

26.09.2022

Beschlussvorlage Nr.: 2022/224

öffentlich

Bezugsvorlage Nr.: 2022/48; 2022/222

**Bebauungsplan Nr. 614 „Wiekfeld, 1. Bauabschnitt“, Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Mandelsloh  
- 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. Der Bebauungsplan Nr. 614 „Wiekfeld 1. Bauabschnitt“, Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Mandelsloh, wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufgestellt. Der Geltungsbereich ergibt sich aus der Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 2022/224.
2. Allgemeine Zwecke und Ziele der Planung sind die Schaffung neuer Wohnbaugrundstücke zur Deckung des örtlichen Bedarfes im Stadtteil Mandelsloh sowie die Sicherung und Stärkung der Nahversorgung durch die Vergrößerung des ansässigen Combi-Marktes.

**Anlass und Ziele**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am 28.03.2022 die Wohnbaulandentwicklung westlich der Amedorfer Straße im Stadtteil Mandelsloh, im Grundsatz beschlossen. Durch die erforderliche Bauleitplanung soll der örtliche Bedarf nach Wohnbau-

grundstücken künftig gedeckt werden. Ferner beabsichtigt der Betreiber des benachbarten Combi-Marktes seine Verkaufsfläche zu vergrößern, wodurch der Einzelhandel im Sinne § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO als großflächig eingestuft werden würde.

<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**

Bereits seit einigen Jahren herrscht im Stadtteil Mandelsloh ein steigender Bedarf nach Wohnbauland. Mit der Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 611 „Wiklohstraße West“ im Jahre 2017, konnte der örtliche Bedarf nach Wohnraum zeitweise gedeckt werden. Nach nun mehr als fünf Jahren hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt am Rübenberge den Beschluss gefasst, neben der Entwicklung des 1. Bauabschnitt des Baugebietes Steinhagen im benachbarten Amedorf, gleichzeitig Wohnraum im Stadtteil Mandelsloh zu realisieren. Mandelsloh ist gemäß dem Regionalen Raumordnungsprogramm der Region Hannover (RROP 2016) als ländlich strukturierte Siedlung mit der Ergänzungsfunktion Wohnen eingestuft, wonach die Wohnbaulandentwicklung im Gegensatz zu Stadtteilen wie Amedorf, über den örtlichen Bedarf hinausgehen darf.

Bei der zu entwickelnder Fläche handelt es sich insgesamt um einen ca. 6 ha großen Bereich westlich der Amedorfer Straße und südlich des Friedhofs in der zentralen Lage von Mandelsloh, der in zwei Bauabschnitten realisiert werden soll. Mit dem vorliegenden Aufstellungsbeschluss soll für den etwa 4,2 ha großen 1. Bauabschnitt Baurecht geschaffen werden, wovon ca. 1,8 ha für Wohnnutzung bestimmt sind.

Im Zusammenhang mit der Wohnbaulandentwicklung beabsichtigt der Nahversorgungsmarkt Combi seine Verkaufsfläche von 1.065 m<sup>2</sup> auf 1.700 m<sup>2</sup> zu vergrößern. Somit würde der Markt planungsrechtlich als großflächiger Einzelhandel gem. § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO fungieren, sodass die Festsetzung eines Sondergebietes erforderlich ist. Für die Realisierung solch eines Vorhabens muss sichergestellt werden, dass keine negativen Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung zu erwarten sind. Hierzu wurde bereits eine Auswirkungsanalyse beauftragt sowie die Stellungnahmen der Region Hannover und der Industrie- und Handelskammer eingeholt. Die Entwicklung des Sondergebietes soll im Zuge des 1. Bauabschnittes erfolgen.

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über die Amedorfer Straße und über das vorhandene Gewerbegebiet. Für den 1. Bauabschnitt sind in etwa 27 Baugrundstücke mit Ein- und Doppel-

häusern vorgesehen. Das neue Wohnquartier soll über eine Fuß- und Radwegverbindung an den Pastor-Simon-Weg anschließen, von wo aus die soziale Infrastruktur Mandelslohs gut erreichbar ist.

Der 1. Bauabschnitt grenzt unmittelbar im Osten an das bestehende Gewerbegebiet an. Deshalb ist es aus immissionsrechtlichen Gründen vorgesehen, eine Art Übergang, in Form eines Mischgebietes zwischen den beiden Nutzungsarten zu implementieren, um dort Ansiedlungsmöglichkeiten für nicht wesentlich störendes Gewerbe, Dienstleistungsbetriebe sowie weiteres Wohnen anzubieten.

Im Sinne des Entwicklungsgebotes gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB muss die Entwicklung von Baugebieten der Darstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Neustadt a. Rbge. entsprechen. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der für die Wohnbebauung und für gemischte Nutzung vorgesehene Teil als Fläche für die Landwirtschaft sowie als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der Bereich für die Erweiterung des Combi-Marktes ist derzeit als gewerbliche Baufläche dargestellt. Westlich des 1. Baugebietes befindet sich eine im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbaufläche, für die künftig keine Entwicklung vorgesehen ist.

Im Zuge der Flächennutzungsplanänderung wird die Wohnbaufläche westlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplans mit der Fläche für die Landwirtschaft innerhalb des 1. Bauabschnittes getauscht. Des Weiteren wird die gewerbliche Baufläche, auf der das Mischgebiet festgesetzt werden soll, in eine Mischbaufläche geändert. Der für die Erweiterung des Combi-Marktes vorgesehene Bereich soll von einer gewerblichen Baufläche in eine Sonderbaufläche geändert werden. Die genannte Änderung des vorbereitenden Bauleitplans soll im Parallelverfahren durchgeführt werden.

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). Bei dem zu entwickelnden 1. Bauabschnitt sind in etwa 27 Baugrundstücke vorgesehen, sodass die Rahmenbedingungen bei dieser Größenordnung beachtet werden müssen.

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 die wirtschaftliche Machbarkeit 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 Bauentwicklungssträgers 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 Bereichen 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, 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 sozialer Wohnungsbau zu realisieren, wird vor dem Hintergrund der erheblichen Baugebietsgröße und der integrierten Lage im Stadtteil Mandelsloh sowie der Nähe zur Nahversorgung und den sozialen Infrastruktureinrichtungen, weiterverfolgt.

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 Mandelsloh 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 ein erster Vorentwurf des Bebauungsplans erarbeitet und daraufhin eine Beschlussvorlage für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange den Gremien vorgelegt.

Fachdienst 61 - Stadtplanung -

Anlage 1 öff - Bebauungsplanentwurf 614 Wieckfeld 1. BA - Geltungsbereich  
Anlage 2 öff - Bebauungsplanentwurf 614 Wieckfeld 1. BA - Flächenübersicht  
Anlage 3 öff - Bebauungsplanentwurf 614 Wieckfeld 1. BA - Parzellierung