

Beschlussvorlage Nr. 2014/021/3

öffentlich

Bezugsvorlagen: 2014/21 bis 2014/21/2

Finanzielle Auswirkungen	
	Haushaltsjahr: 2015
Produktkonto: 5110610.4291120	
einmalige Kosten: 40.000 EUR	
jährliche Folgekosten (Sachkosten, Personalkosten, Zinsen, Abschreibungen):	

Ziele zur Entwicklung von Wohnbauland in Neustadt a. Rbge. - ländliche Kleinzentren - Innenentwicklung

Gremium	Sitzung am	TOP	Stimmen			
			einst.	Ja	Nein	Enthal- tung
Umwelt- und Stadtent- wicklungsausschuss	26.05.2014 -					
Umwelt- und Stadtent- wicklungsausschuss	23.06.2014 -					
Verwaltungsausschuss	30.06.2014 -					
Rat	10.07.2014 -					
Ortsrat der Ortschaft Bevensen	nachrichtlich					
Ortsrat der Ortschaft Bordenau	nachrichtlich					
Ortsrat der Ortschaft Eilvese	nachrichtlich					
Ortsrat der Ortschaft Helstorf	nachrichtlich					
Ortsrat der Ortschaft Mandelsloh	nachrichtlich					
Ortsrat der Ortschaft Mardorf	nachrichtlich					
Ortsrat der Ortschaft Mariensee	nachrichtlich					
Ortsrat der Ortschaft Mühlenfelder Land	nachrichtlich					

Ortsrat der Ortschaft Neustadt a. Rbge.	nachrichtlich					
Ortsrat der Ortschaft Otternhagen	nachrichtlich					
Ortsrat der Ortschaft Poggenhagen	nachrichtlich					
Ortsrat der Ortschaft Schneeren	nachrichtlich					
Ortsrat der Ortschaft Suttorf	nachrichtlich					

Beschlussvorschlag:

1. Die Entwicklung von Wohnbauland in der Stadt Neustadt a. Rbge. wird zukünftig unter Einhaltung der nachfolgenden städtebaulichen Zielsetzungen vorgenommen:
 - 1.1 Analog zu den Vorgaben der Landesplanung und Raumordnung (Zentrale Orte Prinzip) ist das Neustädter dreistufige Gliederungssystem als Grundlage für die städtebauliche Entwicklung der Stadt Neustadt a. Rbge. weiterhin bindend.
 - 1.2 Die Kernstadt Neustadt a. Rbge. soll als Siedlungsschwerpunkt vorrangig Wohnentwicklungsstandort sein. Die Stadtteile, die gesicherte ländliche Kleinzentren sind, sollen bedarfsgerecht eine über die Eigenentwicklung hinausgehende Siedlungsentwicklung anbieten. In den übrigen Dörfern, die keine Versorgungsschwerpunkte sind, wird das Wohnbaulandangebot auf Baulücken und Bestandsimmobilien beschränkt. Sofern dies nachweislich nicht möglich ist, kann im Einzelfall eine Nachverdichtung über Satzungen gemäß dem BauGB erfolgen.
Folgende Stadtteile sind ländliche bzw. kooperierende ländliche Kleinzentren:
 - Hagen / Eilvese
 - Mandelsloh / Helstorf
 - Mardorf
 - Bordenau

Das Verhältnis der Grunddaseinsfunktionen Versorgen und Wohnen in den kooperierenden ländlichen Kleinzentren ist konzeptionell aufeinander abzustimmen.
 - 1.3 Der Innenentwicklung wird Vorzug vor der Außenentwicklung gegeben. Dies soll als wesentlicher ökologischer sowie ökonomischer und sozialer Aspekt der gesamtträumlichen Stadtentwicklung gelten.
 - 1.4 Mit der Ausweisung von Wohnbauland muss sparsam und vorausschauend umgegangen werden. Zur Vermeidung von Überangeboten und zur Sicherung der langfristigen Nutzung vorhandener Gebäudesubstanz muss Wohnbauland bedarfsgerecht entwickelt werden.
 - 1.5 Die Flächen zur Wohnbaulandentwicklung sind so zu wählen, dass die Immissionsbelastungen für die Fläche und deren zukünftigen Bewohner möglichst gering sind.
 - 1.6 Ökologisch sensible Bereiche sind von der Wohnbaulandentwicklung ausgeschlossen.
 - 1.7 Wohnbaulandentwicklungsflächen sollen optimal an den ÖPNV angebunden sein und einen wesentlichen Beitrag zur Verbesserung der Mobilität, insbesondere in Bezug auf die Stärkung des Umweltverbundes (ÖPNV, Rad- und Fußgängerverkehr), leisten.

- 1.8 Die technische Infrastruktur zur Erschließung von Wohnbaulandflächen soll möglichst bereits vorhanden sein und die Bebauung der Fläche zu einer optimalen Auslastung der Infrastruktur führen. Dies steht auch im Kontext der Minimierung von Infrastrukturfolgekosten.

Die Leitsätze sind mit den Zielen des Klimaschutzes (Aktionsprogramm Klimaschutz und Siedlungsentwicklung Neustadt a. Rbge.) abgestimmt und sind durch regelmäßige Kontrolle und Aktualisierung raumrelevanten Entwicklungen anzupassen.

2. Der Bürgermeister wird beauftragt, auf der Grundlage der Leitsätze und im Rahmen der finanziellen Möglichkeiten, Baulandbevorratung zu betreiben.
3. Städtische Flächen, die im Rahmen des Spiel- und Bolzplatzkonzeptes (siehe hierzu Drucksache Nr. 205/2012) zukünftig für die Wohnbebauung seitens der Stadt vermarktet werden sollen, sind bevorzugt an junge Familien mit Kindern und geringem Einkommen zu veräußern. Es sind geeignete Vergabeinstrumentarien zu entwickeln.
4. Der Bürgermeister wird gebeten, ein Gutachten für die Erfassung und Analyse raumrelevanter Daten, welches Rückschlüsse und Aussagen über die ländlichen Kleinzentren und die Zukunftsfähigkeit der Stadtteile im Stadtgebiet Neustadt a. Rbge. gibt, im Haushaltsjahr 2015 zu beauftragen. Dementsprechende Haushaltsmittel sind einzustellen.

Begründung:

Gemäß § 94 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) sind die Ortsräte zu allen wichtigen Fragen, die die Ortschaft in besonderer Weise berühren, rechtzeitig anzuhören. Hierzu gehören auch die Ziele zur Entwicklung von Wohnbauland in Neustadt a. Rbge., insbesondere, weil sich hiervon weitere Bauleitplanungen ableiten werden, in deren Verfahren ebenfalls das Anhörungsrecht für die betroffenen Ortsräte besteht.

Im Rahmen der Beschlussvorlage 2014/021-1 haben die Ortsräte nunmehr inhaltlich Stellung genommen. Zusammenfassend empfiehlt die Verwaltung an den ursprünglichen Beschlussvorschlägen 1. bis 3. der Beschlussvorlage 2014/021 festzuhalten.

Durch die hier vorgeschlagenen Wohnbaulandentwicklungsleitlinien wird keine Einschränkung der Stadtteile, sondern vielmehr eine Stärkung durch kompakte Entwicklung von ökonomischen, ökologischen und sozialen Strukturen erfolgen.

Der Beschluss zum Einheimischenmodell (4.) wurde nunmehr in einer gesonderten Beschlussvorlage behandelt.

Nach Auswertung der Stellungnahmen der Ortsräte schlägt die Fachverwaltung ländliche Kleinzentren für das Stadtgebiet Neustadt a. Rbge. vor und stellt diese im Rahmen der politischen Beratungen unter Punkt 1.2 dieser Beschlussvorlage zur Diskussion. Die aufgeführten ländlichen Kleinzentren sind gemäß dem ergänzten Beschlussvorschlag Nr. 4. durch ein Gutachten im Haushaltsjahr 2015 zu prüfen und erneut in die politische Beratung zu geben. Die Kosten werden derzeit auf ca. 40.000 EUR geschätzt.

Die Beschlüsse und inhaltlichen Stellungnahmen der Ortsräte sind der Anlage 1 zu entnehmen.

Erläuterungen

Der Entwurf der Wohnbaulandentwicklungsleitlinien zielt darauf, zukunftsfähige Stadtteile in Neustadt a. Rbge zu entwickeln und die bestehenden funktionierenden Strukturen zu stärken. Dies soll insbesondere durch die Stärkung der Nahversorgungszentren und ein klares Bekenntnis zur Reduzierung des Flächenverbrauchs und zur Innenentwicklung im Gesamttraum erfolgen.

Gemäß der Novellierung des Baugesetzbuches im Rahmen des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 gemäß § 1 Abs. 5 BauGB soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Hieraus ergibt sich, dass gemäß § 1 a BauGB die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher und forstwirtschaftlicher Flächen begründet werden soll (auch im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB). Dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Kernziel der Innenentwicklung ist es, die Flächenausdehnung des Siedlungskörpers in den Außenbereich weitestgehend zu vermeiden und der Schaffung eines Überangebots an Bauflächen und Wohnobjekten durch das Anwenden planungsrechtlich geeigneter Instrumente entgegenzuwirken sowie vitale und zukunftsfähige Ortskerne zu entwickeln bzw. zu erhalten. Dabei sollen Reserveflächen im Bestand, Freiflächen und/oder umzunutzende Grundstücke innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage in Anspruch genommen werden. Diesbezüglich ist klarzustellen, dass nicht ausschließlich Flächen nach § 34 BauGB für eine Innenentwicklung in Frage kommen können, sondern auch Flächen nach § 35 BauGB, der sogenannte Außenbereich im Innenbereich, wie beispielsweise die im Rahmen der Ortsrätebeteiligung genannten Flächen in Poggenhagen und Eilvese. Dabei ist im Einzelfall zu prüfen, ob eine Innenbereichsfläche für die Entwicklung von Wohnbauland geeignet ist oder nicht. Hier spielen neben einer gewissen baulichen Vorprägung vielfältige Faktoren eine Rolle: So kann

eine Fläche für die Aktivierung ausgeschlossen sein, da sie als innerörtliche Freifläche eine hohe ökologische Bedeutung besitzt oder zum Zwecke der Naherholung von Bedeutung ist, als eine Fläche für die Landwirtschaft genutzt wird oder von landwirtschaftlichen oder anderen das Wohnen störenden Immissionen belastet wird. Ebenso können der Aktivierung Belange des Hochwasserschutzes entgegenstehen. Eine objektbezogene Betrachtung ist erforderlich. Bestandteil einer konsequenten Innenentwicklung wäre zudem auch im Rahmen einer Neuaufstellung des Flächennutzungsplans Flächen und Bereiche der baulichen Entwicklung auf die Innenbereiche zu konzentrieren bei gleichzeitiger Rücknahme von Flächen an den Siedlungsändern und in den Außenbereichen.

Wie bereits im Rahmen des Positionspapiers der Stadtverwaltung (Verfasser Hr. Dr. Windmann) vom 25.02.2014 erläutert, sieht die Richtlinie zur Förderung von Dorferneuerungen in Niedersachsen vor, dass im Rahmen von Dorfverbänden Ansätze im Hinblick auf eine Dorfinnenentwicklung vorgesehen sind. "Im Rahmen der Bewertung der Anträge wird Verfahren der Vorrang gegeben, in denen die konzeptionellen Ansätze der Kommunen zur Dorfinnenentwicklung erkennbar eine flächensparende Siedlungsentwicklung, ggf. interkommunal abgestimmt, verfolgen. In diesen Fällen sollten sich die Dörfer eindeutig zu einem Verzicht auf Ausweisung von Neubaugebieten am Ortsrand bekennen". Auch der Niedersächsische Städtetag und das Niedersächsische Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft, Verbraucherschutz und Landesentwicklung haben darüber informiert, dass die Dorfentwicklung weiterhin ihren Schwerpunkt in der Förderung der Dorfinnenbereiche haben wird. Im Hinblick auf den demografischen Wandel werden Lösungen insbesondere bei der Nahversorgung und der Ausstattung mit Gemeinschaftseinrichtungen nur noch in interkommunalen Ansätzen zu finden sein.

An dieser Stelle sei auch auf die Vorgaben der Region Hannover (RROP 2005) zur Siedlungsflächenentwicklung in ländlich strukturierten Siedlungen mit der Funktion Eigenentwicklung verwiesen. Der Ortsrat Mandelsloh nimmt diese Überlegungen einer Siedlungsflächenerweiterung von 5 % bis 7 % für Ortschaften ohne Versorgungsfunktion auf. Dabei ist zu beachten, dass im Vorfeld der Neuaufstellung des RROP 2015 der Region Hannover ein Diskussions- und Beteiligungsprozess durchgeführt wurde. Entstanden ist das „Zukunftsbild Region Hannover 2025“. Ein Handlungsfeld lautet „Vitale Städte, lebendige Dörfer, lebenswerte Region“. Bestandteil dieses Handlungsfeldes ist die konsequente Reduzierung des Flächenverbrauchs und die Anpassung der Siedlungsentwicklung an die demographische Entwicklung. Dies gilt insbesondere für ländliche Orte ohne ausreichende Bildungs- und Versorgungsinfrastrukturen. Mit einer weiteren Vorgabe der Region Hannover, neues Wohnbauland in einem Umfang von 5 bis max. 7 % der Siedlungsfläche an diesen Standorten vorzuhalten, ist nicht zu rechnen. Es ist von einer deutlichen, an die demographischen Entwicklungen angepassten Reduzierung auszugehen. Dies wurde der Stadtverwaltung seitens der Region Hannover, die zu diesen Aspekten der Siedlungsentwicklung derzeit eine gutachterliche Analyse durchführt, bestätigt. Ebenso sei an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass der Bestand an Baulücken in vielen Stadtteilen bis zu 7 % (teilweise auch mehr) der Siedlungsfläche ausmacht. Dies wurde durch stichpunktartige Untersuchungen (Amedorf/Schneeren/Niedernstöcken) der Stadtverwaltung ermittelt.

Wohnbaulandentwicklungsleitlinien im Kontext zum RROP Region Hannover 2015

Mit den Wohnbaulandentwicklungsleitlinien folgt die Stadt Neustadt a. Rbge. den Vorüberlegungen zum Regionalen Raumordnungsprogramm der Region Hannover 2015. Kompakte Siedlungsformen mit einer Mischung verschiedener Nutzungen bieten kurze Wege für ältere Menschen und Familien, stärken die Auslastung der sozialen und technischen Infrastrukturen und bieten somit den Kommunen wichtige finanzielle Vorteile. Der Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung zu geben ist eines der Ziele laut Zukunftsbild 2025 der Region Hannover. In diesem heißt es sinngemäß, dass die Idee der zentralörtlichen Gliederung weiter zu verfolgen ist und die Zentren der Region als Versorgungsorte für das Umland zu entwickeln

und zu stärken sind. Dabei sollen im Rahmen der Innenentwicklung innerörtliche Freiflächen in ihren Naherholungsfunktionen erhalten bleiben. Zudem gilt es Orte, die von sinkenden Einwohnerzahlen betroffen sind, mit alternativen Konzepten von der Grundversorgung nicht abzuschneiden und die Lebensqualität im Ort zu erhalten. Als Wege zur Umsetzung des Zukunftsbildes gibt die Region folgende Handlungsschwerpunkte vor:

Auf Ebene des RROP und der Regionalplanung

- Zentrale Orte durch Entwicklungsmöglichkeiten stärken
- Siedlungsentwicklung an Standorten konzentrieren, die infrastrukturell versorgt und mit guter Bedienqualität an den ÖPNV angebunden sind
- Konsequente integrierte Siedlungs-, Verkehrs- und Infrastrukturentwicklung verfolgen
- Außenentwicklung begrenzen
- Siedlungsentwicklung in ländlichen Orten ohne ausreichende Bildungs- und Versorgungsinfrastruktur an die demographische Entwicklung anpassen
- Bei den ländlich strukturierten Siedlungen mit der Ergänzungsfunktion Wohnen **Konzentration** auf diejenigen Orte, in denen **langfristig** tragfähige Infrastrukturangebote (z. B. Grundschulstandorte, Nahversorgungseinrichtungen) gesichert werden können
- Innenentwicklungspotenziale erheben, Brachflächen- und Baulückenkataster auf regionaler Ebene aufstellen
- Nachweis eines fehlenden Innenentwicklungspotenzials zur Voraussetzung für neue Flächenentwicklung machen

Ländliche Kleinzentren im Stadtgebiet Neustadt a. Rbge.

Aufgrund der kontroversen und konstruktiven Diskussion der Beschlussvorlage 2014/21 in den Ortsräten ist nunmehr die konkrete Definition von Zentren für das Neustädter Land erforderlich und im Rahmen eines Ratsbeschlusses in das stadtplanerische Handeln der Stadt zu integrieren. Ein baulandpolitischer Grundsatzbeschluss, der eine bestandsorientierte und auf das Mittelzentrum Neustadt a. Rbge. sowie die ländlichen Kleinzentren konzentrierte Siedlungsentwicklung anstrebt, ist zukunftsweisend und wird den demographischen und gesellschaftlichen Entwicklungen gerecht.

In vielen ländlichen Regionen, so auch in Neustadt a. Rbge. kann schon heute ein Überangebot auf dem Bauland- und Immobilienmärkten verzeichnet werden, wie durch beispielsweise die unbebauten und nur schwer zu veräußerbaren Flächen in den B-Plangebiet Nr. 309 in Schneeren sowie Nr. 711 in Helstorf deutlich wird. Da aber vielerorts innerörtliche Bauflächen sowie Bestandsimmobilien nicht als mobilisierbar bzw. nachfrageadäquat eingeschätzt werden, weisen Kommunen häufig trotz sinkender Bevölkerungszahlen Bauland auf der "Grünen Wiese" aus. Diese flächenexpansive Baulandpolitik führt zumeist zu einer Überangebotssituation, verbunden mit hohen Folgekosten für den kommunalen Haushalt, einem Wertverlust von Immobilien sowie der Gefahr städtebaulicher Funktionsverluste in Bestandsgebieten. Eine bestandsorientierte Siedlungsentwicklung ist daher empfehlenswert und die Ausweisung von Bauland sollte auf die zentralen Versorgungsorte der Kommune konzentriert werden.

Aus diesen Überlegungen heraus schlägt die Stadtverwaltung Neustadt a. Rbge. insgesamt vier ländliche Kleinzentren für das Stadtgebiet Neustadt am Rbge. vor. Dabei ist nunmehr (wie es im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplans 2000 noch der Fall war) nicht entscheidend, ob der jeweilige Standort Grundschulstandort ist, sondern ob er eine Vielzahl an Kriterien erfüllt. Dazu zählt, dass es der dort lebenden Bevölkerung möglich ist, sich vor Ort mit Gütern des täglichen Bedarfs zu versorgen, die Betreuung von Kindern bis zum Grundschulalter möglichst ohne Bustransfer gewährleistet und die medizinische Versorgung gesichert ist.

Zudem sollte die Möglichkeit bestehen, mit öffentlichen Verkehrsmitteln in angemessener Zeit in die Kernstadt Neustadt a. Rbge. und im Idealfall auch in das Oberzentrum Hannover zu gelangen. Die Kriterien sind bereits im Rahmen der Beschlussvorlage 2014/021 erläutert worden.

Folgende Stadtteile, die eine Vielzahl der Kriterien erfüllen, werden als ländliche Kleinzentren bzw. kooperierende ländliche Kleinzentren vorgeschlagen (Anlage 2):

- Hagen / Eilvese
- Mandelsloh / Helstorf
- Mardorf
- Bordenau

Hagen / Eilvese:

Der Stadtteil Hagen übernimmt die Funktion als ländliches Kleinzentrum insbesondere durch die gute Anbindung an die Kernstadt Neustadt a. Rbge. und das Oberzentrum Hannover über den schienengebundenen ÖPNV und stellt somit einen attraktiven Wohnstandort für Pendler dar. Des Weiteren wird die Grundversorgung in den Bereichen Nahversorgung, medizinische Versorgung und Bildung in Hagen durch die ortsansässigen Dienstleistungen und Institutionen gedeckt. Ergänzt werden diese durch das Infrastrukturangebot in Eilvese. Insbesondere die Vernetzung der Stadtteile durch den schienengebundenen Nahverkehr, aber auch durch die L 192 begründet die Festlegung von Hagen und Eilvese als kooperierendes ländliches Kleinzentrum. Im Verflechtungsbereich leben 8.049 Einwohner.

Mandelsloh / Helstorf:

Der Schwerpunkt der Nahversorgung mit Lebensmitteln liegt auf dem Stadtteil Mandelsloh, der gemäß RROP 2005 als herausgehobener Nahversorgungsstandort eingestuft ist. In den infrastrukturellen Bereichen der medizinischen Versorgung, der Bildung und sonstigen Angeboten ergänzen sich die beiden Stadtteile. Die Stadtteile Mandelsloh und Helstorf sind insbesondere durch die bereits heute bestehende Zusammenarbeit der beiden örtlichen Grundschulen als kooperierende ländliche Kleinzentren definiert. Die Versorgungsfunktion bezieht sich auf das nordöstliche Stadtgebiet. In dem Verflechtungsbereich leben 7.357 Einwohner.

Mardorf:

Der Stadtteil Mardorf ist als ländliches Kleinzentrum Sonderstandort mit touristischem Schwerpunkt zudem ist er gemäß dem Einzelhandelskonzept der Stadt und dem RROP 2005 ein Nahversorgungsstandort. Die Zentrenfunktion ergibt sich zum einen aus der Nahversorgungssituation mit Lebensmitteln und zum anderen insbesondere aus den touristisch infrastrukturellen Angeboten bedingt durch die Lage am Steinhuder Meer. Zwar bezieht sich die Versorgungsfunktion des Standortes primär auf den Standort Mardorf, allerdings besitzt Mardorf über die Stadtgrenzen Neustadt a. Rbge. Strahlkraft und nimmt somit eine besondere Stellung ein.

Mardorf hat nach dem RROP 2005 im Wesentlichen die besondere Entwicklungsaufgabe Erholung, die der Stadt Neustadt a. Rbge. gemeindebezogen zugewiesen ist, zu erfüllen. Damit ist die Sicherung und Entwicklung von über den eigenen Bedarf hinausgehenden Anlagen und Einrichtungen für die Erholung der Bevölkerung verbunden. Am Nordufer des Steinhuder Meeres sind sowohl Bereiche für die ruhige Erholung in Natur und Landschaft als auch für intensive Nutzung durch die Bevölkerung zu ermöglichen, zudem ist der Dorfkern als touristischer Standort zu stärken und zu entwickeln.

Durch die Tages- und Übernachtungsgäste haben sich Gastronomen und Dienstleister im Bereich Wassersport, Golf und Klettern in Mardorf angesiedelt. Im Verflechtungsbereich leben 3.372 Einwohner.

Bordenau

Der Stadtteil Bordenau nimmt im südlichen Stadtgebiet eine Sonderstellung ein. Bereits heute ist spürbar, dass Infrastrukturen im Ort verloren gehen. Dies ist insbesondere darin begründet, dass Bordenau keinen Verflechtungsbereich aufweisen kann. Die Zentrenfunktion ist derzeit durch die Qualität als Wohnstandort begründet. Insbesondere durch die Nähe zur B 6 und die Anbindung an den Bahnhof Poggenhagen ist Bordenau für Pendler in die Landeshauptstadt Hannover attraktiv. Mit der Ausweisung von Wohnbauland sollte jedoch in Bordenau vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklungen und der nicht gesicherten Existenz der Nahversorgung maßvoll umgegangen werden.

Fazit

Die im Text erläuterten ländlichen Kleinzentren werden unter Beachtung ihrer jeweiligen Ausgangslage, Ausstattung und Eignung gesichert und über den Eigenbedarf hinaus weiterentwickelt. Für zukünftig geplante Neubaugebiete ist eine der jeweiligen Dorfstruktur entsprechende bauliche Verdichtung zu wählen. Es sollen im Interesse einer flächenschonenden Siedlungsentwicklung sowohl eine verdichtete als auch eine aufgelockerte Bebauung, vorzugsweise im Rahmen der Innenentwicklung, ermöglicht werden. Die Stadtteile sollen darüber hinaus aufgrund ihrer bereits vorhandenen Infrastrukturausstattung Versorgungsfunktionen für die umliegenden Dörfer übernehmen. Diese dezentrale Versorgungskonzeption soll dem allgemeinen Trend der Verödung der Dörfer entgegenwirken und durch Bündelung der Einrichtungen zu einer Stärkung der Infrastruktur führen.

Die Stadtteile Mariensee, Otternhagen, Poggenhagen und Schneeren sind zwar derzeit Grundschulstandorte, erfüllen jedoch sonst nur wenige Anforderungen, die an ein ländliches Kleinzentrum aus Sicht der Stadt- und Regionalplanung gestellt werden. Insbesondere werden hier die Schwachstellen in der medizinischen Versorgung bzw. im Nahversorgungsangebot gesehen, so dass kurze Wege für alle Teile der dort ansässigen Wohnbevölkerung nicht gewährleistet sind. Zudem weisen die Größe der Stadtteile sowie die Einzugsgebiete darauf hin, dass keine bzw. nur relativ wenige Verflechtungen zu anderen Stadtteilen bestehen und diese für umliegende Stadtteile geringe Versorgungsfunktionen übernehmen.

In den Dörfern und ländlichen Siedlungen, die keine ländlichen Kleinzentren sind, kann der Wohnbaulandbedarf weitestgehend durch Baulücken und Bestandsimmobilien gedeckt werden. Die Erfassung vorhandener Baulücken insbesondere nach § 34 BauGB ist seitens der Stadtverwaltung in Bearbeitung (5. Leitprojekt des AKS). Zudem kann im Rahmen der Nachverdichtung ggf. durch die Änderung rechtskräftiger Bebauungspläne und im Einzelfall durch Satzungen nach BauGB weiteres Baurecht bei besonderem Bedarf zum Zwecke der Wohnbebauung geschaffen werden kann. Hier ist auch auf das Instrument des Baugebotes nach § 176 BauGB hinzuweisen. Das Baugebot dient insbesondere der Realisierung der Inhalte eines Bebauungsplans. Grundstückseigentümer werden in die Pflicht genommen, ihr Grundstück entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplans zu bebauen (Baugebot) oder ein vorhandenes Gebäude oder eine sonstige bauliche Anlage den Festsetzungen des Bebauungsplans anzupassen (Anpassungsgebot). Dies gilt zudem auch für den unbepflanzten Innenbereich nach § 34 BauGB, um unbebaute oder geringfügig bebaute Grundstücke einer baurechtlichen Vorschriften entsprechenden Nutzung zuzuführen, insbesondere in Bezug auf die Schließung von Baulücken. In wie weit dieses Instrument für die Stadt Neustadt a. Rbge. von Bedeutung sein könnte, ist zu prüfen.

Im Kontext zur Entwicklung der Dörfer und ländlichen Siedlungen, die keine ländlichen Kleinzentren sind, steht auch die Zusammenarbeit der Städte Wunstorf und Neustadt a. Rbge im

Rahmen der EU-Förderperiode 2007 - 2013 als ILE-Region Steinhuder Meer & Unteres Leinetal. Die Zusammenarbeit soll nach Möglichkeit fortgesetzt werden. Dabei ist zu betonen, dass dieser interkommunale Kooperationsansatz eine Basis für die Entwicklung des ländlichen Raums bildet und für die Dörfer, die zukünftig keine ländlichen Kleinzentren sind, ein wichtiges informelles Planungsinstrument darstellt. Mit Fortbestehen der Förderregion Steinhuder Meer & Unteres Leinetal soll erreicht werden, dass der erfolgreich gestartete Prozess der "Zukunftsfähigen Dörfer" intensiviert wird und Lücken in der Nahversorgung und den sonstigen infrastrukturellen Bedarfen geschlossen werden. Dabei ist sowohl an kleinere Dorfläden, mobile Versorgungseinrichtungen oder Gemeinschaftspraxen in den Dörfern zu denken, aber ebenso an die gezielte Aktivierung und Stärkung des bürgerschaftlichen Engagements.

Anlagen:

1. Beschlüsse der Ortsräte – Stellungnahme der Verwaltung
2. Karte der Verflechtungsbereiche

Sachgebiet 610 - Stadtplanung -
Sachbearbeitung: Herr Schmidt, Tel.-Nr.: 05032 84-270

Tabelle: Beschlüsse Ortsräte / Stellungnahme Verwaltung

Nr.	Ortschaft	Beschluss/Inhalt	Beschlussvorschlag: zustimmend/ablehnend/ abweichend	Stellungnahme Verwaltung
1.	Hagen	Der Ortsrat der Ortschaft Mühlenfelder Land begrüßt die Intention der Beschlussvorlage sehr und erkennt die Folgen des demographischen Wandels an. Der Ortsrat erwartet, dass die Stadt in die Verpflichtung genommen wird, Kleinzentren zu fördern. Der Ortsrat lehnt jedoch den vorliegenden Beschluss ab, weil in allen Stadtteilen eine Grundbedarfsentwicklung möglich sein muss.	Nein	Punkt 1.2 der Beschlussvorlage 2014/021 ermöglicht für Ortschaften ohne Versorgungsfunktion, die nachweislich nicht über Bestandsimmobilien bzw. Baulücken den Eigenentwicklungsbedarf abdecken können, eine maßvolle Nachverdichtung über Satzungen gemäß BauGB.
2.	Schneeren	Der Ortsrat der Ortschaft Schneeren lehnt den Beschlussvorschlag der Beschlussvorlage Nr. 2014/021-1 einstimmig ab. Wesentliche Diskussionsinhalte: Grundschulstandorte, Kooperation Mardorf, seniorengerechtes Wohnen	Nein	Der Beschluss wird zur Kenntnis genommen. Die Diskussionsinhalte der Ortsratssitzung werden bei den Überlegungen zu den Wohnbaulandentwicklungsleitlinien seitens der Verwaltung berücksichtigt. Insbesondere die Kooperation der Stadtteile und die Entwicklung der Schullandschaft sind zu berücksichtigen.
3.	Mardorf	Der Beschlussvorschlag wird einstimmig abgelehnt Wesentliche Diskussionsinhalte: Mardorf als Tourismusstandort	Nein	Der Beschluss wird zur Kenntnis genommen. Die Diskussionsinhalte der Ortsratssitzung werden bei den Überlegungen zu den Wohnbaulandentwicklungsleitlinien seitens der Verwaltung berücksichtigt. Insbesondere dem Einwand der notwendigen Berücksichtigung des Stadtteils Mardorf als Tourismusstandort wird gefolgt.
4.	Bevensen	Der Beschlussvorschlag der Beschlussvorlage Nr. 2014/021-1 wird abgelehnt. Weiterhin fasst der Ortsrat der Ortschaft Bevensen einstimmig folgenden empfehlenden Beschluss: Kleine Stadtteile, wie z.B. Laderholz, in denen bisherige Bauanträge auf „Lückenbebauung“ in der Vergangenheit aus Immissionschutzgründen abgelehnt wurden und in denen es somit wenig bis keine bebaubaren Flächen mehr gibt, müssen weiterhin die Möglichkeit haben, sich zukünftig angemessen zu entwickeln.	Nein und neuer Beschluss	Punkt 1.2 der Beschlussvorlage 2014/021 ermöglicht für Ortschaften ohne Versorgungsfunktion, die nachweislich nicht über Bestandsimmobilien bzw. Baulücken den Eigenentwicklungsbedarf abdecken können, eine maßvolle Nachverdichtung über Satzungen gemäß

				BauGB.
5.	Bordenau	Die Drucksache wird vom Ortsrat zur Kenntnis genommen unter Hinzufügung folgenden Zusatzes: Der Ortsrat Bordenau stellt den Antrag, dass Bordenau als südliches ländliches Kleinzentrum aufgenommen und dadurch entwickelt wird.	z.K.	Dem Antrag des Orsrates wird vorerst gefolgt.
6.	Poggenhagen	Abweichender Beschluss unter folgender Berücksichtigung: Änderung des Punktes 1.3 wie folgt: In Poggenhagen ist nach wie vor eine Entwicklung im Innenbereich möglich, z. B. die Fläche zwischen Försterweg und Dyckerhoffstr.	abweichend	Punkt 1.3 der Beschlussvorlage 2014/021 gibt der Innenentwicklung Vorzug vor der Außenentwicklung. Eine Detaillierung ist an dieser Stelle nicht erforderlich.
7.	Neustadt a. Rbge.	Abweichender Beschluss in 1.2. Die Kernstadt Neustadt a. Rbge. soll als Siedlungsschwerpunkt vorrangig Wohnentwicklungsstandort sein.	Abweichend (kein Beschluss über die Stadtteile gefasst)	Die Siedlungsstruktur Neustadt a. Rbge. bedarf einer gesamträumlichen Betrachtungsweise. Daher empfiehlt die Stadtverwaltung an der ursprünglichen Formulierung des Punktes 1.2 der Beschlussvorlage 2014/021 festzuhalten.
8.	Otternhagen	Der Beschlussvorschlag zur Vorlage Nr.2014/021-1 wird abgelehnt.	Nein	Der Beschluss wird zur Kenntnis genommen.
9.	Mariensee	Der Ortsrat der Ortschaft Mariensee lehnt die Punkte 1. -3. des vorgelegten Beschlussvorschlages aus DS 2014-021/021-1 bezüglich der „Ziele zur Entwicklung von Wohnbauland in Neustadt a. Rbge.“ ab. Der Aufhebung der bisherigen Regelungen zum Einheimischenmodell (Beschlussvorschlag Punkt 4.) wird aufgrund der hierzu ergangenen EU-Rechtsprechung zugestimmt. <u>Begründung:</u> 1. Der Ortsrat der Ortschaft Mariensee begrüßt zunächst, dass nunmehr nach breiter Intervention die Beteiligung der Ortsräte an diesem wichtigen, nach § 94 (1) NKomVG in die Mitwirkungsrechte der Ortsräte fallenden Thema, erfolgt. 2. Viele der vorgelegten Regelungen sind unnötig, da es bereits ausreichende gesetzliche Regelungen gibt.	Abweichend	Im Vorfeld der Neuaufstellung des RROP 2015 der Region Hannover wurde ein Diskussions- und Beteiligungsprozess durchgeführt, entstanden ist das „Zukunftsbild Region Hannover 2025“. Ein Handlungsfeld lautet „Vitale Städte, lebendige Dörfer, lebenswerte Region“. Bestandteil dieses Handlungsfeldes ist die konsequente Reduzierung des Flächenverbrauchs und die Anpassung der Siedlungsentwicklung an die demographische Entwicklung. Dies gilt insbesondere für ländlich Orte ohne ausreichende Bildungs- und Versorgungsinfrastrukturen. Punkt 1.2 wird

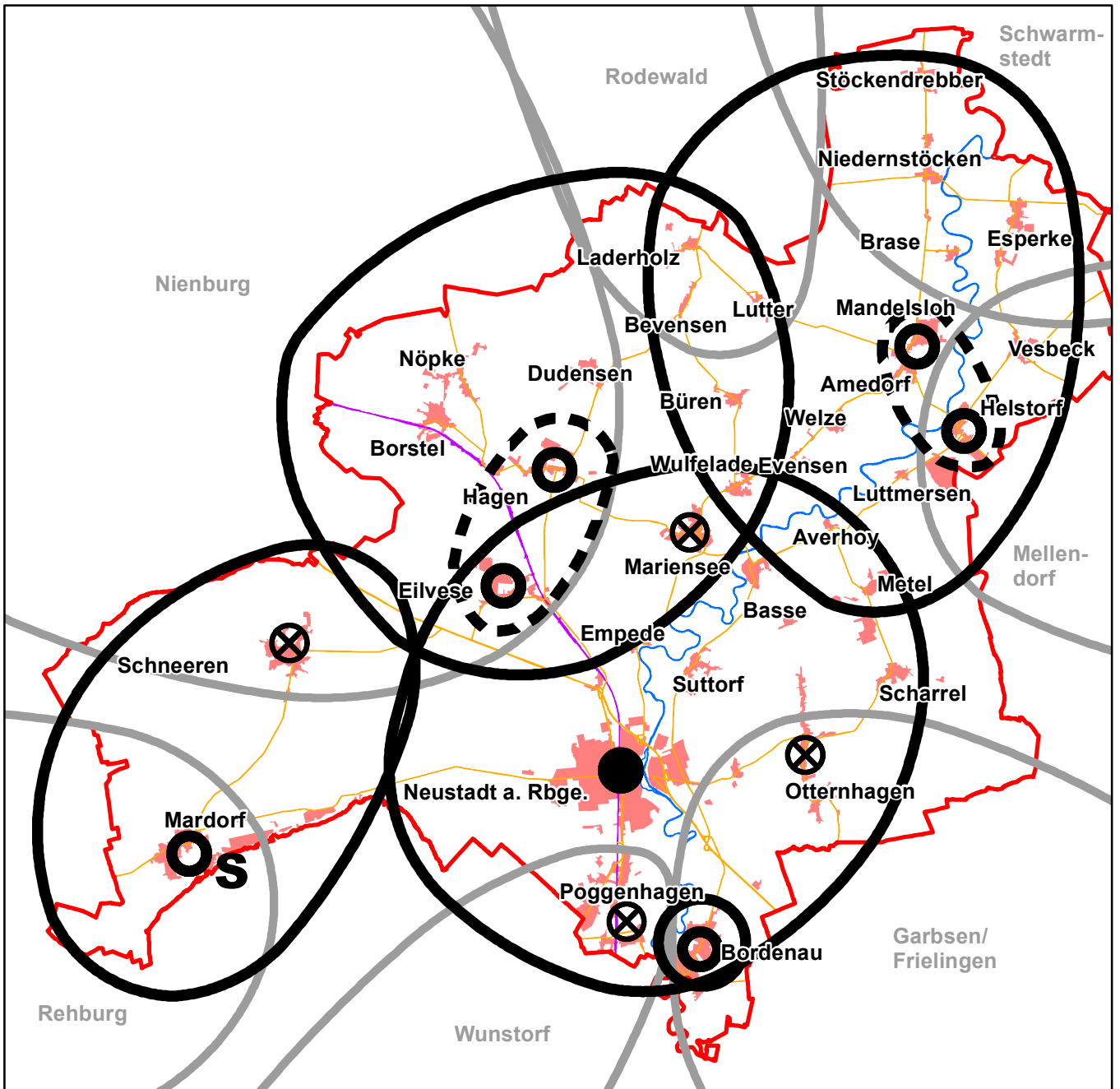
		<p>3. Da zurzeit noch kein RROP-Entwurf 2015 vorliegt, besteht aus Sicht des Orsrates Mariensee aber weder Anlass noch Notwendigkeit, der Region Hannover schon vorab Vorschläge bezüglich der Einschränkungen von Entwicklungsmöglichkeiten der Stadtteile zu unterbreiten.</p> <p>4. Der Ortsrat der Ortschaft Mariensee spricht sich dafür aus, den Dörfern des Neustädter Landes unter den gegebenen ohnehin schwierigen Rahmenbedingungen (Demografie, Landflucht usw.) möglichst vielfältige, dem jeweiligen Bedarf angepasste Entwicklungschancen in einem gesunden Wettbewerb untereinander einzuräumen und so wenig Restriktionen wie möglich zu schaffen.</p> <p>5. Anstelle der zumeist einschränkenden Regelungen im Beschlussvorschlag sollten Entwicklungen seitens der Stadt besser im positiven Sinne planerisch begleitet werden, das gilt grundsätzlich auch für sich entwickelnde Zentren.</p>		<p>diesen Zielen der Regionalplanung gerecht. Des Weiteren ermöglicht Punkt 1.2 eine bedarfsgerechte Entwicklung für die ländlichen Kleinzentren sowie für Ortschaften ohne Versorgungsfunktion, die nachweislich nicht über Bestandsimmobilien bzw. Baulücken den Eigenentwicklungsbedarf abdecken können, eine maßvolle Nachverdichtung über Satzungen gemäß BauGB. Durch die hier vorgeschlagenen Wohnbaulandentwicklungsleitlinien wird keine Einschränkung der Stadtteile, sondern vielmehr eine Stärkung durch kompakte Entwicklung von ökonomischen, ökologischen und sozialen Strukturen erfolgen.</p>
10.	Helstorf	Einstimmig wird der Beschlussvorschlag in der vorliegenden Fassung abgelehnt.	Nein	Der Beschluss wird zur Kenntnis genommen.
11.	Suttorf	<p>Der Ortsrat der Ortschaft Suttorf spricht sich einstimmig gegen den Beschlussvorschlag in der vorliegenden Form aus und fasst folgenden Beschluss:</p> <p>Ergänzend wird folgende Stellungnahme formuliert:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die Formulierungen der Drucksache geben keine Garantie und Sicherheit für eine gemäßigte Weiterentwicklung für Suttorf. In den Formulierungen wird die Gefahr gesehen, dass Suttorf eine zukünftige Entwicklung unmöglich gemacht wird (insbesondere durch Punkt 1.2). 2. Suttorf hat wegen seiner zentralen und günstigen Lage zu Neustadt durchaus eine hohe Attraktivität und Potential für eine Weiterentwicklung. Es erfüllt viele Kriterien eines ländlichen Kleinzentrums. 3. Für Suttorf wird eine Weiterentwicklung gesehen, die gemäßigt sein soll und die in vielen Punkten den in der Drucksache formulierten Zielen folgt. Eine Weiterentwicklung vorwiegend in Baulücken und Bestandsimmobilien wird für Suttorf dagegen als unrealistisch gesehen. 	Nein	<p>Punkt 1.2 der Beschlussvorlage 2014/021 ermöglicht für Ortschaften ohne Versorgungsfunktion, die nachweislich nicht über Bestandsimmobilien bzw. Baulücken den Eigenentwicklungsbedarf abdecken können, eine maßvolle Nachverdichtung über Satzungen gemäß BauGB. Suttorf verfügt über Bauplätze im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 889 „Am Oberheufeld“, die nach Aufhebung des Einheimischenmodells uneingeschränkt vermarktbare sind. Die Nähe zu Neustadt a. Rbge. begründet nicht die Entwicklung Suttorfs als ländliches Kleinzentrum, sondern führt zur Nutzung der Versorgungsbereiche und Bildungsinfrastrukturen der Kernstadt bzw. des Stadtteils Otternhagens. Die Kriterien für ein ländliches Kleinzentrum</p>







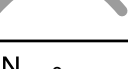
				werden nicht erfüllt. Eine unharmonische Entwicklung in Suttorf würde zur Erhöhung des Verkehrsaufkommens und des Aufwandes des Schülertransportes führen. Im Sinne einer zukunftsfähigen Siedlungswicklung wird ein kleinräumiges Nebeneinander der Einrichtungen zur Deckung der Grunddaseinsfunktionen angestrebt.
12.	Mandelsloh	<p>Der Ortsrat der Ortschaft Mandelsloh beschließt einstimmig mit den vorgetragenen Änderungen die DS 2014/021-1 (s.u.)</p> <p>Punkt 1.2) Der 3.Satz wird gestrichen und durch folgenden Wortlaut ersetzt: <i>Wie im RROP 2005 der Region Hannover bereits festgelegt, wird in den übrigen Dörfern, die keine Versorgungsschwerpunkte sind, neues Wohnbauland in einem Umfang von 5 – max. 7% der Siedlungsfläche vorgehalten, um den Bedarf Bauwilliger kurzfristig zu decken. Baulücken und Bestandsimmobilien sind bevorzugt zu nutzen. Auch die Möglichkeit in 2. und 3. Reihe zu bauen, um so zusätzliche Erschließungskosten zu vermeiden, wird eingeräumt. (Siehe auch 1.8)</i></p> <p>Punkt 1.3) Ergänzung: <i>Eine Innenentwicklung, die dem historisch gewachsenen und landwirtschaftlich geprägten Ortscharakter widerspricht, muss ausgeschlossen werden.</i></p> <p>Punkt 1.7) Ergänzung: <i>Eine einseitige Orientierung zum Schienenverkehr darf nicht erfolgen.</i></p>	Abweichend	<p>Zu Punkt 1.2 Im Vorfeld der Neuaufstellung des RROP 2015 der Region Hannover wurde ein Diskussions- und Beteiligungsprozess durchgeführt, entstanden ist das „Zukunftsbild Region Hannover 2025“. Ein Handlungsfeld lautet „Vitale Städte, lebendige Dörfer, lebenswerte Region“. Bestandteil dieses Handlungsfeldes ist die konsequente Reduzierung des Flächenverbrauchs und die Anpassung der Siedlungsentwicklung an die demographische Entwicklung. Dies gilt insbesondere für ländlich Orte ohne ausreichende Bildungs- und Versorgungsinfrastrukturen. Mit einer weiteren Vorgabe der Region Hannover, neues Wohnbauland in einem Umfang von 5 – max. 7% der Siedlungsfläche an diesen Standorten vorzuhalten ist nicht zu rechnen. Es ist von einer deutlichen, an die demographischen Entwicklungen angepassten Reduzierung auszugehen. Der Punkt 1.2 wird diesen Zielen der Regionalplanung gerecht. Sofern eine Bebauung in 2. und 3. Reihe notwendig wäre, ist zumeist eine Regelung über Satzung erforderlich. Punkt 1.2 der Beschlussvorlage 2014/021 ermöglicht für Ortschaften ohne Versorgungsfunktion, die</p>

				<p>nachweislich nicht über Bestandsimmobilien bzw. Baulücken den Eigenentwicklungsbedarf abdecken können, eine maßvolle Nachverdichtung über Satzungen gemäß BauGB.</p> <p>Zu Punkt 1.3 Die Ergänzung wird berücksichtigt.</p> <p>Zu Punkt 1.7 Der Punkt 1.7 bezieht sich insbesondere auf die Stärkung des Umweltverbundes und auf alle Bedienformen des ÖPNV. Eine Ergänzung ist nicht erforderlich.</p>
13.	Eilvese	<p>Der Ortsrat stimmt den städtebaulichen Zielsetzungen zu Ziffer 1.1, Ziffer 1.4 bis 1.8 und den Ziffern 2 bis 4 der Drucksache gem. Beschlussvorschlag zu.</p> <p>Die in Ziffer 1.2 vorgesehene Beschränkung des Wohnbaulandangebotes auf Baulücken, Bestandsimmobilien und nur im Einzelfall zulässigen Nachverdichtungen über Satzungen gem. BauGB lehnt der Ortsrat ab.</p> <p>Den in den Ziffer 1.3 festgelegten Vorzug einer Innenentwicklung vor einer Außenentwicklung lehnt der Ortsrat ebenfalls ab.</p> <p>Begründung: Im Grundsatz wird die bevorzugte Innenentwicklung vor einer Abrundungs- oder Außenentwicklung zwar unterstützt, aber die dann folgerichtige Konsequenz, diese Flächen bei der anstehenden Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Stadt Neustadt auch als Innenbereich nach §34 BauGB auszuweisen, halten wir für nicht gesichert. Heute sind diese Flächen vielfach als Außenbereichsflächen nach §35 BauGB ausgewiesen und damit ohne Baurecht, sofern keine Privilegierung vorliegt.</p> <p>Die Verwaltung betrachtet nach Presseverlautbarungen lediglich 3 oder 4 Mittelpunktdörfer von Dorfverbänden als gesicherte ländliche Kleinzentren mit dem Anspruch auf eine über den Eigenbedarf hinausgehende Siedlungsentwicklung. Das bedeutet im Umkehrschluss, dass in den anderen rd. 30 Dörfern der Stadt Neustadt zukünftig keine Bebauungspläne mehr aufgestellt werden. Diese Beschränkung nimmt den Dörfern einen wichtigen Teil ihrer Zukunftsfähigkeit, denn selbst eine auf den Eigenbedarf beschränkte</p>	Abweichend	<p>Die Beschlüsse werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Darstellungen innerörtlicher Flächen im Flächennutzungsplan, die für eine potentielle Wohnbebauung in Betracht kommen und die derzeit beispielsweise als Flächen für die Landwirtschaft, Waldflächen oder Grünflächen dargestellt sind, sind im Einzelfall zu prüfen bzw. abzustimmen und zu ermitteln.</p> <p>Punkt 1.2 der Beschlussvorlage 2014/021 ermöglicht für Ortschaften ohne Versorgungsfunktion, die nachweislich nicht über Bestandsimmobilien bzw. Baulücken den Eigenentwicklungsbedarf abdecken können, eine maßvolle Nachverdichtung über Satzungen gemäß BauGB.</p>

		<p>Siedlungsentwicklung ist nur durch Baulückenschließung und im Einzel- oder Ausnahmefall durch Nachverdichtung nicht gesichert. Auch die Eigentümer von Baulücken, Leerstands- oder sonstigen Bestandsimmobilien können in unserem Rechtsstaat frei über ihr Eigentum verfügen und müssen nicht den Wünschen und Plänen der Kommune zur Wohnbauentwicklung folgen. Zudem sind Baulücken teilweise hofnahe Flächen, die für einen landwirtschaftlichen Betrieb von existenzieller Bedeutung sind, oder aber wegen Immissionsbelastungen dem Leitsatz zu Ziffer 1.5 widersprechen.</p>		
--	--	--	--	--

Versorgungsorte und deren Verflechtungsbereiche in Neustadt a. Rbge.



-  mittelzentraler Hauptort (Versorgungszentrum)
-  ländliches Kleinzentrum
-  kooperierendes ländliches Kleinzentrum
-  Sonderstandort touristischer Schwerpunkt
-  ehemaliges ländliches Kleinzentrum (ländlicher Versorgungsschwerpunkt)
-  städtischer Verflechtungsbereich
-  interkommunaler Verflechtungsbereich

Stand: Mai 2014

