

Beschlussvorlage Nr.: 2022/223

öffentlich

Bezugsvorlage Nr.: 2022/048; 2022/222

**Bebauungsplan Nr. 613 „Steinhagen, 1. Bauabschnitt“, Stadt Neustadt a. Rbge.,  
Stadtteil Amedorf**  
- Aufstellungsbeschluss  
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden

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

### Beschlussvorschlag

1. Der Bebauungsplan Nr. 613 „Steinhagen 1. Bauabschnitt“, Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Amedorf wird einschließlich Begründung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufgestellt (Anlagen 1 bis 3 zur Beschlussvorlage Nr. 2022/223). Der Geltungsbereich ergibt sich aus der zeichnerischen Festsetzung des Planes (Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 2022/223).
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit für den Bebauungsplan Nr. 613 „Steinhagen 1. Bauabschnitt“, Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Amedorf gemäß § 3 Abs. 1 BauGB soll durchgeführt werden, indem der Plan auf die Dauer von 2 Wochen öffentlich ausgelegt wird.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB soll durchgeführt werden.
4. Allgemeine Zwecke und Ziele der Planung sind die Schaffung neuer Wohnbaugrundstücke zur Deckung des örtlichen Bedarfes im Stadtteil Amedorf.

## Anlass und Ziele

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am 28.03.2022 die Wohnbaulandentwicklung in Amedorf gemäß des von der Region Hannover vorgegebenen Ermessenszuschlags von 7 % der Siedlungsfläche im Grundsatz beschlossen. Mit der Entwicklung der ca. 0,9 ha großen Fläche soll der mittelfristige Bedarf an Wohnbaugrundstücken im Stadtteil Amedorf gedeckt werden. Ferner soll der 1. Bauabschnitt als erster Entwicklungsschritt für den ca. 5 ha großen Bereich in der Gemarkung Amedorf dienen.

| <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

Mit der Ablehnung des Antrags auf Änderung des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP 2016) durch die Region Hannover, mit dem Ziel der Entwicklung des ca. 5 ha großen Bereiches Steinhagen in der Gemarkung Amedorf, hat daraufhin der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. in seiner Sitzung am 28.03.2022, die Entwicklung eines raumordnerisch zulässigen Teilbereichs des Areals von 0,9 ha im Grundsatz beschlossen. Die genannte Größe entspricht dem im RROP 2016 vorgeschriebenen 7% Ermessenszuschlags, der neben der überbaubaren Grundstücksfläche auch die im Geltungsbereich vorgesehenen Grünflächen, Verkehrsflächen und Retentionsflächen umfasst.

Die übrige große Entwicklungsfläche zwischen den Straßen „Auf den Breiten“ und „Steinhagen“ soll zu einem späteren Zeitpunkt entwickelt werden, sobald die Region Hannover die raumordnerische Zusammenführung der beiden Stadtteile Amedorf und Mandelsloh zu einer „ländlich strukturierten Siedlung mit der Ergänzungsfunktion Wohnen“, im Zuge der Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms durchgeführt hat.

Der zu entwickelnde Bereich befindet sich im südwestlichen Teil der ca. 5 ha großen Fläche nördlich der Straße „Steinhagen“ in der Gemarkung Amedorf. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. ist der Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Sinne des Entwicklungsgebotes gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB muss der Flächennutzungsplan entsprechend geändert werden. Hierbei ist es vorgesehen, das Flächennutzungsplanänderungsverfahren parallel zu der verbindlichen Bauleitplanung durchzuführen (vgl. Beschlussvorlage Nr. 2022/222).

Innerhalb des Plangebietes soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die Errichtung von etwa 10 Baugrundstücken mit Einzel- und Doppelhäusern geschaffen werden. Die Erschließung der Baugrundstücke soll in der ersten Bautiefe direkt von der Straße Steinhagen erschlossen werden. Die zweite Bautiefe wird über eine neu zu errichtende Verkehrsstraße im Norden erschlossen. Am östlichen Rand des Geltungsbereichs ist eine Verbindungsstraße vorgesehen, die perspektivisch den künftig zu entwickelnden Bereich des Areals mit der Straße „Steinhagen“ verbindet. Im westlichen Geltungsbereich ist ein Regenrückhaltebecken für das gesamte ca. 5 ha große Plangebiet vorgesehen.

Das Plangebiet besteht überwiegend aus Ackerland und lediglich im südöstlichen Teilbereich befinden sich Gehölzstrukturen, die im Rahmen der Bauleitplanung zu erhalten sind.

Die ersten Vorschläge zu den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplavorentwurf sowie eine erste Fassung der Begründung sind den Anlagen Nr. 1 und 2 zur Beschlussvorlage Nr. 2022/023 zu entnehmen.

Im Hinblick auf die Entwicklung des gesamten Plangebietes haben die politischen Gremien der Stadt Neustadt a. Rbge. einige Rahmenbedingungen beschlossen, die in Baugebieten ab einer bestimmten Größenordnung Anwendung finden sollten (vgl. Beschlussvorlagen Nr. 2020/147 und 2020/147/1). Auch wenn der 1. Bauabschnitt des Baugebietes Steinhagen, diese Größenordnung nicht erreicht, wird üblicherweise die Gesamtkonzeption aller Bauabschnitte in Gänze betrachtet. Im Folgenden soll auf die Rahmenbedingungen der Beschlussvorlagen Nr. 2020/147 und 2020/147/1 im Hinblick auf die Umsetzung der vorliegenden Baugebiete eingegangen werden.

Gemäß dem Beschluss in der o.g. Beschlussvorlage aus dem Jahr 2020, ist in Baugebieten ab 25 Wohnbaugrundstücken die Umsetzung von alternativen Energiekonzepten vorgesehen. Falls dies jedoch nicht wirtschaftlich darstellbar ist, sind bei 30 % der Wohngebäude die KfW 40 Standards umzusetzen. Für das vorliegende Baugebiet wird deshalb in Kürze ein Termin mit den Stadtwerken Neustadt organisiert, an dem die Möglichkeiten und finanzielle Rahmenbedingungen erörtert werden. Hier könnte ggf. ein gemeinsames Energiekonzept für die beiden Baugebiete in Amedorf und Mandelsloh in Erwägung gezogen werden. Hierzu werden ausführliche Details im weiteren Verlauf des Bauleitplanverfahrens geklärt.

Ein weiterer Gegenstand des Beschlusses ist die Verpflichtung des Bauentwicklungsträgers bei Baugebieten ab 10 Bauplätzen, die Grundstücke nur an diejenigen Käufer zu veräußern, die an einer Beratung zur klimaeffizienten Bebauung teilgenommen haben. Im Hinblick auf die parallel zu entwickelnden Bereiche in Amedorf und Mandelsloh, kann die o. g. Beratung eventuell für die Käufer der beiden Baugebiete zusammen erfolgen.

Bedingt durch den hohen Zuwachs von Baugrundstücken in beiden Baugebieten, sollen unabhängig von der Größe der jeweiligen Bauabschnitte Städtebausicherungsverträge zwischen den Eigentümern und den Entwicklungsgesellschaften geschlossen werden, wonach den Käufern eine Bauverpflichtung innerhalb von 3 Jahren ab der Herstellung einer gesicherten Erschließung

auferlegt wird. Damit wird die kurz- bzw. mittelfristige Deckung des Bedarfes nach Wohnbauland gesichert und gleichzeitig die Flächenbevorratung vermieden.

Die Verpflichtung, 20 % der Wohneinheiten als sozialen Wohnungsbau zu realisieren, wird vor dem Hintergrund der geringen Größenordnung und der Lage des 1. Bauabschnittes abseits der in Mandelsloh vorhandenen Nahversorgung und der sozialen Infrastruktureinrichtungen nicht verfolgt. Bei der künftigen Weiterentwicklung des Bereiches zwischen den Straßen „Steinhagen“ und „Auf den Breiten“ in nördlicher Richtung, werden die Möglichkeiten über die Realisierung des sozialen Wohnungsbaus geprüft.

Im Laufe des Bauleitplanverfahrens werden noch weitere Belange im Detail abgearbeitet.

### **Auswirkungen auf den Haushalt**

keine

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

Die geeigneten Entwicklungspotenziale des Stadtteils Amedorf sollen durch eine bedarfsgerechte Entwicklung von Wohnbauland gezielt genutzt werden. Durch die Bereitstellung von Wohnbauland wird das strategische Ziel „Neustädter Land - Familienland“ verfolgt.

### **So geht es weiter**

Nach der Beschlussfassung werden die Öffentlichkeit und die betroffenen Behörden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 sowie § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt. Die Stellungnahmen erhalten die Gremien zur Abwägung in der darauffolgenden Beschlussvorlage.

Fachdienst 61 - Stadtplanung -

Anlage 1 öff - BP 613 1 BA Vorentwurf der Planzeichnung  
Anlage 2 öff - BP 613 1 BA Vorentwurf der Begründung  
Anlage 3 öff - BP 613 1 BA Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag