NEUSTADT
am Rübenberge

STADT NEUSTADT A. RBGE.

REGION HANNOVER

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 2000

TEAM STADTPLANUNG

Flächennutzungsplan
Dipl.-Geogr. Kai Nülle
Tel.: 05032-84200

Landschaftsplan
Dipl.-Ing. Wilhelm Wille
Tel.: 05032-84287

I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

Seite

1. Allgemeine Strukturmerkmale der Stadt Neustadt a. Rbge 1

2. Aufgaben des Flächennutzungsplanes 3

3. Ausgangsbedingungen für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes 2000 4

3.1 Regionale und lokale Nachhaltigkeit als Leitbild – AGENDA 21 – 7

4. Zielvorstellungen und Planungsgrundsätze 9

4.1 Neustadt a. Rbge. in der Region 9

4.2 Wohnbauflächen 10

4.3 Gewerbliche Bauflächen, Wirtschaft 13

4.4 Verkehr 14

4.5 Natur und Landschaft 16

4.5.1 Planerisches Konzept für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Eingriffs-Ausgleichskonzept) 18

4.6 Umweltqualität, Umweltschutz 19

4.7 Rohstoffgewinnung 22

4.8 Bildung, Kultur und Soziales 29

4.8.1 Schul- und Berufsbildung 29

4.8.2 Kultur 31

4.8.3 Elementarerziehungseinrichtungen 33

4.8.4 Jugendarbeit 36

4.8.5 Alteneinrichtungen/Altenhilfe 37

4.8.6 Unterkünfte für Obdachlose/Asylbewerber 42

4.8.7 Kirchliche Einrichtungen 43

4.8.8 Friedhofswesen 45

4.9. Wasserwirtschaft 46

4.9.1 Wasserwirtschaft allgemein 46

4.9.2 Wasserversorgung 46

4.9.3 Schmutzwasserbeseitigung 48

4.9.4 Klärschlammverwertung 51

4.9.5 Oberflächenentwässerung (Niederschlagswässer) 52

4.9.5.1 Beseitigung der Niederschlagswässer auf den bebauten Grundstücken 61

4.9.6 Hochwasserschutz 62

4.10 Energiekonzept 64

4.11 Finanzsituation der Stadt Neustadt a. Rbge. 68

Seite

5. Siedlungsentwicklung der Stadtteile 69

5.1 Siedlungsentwicklung nach Ortschaften

Bevensen	Bevensen	74
	Büren	76
	Laderholz	78
Bordenau	Bordenau	80
Eilvese	Eilvese	84
Hagen	Borstel	88
	Dudensen	90
	Hagen	92
	Nöpke	96
Helstorf	Esperke	98
	Helstorf	101
	Luttmersen	104
	Vesbeck	106
Mandelsloh	Amedorf	108
	Brase	110
	Evensen	112
	Lutter	114
	Mandelsloh	116
	Niedernstöcken	120
	Stöckendrebber	122
	Welze	124
Mardorf	Mardorf	126
Mariensee	Empede mit Himmelreich	134
	Mariensee	137
	Wulfelade	140
Neustadt a. Rbge.	Kernstadt Neustadt a. Rbge.	142
Otternhagen	Averhoy	160
	Basse/Scharnhorst	162
	Metel	166
	Otternhagen	168
	Scharrel	172
Poggenhagen	Poggenhagen	174
Schneeren	Schneeren	180
Suttorf	Suttorf	184

Seite

ANHANG A

AUSZUG AUS DEM ENTWURF DES LANDSCHAFTSPLANES

1. Extensivierungseignung/Biotopentwicklungspotential 187

2. Flächen- und Biotopentwicklung 188

3. Vorrangraum für Land- und Forstwirtschaft 188

3.1 Entwicklung des Landschaftsbildes in diesem Raum 189

3.2 Intensive Landwirtschaft 189

3.2.1 Maßnahmen zur Vernetzung von Biotopen 189

3.2.2 Ackerrandstreifen/Wegraine 190

3.3 Forstwirtschaft 191

3.3.1 Maßnahmen zur Verbesserung der Arten- und Biotopstruktur im Bereich der Forstflächen 191

3.3.2 Wirtschaftlichkeit 192

4. Vorrangraum für Natur und Landschaft 192

4.1 Extensive Landwirtschaft – Schützen und Pflegen von Kulturbiotopen 192

4.2 Naturnahe Waldformen 193

4.2.1 Naturnaher Wald entsprechend der heutigen potentiellen natürlichen Vegetation 194

4.3 Schutz und Entwicklung der Arten- und Biotopstruktur 194

4.3.1 Freie Sukzessionsentwicklung 194

4.3.2 Beeinflussung der Sukzessionsdynamik durch Steuerungs- und Regelungsmaßnahmen 194

5. Landschaftsplan als Strukturplan für die Bauleit- und Grünordnungsplanung 195

5.1 Maßnahmen 195

5.2 Festsetzungen 196

ANHANG B

VERZEICHNIS DER BAUDENKMALE 198

ANHANG C

EINHEIMISCHENMODELL 209

ANHANG D

ERLÄUTERUNG ZU DEN HOTEL- UND FREIZEITPROJEKTEN IN MARDORF 210

ANHANG E

PLANZEICHENERLÄUTERUNG 226

1. Allgemeine Strukturmerkmale der Stadt Neustadt a. Rbge.

Flächengemeinde Neustadt a. Rbge.

Im Rahmen der Gebiets- und Verwaltungsreform vom 01.03.1974 entstand durch den kommunalen Zusammenschluss von 34 selbständigen Gemeinden die Stadt Neustadt a. Rbge. mit 37.987 Einwohnern und einer Flächengröße von 357 km², die genau 1/1000 der Fläche der heutigen Bundesrepublik Deutschland entspricht.

Sie ist damit hinter Berlin, Hamburg und Köln die flächenmäßig viertgrößte Stadt Deutschlands.

Aus den 34 Stadtteilen wurden 13 Ortschaften gebildet, deren politische Vertretung der jeweilige Ortsrat ist.

Ortschaften und Stadtteile mit Einwohnerzahlen

Ortschaft	Stadtteile	Einwohner 31.12.2000
Bevensen	Bevensen	144
	Büren	242
	Laderholz	344
Bordenau	Bordenau	2.898
Eilvese	Eilvese	1.661
Hagen	Borstel	907
	Dudensen	589
	Hagen	1.417
	Nöpke	695
Helstorf	Esperke	791
	Helstorf	1.317
	Luttmersen	162
	Vesbeck	384
Mandelsloh	Amedorf	234
	Brase	122
	Evensen	152
	Lutter	218
	Mandelsloh	1.246
	Niedernstöcken	632
	Stöckendrebber	337
	Welze	230
Mardorf	Mardorf	1.967
Mariensee	Empede	593
	Mariensee	1.216
	Wulfelade	396
Neustadt a. Rbge.	Neustadt a. Rbge.	18.048
Otternhagen	Averhoy	74
	Basse	628
	Metel	487
	Otternhagen	1.669
	Scharrel	663
Poggenhagen	Poggenhagen	2.515
Schneeren	Schneeren	1.511
Suttorf	Suttorf	1.091
Gesamt		45.580

Neustadt a. Rbge. im Raum

Neustadt am Rübenberge ist Teil des Großraums Hannover, liegt im Landkreis Hannover und nimmt dort eine nordwestliche Lage ein: Die Entfernung zur niedersächsischen Landeshauptstadt Hannover im Südosten beträgt rd. 25 km.

Bevölkerungsstruktur

Der augenblickliche Bevölkerungsstand beläuft sich auf rd. 45.000 Personen mit Hauptwohnsitz. Die Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre verlief positiv, für 2005 wird eine Bevölkerung von ca. 50.000 Einwohnern prognostiziert. Der Anteil der Ausländer an der Gesamtbevölkerung ist mit ca. 4,7 % vergleichsweise gering. Von der ansässigen Bevölkerung sind ca. 50 % verheiratet, ca. 38 % ledig, ca. 7,0 % verwitwet und ca. 5,0 % geschieden.

Die Religionszugehörigkeit verteilt sich folgendermaßen:

ca. 58 %	evangelisch-lutherisch
ca. 12 %	römisch-katholisch
ca. 30 %	ohne

Die Altersstruktur der Bevölkerung stellt sich wie folgt dar:

0 – 5 Jahre	6,3 %
6 – 17 Jahre	13,3 %
18 – 59 Jahre	75,8 %
60 – 74 Jahre	16,3 %
über 74 Jahre	6,3 %

Der Anteil der weiblichen Bevölkerung liegt bei 50,64 %. Die Anzahl der Haushaltsvorstände beträgt 22.378.

Einwohnerdichte

Das Gesamtpotential der Einwohner verteilt sich auf die Kernstadt mit rd. 18.050 Einwohnern, sowie auf 33 weitere Stadtteile, die bis zu 20 km vom Kernort entfernt liegen. Dass es sich bei Neustadt a. Rbge. um eine weitläufige Flächengemeinde handelt, wird auch in der Einwohnerdichte deutlich, denn bei einer Gebietsfläche von 357 qkm entfallen auf einen qkm 127 Einwohner, was ein Wert ist, der deutlich unter dem Vergleichswert des Landkreises Hannover von 288 Einwohnern (22.03.2001) je qkm liegt.

Haushaltsgrößen

Auf der Grundlage der Volkszählungsergebnisse von 1987 läßt sich für Neustadt a. Rbge. eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,45 Personen ermitteln. Damit sind die örtlichen Privathaushalte größer als insgesamt in den alten Bundesländern, wo ein Durchschnittshaushalt aus 2,25 Personen besteht. Im Landkreis Hannover ist von 2,3 Personen je Haushalt auszugehen.

Anteil der Pkw

Generell spielt der private Pkw für den Weg zur Arbeit und zur Versorgung mit Gütern sowohl des kurzfristigen, als auch des aperiodischen Bedarfs eine große Rolle. Aus diesem Grund ist zu erwähnen, dass im Landkreis Hannover für je 100 Privathaushalte insgesamt 122 Pkw zugelassen sind, was ein etwas überdurchschnittlicher Wert ist, denn die Vergleichsrelation der alten Bundesländer liegt bei 115 Fahrzeugen je 100 Haushalte.

Gewerbebetriebe

Es gibt in Neustadt a. Rbge. ca. 3.005 Gewerbebetriebe (1999), davon

Industrie und Handwerk	598
Handelsunternehmen	944
Dienstleistungen	1.005
Verkehrsbetriebe	103
Gaststätten	294
Sonstige	61

Anzahl der Beschäftigten

Die Anzahl der Pendler, vorwiegend nach Hannover, ist hoch, denn es gibt nur ca. 8.944 Arbeitsplätze (sozialversicherungspflichtig Beschäftigte) in Neustadt a. Rbge., davon in

Land- und Forstwirtschaft	196
Verarbeitende Gewerbe	1.919
Baugewerbe	1.352
Handel	1.405
Verkehr und Nachrichten	164
Kreditinstitute, Versicherungsgewerbe	207
Dienstleistungen	3.163
Organisationen ohne Erwerbscharakter	532

Die Arbeitslosenquote beträgt ca. 7 %.

2. Aufgaben des Flächennutzungsplanes

Allgemeine Daseinsvorsorge

Der Flächennutzungsplan ist ein Teil der allgemeinen Daseinsvorsorge für die Gemeindebewohner. Dabei sind die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, ihre Sicherheit und Gesundheit zu beachten. Die öffentlichen und privaten Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die Bauleitpläne sollen den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung dienen und die Eigentumsbildung im Wohnungswesen fördern. Sie haben die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge zu berücksichtigen, die Bedürfnisse der Wirtschaft, der Landwirtschaft der Jugendförderung, des Verkehrs und der Verteidigung zu beachten sowie den Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes und der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu dienen. Landwirtschaftlich genutzte Flächen sollen nur in dem notwendigen Umfang für andere Nutzungsarten vorgesehen und in Anspruch genommen werden.

Abstimmung mit den Nachbargemeinden

Planungen einer Gemeinde können Rückwirkungen auf die städtebauliche Entwicklung der Nachbargemeinden haben. Gemäß § 3 Abs. 4 BauGB sollen daher die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abgestimmt werden.

Der Flächennutzungsplan stellt die Grundzüge der Planung dar

Im Flächennutzungsplan stellt die Gemeinde die beabsichtigte Art der Bebauung für das ganze Gemeindegebiet in den **Grundzügen** dar. Die Darstellung hat die Bedürfnisse der Gemeinde für einen voraussehbaren Zeitraum zu berücksichtigen. Der Flächennutzungsplan darf jedoch nicht als statisches Planungsinstrument verstanden werden, sondern die Planer haben ständig neue Erkenntnisse und Zielsetzungen zu beachten und die sich daraus ergebenden Auswirkungen auf die Stadtplanung zu prüfen. Nach dem Baugesetzbuch hat der Flächennutzungsplan eine unbefristete Geltungsdauer; es ist jedoch nach allen Erfahrungen wahrscheinlich, dass sich die zugrunde liegenden Planungsziele nach einer Laufzeit von ca. 10 Jahren weitgehend geändert haben. Daher ist für die Planungsziele im Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. in Übereinstimmung mit den Zielzahlen des Regionalen Raumordnungsprogrammes für den Großraum Hannover eine Laufzeit bis zum Jahre 2010 angenommen worden.

Städtebauliche Ordnung

Sinn des Flächennutzungsplanes ist das Aufzeigen und Vorbereiten der städtebaulichen Ordnung, die Voraussetzung für ein gedeihliches räumliches Zusammenleben der Menschen ist. Er ist somit ein Organisationsplan der menschlichen Bedürfnisse, die sich manifestieren in

- Flächenwidmung
  (Art und Maß der Nutzung)

- Ordnung der Beziehungen
  (Bewegung im Raum)

- Ordnung der sozialen Einrichtungen

- Ordnung der Nutzungskonflikte

Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan setzt räumliche und funktionale Prioritäten. § 5 BauGB regelt den Inhalt des Flächennutzungsplanes.

Insbesondere sind darzulegen:

- Bauflächen
  (Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, gewerbliche Bauflächen, Sonderbauflächen)
- Gemeinbedarfsflächen
- Flächen für Verkehr
- Flächen für Versorgungsanlagen
- Grünflächen
- Wasserflächen
- Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen für die Gewinnung von Bodenschätzen
- Flächen für Land- und Forstwirtschaft
- Sanierungsgebiete

Planungen und sonstige Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind, sollen nachrichtlich übernommen werden.

Die Planunterlage für die Darstellungen des Flächennutzungsplanes ist die Deutsche Grundkarte 1 : 5.000 (DGK 5). Diese hat den Stand des Jahres 1994. Aus diesem Grund ist die nach 1993 entstandene Bebauung in diesem Planwerk noch nicht dargestellt. Für die bebauten Bereiche, für die es bereits rechtskräftige Bebauungspläne gibt, die jedoch in der DGK 5 nicht dargestellt sind, wurden Ausschnitte der Liegenschaftskarte (ALK) übernommen. Auf jene größeren Areale, die bebaut sind, für die es jedoch noch keine aktuelle digitale Plangrundlage gibt, wird im Text Bezug genommen.

3. Ausgangsbedingungen für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes 2000

Neue Rahmenbedingungen

Während in der Vergangenheit die Aufstellung von Flächennutzungsplänen vorrangig an Vorstellungen weiteren Wachstums gekoppelt war und über Trendfortschreibungen und Prognosen die erforderlichen Flächendarstellungen ermittelt wurden, sind heute völlig andere Rahmenbedingungen zu beachten.

Die anstehenden Entscheidungen über die Inhalte des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes (als Beiplan zum Flächennutzungsplan) gehen über den reinen Flächenaspekt Nutzung/Standort hinaus. Die Nutzungsdarstellung ist der letzte Ausdruck von Entwicklungszielen, hinter denen wiederum Wertvorstellungen zur Gesellschaft generell und zur Stadtentwicklung im speziellen stehen.

Neben einem geschärften Umweltbewußtsein und dem daraus entwickelten Bedürfnis nach Umweltqualität sind insbesondere die demographischen, wirt-

schaftlichen, sozialen und finanziellen Entwicklungslinien neu zu bewerten.

Die Probleme der Ballungsräume, die Überlastung der regionalen/überregionalen Verkehrswege, der Strukturwandel in Wirtschaft und Landwirtschaft, aber auch die Veränderung der Gesellschaft in der Altersstruktur, in der Gestaltung ihrer Lebensverhältnisse und in ihrem Verantwortungsbewußtsein für das Gemeinwohl werfen neue Fragen zu der zukünftigen Ausgestaltung des Gemeinwesens auf.

Den Planungszielen wurden folgende Rahmenbedingungen als z. Zt. erkennbare Entwicklungstendenzen zugrunde gelegt.

Bevölkerung

- Erheblicher Rückgang der deutschen Gesamtbevölkerung bei leicht steigendem Ausländeranteil.

- Zunehmendes Geburtendefizit, erhebliche Zunahme der Zahl älterer Menschen.

- Leichte Wanderungsgewinne in der Region Hannover, stärkere Gewinne in Neustadt a. Rbge. bei Durchführung der geplanten Stadterweiterung „Nord-West“.

- Wachsender Einwandereranteil (insbesondere Aussiedler und Flüchtlinge aus Osteuropa).

Wohnungsmarkt

- Weiterer Bedarf an Wohnungen in Neustadt a. Rbge. bis zum Jahre 2010 [1]

  2.416 WE zzgl.
  2.000 WE (Regional. Bedarf) Entwicklung Nord-West
  ca. 4.400 WE

- Erhöhter Bedarf an Wohnungen für kleine Haushalte trotz Rückgang der Bevölkerung (Singles/alte Menschen). Etwa jeder dritte Niedersachse lebt in einem Einpersonenhaushalt. Zwei Drittel dieser 1,18 Millionen „Single“-Haushalte bestehen aus Frauen. 43 Prozent der Singles sind ledig, 40 Prozent sind verwitwet. Von den 3,43 Millionen privaten Haushalten sind 1,11 Millionen oder 32 Prozent Zweipersonenhaushalte. Die durchschnittliche Haushaltsgröße liegt bei 2,25 Personen.

- Weiterhin steigender Wohnflächenstandard, jedoch mit geringeren Zuwachsraten. Die Zunahme der Wohnungsgrößen pro Person sind wesentlicher Grund für Wohnraumnot.

- Abnehmende Umzugshäufigkeit (Mobilität) aufgrund geringerer Umzugsmöglichkeiten (Wohnungsknappheit).

Wirtschaft

- Fortdauer der internationalen Konkurrenz, Rückgang der industriellen Produktion im Inland, Abwanderung der Arbeitsplätze in Billiglohnländer.

- Weitere Konzentrationstendenzen im Bereich Versorgung/Dienst-leistungen. Rückgang der Anzahl der Ladengeschäfte bei zunehmender Gesamtverkaufsfläche. Wandel der Betriebsformen in Richtung Fach- und Verbrauchermarkt. Es entstehen Probleme bei der Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs für die Bewohner ländlicher Bereiche.

[1] Schriften zur Stadtentwicklung 1992 – 2010
Kommunalverband Großraum Hannover, Landeshauptstadt Hannover, Landkreis Hannover

- Weiterer Rückgang der Anzahl landwirtschaftlicher Betriebe bei gleichzeitiger Flächenaufstockung und Intensivbewirtschaftung der verbleibenden Betriebe.

Beschäftigte

- Stagnierende oder geringfügig abnehmende Anzahl der Beschäftigten. Die Umstrukturierung der Wirtschaft bedingt auch Umstrukturierung von Arbeitsplätzen, in der Übergangszeit daher hohe Zahl von Dauerarbeitslosen.
- Zunahme von Arbeitsplätzen auf dem Dienstleistungssektor, Abnahme im verarbeitenden Gewerbe und im Einzelhandel.
- Bei stärkerer Bevölkerungsentwicklung (z. B. Entwicklungsmaßnahme Nord-West) Zunahme der Auspendler in Neustadt a. Rbge. (heute bereits 8.900 Auspendler – 2.850 Einpendler).

Gesellschaft

- Wachsendes egozentrisches Konsumentenbewußtsein der Bürger.
- Abnehmendes Verantwortungsbewußtsein für das Gemeinwohl.
- Individualisierung/Selbstentfaltung als narzißtisch/egoistisches Lebensziel (Single-Gesellschaft).
- Weitgehender Abbau familiärer Bindungen (Versorgung), Funktionalisierung freundschaftlicher Bindungen.
- Wachsende Gewalt und Kriminalität einzelner Gruppen.

Verkehr

- Zunahme des motorisierten Individualverkehrs (MIV) durch zunehmenden Motorisierungsgrad, aber sinkender Fahrleistung pro Fahrzeug.
- Hohes Pendleraufkommen.
- Veränderung der Verkehrsmittelwahl (Modal Split) zugunsten des Individualverkehrs.
- Gefahr des weiteren Absinkens des Bedienungsstandes des ÖPNV aufgrund fehlender Attraktivität/Fördermittel. Die Deutsche Bahn ist jedoch bemüht, durch die Schaffung eines modernen S-Bahn-Systems im Großraum Hannover die Bedienungsstandards dauerhaft zu sichern.

Umweltsituation

- Zunahme der Verkehrsemissionen.
- Zunehmende Bodenbelastungen durch Düngung, Biozideinsatz, Erosion.
- Zunehmende Beanspruchung und Beeinträchtigung von Grund- und Oberflächengewässern, Verknappung des Trinkwassers.
- Weitere Versiegelung des Bodens durch Eingriffe.
- Forderung nach nachhaltiger Stadt- und Umweltentwicklung.

Grün- und Freiflächen

- Beanspruchung und Schädigung von Grün- und Freiräumen durch bauliche und verkehrsbauliche Maßnahmen; Gefährdung der Schutz- und Erholungsfunktionen der städtischen und dörflichen Grünräume.

- Verlust von schützenswerten Landschaftsbereichen durch Intensivierung der Landwirtschaft.

- Verlust von landwirtschaftlicher Nutzfläche durch Besiedlung, Freizeiteinrichtungen, Aufforstungen und Ausgleichsmaßnahmen.

- Vergrößerung der Forstflächen durch Ausgleich und Ersatzflächen.

Diese angenommenen Entwicklungslinien flossen in vier Szenarien ein, mit denen die Hintergründe von planungspolitischen Handlungsmöglichkeiten deutlich gemacht werden sollten, indem sie alternative Wertvorstellungen und alternative politische Zielvorstellungen einbeziehen und benennen.

Folgende Szenarien wurden diskutiert:

- Vorrang Schutz der Umwelt
- Schutz der Umwelt und Ausbau der Wohnfunktion
- Entwicklung der Gewerbe- und Wohnfunktion
- Vorrang Wirtschaftswachstum

3.1 Regionale und lokale Nachhaltigkeit als Leitbild – Agenda 21 –

Konferenz von Rio - Agenda 21 -

Im Juni 1992 fand die UN-Konferenz für Umwelt und Entwicklung (UNCED) in Rio de Janeiro statt. Mit ihrem Aktionsprogramm „Agenda 21“ wurden für alle Bereiche der Umwelt- und Entwicklungspolitik konkrete Handlungsempfehlungen beschlossen.

Weltweites Aktionsprogramm

Agenda 21 ist ein weltweites Aktionsprogramm zur Bewältigung der Probleme des 21. Jahrhunderts, wobei von einem Zielviereck ausgegangen wird, nämlich die Bewältigung der ökologischen Probleme (Klima/Waldsterben/Regenwaldzerstörung/Ozonschicht/Verschmutzung der Meere), die Bewältigung der ökonomischen Probleme (Nord-Süd-Gefälle/Ausbeutung des Südens/Globalisierungsprobleme), die Bewältigung der sozialen Probleme (Armut/Hunger/Krankheit/Analphabetismus) und die internationale Kooperation (Partnerschaft zwischen Nord und Süd/Technologietransfer/Finanzierung der globalen Partnerschaft).

Themenschwerpunkte

Die Agenda 21 besteht aus insgesamt 40 Kapiteln mit jeweils unterschiedlichem Themenschwerpunkt und ist in vier Teile untergliedert:

- Teil I: Soziale und wirtschaftliche Dimension
- Teil II: Erhaltung und Bewirtschaftung der Ressourcen für die Entwicklung
- Teil III: Stärkung der Rolle wichtiger Gruppen
- Teil IV: Möglichkeiten der Umsetzung.

Kapitel 28

In Kapitel 28 der Agenda 21, das im Teil III „Stärkung der Rolle wichtiger Gruppen“ zu finden ist, werden expressis verbis die Kommunen aufgefordert, eine eigene, Lokale Agenda 21 zu verabschieden. Hintergrund ist die Anerkennung der wichtigen Rolle, die die kommunale Ebene (also in Deutschland die Städte, Kreise und Gemeinden) bei der Umsetzung der in der Agenda 21 aufgeführten Maßnahmen spielt.

Kommunale Agenda...

Entsprechend dem Motto „global denken - lokal handeln“ enthielt der internationale Vertrag von Rio auch die Aufforderung an die Kommunen, dass sie bis Ende 1996 „nach einem Konsultationsprozeß einen Konsens über eine Kom-

munale Agenda 21 erzielt haben“ sollten. In Kapitel 28 der Agenda heißt es weiter: „Jede Kommunalverwaltung soll in einen Dialog mit ihren Bürgern, örtlichen Organisationen und der Privatwirtschaft eintreten und eine ‘kommunale Agenda’ beschließen“.

für Neustadt a. Rbge.

Der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am 07.05.1998 die Verwaltung beauftragt, Entscheidungen und Ziele konsequent in den Dienst einer umweltgerechteren und nachhaltigeren Entwicklung zu stellen. Im Sinne einer „Kommunalen Agenda 21“ sind die Möglichkeiten zu fördern und zu sichern, die im Rahmen der kommunalen Entscheidungen als lokale Beiträge zur Verbesserung der globalen Umweltsituation – insbesondere des Klimaschutzes – beitragen können. Der Entwurf einer eigenen „Kommunalen Agenda 21“ wird begrüßt.

Trotz dieser „Verpflichtung“ der Kommunen zu einem umweltverträglicheren Handeln, liegen keine Vollzugsanleitungen vor, die Klarheit hinsichtlich des Anforderungsprofils für die kommunalen Beiträge liefern. Dies soll jedoch hier nicht als Mangel beklagt werden, weil die Unterschiede der Kommunen untereinander eine Standardisierung nicht sinnvoll erscheinen lassen.

Es sollte vielmehr jeweils „vor Ort“ überlegt werden, wie es gelingen kann, umweltrelevante Fragen (trotz knapper Haushaltslage) im Sinne der Agenda zu entscheiden.

Obwohl dies auch ohne den Hinweis auf deren formale Einbindung in eine Kommunale Agenda möglich ist, bekommen Entscheidungen doch eine größere Bedeutung, wenn sie im Zusammenhang mit einem so populären Begriff stehen, der den Grad der Selbstverpflichtung deutlich steigern kann.

Begriff der Nachhaltigkeit

Ziel ist die kommunale Verpflichtung zur „Nachhaltigkeit“ - also das Hinwirken auf die nachhaltige Nutzung der Potentiale.

Allgemein soll als nachhaltig verstanden werden, was die Chancen und Handlungsmöglichkeiten der nachfolgenden Generationen nicht beeinträchtigt, also eine Entwicklungsperspektive aufgrund der Erhaltung und Wiederherstellung von offenen Gestaltungsbedingungen. Hierzu gehört der Schutz von Entwicklungspotentialen in seiner sozialen, ökologischen und räumlichen Dimension. Vereinfacht hieße dies: Wir dürfen die Zukunft nicht verbauen, damit sie für künftige Generationen gestaltbar und lebenswert bleibt.

Bisherige Umsetzung in Neustadt a. Rbge.

Tatsächlich ist es nicht so, dass das Bemühen um umweltgerechtere Planungen und Entscheidungen für die Verwaltung ein neues, unbekanntes Aufgabenfeld darstellt. Vielmehr hat es in den letzten Jahren sehr starke Bemühungen gegeben, Umwelt und Naturschutzbelange im Sinne der Agendaziele durchzusetzen und letztlich der Verbesserung der Umweltsituation und somit dem Gemeinwohl zu dienen.

Hier sind beispielhaft zu nennen:

- Eine Entwicklungsplanung, die bei der Abwägung der unterschiedlichsten Ansprüche aus der Landwirtschaft, dem Natur- und Umweltschutz und dem Flächenbedarf der Bauentwicklung zugunsten des Schutzes der natürlichen Ressourcen und einer sinnvollen Infrastruktur entschieden wird. Die künftigen Vorgaben hierfür beinhaltet der Entwurf des neuen Flächennutzungsplanes, der in seinen flächenhaften Darstellungen auf den Empfehlungen des Entwurfes des Landschaftsplanes beruht.

- Die Handhabung der „Eingriffsregelung“ (§ 8 a BNatschG), wonach Eingriffe in Natur und Landschaft kompensiert werden müssen.

Hier ist es das Ziel, innerhalb des Bebauungsplangebietes eine Grünstruktur zu ermöglichen, die den berechtigten Bedürfnissen der Bewohner nach einem lebenswerten Wohnumfeld entspricht, aber auch dem Anspruch, diese Kompensationserfordernisse kostengünstig und ökologisch sinnvoll durchzuführen. Falls erforderlich, können diese als Ersatzmaßnahmen in den städtischen Forsten erfüllt werden, indem z. B. Nadelholzmonokulturen in naturnahe Bestände umgewandelt werden. Dies spart Kosten und verhindert, dass der Landwirtschaft zusätzlich zum Bauland weitere Flächen entzogen werden.

- Die konsequente Förderung der Windkraft bei gleichzeitigem Bestreben, die möglichen negativen Wirkungen auf das Landschaftsbild in der Weise entgegenzuwirken, dass die Windräder ausschließlich in den hierfür geeigneten und flächenmäßig zu reduzierenden „Vorranggebieten“ erstellt werden, in denen eine ökonomische Nutzung aufgrund der ermittelten Windgeschwindigkeiten sinnvoll ist.

- Errichtung eines Blockheizkraftwerkes für das Gymnasium, Hallenbad und Schulen bereits Anfang der 80er Jahre

- Das Bemühen der Flächennutzungsplanung, die Infrastruktur und die Gebietsausweisungen hinsichtlich der Zuordnung von Wohnen und Arbeit zu verbessern, damit die Voraussetzung für die Verminderung von Verkehren gegeben ist.

- Regenwasserversickerung auf dem Grundstück, Ausweisung der überbaubaren Flächen in ost-westliche Richtung zur passiven Nutzung der Sonneneinstrahlung.

Diese hier aufgelisteten Beispiele erfüllen die Ziele der „Kommunalen Agenda 21“ zum Schutz der natürlichen Ressourcen beispielhaft und beweisen, dass die planerischen Ansätze und die Entscheidungen der politischen Gremien bereits in der Vergangenheit richtig waren. Es wird in Zukunft nicht der Mangel an sinnvollen Ideen oder ein Defizit in der Verantwortlichkeit sein, die im Bereich der Kommunen die Selbstverpflichtung zu umweltgerechtem Handeln behindern, sondern eher die fehlenden finanziellen Mittel.

4. Zielvorstellungen und Planungsgrundsätze

Entwicklung der Zielvorstellungen

Aus den vorgenannten Szenarien und Leitbildern wurden Zielvorstellungen und Planungsgrundsätze zu den folgenden Einzelsektoren diskutiert und abgewogen.

Als Ergebnis dieser Abwägung sind folgende Zielvorstellungen und Planungsgrundsätze für die Stadtentwicklungsplanung und den Flächennutzungs- und Landschaftsplan formuliert worden:

4.1 Neustadt a. Rbge. in der Region

Vorgaben der Regionalplanung

Die Stadt Neustadt a. Rbge. ist Mittelzentrum im Großraum Hannover und damit Schwerpunkt für die Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten. Darüber hinaus ist die besondere Entwicklungsaufgabe Erholung für den Bereich des Nordufers des Steinhuder Meeres und für die Leineaue im Bereich der Kernstadt Neustadt a. Rbge. vorgegeben.

Entsprechend dem Leitbild der „Einheit von Siedlungs- und Verkehrsentwicklung“ (Ausrichtung auf den ÖPNV) und dem Oberziel „Verhindern von Zersiedelung“ ist im RROP ’96 ein **abgestuftes Siedlungsstrukturkonzept** verankert. Die Siedlungsentwicklung ist generell auf die zentralörtlichen Standorte (Zentrale Orte) innerhalb einer Gemeinde auszurichten. Entlastungsfunktionen können ergänzend von besonders geeigneten ländlichen Siedlungen übernommen werden. Die übrigen Dörfer/ländliche Siedlungen sind im Sinne der angestrebten dezentralen Konzentration von zusätzlichen Siedlungserweiterungen weitgehend freizuhalten.

Hoher Berufspendleranteil durch geringes Arbeitsplatzangebot

Bei einem hohen Eigentumsanteil im Wohnungsbestand mit zum Teil hervorragender Wohnumfeldqualität ist der Neustädter Raum insbesondere durch ein geringes Arbeitsplatzangebot mit der Folge eines erheblichen Berufspendlerproblems auf Straße und Schiene geprägt. Da der ÖPNV aus finanzwirtschaftlichen Gründen weder entsprechend leistungsfähig noch attraktiv ist, wird der größte Teil des Berufspendlerproblems auf den motorisierten Individualverkehr (MIV) - mit den bekannten Folgen für die Region – verlagert.

Auflösung der räumlichen Disparitäten

Aus der Sicht der Stadt Neustadt a. Rbge. sollen daher diese räumlichen Disparitäten im Großraum Hannover durch Wirtschaftsförderung für dezentrale Standorte mit dem Ziel der Wiederannäherung an eine Einheit von Arbeiten, Wohnen, Erholung und Bildung aufgelöst werden. Angestrebt wird ein differenzierter Ausbau der Siedlungsstruktur nach dem Prinzip der dezentralen Konzentration.

Siedlungskonzept der kurzen Wege

In diesem Zusammenhang ist auch die Siedlungsentwicklung darauf auszurichten, unnötigen Verkehr zu vermeiden und den Wegeaufwand für die Alltagsaktivitäten so zu verkürzen, dass die Belastungen durch den Verkehr in ökologischer und sozialer Hinsicht verringert werden.

Die Funktionen der Stadt im Ordnungsraum sollen entwickelt werden

Die Funktionen der Stadt Neustadt a. Rbge. innerhalb des Ordnungsraumes Hannover als Standort vielfältiger gewerblicher, kultureller und sozialer Aktivitäten sollen gestärkt und entwickelt werden. Die Bereitstellung von Flächen für Naherholung, Gewerbe und Wohnungsbau mit der entsprechenden Infrastruktur soll die Entwicklungsprobleme der Region vermindern helfen.

durch Einwohnerentwicklung und Wirtschaftswachstum

Es wird daher in einem Zeitraum bis zum Jahre 2010 eine Entwicklung der Einwohnerzahl auf ca. 50.000 (Kernstadt 25.000) und ein stärkeres Wachstum der Wirtschaft unter möglicher Schonung der Wohn- und Umweltqualitäten angestrebt. Diese Ziele sollen durch ein breitgestreutes Wohnungsangebot und durch Ansiedlung von arbeitsplatzintensiven und zukunftsorientierten Unternehmen und Institutionen gefördert werden.

4.2 Wohnbauflächen

Neue Wohnsiedlungen zum Abbau des Wohndefizits in der Region

Landes- und Regionalplanung weisen der Stadt Neustadt a. Rbge. die regionalpolitische Aufgabe zu, überwiegend in der Kernstadt weitere Wohnsiedlungen zu schaffen, um das bis zum Jahre 2000 prognostizierte Wohndefizit von 60 - 90.000 Wohneinheiten (ohne Berücksichtigung der Einwanderung) im Großraum Hannover abbauen zu helfen.

und in der Kernstadt

Auch für die Neustädter Bedürfnisse muss aufgrund der tendenziellen Vergrößerung der Anzahl der Haushalte (Singles), der wachsenden Wohnfläche/Person und der Zuwanderung von außen das Wohnungsangebot verbessert und erweitert werden.

Beachtung bestimmter Kriterien

Neubaugebiete für das Wohnen sollen vorrangig durch die Schließung von Lücken im Siedlungsgefüge und/oder durch Siedlungsabrundungen entwickelt werden. Vor der Ausweisung von Neubaugebieten im Außenbereich ist zu prü-

fen, ob nicht Reserveflächen im Bestand, Freiflächen und/oder umzunutzende Grundstücke innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage in Anspruch genommen werden können. Um das Ausmaß der Flächenverluste für den Wohnungsneubau möglichst klein zu halten, werden die Verdichtungsmöglichkeiten in den bestehenden Wohngebieten der Kernstadt und der ländlichen Wohnsiedlungen wahrgenommen. Darüber hinaus sollen Wohngebiete nur in nicht belasteten Bereichen, in denen ein weiterer Freiflächenverlust städtebaulich und ökologisch vertretbar ist, ausgewiesen werden. Stadtklimatische Auswirkungen sollen bei der Standortwahl berücksichtigt werden.

Infrastrukturversorgung muss gesichert sein

Neue Wohngebiete sollen nur an Standorten verwirklicht werden, die durch vorhandene Infrastruktureinrichtungen gut versorgbar sind bzw. zu deren gleichmäßiger Auslastung dienen. Bei jeder verbindlichen Bauleitplanung ist daher der Nachweis zu führen, dass die vorhandene Infrastruktur für den zu erwartenden Bevölkerungszuwachs ausreicht. Größere Baugebiete sollen entsprechend der Auslastung der öffentlichen Infrastruktur in Bauabschnitte aufgeteilt werden. Dieser begrenzte und zeitlich gestreckte Zuzug wird u. a. auch dazu führen, dass sich in ländlichen Bereichen die Integration der Neubürger in die Dorfgemeinschaft leichter vollziehen kann.

Integration der Neubürger

ÖPNV-Anbindung

Eine kurze Anbindung an den ÖPNV (Bus oder Bahn) soll angestrebt werden.

Wohnungsangebot für alle sozialen Schichten

Für die Bebauung ist eine Mischung aus Einfamilienhausbau und Geschoßwohnungsbau je nach Ortscharakter als Planungsgrundlage anzunehmen, um allen Bevölkerungsschichten der Region ein erweitertes Wohnungsangebot machen zu können.

Soziale Segregation vermeiden

Soziale Segregation soll vermieden werden, gleichfalls soll in bereits bebauten Gebieten eine Verdrängung einkommensschwacher Bürger aus ihren Wohnungen durch einkommensstärkere Schichten im Rahmen von Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen verhindert werden.

Verbesserung der Altersstruktur

Bei Durchführung der geplanten Wohnbebauung ist mit einem erheblichen Einwohnerzuwachs zu rechnen. Nach Analysen vorangegangener Baugebiete sind die Zuwanderer überwiegend jüngere Personen, zum Teil mit Kindern. Dadurch ist eine Verbesserung der Altersstruktur, verbunden mit einer geringen Änderung der Sozialstruktur der Stadt Neustadt a. Rbge. zu erwarten.

Flächensparendes, kostengünstiges Bauen

Flächensparende Bauweisen und kostengünstiges Bauen sollen gefördert werden, die daraufhin mögliche verstärkte Eigentumsbildung soll den Mietwohnungsmarkt entlasten.

Wohnumfeldverbesserung

Die bestehenden Wohnbereiche sollen - soweit erforderlich - in ihrer Wohnqualität durch Maßnahmen der Wohnumfeldverbesserung aufgewertet werden.

Gliederung nach Entwicklungsbereichen

Grundlage der städtebaulichen Entwicklung der Stadt Neustadt a. Rbge. ist ein dreistufiges Gliederungssystem, das im Wesentlichen auf den Vorgaben der geltenden Landesplanung und Raumordnung basiert:

- Kernstadt Neustadt a. Rbge. mit allen Entwicklungsmöglichkeiten
- Grundschulstandorte als ländliche Versorgungsschwerpunkte (ländliche Kleinzentren) mit über die Eigenentwicklung hinausgehender Siedlungsentwicklung
- Dörfer mit Eigenentwicklung (Einheimischenmodell)

1. Die **Kernstadt Neustadt a. Rbge.** ist Schwerpunkt für Wohnungsbauentwicklung und Gewerbeansiedlung (RROP '96). Hier sollen alle zentralen Einrichtungen zur Deckung des höheren und gehobenen Bedarfs bereitgestellt werden. Dazu sollen umfangreiche Siedlungserweiterungen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der Bauleitplanung ausgewiesen werden.

Kernstadt als Schwerpunkt für Wohnungsbau und Gewerbeansiedlung

Da der ermittelte Wohnungsbedarf in Hannover und den Randgemeinden aufgrund fehlender Baulandressourcen nicht in dem gewünschten Maße verwirklicht werden kann, ist die Stadt Neustadt a. Rbge. bereit, im Rahmen einer städtebaulichen Stadtteilplanung den Siedlungsbereich „Nord-West" zu entwickeln. Mit dieser regional bedeutsamen Aufgabenstellung will die Stadt Neustadt a. Rbge. die eigenen Entwicklungsabsichten für die Kernstadt Neustadt a. Rbge. verbinden. Darüber hinaus werden weitere Neubaugebiete im Süden (Kornstraße) und im Osten (Jahnstraße) der Kernstadt in fußläufiger Entfernung zum Stadtzentrum vorgesehen.

Städtebauliche Entwicklungsvorgabe

Zur Versorgung der Bevölkerung sind je nach Ausbau der Verkehrswege weitere großflächige Einrichtungen des Einzelhandels sowie Nebenzentren geplant. Darüber hinaus werden Sonderbauflächen für qualifizierte gewerbliche Sondernutzungen dargestellt. Die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen werden entsprechend der Siedlungsentwicklung erweitert und entwickelt.

Verbesserung der Infrastruktur

2. Die ländlichen Siedlungen, die gleichzeitig Grundschulstandorte sind (Bordenau, Eilvese, Hagen, Helstorf, Mandelsloh, Mardorf, Mariensee, Otternhagen, Poggenhagen und Schneeren), werden unter Beachtung ihrer jeweiligen Ausgangslage, Ausstattung und Eignung gesichert und über den Eigenbedarf hinaus weiterentwickelt. Für die geplanten Neubaugebiete ist eine der jeweiligen Dorfstruktur entsprechende städtebauliche Verdichtung zu wählen. Es sollen im Interesse einer flächenschonenden Siedlungsentwicklung sowohl dichtere, mehrgeschossige Wohngebäude als auch eine lockere Bebauung, vorzugsweise am Ortsrand, ermöglicht werden. Die Dörfer **Hagen, Mandelsloh, Helstorf, Mariensee** und **Otternhagen** übernehmen darüber hinaus aufgrund ihrer Lage im Raum und ihrer bereits vorhandenen Infrastrukturausstattung Versorgungsfunktionen für die umliegenden Dörfer. Diese genannten ländlichen Kleinzentren sind vorrangig durch Planungen und Investitionen zu stärken.

Entwicklung der Grundschulstandorte (ländliche Kleinzentren) mit dezentralen Versorgungsfunktionen

Diese dezentrale Versorgungskonzeption soll dem allgemeinen Trend der Verödung der Dörfer entgegenwirken und durch Bündelung der Einrichtungen zu einer Stärkung der Infrastruktur führen. Die Bewohner der kleineren Dörfer, die zukünftig kaum mehr als ländliche Wohnfunktionen übernehmen werden, sollen die Versorgungsschwerpunkte mit dem Fahrrad erreichen können; daher sind vorrangig die Radwegeverbindungen zwischen den Dörfern ohne Infrastruktur und den ländlichen Kleinzentren auszubauen. Diese Entwicklungsstrategie der Stärkung und Entwicklung von „ländlichen Versorgungsschwerpunkten" zur Bereitstellung von Dienstleistungen und Infrastruktur führt zu noch akzeptablen Entfernungen für die Grundversorgung und ist daher ein besonders wichtiger Aspekt für die Lebensqualität in den Dörfern.

In den Dörfern, die sich über den Eigenbedarf hinaus entwickeln können, sollen jeweils bei einem Bedarf aus dem Dorf oder bei einer Nachfrage von außen Gewerbeflächen zur Schaffung von Arbeitsplätzen für die ansässige Bevölkerung und zur Versorgung derselben mit handwerklichen Dienstleistungen ausgewiesen werden.

Dem Stadtteil Mardorf wird neben seiner Funktion als ländliches Kleinzentrum durch die Regionalplanung die besondere Entwicklungsaufgabe „Erholung" zugeordnet.

3. Die Dörfer und ländlichen Siedlungen, die nicht Grundschulstandorte sind, sollen sich nach dem „Einheimischenmodell" entwickeln können. Die Stadt Neustadt a. Rbge. wird in einem den jeweiligen Bedürfnissen entsprechenden Umfang Bauleitplanung in solchen Stadtteilen betreiben, die wegen ihrer fehlenden oder nicht ausreichenden Infrastruktur für eine gezielte oder verstärkte Siedlungsentwicklung durch Zuzug von außen nicht geeignet sind. Die städtebauliche Dichte der abhängig vom Eigenbedarf zu entwickelnden, kleineren Bebauungspläne soll der vorhanden Nutzung in Grundstücksgröße und Maß der baulichen Nutzung entsprechen.

Entwicklung der Dörfer nach dem Einheimischenmodell

Mit diesem Modell soll die langfristige soziale Einbindung der ansässigen Bevölkerung durch die Errichtung von Wohnungen in ihren Heimatdörfen ermöglicht und gesichert werden. Die Bauleitplanung ist in diesen Fällen mit vertraglichen Vereinbarungen zu verbinden, die die Verwirklichung dieser Ziele sichern (siehe auch Anlage C).

Die Stadt Neustadt a. Rbge. wird sich im Rahmen verfügbarer Finanzmittel um entsprechenden Flächenerwerb bemühen bzw. andere Finanzierungsmodelle entwickeln.

4.3 Gewerbliche Bauflächen, Wirtschaft

Günstige Standortbedingungen

Der Gewerbestandort Neustadt a. Rbge. ist sowohl aufgrund der relativ günstigen Verkehrsanbindungen an B 6/A 2/A 7 und die DB-Strecke Hannover-Bremerhaven als auch wegen des hervorragenden Wohnumfeldes und seines Freizeitwertes attraktiv und soll daher gesichert und entwickelt werden.

Darstellung weiterer Gewerbeflächen

Es sollen Gewerbeflächen in ausreichender Größe und Gliederung ausgewiesen und vorgehalten werden, um neue Arbeitsplätze in Neustadt a. Rbge. zum Abbau der Pendlerbewegungen nach Hannover zu schaffen. Die gewählten Standorte sollen in der Nähe der Wohngebiete (Einheit Arbeiten-Wohnen) liegen und gut durch den ÖPNV erschlossen werden können.

Neue Arbeitsplätze schaffen

Das Ansiedlungsbemühen soll möglichst auf arbeitsplatzintensive, immissionsarme und innovationsträchtige Betriebe, Forschungseinrichtungen und Dienstleistungsunternehmen gelenkt werden.

Durch das zusätzliche Gewerbeflächenangebot soll die Zahl der Arbeitsplätze unter Einrechnung der gleichzeitigen, strukturbedingten Arbeitsplatzverluste gesteigert werden.

Die Arbeitsplatzstruktur soll im Rahmen der allgemeinen Strukturveränderungen, die Verschiebungen zugunsten des tertiären Sektors bewirken, ausgewogen bleiben.

Gewerbliche Erweiterungen im Gewerbegebiet Ost

In der Kernstadt soll sich die Gewerbeflächenentwicklung wegen der günstigen Lage im Stadtgefüge im Wesentlichen als Erweiterung des Gewerbegebietes Ost vollziehen. Darüber hinaus sollen vorhandene Gewerbebetriebe am Ortsrand bzw. im Außenbereich als eingeschränkte Gewerbegebiete entsprechend der jeweiligen Nutzungsansprüche dargestellt werden.

und in größeren Dörfern

Außer in der Kernstadt werden auch in größeren Dörfern Gewerbegebiete dar-

gestellt, um langfristig die innerstädtischen Pendlerbewegungen zu verringern und damit wiederum das Arbeiten am eigenen Wohnort oder in Wohnortnähe zu ermöglichen.

Erweiterung der Innenstadt

Umstrukturierungsprozesse der gewerblichen Nutzungen in der Hauptgeschäftszone der Kernstadt werden zu Erweiterungen der Kerngebietsflächen im Bereich Marktstraße-Süd/West (Bahnhof) führen. Diese Erweiterungen sind u. a. notwendig, weil sonst die kleinteilige, denkmalgeschützte Baustruktur im Altstadtbereich gefährdet wäre.

Flächen für Einkaufsmärkte großflächiger Einzelhandel

Für Einkaufsmärkte werden Flächen an der Siemensstraße, Landwehr, der Wunstorfer Straße und im Gewerbegebiet Ost im Flächennutzungsplan dargestellt. Damit soll die Grundlage für die Verringerung des Kaufkraftabflusses in die Region geschaffen werden.

Eingrünung der Gewerbegebiete

Alle vorhandenen und geplanten Gewerbegebiete sollen im Sinne einer stadtgestalterischen Qualitätsverbesserung als Gewerbeparks entwickelt und begrünt werden. Dazu dienen vor allem die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Fremdenverkehrsentwicklung in Mardorf

In Mardorf sollen durch private Investitionen Einrichtungen für den Langzeiturlaub geschaffen werden (siehe auch Anlage D). Damit wird der Fremdenverkehr am Steinhuder Meer eine positive wirtschaftliche Entwicklung nehmen können.

4.4 Verkehr

Verbesserung des Durchgangsverkehrs über Umgehungsstraßen

Die Einbindung der Stadt in das regionale und überregionale Verkehrsnetz soll verbessert werden. Dazu sollen stadtnahe Umgehungsstraßen (Nord-West-Tangente, L 193 Neustadt-Suttorf) sowie eine Neutrassierung der B 442 im Rahmen der Aufhebung von 3 Bahnübergängen innerhalb der Kernstadt realisiert werden. Für den Ausbau der B 6 zwischen Neustadt a. Rbge. und Landkreisgrenze Nienburg läuft z. Zt. das Planfeststellungsverfahren. Die Verbindungsstraße „Leinesprung“ ist bereits im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellt und sollte als optionale Trasse zur Entlastung der Innenstadt weiterhin dargestellt bleiben. Diese Verbindung stellt eine sinnvolle Kombination mit der B 442 neu dar und könnte insbesondere den Durchgangsverkehr Wunstorf – B 6 sowie die Ziel- und Quellverkehre Neustadt a. Rbge.-Süd/Hannover aufnehmen. Sie wäre auch wesentliche Voraussetzung zur Entwicklung der südwestlichen Stadtteile. Das Gebiet der Leine ist u. a. im Bereich des „Leinesprungs“ als FFH-Gebiet Nr. 90 „Aller (mit Barnbruch), untere Leine, untere Oker" gemeldet. Gemäß § 1 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB sowie § 19 c BNatSchG ist vor der Zulassung oder Durchführung eines Projektes die Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen des Gebietes mit gemeinschaftlicher Bedeutung zu überprüfen. Da diese Überprüfung bisher nicht durchgeführt werden konnte, ist die Darstellung der Trasse von der Genehmigung ausgenommen worden und daher im Plan weiß dargestellt. Im Rahmen einer Flächennutzungsplanänderung soll die Darstellung des „Leinesprungs“ zu einem späteren Zeitpunkt vorgenommen werden, wenn die Verträglichkeitsprüfung nach FFH-Richtlinie eine Realisierbarkeit in Aussicht stellt.

und des Binnenverkehrs durch Verkehrsberuhigungsmaßnahmen

In der Kernstadt werden die vorhandenen Verkehrsbelastungen durch o. g. Maßnahmen und durch Verkehrsberuhigungsmaßnahmen in den Wohngebieten kurzfristig verbessert. Die Wunstorfer Straße soll durch die o. g. Verkehrsplanungen zwischen Landwehr und Herzog-Erich-Allee zur Fußgängerzone entwickelt werden.

Eine restriktive Behandlung des motorisierten Individualverkehrs (MIV) muss

politisch als notwendig erkannt und durchgesetzt werden. Bei steigendem Verkehrsaufkommen werden daher weitere Maßnahmen (Auffangparkplätze, Einbahnsysteme, Straßenausbau) erforderlich werden.

sowie durch Rad- und Fußwege

Der Fußgänger- und Radfahrerverkehr muss daher besonders durch entsprechenden Wegebau bzw. Umgestaltung vorheriger Straßenräume gefördert werden.

ÖPNV ausbauen, soweit finanziell noch möglich

Dem Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) kommt aufgrund der weiträumigen und starken Verkehrsverflechtungen sowohl im Großraum Hannover als auch im Bereich der Stadt Neustadt a. Rbge. eine besondere Bedeutung zu. Der ÖPNV ist daher grundsätzlich auszubauen, indem größere Verkehrsanteile des MIV nach Möglichkeit auf öffentliche Verkehrsmittel verlagert werden. Die Ausweitung und Verbesserung des ÖPNV stößt allerdings schon heute an die Grenzen der Finanzierbarkeit. Der schienengebundene Personennahverkehr (SPNV) soll durch das S-Bahn-System im Großraum Hannover langfristig entwickelt und gesichert werden. Die Deutsche Bahn weist auf die sog. Regionalisierung des Schienenpersonennahverkehrs (SPNV) hin. Ihre Interessenlage sei selbstverständlich auch auf den Nahverkehr ausgerichtet, da durch diese Neuordnung endlich eine leistungsgerechte Abgeltung der Nahverkehrsleistungen in Aussicht gestellt wurde. Die Realisierung des S-Bahn-Systems im Großraum Hannover stelle ein Segment dar, einen leistungsstarken SPNV langfristig auch für die Bürger der Stadt Neustadt a. Rbge. zu sichern. Es sei also eine Ausweitung und Verbesserung insbesondere des Schienenpersonennahverkehrs zu erwarten.

Siedlungsentwicklung auf die Hauptachsen des ÖPNV konzentrieren

Daher sollen die öffentlichen Verkehrsmittel und die Siedlungsentwicklung - insbesondere die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten – in räumlicher Nähe so aufeinander abgestimmt werden, dass die bestehenden Angebote des ÖPNV für einen möglichst großen Bevölkerungskreis wirksam werden können. Die Siedlungsentwicklung ist daher vorrangig auf die Haltepunkte des SPNV und die Hauptachsen der Buslinien zu lenken.

Mittelfristige Entwicklung des Rufbus-Systems

Daneben soll das Rufbus-System hinsichtlich der Verbesserung des Bedienungskomforts so entwickelt werden, dass es den linien- und taktgebundenen ÖPNV innerhalb des Gemeindegebietes mittelfristig ersetzen kann. Dabei soll die Siedlungserschließung durch umweltfreundliche Verkehrsarten und -mittel erfolgen.

Luftverkehr

Die Bauschutzbereiche für die Flughäfen Wunstorf und Hannover-Langenhagen sind dargestellt, die Immissionsbelastung für Baugebiete durch den Luftverkehr ist bei den jeweiligen verbindlichen Bauleitplanungen gutachterlich zu prüfen. Die Schutzbereiche für sonstige militärische Anlagen werden beachtet, sind aber aufgrund von Sicherheitsvorschriften nicht dargestellt.

Der militärische und gewerbliche Flugverkehr wird nicht durch Windkraftanlagen beeinträchtigt; die in Suttorf geplanten Windkraftanlagen erhalten entsprechend den Auflagen der Flugsicherung Markierungen.

Darstellung der Flächen für Bahnanlagen

Einige der im Flächennutzungsplan 1980 noch dargestellten Flächen für Bahnanlagen sind nicht mehr im Besitz der Deutschen Bahn AG. Für diese veräußerten Liegenschaften liegt nach Auskunft der DB AG bereits eine Entwidmung vor bzw. wurde hier mit den Käufern die Beantragung der Entwidmung vereinbart.

Aus diesem Grund wurden diese Flächen für Bahnanlagen im Flächennutzungsplan 2000 nicht mehr dargestellt.

4.5 Natur und Landschaft

Frühzeitige Abstimmung zwischen Landschaftsplanung und Flächennutzungsplanung

Für das Thema Natur und Landschaft ist als Beiplan zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Neustadt a. Rbge. ein Landschaftsplan erarbeitet worden. Da beide Pläne zeitparallel erstellt wurden, konnten die raumbezogenen Aussagen der vorbereitenden Bauleitplanung bereits in der Entwurfsphase mit den Zielen von Naturschutz und Landschaftsplanung abgestimmt werden.

Aufgaben des Landschaftsplanes

Im Rahmen der Daseinsfürsorge hat die Gemeinde den Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen gegen die Nutzungsansprüche der Gesellschaft abzuwägen. Belastungspotentiale entstehen insbesondere durch Siedlungsentwicklung, Bodenabbau, verkehrliche Infrastruktur und mobile Erholungsaktivitäten.

Der Landschaftsplan setzt sich als gutachterliche Fachplanung mit dem landschaftsbezogenen Umweltschutz, dem Arten- und Biotopschutz und der Landschaftsgestaltung auseinander. Inhaltliche Bestandteile dieser Planung sind:

- die gründliche Erfassung von Natur und Landschaft,
- die Bewertung dieses Zustandes,
- die Erarbeitung eines Zielkonzeptes und
- die Beschreibung der Maßnahmen.

Mit den daraus entwickelten Zielen sollen die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, die Nutzbarkeit der Naturgüter, die Pflanzen- und Tierwelt sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft nachhaltig gesichert werden.

Zuordnung von Nutzungsansprüchen und Eignungspotentialen

Besonders herausgehobenes Ziel ist die ökologisch sinnvolle Zuordnung von Nutzungsansprüchen und Eignungspotentialen. Damit ist insbesondere die für die Landwirtschaft wünschenswerte Zuordnung der Nutzungsformen und Intensitäten zu den entsprechend geeigneten Böden gemeint. Im Landschaftsplan werden nach der Bewertung der verträglichen Nutzungseignung die entsprechenden Vorrangflächen für die Land- und Forstwirtschaft sowie die Vorrangflächen für Natur und Landschaft dargestellt.

Die Durchsetzung dieser ökologisch orientierten Nutzungszuweisungen soll über ein Flächen- und Biotopmanagement erfolgen.

Der Flächennutzungsplan ist nach den Schutzzielen des Landschaftsplanes ausgerichtet

Die Stadt Neustadt a. Rbge. hat bei der Entwurfsfindung für den Flächennutzungsplan dem Schutz der Umwelt und der natürlichen Grundlagen höchste Priorität eingeräumt. Siedlungsentwicklung, Verkehrsinfrastruktur und sonstige Nutzungen wurden in der Regel in Bereichen dargestellt, die diese Schutzziele nicht oder nur gering beeinträchtigen.

Minimierung des Eingriffs und damit der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Der Umfang der Ausgleichs- und/oder Ersatzmaßnahmen wird wiederum von der Erheblichkeit des Eingriffs bestimmt. In der Regel soll daher im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ein Grünordnungsplan aufgestellt werden, der Art und Umfang der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen aus den Vorgaben des Landschaftsplanes entwickelt.

Grundlage dieser Bauleitplanung soll ein Planungsansatz sein, der die ökologischen Belange von vornherein so in das Entwurfskonzept einbezieht, dass evtl. Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen minimiert werden können.

Die Eingriffsregelung im Abwägungsverfahren

Die Prüfung der Eingriffsregelung ist in das Bauleitplanverfahren integriert und damit Bestandteil des Abwägungsprozesses. Die Gemeinde entscheidet dabei nicht nur über das „Wie“, sondern auch über das „Ob“ von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in eigener Verantwortung. Im Rahmen der Abwägung der Eingriffsfolgen soll jedoch nicht nur die Beeinträchtigung von Natur und Landschaft bewertet werden, sondern es soll eine gesamtökologische Bilanzierung

erfolgen, die auch Rohstoff- und Energieverbrauch und eine mögliche Umweltbeeinträchtigung durch Schadstoffe einbezieht.

Die Kosten von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sollen in der Regel gemäß § 8 Bundesnaturschutzgesetz auf die zugeordneten Grundstücke verteilt werden.

Flächen für Ersatzmaßnahmen

Für die Durchführung von Ersatzmaßnahmen sind im Landschaftsplan entsprechende „Flächen zur Entwicklung der Landschaft“ dargestellt worden, die als solche auch in den Entwurf zum Flächennutzungsplan übernommen wurden.

Erhalt innerörtlicher Freiflächen

Ökologisch und/oder ortsgestalterisch wertvolle Freiflächen im Innenbereich bestimmter Dörfer (Dudensen, Esperke .....) sollen erhalten und entwickelt werden. Diese Freiflächensicherungen können bei örtlichen Bebauungsplänen als Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen dienen.

Soweit es sich bei diesen Freiflächen um Baulücken im Innenbereich (§ 34 BauGB) handelt, soll die bisherige Nutzung (Weide, Obstwiese etc.) über die verbindliche Bauleitplanung gesichert werden.

Baumschutz und Pflanzaktion

Für den Erhalt von Bäumen im Siedlungsbereich sind in den Dörfern Bordenau, Eilvese, Hagen, Mardorf sowie in der Kernstadt Baumschutzsatzungen erlassen worden. Für die Ortsbildgestaltung und zur Verbesserung von Kleinklima und Naturhaushalt ist es sinnvoll, nicht nur vorhandene Laubbäume zu schützen, sondern in vermehrter Anzahl auch standortheimische Gehölze zu pflanzen.

Die Stadt Neustadt a. Rbge. strebt daher an, für alle Stadtteile Baumschutzsatzungen zu erlassen und zumindest bei öffentlichen Maßnahmen typische Dorfbäume zu pflanzen. Des weiteren werden Bürgerinitiativen, Dorfgemeinschaften und Privatpersonen angeregt, an den Dorfstraßen und in der Feldmark ortsbildprägende und standortgerechte Bäume und Hecken anzupflanzen.

Darstellungen im Flächennutzungsplan

Die im Landschaftsplan dargestellten Vorranggebiete für Natur und Landschaft sind im Flächennutzungsplanentwurf als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 5 Abs. 2 BauGB übernommen worden.

Diese Flächen sind differenziert worden als Flächen zur Förderung des Sukzessionsverlaufes und für Maßnahmen zur Biotopentwicklung (S) sowie als Flächen für die Entwicklung von Gehölzstrukturen gemäß Waldentwicklungsplan (G).

Die Darstellung der Entwicklungsflächen für Gehölzstrukturen (G) (vormals „Waldentwicklung“) stellt Flächen dar, die aufgrund einer Abwägung zwischen dem landwirtschaftlichen Ertragspotential, dem Landschaftsbild, dem Ziel des Schutzes von Boden und Wasser und dem Ziel der Entwicklung und Erhaltung des Arten- und Biotoppotentials (Biotopvernetzung) entstanden sind. Diese Flächen sind im Waldentwicklungsplan (1994) der Stadt Neustadt a. Rbge. mit den politischen Gremien abgestimmt worden und stellen teilweise abweichende Empfehlungen zum 1. Entwurf des forstlichen Rahmenplanes dar, der einen erheblich größeren Flächenanteil dargestellt hatte.

Die im Landschaftsplan empfohlenen und die in den Flächennutzungsplan übernommenen Flächen stellen Suchräume für Maßnahmen dar, in denen eine Waldentwicklung aufgrund der o. g. Ziele ökologisch sinnvoll wäre. Sie bedeuten keine Restriktionen für die Landwirtschaft, denn nach wie vor ist auf diesen Flächen die ordnungsgemäße Landwirtschaft möglich. Entsprechend den Kompensationserfordernissen durch Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 8 a BNatschG werden hier bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplanes Flächen für etwaige Kompensationsmaßnahmen kenntlich gemacht (z. B. als Pool-

fläche für eine Sammelkompensation). Auf Empfehlung der Landwirtschaftskammer werden diese Flächen als „Flächen zur Entwicklung von Gehölzstrukturen“ bezeichnet.
Die vorherige Bezeichnung „natürliche Vegetationsentwicklung“ (S) wird durch den Terminus „Fläche für Maßnahmen zur Förderung naturnaher Landschaftsstrukturen / Förderung der Biotopentwicklung“ ersetzt. Diese Bereiche stellen wiederum Suchräume dar, deren Auswahl sowohl ein geringeres landwirtschaftliches Ertragspotential als auch die natürlichen Standorteigenschaften waren. Obwohl diese mit modernem technischen Aufwand (Melioration) oder entsprechender Düngung ebenfalls akzeptable Erträge liefern, ist dies für die planerische Darstellung nicht relevant, weil für die Landschaftsplanung nicht die erzielbare Ertragsmöglichkeit, sondern vielmehr die ökologische Bedeutung solcher Standorte für den Schutz der Potentiale Boden und Wasser bzw. die Arten- und Biotopentwicklung im Vordergrund stehen.

Alle Waldflächen, soweit die der Forstwirtschaft im weitesten Sinne dienen, sind im Flächennutzungsplan als solche dargestellt. In Einzelfällen handelt es sich nicht um Wald im Sinne des § 2 Abs. 1 LWaldG, sondern um Parkanlagen, die mit Wohngebäuden verbunden sind oder innerhalb von Wohnsiedlungen liegen (§ 2 Abs. 3 Ziff. 4 LWaldG) und nicht hauptsächlich der Holzerzeugung dienen oder um Wirtschaftsflächen landwirtschaftlicher Betriebe als Teil der Hofanlage. Diese Flächen sind dann als Bau- oder Grünflächen dargestellt worden. Die Waldränder sollen grundsätzlich von angrenzender Bebauung freigehalten werden. Dies schließt allerdings nicht aus, dass eine neu dargestellte Baufläche unmittelbar an Wald angrenzt, da die Nutzungen, beispielsweise Wohnbauflächen in Waldrandnähe, erst im Bebauungsplan festgelegt werden und in diesem Verfahren auch erst im Einzelfall über erforderliche Abstände diskutiert werden sollte. Die Stadt Neustadt a. Rbge. ist in der Regel bemüht, die Ausgleichsmaßnahmen als Kompensation von Eingriffen im Rahmen der Bauleitplanung in den Bereich von Schutzflächen zu legen, um so einen Abstand zur baulichen Nutzung zu erzielen.

Grundsätzlich sind Aufforstungen auf dem überwiegenden Teil landwirtschaftlicher Nutzflächen möglich, ohne dass diese in einem Landschaftsplan als Vorrangflächen dargestellt sind. Dies gilt auch für Flächen, die mit einer anderen Entwicklungsempfehlung belegt sind.

Darüber hinaus sind Vorschläge zur Ausweisung von Schutzbereichen (LB = geschützte Landschaftsbestandteile) sowie zur Aufstellung von Baumschutzsatzungen übernommen worden.

Im Planungsraum wird das Flurbereinigungsverfahren Auterniederung durchgeführt, wobei beiderseits der Auter ein ca. 20 m breiter Gewässerrandstreifen ausgewiesen und neu bepflanzt wird, um einen guten Vernetzungsgrad zu erzielen.

4.5.1 Planerisches Konzept für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Eingriffs-Ausgleichskonzept)

Ausgangspunkt Landschaftsplan

Grundlage der Darstellungen von Kompensationsflächen für Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft sind die im Landschaftsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. erarbeiteten Ergebnisse aus vielfältigen Bewertungen der Potentiale Boden, Vegetation und Landschaftsbild für das gesamte Gemeindegebiet.

Die für den Flächennutzungsplan relevanten Aussagen wurden in den Flächennutzungsplan übernommen und als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen dargestellt. Soweit die bisherige Nutzung grundsätz-

lich bestehen bleiben soll, werden diese mit Flächen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB überlagert.

Damit soll die Umsetzung einer langfristig vorbereiteten und großräumig angelegten Gesamtkonzeption, die den Belangen des Bodenschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege im erforderlichen Maße planerisch Rechnung trägt, ermöglicht werden.

Soweit es geboten ist, können die Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes bzw. Ausgleichsbebauungsplanes erfolgen (Schaffung und Ergänzung öffentlicher Grünflächen, Biotope etc.).

Ausgewählte Kompensationsflächen

Daneben sollten jedoch Ausgleichsmaßnahmen auch außerhalb der Eingriffsgrundstücke auf den im Flächennutzungsplan dargestellten und zugeordneten Kompensationsflächen erfolgen.

Die Kompensation wird dadurch flexibler und es können dadurch sinnvollere ökologische Aufwertungen des Naturhaushaltes erfolgen. (Stichwort Ökokonto).

Die für die ökologische Kompensation erforderliche Flächenbeschaffung kann durch Veröffentlichung der gemeindlichen Planungen zu Bodenwertsteigerungen bzw. erhöhten Forderungen der Eigentümer der dargestelltem Flächen führen. Soweit es sich bei den Kompensationsflächen nicht um städtische Grundstücke handelt, sind die Ausgleichsflächen nach den Erfordernissen des Landschaftsplanes bewußt großräumig dargestellt worden. Dies eröffnet die Möglichkeit, die im Bebauungsplanverfahren zuzuordnenden Flächen erst später zu konkretisieren, da erst zu diesem Zeitpunkt der genaue Ausgleichsbedarf zu ermitteln ist und dann eine Auswahl von Grundstücken in einem festen Bereich mehr Verhandlungsspielraum für einen kostengünstigen Grunderwerb besteht.

4.6 Umweltqualität, Umweltschutz

Verbesserung der Umweltqualität durch Umweltverträglichkeitsprüfungen

Die Umweltqualität und damit die Lebensqualität der Stadt Neustadt a. Rbge. soll erhalten und verbessert werden. Dazu gehören der Schutz der Landschaft, die Sicherung der natürlichen Ressourcen und die Verbesserung der Wohnumfeldqualität. Alle Maßnahmen sollen sich am Prinzip der Nachhaltigkeit orientieren.

Umweltrelevante Planungen und Maßnahmen sowie die Inanspruchnahme von Boden für neue Baugebiete oder Verkehrsstraßen sind nur nach sorgfältiger Prüfung der Umweltverträglichkeit vorzunehmen. Die im Landschaftsplan dargelegten Maßnahmen zum Boden-, Klima- und Grundwasserschutz sollen beachtet und nach Möglichkeit umgesetzt werden.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Grundlage bauleitplanerischer Überlegungen soll deshalb die komplexe Abschätzung der Verträglichkeit in bezug auf

- die Arten- und Biotopstruktur,
- Wirkung auf das Landschaftsbild,
- Minimierung negativer Wirkung auf Boden und Wasser sein.

Unterschutzstellung von Landschaftsbestandteilen

Nach Bewertung der Eingriffsintensität sollen entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgen. In der Regel sind Grünordnungspläne zu erarbeiten. Die bestehenden Landschaftsräume sollen vor Zersiedelung geschützt werden. Für hervorragende Landschaftsbestandteile und für Ortslagen mit bedeutendem Baumbestand sollen Satzungen gemäß § 28 NNatSchG erlassen werden.

Ausbau der Grünflächen

Vorhandene Grünflächen und Grünzüge sind zu schützen und in ihren Funk-

und Grünzüge

tionen zu stärken mit dem Ziel, einzelne Wohngebiete und Stadtteile untereinander und mit den Erholungsbereichen zu verbinden. Bei größeren Baugebieten sollen Kleingartenanlagen und/oder Mietergärten in das Planungskonzept einbezogen werden.

Ökologisch und/oder ortsgestalterisch wertvolle Freiflächen im Innenbereich der Dörfer werden im Flächennutzungsplan als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt. Soweit es sich dabei um Baulücken handelt, sollten die Flächen über die verbindliche Bauleitplanung - soweit finanziell vertretbar - gesichert werden.

Abbau vorhandener Umweltbelastungen

In der Vergangenheit entstandene Umweltschäden und Umweltbelastungen sollen beseitigt bzw. abgebaut werden.

Lärmschutz

Mit der Einfügung des § 47 a in die letzte Novelle zum Bundes-Immissionsschutzgesetz und seinem In Kraft Treten am 01.09.90 sind für die Aufstellung von Lärmminderungsplänen bundesweit die rechtlichen Grundlagen geschaffen worden:
In Gebieten, in denen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche hervorgerufen werden oder zu erwarten sind, haben die Gemeinden oder die nach Landesrecht zuständigen Behörden die Belastung durch die einwirkenden Geräuschquellen zu erfassen und ihre Auswirkungen auf die Umwelt festzustellen.

Aufstellung von Lärmminderungsplänen

Die Gemeinde oder die nach Landesrecht zuständige Behörde hat für Wohngebiete und andere schutzwürdige Gebiete Lärmminderungspläne aufzustellen, wenn in den Gebieten nicht nur vorübergehend schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche hervorgerufen werden oder zu erwarten sind und die Beseitigung oder Verminderung der schädlichen Umwelteinwirkungen ein abgestimmtes Vorgehen gegen verschiedenartige Lärmquellen erfordert. Bei der Aufstellung sind die Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung zu beachten.

Sind schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche vorhanden oder zu erwarten, werden auf Antrag der Gemeinde die benannten Immissionsquellen vom Niedersächischen Umweltministerium erfasst und auf Kosten des Landes
- Schallimmissionspläne
- Immissionsempfindlichkeitspläne und
- Konfliktpläne

aufgestellt.

Grenzen der Lärmbelastung

Schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche werden an folgenden Obergrenzen festgestellt:

speziell Straßenlärm in Wohngebieten:

	DIN 18005	Urteil BVeW 1987	16. BImSchV
WR	50/40	55/45	59/49
WA	55/45	55/45	59/49
MI, MK	60/50	-----	64/54
MK	60/50	-----	64/54

speziell Industrie-/Gewerbelärm:

DIN 18005	TA-Lärm

WR	50/35	50/35
WA	55/40	55/40
MI,MK	60/45	60/45
MK	60/45	60/45

Bei Überschreitung dieser Pegel liegt zumindest ein Immissionskonflikt vor.

Aufgaben des Lärmminderungsplans

Für den Lärmminderungsplan, der von der Stadt Neustadt a. Rbge. aufzustellen ist, sind die festgestellten und zu erwartenden Lärmbelastungen und deren Quellen aufzunehmen, die Immissionsempfindlichkeit der Gebiete zu ermitteln und die städtebaulichen Zielsetzungen, die betroffenen Einwohner und die Möglichkeit der Finanzierung und der Kostenträger einzubeziehen. Der Lärmminderungsplan enthält danach die vorgesehenen Maßnahmen (bauliche, gestalterische, planerische) zur Lärmminderung bzw. zur Verhinderung des weiteren Anstiegs der Lärmbelastung.

Der Lärmminderungsplan ist mit den zuständigen Fachbehörden abzustimmen. Er ist danach für die Träger öffentlicher Belange in weiteren Planverfahren grundsätzlich verbindlich, entfaltet dagegen gegenüber den Bürgern keine unmittelbare Außenwirkung.

Den Hauptanwendungsfall für den Lärmminderungsplan bildet die Bauleitplanung. So ist die vorgeschlagene Aufstellung des Schallimmissionsplanes und die aus diesen Ergebnissen resultierende Erarbeitung des Lärmminderungsplanes im engen Zusammenhang mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Neustadt a. Rbge. zu sehen. Aufgrund der nunmehr vorgegebenen Regelungen ist darüber hinaus künftig zunehmend zu erwarten, dass Träger öffentlicher Belange in Bauleitplanverfahren Fragen nach vorliegenden Schallimmissionsplänen aufwerfen.

Schallimmissionsplan Neustadt a. Rbge.

Der Schallimmissionsplan für die Stadt Neustadt a. Rbge. wurde vom Nds. Landesamt für Ökologie in Zusammenarbeit mit dem TÜV-Nord e.V. in den Jahren 1993 – 1997 aufgestellt. Die ermittelten Konflikte liegen in erster Linie im Bereich der Bundesbahnstrecke Hannover-Bremerhaven und dann entlang der B 6 sowie in geringerem Maße im Bereich der Landes- und Kreisstraßen. Bedeutsame schädliche Umwelteinwirkungen durch Gewerbe oder Freizeiteinrichtungen konnten nicht ermittelt werden.

Entlang der Eisenbahnstrecke wurden in unmittelbarer Nähe der Gleise Immissionen > 75 dB(A) errechnet, die Schallausbreitung beträgt danach nachts bis zu ca. 100 m, bis ein Wert von 45 dB(A) erreicht wird.

Auch entlang der Bundesstraße 6 ergeben sich verlärmte Bereiche bis zu 300 m Entfernung, bis eine Schallminderung bis auf 45 dB (A) erreicht wird.

Für den Schienenverkehr kommt Lärmminderung an Gleiskörper und Fahrzeugen sowie der Errichtung von Schallschutzwällen bzw. –wänden in Betracht, wobei darauf zu achten ist, dass die Maßnahmen so dicht wie möglich an der Lärmquelle errichtet werden.

Lärmminderung entlang der Bundesstraße 6 ist ebenfalls in erster Linie durch Schallschutzwände und Lärmschutzwälle zu erreichen. Darüber hinaus kann über Verkehrsverlagerung bzw. Verkehrsbündelung durch Lkw-Lenkung, Senkung der Verkehrsgeschwindigkeit oder Ausbau des ÖPNV Einfluss auf die Lärmentwicklung genommen werden.

Lärmminderungsplan für Neustadt a. Rbge.

Die Stadt Neustadt a. Rbge. hat zurzeit noch keinen Lärmminderungsplan erstellt, weil die Lärmbelastungen bekannt sind, es aber keine rechtlichen Mög-

noch nicht erstellt

lichkeiten gibt, die Baulastträger Bahn und Bund/Land zur Durchführung der erforderlichen Lärmminderungsmaßnahmen bei vorhandenen Verkehrsanlagen zu veranlassen. Bei Neubaumaßnahmen ergibt sich eine andere Ausgangslage, in diesen Fällen (z.B. B 442 neu, Nord-West-Umgehung) ist der Schallschutz Teil der UVP und des Planfeststellungsverfahrens.

Lärmminderung über Bauleitplanung

Lärmminderungsmaßnahmen der Stadt Neustadt a. Rbge. konzentrieren sich auf verkehrsreduzierende, verkehrslenkende und geschwindigkeitsdämpfende Maßnahmen sowie Maßnahmen an der Fahrbahnoberfläche zur Minderung der Rollgeräusche. Darüber hinaus ist die Bauleitplanung ein wichtiges Instrument zur Vermeidung von Immissionskonflikten. So werden neue Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan nur außerhalb der Immissionsbereiche der Hauptemittenten dargestellt.

Im Bebauungsplan werden Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen, Abstandsflächen, immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel oder Flächen für bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm festgesetzt. Weitere Steuerungsmöglichkeiten bestehen durch Festsetzungen von Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Stellung der Gebäude, Ausweisung von Sanierungsgebieten oder Gliederung von Gewerbegebieten zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Stärkung umweltrelevanter Funktionen

Alle Ziele und Maßnahmen sollen dazu dienen, das vorhandene Grünpotential zu sichern und zu vernetzen, die ökologischen Funktionen zu stärken sowie die stadtgliedernden Funktionen von Grünzügen und anderen Grünelementen hervorzuheben. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sollen weitestgehend die Verbesserung des städtebaulich bedeutenden, wohnungsnahen Grünpotentials bewirken.

4.7 Rohstoffgewinnung

Rohstofflagerstätten regionaler und überregionaler Bedeutung

Im Planungsraum befinden sich verschiedene Rohstofflagerstätten von regionaler bis überregionaler volkswirtschaftlicher Bedeutung. Als Lagerstätten 1. Ordnung von besonderer volkswirtschaftlicher Bedeutung sind beispielsweise die Torfvorkommen im Toten Moor und im Otternhagener Moor sowie Sandvorkommen südlich von Schneeren klassifiziert. Lagerstätten 2. Ordnung von volkswirtschaftlicher Bedeutung sind überwiegend Kies- und Sandvorkommen nördlich von Scharrel, westlich von Laderholz, im Leinetal westlich von Esperke, in den Bereichen nördlich und südlich von Hagen, nördlich von Eilvese, nördlich von Schneeren und nördlich von Empede. Im Planungsgebiet liegen Anteile der Salzstrukturen Steinhuder-Meer-Linie (Nordabschnitt Husum) und Hope. Währen die Salzstruktur Hope für eine wirtschaftliche Nutzung nicht mehr in Frage kommen dürfte, besteht unabhängig von den wieder aufgegebenen Plänen einer Kalisalzgewinnung im Bereich des Strukturabschnittes Husum der Steinhuder-Meer-Linie grundsätzlich die Möglichkeit der Anlage von Kavernenspeichern im Salzgebirge zur Speicherung von flüssigen und gasförmigen Kohlenwasserstoffen.

Die Abgrenzung der einzelnen Rohstoffsicherungsgebiete erfolgt durch das Landesamt für Bodenforschung, die Bewertung erfolgt durch die Landes- und Regionalplanung. Der Flächennutzungsplan übernimmt diese Darstellungen nachrichtlich.

Darüber hinaus bestehen weitere Gebiete mit wertvollen Rohstoffvorkommen, die jedoch aus Übersichtlichkeitsgründen im Flächennutzungsplan nicht dargestellt werden konnten.

Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung

Zur Rohstoffgewinnung werden von der Raumordnung und Landesplanung folgende Grundsätze vorgegeben:

„Oberflächennahe und tiefliegende Rohstoffvorkommen sind entsprechend ihrer aktuellen und künftigen Bedeutung als Produktionsfaktor nachwachsender Generationen zu erforschen. Ihre bedarfsgerechte Erschließung und umweltgerechte Nutzung sind zu sichern.

Auf eine umweltverträgliche und effiziente Ausnutzung der Rohstoffvorkommen sowie auf eine Verringerung des Bedarfs an natürlichen mineralischen Rohstoffen durch Substitution, Recycling und qualitätsgerechte Verwendung ist hinzuwirken.

Der Torfabbau ist grundsätzlich auf Flächen zu beschränken, die für den Naturschutz keinen besonderen Wert haben. In ökologisch besonders sensiblen Bereichen ist auf eine vorzeitige Beendigung des Abbaus hinzuwirken."

Kies- und Sandwirtschaft im Großraum Hannover

Von der Gesamtproduktion im Großraum Hannover entfällt ein knappes Viertel auf Sande für die Beton-, Mörtel- und Kalksandsteinherstellung, ein knappes Fünftel auf Betonkiese und rund 60 v.H. auf Straßenbaumaterial (Tragschicht- und Frostschutzkiese, Füllsande usw.). Der Großraum Hannover stellt den größten Nachfrageschwerpunkt für Bausand und Baukiese in Niedersachsen dar.

Prognose des gesamten Kies- und Sandverbrauchs im Großraum Hannover

Jahr	Verbrauch in Mill. t		
	ohne EXPO-Bauvorhaben	EXPO-Bauvorhaben	insgesamt
1995	6,66	0,29	6,95
1996	6,75	0,77	7,52
1997	6,91	1,12	8,03
1998	7,04	1,06	8,10
1999	7,16	0,77	7,93
2000	7,27	0,15	7,42
2001	7,37	0,15	7,52
2002	7,48		7,48
2003	7,59		7,59
2004	7,69		7,69
2005	7,80		7,80
2006	7,90		7,90
2007	8,02		8,02
2008	8,13		8,13
2009	8,25		8,25
2010	8,37		8,37

Quelle: Berechnungen des DIW

Produktionsanteil des Bereiches Neustadt a. Rbge.

Der Bereich Neustadt a. Rbge. hat einen Anteil von ca. 15 % an der Produktion von Sand und Kies im Großraum Hannover, er wird seinen Produktionsanteil nach Prognosen des DIW (Entwicklung des Sand- und Kiesverbrauchs im Wirtschaftsraum Hannover, Gutachten des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung, Oktober 1995) auch für den Planungszeitraum dieses Flächennutzungsplanes behaupten können.

Produktion von Sand und Kies im Großraum Hannover in 1000 t

Region	1990	1991	1992	1993	1994
Nordwest (Neustadt a. Rbge.)	634	792	885	944	843
Nord (Wedemark-Isernhagen)	1.873	2.159	2.443	2.152	1.990
Nordost (Burgdorf-Uetze)	804	891	997	1.131	1.366
Ost (Lehrte)	495	535	576	589	585
Südost (Pattensen)	983	1.076	1.093	1.026	863
Großraum insgesamt	4.789	5.453	5.994	5.842	5.647
davon Betonsand [1)]	987	1.215	1.258	1.249	1.307
Betonkies [2)]	915	959	994	999	1.047
sonst. Sand/Kies [3)]	2.887	3.279	3.742	3.594	3.293

[1)] einschl. Mörtel- und Kalksandsteinsande [2)] einschl. Mörtelkiese
[3)] Straßenbaumaterial

Quelle: Firmenbefragungen des DIW

Konflikte mit dem Naturhaushalt

Die Rohstoffgewinnung führt in der Regel zu Konflikten zwischen der volkswirtschaftlich erforderlichen Produktion und den Anforderungen an Natur und Umwelt. Insbesondere durch die Naturschutzgesetzgebung sollen die Vernichtung wertvoller Landschaftsbestandteile und dauernde Schäden des Naturhaushaltes verhindert werden. Zunehmende Bedeutung hat auch der Schutz der Grundwasservorkommen für die Trinkwasserversorgung. Die Trinkwasserversorgung darf durch Sand- und Kiesabbau weder mengen- noch gütemäßig beeinträchtigt werden. Insbesondere bei Naßbaggerung werden schützende Deckschichten beseitigt, die Verdunstungsrate erhöht, die Grundwasserabflussverhältnisse beeinflusst und es entsteht die Gefahr der Verschmutzung des Grundwassers. Ein weiteres zu lösendes Problem ist die Festlegung der Folgenutzung nach Abbauende, die schon bei Erteilung der Bodenabbaugenehmigung erfolgen muss. Zu bedenken ist auch die verkehrliche Erschließung der Bodenabbauten.

Abbaukonzentration entlang der B 6

Die Stadt Neustadt a. Rbge. möchte den Bodenabbau weitgehend auf den Bereich entlang der B 6 konzentrieren, weil in diesen Fällen die Erschließung über die überregionalen Verkehrsstraßen erfolgen kann und keine Ortsdurchfahrten betroffen sind.

Vor Flächenerweiterung Abbau in die Tiefe

Die Ausnutzung der Rohstoffvorkommen dient der Versorgung der Wirtschaft mit zurzeit unersetzlichen Grundstoffen. Diese Versorgung ist aufgrund der Vorgaben aus Landes- und Regionalplanung zu gewährleisten. Die Stadt Neustadt a. Rbge. konzentriert die Darstellungen für Bodenabbau im Wesentlichen auf die bereits genehmigten, aber noch nicht erschöpften Abbaustellen. Sie bezieht dabei Vorgaben aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm und dem Landschaftsrahmenplan ein. Da in der Regel der Naturhaushalt und das Landschaftsbild durch Bodenabbau beeinträchtigt werden, soll vor einer Erweiterung in der Fläche und vor Neuaufschlüssen soweit möglich die umfassende Ausschöpfung eines Vorkommens in die Tiefe erfolgen.

Zurzeit bestehen im Bereich der Stadt Neustadt a. Rbge. folgende Bodenabbaurechte:

Torfabbau Totes Moor

Obwohl nach dem Nds. Moorschutzprogramm kein Torfabbau in den größeren Mooren Niedersachsens zulässig ist, wird im Toten Moor bei Neustadt a. Rbge. aufgrund bestehender Abbaugenehmigungen großflächig Torf im Fräsverfahren abgebaut. Aufgrund der mit der Abbaugröße und -methode verbundenen Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild und dem Ziel der bereits parallel zum Abbau einzuleitenden Hochmoorregeneration ist eine Steuerung des Abbaus und eine Einschränkung auf Teilbereiche notwendig. Der Kernbereich des Moores nördlich und südlich der Moorstraße soll nach dem jeweiligen Ende des Abbauabschnittes wiedervernäßt werden; die östlichen Randbereiche sollen der natürlichen Sukzession überlassen werden, während die nördlichen und westlichen Randbereiche sich zu verschiedenen Grünlandformen und Wald entwickeln sollen.

In einem Teilbereich südlich der Moorstraße, der im Eigentum des Landkreises Hannover steht, wurden bereits erste Entkusselungs- und Vernässungsmaßnahmen erfolgreich durchgeführt.

Tonvorkommen Bordenau

Nördlich der B 6 in der Gemarkung Bordenau werden Ton und Sand für die Ziegel- bzw. Kalksandsteinherstellung abgebaut. Dieses Vorhaben ist bis zum Jahre 2019 genehmigt. Die Zweckbestimmung nach Abbauende soll im Sinne des Naturschutzes erfolgen.

Sandabbau Schneeren Süd

Im Bereich südlich der Ortslage Schneeren wird seit Jahren Sand für die Kalksandsteinproduktion abgebaut. Der genehmigte Abbau lief 1993 aus; die Abbaufirma hat eine Erweiterung der Abbaufläche um ca. 28 ha beantragt. Ein entsprechendes Raumordnungsverfahren wurde vom Kommunalverband Großraum Hannover im Jahre 1992 mit dem Ergebnis durchgeführt, dass die geplante Erweiterung mit den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

Die gesamte Abbaufläche steht nach Abbauende (ca. 2009) dem Arten- und Biotopschutz zur Verfügung.

Sandabbau Schneeren Nord

Nördlich der Ortslage Schneeren wird seit mehreren Jahrzehnten Sand im Trocken- und Naßabbauverfahren gewonnen. Für die südlich davon angrenzenden Flächen ist 1992 ein Antrag auf Genehmigung zum Bodenabbau von Sand und Kies im Trockenabbau gestellt worden, zu dem die Stadt Neustadt a. Rbge. das gemeindliche Einvernehmen erteilt hat. Es muss jedoch sichergestellt werden, dass die Erschließung des Abbaues nicht über die Ortslage, sondern über die Bundesstraße 6 (auch bei einem evtl. Straßenausbau) erfolgt. Die Größe des beantragten Abbaugebietes beträgt 13,5 ha, die Mächtigkeit der Lagerstätte beträgt ca. 9,0 m. Auf Anregung der Regionalplanungsbehörde wurde die Darstellung für den Bodenabbau im Bereich Schneeren-Nord an das RROP ’96 angepasst. Eine Erweiterung kann nur im Rahmen der Darstellungen des RROP ‘96 erfolgen, diese Flächen liegen allerdings teilweise im Landschaftsschutzgebiet. Evtl. kann diese räumliche Einschränkung durch einen späteren Naßabbau ausgeglichen werden, um die vorhandenen Rohstoffe sinnvoll zu nutzen. Die südliche Grenze des genehmigten Abbaubereiches stellt auch die Grenze des Schutzbereiches zum vorhandenen und geplanten Siedlungsrand dar. Weiterer Bodenabbau nach Süden ist nicht zulässig.

Nach Abbauende ist die Ausbildung einer Sukzessionsfläche vorgesehen; eine landwirtschaftliche Nutzung ist wegen einer möglichen Grundwassergefährdung (Grundwasservorranggebiet) auszuschließen. Bei einem späteren Naßabbau ist nach Abbauende eine Wasserfläche als Landschaftssee oder Feuchtbiotop vorgesehen.

Sandabbau Schneeren nördlich der B 6

Nördlich der Bundesstraße 6 besteht ein Bodenabbaubereich, der erst zum Teil ausgebeutet ist. Hier wurde und wird im Trocken- und Naßabbau Sand abgebaut. Der Abbau ist bis zum Jahre 2006 verlängert worden. Nach Abbauende soll eine ökologische Bereicherung der Landschaft durch Sukzessions- und Wasserflächen erfolgen. Es ist eine Modifizierung der bestehenden Abbaugenehmigung beantragt. Die Abgrenzung für den Sandabbaubereich Schneeren – nördlich Bundesstraße 6 – wurde geringfügig erweitert und an das RROP ’96 angepasst. Hierbei wurden Absprachen mit der Bodenabbaubehörde berücksichtigt.

Sandabbau Basse

Im Bereich der Leineschleife bei Basse besteht ein Bodenabbau, der bis 1999 genehmigt wurde. Diese Genehmigung soll aus Gründen des Naturschutzes nicht verlängert oder erweitert werden. Als Zweckbestimmung nach Abbauende wird eine Renaturierung angestrebt.

Sandabbau Hagener Berg Nord und Ost

Südlich der Ortschaft Hagen besteht ein weitgehend abgeschlossener Sandabbau, der bis zum 30.06.93 endgültig befristet war. Eine östliche Erweiterung ist zwar möglich, aber durch den Einzugsbereich des Wasserwerkes Hagen und damit durch den Grundwasserschutz räumlich sehr beengt. Eine Erweiterung nach Norden wurde zwar genehmigt, kann aber bisher aufgrund der Verkaufsverweigerung einiger Grundstückseigentümer nicht realisiert werden. Auch die Gemeinde hat sich wegen der Beeinträchtigung des Ortsbildes und der Wohnumfeldbedingungen in den vorhandenen Wohngebieten gegen diese Erweiterung ausgesprochen. Gleichwohl ist die Abbaugenehmigung für Teilflächen im Jahre 1995 erteilt worden. Das Abbauvolumen beträgt ca. 680.000 cbm. Als

Herrichtungsziel sind für das Abbaugebiet Naturschutzmaßnahmen vorgesehen. Beim Sandabbaubereich Hagener Berg wurde der Stand der genehmigten Fassung dargestellt, unabhängig davon, ob sich das Vorhaben mittel- oder langfristig verwirklichen lässt.

Eine Abbaugenehmigung für die Erweiterung nach Osten liegt vor. Das Abbauvolumen dieses Bereiches beläuft sich auf 400.000 cbm. Der Abbau kann ebenfalls nur mit der Zustimmung der Grundstückseigentümer realisiert werden und steht somit derzeit ebenfalls nicht zur Verfügung.

Sandabbau Hagen Südwest

Ca. 1.500 m südwestlich von Hagen ist ein Sandabbau für den Trockenabbau gegen den Widerstand der Gemeinde von der Naturschutzbehörde genehmigt worden. Die mehr als 20 m mächtige Lagerstätte hat eine Größe von 7 ha. Strittig ist bei diesem Vorhaben vor allem die Erschließung, da der Schwerlastverkehr nach dem Willen der Hagener Bürger nicht durch den Ort geführt werden soll. Die Genehmigung ist bis zum 31.12.2002 befristet, als Zweckbestimmung nach Abbauende wird Naturschutz vorgesehen. Das Abbauvolumen aus der 1992 erteilten Genehmigung betrug ca. 750.000 cbm. Teilbereiche wurden zwischenzeitlich abgebaut. Das Restabbauvolumen aus der genehmigten Fläche beträgt nur noch ca. 550.000 cbm. Angrenzend an die genehmigte Abbaufläche liegt eine mögliche Erweiterungsfläche, die im RROP‘ 96 dargestellt ist und die ein Abbauvolumen von 750.000 cbm beinhalten würde, vorbehaltlich einer Genehmigungsfähigkeit und Erteilung. Der Sandabbaubereich Hagen-Südwest wurde nach Süden erweitert und somit an das RROP ’96 angepasst.

Sandabbau Borstel

Im Bereich südlich von Borstel besteht seit vielen Jahren ein Bodenabbau, der noch bis zum Jahre 2009 genehmigt ist. Die Abbaumenge ist in den letzten Jahren sehr gering gewesen. Eine Verlängerung oder Erweiterung der Abbaugenehmigung soll aufgrund der Lage und Erschließung des Bodenabbaus nicht erfolgen.

Sandabbau Scharrel Nord

Nördlich der Ortschaft Scharrel befinden sich mehrere Sandabbaustellen, die in unterschiedlicher Weise ausgebeutet sind. Die mittlere und größte Grube wird zum Teil als Bodendeponie genutzt, gleichzeitig arbeitet dort eine Brechanlage zum Recycling von Baustoffen. Darüber hinaus sind weitere erhebliche Flächen zum Sand- und Kiesabbau bis zum Jahresende 2005 genehmigt worden. Der Umfang des Abbaues entspricht im Wesentlichen einem Abbau- und Rekultivierungsplan, der 1982 von der Naturschutzbehörde, der Stadt Neustadt a. Rbge. und den beteiligten Abbauunternehmen erarbeitet wurde. Mit der Bodenabbaugenehmigung aus 1990 wurden ca. 1.750.000 cbm Abbauvolumen aus insgesamt 3 Abbauabschnitten genehmigt. Da der Abbauabschnitt I bereits zu einem großen Teil abgebaut ist, beträgt das Restabbauvolumen aus der genehmigten Fläche nur noch ca. 1.000.000 cbm.

Das Rekultivierungsziel ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Geländeniveaus durch Verfüllung mit Bodenaushub und anschließender land- und forstwirtschaftlicher Nutzung

Sandabbau Scharrel Nordwest

Nordwestlich der Ortschaft Scharrel an der Gemarkungsgrenze Metel soll ein weiteres Abbaugebiet für Sand und Kies erschlossen werden. Die Rohstoffgewinnung soll im Trockenabbau in zwei Abschnitten erfolgen. Mit Genehmigung aus 1997 wurde der Bodenabbau auf 2 Flurstücken genehmigt. Beantragt war ein Abbauvolumen von ca. 750.000 cbm. Durch diverse Auflagen der Genehmigung wird sich das mögliche Abbauvolumen auf nur noch ca. 670.000 cbm belaufen.

Rekultivierungsziel ist die Herstellung einer Sukzessionsfläche auf minerali-

schem Untergrund.

Sandabbau Eilvese Süd I + II

Für Sand- und Kiesabbau sind an der B 6 südlich der Ortslage Eilvese Bodenabbauanträge gestellt worden, für die die Stadt Neustadt a. Rbge. das gemeindliche Einvernehmen erteilt hat, weil sie mit den Schneerener Vorhaben einen räumlichen Zusammenhang bilden und wie diese problemlos über die B 6 zu erschließen sind. Eine Erschließung über die Ortschaft Eilvese ist aus Sicht der Stadt Neustadt a. Rbge. allerdings ausgeschlossen. Mit Genehmigung aus dem Jahre 2000 wurde der Bodenabbau auf 3 Flurstücken genehmigt. Beantragt wurde ein Abbauvolumen von ca. 1.200.000 cbm. Unter Berücksichtigung der Auflagen und Bedingungen der Abbaugenehmigung wird sich das tatsächliche Abbauvolumen nur auf ca. 1.000.000 cbm belaufen. Bezüglich der angrenzenden Flächen sowie auch im Hinblick der Erschließung des Abbaugebietes, finden derzeit weitere Planungen und Gespräche mit der Stadt Neustadt a. Rbge. sowie dem Landkreis Hannover statt. Das Abbauvolumen des geplanten Erweiterungsgebietes könnte dann ca. 1 – 1.500.000 cbm betragen. Diese Menge ist anhand von Planungen ermittelt worden und kann nur vorbehaltlich der notwendigen Zustimmungen sowie einer Genehmigungserteilung realisiert werden. Der Sandabbaubereich in Eilvese wurde nach dem letzten Stand der Verhandlungen mit der Bodenabbaubehörde dargestellt.

Abbauvolumen für Kies und Sand

Nach dieser Auflistung ergibt sich für das Gemeindegebiet der Stadt Neustadt a. Rbge. folgendes, noch zu erschließendes Abbauvolumen im Jahre 2000:

Eilvese Süd I	1 000 000 cbm		
Eilvese Süd II	1 500 000 cbm		
Schneeren Süd	2 400 000 cbm		
Schneeren Nord	700 000 cbm		
Hagener Berg Nord/Ost	1 080 000 cbm		
Hagen Südwest	550 000 cbm		
Scharrel Nord	1 000 000 cbm		
Scharrel Nord/West	670 000 cbm		
	8 900 000 cbm	~	15 200 000 t

Bei diesen Zahlen sind die auslaufenden Kies- und Sandabbauvorhaben in Basse, Borstel und Hagener Berg -Süd nicht berücksichtigt. Für diese Abbauten wird im F-Plan die Zweckbestimmung nach Abbauende dargestellt.

Konzentration des Kies- und Sandabbaues

Die Stadt Neustadt a. Rbge. will mit dem Flächennutzungsplan ein gesamträumliches Entwicklungskonzept für das Gemeindegebiet aufstellen, das insbesondere für die verbindliche Bauleitplanung und für Planungen anderer öffentlicher Aufgabenträger Bindungen erzeugen soll. In diesem Zusammenhang hat die Stadt Neustadt a. Rbge. auch ein Entwicklungskonzept für eine Konzentration des Abbaues von Kies und Sand auf bestimmte, dafür geeignete Flächen als Ziel städtebaulicher Ordnung und Entwicklung im Flächennutzungsplan dargestellt. Diese Konzentrationsbereiche sollen den Planungswillen der Gemeinde hinreichend konkret und eindeutig darlegen, d. h. im Flächennutzungsplan werden diejenigen Flächen gekennzeichnet, an denen Abgrabungen stattfinden dürfen.

Ausschlusswirkung für das übrige Gemeindegebiet

Diese Darstellungen erzeugen Ausschlusswirkung für das übrige Gemeindegebiet. Sie sind durch die geologischen Verhältnisse begründet, aufgrund derer große Teile der Gemeinde für den Bodenabbau in Betracht zu ziehen sind. Mit diesem Konzept soll auch einer allgemeinen „Verkraterung“ der Außenbereichslandschaft, wie sie aufgrund bereits vorliegender Abbauanträge zu befürchten ist, vorgebeugt werden. Die Stadt Neustadt a. Rbge. hält die Erweiterung vorhandener Sandabbauten, soweit nicht bestimmte Gründe wie Siedlungsnähe oder Grundwasserschutz dagegen sprechen, für sinnvoller, als neue Vorhaben zu erschließen und damit neue Eingriffe in Natur und Landschaft und zusätzli-

che Verkehrsprobleme hinzunehmen. Sie geht dabei auch davon aus, dass ein großer Abbau im Rahmen der Rekultivierung leichter wieder in die Landschaft zu integrieren ist, als mehrere verteilt liegende kleinere Kiesgruben. Mit den bereits zum Abbau genehmigten Sand- und Kiesvorkommen leistet Neustadt a. Rbge. einen hervorragenden Beitrag zur Versorgung der Region Hannover mit diesen Baustoffen bis weit in das nächste Jahrtausend hinein.

Im Flächennutzungsplan werden daher nur die Bodenabbauflächen in Schneeren Süd, Nord und nördlich B 6, Eilvese I und II, Hagener Berg Nord und Ost, Hagen Südwest, Scharrel Nord und Nordwest als Flächen für Kies- und Sandabgrabungen dargestellt.

Die Darstellung dieser Abgrabungskonzentration ist so zu verstehen, dass die Darstellung „Landwirtschaft“ auf anderen Flächen der Gemeinde Vorrang vor der Nutzung dieser Flächen für Abgrabungen haben soll.

Neben den acht genannten Konzentrationsbereichen für Sand- und Kiesabbau werden der Tonabbau in Bordenau/ B 6 und der noch genehmigte Torfabbau im Toten Moor im Flächennutzungsplan dargestellt.

4.8 Bildung, Kultur und Soziales

Ziele der Landesplanung

Einrichtungen des Bildungs-, Kultur- und Sozialbereiches sind wesentliche Komponenten für das landesweite Ziel zur Schaffung gleichwertiger Lebensverhältnisse. Angesichts der Tatsache, dass die durch das Bildungssystem vermittelten Qualifikationen die wirtschaftlichen, sozialen und persönlichen Entwicklungschancen jedes einzelnen Bürgers wesentlich beeinflussen, muss das Bildungssystem der Forderung nach Gleichheit der Bildungschancen gerecht werden.

Die Landesplanung setzt auf ein breites Angebot an schulischen und außerschulischen Aus-, Fort- und Weiterbildungseinrichtungen für die Sicherheit und Weiterentwicklung der Qualifikation der Beschäftigten- und Arbeitsplatzstruktur und damit auch der Einkommensstruktur und Wirtschaftskraft der Region.
Kulturelle Einrichtungen und Angebote prägen die Standortattraktivität der Region, sie sind regionale Anziehungspunkte und beeinflussen die Standortentscheidungen von Unternehmen, Arbeitskräften und auszubildenden Jugendlichen.

Durch Kunst- und Kulturangebote sowie Unterstützung verschiedener Kulturträger und Initiativen für möglichst alle Bevölkerungsgruppen soll die freie Entfaltung der Persönlichkeit gefördert werden und die Bindungen und Bezüge der Bewohner zu ihrem Lebensraum gefestigt und entwickelt werden.

Im sozialen Bereich soll vor allem der demographischen Entwicklung Rechnung getragen werden und damit verstärkt altengerechte Wohn- und Versorgungsqualitäten geschaffen werden. Die voraussichtlich noch leicht steigende Zahl der Einwanderer, anerkannter Asylbewerber und Aussiedler aus Osteuropa ist sozialverträglich in das Gemeinwesen einzugliedern. Besondere Bedeutung ist der Verbesserung der Infrastruktur für die Jugendpflege einzuräumen.

4.8.1. Schul- und Berufsbildung

Schulentwicklungsplanung Bestand

Grundlage für die Standort- und Ausbauplanung der Neustädter Schulen ist der Schulentwicklungsplan des Landkreises Hannover.

Ende der siebziger Jahre sind die ländlichen Grundschulen auf dieser Grundlage neu organisiert worden, was zur Einrichtung leistungsfähiger, jahrgangsge-

gliederter Grundschulen in Neustadt a. Rbge. geführt hat.

Allgemeinbildende Schulen

Folgende allgemeinbildenden Schulen in der Trägerschaft der Gemeinde bestehen zurzeit:

Grundschulen:

Neustadt a. Rbge.
- Hans-Böckler-Straße,
- Am Goetheplatz
- Stockhausenstraße
- Michael-Ende-Schule

Bordenau, Eilvese, Hagen, Helstorf, Mandelsloh, Mardorf, Mariensee, Otternhagen, Poggenhagen, Schneeren

Orientierungsstufen:

Neustadt a. Rbge.
- Kooperative Gesamtschule (KGS)
- Orientierungsstufe Süd
- Hans-Böckler-Schule

Hauptschulen:

Neustadt a. Rbge.
- KGS
- Bunsenstraße

Realschulen:

Neustadt a. Rbge.
- KGS
- Bunsenstraße

Gymnasialer Zweig:

Neustadt a. Rbge.
- Gymnasium Gaußstraße
- KGS

Sonderschulen

Darüber hinaus unterhält der Landkreis Hannover eine Sonderschule am Ahnsförth, eine Sprachheilschule in der Michael-Ende-Schule und Berufsbildende Schulen in der Goethestraße und an der Bunsenstraße.

Die geistig behinderten Kinder aus der Kernstadt Neustadt a. Rbge. und den südlichen Stadtteilen besuchen die Sonderschule in Wunstorf, die weiter nördlich wohnenden Kinder sind wegen der kürzeren Schulwege der Sonderschule für Geistigbehinderte in Mellendorf zugeordnet.

Erwachsenenbildung

Die Erwachsenenbildung wird in Neustadt a. Rbge. im Wesentlichen von der Kreisvolkshochschule getragen. Wissenschaftliche Hochschulen und Fachhochschulen befinden sich außerhalb des Gemeindegebietes der Stadt Neustadt a. Rbge. in Hannover und Nienburg.

Entwicklungsperspektiven

Inwieweit diese Grundlage der Schullandschaft in Zukunft Bestand haben wird, ist noch nicht abzusehen. In der Diskussion sind beispielsweise zurzeit die Infragestellung des Fortbestandes der Orientierungsstufe als eigenständige Schulform und die Abschaffung des 13. Schuljahres in Anpassung an europaweite Verhältnisse.

Als mittelfristige Perspektive hat der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. folgende Vorgaben beschlossen:

1. Primarbereich

   Die neue Michael-Ende-Schule deckt den wachsenden Schulraumbedarf

im Primarbereich westlich der Bahn (Kernstadt).

Die Schülerzahlentwicklung für den Primarbereich ist zu beobachten.

2. Sekundarbereich I

   a) Orientierungsstufe

      Die vorhandenen Orientierungsstufen behalten mittelfristig ihren gegenwärtigen Standort.

      Der für die zuwachsenden Orientierungsstufenschüler erforderliche Schulraum wird in der Schule Hans-Böckler-Straße bereitgestellt.

   b) Haupt-/Realschule

      Die Haupt- und Realschule „Bunsenstraße“ nimmt vorerst alle Schüler dieser Schulform auf.

      Hierfür später erforderlich werdender zusätzlicher Schulraum soll langfristig durch die Bildung neuer Schulen (OS, HS und RS) im Westen der Kernstadt erfolgen.

3. Sekundarbereich II

   Die Erweiterung des Gymnasiums ist am jetzigen Standort auf dem vorhandenen Grundstück des Gymnasiums durchzuführen. Eine Verlagerung oder Teilung des Gymnasiums scheidet aus.

4. Gesamtschulen

   Eine weitere Gesamtschule wird in Neustadt a. Rbge. nicht errichtet. Der Bedarf an Gesamtschulen ist durch die Kooperative Gesamtschule gedeckt.

5. Sprachheilschule

   Die Trägerschaft der Stadt Neustadt a. Rbge. für die Sprachheilschule wird nicht angetastet.

Siedlungsentwicklung in Abhängigkeit zur Auslastung der Grundschulen

Für die Stadtentwicklungsplanung und den Flächennutzungsplan ist die Überprüfung der Auslastungskapazität der Schulen unter Berücksichtigung der geplanten Siedlungsentwicklung von Bedeutung. Dazu sind umfangreiche Berechnungen durch das Schul- und Kulturamt und das Planungsamt erfolgt (siehe Schulentwicklungsplanung im Sekundarbereich I für die Stadt Neustadt a. Rbge.).

Im Flächennutzungsplan wurden alle Schulstandorte als Fläche für Gemeinbedarf mit dem Symbol Schule dargestellt.

4.8.2 Kultur

Kultur im Schloss Landestrost

Bedeutendste Kultureinrichtung in der Stadt Neustadt a. Rbge. ist das landkreiseigene Schloss Landestrost. Unter dem Begriff „Kultur im Schloss“ werden durch den Landkreis Hannover anspruchsvolle Konzerte, Gesangsabende und Dichterlesungen sowie unterschiedlichste Ausstellungen in historischen Räumen angeboten.

Das Schloss Landestrost beinhaltet das Kreisarchiv (Altkreis Neustadt a. Rbge.) und das Stadtarchiv sowie ein Torfmuseum. Es ist darüber hinaus Verwaltungs-

sitz der Kreisvolkshochschule. Die Kreisvolkshochschule bietet neben einem breiten Weiterbildungsangebot auch diverse kulturelle Veranstaltungen an.

Städtische Kultureinrichtungen

Städtische Kultureinrichtungen sind die Musikschule und die Stadtbibliothek. Die Musikschule hat zurzeit kein festes Domizil und nutzt daher im Wesentlichen die Musikräume in den verschiedenen Schulen. Bei Aufgabe der Orientierungsstufe als eigenständiger Schulform wäre das Gebäude der heutigen Orientierungsstufe Süd von der Lage als auch von den Räumlichkeiten her sehr geeignet.

Die Stadtbibliothek ist zurzeit in einem Nebengebäude der Schlossanlage Landestrost untergebracht. Mittelfristig ist die Stadtbibliothek in die Entwicklung „Marktstraße-Süd“ einzubeziehen.

Private Kultureinrichtungen

Im Refugium-Leinepark-Veranstaltungszentrum (ehemals Freizeitzentrum Leinepark) finden neben Kinovorstellungen zahlreiche Veranstaltungen für breite Bevölkerungskreise und Ausstellungen statt.

An privaten Kultureinrichtungen sind zuerst der Theater- und Konzertkreis und das Kulturforum zu nennen. Der Theater- und Konzertkreis ist Träger von Theatervorstellungen, die regelmäßig von Gastensembles in der Aula des Gymnasiums stattfinden. Das Kulturforum bietet in Räumlichkeiten der Kooperativen Gesamtschule Kleinkunst und Kabarett an.

Kunstverein

Der Kunstverein Neustadt a. Rbge. fördert die zeitgenössische Kunst aus dem hiesigen Raum durch Ausstellungen und Wettbewerbe. Er betreibt eine der wenigen niedersächsischen Artotheken. Diese ist zurzeit in der Grundschule Am Goetheplatz untergebracht, mittelfristig ist eine Verlagerung zur Stadtbibliothek wünschenswert, um den Verleih mit der Bibliothek zu koordinieren.

Kirchliche Kulturveranstaltungen

In den Kirchen in Helstorf, Mandelsloh und Neustadt a. Rbge. sowie im Kloster Mariensee finden in unregelmäßigen Abständen anspruchsvolle Konzert- und Gesangsabende statt.

Kleinere Kultureinrichtungen

Als kleinere Kultureinrichtungen sind eine Fotogalerie in Bordenau, der neugegründete Museumsverein Neustädter-Land sowie die Seidenberger Heimatstube in der Kernstadt Neustadt a. Rbge. zu nennen.

Dörfliche Gemeinschaftseinrichtungen

Im ländlichen Raum der Stadt Neustadt a. Rbge. bestehen Dorfgemeinschaftshäuser in Bordenau, Mardorf, Niedernstöcken, Stöckendrebber und Schneeren sowie die Dorfgemeinschaftsanlage in Büren. Diese Einrichtungen werden von Trägervereinen unterhalten, die eigenständig kulturelle Veranstaltungen organisieren. Mittelfristig ist nicht auszuschließen, dass vorhandene Gebäude in Otternhagen (Feuerwehrgerätehaus) und Borstel (alte Schule) zu Dorfgemeinschaftseinrichtungen umfunktioniert werden.

Kulturdenkmale

An Kulturdenkmalen sind neben den zahlreichen, denkmalgeschützten Backstein-, Lehm und Fachwerkhäusern des Neustädter Landes des Schloss Landestrost, die Bockwindmühle in Dudensen, die Wassermühle in Laderholz und das Hölty-Denkmal in Mariensee zu erwähnen.

Regionale Kulturangebote

Das vorhandene Kulturangebot bietet der Neustädter Bevölkerung ein breites Spektrum an aktiven und passiven kulturellen Betätigungen. Dazu kommt das große kulturelle Angebot der Landeshauptstadt Hannover und der nahen Kreisstadt Nienburg.

Bedarf für ein Kulturhaus

Trotz der vorhandenen kulturellen Einrichtungen in Neustadt a. Rbge. besteht Bedarf für ein alternatives Kulturhaus, in dem offene Kulturpflege praktiziert

werden kann. In solch einer Einrichtung könnte insbesondere den zahlreichen privaten Musikgruppen und Bands Gelegenheit zur Übung und Diskussion gegeben werden. Diese Einrichtung sollte nach Möglichkeit in die Planung „Marktstraße-Süd“ integriert werden.

4.8.3 Elementarerziehungseinrichtungen

Entwicklungs-perspektiven

Die bisherigen Planungen im Elementarerziehungsbereich vollzogen sich als Fortschreibung von Kinderzahlen auf der Grundlage von Erfahrungswerten und durch Auswertung der Geburtenstatistiken. Danach bestand das Verhältnis, das Einwohnerzahl und Kinderzahl zueinander bilden, aus einer feststehenden Relation von 20 Kindern in einem Jahrgang pro 2.000 Einwohnern. Bei einer gemeinsamen Unterbringung von drei Altersjahrgängen in einem Kindergarten/Spielkreis kamen somit 60 Kinder auf 2.000 Einwohner.

Dieser Erfahrungswert hatte bislang für die historisch in einem langen Entwicklungsprozeß gewachsene Stadt Neustadt a. Rbge. in ihrer Gesamtheit Gültigkeit. Im Rahmen einer zügig voranschreitenden Siedlungsentwicklung durch das umfangreiche Ausweisen von Wohnbauflächen sowohl in der Kernstadt als auch in den umliegenden ländlichen Kleinzentren der Stadt Neustadt a. Rbge. bedurfte dieser Wert jedoch einer kritischen Überprüfung unter besonderer Berücksichtigung des Umstandes, dass die demographischen Strukturen in Neubaugebieten erheblich abweichen von denen des gesamtstädtischen Durchschnittes.

Die Stadt Neustadt a. Rbge. hat in den vergangenen Jahren umfangreiche Kindergartenneubauprojekte durchgeführt, mit denen eine erhebliche Erweiterung an Platzkapazitäten in den Elementarerziehungseinrichtungen verbunden war respektive ist. Dies geschah auch unter dem Druck des zum 01.08.1996 wirksamen Rechtsanspruches auf einen Kindergartenplatz. Gemäß Bedarfsanalyse über die Neustädter Elementarerziehungseinrichtungen liegt der prozentuale Versorgungsgrad im gesamten Stadtgebiet bei 94 % und in den Dörfern bei 86 %. Diese Werte stellen eine optimale Versorgung auch unter Berücksichtigung der geplanten Neubaugebiete in der Prognose bis 2002 dar.

Die Einrichtungen im einzelnen:

			Eimzugsbereiche	Plätze genehmigt	Plätze tatsächl. belegbar
Kindergärten	1.	Arbeiterwohlfahrt	Kernstadt	44	44
	2.	Johannes-Kirchengemeinde Wacholderweg		66	66
	3.	Johannes-Kirchengemeinde Pusteblume (Wittenberger Straße)		50	50
	4.	Liebfrauen-Kirchengemeinde Gerhart-Hauptmann-Straße		72	87
	5.	Ev.-Freikirchliche Gemeinde		50	50
	6.	Katholische Kirche		75	92
	7.	Kreiskrankenhaus		50	50
	8.	Kinder- und Jugendhaus Dyckerhoffstraße		15	15
	9.	Villa Kunterbunt		10	10
	10.	Verein Rübenzwerge		10	10
	11.	Dt. Kinderschutzbund Spatzennest (Ahnsförth)		50	50
Kinderspielkreise	1.	Johannes-Kirchengemeinde Wacholderweg	Kernstadt	20	20
	2.	Verein Die Krümelmonster		14	28
Vorklasse	1.	GS Am Goetheplatz	Stadtgebiet	26	26
Horte (nachrichtl.)	1.	DRK-Kinderhort GS Am Goetheplatz	Kernstadt	(20)	(20)
	2.	DRK-Kinderhort Stockhausenstraße (ehem. TSV-Halle)		(20)	(20)
	3.	Betriebshort im Kreiskrankenhaus	Stadtgebiet	(20)	(20)
Summe Gesamtversorgung Kernstadt				552	618
Kindergärten	1.	Bordenau (städtisch) und Vorklasse GS Bordenau	Bordenau Stadtgebiet	75 16	75 16
		Gesamtsumme Bordenau prozentualer Versorgungsgrad		91	91
	2.	Eilvese (ev.-luth.) prozentualer Versorgungsgrad	Eilvese	44	44
	3.	Hagen (städtisch) prozentualer Versorgungsgrad	Hagen	47	47
	4.	Helstorf (städtisch)	Helstorf Luttmersen Vesbeck		
		Gesamtsumme Helstorf		75	75
	5.	Büren (städtisch)	Büren Bevensen Laderholz		
		Gesamtsumme Büren		25	25

Einrichtungen in den Dörfern

			Einzugsbereiche	Plätze genehmigt	Plätze tatsächl. belegbar
	6.	Mandelsloh (ev.-luth.)	Mandelsloh Amedorf Brase Evensen Lutter Welze		
		Gesamtsumme Mandelsloh		75	75
	7.	Mardorf (städtisch)	Mardorf	50	50
	8.	Mariensee (ev.-luth.)	Mariensee Wulfelade		
		Gesamtsumme Mariensee		40	40
	9.	Otternhagen (ev.-luth.)	Otternhagen Averhoy Basse		
		Gesamtsumme Otternhagen		50	50
	10.	Poggenhagen (städtisch)		75	75
	11.	Scharrel (städtisch)	Scharrel Metel		
		Gesamtsumme Scharrel		25	25
	12.	Schneeren (städtisch)	Schneeren	57	57
	13.	Suttorf (städtisch)	Suttorf	35	35
	14.	Stöckendrebber (städtisch)	Stöckendrebber Niedernstöcken		
		Gesamtsumme Stöckendrebber		32	32
Kinderspielkreise	1.	Borstel (Verein) prozentualer Versorgungs-grad	Borstel	20	20
	2.	Dudensen (städtisch)	Dudensen	20	20
	3.	Empede-Himmelreich (Verein)	Empede	20	20
	4.	Esperke (DRK)	Esperke	20	20
	5.	Nöpke (Verein)	Nöpke	20	20

Versorgungsengpässe

Kritische Versorgungsgrade werden bei den Kindergärten in den Jahren 1999 – 2002 in den Stadtteilen Eilvese, Mardorf, Mariensee, Otternhagen, Scharrel und Stöckendrebber prognostiziert, bei den Kinderspielkreisen ist Borstel über diesen Zeitraum permanent unterversorgt.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist in diesem Zusammenhang jeweils zu prüfen, ob die Kindergartenkapazität für die beabsichtigte Baulandausweisung ausreichend ist.

4.8.4 Jugendarbeit

Gesellschaftliche Bedingungen

Die gesamtgesellschaftlichen Bedingungen und deren Auswirkungen auch auf den kommunalen Bereich erfordern eine hohe Flexibilität aller im Jugendbereich tätigen Kräfte. Gleichermaßen bedeutet das aber auch eine große Bereitschaft, alle notwendigen Ressourcen zur Verfügung zu stellen.

Das Fehlen eines Jugendhilfeplanes für den Bereich der Jugendarbeit macht eine objektive und vergleichende Betrachtung der Jugendpflegeangebote im Landkreis Hannover unmöglich. Es kann aber festgestellt werden, dass durch die Pluralisierung der Lebenslagen einerseits und die Individualisierung der Lebensführung der Kinder und Jugendlichen andererseits, eine ständig steigende Anforderung an die Aufgaben der Jugendarbeit gestellt wird. Hinzu kommen noch die hinlänglich bekannten Problembereiche wie Kinder- und Jugendkriminalität, Sucht- und Drogenverhalten, Gewalt- und Agressivitätszunahme ..... (siehe Bericht der Bundesregierung vom Juli 1998) sowie die zunehmende Kommerzialisierung von Jugendangeboten und die Auswirkungen der Medien auf das Verhalten der Kinder und Jugendlichen.

Um allen jugendspezifischen Bedürfnissen und Gefahren begegnen zu können, müssen in Neustadt a. Rbge. noch große Anstrengungen unternommen werden. Dazu ist eine Ausweitung der finanziellen, personellen und räumlichen Möglichkeiten dringend erforderlich.

Bestehende Angebote

Folgende Raumangebote und jugendpflegerischen Aktivitäten bestehen zurzeit:

- Seit dem Herbst 1996 steht den Jugendlichen ein zentrales Jugendhaus in der Kernstadt zur Verfügung.
- Der Jugendtreff Suttorfer Straße, der sein Offene-Tür-Angebot in das Jugendhaus Großer Weg integriert hat (einschließlich eines Personalanteils von 15 Stunden/Woche des Geschäftsführers), darüber hinaus aber noch Gruppenangebote vorhält und die „Ambulanten Maßnahmen“ in seinen Räumen durchführt.
- Die Gemeindehäuser der Kirche, in denen überwiegend konfessionelle Jugendarbeit angeboten wird.
- Die Räume der Vereine und Verbände.
- Die Freizeitangebote der Schulen, wie z. B. der KGS und des Berufsbildungszentrums.
- Das Kinder- und Jugendhaus Dyckerhoffstraße mit seinem speziellen Angebot.
- Der Kinderschutzbund.
- Informelle Gruppen, Initiativen, Treffs o. ä.

Entwicklungsperspektiven

Die vorgenannten Jugendtreffs und ihre Initiativen zeigen teilweise großes Engagement, sind aber auf lange Sicht ohne entsprechende professionelle Unterstützung überfordert.

Abschließend kann festgestellt werden, dass, je schwieriger und komplexer die Bewältigung der „Lebensphase Jugend“ wird (Schule, Ausbildung, Beruf, Jugendarbeitslosigkeit, Elternhaus ...), größere Anstrengungen unternommen werden müssen, den Kindern und Jugendlichen in ihrer „Findungsphase“ zu helfen. Dazu gehört die Möglichkeit, reagieren zu können und vor allem im präventiven Bereich aktiv zu wirken, um damit soziale und finanzielle Folgeschäden und –kosten zu vermeiden oder zu begrenzen.

4.8.5 Alteneinrichtungen/Altenhilfe

Bevölkerungsentwicklung

Nach allen neueren Modellrechnungen zur Bevölkerungsentwicklung in den Industrieländern werden in den kommenden Jahren gravierende Änderungen im Altersaufbau eintreten. Während sich die Anzahl junger Menschen wesentlich verringern wird, wird sich der Anteil der über 65-jährigen bis zum Jahre 2030 nahezu verdoppeln und damit das Durchschnittsalter der Bevölkerung entsprechend ansteigen. Einmalig in der Geschichte der Menschheit bilden sich Gesellschaften heraus, in denen die älteren Menschen, gemessen an ihrer Anzahl, zukünftig eine derart wichtige Rolle spielen.

Alterspyramide

Nach einer Schätzung des Instituts für Entwicklungsplanung und Strukturforschung, Hannover (IES), nimmt die sog. Alterspyramide sukzessive die strukturelle Form eines Alterspilzes oder Altersbaumes an. Dies bedeutet, dass es durch eine abnehmende Geburtenrate zu einer schrumpfenden Basis der Bevölkerung kommt. Die mittleren und älteren Jahrgänge überwiegen.

Langfristig dürfte es danach jedoch zu einem Anteilsausgleich zwischen den Generationen kommen, so dass eine Bevölkerungssäule am Ende der Entwicklung stehen könnte.

Generationsgruppen

Als Ergebnis des aufgezeigten Strukturwandels kann man auch eine Aufspaltung des Alters in zwei Generationsgruppen feststellen, nämlich die Herausbildung der sog. „jungen Alten“ und der Hochbetagten als sog. „alte Alte“.

Als „junge Alte“ werden die 55- bis 70-jährigen bezeichnet, die in der Regel kein Adressat der traditionellen Altenhilfe sind, es sei denn, sie sind krank, behindert oder arm. Es ist vor allem die Altersgruppe der 70- bis 75-jährigen, die von den offenen, ambulanten/mobilen, teilstationären und stationären Angeboten der Altenhilfe erreicht wird.

Zielvorstellungen

Zielvorstellungen für das Angebotssystem der Altenhilfe sind u. a.:

- die sozialen, geistig-seelischen und körperlichen Grundbedürfnisse der alten Menschen zu befriedigen;
- ihre Selbständigkeit möglichst lange und umfassend zu erhalten und auch nach Heimeintritt durch medizinische und soziale Maßnahmen der Rehabilitation und Therapie darauf hinzuwirken;
- weitgehende Lebenskontinuität zu gewährleisten;
- den alten Menschen, gleichgültig ob in der eigenen Wohnung oder im Heim, zu selbständigem Handeln zu befähigen.

Prognosen

Alle bekannten Prognosen und Modellrechnungen zur Bevölkerungsentwicklung kommen zu diesem Ergebnis:
Die Alterung ist nicht aufzuhalten, zumal gleichzeitig die Lebenserwartung weiter steigen dürfte.

Langfristige Bedarfsprognosen unter Einbeziehung des demographischen Wandels kommen zu dem Ergebnis, dass aufgrund

- der allgemeinen Zunahme der Lebenserwartung,
- des längeren Verbleibs älterer Menschen in der eigenen Wohnung im Jahrgangsvergleich,
- des steigenden Wohnflächenbedarfs älterer Menschen im Jahrgangsvergleich,
- der deutlich gestiegenen Einkommen älterer Menschen in den 80er Jahren und ihrer Bereitschaft, Einkommen in separaten Wohnraum zu investieren,
- und des generellen Trends zu kleineren Haushaltsgrößen und damit des Mehrbedarfs an Wohnfläche je Person insgesamt

selbst bei einem Rückgang der letztjährigen hohen Zuwandererzahlen mittelfristig (= 15 – 20 Jahre) nicht mit einer Entspannung auf dem Wohnungsmarkt gerechnet werden kann.

Diese Prognosen haben natürlich auch Einfluss auf den Wohnungsbedarf, das Wohnumfeld und die kommunale und regionale Infrastruktur.

Wohnflächenentwicklung

Die Wohnungsflächenentwicklung hängt unmittelbar mit den Veränderungen der demographischen Struktur zusammen: immer mehr kleinere Einheiten, insbesondere die wachsende Zahl der 1-Personen-Haushalte (neben den Singles vor allem die alleinlebenden älteren Witwer und Witwen) leben in tendenziell immer größeren Wohnungen.

spezifische Wohnformen

Hinsichtlich der spezifischen Wohnformen für ältere Menschen gilt, dass die in der Vergangenheit sichtbare Aufteilung von privater (eigener oder gemieteter) Wohnung und institutionellen Wohnformen wie Altenwohnheim, Altenheim und Altenpflegeheim in der jüngeren Vergangenheit durch neuere spezifische Wohnformen ergänzt wird. Hierzu zählt insbesondere das Betreute Wohnen in speziell dafür ausgestatteten Wohnungen bzw. Wohnanlagen, das integrierte Wohnen mit Anbindung an stadtteilbezogene Dienste, das Mehr-Generationenwohnen, Haus- und Wohngemeinschaften von älteren Menschen oder auch verschiedenen Altersgruppen und die sich von den institutionellen Einrichtungen bewußt unterscheidenden Senioren-Wohnanlagen, Senioren-Residenzen, Wohnstifte o. ä., die sich an finanziell eher bessergestellte Menschen wenden.

Altenwohnungen

In Neustadt a. Rbge. bestehen z. Zt. folgende spezielle Wohneinrichtungen für ältere Menschen:

Altenwohnungen

– Neue Straße 1 – 5	20 WE	**Kernstadt**
– Fontanestraße 2, 4, 6	16 WE	
– Großer Weg 39, 41, 43	6 WE	
– Großer Weg 38 – 40	36 WE	
– St. Nicolaistift 1 – 9	33 WE	
– Lindenstraße 53 – 57	15 WE	
– Peter-Behrens-Weg 3/4, 16, 18	20 WE	
– Am Kampe 2 – 8	16 WE	**Bordenau**

– Mandelsloher Straße (geplant)	14 WE	**Mandelsloh**
Betreutes Wohnen		
– „Landwehr Park“ Landwehr 89	24 WE	**Kernstadt**
Seniorenwohnheime		
– Seniorenwohnpark Am Rosenkrug	24 WE	**Kernstadt**
– Altenzentrum St. Nicolaistift	65 WE	**Kernstadt**
	289 WE	

Verbesserung des Wohnumfeldes

Ein wichtiger Faktor für das Wohnen im Alter ist die Qualität des unmittelbaren Wohnumfeldes. Dabei gilt, dass altenfreundliche Wohnumfelder in der Regel auch familien- und kinderfreundlich sind und somit auch eine Grundlage für das positive Zusammenleben der Generationen darstellen.

Idealtypische Wohnumfeldbedingungen zur Erfüllung der Wohnbedürfnisse alter und behinderter Menschen

Wohnbedürfnis	**Wohnumfeldbedingungen**
Sicherung von Betreuungsmöglichkeiten	– generationsgemischte Quartiersstruktur – intakte familiale / nachbarschaftliche Netze – Verknüpfung von formellen und informellen Hilfen – quartierbezogene, koordinierte und vernetzte Versorgung mit sozialen Diensten („Verbundsystem“) z. B. durch Einrichtung von stadt- oder ortsteilbezogenen Koordinationsstellen für die Altenhilfe („Seniorenladen“)
Sicherheit, Schutz, Funktionsgerechtigkeit	– sichere und barrierefreie Verkehrswege (sichere Fußwege, ampelgesicherte Übergänge, abgesenkte Bordsteinkanten für Rollstuhlfahrer, Aufzüge an U- und S-Bahnhaltestellen, rollstuhlgerechte Rampen, Telefonzellen, Beleuchtung etc.) – geringe Emissionsbelastung (z. B. reduzierter Verkehrs- und Gewerbelärm, Abgase)
Eigenständigkeit, Selbstbestimmung, Kontinuität	– intakte Versorgungsinfrastruktur im Wohnquartier: Geschäfte, Selbstbestimmung, öffentliche Einrichtungen, Kultur-, Bildungs- und Freizeitangebote, Kontinuität öffentlicher Verkehrsmittel in erreichbarer Nähe
Kommunikations- und Kontaktmöglichkeiten	– Gemeinwesenbezug des Wohnstandorts: Integration in das städtische oder dörfliche Leben, Kontaktmöglichkeiten, Erhalt oder Förderung sozialer Kontakte – Freizeitheim, Vereinsheim, Gemeindehaus, (Alten-) Begegnungsstätte – nahegelegene Grünflächen mit Bänken und spiel- und gesprächsfördernden Freiräumen

Quelle: IES, 1993, 46

Anforderungen in ländlichen Bereichen nicht erfüllt

Die Stadt Neustadt a. Rbge. plant ein Seniorenbüro, das älteren Bürgern durch aktive Beteiligung am lokalen gesellschaftlichen Leben Einflussmöglichkeit auf die Gestaltung des Wohnumfeldes einräumen soll. Die vorgenannten Anforderungen an idealtypische Wohnumfeldbedingungen treffen für den ländlichen Bereich der Stadt Neustadt a. Rbge. nur sehr bedingt zu. Relativ intakte familiale und nachbarschaftliche Netze sind bedingt durch kleinräumige Strukturen, dagegen wird dieser Bereich jedoch durch wenig alternsgerechte Wohnungen und eine schlechte Sozial-, Versorgungs- und Verkehrsinfrastruktur gekennzeichnet. Ziel ist daher eine Verbesserung bzw. Ergänzung des alternsgerechten Wohnumfeldes in Stadt und Land.

Verbesserung der Infrastruktur

Dazu gehört insbesondere die Verbesserung der Infrastruktur, wie sie die Enquete-Kommission „Demographischer Wandel“ in ihrem Zwischenbericht formuliert hat: (Auszüge)

Vorschläge der Enquete-Kommission „Demographischer Wandel“

- Eine Versorgung mit den wichtigen Waren- und Dienstleistungsangeboten des täglichen Bedarfs muss zukünftig in allen Siedlungstypen sichergestellt werden. Hierzu sind neue Betriebs- und Vertriebsformen (Nebendienststellen, Kioske, mobile Verkaufswagen, Bringdienste und Kleinstmärkte) und die Bündelung verschiedener Serviceleistungen zu entwickeln, die räumlichen Voraussetzungen dafür zu schaffen und kommunal zu fördern.

- Die Wohnquartiere müssen mit einem möglichst umfassenden Angebot an ergänzenden und unterstützenden (ambulanten) Diensten und Einrichtungen ausgestattet sein. Die Angebote zur Tages- und Kurzzeitpflege müssen ausgeweitet und öffentlich bekannt gemacht werden.

- Die Kurzzeitpflege sollte möglichst als eigenständiges Angebot innerhalb einer umfassenden Einrichtung oder eines Angebotskomplexes etabliert werden und auch in der vertrauten Umgebung der eigenen Wohnung geleistet werden können.

- Die von privaten und öffentlichen Trägern einzurichtenden Tagespflegeeinrichtungen sollten in Wohnortnähe liegen und möglichst an andere Tagesangebote für ältere Menschen (Servicezentren, Tagesstätten) angebunden werden.

- Um dem zukünftigen Bedarf an Einrichtungen der sozialen Infrastruktur zu entsprechen, sollten in den Bebauungsplänen dafür Flächen ausgewiesen werden.

- Infrastruktureinrichtungen der Altenhilfe und auch Begegnungs-, Freizeit- und Kultureinrichtungen sollten eine flexible und vielfältige Nutzung ermöglichen und in der Regel dezentral, quartierbezogen und vor allem gemeinwesenorientiert und damit generationenübergreifend angeboten werden. Dabei spielt die Vernetzung der beteiligten Institutionen durch örtliche Kooperations- und Koordinationsbeziehungen eine wichtige Rolle. Dies kann durch die Förderung der Servicezentren, Informations-, Anlauf- und Vermittlungsstellen (IAV's) und von kommunalen Leitstellen geschehen. Die Einbeziehung von (auch ehrenamtlichen und selbsthilfebezogenen) Beratungsdiensten ist anzustreben.

- Ein auf die Folgewirkungen des demographischen Wandels abgestimmtes Verkehrssystem im Wohnumfeld erfordert aufgrund seiner Komplexität das Zusammenwirken von Verkehrsplanern, Städteplanern, Verkehrssicherheitsexperten und möglichst den am Verkehrsgeschehen teilnehmenden Gruppen bzw. ihren Vertretungen.

- Zur Verbesserung der individuellen Verkehrssicherheit sind konkrete Strategien zur Bewältigung von Defiziten zu erarbeiten. Hierzu zählen insbesondere Sicherheitstrainings für die Verkehrsteilnehmer und verkehrsberuhigende Maßnahmen.

- Eine Schlüsselfunktion wird zukünftig den öffentlichen Verkehrssystemen in allen Siedlungstypen zukommen. Die Anpassung der verschiedenen Komponenten des öffentlichen Verkehrssystems an die Anforderungen älterer Menschen ist flächendeckend voranzutreiben und kommt auch anderen Bevölkerungsgruppen (bspw. Familien mit Kindern, Behinderten) entgegen.

Altenpflege-einrichtungen

Die medizinische und pflegerische Versorgung älterer Menschen ist durch das am 01.01.1995 in Kraft getretene Pflegeversicherungsgesetz neu geordnet worden. Neben der Diakoniestation Neustadt a. Rbge. gibt es verschiedene private Tages- und Kurzzeitpflegeeinrichtungen. Damit wird ein Netz von ambulanten und mobilen Angeboten für ältere Menschen aufgebaut, das den ansonsten noch eigenständig lebenden älteren Menschen im Bedarfsfalle Hilfe und Unterstützung bieten kann. Diese Dienste sind unerläßliche Hilfen, um die Selbständigkeit alter Menschen in der vertrauten Umgebung möglichst lange zu erhalten, einen Heimantritt weit hinauszuschieben und pflegende Angehörige bei der häuslichen Pflege zu entlasten.

Für die in Pflege- und Altenheimen lebenden Menschen werden seit dem 01.07.1996 Leistungen aus dem Pflegeversicherungsgesetz erbracht. Folgende Einrichtungen bzw. Pflegeplätze sind z. Zt. in Neustadt a. Rbge. vorhanden:

Altenzentrum St. Nicolaistift		36 Pflegeplätze	**Kernstadt**
Refugium Rosenkrug		162 Pflegeplätze	
Refugium Nöpke		60 Pflegeplätze	**Nöpke**
Seniorenheim „Am Heuberg“		45 Pflegeplätze	**Schneeren**
Senioren- u. Pflegeheime Kollmeier		34 Pflegeplätze	**Niedernstöcken**
	geplant	31 Pflegeplätze	
		368 Pflegeplätze	

Änderung der Heimstruktur

„Die Heime für alte Menschen sind in den letzten anderthalb Jahrzehnten von einschneidenden Veränderungen betroffen. Auffallend ist der durch finanz- und sozialpolitische Maßnahmen provozierte Rückgang der Nachfrage nach traditionellen Altenheim-Plätzen, während der Bedarf an Pflegeplätzen rapide steigt: Eine Ausnahme machen die sog. Wohnstifte und Senioren-Residenzen, die als „Edel-Heime“ eine starke Nachfrage registrieren.

Die Tendenz ist:

- Altenheime werden zu Altenpflegeheimen umfunktioniert;
- der hohe Anteil psychisch verwirrter alter Menschen verwandelt die Heime zum Teil in Ersatz-Psychiatrien;
- Heime werden immer mehr zu Sterbehäusern, so dass ein „Heimleben“ nur schwer zu gestalten ist.

Die Veränderung der Heime kann durch folgende Merkmale beschrieben werden:

- Die Heimbewohner kommen später, d. h. das Heimantrittsalter liegt höher;
- dementsprechend ist das Durchschnittsalter der Heimbewohner beträchtlich gestiegen und liegt heute bei ca. 83 Jahren;

- die Pflegeintensität der Heimbewohner hat sprunghaft zugenommen; der Anteil schwer- und schwerstpflegebedürftiger alter Menschen dominiert;
- die Verweildauer der Heimbewohner hat dementsprechend abgenommen, auf durchschnittlich ein bis zwei Jahre;
- verbessert hat sich der Standard vieler Alten- und Altenpflegeheime hinsichtlich baulicher Ausstattung, Zimmergröße und –belegung, inhaltlicher Angebotsstruktur usw.;
- geblieben ist weithin die starke Ablehnung der Heime als Endstation.“ [2]

Um die Heime menschlicher zu gestalten, sind die Strukturen innerhalb der Heime humaner zu entwickeln, Krankenhauscharakter in Wohncharakter mit individueller Bedürfnisbefriedigung zu verwandeln und ist der Unselbständigkeit, Abhängigkeit und Entmündigung der Heimbewohner entgegenzuwirken.

4.8.6 Unterkünfte für Obdachlose/Asylbewerber

Steigender Wohnbedarf für

In der Stadt Neustadt a. Rbge. besteht wie in anderen Gemeinden der Region auch ein Wohnungsmangel zu einem Zeitpunkt, an dem durch Mietsteigerungen und/oder Arbeitsplatzverlust immer häufiger auch deutsche Bürger durch Zahlungsunfähigkeit obdachlos werden und die Zahl der zugewiesenen Flüchtlinge (Einwanderer) erst in jüngster Zeit durch konsequente Rückführung und geringe Neuzugänge nur langsam sinkt. Dazu kommen osteuropäische Auslandsdeutsche (vorwiegend Aussiedler aus der ehemaligen Sowjetunion), für die ebenfalls Wohnraum an ihrem Aufenthaltsort bereitgestellt werden muss.

Aussiedler

Die Aussiedler werden der Stadt Neustadt a. Rbge. auf gesetzlicher Grundlage zugewiesen, die Aufenthaltsdauer beträgt in der Regel 2-3 Jahre. Es bleibt abzuwarten, ob sie danach aus familiären oder beruflichen Gründen fortziehen oder in Neustadt a. Rbge. bleiben.

Flüchtlinge und

Zugewiesene Flüchtlinge verursachen den größten und kompliziertesten Unterbringungsbedarf (ethnologische, nationalitätsbezogene und individuelle Aspekte). Zurzeit sind noch keine zuverlässigen Aussagen darüber möglich, wie viele Flüchtlinge im Asylverfahren in der Stadt verbleiben werden.

Obdachlose

Bei den deutschen Obdachlosen ist eine steigende Anzahl von ledigen oder allein lebenden Personen zu beobachten, die einen Bedarf an dauerhafter Unterbringung in kleineren Wohneinheiten (Ein- und Zwei-Zimmerwohnungen) nach sich zieht. Es ist davon auszugehen, dass obdachlose Personen aus den unterschiedlichsten Gründen auf dem „freien“ Wohnungsmarkt in Neustadt a. Rbge. kaum Möglichkeiten haben werden, selbst Wohnungen anzumieten, so dass städtischerseits von einem stetig steigenden Zuwachs an dauerhaften Wohnungskapazitäten für die menschenwürdige Unterbringung dieses Personenkreises auszugehen ist.

Dauerhafte Wohnmöglichkeiten

Die Stadt Neustadt a. Rbge. hat es sich daher zum Ziel gesetzt, dauerhafte Wohnmöglichkeiten für deutsche und ausländische Obdachlose zu schaffen, sofern diese Personen über einen entsprechenden Aufenthaltsstatus verfügen. Zugewiesene Flüchtlinge, die sich noch im Asylantantragsverfahren befinden, sollen im Sinne kurzfristiger Unterbringungen in Übergangsunterkünfte eingewiesen werden, ebenso deutsche Obdachlose bei erkennbar kurzem Unterbringungsbedarf.

[2] Zitiert aus Stadt und Gemeinde 9/1991

Langfristiger Bedarf

Der langfristige Bedarf ist zurzeit nur schwer zu prognostizieren, da sowohl die Asylverfahren als auch ein mögliches Einwanderungsgesetz sich noch in der politischen Diskussion befinden. Aufgrund der wirtschaftlichen und politischen Probleme in den osteuropäischen Staaten ist damit zu rechnen, dass ca. 1 Million deutschstämmige Aussiedler in den nächsten Jahren in die Bundesrepublik kommen werden.

Unter Anwendung des bisherigen Schlüssels der Zuweisungen könnte dies für Neustadt a. Rbge. zu folgenden Kontingenten führen:

-	Aussiedler aus Osteuropa	ca. 70 Pers./Jahr ca. 23 WE/Jahr
-	Asylbewerber	ca. 25 Pers./Jahr ca. 13 WE/Jahr
-	gezielte Einwanderung	wegen fehlender ges. Grundlage keine Prognose möglich.

Bestand in Neustadt a. Rbge.

Folgende dauernde dezentrale Unterbringungsmöglichkeiten bestehen zurzeit:

-	Altobdach Moordorfer Straße	28 Zimmer
-	Sonnenhof	24 Zimmer
-	Schlichtwohnungsprojekt Mecklenhorster Straße	16 Wohneinheiten
-	Schlichtwohnungsprojekt Wittenberger Straße	16 Wohneinheiten
-	Schlichtwohnungsprojekt Bunsenstraße	24 Wohneinheiten
-	Schlichtwohnungsprojekt Moordorfer Straße 24	24 Wohneinheiten
-	Städtische Wohnungen	23 Wohneinheiten

Fortschreibung

Da die vorhandenen Unterkünfte einer gewissen Fluktuation unterliegen, ist eine jährliche Fortschreibung erforderlich. Sollten weitere Bedarfe entstehen, sollten diese vorrangig als Geschoßwohnungsbau in einfacher Bauweise im Neubaugebiet Nordwest realisiert werden.

4.8.7. Kirchliche Einrichtungen

Der Bereich der Stadt Neustadt a. Rbge. ist mit kirchlichen Einrichtungen ausreichend versorgt.

Evangelisch-lutherische Einrichtungen

In folgenden Stadtteilen der Stadt Neustadt a. Rbge. bestehen selbständige ev.-luth. Kirchengemeinden mit folgenden Einrichtungen:

1.	Ev.-luth. Kirchengemeinde Basse:	Kirche, Gemeindehaus, Pfarrhaus, Friedhof in Basse, Kapelle in Metel, Kapelle in Suttorf
2.	Ev.-luth. Kirchengemeinde Bordenau:	Kirche, Gemeindehaus, Friedhof
3.	Ev.-luth. Kirchengemeinde Poggenhagen:	Kirche, Gemeindehaus, Pfarrhaus
4.	Ev.-luth. Kirchengemeinde Dudensen:	Kirche, Gemeindehaus, alter und neuer Friedhof
5.	Ev.-luth. Kirchengemeinde Büren:	Kirche, Friedhof
6.	Ev.-luth. Kirchengemeinde Hagen:	Kirche, Pfarr- und Küsterhaus, Gemeindehaus, alter und neuer Friedhof, Friedhof in Nöpke, Friedhof in Borstel
7.	Ev.-luth. Kirchengemeinde Eilvese:	Kirche, Gemeindehaus, Friedhof
8.	Ev.-luth. Kirchengemeinde Helstorf:	Kirche, Gemeindehaus, Friedhof
9.	Ev.-luth. Kirchengemeinde Mandelsloh:	Kirche, Gemeindehaus, Friedhof in Mandelsloh, Kapelle, Friedhof in Laderholz, Kapelle, Friedhof in Lutter, Friedhof in Bevensen
10.	Ev.-luth. Kirchengemeinde Mariensee:	Kirche, Gemeindehaus, Kindergarten, Friedhof in Mariensee, Kapelle, Friedhof in Empede
11.	Ev.-luth. Johannes-Kirchengemeinde:	Kirchliches Zentrum mit Gemeindehaus, Pfarrhaus, Kindergarten, Kirche
12.	Ev.-luth. Liebfrauen-Kirchengemeinde in Neustadt a. Rbge.:	Kirche, Gemeindehaus, Gemeindesaal, Altenzentrum am Silbernkamp, alter und neuer kirchlicher Friedhof
13.	Ev.-luth-Kirchengemeinde Niedernstöcken:	Kirche mit Friedhof, Gemeindehaus in Niedernstöcken, Kapelle in Esperke
14.	Ev.-luth. Kirchengemeinde Otternhagen:	Kirche, Gemeindehaus mit Kindergartenräumen, Friedhof
15.	Ev.-luth. Kirchengemeinde Schneeren:	Kirche, Gemeindehaus, Friedhof in Schneeren, Kapelle, Friedhof, Gemeindehaus in Mardorf

16. Ev.-luth. Kirchenkreis Neustadt a. Rbge.:	Jugendheim auf dem Grundstück der ev.-luth. Kirchengemeinde Niedernstöcken in Niedernstöcken

Römisch-katholische Einrichtungen

Römisch-katholische Kirchen gibt es in den Stadtteilen:

Neustadt a. Rbge. (St. Peter und Paul):	Kirche, Pfarrhaus, Gemeindehaus, Kindergarten
Poggenhagen (St. Johannes):	Kirche, Gemeinderaum
Schneeren (St. Martin):	Kirche, Gemeinderaum
Mandelsloh (St. Marien):	Kapelle, Pfarrhaus, Gemeinderaum
Hagen (Herz Jesu):	Kirche, Gemeinderaum

4.8.8. Friedhofswesen

vorhandene Friedhöfe

Im Bereich der Stadt Neustadt a. Rbge. sind in folgenden Stadtteilen Friedhöfe bzw. Friedhofskapellen vorhanden:

26 Kirchliche Friedhöfe
Basse, Bevensen, Bordenau, Dudensen, Eilvese, Empede, Hagen, Helstorf, Laderholz, Lutter, Mandelsloh, Mardorf, Mariensee, 2 in Neustadt a. Rbge., 2 in Niedernstöcken, Nöpke, Otternhagen, 2 in Schneeren, Esperke, Borstel, Metel, Niedernstöcken, Scharrel

1 Realgemeindefriedhof
Büren

9 Kirchliche Kapellen
Neustadt a. Rbge., Mardorf, Eilvese, Empede, Otternhagen, Basse, Mariensee, Helstorf, Mandelsloh

8 Stadteigene Kapellen
Bevensen, Bordenau, Hagen, Laderholz, Lutter, Nöpke, Neustadt a. Rbge., Poggenhagen

Friedhofsplanung

Nach den Grundsätzen und Rechenwerten der Friedhofsplanung sind diese Flächen mit den bereits vorhandenen Friedhöfen für einen länger befristeten Zeitraum ausreichend. Die Stadt Neustadt a. Rbge. beabsichtigt daher nicht, die Friedhöfe in den ländlichen Stadtteilen zu erweitern. Von den Kirchengemeinden Otternhagen (4.000 m²), Eilvese (2.500 m²) und Schneeren (Mardorf 3.500 m²) ist eine Friedhofserweiterung vorgesehen.

4.9 Wasserwirtschaft

4.9.1 Wasserwirtschaft allgemein

Planerische Zielsetzungen

Landesraumordnungsprogramm und Regionales Raumordnungsprogramm geben folgende Zielsetzungen vor:

Die Gewässer sind umweltverträglich so zu nutzen und zu bewirtschaften, dass das Wasser seine vielfältigen Funktionen nachhaltig erfüllen kann. Maßgeblich für die Art und Intensität der Bewirtschaftung ist der jeweils empfindlichste Teil der Gewässersysteme einschließlich der Meere.

Bei wasserbaulichen Maßnahmen, der Unterhaltung und der Pflege der Gewässer sind die Belange des Naturhaushaltes und der Landespflege zu berücksichtigen.

Auf eine für den Wasserhaushalt und die Gewässergüte günstige Bodennutzung ist hinzuwirken.

4.9.2 Wasserversorgung

Wasserversorgung in Neustadt a. Rbge.

Die Wasserversorgung der Stadt Neustadt a. Rbge. erfolgt durch den Wasserverband Garbsen-Neustadt a. Rbge. und durch die Stadtwerke Neustadt a. Rbge.

Der Wasserverband Garbsen-Neustadt a. Rbge. bezieht das Trinkwasser aus dem Wasserwerk Hagen. Er versorgt mit dem in Hagen genommenen Wasser das gesamte Stadtgebiet bis auf die Kernstadt, Suttorf und Poggenhagen. Der Stadtteil Bordenau wird vom Wasserverband Garbsen-Neustadt a. Rbge. aus dem Wasserwerk Forst Esloh versorgt.

Die Stadtwerke Neustadt a. Rbge. versorgen die Kernstadt einschließlich Mecklenhorst, Suttorf und Poggenhagen mit Trinkwasser. Dieses Wasser stammt - auf dem Jahresdurchschnitt bezogen - zu 75 % von den Harzwasserwerken des Landes Niedersachsen und zu 25 % aus dem Wasserwerk Klein Heidorn. Das Wasserwerk Klein Heidorn steht je zu 50 % im Eigentum der Hastra und der Stadtwerke Neustadt a. Rbge. Das nach Neustadt a. Rbge. aus der Fernleitung gelieferte Wasser kommt unter regulären Betriebsverhältnissen ausschließlich aus den Trinkwassertalsperren des Harzes. Nur in betrieblichen Ausnahmesituationen wird vorübergehend aus dem den Harzwasserwerken gehörenden Wasserwerk Schneeren auch Neustadt versorgt. Das im Wasserwerk Schneeren gewonnene Wasser wird normalerweise in die Harzwasserfernleitung eingespeist und in Fließrichtung Bremen mit dem Trinkwasser aus den Talsperren gemischt.

Das Wasserwerk Klein Heidorn befindet sich auf dem Gelände des Flughafens Wunstorf. Die Grundwasservorkommen sind daher bei Unfällen auf dem Flughafen potentiell gefährdet.

Wasserschutzgebiet

Für den Bereich der Stadt Neustadt a. Rbge. sind für die Wasserwerke Schneeren und Hagen Trinkwasserschutzgebiete festgesetzt worden. Innerhalb dieser Schutzzonen unterliegt die Flächennutzung den allgemeinen gesetzlichen Vorschriften in Verbindung mit den Schutzgebietsbestimmungen. Diese Trinkwasserschutzgebiete sind im Flächennutzungsplan mit dem entsprechenden Planzeichen dargestellt worden.

Darüber hinaus wird in Anbetracht der sinkenden Grundwasserressourcen ein Trinkwasser-Vorranggebiet aus den Darstellungen des Entwurfes zum Landesraumordnungsprogramm 1992 (Vorranggebiet für Wassergewinnung „Schotenheide-Meerbach/ Strangbach") dargestellt. Für diesen Bereich sind alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen so abzustimmen, dass dieses Gebiet in seiner Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt wird.

Beschaffenheit des Grundwassers

Die Beschaffenheit des Grundwassers hängt in entscheidender Weise von den folgenden Faktoren ab:

- Art und Intensität der Bodennutzung,
- Art und Mächtigkeit der Deckschichten,
- Zusammensetzung und Mächtigkeit des Aquifers.

Im Falle des Wasserwerkes Hagen unterscheiden sich die Brunnen 1 und 2 von den Brunnen 4 und 5 in erster Linie durch die Zusammensetzung des Aquifers. Während die Brunnen 1 und 2 einer Gefährdung durch Nitrat ausgesetzt sind, laufen im Bereich der Brunnen 4 und 5 Selbstreinigungsprozesse ab, die zu einem nahezu nitratfreien Wasser führen, ohne dass hierdurch der Eisen- und Mangangehalt (wie z.B. im Fuhrberger Feld) oder die Härte (wie z.B. in Forst Esloh) übermäßig ansteigen.

Die Wässer aus den Talsperren des Harzes sind von Natur aus sauer, letztlich sind aber die Qualitätsverhältnisse bei Talsperrenwässern, wenn sie wie im Harz aus überwiegend bewaldeten und abwasserfrei gehaltenen Einzugsgebieten stammen, heute schon günstiger zu beurteilen, zu überschauen und unter Kontrolle zu halten als bei manchen Grundwasservorkommen.

Nitratwerte

Ein besonderes Augenmerk ist den Einflüssen aus Düngestoffen und Pflanzenschutzmitteln zu widmen. Besondere Bedeutung haben in diesem Zusammenhang die Nitratwerte im Trinkwasser.

Nitrate als solche sind nach heutigen wissenschaftlichen Erkenntnissen gesundheitlich unbedenklich. Die Problematik entsteht dadurch, dass das Nitrat teilweise in der Mundhöhle durch die normale Bakterienflora, die dort vorhanden ist, zu Nitrit reduziert wird. Und Nitrit ist eine chemisch sehr reaktive Substanz, die insbesondere im Magen mit nitrosilbaren Arminen zu sogenannten Nitrosaminen reagieren kann. Und diese Nitrosamine sind stark krebserzeugende Substanzen.

Der Grenzwert für Nitrat ist z. Zt. auf 50 mg/l festgesetzt.

Während im Wasserwerk Schneeren der Nitratwert im Mittel 9 mg/l weit unterhalb des Grenzwertes liegt, und auch das Wasserwerk Klein Heidorn Mittelwerte von ca. 10 mg/l vorweist, sind die Brunnen 1 und 2 des Wasserwerkes Hagen nitratgefährdet. Die Nitratkonzentration des vom Brunnen 2 geförderten Wassers ist von ca. 23 mg/l (1976) auf 45 mg/l (1988) angestiegen. Durch Mischung mit den fast nitratfreien Brunnen 3 und 4 ergab sich 1992 beispielsweise ein Mittelwert von 18 mg/l für das Wasserwerk Hagen.

Pflanzenschutzmittel sind in letzter Zeit vermehrt bei Trinkwasseranalysen nachgewiesen worden. Pestizide wie Atrazin, die Metaboliten Simazin und Propazin und Alachlor sind über Jahre auf die Felder verteilt worden und tauchen jetzt erst nach der Wanderung durch die Bodenschichten im Grundwasser auf.

Für die Wasserwerke in Neustadt a. Rbge. liegen bisher keine Anhaltspunkt für Gefährdungspunkte vor, aus denen kurzfristig wesentliche Beeinträchtigungen erwachsen könnten. Gleichwohl sind die Verhältnisse intensiv zu beobachten, um Gefährdungen der Gesundheit auszuschließen.

Schutz des Grundwassers

Die Wasserversorgungsunternehmen sind jedoch nicht als „Reparaturbetriebe" für verunreinigtes Grundwasser anzusehen. Auch in diesem Bereich sollte das Verursacherprinzip gelten und durchgesetzt werden. Der Schutz des Grundwassers beginnt mit dem Schutz der Flächen, unter denen eine Grundwasserneubildung stattfindet. Um diesen Schutz zu gewährleisten, sollte das gesetzliche Instrumentarium in vollem Umfange angewendet werden. Insbesondere ist auf das Wasserhaushaltsgesetz und den niedersächsischen Gülleerlaß zu verweisen.

Weiter ist der Gesetzgeber aufgefordert, die Produktion und den Einsatz grundwassergefährdender Pflanzenschutzmittel zu verbieten.

In diesem Zusammenhang wird auf den Landschaftsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. verwiesen, in dem unter dem Abschnitt 5 die Bewertung der ökologisch verträglichen Nutzungseignung als Grundlage für den Schutz von Boden und Wasser dargestellt ist.

4.9.3 Schmutzwasserbeseitigung

Mehrjahresprogramm Schmutzwasserbeseitigung

Für die Schmutzwasserbeseitigung der Stadt Neustadt a. Rbge. wurde im Jahre 1979 ein Mehrjahresprogramm aufgestellt, mit dem Ziel, bis 1995 alle Stadtteile an die öffentliche Entwässerungsanlage anzuschließen. Bei einer Fortschreibung im Juli 1988 wurde der Anschluss von Siedlungssplittern in dieses Programm aufgenommen. Der Anschluss von außerhalb geschlossener Bebauungen liegender Siedlungssplitter soll, um den Forderungen des Gesetzgebers im Hinblick auf Umweltschutz und Reinhaltung der Gewässer nachzukommen, fortgesetzt werden.

Dieses umfangreiche Programm sollte dazu führen, dass der Anschlussgrad an die zentralen Entwässerungsanlagen in Neustadt a. Rbge. im Jahre 1994 bei 99,25 % der Bevölkerung liegt. Zum Vergleich dazu waren in Niedersachsen im Jahre 1986 rund 85 % der Bevölkerung an biologische Kläranlagen bei einem angestrebten Ziel von 95 % angeschlossen. Die Stadt Neustadt a. Rbge. liegt damit trotz ihrer ungünstigen Siedlungsstruktur erheblich über dieser Zielsetzung.

Planungen der Wasserbehörden

Der Ausbau der zentralen Abwasserbeseitigungsanlagen der Stadt Neustadt a. Rbge. entspricht dem Abwasserbeseitigungsplan „Untere Leine" für den Regierungsbezirk Hannover. Dieser Abwasserbeseitigungsplan konkretisiert die überörtlichen Zielvorstellungen der Abwasserbeseitigung für das Gebiet „Untere Leine" unter Beachtung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung und insbesondere der Regionalen Raumordnungsprogramme. Die Wasserbehörden haben auf die Verwirklichung des Planes hinzuwirken und ihren Entscheidungen die darin konkretisierten Zielvorstellungen über die geordnete Abwasserbeseitigung zugrunde zu legen. Die Verwirklichung des Abwasserbeseitigungsplanes erfordert weitere Maßnahmen und Entscheidungen sowohl des Abwasserbeseitigungspflichtigen als auch der Wasserbehörden. Die Träger der Abwasserbeseitigung sollen sich bei ihren eigenen Planungen und Maßnahmen auf die genannten Zielvorstellungen einstellen.

Für das Gebiet des Abwasserbeseitigungsplanes „Untere Leine" bestehen darüber hinaus ein wasserwirtschaftlicher Rahmenplan und der Bewirtschaftungsplan „Untere Leine“

Der Bewirtschaftungsplan „Untere Leine“ fordert grundsätzlich, dass für alle Gewässer im Planbereich, die für Abwassereinleitungen aus zentralen Kläranlagen in Frage kommen, die Nutzungsklasse B_1 angestrebt werden soll.

Gewässergüte

Dagegen zeigt die Prognose der erreichbaren Nutzungsklassen, dass in den Hauptgewässern mit wirtschaftlichem Aufwand allenfalls die Nutzungsklasse B_2 erreicht werden kann. Die Nutzungsklasse B_2 erlaubt folgende Nutzungen:

1. Wassersport
2. Uferrandnutzung
3. Kühlwasserentnahme
4. Branchenspezifische Betriebswasserentnahme
5. Niederschlagswassereinleitung aus bebauten Gebieten

Die Güteparameter eines Gewässers der Nutzungsklasse B_2 sollen folgenden Werten entsprechen:

Sauerstoffsättigung:	mehr als	50	%
Sauerstoffgehalt:	mehr als	4	mg/l
Temperatur:	unter	25	Grad
BSB_5	unter	10	mg/l
CSB:	unter	30	mg/l
Nitratstickstoff:	unter	20	mg/l
Ammoniumstickstoff:	unter	2	mg/l
Phosphor:	unter	2	mg/l
Chlorid:	unter	400	mg/l

Nach der Güteklasseneinteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Wasser (LAWA) sind Nutzungsklasse B_2 und Gewässergüteklasse II - III (kritisch belastet) etwa vergleichbar.

Für die Bemessung von Abwasseranlagen sind die Wassermengen und Schmutzstoffkonzentrationen ausschlaggebend. Die täglich anfallende häusliche Abwassermenge eines Einwohners beträgt zurzeit 150 l, sie wird sich auch in Zukunft nicht wesentlich erhöhen. Als maßgebender Parameter der Verschmutzung wird der biochemische Sauerstoffbedarf (BSB_5) angesehen. Die im häuslichen Abwasser eines Einwohners enthaltene Schmutzmenge ist bei künftigen Planungen mit 60 g/d BSB_5 anzusetzen.

Vor der Behandlung industrieller und gewerblicher Abwässer sind Untersuchungen nach physikalischen und chemischen Verfahren notwendig.

Entsorgungsräume Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung der Stadt Neustadt a. Rbge. ist in vier Entsorgungsräume eingeteilt:

Kläranlage Empede

1. Der Entsorgungsraum Neustadt a. Rbge. ist das Einzugsgebiet der Kläranlage Empede mit einer Ausbaugröße von 45.000 EGW. Angeschlossen sind die Entwässerungsbereiche Neustadt a. Rbge., Suttorf, Empede, Himmelreich, Mecklenhorst, Heinenwinkel, Hachland, Poggenhagen, Moordorf und Barloh.

Vorfluter für die Kläranlage Empede ist der Hauptvorfluter Totes Moor (Leine-Aller-Weser).

2. Der Entsorgungsraum Mardorf umfasst die Kläranlage Mardorf (15.000 EGW) für die Stadtteile Mardorf und Schneeren mit den Wochenendhausgebieten am Nordufer des Steinhuder Meeres und dem Campingplatz Bannsee.

Kläranlage Mardorf

Vorfluter für die Kläranlage Mardorf ist der Nordbach (Meerbach-Weser). Der Entsorgungsraum ist durch die vorhandene Kläranlage vollständig entsorgt, mittelfristig sind Ausbaumaßnahmen zur Sicherstellung von Stickstoffabbau und Phosphorelimination bei Höchstbelastung in den Sommermonaten erforderlich.

3. Entsorgungsraum Basse

Kläranlage Basse

Der Entsorgungsraum Basse mit den Entwässerungsbereichen Mariensee, Basse, Scharnhorst, Otternhagen, Scharrel, Bevensen, Büren, Metel einschl. Campingplatz, Eilvese, Hagen, Dudensen, Borstel, Laderholz, Lutter, Nöpke, Wulfelade, Evensen, Welze und Averhoy wird durch die Kläranlage Basse (15.000 EGW) entsorgt. Sämtliche genannten Bereiche verfügen dann über eine voll ausgebaute Kanalisation im Trennsystem.

Vorfluter der Kläranlage ist die Leine (Aller-Weser). Nach dem Endausbau der Kläranlage werden der Stickstoffabbau und die Phosphatelimination durch die Bemessungswerte gewährleistet.

4. Entsorgungsraum Helstorf

Kläranlage Helstorf

Der Entsorgungsraum Helstorf wird durch die Kläranlage Helstorf (10.000 EWG) entsorgt.

Die Kläranlage Helstorf entsorgt z. Zt. die Stadtteile Helstorf einschl. Kaserne Luttmersen, Vesbeck und Esperke einschl. Warmeloh und Luttmersen.

Das alte Klärwerk Helstorf wurde durch einen Neubau nordöstlich der Ortslage ersetzt, der 1996 in Betrieb genommen wurde. Die Stadt Neustadt a. Rbge. beabsichtigt, die Stadtteile Stöckendrebber, Niedernstöcken, Brase, Mandelsloh und Amedorf ab 2001 an die neue Kläranlage in Helstorf anzuschließen.

Bei allen 4 Kläranlagen der Stadt Neustadt a. Rbge. werden die Forderungen der „weitergehenden Abwasserreinigung" nach
- weitergehender Nitrifikation
- geregelter Denitrifikation
- wirksamer Phosphatelimination

erfüllt. Darüber hinaus sind die Anlagen so konzipiert, dass die ab 1999 international geltende Richtlinie des Rates der Europäischen Gemeinschaft für Gesamt-Stickstoff-Gehalte mit < 15 mg/l unterschritten wird.

Im Flächennutzungsplan werden die Standorte der Kläranlagen und Hauptpumpwerke und die Abwassertransportleitungen zwischen den einzelnen Ortsteilen dargestellt.

4.9.4 Klärschlammverwertung

Klärschlamm-verwertung

Die Klärschlammverwertung im Landbau stellt die einfachste und wirtschaftlichste Lösung dar. Leider wurde in der Vergangenheit dem Umweltschutz vielerorts zuwenig Wert beigemessen, so dass unnötige Gewässer- und Bodenbelastungen entstanden, weil Klärschlämme in nicht ausreichend abgedichteten Deponien abgelagert wurden oder in zu großer Menge auf die landwirtschaftlich genutzten Flächen aufgebracht wurden. In diesem Zusammenhang wird wiederum auf den Landschaftsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. hingewiesen, der sich unter Ziffer 5 wissenschaftlich mit der Bewertung der ökologisch verträglichen Nutzungseignung als Grundlage für den Schutz von Boden und Wasser u.a. auch mit dem Problem des Klärschlamms auseinandersetzt.

Die Klärschlammverordnung hat den überwiegenden Teil der Klärwerksbetreiber veranlasst, die Landbauaußenstelle in Hannover zur Aufstellung von Fachgutachten einzuschalten. Diese Gutachten beinhalten die landwirtschaftliche Verwertung des Klärschlammes, den erforderlichen Flächennachweis aufgrund der begrenzten Aufbringungsmenge und die notwendigen Bodenuntersuchungen. Parallel hierzu werden die Klärschlämme auf Schwermetallgehalte und Pflanzennährstoffe durch die „Landwirtschaftliche Untersuchungs- und Forschungsanstalt" (LUFA), Hameln, der Landwirtschaftskammer Hannover untersucht.

Fäkalschlamm

Der Fäkalschlamm aus Hauskläranlagen wird bei der Stadt Neustadt a. Rbge. über die Kläranlage Empede entsorgt und gereinigt.

Klärschlamm-entsorgung

Als Alternativen werden zurzeit die Deponierung der Schlämme und die thermische Behandlung diskutiert.

Die Forderung der Landesregierung, nicht landwirtschaftlich zu verwertenden kommunalen Klärschlamm unschädlich für die Umwelt abzulagern und in keinem Falle zu verbrennen, wird allgemein so nicht akzeptiert.

Ob die unschädliche Deponierung für die Umwelt für jetzt und in Zukunft besser ist als eine thermische Behandlung (Verbrennung) mit entsprechenden Filteranlagen, sollte offen bleiben und nach dem jeweiligen Stand der Technik und dem jeweilig geltenden Recht beurteilt werden. Hierneben steht das Verbot einer Verbrennung von Klärschlamm im Widerspruch zu der mit dem Entwurf der TA-Siedlungsabfall verbundenen indirekten Festlegung der thermischen Vorbehandlung von Siedlungsabfällen.

Unter Abfallexperten (Sachverständigenrat für Umweltfragen) ist es weitgehend unstrittig, dass nach derzeitigem Stand der Technik nur thermisch vorbehandelter Abfall zur Reduzierung des Deponievolumenbedarfs und zur Verringerung des Gefährdungspotentials durch Schadstoffentfrachtung und Schadstoffumwandlung führt.

Sollte es in den nächsten Jahren dazu kommen, dass der Klärschlamm nicht mehr oder nicht vollständig auf landwirtschaftliche Flächen aufgebracht werden kann, sind der Landkreis Hannover bzw. die Nds. Landesregierung gefordert, entsprechende Einrichtungen zur Klärschlammentsorgung zu schaffen, da in den einzelnen Gemeinden nicht ausreichende Schlammengen zur Betreibung eigener Anlagen anfallen und entsprechende Anlagen von einzelnen Gemeinden auch nicht finanzierbar sind.

4.9.5 Oberflächenentwässerung (Niederschlagswässer)

Hauptvorfluter Leine

Hauptvorfluter im Bereich der Stadt Neustadt a. Rbge. ist die Leine, die das Gemeindegebiet von Norden nach Süden stark mäandrierend durchfließt. Die Leine ist ein Gewässer I. Ordnung. Sie mündet unterhalb von Schwarmstedt in die Aller, die wiederum in die Weser mündet. Die Gewässerqualität ist aufgrund zahlreicher Einleitungen, die teilweise schon im Oberlauf erfolgen, nur der Güteklasse II-III zuzuordnen.

Gewässergüte

Für die meisten Fließgewässer im Bereich der Stadt Neustadt a. Rbge. ergibt sich die Gewässergüteklasse II-III (kritisch belastet). Die Güteklasse III (stark verschmutzt) ist hauptsächlich an kleinen, abflussschwachen Gewässern zu finden. Insgesamt ist eine Nivellierung der Gewässergüte hin zur Klasse II-III zu beobachten. Zum einen ist die Reinigungsleistung der Kläranlagen der Stadt Neustadt a. Rbge. bezüglich der organischen, sauerstoffzehrenden Stoffe im allgemeinen so weit verbessert worden, dass mit Ausnahme einiger sehr abflussschwacher Gewässer hierdurch kaum noch größere Belastungen vorliegen, zum anderen hat der Naturnähegrad der Gewässer einen wesentlichen Einfluss auf den Sauerstoffhaushalt und somit auch auf die Gewässergüteklasse. Die fehlende Naturnähe der meisten Gewässer läßt derzeit eine weitere Verbesserung der Gewässergüte nicht zu.

Niederschlagsgebiete

Das Gemeindegebiet der Stadt Neustadt a. Rbge. berührt aufgrund der natürlichen topographischen Verhältnisse drei große Niederschlagsgebiete:

- Untere Leine
- Meerbach-Führse
- Alpe-Schwarze Riede

Die in diesen Niederschlagsgebieten als Vorflut dienenden Fließgewässer werden von gleichnamigen Unterhaltungsverbänden wasserwirtschaftlich gepflegt und unterhalten.

A) Unterhaltungsverband „Untere Leine"

1. <u>Mastengraben II. Ordnung, Hallerbruchgraben und Kleiner Graben III. Ordnung</u>

Mastengraben

Der Mastengraben ist ein Gewässer II. Ordnung und dient für einen Teil des Stadtteiles Stöckendrebber mit dem Einzugsgebiet des „Kleinen Grabens" als Vorfluter für die Oberflächenentwässerung. Der Kleine Graben fängt als Straßengraben an der L 191 im Stadtteil Stöckendrebber an und fließt dann in nördlicher Richtung durch Wald und Ackerland in den Mastengraben. Der Mastengraben ist in einem ordnungsgemäßen Zustand. Der Kleine Graben ist in einem ungenügenden Ausbauzustand. Sollte für Stöckendrebber eine systematische Oberflächenentwässerung notwendig werden, ist das Gewässer erst auszubauen. Der Hallerbruchgraben dient überwiegend nur zur Entwässerung von land- und forstwirtschaftlichen Flächen.

Hallerbruchgraben

Diese Gräben können wegen überwiegender Trockenheit nicht in eine Gewässergüteklasse eingestuft werden.

2. Stöckendrebber, Maschgraben - Gewässer III. Ordnung

Maschgraben

Der Maschgraben verläuft östlich der Ortslage in der Leinemasch und dient für einen Teil von Stöckendrebber als Vorfluter für das Oberflächenwasser.

Er ist in einem guten ausgebauten Zustand. In seinem Einzugsgebiet ist das Entwässerungsnetz noch auszubauen.

3. Niedernstöcken, Niedernstöckener Maschgraben - Gewässer II. Ordnung

Niedernstöckener Maschgraben

Der Niedernstöckener Maschgraben ist von der Kläranlage bis zur Leine ein Gewässer II. Ordnung und im Oberlauf ein Gewässer III. Ordnung. Sämtliches Oberflächenwasser des Stadtteiles Niedernstöcken wird über die Regenwasserkanalisation in ihn eingeleitet. Das Gewässer ist gut ausgebaut, hat aber durch die natürliche Oberflächengestaltung ein sehr geringes Gefälle und neigt daher zum Rückstau. Auch dieser Graben fällt im Sommer trocken.

4. Esperke, Nieder Maschgraben - Gewässer II. Ordnung

Nieder Maschgraben

Der Esperker Maschgraben ist von der Leine bis zur Kreisstraße 5 von Esperke nach Niedernstöcken ein Gewässer II. Ordnung und dient als Vorfluter für die Entwässerung des Stadtteiles Esperke. Oberhalb der Kreisstraße und im Ortsteil Warmeloh sind die Gräben Gewässer III. Ordnung. In dem Stadtteil Esperke gibt es noch keine Regenwasserkanalisation. Die vorhandenen gutausgebauten Gewässer sind für die Ableitung des Oberflächenwassers ausreichend. Dieser Graben ist überwiegend trocken gefallen, daher kann keine Bewertung der Gewässergüte erfolgen.

5. Große Beeke - Gewässer II. Ordnung

Große Beeke

Die Große Beeke fließt nördlich der Ortslage Vesbeck in die Leine. 400 m vor der Einmündung fließt der Schiebecksgraben, auch ein Gewässer II. Ordnung, in die Große Beeke. Der Stadtteil Vesbeck ist teilweise mit einer Regenwasserkanalisation und teilweise mit offenen Gräben an die beiden Gewässer II. Ordnung angeschlossen. Die noch vorhandenen Gräben sind Straßengräben an der L 193. Die Oberflächenentwässerung ist für die gesamte Ortslage gesichert. Die Vorfluter sind gut ausgebaut.

Die Große Beeke ist in die Gewässergüteklasse II-III eingestuft, der Schiebecksgraben ist unterhalb der Ortschaft Vesbeck stark verschmutzt (Güteklasse III).

6. Stadtteil Helstorf

Der Stadtteil Helstorf besitzt teilweise eine Regenwasserkanalisation, welche direkt in die Leine-Gewässer I. Ordnung einmündet. Bei neuen Baugebieten ist eine Überprüfung der vorhandenen Regenwasserkanalisation erforderlich.

7. Jürsenbach, Lehmkuhlgraben - Gewässer II. Ordnung

Jürse

Die Jürse ist Vorfluter für die Regenwasserkanalisation der Kasernenanlage Luttmersen.

Da die Jürse nicht ausgebaut ist, musste von der Bundeswehr ein Regenrückhaltebecken angelegt werden. Der Bach ist in die Gewässergüteklasse II-III eingestuft.

Der Lehmkuhlgraben fließt nordwestlich der Ortslage Luttmersen; er ist gut ausgebaut und für die Ableitung des Oberflächenwassers und den Ablauf der Kläranlage Luttmersen ausreichend. Der Stadtteil Luttmersen hat keine Regenwasserkanalisation.

8. Seegraben - Gewässer II. Ordnung

Seegraben

Der Seegraben beginnt an der Gemarkungsgrenze Evensen/Welze und läuft in nordöstlicher Richtung an den Stadtteilen Welze, Amedorf und Mandelsloh vorbei in die Leine. In Amedorf wird der Seegraben für die Nutzung als Freibad angestaut. In den Stadtteilen Welze und Amedorf ist nur im Bereich der Landesstraße 191 eine Regenwasserkanalisation vorhanden. Die Notwendigkeit einer systematischen Regenwasserkanalisation ist nicht gegeben. Der Stadtteil Mandelsloh besitzt eine Regenwasserkanalisation, die in den Seegraben mündet. Der Seegraben ist ein gut ausgebautes Gewässer, der das anfallende Oberflächenwasser noch gefahrlos abführen kann. Am Auslauf zur Leine befindet sich ein Schöpfwerk des Wasser- und Bodenverbandes, um bei Leinehochwasser für ausreichende Vorflut zu sorgen.

Sollten in seinem Niederschlagsgebiet weitere Bebauungsgebiete ausgewiesen werden, so müßten in der Gemarkung Mandelsloh Regenrückhaltebecken angelegt werden.

Die Wasserqualität des Seegrabens entspricht der Gewässergüteklasse II-III.

9. Schelpwischgraben - Gewässer II. Ordnung

Schelpwischgraben

Der Schelpwischgraben beginnt nordwestlich der Ortslage Evensen und fließt östlich davon in die Leine. Der Schelpwischgraben ist ausgebaut und kann das vor der Ortslage durch Gewässer III. Ordnung abgeleitete Oberflächenwasser schadlos abführen. Der Bau einer Regenwasserkanalisation ist nicht erforderlich. Der Graben hat die Gewässergüteklasse II-III.

10. Hagener Bach - Gewässer II. Ordnung

Hagener Bach

Der Lauf des Hagener Baches beginnt nordwestlich der Ortslage Hagen und ist bereits im oberen Abschnitt ausgebaut und begradigt. Die Wasserführung ist sehr gering, in den Sommermonaten fällt das Gewässer bis etwa Höhe Fuchsberg trocken. Durch oberflächennahe Grundwasserzutritte weist der Abschnitt vom Fuchsberg bis zur Mündung in die Leine eine ständige Wasserführung auf. Am südlichen Ortsrand von Mariensee wird der Hauptanteil des Niedrigwasserabflusses durch eine Regulierklappe über den künstlichen Gewässerlauf Umleiter Hagener Bach in die Leine geleitet. Bei Hochwasser wird das Wasser über den alten Lauf des Hage-

ner Baches südlich Wulfelade abgeführt. An den Mündungen des Hagener Baches und des Umleiters Hagener Bach befinden sich Rückstauklappen, am Hagener Bach ist ein Schöpfwerk vorhanden.

Die Stadtteile Hagen und Wulfelade haben nur teilweise, Mariensee im gesamten Ort eine Regenwasserkanalisation. Bei Ausweisung neuer Baugebiete sind diese mit einer Regenwasserkanalisation zu versehen. Der Hagener Bach ist von der L 191 bis zur Leine ordnungsgemäß ausgebaut und in der Lage, noch weiteres Oberflächenwasser aus evtl. Baugebieten aufzunehmen. Für den Stadtteil Hagen ist ohne Ausbau des Hagener Baches zwischen Hagen und Mariensee eine weitere größere Bebauung nicht mehr möglich. Es ist vorgesehen, als Abhilfe mehrere Regenwasserrückhaltebecken anzulegen.

11. Gussengraben - Gewässer III. Ordnung

Gussengraben

Der Gussengraben ist in dem Stadtteil Empede die Vorflut für die Regenwasserkanalisation. Das Gewässer befindet sich in einem schlechten Unterhaltungszustand, was zu Problemen bei der Ableitung der Oberflächenwasser der vorhandenen Regenwasserkanalisation führt. Grabenausbau und regelmäßige Unterhaltung sind hier dringend erforderlich.

Empeder Beeke, Riethegraben

Die Empeder Beeke - Gewässer II. Ordnung - und der Riethegraben dienen nur der Entwässerung von land- und forstwirtschaftlichen Flächen. Beide Bäche sind in die Güteklasse I-II eingestuft.

12. Auter - Gewässer II. Ordnung

Auter

Das Niederschlagsgebiet der Auter umfasst Einzugsgebiete vieler Gewässer II. Ordnung und spielt daher bei der Oberflächenentwässerung im Stadtgebiet eine große Rolle. Südlich vom Stadtteil Otternhagen tritt sie in das Stadtgebiet und mündet nördlich von Averhoy in die Leine.

Der obere Fließabschnitt der Auter vom Ellernbruchgraben bis zur Ortslage Otternhagen ist kritisch belastet (Güteklasse II-III). In dem Fließabschnitt von Otternhagen bis zur Mündung in die Leine besteht eine Wasserqualität der Güteklasse II.

Alte Auter, Wätering

Der Stadtteil Otternhagen wird durch RW-Kanäle in der Otternhagener Straße und verschiedenen Gewässern III. Ordnung entwässert. Die Einleitung in die Auter erfolgt über die „Alte Auter" und die „Wätering“ - Gewässer II. Ordnung. Die vorhandenen Gewässer III. Ordnung und auch die „Alte Auter" sind gut ausgebaut.

Neue Auter

Der Stadtteil Scharrel führt sein Oberflächenwasser über Gewässer III. Ordnung der „Neuen Auter" - Gewässergüteklasse II-III zu. Die „Neue Auter" - ein Gewässer II. Ordnung - fließt östlich der Ortslage Scharrel vorbei und mündet westlich von ihr, nördlich des Stadtteiles Otternhagen in die Auter. Die Gewässer III. Ordnung sind nicht ausgebaut und oft nicht in der Lage, die Niederschläge schadlos abzuführen.

Eine Sanierung in Form einer Verrohrung und Grabenausbaues ist unbedingt für die Zukunft erforderlich. Die „Neue Auter" kann das eingeleitete Regenwasser schadlos aufnehmen.

Der Stadtteil Metel führt sein Oberflächenwasser über Gewässer III. Ordnung der Auter zu. In der Ortslage ist kein RW-Kanal vorhanden. Das Oberflächenwasser wird über Straßenseitengräben und andere Gräben mehr oder minder gut abgeleitet. Für die Zukunft ist für Metel eine systematische RW-Kanalisation und ein Ausbau der Gewässser III. Ordnung bis zur Auter erforderlich.

Der Stadtteil Averhoy entwässert teilweise direkt in die Leine oder Auter. Es sind keine besonderen Aufgaben für die Oberflächenentwässerung erforderlich.

Der Stadtteil Basse entwässert wie Averhoy teilweise direkt in die Leine und über einen Graben III. Ordnung in die Auter. Wenn keine erheblichen neuen Bebauungen erfolgen, ist ein Ausbau der vorhandenen Anlagen nicht erforderlich.

Auterausbau

Der Ausbau der Auter ist als unbefriedigend zu bezeichnen. Außer den Stadtteilen aus Neustadt a. Rbge. ist sie auch noch als Vorfluter für Stadtteile von Langenhagen, Garbsen und Gemeinde Wedemark wirksam. Es kommt bei starken Regenfällen vor, dass die Auter Überschwemmungen verursacht. Ein Umbau bzw. eine Renaturierung der Auter im Gebiet der Stadt Neustadt a. Rbge. wird zurzeit vorgenommen.

13. Suttorfer Bruchgraben - Gewässer II. Ordnung

Suttorfer Bruchgraben

Der Suttorfer Bruchgraben beginnt westlich des Ortsteiles Mecklenhorst und fließt in nördlicher Richtung – bei dem Stadtteil Suttorf - in die Leine. Er fällt in einigen Jahreszeiten trocken. Von dem Stadtteil Suttorf ist nur ein Teil im Bereich östlich der Kleinen Straße, der Suttorfer Straße bis zur Straße Auf dem Or über Gewässer III. Ordnung zum Suttorfer Bruchgraben hin angeschlossen. Der Rest des Stadtteiles wird über ein Gewässer III. Ordnung direkt in die Leine entwässert. Dieser Graben ist in einem guten Ausbauzustand. Für eine ordnungsgemäße Ableitung des Oberflächenwassers ist aber eine Sanierung und Bereinigung des vorhandenen Entwässerungssystems erforderlich. Die kleinen Gräben sind jetzt schon teilweise bei der Ableitung überfordert.

Der Ortsteil Mecklenhorst ist durch kleine Gräben an den Suttorfer Graben angeschlossen. Die vorhandenen Entwässerungsanlagen genügen der jetzigen Bebauung zur gefahrlosen Oberflächenentwässerung.

14. Benkenwiesengraben und Horster Bruchgraben - Gewässer II. Ordnung

Benkenwiesengraben

Der Benkenwiesengraben dient überwiegend für die Oberflächenentwässerung von landwirtschaftlich genutzten Flächen. Er mündet nördlich des Stadtteiles Bordenau in die Leine und ist seinen Aufgaben voll gewachsen. Er fällt zu bestimmten Jahreszeiten trocken. Der Graben C Bordenau konnte der Gewässergüteklasse II-III zugeordnet werden.

Horster Bruchgraben

Der Horster Bruchgraben entspringt westlich der Straße Berenbostel – Osterwald o.E. und mündet im südlichen Teil des Stadtteil Bordenau in die Leine. Über ihn entwässern die bebauten Flächen südlich der Straße „Am Leineufer". Die Entwässerung erfolgt über Regenwasserkanäle und Gewässer III. Ordnung. Die Entwässerungsanlagen und auch der Horster Bruchgraben sind in einem guten Zustand. Die Oberflächenentwässerung

ist gesichert.

Der überwiegende Teil von Bordenau ist durch einen Hochwasserdeich gegen Leinewasser gesichert und entwässert über ein Gewässer III. Ordnung direkt in die Leine.

Dieser Graben ist ausreichend für die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers. Bei Hochwasser der Leine wird das Niederschlagswasser durch ein Schöpfwerk aus dem eingedeichten Stadtteil zur Leine gepumpt.

Der überwiegende Teil des Ortes wird durch eine RW-Kanalisation erschlossen, die bei weiteren Bauvorhaben aber in bezug ihrer Leistung und ihres Zustandes überprüft werden muss.

Der Horster Bruchgraben wird der Gewässergüteklasse II-III zugeordnet.

15. Schiffgraben - Gewässer II. Ordnung

Schiffgraben

Der Schiffgraben ist der Vorfluter zur Abführung des Oberflächenwassers aus dem Stadtteil Poggenhagen – Moordorf und dem Hachland. Als Zubringer dienen Gewässer III. Ordnung und Regenwasserkanäle. Die Hauptleitung liegt an der B 442 in dem Fahrradweg. Der Schiffgraben beginnt östlich der Kreisstraße und fließt in nördlicher Richtung dann in die Leine. Der Schiffgraben ist stark verschmutzt (Güteklasse III), die 1997 erfolgte Stillegung der Kläranlage Poggenhagen wird mittelfristig zu einer Verbesserung der Wasserqualität führen.

Das Oberflächenwasser aus dem Gebiet östlich der B 442 – Fliegerstraße, Bahnhofstraße, Lindenallee, Pflaumenallee wird über Regenwasserkanalisation und einem Gewässer III. Ordnung in die Leine abgeleitet. Die vorhandenen Leitungen und auch der Graben entsprechen den Anforderungen.

16. Hauptvorfluter Totes Moor - Gewässer II. Ordnung

Hauptvorfluter Totes Moor

Der Hauptvorfluter Totes Moor beginnt ca. 300 m östlich des Steinhuder Meeres, fließt in nordöstlicher Richtung bei der Kläranlage Neustadt a. Rbge. in die Leine. Der Hauptvorfluter dient für Teile von Poggenhagen, Empede, Neustadt a. Rbge. und dem Flugplatz Wunstorf sowie für den Stadtteil Eilvese ganz als Vorfluter zur Ableitung des Oberflächenwassers. Die Zuführung des Oberflächenwassers erfolgt durch verschiedene Gewässer II. und III. Ordnung.

Das Oberflächenwasser vom Flugplatz Wunstorf wird über den Graben am Klein Heidorner Damm - Gewässer II. Ordnung – zugeleitet. Aus dem Stadtteil Poggenhagen werden Gebiete aus Moordorf über den „Graben am Boumannweg" und einem Gewässer III. Ordnung zum Hauptvorfluter entwässert.

Aus der Kernstadt Neustadt a. Rbge. wird das Oberflächenwasser aus dem westlich der Bundesbahnstrecke Hannover-Bremen gelegenen Gebiet, mit Ausnahme eines kleinen Teils der Landwehr und Königsberger-, Danziger- und Saarstraße, über den „Alten Lauf des Hauptvorfluters" und mehrere Gewässer III. Ordnung zum Hauptvorfluter geleitet.

Der Stadtteil Eilvese entwässert über den Eilveser Bach – Gewässer II. Ordnung - zum Hauptvorfluter Totes Moor.

Eilveser Bach

Der Eilveser Bach als Vorfluter für die Oberflächenentwässerung des Stadtteiles Eilvese ist nicht ausgebaut und hat in seinem Oberlauf ein sehr kleines Abflussprofil. Er ist bei der jetzigen Bebauung an seine Leistungsfähigkeit angelangt. Bei der Ausweisung von neuen Baugebieten ist ein Ausbau des Eilveser Baches, die Anlage eines Regenrückhaltebeckens oder die Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken erforderlich.

Der Hauptvorfluter Totes Moor ist in einem guten Ausbauzustand und in der Lage, die Oberflächenentwässerung aus seinem Niederschlagsgebiet schadlos abzuführen.

Die Wasserqualität wird im Oberlauf mit Güteklasse III und im Unterlauf mit Güteklasse II-III klassifiziert.

B. Unterhaltungsverband "Meerbach-Führse"

17. Steinhuder Meer - Meerbach - Gewässer II. Ordnung

Steinhuder Meer

In dem Einzugsgebiet des Steinhuder Meeres mit dem Meerbach, der bei Nienburg in die Weser mündet, liegen die Stadtteile Mardorf mit dem Wochenendhausgebiet und Schneeren.

Meerbach

Der Meerbach ist der Ablauf des Steinhuder Meeres. Die aus dem Flachsee abfließende Wassermenge wird über ein Abschlussbauwerk reguliert. Da der Meerbach zwischen dem Wehr und Rehburg so gut wie kein Einzugsgebiet besitzt, entspricht der Abfluss in diesem Fließabschnitt den Wassermengen, die aus dem Steinhuder Meer abgelassen werden. Da im Sommer nur geringe Wassermengen abgelassen werden, kommt es im Meerbach gelegentlich zu Verschlammungen. Der Meerbach kann daher nur in die Wassergüteklasse III eingestuft werden.

Das Oberflächenwasser des Stadtteiles Mardorf (alter Ort) wird über ein Gewässer II. Ordnung, das südlich der Ortslage beginnt und am Holunderweg östlich der Mardorfer Warte in das Steinhuder Meer mündet, zugeleitet. Der Graben ist nicht ausgebaut und seine Leistungsfähigkeit ist erreicht.

Ein Ausbau bei weiterer Bebauung in seinem Einzugsgebiet ist somit erforderlich. Das Wochenendgebiet entwässert über Gräben oder Rohrleitungen direkt in das Steinhuder Meer. Für den Ausbau der Oberflächenentwässerung ist von der Stadt Neustadt a. Rbge. ein Gutachten in Auftrag gegeben worden, dass seit 1988 vorliegt. In diesem Oberflächenentwässerungsplan sind u.a. zwei Regenwasserrückhaltebecken und ein Absetzteich vor dem Einlauf in das Steinhuder Meer vorgesehen. Ein Rückhaltebecken ist bereits realisiert worden.

Nordbach

Der Nordbach - Gewässer II. Ordnung - beginnt südwestlich der Ortslage Mardorf und mündet bei Rehburg in den Meerbach. Er dient als Vorfluter für die Kläranlage Mardorf und in einem geringen Umfang für den Stadtteil Mardorf. Der Nordbach ist Bestandteil eines künstlichen Systems zur Entwässerung der Meerbruchwiesen. Seine Wasserqualität ist als Güteklasse

II-III eingestuft.

Strangbach

Aus der Gemarkung Schneeren wird das Oberflächenwasser durch den Strangbach in den Meerbach abgeleitet. Die Gräben sind in einem guten Ausbauzustand und daher auch leistungsfähig.

Oberflächenentwässerung Schneeren

Der Stadtteil Schneeren hat für seine Ortslage keine Vorflut für das Oberflächenwasser. Es wird durch mehrere kleine Gräben gesammelt und außerhalb der Ortslage versickert. Dieses war wohl in der Vergangenheit noch zulässig und ausreichend. Durch die starke Bebauung und den Ausbau der Straßen, Wege und Plätze gelangten viel Sand, Oel, Benzin und andere Schadstoffe über die Gräben zur Versickerungsstelle. Die Menge des abgeleiteten Wassers hat sich ebenfalls erheblich vergrößert.

Aus diesem Grund sind die Sickerflächen verschlammt und verunreinigt. Gleichzeitig wird das Grundwasser stark gefährdet. Für den Stadtteil Schneeren ist ein Plan für die Oberflächenwasserbeseitigung erstellt worden, der für bestimmte Gebiete eine zentrale bzw. dezentrale Versickerung vorsieht.

18. Führser Mühlbach – Gewässer II. Ordnung

Führser Mühlbach

In dem Einzugsgebiet des Führser-Mühlbaches liegen die Stadtteile Borstel und Nöpke. Der Stadtteil Borstel entwässert mit den südlich der Bundesbahnstrecke Hannover-Bremen liegenden Flächen über den Landwehrgraben in den Führser Mühlbach. Die Vorflut ist ausreichend. Im Zuge des Ausbaues der Kreisstraße 302 durch den Landkreis Hannover wurde eine Vorflut geschaffen, an die auch die Oberflächenentwässerung des verbleibenden Ortsteiles angeschlossen ist.

Landwehrgraben

Nöpker Beeke

Das Oberflächenwasser aus dem Stadtteil Nöpke wird über die Nöpker Beeke - Gewässer II. Ordnung - in den Führser Mühlbach geleitet. Landwehrgraben und Nöpker Beeke sind in die Gewässergüteklasse I-II einzustufen. Die Nöpker Beeke wird zurzeit ausgebaut und ist für die Aufnahme und Ableitung dann ausreichend. Die in der Ortslage vorhandenen anderen Entwässerungsanlagen müssen zum Teil grundüberholt werden.

C. Unterhaltungsverband "Alpe-Schwarze-Riede"

19. Alpe - Gewässer II. Ordnung

In dem Niederschlagsgebiet der Alpe liegen die Stadtteile Dudensen, Laderholz, Bevensen, Lutter, Büren und Amedorf (Hof Pungemühle).

Alpe

Die Stadtteile Dudensen, Bevensen und Laderholz liegen in unmittelbarer Nähe der Alpe bzw. des Laderholzer Moorgrabens – II. Ordnung, der in die Alpe mündet und entwässern direkt über Gräben, die Gewässer III. Ordnung sind. Die vorhandenen Anlagen sind in Dudensen ohne Rücksicht auf technische Erfordernisse von Anliegern selbst gebaut. Hier wird eine Sanierung erforderlich werden. Sonst sind die Anlagen ausreichend.

Lutterer Dorfbach

Der Stadtteil Lutter wird durch den Lutterer Dorfbach - II. Ordnung, der nördlich der Ortslage beginnt und in die Alpe mündet, entwässert. Der Graben im Ort entlang der Landesstraße 383 ist in nicht ordnungsgemäßem Zustand. Der Graben müßte verrohrt werden und die Straßenent-

wässerung über Halbschalen und Regenwassereinläufe erfolgen.

In den Stadtteilen Bevensen, Laderholz und der Pungemühle ist die Oberflächenentwässerung über Gräben - Gewässer III. Ordnung - gesichert.

Im Stadtteil Büren sind aufgrund der topographischen Gegebenheiten und des Bodenaufbaues zurzeit und in naher Zukunft keine Anlagen für die Beseitigung des Oberflächenwassers erforderlich, denn es gibt die Dorfteiche und einen Versickerungsschacht. Das Regenwasser versickert in dem sandigen Untergrund.

Für den Stadtteil Lutter ist aufgrund der Hanglage des Dorfes ein Regenwasserbewirtschaftungsplan und dessen Umsetzung erforderlich.

Die Alpe und die anderen Gewässer II. Ordnung im Einzugsbereich der vorgenannten Stadtteile sind ausgebaut und ausreichend dimensioniert. Die Alpe und ihre Nebengewässer sind der Gewässergüteklasse II zuzuordnen.

Berücksichtigung im Bebauungsplan

Bei Erlaß eines Bebauungsplanes oder sonstiger Ausweisungen von bebaubaren Flächen sind die gesetzlichen Vorschriften des Niedersächsischen Wassergesetzes sowie die Verordnungen des Landkreises Hannover über die Unterhaltung und Schau der Gewässer II. bzw. III Ordnung zu beachten und einzuhalten.

Danach wird u. a. für eine ordnungsmäßige Gewässerunterhaltung bestimmt:

- Bauliche Anlagen (z. B. Häuser, Garagen, Schuppen, Anbauten, Erdauffüllungen oder –abgrabungen usw.) außer Einfriedungen müssen einen Abstand von mindestens 5 Meter von der oberen Böschungskante einhalten.
- Einfriedungen müssen entlang der Gewässer mindestens einen Abstand von 1 Meter von der oberen Böschungskante einhalten. Sie dürfen nicht höher als 1 Meter sein.
- Während der Zeit der Räumung muss in einem 5 Meter breiten Streifen ab oberer Böschungskante ein 4 Meter breiter Streifen für Grabenräumgeräte befahrbar sein.

Ausnahmen hiervon können auf Antrag vom Landkreis Hannover zugelassen werden, wenn die ordnungsgemäße Gewässerunterhaltung nicht beeinträchtigt wird.

Vor Ausweisung von Baugebieten ist zudem auch die hydraulische Leistungsfähigkeit der Gewässer II. und III. Ordnung als Vorflut zu untersuchen. Einige Gewässer sind aufgrund der in der Vergangenheit zugenommenen Versiegelung von Flächen bereits jetzt nicht mehr in der Lage, das Oberflächenwasser schadlos aufzunehmen und abzuführen. Grundsätzlich ist Voraussetzung für positive, zukünftige Stellungnahmen der Verbände die Gewährleistung, dass in die Gewässer nicht mehr Niederschlagswasser eingeleitet wird als zuvor durch den i.d.R. landwirtschaftlichen Gebietsabfluss. Geeignete Rückhalte- bzw. Drosselungsmaßnahmen sind von vorherein mit in die Planung aufzunehmen.

4.9.5.1 Beseitigung der Niederschlagswässer auf den bebauten Grundstücken

Beseitigung der Niederschlagswässer

Für die Beseitigung der Niederschlagswässer sind gemäß § 149 (3) des 7. Gesetzes zur Änderung des Nds. Wassergesetzes vom 07.02.90 verpflichtet:

1. die Grundstückseigentümer, soweit nicht die Gemeinde den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten,

2. die Träger öffentlicher Verkehrsanlagen, soweit sie nach anderen Rechtsvorschriften zur Entwässerung ihrer Anlagen verpflichtet sind.

Die Stadt Neustadt a. Rbge. unterhält insgesamt ca. 125 km Niederschlagswasserkanäle in folgenden Stadtteilen:

a)	Neustadt a. Rbge.	=	54,240 km
c)	Bordenau	=	9,665 km
d)	Helstorf	=	3,918 km
e)	Mandelsloh	=	5,547 km
f)	Niedernstöcken	=	2,425 km
g)	Mariensee	=	4,870 km
h)	Eilvese	=	6,127 km
i)	Empede	=	2,262 km
j)	Mardorf	=	1,780 km
k)	Vesbeck	=	0,872 km
l)	Hagen	=	5,221 km
m)	Nöpke	=	1,634 km
n)	Wulfelade	=	1,295 km
o)	Suttorf	=	1,025 km
p)	Otternhagen	=	5,494 km
q)	Scharrel	=	2,322 km
r)	Metel	=	0,230 km
s)	Basse	=	1,264 km
t)	Amedorf	=	0,577 km
u)	Borstel	=	1,085 km
	Gesamt	=	124,236 km

Versickerung hat Vorrang

Die Stadt Neustadt a. Rbge. räumt der Versickerung und Nutzung des Niederschlagswassers auf den Grundstüc??ken absoluten Vorrang vor dem Bau neuer Niederschlagswasserkanäle ein.

Grundsätzlich gilt, dass in den Dörfern - ausgenommen ist die Kernstadt - keine neuen Oberflächenentwässerungsanlagen zur Entwässerung der bebauten oder bebaubaren Grundstücke mehr gebaut werden sollen, es sei denn, die Topographie und/oder der Bodenaufbau und der Grundwasserstand lassen eine Versickerung nicht zu.

In den Dörfern, wo die Stadt bereits jetzt eine vollständige oder teilweise Oberflächenentwässerungseinrichtung betreibt, soll im Zuge von Siedlungserweiterungen, Straßenausbau- oder Schmutzwasserkanalbaumaßnahmen die technische Notwendigkeit und haushaltsmäßige Sinnfälligkeit des Neu- bzw. Hinzubaus von Oberflächenentwässerungsystemen geprüft werden.

Soweit Neubauplanungen für Siedlungserweiterungen, Schmutzwasserkanalsysteme oder Landes-, Kreis- oder Gemeindestraßen in Dörfern anstehen, für die die Stadt bislang keine Entsorgungsanlagen unterhält, sollen gleichwohl die erforderlichen fachlichen Untersuchungen zur Klärung der Notwendigkeit einer Grundstücksentwässerungsanlage als öffentliche Einrichtung durchgeführt werden. Sollte sich aus fachlicher Sicht die Notwendigkeit zur Errichtung einer Oberflächenentwässerungsanlage herausstellen, so soll der Rat hierüber zu einer Entscheidung veranlasst werden.

Nutzung des Niederschlagswassers zur Substitution vonTrinkwasser

Neben der Ableitung des Niederschlagswasser über Kanalsysteme und Vorfluter und der Versickerung auf dem Grundstück wird die Nutzung des Regenwassers zur Schonung der Trinkwasserressourcen in Zukunft erhöhte Bedeutung gewinnen, denn die Bereitstellung großer Mengen Trinkwassers und die Beseitigung des entstehenden Abwassers bedeuten eine immer größere Belastung der Umwelt und erfordern einen ständig steigenden technischen und finanziellen Aufwand.

Ein bestimmter Trinkwasseranteil im Haushalt ist durch Regenwasser ersetzbar. Durchschnittlich 110 l Trinkwasser werden in Neustadt a. Rbge. täglich pro Kopf im Haushalt für Toilettenspülung, zum Duschen und Baden, Wäsche waschen, kochen usw., verbraucht. Davon entfallen ca. 33 % auf die WC-Spülung, weitere 38 % auf die Körperreinigung und nur ca. 2-3 % auf die eigentliche Verwendung als Trinkwasser. Nicht für jeden Zweck wird hochwertiges Trinkwasser benötigt. Zumindest für die WC-Spülung reicht Regenwasser in geringer Qualität aus. Auch zum Wäschewaschen (weiches Wasser spart Waschmittel) kann auf Wasser in Trinkwasserqualität verzichtet werden.

Der Einsatzbereich von Regenwassernutzungsanlagen ist nicht auf Privathaushalte beschränkt. Im industriellen bzw. gewerblichen Bereich kann Regenwasser als Betriebswasser benutzt werden, da hier häufiger geringere Hygieneanforderungen zu stellen sind (z.B. Fahrzeugreinigung) und gleichzeitig große Dachflächen zur Verfügung stehen. In öffentlichen Gebäuden, wie Schulen und Verwaltungen oder in Bürohäusern, macht das Toilettenspülwasser einen weitaus höheren Anteil am Gesamtwasserbedarf aus, so dass hier diese Anlagen besonders wirkungsvoll eingesetzt werden können.

Förderung der Nutzung von Niederschlagswasser

Trotz hygienischer Bedenken des Bundesgesundheitsministeriums sind die Vorzüge der teilweisen Regenwassernutzung hinsichtlich der Schonung kostbarer Trinkwasserressourcen und unter ökologischen Aspekten insgesamt überzeugend. Die Stadt Neustadt a. Rbge. hat daher die städt. Wasser- und Abwassersatzungen modifiziert, um Anreize für die Substitution von Trinkwasser durch Niederschlagswasser mittels Regenwassernutzungsanlagen zu schaffen.

4.9.6 Hochwasserschutz

Rahmenentwurf für Hochwasserschutz

Die Stadt Neustadt a. Rbge. hat für ihr Gemeindegebiet einen Rahmenentwurf für Hochwasserschutz erstellen lassen.

Danach befinden sich im Bereich der unteren Leine eine Reihe von Ortschaften, die in unterschiedlich hohem Maße von Überschwemmungen bedroht sind. Im südlichen Abschnitt zwischen Bordenau und Helstorf ist die Talaue sehr schmal ausgeprägt, so dass es mangels Stauraum leicht zu Überschwemmungen kommen kann. Im nördlichen Bereich zwischen Mandelsloh und Stöckendrebber ermöglichen es die topographischen Verhältnisse, dass das Wasser im

Falle einer Ausuferung weit in die umliegenden Bereiche vordringen und somit zu Überflutungen von Ortslagen führen kann.

Die meteorologischen Verhältnisse bewirken eine Häufung der Hochwasserereignisse im Winterhalbjahr, durch regional begrenzte Starkregenereignisse kommt es jedoch auch im Frühsommer zu Überschwemmungen. Ursprungsgebiete der Hochwasserwellen sind überwiegend der Harz und das Harzvorland, der Hochwasserablauf im oberen und unteren Leinegebiet ist jedoch nicht zwangsläufig identisch. Das unterhalb der Rhumemündung liegende Rückhaltebecken Salzderhelden kann bei richtiger Steuerung die Überschwemmungsgefahr im Bereich der unteren Leine mindern.

Gefährdete Stadtteile

Die z.T. beidseitig der Leine vorhandenen Sommerdeiche sind für einen Abfluss von 300 cbm/s bemessen. Für die schadlose Abführung der meisten Winterhochwässer sind sie nicht ausreichend. Die Orte Bordenau und Stöckendrebber sowie der städtische Betriebshof in Neustadt a. Rbge. sind daher zusätzlich durch Verwallungen gesichert.

Von den 22 untersuchten Stadtteilen sind insgesamt 14 potentiell gefährdet. Dies sind von Süden nach Norden Bordenau, Neustadt a. Rbge., Empede, Suttorf, Mariensee, Basse, Averhoy, Amedorf, Mandelsloh, Vesbeck, Warmeloh, Esperke, Niedernstöcken und Stöckendrebber. Sie befinden sich beidseitig der Leine und weisen unterschiedlich große Ortsbereiche auf, die durch Überschwemmungen bedroht sind. Besonders hochwassergefährdet sind Bordenau, Neustadt a. Rbge., Averhoy, Mandelsloh und Niedernstöcken.

Überschwemmungsbereiche

Bezogen auf den Pegel Neustadt a. Rbge. (31,29 m NN) wird bei einem Wasserstand von 4,50 m über Pegelstand die Straße bei Bordenau, die über die Leine hinwegführt, bereits überschwemmt. Erhöht sich der Wasserstand auf 5,25 m, ist die Verbindung zwischen Basse und Mariensee unterbrochen. Bei 5,30 m Wasserstand werden alle Sommerdeiche, die Ortsstraße in Averhoy sowie die Straße zwischen Niedernstöcken und Esperke überflutet. Ortslagen in Mandelsloh (St. Osdag-Straße) und Empede, die Apfelallee in Neustadt a. Rbge. sowie die Straße zwischen Helstorf und Mandelsloh und die Niedernstöckener Deichscharten sind von Überschwemmungen betroffen, sobald ein Wasserstand von 5,60 m überschritten wird. Treten Wasserstände über 6,30 m auf, wird der Silbernkamp in Neustadt sowie Bereiche in Bordenau und Niedernstöcken überflutet.

In Abhängigkeit von den lokalen Gegebenheiten läßt sich die Gefährdung durch Maßnahmen wie Deicherhöhungen, -erweiterungen, Einbau von Rückstauklappen oder Dammbalkenverschlüssen, Aufhöhung von Wegen oder Straßen sowie durch individuellen Objektschutz verringern. Im Fall Neustadt a. Rbge. und evtl. Basse sind außerdem hydraulische Maßnahmen zur Abflussverbesserung angebracht.

Die Verordnung zur Neufestsetzung des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes der Leine durch die Bezirksregierung Hannover ist am 10.10.2001 rechtswirksam geworden und hat damit dieses Flächennutzungsplanverfahren gleichsam „überholt“. Die neuen Überschwemmungsgrenzen sind gemäß der Genehmigungsverfügung der Region Hannover vom 06.05.2002 in die Planunterlagen eingearbeitet worden.

In den Rahmenentwurf Hochwasserschutz werden folgende vorrangigen Maßnahmen vorgeschlagen:

Maßnahmen Hochwasserschutz

Bordenau	Neubau eines Hochwasserdeiches
Neustadt a. Rbge.	Zahlreiche Hochwasserschutz- und Entlastungsmaßnahmen
Suttorf	Verwallungen und Objektschutz auf ca. 1.200 m Länge
Basse	Hochwasser-Entlastungsmaßnahmen ggfs. Objektschutz
Averhoy	Umfangreicher Objektschutz oder Eindeichung der Ortslage (ca. 900 m)-
Amedorf/ Mandelsloh	ca. 2.000 m Deichbau geringer bis mittlerer Höhe
Vesbeck	Aufhöhung von Straßen (300 m)
Esperke/ Warmeloh	ca. 1.800 m lokale Aufschüttungen und Verwallungen
Niedernstöcken	750 m Erhöhung des Sommerdeiches
Stöckendrebber	Neubau Hochwasserdeich

Die geschätzten Gesamtkosten für den Hochwasserschutz betragen 8 - 9 Mio. DM.

Als erste Maßnahme wird z. Zt. das wasserrechtliche Verfahren für den Deichneubau in Stöckendrebber durchgeführt, die Vorplanung für den Hochwasserdeich Bordenau wurde beauftragt.

4.10 Energiekonzept

Örtliches Energieversorgungskonzept

Die Stadt Neustadt a. Rbge. hat im Jahre 1991 ein „Örtliches Energieversorgungskonzept Neustadt“ vorgelegt.

Dabei wurden insbesondere das technische Potential für Energieeinsparmaßnahmen sowie Einsatzmöglichkeiten regenerativer Energieträger untersucht.

Globale Klima-Probleme

Heute stellt sich das Thema angesichts der wachsenden Diskussion um globale klimatische Auswirkungen des hohen Einsatzes an fossilen Energieträgern vor allem in den Industriestaaten der nördlichen Hemisphäre mit dem Ausstoß von Schadstoffen (SO_2, NOx, Partikel) und Gasen wie CO_2 und Methan, die zum Treibhauseffekt beitragen, erneut und noch dringlicher. Verstärkte Erfahrungen auf dem Gebiet der Nutzung der regenerativen Energien erhöhen zudem die Chancen für eine Neuorientierung der Energieversorgung. Es ist zu erwarten, dass in den kommenden Jahren die Umwelteffekte aus der Energieversorgung zunehmend Einfluss auf das Kostengefüge der Energieträger haben werden (s. beispielsweise die Diskussion um CO_2-Steuer bzw. Energiesteuer). Die Umsetzung lokaler Konzepte als Lösungsbeitrag der globalen Probleme ist die heutige Anforderung.

Umweltverträgliche Energieversorgung

Umweltverträgliche Energieversorgung bedeutet:

- Maximierung der energetischen Effizienz;
- Minimierung des Verbrauchs nicht erneuerbarer Ressourcen;
- minimale Beeinträchtigung von Flora und Fauna;
- minimale Beeinträchtigung von Boden, Wasser, Luft/Klima.

Grundsätze umweltverträglicher Energieversorgung sind:

- Ausschöpfen des Einsparpotentials im Wärme- und Stromsektor;
- Ausschöpfen des Potentials zur Kraft-Wärme-Kopplung;
- Ausschöpfen des Potentials regenerativer Energiequellen (Windkraft, Solarenergie, Wasserkraft), sofern Interessen von Naturschutz und Landschaftspflege nicht entgegenstehen;
- Ausschöpfen des Potentials der Energie aus Rest- und Abfallstoffen (Stroh, Biogas aus Gülle oder Klärschlamm).

Priorität der Nutzung der Windenergie

Neben den Energieeinsparpotentialen von annähernd 50 % im Raumwärmebereich der Haushalte durch Dämmaßnahmen ergab die Studie für das Örtliche Energieversorgungskonzept Neustadt a. Rbge., dass durch regenerative Energiepotentiale wie der Sonnen- und Windenergie sowohl 2/3 des Warmwasserbedarfs als auch annähernd 100 % des Strombedarfs in Neustadt a. Rbge. erzeugt werden können. Die Nutzung der Wasserkraft sowie die Nutzung organischer Reststoffe aus der Landwirtschaft haben dagegen für die Energieversorgung der Stadt Neustadt a. Rbge. nur geringe Bedeutung, da insbesondere die kontinuierliche Rohstoffbereitstellung im Bereich der Landwirtschaft nicht gesichert ist und die entsprechenden Anlagen heute nur in Einzelfällen wirtschaftlich sind. Höchste Bedeutung hat nach dem Energieversorgungskonzept aufgrund der natürlichen topographischen Voraussetzungen im Neustädter Land die Nutzung der Windenergie.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. hat auf der Grundlage dieser Vorgaben am 10. Juni 1991 beschlossen, die Nutzung der Windenergie in Neustadt a. Rbge. zu fördern und über Gutachten geeignete Standorte zu ermitteln.

Windkraftanlagen in Neustadt a. Rbge.

Über die Flächennutzungsplanänderung Nr. 74 wurden Standorte für Windkraftanlagen mit Ausschlusswirkung für das übrige Gemeindegebiet dargestellt.

Alle vorhandenen und geplanten Anlagen wurden in der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes 2000 als Flächen für Versorgungseinrichtungen dargestellt. Die Standorte sind – wie schon in der 74. FNP-Änderung – mit Ausschlusswirkung für das übrige Gemeindegebiet dargestellt und entfalten somit Konzentrationswirkung.

Energiebilanz

Unter Berücksichtigung der Windverhältnisse und der Leistungskennlinie der entsprechenden Windkraftanlagen ergibt sich ein Jahresenergieertrag aus der geplanten Windkraftnutzung von ca. 85.550 MWh/Jahr. Unter der Annahme, dass 90 % der theoretisch berechneten Jahresenergieproduktion erreicht werden, ergibt sich für die geplanten Windkraftanlagen in Neustadt a. Rbge. eine Größenordnung von ca. 77.000 MWh/Jahr.

Der Durchschnittshaushalt im Landkreis Hannover verbraucht ca. 3.000 kWh/Jahr. Danach wären bei 77.000 MWh/Jahr Leistung der vorhandenen und geplanten Windkraftanlagen ca. 25.665 Haushalte zu versorgen.

Damit könnten weit mehr als die ca. 17.000 Haushalte in Neustadt a. Rbge. versorgt werden.

Da dieses Angebot nicht ständig zur Verfügung steht, wird parallel zur Nutzung der Windkraft auch weiterhin konventionelle Kraftwerksenergie in dem Maße vorgehalten werden müssen, wie noch nicht Windkraftstrom über großräumige Verbundnetze zugeführt werden kann. Dieser konventionelle Anteil aus der Verbrennung fossiler, endlicher Rohstoffe und der Nutzung der Atomenergie kann jedoch weiter erheblich verringert werden durch konsequente Förderung der Nutzung der Sonnenenergie wie Sonnenkollektoren und Photovoltaik sowie über Information und Förderung von Energieeinsparungsmaßnahmen. Hinzuzurechnen wären die ca. 1.300 MWh/Jahr elektrische Energie aus der Wasserkraft des Wasserkraftwerkes in Neustadt a. Rbge.

Windkraftanlagen in Neustadt a. Rbge.

Folgende Anlagen sind seit dem Jahr 2000 installiert:

Lfd. Nr.	Standort	WKA Anzahl	kW Nennleistung	kW Σ	MWh/Jahr Jahresleistung	Nabenhöhe	Rotor-durchmesser	Hersteller	Genehmi-gungsjahr
1	Dudensen	1	150	150	220	41	27	Wind World	1991
2	Bevensen	1	250	250	280	50	29,70	Nordex	1997
3		6	150	900	1.500	41	27	Wind World	1993
4	Lutter	13	500	6.500	9.700	65	40,30	Enercon	1997
5		1	1.300	1.300	1.950	65	60	Nordex	1998
6	Büren	1	750	750	1.100	60	48,20	NEG-Micon	1998
7		3	1.300	4.900	5.850	65	60	Nordex	1998
8	Wulfelade	10	150	1.500	2.200	41	27	Wind World	1993
9		2	750	1.500	2.200	65	48	Frisia	1998
10		2	600	1.200	1.700	60	43	Nordex	1997
11	Laderholz	12	1.300	15.600	25.350	65	60	Nordex	1998
12	Mandelsloh	9	1.300	11.700	17.550	65	60	Nordex	1998/1999
13	Nöpke	5	1.300	6.500	9.750	65	60	Nordex	1998
14	Eilvese	1	600	600	800	60	48	NEG-Micon	1997
15		1	660	660	900	65	47	Vestas	1998
16	Suttorf	5	600	3.000	4.500	60	43	Nordex	1997
		73		56.010	85.550				

Versorgungsträger Elektrizität

Die Versorgung des Stadtgebietes mit elektrischer Energie wird durch die Stadtwerke Neustadt a. Rbge. gewährleistet, die ein ausgedehntes 20-kV-Netz mit zahlreichen Trafo-Stationen und mit weitverzweigten Ortsnetzen in den Stadtteilen unterhalten.

Leitungstrassen

Die PreussenElektra (jetzt E.ON Netz GmbH) unterhält im Stadtgebiet folgende Energieverteilungsanlagen:

- 220 kV-Leitung Lehrte-Landesbergen
  Führung nördlich von Helstorf, Dudensen, Nöpke
- 110 kV-Leitung Blumenau-Neustadt a. Rbge.
  Führung östlich von Poggenhagen, südlich Neustadt a. Rbge.
- 110/20 kV-Umspann- und Verteilerstation in Neustadt a. Rbge.

Durch das Stadtgebiet führt die planfestgestellte 110 kV-Bahnstromleitung „Rotenburg-Wunstorf“ der Deutschen Bundesbahn. Bei dieser Leitung ist ein Schutzstreifen von je 19,0 m – in Waldgebieten von 30,0 m – beiderseits der Leitungsachse zu beachten.

Schutzbereiche

Alle vorhandenen und geplanten Hauptversorgungsanlagen sowie die wichtigsten Freileitungen von 20 kV – 220 kV sind in den Flächennutzungsplanentwurf übernommen worden. Aus Übersichtsgründen ist auf die Darstellung der Schutzbereiche der Hauptleitungsverbindungen im Maßstab 1 : 10.000 verzichtet worden. Für die Schutzbereiche sind die VDE-gemäßen Sicherheitsabstände bei allen Bauvorhaben in den Leitungsbereichen durch die Betreiber der Leitung zu prüfen.

Die Breite der Schutzbereiche beträgt für die

220 kV-Leitungen 2 x max. 30 m,
110 kV-Leitungen 2 x max. 25 m.

Diese Maße gelten jeweils von der Leitungsachse (Verbindungslinie der Mastmitten) nach beiden Seiten.

Die Bauhöhen der in diesen Bereichen geplanten Bauwerke unterliegen aufgrund der nach der VDE-Vorschrift 0210/5.69 § 14 a Ziffer 1.1 und 2. einzuhaltenden Sicherheitsabstände einer Begrenzung. Für die 20 kV-Leitungen bestehen ebenfalls Baubeschränkungen, da Sicherheitsabstände nach VDE 0210 eingehalten werden müssen.

Gasversorgung

Durch das Plangebiet der Stadt Neustadt a. Rbge. verlaufen die Erdgasleitungen Bremen – Burgdorf – Lehrte und die Abzweigleitung Wenden – Steimbke. Die Schutzstreifen dieser Gasleitungen der BEB Erdgas und Erdöl GmbH, Hannover, betragen jeweils 4 m beiderseits der Leitungsachse. Weiterhin verlaufen im Plangebiet Gasfernleitungen der Ruhrgas AG. Diese Leitungen liegen jeweils in einem 8 m breiten Schutzstreifen (4 m beiderseits der Leitungsachse). An den Erdgasleitungen befinden sich im Planungsgebiet eine Reihe von Schilderpfählen mit Meßanschlüssen zur Überwachung des Rohr-Bodenpotentials, Aufführungen der Begleitkabel und die kathodische Korrosionsschutzanlage 3 der Leitung Bremen – Burgdorf – Lehrte in Otternhagen.

Im Bereich südlich von Basse zweigt eine Stichleitung zur Kernstadt Neustadt a. Rbge. ab. Die Stadtwerke Neustadt a. Rbge. versorgen z. Zt. die Stadtteile Neustadt a. Rbge., Amedorf, Basse, Bordenau, Borstel, Eilvese, Empede, Helstorf, Luttmersen, Laderholz, Mandelsloh, Mariensee, Metel, Nöpke, Otternhagen, Poggenhagen und Suttorf mit Gas.

Bis zum Jahr 2003 sind der Anschluss von Esperke, Dudensen, Scharrel, Vesbeck und Wulfelade geplant.

Die Stadtteile Mardorf und Schneeren werden durch die Gasversorgung Westfalica mit Gas versorgt.

4.11 Finanzsituation der Stadt

Wachsende Steuereinnahmen durch die Planungsziele

Durch die geplante Einwohner- und Gewerbeentwicklung werden die Einnahmen aus der Einkommenssteuer und der Gewerbesteuer wachsen, soweit in den nächsten Jahren mit einem Konjunkturaufschwung der Wirtschaft gerechnet werden kann. Hierbei wird aber die Gewerbesteuer als Finanzfaktor als zunehmend bedeutungslos bewertet.

Hohe Ausgaben durch Infrastruktur- und Soziallasten

Demgegenüber hat die Stadt Neustadt a. Rbge. ein hohes Finanzrisiko bei Durchführung von städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen und hohe Belastungen durch die Realisierung der Verkehrsplanungen zu tragen. Die Aufwendungen für die kommunale Infrastruktur, insbesondere in Sozial-, Kultur- und Umweltbereich, werden steigen und den kreativen Handlungsspielraum des Rates der Stadt einengen.

Einschränkung des kommunalen Handlungsspielraumes durch Zinslasten

Insbesondere wird der Haushalt durch Abgaben im Rahmen des Solidarpaktes und durch die langjährig angestiegene Schuldenlast, deren mittel- und langfristige zinsmäßigen Auswirkungen zunehmend jeden haushaltswirtschaftlichen Handlungsspielraum einschnürt, belastet. Anzeichen einer zu erwartenden Notlage sind eine hohe Kreditfinanzierungs- und Zinssteuerquote.

Es sind daher äußerste Konsolidierungsanstrengungen geboten, damit eine weitere Beschneidung der künftigen fiskalischen Handlungsfähigkeit des städtischen Haushaltes vermieden werden kann.

Finanzielle Rahmenbedingungen

Insoweit sind alle rechtlichen Möglichkeiten zu prüfen und auszuschöpfen, die eine Minderung der städtischen Folgekosten bei weiterer Siedlungsentwicklung ermöglichen. Der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am 05.06.1997 Finanzielle Rahmenbedingungen für die Bauleitplanung beschlossen. Aufgrund der großen Finanznot der Stadt Neustadt a. Rbge. und auch ihrer wohnungswirtschaftlichen Verpflichtungen nach dem 2. Wohnungsbaugesetz kann künftig Bauland nur dann neu ausgewiesen werden, wenn für die Stadt Neustadt a. Rbge. sichergestellt ist, dass die Kosten für die Planung, Erschließung und die bei Vollzug der jeweiligen Satzung nach dem BauGB anfallenden Infrastrukturkosten – wenn nicht ganz, so doch überwiegend von den jeweiligen Eigentümern des Plangebietes übernommen werden.

5. Siedlungsentwicklung der Stadtteile

MINIBEPRO

Der Träger der Regionalplanung hat zusammen mit der Stadt Hannover und dem Landkreis Hannover auf der Grundlage des MINIBEPRO-Modells der Prognos AG Bevölkerungs- und Wohnungsbedarfsprognosen bis zum Jahre 2010 aufgestellt[3]. Die Prognoseergebnisse stellen den Leitfaden für die verträgliche städtebauliche Entwicklung im Großraum Hannover dar.

Für die Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung im Großraum Hannover von 1992 bis 2010 wurde von folgenden Annahmen ausgegangen:

- Konstanz der Geburtenhäufigkeit in der deutschen Bevölkerung, Verringerung des Abstandes zwischen der Geburtenhäufigkeit der deutschen und der ausländischen Bevölkerung bis 2010 auf die Hälfte, da sich die in der 2. und 3. Generation in der Bundesrepublik lebende ausländische Bevölkerung in ihrem generativen Verhalten zunehmend der deutschen Bevölkerung anpasst.
- Verlängerung der durchschnittlichen Lebenserwartung um zwei Jahre.
- Zuwanderungsüberschüsse für den Großraum Hannover bis zum Jahr 2010 von insgesamt 80.000 in der unteren Variante bzw. 120.000 in der oberen Variante. Dabei wird davon ausgegangen, dass die Zuwanderungsüberschüsse in den nächsten Jahren auf dem derzeitigen Niveau bleiben werden. Zum Ende dieses Jahrzehnts und insbesondere für die Jahre nach 2000 wird wieder mit steigenden Zuwanderungsüberschüssen gerechnet, da die Zuwanderungen aus dem Ausland aller Wahrscheinlichkeit nach anhalten werden, sich die Situation auf dem Wohnungsmarkt in der Region entspannen wird und drohender Nachwuchsmangel in der regionalen Wirtschaft zu verstärkten Anstrengungen der Wirtschaft zur Bindung der jungen Menschen an die Betriebe und damit auch an die Region führen wird.

Ergebnisse

Ergebnisse:

Von den beiden Wanderungsvarianten wurde diejenige mit einem Zuwanderungsüberschuss von insgesamt 120.000 als die wahrscheinlichere angesehen. Sie führte zu folgenden Ergebnissen:

Bevölkerungszahl

1. Die Bevölkerungszahl steigt im Großraum Hannover von zurzeit 1.082.000 bis zum Jahr 2010 um 54.000 auf 1.136.000 an. In der Landeshauptstadt Hannover steigt die Bevölkerungszahl um 14.000, im Landkreis Hannover um 40.000.

Bevölkerungsentwicklung

2. In den Prognosebezirken der Landeshauptstadt und in den Städten und Gemeinden des Landkreises wird die Entwicklung sehr unterschiedlich verlaufen. Stärkeres Bevölkerungswachstum ist vor allem in Gebieten mit hohem Wohnungsneubau zu erwarten, in der Landeshauptstadt insbesondere in Bemerode sowie in Wettbergen und Misburg, im Landkreis vor allem in Seelze, Wedemark, Pattensen und Hemmingen. Bevölkerungsrückgänge sind nur in wenigen Gebieten zu erwarten, insbesondere dort, wo nur noch in geringem Umfang Wohnungsbau vorgesehen ist.

Altersaufbau

3. Die Veränderung des Altersaufbaus der Bevölkerung im Großraum Hannover wird insbesondere durch das älter werden der geburtenstarken Jahrgänge beeinflusst. Die Zahl der jüngeren Erwachsenen (20 bis 34 Jahre) wird um fast 30 % sinken, die Bevölkerungszahl in den mittleren Altersgruppen (35 bis 59 Jahre) dagegen um rd. 17 % und die Zahl der älteren Menschen um 22 % steigen. Die Zahl der Kinder und Jugendlichen verän-

[3] Schriften zur Stadtentwicklung, Heft 64. Hannover 1993

dert sich in diesem Zeitraum insgesamt nur geringfügig. Allerdings werden sich in den einzelnen Altersgruppen der Kinder und Jugendlichen innerhalb des Prognosezeitraumes erhebliche Schwankungen ergeben. So steigt die Zahl der jüngeren Kinder unter 6 Jahren noch wenige Jahre an, um dann bis 2010 deutlich zu sinken. Dagegen wird die Zahl der 12 bis 19 Jahre alten Kinder und Jugendlichen bis 2010 noch erheblich ansteigen.

Unterschiede

4. Den größten Unterschied in der Entwicklung zwischen Landeshauptstadt und Landkreis wird es bei den älteren Menschen geben. In der Landeshauptstadt wird die Zahl der über 60-jährigen und älteren Menschen im Jahr 2010 um 6 % über der Zahl von 1992 liegen, im Landkreis dagegen um fast 40 %. Damit wird im Landkreis bis zum Jahr 2010 ebenso wie in der Landeshauptstadt bereits heute jeder vierte Einwohner mindestens 60 Jahre alt sein.

Prognose Altersaufbau

5. Zwischen den einzelnen Prognosebezirken, Städten und Gemeinden gibt es dabei zum Teil erhebliche Unterschiede in der Entwicklung des Altersaufbaus. In Gebieten mit hohem Wohnungsneubau im Prognosezeitraum wird die Zahl der jungen Menschen erheblich zunehmen. In den Gebieten, in denen in den 60-er und 70-er Jahren eine hohe Wohnungsbautätigkeit zu verzeichnen war, wird dagegen die Zahl der älteren Menschen stärker zunehmen.

Prognose Zuwachs Neustadt a. Rbge.

Für den ursprünglich vorgesehenen Planungszeitraum der Flächennutzungsplan-Neuaufstellung von 1995 - 2005 ergibt sich daraus für Neustadt a. Rbge. ein Zuwachs von 2.416 WE für das gesamte Stadtgebiet. Diese Zielzahl soll als Vorgabe für die Stadtentwicklung angenommen werden. Für den aktuellen Geltungsrahmen bis 2010 werden von der Regionalplanung weitere 815 WE für Neustadt a. Rbge. prognostiziert, die im Zeitraum von 2005 - 2010 realisiert werden können. Zusätzlich ist für die Kernstadt Neustadt a. Rbge. als Schwerpunkt für Wohnstätten ein Bedarf aus der Region bis zu 2.000 WE vorgesehen. Diese Vorgabe aus dem Regionalen Siedlungserweiterungskonzept soll im Baugebiet „Neustadt Nord-West“ realisiert werden.

Prognosebezirk: L11 Stadt Neustadt a. Rbge.

	Bevölkerung* (Stand: 1. Januar)					1992 - 2010	
Altersgruppe	1992	1996	2000	2005	2010	abs.	%
0 – 2	1.297	1.307	1.242	1.089	1.015	- 282	- 21,7
3 – 5	1.305	1.329	1.327	1.219	1.087	- 218	- 16,7
6 – 9	1.668	1.781	1.775	1.766	1.602	- 66	- 3,9
10 – 11	835	843	920	908	878	43	5,1
12 – 15	1.657	1.726	1.734	1.851	1.869	212	12,8
16 – 19	1.805	1.709	1.755	1.859	1.927	122	6,8
20 – 34	10.003	9.730	8.665	7.461	7.494	- 2.509	- 25,1
35 – 59	14.339	14.959	15.138	16.187	17.275	2.936	20,5
60 – 64	2.080	2.204	3.008	2.917	2.291	211	10,1
65 – 74	2.951	3.366	3.505	4.397	5.022	2.071	70,2
75 – 84	2.004	1.696	1.694	2.029	2.183	179	8,9
85 ++	558	611	669	520	635	77	13,8
Gesamt	40.502	41.261	41.432	42.203	43.278	2.776	6,9
Wohnungen	15.211	15.863	16.647	17.627	18.442	3.231	21,2

*Bevölkerung nach Hauptwohnsitz laut Einwohnerdatei

(Quelle: Schriften zur Stadtentwicklung, Heft 64. Hannover 1993)

Die Entwicklung der einzelnen Stadtteile ergibt sich aus deren Funktion im Stadtgefüge, d. h. aus der Funktionsbestimmung Eigenentwicklung (Einheimischenmodell) oder ländliches Kleinzentrum (Grundschulstandorte) mit Eigenentwicklung und mäßigem Zuzug von außen.

Eigenentwicklung

Die Eigenentwicklung berücksichtigt den Wohnungsbedarf der ansässigen Bevölkerung. Sie umfasst im Zusammenhang mit der prognostizierten demographischen Entwicklung den steigenden Wohnflächenanspruch/Person, den Ab-

bau der Belegungsdichte/WE und die Erneuerung von Altbausubstanz.

Baulücken

Die in den einzelnen Stadtteilen vorhandenen Baulücken sollen bei der Baulandbilanz weitestgehend unberücksichtigt bleiben. Eine Untersuchung des Instituts für Entwicklungsplanung und Strukturforschung GmbH an der Universität Hannover[4], in die Neustadt a. Rbge. einbezogen war, hat ergeben, dass 43 % der Eigentümer von Baulücken ihre Flächen auch künftig wie bisher nutzen wollen, diese Grundstücke damit dem Markt kurz- oder mittelfristig nicht zur Verfügung stehen. Etwa 30 % der Befragten haben vor, ihr Grundstück selbst zu bebauen, und nur 6 % streben eine ökonomisch orientierte Verwertung an, wobei der Verwertungszeitraum nicht einzugrenzen ist. In der Praxis ist daher auch festzustellen, dass in Neustadt a. Rbge. zurzeit so gut wie keine Baulücken zum Verkauf stehen.

Entwicklungspotential

Die Entwicklung der Stadtteile wurde durch Richtwerte ermittelt, die ursprünglich aus dem Verbandsplan 1972/75 für den Großraum Hannover, in dem den einzelnen Gemeinden noch Eigenentwicklungsraten zugewiesen werden konnten, stammen. Diese Erfahrungswerte wurden für die vergangene Entwicklung der Neustädter Stadtteile überprüft und konnten nach Umrechnung auf die Neustädter Verhältnisse weitgehend als brauchbar bestätigt werden und bei 33 Dörfern zu einer proportional gerechten Verteilung des Entwicklungspotentials führen:

- Stadtteile mit Eigenentwicklung = 4 WE/1.000 EW/Jahr
- Stadtteile mit Zuzug von außen = 6 WE/1.000 EW/Jahr
  (Grundschulstandorte)

10-Jahreszeitraum

Für den Zeitraum von 10 Jahren ergibt sich danach die in umseitiger Tabelle zunächst rein rechnerisch dargestellte Siedlungsentwicklung für die einzelnen Stadtteile.

Bebauungsdichte

Für die Darstellung der entsprechenden Bauflächen in den Dörfern wurde unter Berücksichtigung von überwiegendem Einfamilienhausbau, aber auch städtebaulichen Verdichtungsformen, eine Bebauungsdichte von 15 WE/ha Bruttobauland angenommen[5]. Für die Kernstadt Neustadt a. Rbge. sind je nach Lage der Neubaugebiete unterschiedliche Bebauungsdichten zu berücksichtigen. Von den 2.443 WE, die danach als das Entwicklungspotential für Neustadt a. Rbge. ermittelt wurden, entfallen wiederum rein rechnerisch 686 WE auf den gezielten Zuzug von außen. Mit den möglichen 2.000 WE im Baugebiet „Nord-West“ bedeuten diese bei einer Belegungsdichte von 2,3 Personen/WE einen Einwohnerzuwachs von 6.177 Personen. Davon entfallen unter der Annahme, dass das Baugebiet „Nord-West“ in der beabsichtigten Größenordnung verwirklicht wird, rechnerisch 5.416 EW auf den Zuzug von außen, während die übrigen Stadtteile um 761 EW anwachsen. Das bedeutet, dass im Jahre 2005 für die Kernstadt Neustadt a. Rbge. 23.161 EW und für die Dörfer 26.960 EW prognostiziert werden können und damit im Jahre 2005 mit einer Bevölkerungszahl von ca. 50.000 in Neustadt a. Rbge. zu rechnen ist.

Bevölkerungszahl

	EW 1994	EW 2005		
		Zuzug	Reg.Bedarf	Summe
Kernstadt	17.745	816	4.600	23.161
Dörfer	26.199	761	–	26.960
Summe	43.944	1.577	4.600	50.121

[4] Institut für Entwicklungsplanung und Strukturforschung GmbH an der Universität Hannover, Hannover. Verfügbarkeit und Möglichkeiten der Mobilisierung von Wohnbauland-Flächenreserven am Beispiel ausgewählter Städte und Gemeinden in Niedersachsen 1994

[5] Entspricht einer Grundstücksgröße von ca. 500 m² bei Einfamilienhäusern

S i e d l u n g s e n t w i c k l u n g d e r S t a d t t e i l e
(ohne Neustadt „Nord-West“)

Stadtteil	EW (1)	WE (2)	WE (3)	EW (4)
1. Amedorf	213	9		
2. Averhoy	76	3		
3. Basse:	576	23		
4. Bevensen	178	7		
5. Bordenau	2.688	161	53	122
6. Borstel	858	34		
7. Brase	125	5		
8. Büren	227	9		
9. Dudensen	542	22		
10. Eilvese	1.654	99	33	76
11. Empede	495	20		
12. Esperke	790	32		
13. Evensen	167	7		
14. Hagen	1.280	77	26	60
15. Helstorf	1.373	82	27	62
16. Laderholz	325	13		
17. Lutter	217	9		
18. Luttmersen	159	6		
19. Mandelsloh	1.264	76	25	58
20. Mardorf	1.843	110	37	85
21. Mariensee	1.205	72	24	55
22. Metel	479	19		
23. Neustadt a. Rbge.	17.745	1.064	355	816
24. Niedernstöcken	569	23		
25. Nöpke	683	27		
26. Otternhagen	1.498	90	30	69
27. Poggenhagen	2.385	143	48	110
28. Scharrel	638	26		
29. Schneeren	1.407	84	28	64
30. Stöckendrebber	318	13		
31. Suttorf	996	40		
32. Vesbeck	404	16		
33. Welze	209	8		
34. Wulfelade	358	14		
	43.944	2.443	686	1.577

EW (1) = Einwohner am 31.12.94
WE (2) = zusätzliche Wohnentwicklung
WE (3) = davon Zuzug von außen
EW (4) = zusätzliche Einwohner durch Zuzug von außen

Zusätzliche Entwicklungsmöglichkeiten in Helstorf, Mariensee und Kernstadt

Diese obige Aufstellung ist zu ergänzen durch die möglichen zusätzlichen Entwicklungsmöglichkeiten in Helstorf, Mariensee und der Kernstadt:

- in Helstorf wird im Zentrum Heidbraake ein zweiter Bauabschnitt mit ca. 70 WE vorgeschlagen,
- in Mariensee ist für die mögliche personelle Erweiterung der Forschungsanstalt für Landwirtschaft (FAL) eine Flächenreserve von ca. 30 WE eingeplant,
- in der Kernstadt ist im Zeitraum von 2005 - 2010 die Verlegung der Sportflächen des FC Wacker Neustadt erforderlich. Sollte dies aus finanziellen Gründen auch gelingen, würden diese ca. 3,0 ha großen Flächen bei einer Verdichtung von 35 WE/ha eine Bebauung mit ca. 105 WE ermöglichen.

Diese insgesamt ca. 205 WE werden problemlos über die Entwicklungsreserve von möglichen 815 WE im Zeitraum von 2005 - 2010 abgedeckt. In dieser Entwicklungsreserve sind auch potentielle geringe Baulückenverkäufe abgedeckt.

Siedlungssplitter

Dem aktuellen Trend der Gesetzgebung folgend, wurden einzelne ehemalige Siedlungssplitter als Baufläche dargestellt, da sich diese im Laufe der Zeit so weit verfestigt haben, dass diese als Ortsteil im Sinne des § 34 BauGB angesehen werden müssen. Das Ziel ist eine Festschreibung und keine Entwicklung über den bebauten Bereich hinaus.

5.1 Siedlungsentwicklung nach Ortschaften

Darstellung der Entwicklungsflächen

Für eine bessere Lesbarkeit der Entwicklungsflächen im Kap. 5.1 dieses Erläuterungsberichtes wurden diese Flächen – abweichend von den (offiziellen) Plandarstellungen des Flächennutzungsplan 2000 – weiß mit einem markanten Rand dargestellt. Die Farbe des Randes entspricht dabei der Art der baulichen Nutzung (Baufläche).

BEVENSEN — **Stadtteil**

Bevensen — **Ortschaft**

Straßendorf mit schwach ausgebildetem Dorfmittelpunkt. Kleines Neubaugebiet im Süden — **Dorfcharakter**

- Grundschule in Hagen, Kirche in Mandelsloh, Kindergarten in Büren, Friedhof mit Feuerwehr im Dorf — **Infrastrukturversorgung**

Einwohnerentwicklung

31.12.1975	192 Einwohner
31.12.1994	178 Einwohner
31.12.1998	144 Einwohner
31.12.2000	144 Einwohner

1 Buslinie mit 23 Bedienungen — **ÖPNV**

Landwirtschaft

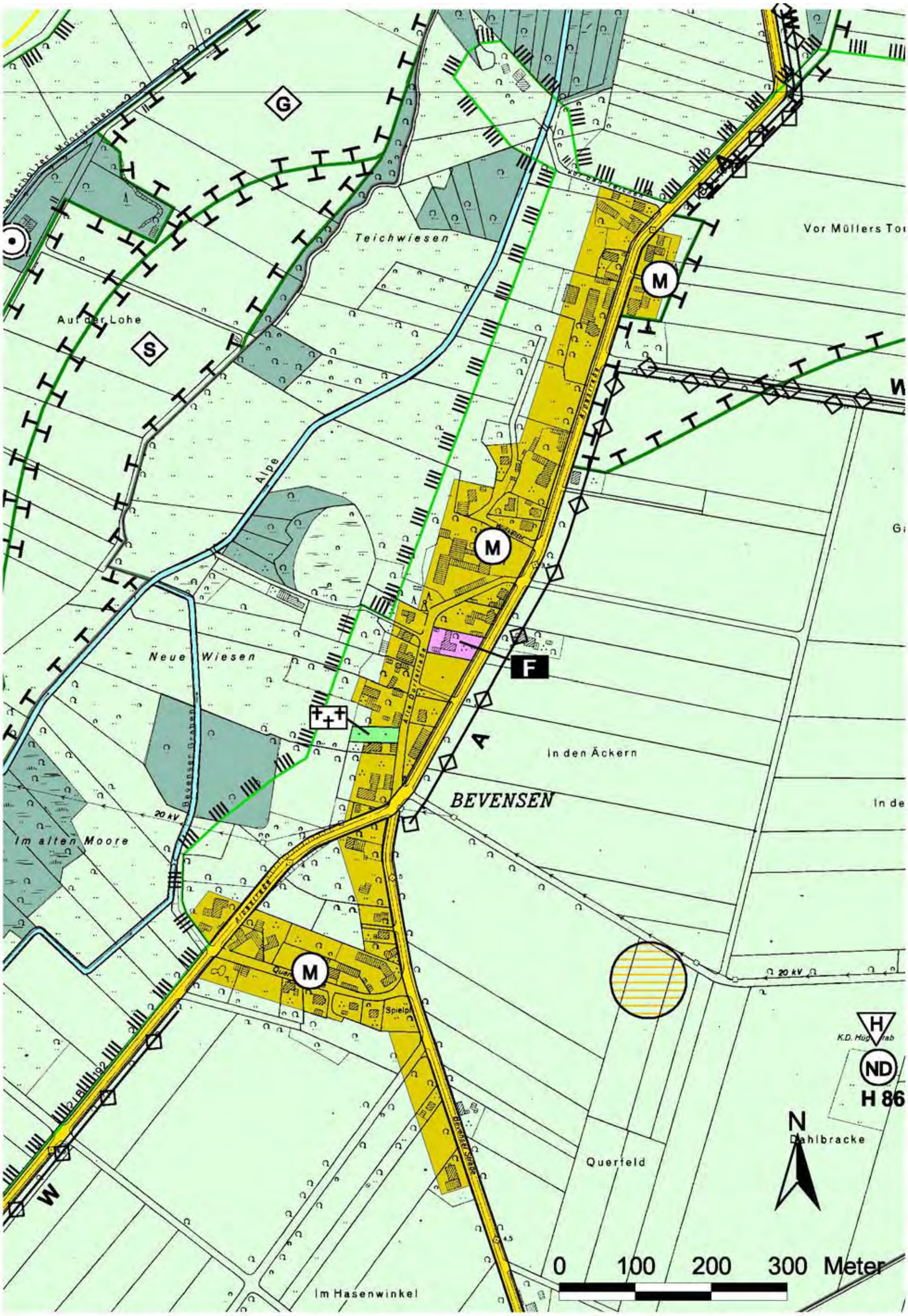
1979	8 HE	3 NE
1994	4 HE	5 NE

Dorfentwicklung

Die Siedlungsentwicklung erfolgt im Rahmen der Eigenentwicklung (Einheimischenmodell) innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage. Wegen der verhältnismäßig großen Anzahl der Baulücken wurde kein weiteres Baugebiet dargestellt, sondern bei der Abgrenzung des Innenbereiches großzügig verfahren.

Der durch extensive Grünländer geprägte Talraum der Alpe mit seinen naturnahen Gehölzbeständen ist zu schützen. Dies gilt vor allem auch für den südlichen Bereich westlich der Alpestraße. Das nach Westen orientierte Straßendorf ist in seinem Charakter zu erhalten.

Das östlich des Dorfes gelegene Vorranggebiet für Windkraftanlagen wird in erweiterter Form dargestellt.


Teichwiesen
Auf der Lohe
Vor Müllers To
Alpe
Neue Wiesen
In den Äckern
BEVENSEN
Im alten Moore
20 kV
Querfeld
Im Hasenwinkel
Dahlbracke
H 86
0 100 200 300 Meter
N

BÜREN — **Stadtteil**

Bevensen — **Ortschaft**

Landwirtschaftlich geprägtes Haufendorf — **Dorfcharakter**

- Grundschule in Mariensee, eigene Kirchengemeinde, Kindergarten, Feuerwehr, Friedhof und Bolz-/Festplatz im Dorf — **Infrastrukturversorgung**

Einwohnerentwicklung

31.12.1975	212 Einwohner
31.12.1994	227 Einwohner
31.12.1998	241 Einwohner
31.12.2000	242 Einwohner

1 Buslinie mit 19 Bedienungen — **ÖPNV**

Landwirtschaft

1979	12 HE	2 NE
1994	5 HE	2 NE

Dorfentwicklung

Die Siedlungsentwicklung erfolgt im Rahmen der Eigenentwicklung (Einheimischenmodell) innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage sowie in einer Neubaufläche am westlichen Ortsrand.

- Baugebiet „Hollenheide“ ca. 1 ha mit 10 WE

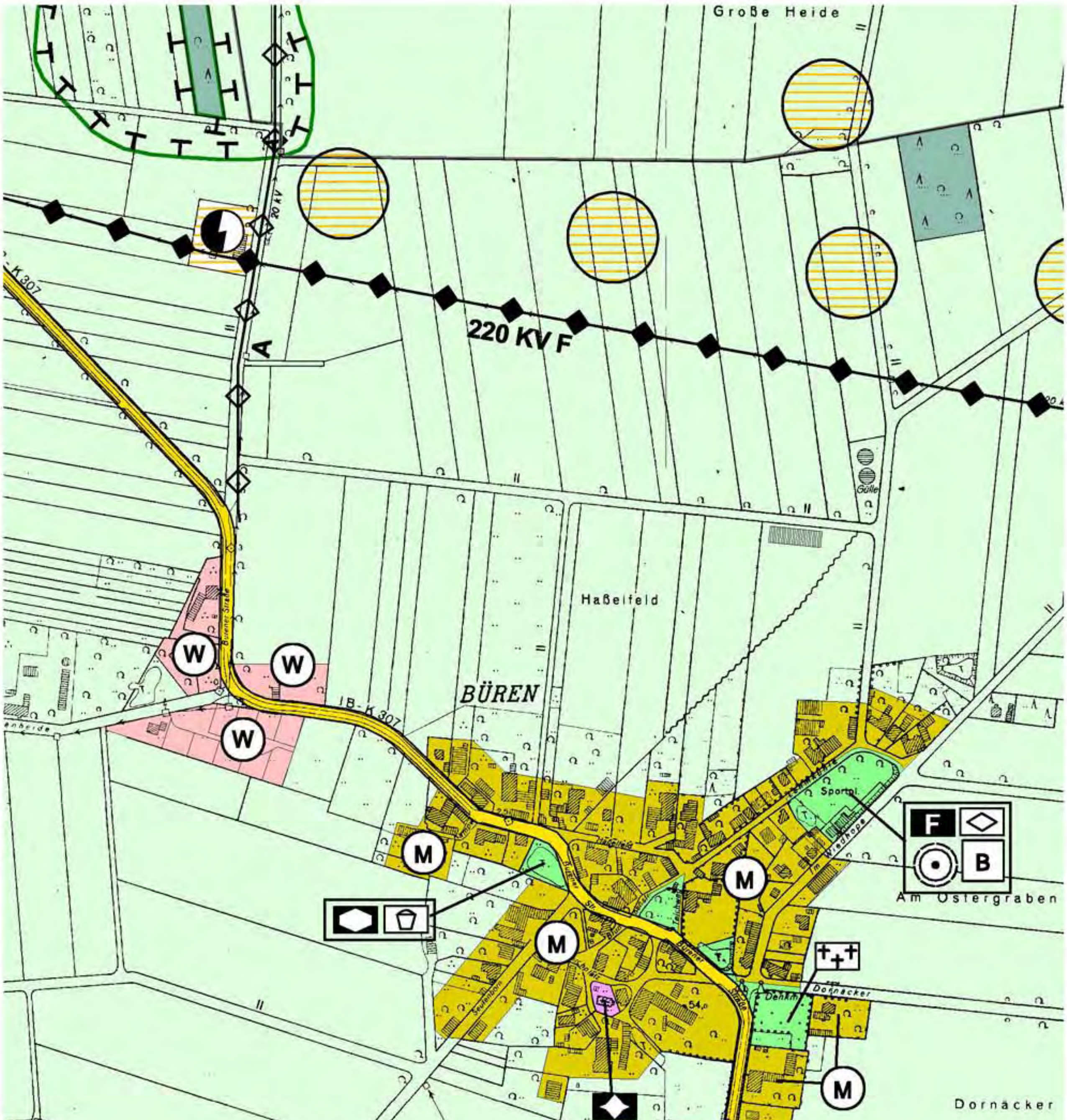
Da im übrigen Dorf keine Wohnbauflächen außerhalb der Immissionsbereiche der noch wirtschaftenden landwirtschaftlichen Betriebe bereitgestellt werden können, liegt diese Fläche südlich einer Splittersiedlung, die ursprünglich nicht verfestigt werden sollte. Städteplanerisches Ziel soll es weiterhin bleiben, dass die ursprüngliche Struktur des Haufendorfes erhalten bleibt und eine beidseitige Bebauung der Kreisstraße bis zur Splittersiedlung vermieden wird.

Der Südwesten Bürens an der K 307 bzw. der nördliche Landschaftsbereich nach Bevensen ist von weiterer Siedlungsentwicklung freizuhalten, um attraktive Sichtbeziehungen und den Charakter des Dorfrandes selbst zu schützen. Dasselbe gilt für den nördlichen Grünlandbereich des Haßelfeldes.

Nördlich und südlich von Büren sind Vorrangflächen für Windkraftnutzung dargestellt. Neben den hervorragenden Windwerten (ca. 5 m/s im Jahresdurchschnitt in 34 m Höhe) spricht insbesondere die Nähe des Umspannwerkes für die Errichtung bzw. Erweiterung von Windparks in diesen Bereichen, da das vorhandene Netz größere Einspeisungen von Strom aus Windenergie nicht problemlos bewältigen kann.

Ausgleichspflicht

Als Kompensation für das Baugebiet „Hollenheide“ empfehlen sich Vernetzungen im Bereich des „Bürener Waldes“. Die großflächigen Waldareale sollten im Westen durch lineare breite Gehölzpflanzungen verbunden werden.


Große Heide
220 KV F
Gülle
Haßelfeld
BÜREN
IB - K 307
Sportpl.
Am Ostergraben
Dornäcker
Langes Feld
Böhlacker
N
0 100 200 300 Meter
ND
A
W
M
B
F

LADERHOLZ — **Stadtteil**

Bevensen — **Ortschaft**

Landwirtschaftlich geprägtes Haufendorf mit einem Neubaugebiet als Ortsmitte — **Dorfcharakter**

Grundschule in Hagen, Kindergarten in Büren, kirchliche Einrichtungen in Mandelsloh, Friedhof, Kapelle, Bolzplatz und Feuerwehr im Dorfe — **Infrastrukturversorgung**

Einwohnerentwicklung

31.12.1975	333 Einwohner
31.12.1994	325 Einwohner
31.12.1998	328 Einwohner
31.12.2000	344 Einwohner

1 Buslinie mit 23 Bedienungen — **ÖPNV**

Landwirtschaft

1979	13 HE	6 NE
1994	9 HE	3 NE

Dorfentwicklung

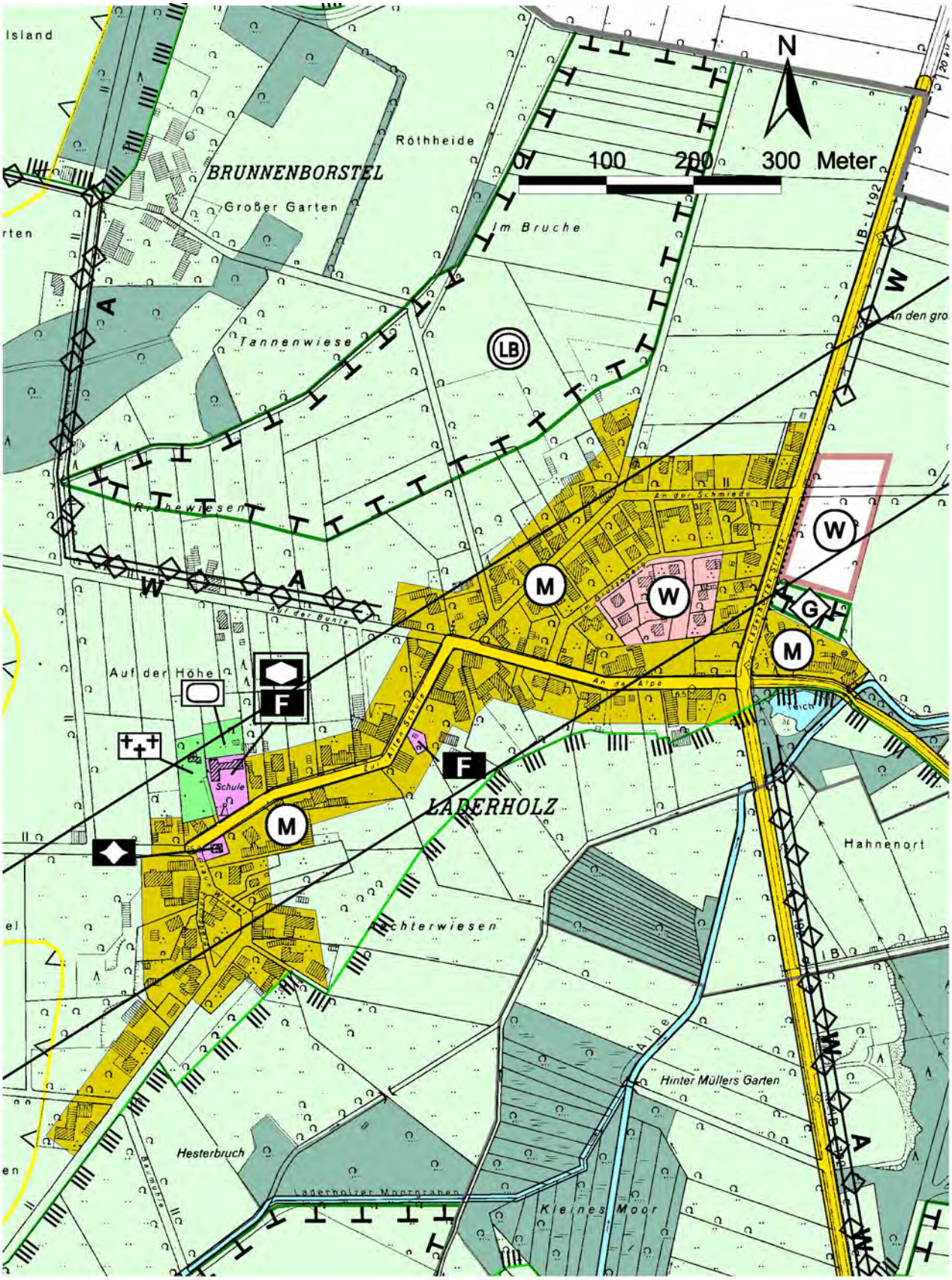
Die Siedlungsentwicklung erfolgt im Rahmen der Eigenentwicklung (Einheimischenmodell) in der gekennzeichneten Fläche sowie innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage. Die vorgesehene Neubaufläche Laderholzer Straße ist an einem Standort dargestellt, an dem die geringsten Konflikte mit wirtschaftenden landwirtschaftlichen Betrieben bestehen. Sie ist ca. 0,6 ha groß und umfasst ca. 10 WE. Die Befahrbarkeit der Straße „An der Schmiede“ bleibt für die Landwirtschaft erhalten.

Der Anregung zur Darstellung von Wohnbauflächen nördlich der Bebauung an der Straße „Alte Schmiede“ kann nicht gefolgt werden, weil dieser Bereich in einer früheren Fassung der Neuaufstellung dieses Flächennutzungsplanes bereits als Wohnbaufläche vorgeschlagen war, die Einwände der Landwirtschaftskammer Hannover (für die angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe) und der Gewerbeaufsicht (für den Tischlereibetrieb) aber nicht zurückgewiesen werden konnten.

Laderholz ist eingebettet in ausgedehnte Grünländer zwischen Brunnenborstel und dem weitläufigen Niedermoorbereich des Laderholzer Grabens und der Alpe im Südosten. Letzter ist geprägt durch große Bruchwaldbereiche und deren naturnahen Vernetzungsstrukturen. Eine Siedlungsentwicklung schließt sich sowohl aus ökologischer als auch aus landschaftsgestalterischer Sicht aus. Westlich der Ortslage ist eine Vorrangfläche für Windkraftanlagen dargestellt, um hier die als gut bewerteten Windverhältnisse für eine ökologisch vertretbare Energieerzeugung zu nutzen.

Die Kompensation für das Baugebiet „Laderholzer Straße“ soll als Ausgleichsmaßnahme im Plangebiet selbst durchgeführt werden. — **Ausgleichspflicht**

Es sollte am östlichen Rand des Plangebietes eine mindestens 6 m breite Feldgehölzhecke angepflanzt werden, um negativen Auswirkungen auf den Bachtalbereich der Alpe entgegenzuwirken



BORDENAU — **Stadtteil**

Bordenau — **Ortschaft**

Ländliche Wohnsiedlung, große Neubaugebiete, Gewerbegebiet. — **Dorfcharakter**

- Grundschule, Kindergarten, Feuerwehr, kirchliche und sportliche Einrichtungen, sowie ein Dorfgemeinschaftshaus im Ort. Badesee von gemeindeübergreifender Bedeutung. — **Infrastrukturversorgung**

Einwohnerentwicklung

31.12.1975	2.614 Einwohner
31.12.1994	2.688 Einwohner
31.12.1998	2.822 Einwohner
31.12.2000	2.898 Einwohner

1 Buslinie mit 43 Verbindungen — **ÖPNV**

Landwirtschaft

1979	12 HE	6 NE
1994	8 HE	1 NE

Dorfentwicklung

Bordenau zählt zu den ländlichen Kleinzentren, die sich über den Eigenbedarf hinaus durch gemäßigten Zuzug von außen entwickeln sollen. Bevor eine weitere Siedlungsentwicklung eingeleitet wird, ist allerdings jeweils zu prüfen, ob die Aufnahmekapazität des Kindergartens ausreichend ist.

Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung sind die Bereiche „Questhorst“ und „Südlich Alte Mühle“ im Süden des Dorfes. Das Baugebiet Questhorst hat eine zentrale Lage zu den Infrastruktureinrichtungen des Stadtteiles Bordenau. Auch die Freizeitbereiche grenzen unmittelbar an. Besonders hervorzuheben ist die sehr gute Erschließbarkeit der Baugebiete über die Frielinger Straße. Die Erschließung soll so geführt werden, dass auch Teile des Baugebietes „Alte Mühle“ erschlossen werden können und somit der Verkehr vor der Schule und dem Kindergarten reduziert bzw. unterbrochen werden kann. Der Bereich des Horster Bruchgrabens soll geschützt werden und in die Gesamtplanung als Ausgleichsmaßnahme einbezogen werden. Mit Zustimmung der betroffenen Landwirte soll daher dieser Bereich entwickelt werden.

– Baugebiet „Questhorst“	ca. 6 ha	mit 90 WE
– Baugebiet „Südlich Alte Mühle“	ca. 3 ha	mit 45 WE

Für die Wohnbauentwicklung werden darüber hinaus verschiedene kleinere Bauflächen vorgeschlagen, die je nach Realisierungschance - gegebenenfalls in Abschnitten – erschlossen werden sollen:

– nördlich Birkenweg	ca. 0,6 ha	ca. 8 WE
– südlich Birkenweg	ca. 0,8 ha	ca. 10 WE
– einseitige Bebauung Ricklinger Straße	ca. 0,6 ha	ca. 8 WE

Bei der Fläche „nördlich Birkenweg“ handelt es sich um eine ehemals landwirtschaftlich genutzte Fläche, die Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 951 ist. Nach Aufgabe der Landwirtschaft soll dieser Bereich mit Wohngebäuden bebaut werden.

Auch der Bereich „südlich Birkenweg“, der ebenfalls im Bebauungsplan Nr. 951 als landwirtschaftliche Fläche bzw. als Dorfgebiet ausgewiesen ist, soll nach Aufgabe des landwirtschaftlichen Betriebes als Wohnbaufläche genutzt werden.

Für den ansässigen Landwirt ist eine Fläche von ca. 0,8 ha, die zurzeit als Wiese bzw. als Obstwiese genutzt wird, als zukünftige Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan dargestellt. Auf Antrag soll eine weitere Teilfläche des Grundstückes im Bereich des Burgsteller Weges als Wohnbauland entwickelt werden. Es handelt sich bei dieser Fläche um Wald nach dem Landeswaldgesetz mit einem wertvollen Bestand alter Robinien und Kiefern. Dieser Wald ist durch Gesetz geschützt und kann nur mit Zustimmung der Waldbehörden umgewandelt werden. Dies ist aufgrund der Qualität der Gehölze und der Vernetzung mit dem Waldfriedhof allerdings nicht zu erwarten.

Die Ricklinger Straße ist zurzeit nur einseitig bebaut. Um die Ver- und Entsorgungseinrichtungen besser ausnutzen zu können, soll die westliche Straßenseite ebenfalls bebaut werden. Dieser Bereich lag im Landschaftsschutzgebiet H 27. Für den Bereich nördlich des Grabens ist ein LSG-Teillöschungsverfahren durchgeführt worden. Ein Baugrundstück südlich des Grabens ist von der Genehmigung des Flächennutzungsplanes 2000 ausgenommen worden, da hier das LSG nicht teilgelöscht wurde. Die Kompensation für den Eingriff in Natur und Landschaft erfolgt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Die Huntewiese soll auch nach Aussage des Eigentümers aus Immissionsschutzgründen nicht bebaut werden, solange auf der Hofstelle Landwirtschaft betrieben wird. Dementsprechend wird der Bereich als innerörtliche Grünfläche dargestellt. Eine weitergehende Festsetzung als Bereich für Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird nicht verfolgt, weil dieser Bereich langfristig eine wichtige innerörtliche Baulandreserve für Bordenau darstellt, während der ökologische Wert dieser Flächen aufgrund der durch Wohnbauland geprägten Umgebung z. Zt. nicht so hoch eingeschätzt wird.

Gemäß Vertrag vom 19.12.1984 mit der Stadt Garbsen ist die Stadt Neustadt a. Rbge. berechtigt, Schmutzwasser bis zu 3.300 Einwohnergleichwerten, höchstens jedoch 16,5 l/s in die Entwässerungsanlage der Stadt Garbsen einzuleiten. Die geplante Siedlungserweiterung in Bordenau würde zu einer Einleitung von ca. 3.100 Einwohnergleichwerten führen, was nach Berechnungen des Abwasseramtes der Stadt Neustadt a. Rbge. zu einer Abwasser-Einleitungsmenge von 15,10 l/s führen würde. Die max. anschließbare Einwohnerzahl ergibt sich unter den angenommenen Voraussetzungen bei 3.350 Einwohnern in Bordenau.

Das Gewerbegebiet soll unter Berücksichtigung und mit Zustimmung der vorhandenen Betriebe in eine Mischbaufläche umgewandelt werden, um auch Wohnen im Zusammenhang mit Kleingewerbe zuzulassen. Nach den Kommentaren zu § 8 BauNVO dürfen Wohnungen im Gewerbegebiet nur von untergeordneter Größe und Bedeutung sein. Im ländlichen Raum ist jedoch das Kleingewerbe besonders stark ausgeprägt, kleinere Handwerksbetriebe benötigen beispielsweise nur eine Doppelgarage zur Lagerung oder Verarbeitung der Materialien. In einem Wohngebiet wäre dieser Betrieb nicht zulässig und in einem Gewerbegebiet wären höchstens 30 m² Wohnfläche möglich. In Bordenau soll daher unter Einbeziehung vorhandener Betriebe ein Mischgebiet entstehen, in dem neben den gewerblichen Räumen ein freistehendes Wohnhaus für den Betriebsinhaber möglich ist.

Für das Kalksandsteinwerk der Firma Schlinker (früher Oltmanns) soll für den bebauten Bereich die Ausweisung eines Gewerbegebietes erfolgen, um die bisherige Produktpalette erweitern zu können. In der verbindlichen Bau-

leitplanung soll die Nutzung daher auf den Bereich der Steine- und Erdenindustrie eingeschränkt werden. Mit dieser Einschränkung soll das grundsätzliche städtische Ziel, das Gewerbegebiet „Ost“ weiterzuentwickeln, gewahrt bleiben. Die Stadt Neustadt a. Rbge. hat ein hohes Interesse daran, dass der Betrieb des Hartsteinwerkes am vorhandenen Standort weiter seine Produktion betreiben kann, wenn auch die Rohstoffvorkommen dort nicht gewonnen werden. Wenn in diesem Zusammenhang eine Betriebssicherung durch bauleitplanerische Ausweisungen getroffen wird, sollte eine Produktionserweiterung für andere Baustoffe und damit verbundene Nebentätigkeiten zugelassen werden, um die Basis für Entwicklungsmöglichkeiten an dem Standort zu erweitern. Die mit den vorgesehenen Festsetzungen verbundenen Einschränkungen sind so zu beurteilen, dass sie auch keinen Einfluss auf die weiteren Entwicklungsmöglichkeiten und Betriebsansiedlungen am Standort „Gewerbegebiet Ost“ haben. Es wird demzufolge bei dieser Gliederung sowohl eine Konfliktsituation als auch eine Konkurrenzsituation ausgeschlossen.

Der Talraum des Horster Bruchgrabens sowie die Grünländer des Leine-Altarms sind landschaftlich besonders wertvoll und sollen daher von anderen Nutzungen freigehalten und entsprechend gestaltet werden. Diese Flächen haben gemäß Generalgrünplan (Prof. Wöbse) Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz, die Biotopvernetzung sowie für die Naherholung.

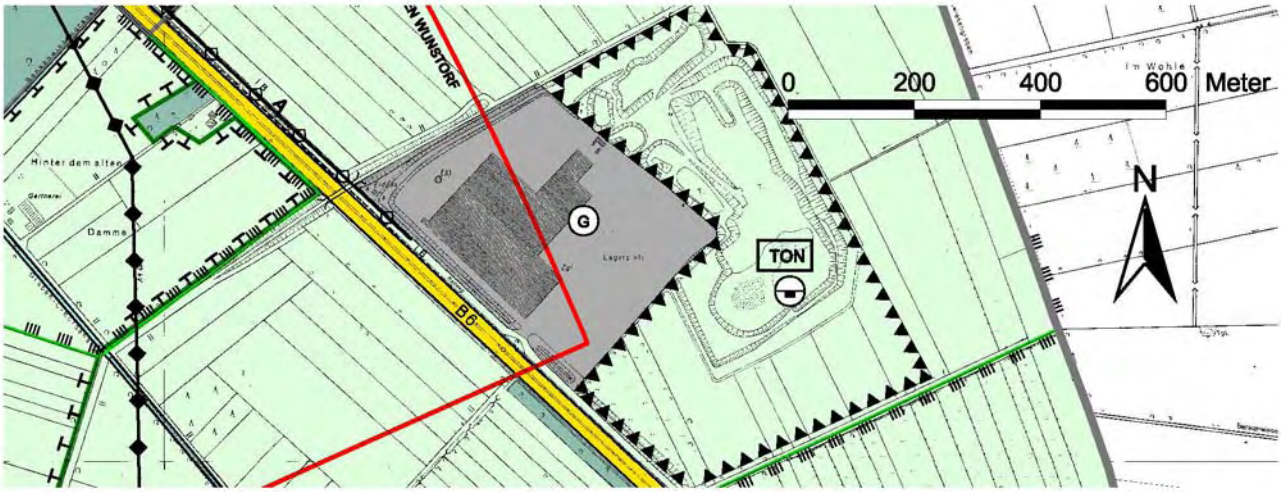
Der Bereich südlich der Frielinger Straße soll nach Auskunft der Naturschutzbehörde im LSG-H 61 verbleiben.

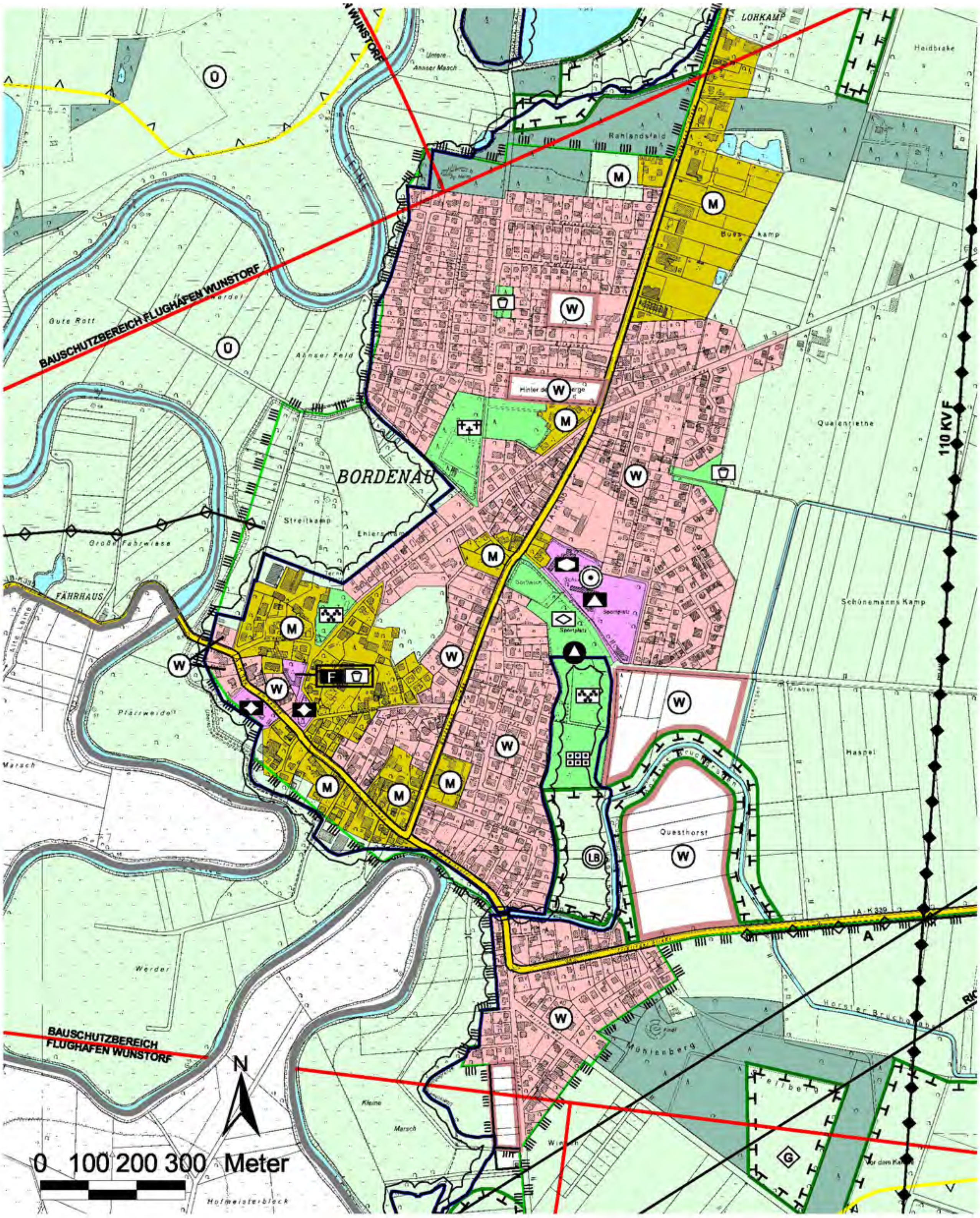
Ausgleichspflicht

Maßnahmen zur Kompensation „nördlich Birkenweg“ sind im Bereich der Schlinge des „Horster Bruchgrabens“ (nördlich der Frielinger Straße) sinnvoll. Hier empfehlen sich Maßnahmen zur Gewässerrenaturierung und/oder Gehölzpflanzungen.

Im östlichen Teil des Plangebietes „südlich Birkenweg“ befindet sich eine Streuobstwiese. Sie erhöht den Kompensationsbedarf erheblich. Als Ersatz werden Maßnahmen im Bereich des Horster Bruchgrabens vorgeschlagen.

Zur Kompensation für die Baugebiete „Questhorst“/“Südlich Alte Mühle“ empfehlen sich Maßnahmen zur Entwicklung der Gehölzstruktur im Raum südöstlich des „Benkenwiesengrabens“ oder südlich Bordenaus im Bereich des „Stellbergs“ bzw. der Ziegelei sowie zwischen den Baugebieten im Randbereich des Horster Bruchgrabens.




BORDENAU
BAUSCHUTZBEREICH FLUGHAFEN WUNSTORF
BAUSCHUTZBEREICH FLUGHAFEN WUNSTORF
110 KV F
0 100 200 300 Meter
N
FÄHRHAUS
LOHKAMP
Questhorst
Schünemanns Kamp
Haspel
Werder
Streitkamp

EILVESE — **Stadtteil**

Eilvese — **Ortschaft**

Ländliche Wohnsiedlung mit großen Siedlungsbereichen, altes Straßendorf noch landwirtschaftlich geprägt. — **Dorfcharakter**

Grundschule, kirchliche Einrichtungen, Kindergarten, Sporteinrichtungen und Feuerwehr im Ort, Jugendhaus. — **Infrastrukturversorgung**

Einwohnerentwicklung

31.12.1975	1.627 Einwohner
31.12.1994	1.654 Einwohner
31.12.1998	1.671 Einwohner
31.12.2000	1.661 Einwohner

1 Buslinie mit 25 Bedienungen/Tag
schienengeb. ÖPNV mit 14 Zügen/Tag — **ÖPNV**

Landwirtschaft

1979	22 HE	6 NE
1994	12 HE	7 NE

Dorfentwicklung

Eilvese ist Grundschulstandort und ländliches Kleinzentrum mit wesentlichen Versorgungseinrichtungen und kann sich daher über den Eigenbedarf hinaus durch gemäßigten Zuzug von außen entwickeln. Die Haltestelle des schienengebundenen ÖPNV ist dabei ein Entwicklungsvorteil.

Für die Entwicklung von Wohnbauflächen sind folgende Bereiche vorgesehen:

- „Mühlenkamp“ ca. 1,1 ha ca. 12 WE
- „südlich Heidestraße“ ca. 1,0 ha ca. 15 WE
- „Zum Eisenberg-Nord“ ca. 3,5 ha ca. 55 WE
- „westlich Riehestraße“ ca. 2,2 ha ca. 30 WE

Der Bereich Wohnbaufläche Mühlenkamp in Eilvese ist aus Rücksichtnahme auf einen entwicklungsfähigen landwirtschaftlichen Betrieb erheblich reduziert worden. Inhaltlich ist die Darstellung begründet durch Immissionsgutachten, wobei davon ausgegangen wird, dass Wohngebiete eine Jahresgeruchsstundenhäufigkeit von 10 % nach GIRL nicht überschreiten sollen. Eine weitere Bebauung kommt erst bei erheblicher Verringerung oder Aufgabe der Tierhaltung der angrenzenden Höfe in Betracht, wird hier aber ausdrücklich vermerkt. Im Flächennutzungsplan ist daher eine Baufläche westlich der Riehestraße dargestellt worden, die frei von landwirtschaftlichen Immissionen ist. Die Erschließung dieser Fläche kann von der „Heidestraße“ aus erfolgen.

Die Bebauung „südlich Heidestraße“ ist entlang der einseitig bebauten Erschließungsstraße in zwei Bautiefen bereits als Bebauungsvorschlag eingebracht worden. Es wäre allerdings wünschenswert, diesen Bereich zusammen mit dem Bereich „westlich Riehestraße“ zu überplanen und in Bauabschnitten zu erschließen. Von den vorhandenen Waldbereichen ist mindestens 50 m Abstand zur Bebauung zu halten.

Der Planbereich „Zum Eisenberg-Nord“ schließt an vorhandene Wohngebiete an und ist frei von Emissionen, die von landwirtschaftlichen Betrieben ausge-

hen. Dieser Bereich kann aufgrund unterschiedlicher Eigentümerinteressen nur in Bauabschnitten erschlossen werden.

Der Bereich für zu entwickelnde Wohnbauflächen westlich „Riehestraße“ ist voraussichtlich in Bauabschnitten zu erschließen, weil ein Teil der südlichen Fläche zurzeit nicht zur Verfügung steht. Die Erschließung des Baugebietes soll im nördlichen Teil von der „Heidestraße“ sowie von der „Riehestraße“ aus erfolgen, während der südliche Teil vom „Eckbergweg“ aus erschlossen werden kann.

Im Bereich Aschenkrug ist an der Bundesstraße 6 ein kleiner Autohof mit Tankstelle, einschließlich Shop, Tankplatz und Waschhalle, Gastronomie und Beherberbungsgewerbe geplant und als vorgeschlagene Sonderbaufläche dargestellt worden. Da dieser Bereich noch nicht aus dem LSG-H 2 gelöscht worden ist (Teillöschung ist beantragt), wurde die Darstellung von der Genehmigung des Flächennutzungsplanes 2000 ausgenommen. Diese Darstellung soll zu einem späteren Zeitpunkt (nach Teillöschung des LSG) vorgenommen werden.

Der Standort an der Bundesstraße 6 im Bereich der Einmündung der Eilveser Hauptstraße L 360, Aschenkrug hat sich in der Vergangenheit mit seinem kraftfahrzeugebezogenen Dienstleistungsangebot etabliert. Die bestehenden Nutzungen Tankstelle, Gastronomie und Beherbergungsgewerbe dienten der Versorgung sowohl des überregionalen Verkehrs auf der B 6 als auch der Bewohner in den umgebenden Ortschaften.

Die Aral AG plant, die bestehenden Gebäude abzubrechen und auf dem Grundstück eine neue moderne Tank- und Rastanlage zu errichten. Damit wird das derzeitige unübersichtliche Erscheinungsbild bereinigt und es erfolgt eine geordnete Planung des Gesamtareales.

Im Bereich der Bahnstrecke Hannover-Bremerhaven soll aufgrund der Verkehrsimmissionen trotz der Nähe zum Haltepunkt keine Wohnflächenentwicklung erfolgen. Der allgemeine Leitsatz der Schaffung gesunder Wohnverhältnisse als Verpflichtung zur Vorsorge läßt sich in dem Bereich „Kleeblattstraße“ nicht verwirklichen. Der Lärmschutz gegenüber der Bundesbahnstrecke ist zwar mit Lärmschutzwänden an der Gleistrasse möglich, reicht aber im vorliegenden Fall nicht aus bzw. die Kosten stehen in keinem sinnvollen Verhältnis zum Nutzen.

Da in Eilvese geeignetere Flächen für die Wohnbaulanddarstellung zur Verfügung stehen, die nicht oder wesentlich geringer immissionsbelastet sind, wird an der „Kleeblattstraße“ keine Darstellung von neuen Wohnbauflächen vorgeschlagen.

Das vorhandene Gewerbegebiet an der „Kleeblattstraße“ wird geringfügig erweitert. Darüber hinaus ist zwischen „Kleeblattstraße“ und Bundesbahn ein weiteres ca. 2 ha großes Gewerbegebiet dargestellt worden, das der Erweiterung und Aussiedlung örtlicher Betriebe dienen soll. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 362 „Hinterm Sumpfe“ im Stadtteil Eilvese wird die Immissionsempfindlichkeit der angrenzenden Baugebiete überprüft. Im Norden grenzt das geplante Gewerbegebiet an ein Dorfgebiet, das durch einen landwirtschaftlichen Betrieb geprägt wird, während südlich ein Wohngebiet angrenzt, das allerdings durch die Emissionen der Bundesbahnstrecke erheblich vorbelastet ist. Im Flächennutzungsplanentwurf ist daher jeweils eine Grünfläche zur Abstandswahrung dargestellt.

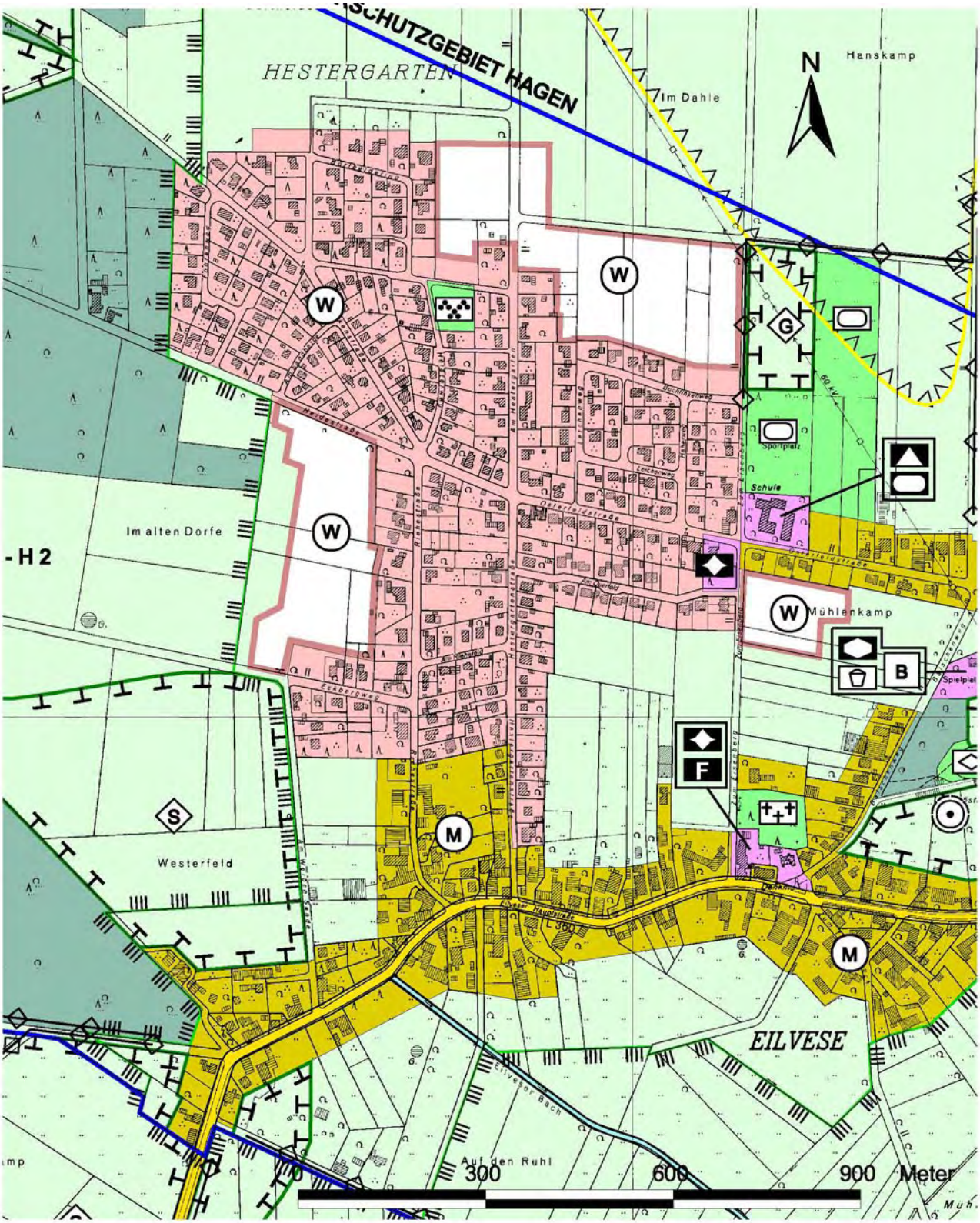
Die Landschaftsplanung schließt eine Siedlungsentwicklung südlich der Eilveser Hauptstraße aus. Dieser Bereich zeichnet mit seiner vorhandenen Bebauung die maximale Ausdehnung in den Niedermoorbereich des Eilveser Bruches nach. Ebenso ist der Bereich zwischen Balschenweg und Kleeblattstraße von weiteren Bebauungen freizuhalten. Er stellt landschaftsgenetisch eine Fortsetzung des oben genannten Landschaftsraumes dar. Hier wird die Ausweisung

eines geschützten Landschaftsbestandteiles vorgeschlagen.

Aufhebung Bahnübergang

Vor dem Hintergrund der Aufhebung der höhengleichen Bahnübergänge existiert eine Straßenplanung des Straßenbauamtes Hannover für den Knoten L 360/L 192, die in die Darstellung des Flächennutzungsplanes 2000 übernommen worden ist.

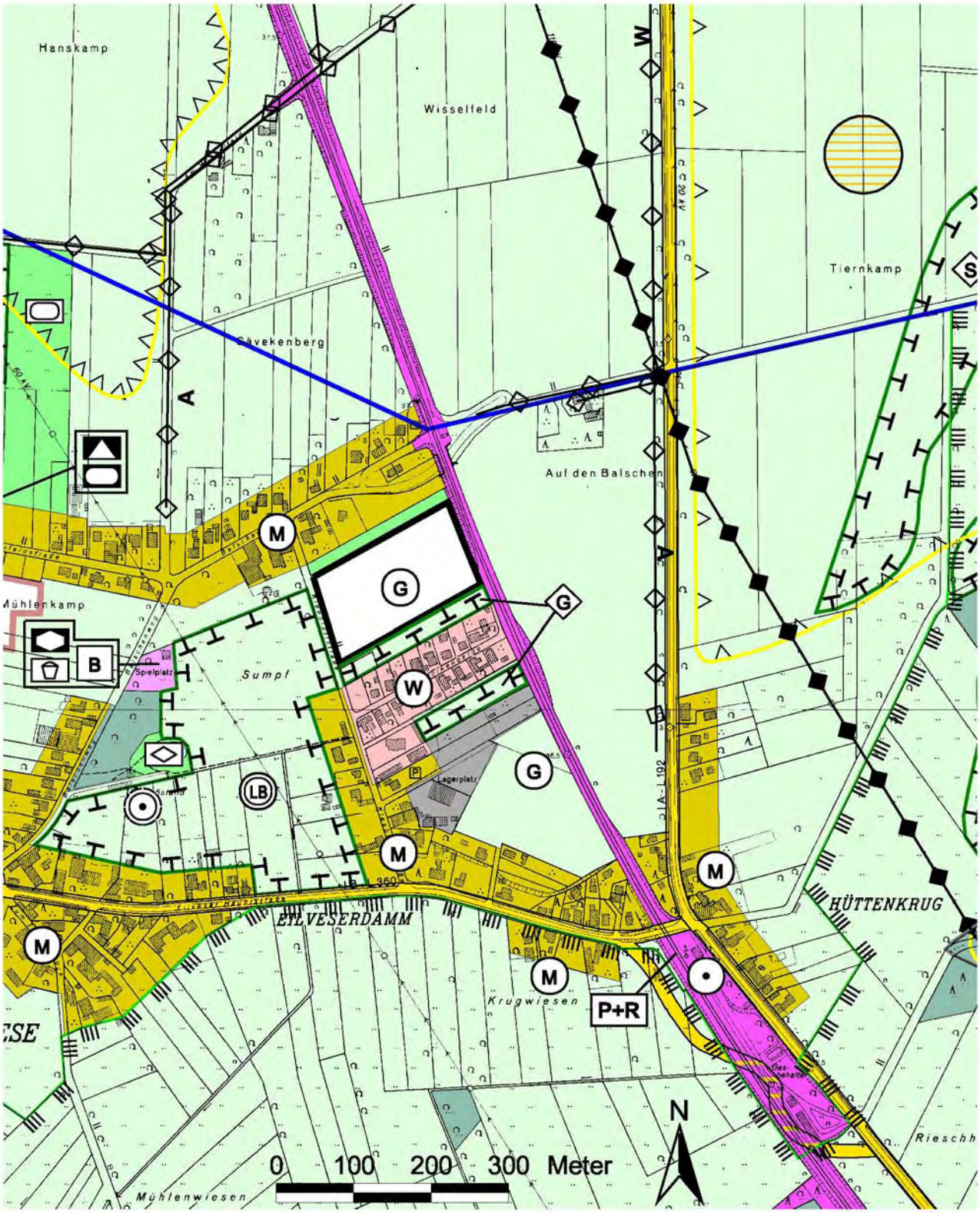
Der am östlichen Ortsrand liegende Eichenbrink ist aus landschaftsökologischer Sicht sehr wertvoll. Das Jugendhaus nördlich des Brinks hält eine entsprechende Pufferzone ein.



Ausgleichspflicht

Die Kompensation für die Baugebiete „Heideweg-Süd“ und „westlich Riehestraße“ erfolgt als Ausgleichsmaßnahme im Planbereich. Sinnvoll sind Maßnahmen im Grenzbereich zum vorhandenen Wald.

Im Nordwesten und im Südwesten Eilveses sind ausgedehnte Vorrangflächen zur Sukzessions bzw. Entwicklung von Gehölzstrukturen dargestellt. Hier empfiehlt sich, als Ersatzmaßnahme für das Baugebiet „Eisenberg-Nord“, die Verbindung von Waldgebieten oder aber die Vernetzung von Biotopstrukturen.


Hanskamp
Wisselfeld
Tiernkamp
Cävekenberg
Auf den Balschen
Mühlenkamp
Sumpf
Spielplatz
Lagerplatz
ELVESERDAMM
HÜTTENKRUG
Krugwiesen
P+R
Mühlenwiesen
Rieschh
0 100 200 300 Meter
N
M
G
W
LB
B
S

BORSTEL — **Stadtteil**

Hagen — **Ortschaft**

Ehemals landwirtschaftlich geprägtes Haufendorf, heute weitgehend von Wohnbebauung überlagert. Streusiedlung mit Sägewerk südlich der Bahnlinie — **Dorfcharakter**

- Grundschule, Kindergarten und kirchliche Einrichtungen in Hagen, Feuerwehr, Kinderspielkreis und Sportanlagen im Dorf — **Infrastrukturversorgung**

Einwohnerentwicklung

31.12.1975	733 Einwohner
31.12.1994	858 Einwohner
31.12.1998	889 Einwohner
31.12.2000	907 Einwohner

1 Buslinie mit 19 Bedienungen/Tag — **ÖPNV**

Landwirtschaft

1979	12 HE	6 NE
1994	6 HE	6 NE

Dorfentwicklung

Die Siedlungsentwicklung erfolgt im Rahmen des Einheimischenmodells in den dargestellten Wohnbauflächen „Bruchlandsweg“ und „Am Berge“.

Die Mischbaufläche wird östlich des Betriebes Beermann erweitert, um einen Schutzbereich festzulegen. Südlich angrenzend an den Gewerbebetrieb Dangers wird eine gewerbliche Fläche dargestellt, um an diesem Standort allgemeine Wohnnutzung zum Schutz des südlich der Bahntrasse gelegenen Sägewerks verhindern zu können.

- „Bruchlandsweg“ ca. 2,25 ha mit ca. 34 WE
- „Am Berge“ ca. 0,75 ha mit ca. 10 WE

Das Gelände des Sägewerkes wird als Gewerbegebiet dargestellt, da Wohnbebauung ausgeschlossen werden soll. Zwischen gewerblichen Bauflächen und Mischbauflächen (überwiegend Wohnnutzung) wird ein Schutzstreifen von ca. 40 m Breite als Grünfläche (Abstandsfläche) dargestellt.

Die Feuchtwiesen am nördlichen Siedlungsrand sind in der bisherigen Nutzung zu erhalten.

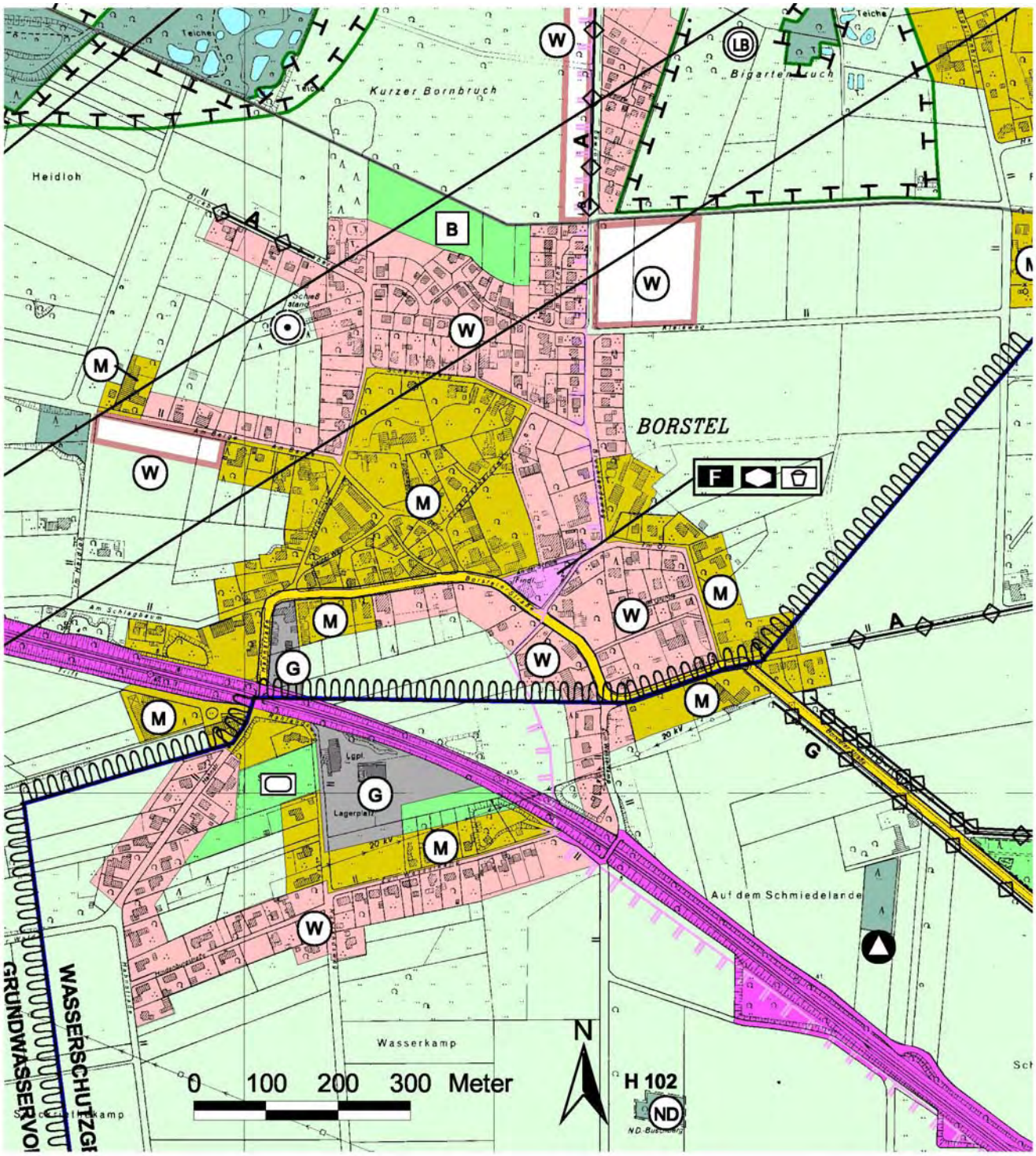
Im Falle Borstels gilt es, ein weiteres Zerfasern der Siedlungsentwicklung in den Landschaftsraum hinein zu verhindern. Die Freifläche östlich „Am Wasserkamp“ und nördlich der Bahntrasse soll aufgrund der exponierten Lage zur freien Landschaft hin unbedingt von Bebauung freigehalten werden.

Ausgleichspflicht

Möglichkeiten zur Kompensation für das Baugebiet „Am Berge“ bestehen im Westen, südlich der Bahnstrecke. Hier empfehlen sich Waldvernetzungen durch großflächige Gehölzpflanzungen.

Als Kompensationsraum für das Baugebiet „Bruchlandsweg“ empfiehlt sich hier der Bereich des geplanten Geschützten Landschaftsbestandteiles zwischen Torweg und Bigartenbruch.

In unmittelbarer Nähe zum Planungsraum „Am Berge“ liegt der Teichbereich der ehemaligen Ziegelei. Hier soll durch Maßnahmen zur Förderung der Sukzession die Biotopstruktur entwickelt und bereichert werden.



DUDENSEN — **Stadtteil**

Hagen — **Ortschaft**

Landwirtschaftlich geprägtes Haufendorf mit großer innerörtlicher Freifläche — **Dorfcharakter**

- Grundschule in Hagen, kirchliche Einrichtungen, Kinderspielkreis und Feuerwehr im Dorf — **Infrastrukturversorgung**

Einwohnerentwicklung

31.12.1975	463 Einwohner
31.12.1994	542 Einwohner
31.12.1998	565 Einwohner
31.12.2000	589 Einwohner

1 Buslinie mit 25 Bedienungen/Tag — **ÖPNV**

Landwirtschaft

1979	28 HE	7 NE
1994	18 HE	9 NE

Dorfentwicklung

Die Siedlungsentwicklung erfolgt im Rahmen der Eigenentwicklung (Einheimischenmodell) im Bereich des Neubaugebietes „Alte Wehme“.

Eine weitere Siedlungsentwicklung soll im Bereich „In den Meyerhöfen“ erfolgen. Dabei ist die Nähe zu einem sauenhaltenden Nebenerwerbsbetrieb zu beachten, so dass ein Mindestabstand einzuhalten ist. Das reduzierte Baugebiet umfasst ca. 1,0 ha für ca. 15 WE. Der geforderte Mindestabstand, der u. U. durch eine Sonderbeurteilung ermittelt werden muss, wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung eingehalten, es wird zuerst der Bereich westlich der Straße „In den Meyerhöfen“ erschlossen. Ein weiterer Bauabschnitt wäre dann erst möglich, wenn der Landwirt die Tierhaltung aufgegeben hat.

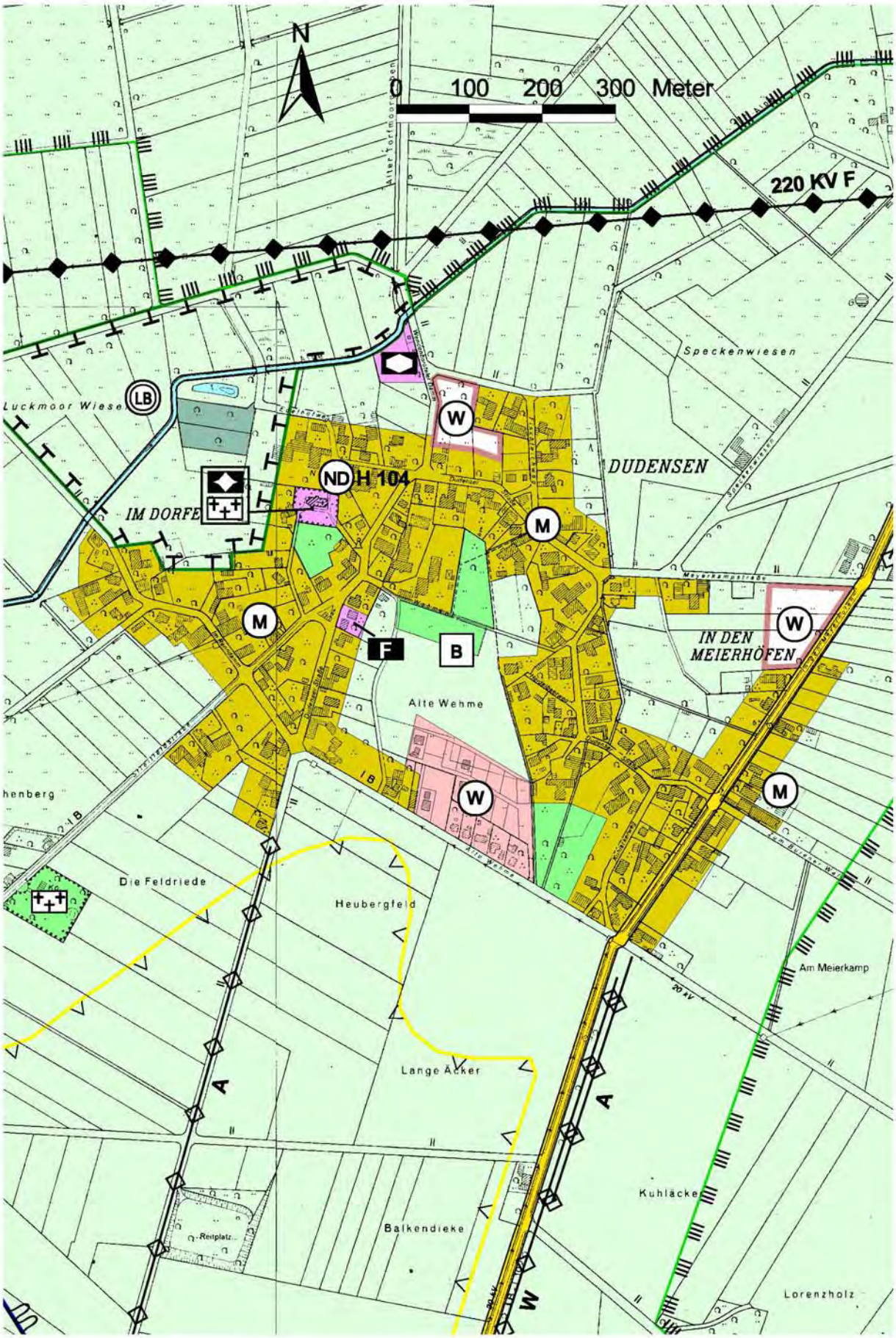
Im Bereich Wendenborsteler Damm/Fischteichweg soll eine Siedlungsabrundung mit ca. 8 Bauplätzen erfolgen. Über einen Bebauungsplan sollen gleichzeitig innere Freiflächen städtebaulich sinnvoll erschlossen werden. Ausgleichsmaßnahmen sollen im Baugebiet selbst erfolgen.

Insgesamt sollen 3 innerörtliche Grünflächen als ökologisch wertvolle Bereiche mit ortsbildprägendem Charakter erhalten werden.

Dudensen liegt am südöstlichen Rand des Niedermoores im Alpetal und harmonisiert hier mit seiner alten Dorfstruktur in beispielhafter Weise mit dem umgebenden Naturraum. Diese Qualität gilt es zu erhalten, indem im westlichen Bereich keine Siedlungsentwicklungen vorgesehen werden. Ähnliche Bedeutung haben auch die ausgedehnten Grünbereiche im Siedlungsinneren, wie die „Alte Wehme“ und der Bereich „In den Meyerhöfen“. In diesen strukturgebenden Freiflächen sollte außer im südlichen Teil der Alten Wehme und der Planung westlich der Straße „In den Meyerhöfen“ keine Bautätigkeit stattfinden.

Ausgleichspflicht

Ausgleichsmaßnahmen für den Bereich „In den Meyerhöfen“ sollten im Baugebiet selbst in Form von Distanzpflanzungen entlang der L 192 durchgeführt werden. Im Westen sind gestalterische Maßnahmen im Bereich des Bachlaufes sinnvoll.


N
0 100 200 300 Meter
220 KV F
Speckenwiesen
Luckmoor Wiese
LB
W
DUDENSEN
ND H 104
IM DORFE
M
F
B
IN DEN MEIERHÖFEN
Alte Wehme
Die Feldriede
Heubergfeld
Am Meierkamp
Lange Acker
Kuhlacke
Balkendieke
Reitplatz
Lorenzholz

HAGEN — **Stadtteil**

Hagen — **Ortschaft**

Landwirtschaftlich geprägtes Straßendorf mit großen Neubaugebieten nördlich des Hagener Baches — **Dorfcharakter**

- Grundschule, kirchliche Einrichtungen, Kindergarten, Feuerwehr und Sporteinrichtungen im Dorf — **Infrastrukturversorgung**

Einwohnerentwicklung

31.12.1975	972 Einwohner
31.12.1994	1.280 Einwohner
31.12.1998	1.380 Einwohner
31.12.2000	1.417 Einwohner

ÖPNV

1 Buslinie mit 21 Bedienungen/Tag
Schienengeb. ÖPNV mit 14 Zügen/Tag

Landwirtschaft

1979	16 HE	8 NE
1994	9 HE	7 NE

Dorfentwicklung

Hagen zählt zu den ländlichen Kleinzentren mit Versorgungsfunktionen, die sich über den Eigenbedarf hinaus entwickeln können. Der Haltepunkt des schienengebundenen ÖPNV ist dabei ein Entwicklungsvorteil.

Bevor eine weitere Siedlungsentwicklung eingeleitet wird, ist jeweils zu prüfen, ob die Aufnahmekapazität der Grundschule ausreichend ist.

Die vorgeschlagene Entwicklungsfläche erweitert das vorhandene Wohngebiet nördlich des Hagener Baches, während das ursprüngliche Straßendorf zum Schutz der landwirtschaftlichen Betriebe von neuen Wohngebieten freigehalten werden soll. Der Bauabschnitt I umfasst ca. 3,0 ha für ca. 40 WE, während der Bauabschnitt II ebenfalls ca. 3,0 ha für ca. 40 WE umfasst. Die dargestellten Wohnbauflächen sollen in Bauabschnitten erschlossen werden, wobei der erste Bauabschnitt z. Zt. schon bebaut ist und deshalb als vorhanden dargestellt wird.

Im Bereich des Bahnhofs Hagen werden umfangreiche gewerbliche Bauflächen für den örtlichen Bedarf dargestellt. Für den westlichen Teil ist bereits der Bebauungsplan Nr. 509 2. BA aufgestellt worden. Die verbleibende Fläche umfasst eine Größe von ca. 3,2 ha. Dieser Bedarf ergibt sich aus den Expansionsabsichten des Landhandels und der mittelfristigen Verlagerung eines Tiefbauunternehmens sowie weiterer Gewerbebetriebe aus innerdörflichen Lagen in diesen Bereich.

Die vorhandene Bebauung am (alten) Bahnhof wird aufgrund der Immissionen durch die Bahnstrecke und angrenzender gewerblicher Nutzungen als Mischbaufläche dargestellt.

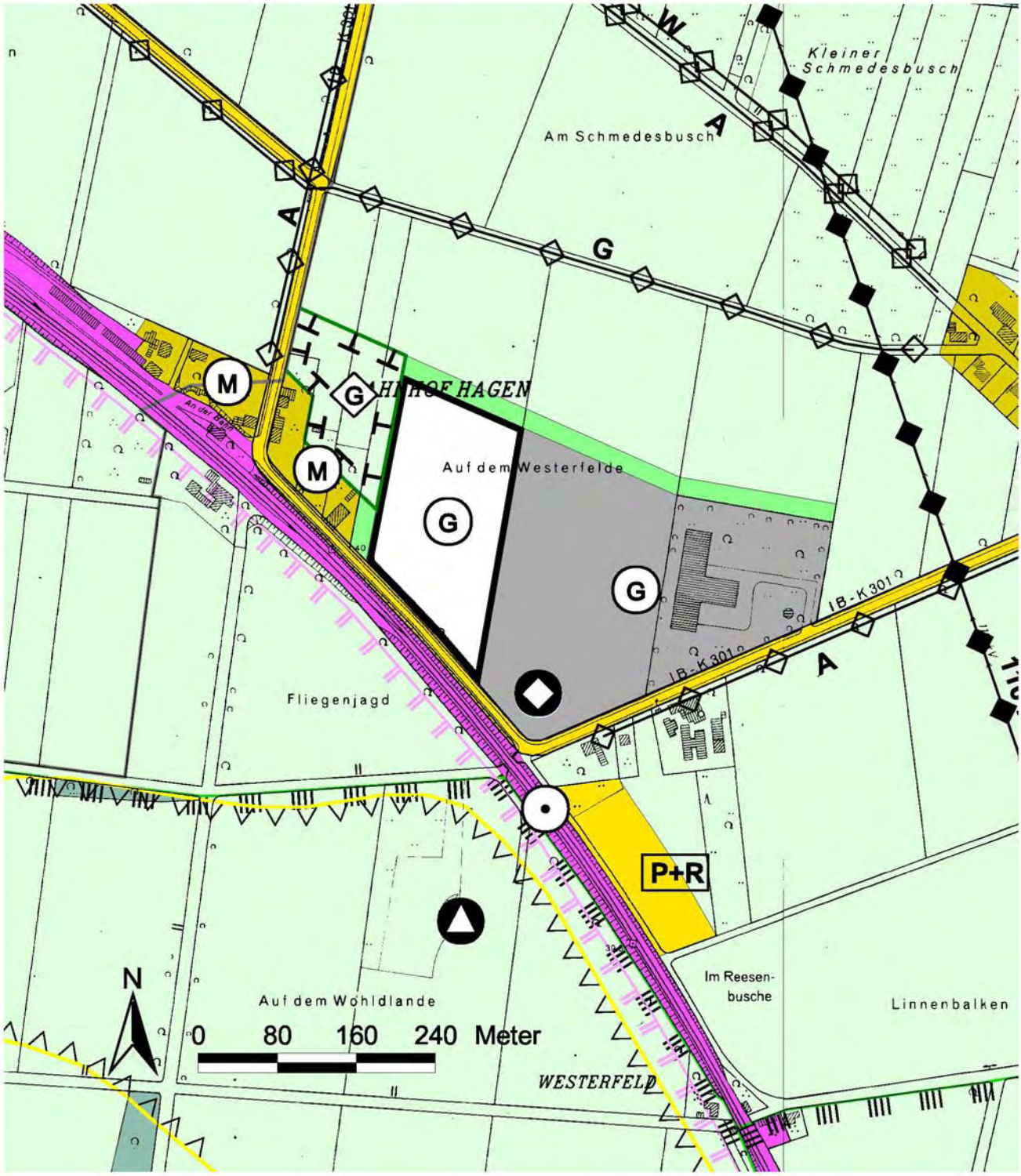
In der Dorfmitte sind größere Flächen für Gemeinbedarf dargestellt. Im Rahmen der Dorferneuerung war angedacht worden, weitere Grundstücke langfristig mit

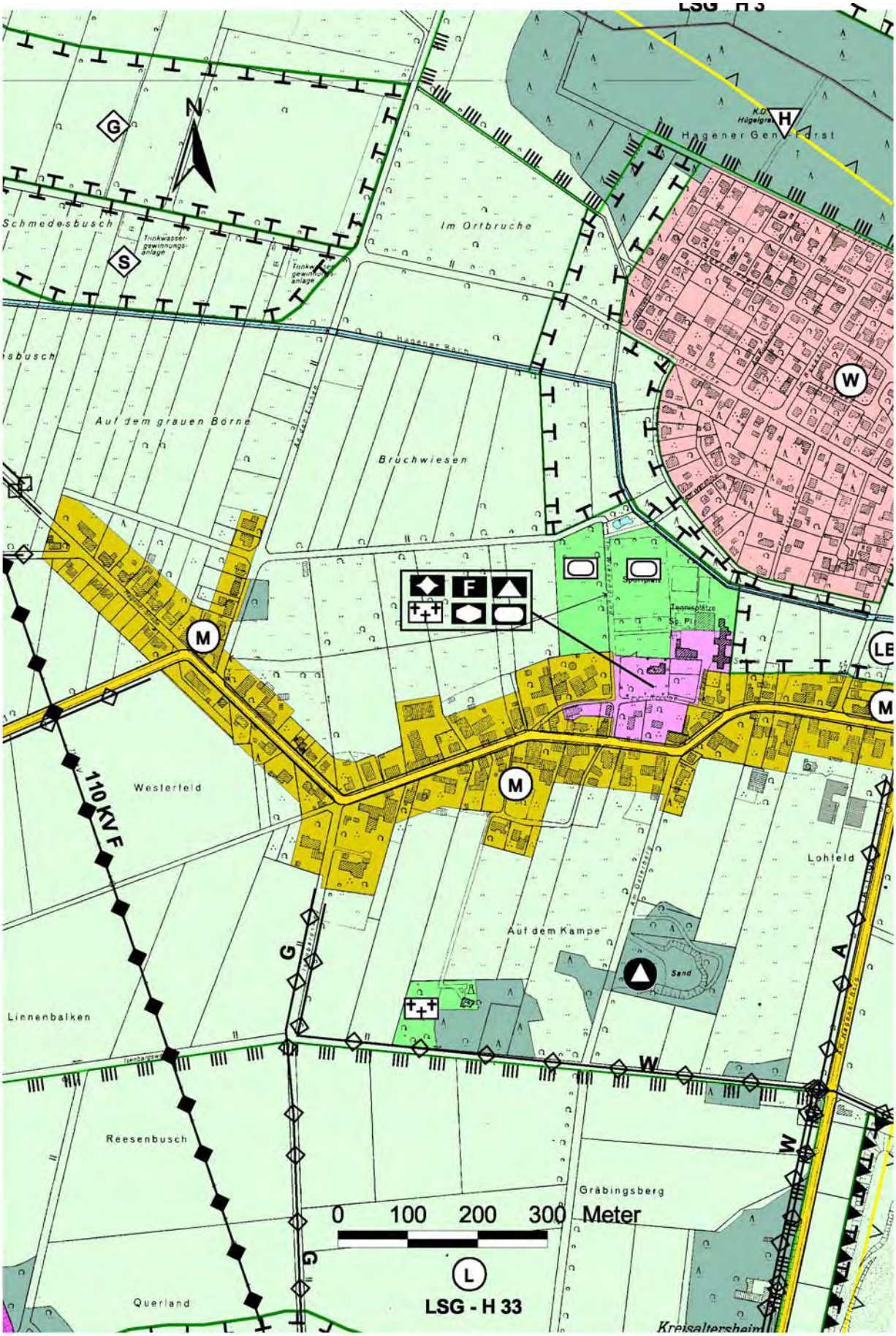
städtischen Infrastruktureinrichtungen wie Altenwohnungen und Sprechstelle zu belegen. Da dies für den Geltungszeitraum dieses Flächennutzungsplanes nicht als realistisch erscheint, werden die Grundstücke als Mischbaufläche dargestellt.

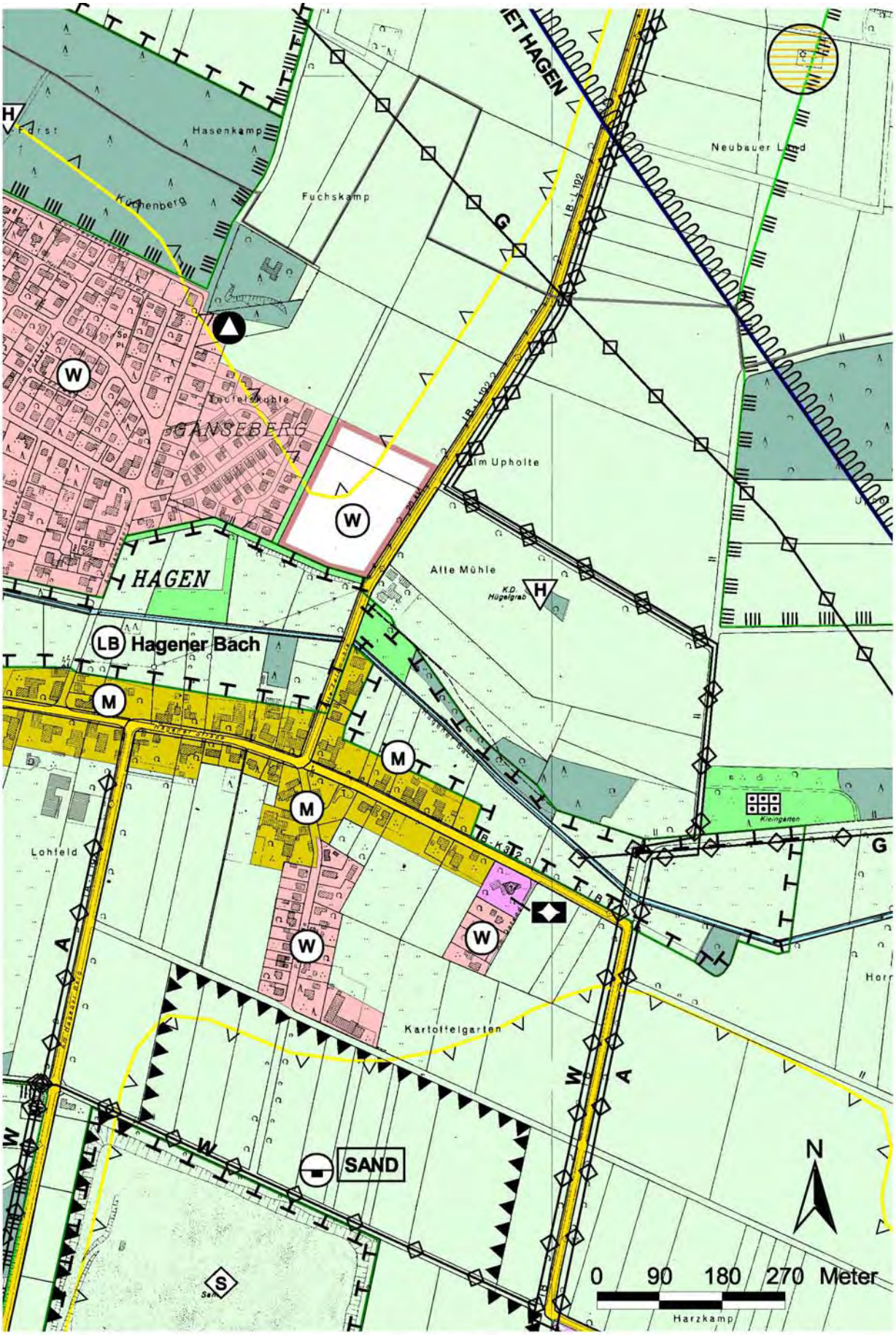
Ausgleichspflicht

Für das Baugebiet „Teufelskuhle II“ sollten Maßnahmen zur Eingrünung des nördlichen Siedlungsrandes und zur Landesstraße 192 hin getroffen werden.

Kompensationsbedarf, der hierüber hinausgeht, kann in dem Wald nördlich Gänseberg in Form einer „ökologischen Waldsanierung“ umgesetzt werden.




LSG - H 3
N
G
S
H
W
M
LE
A
L
Schmedesbusch
Trinkwasser-gewinnungs-anlage
Im Ortbruche
Hagener Gen.-Forst
Hagener Bach
Auf dem grauen Börne
Bruchwiesen
Sportplatz
Tennisplätze
Sp. Pl.
Westerfeld
110 KV F
Lohfeld
Auf dem Kampe
Sand
Linnenbalken
Reesenbusch
Gräbingsberg
Querland
Kreisaltersheim
0 100 200 300 Meter
LSG - H 33


HAGEN
Hasenkamp
Fuchskamp
Neubauer Land
Küchenberg
GANSEBERG
Im Upholte
Alte Mühle
LB Hagener Bach
Lohfeld
Kartoffelgarten
SAND
N
0 90 180 270 Meter
Harzkamp

NÖPKE — **Stadtteil**

Hagen — **Ortschaft**

Verzweigtes Straßendorf mit überwiegend landwirtschaftlicher Struktur, kleinere Neubaugebiete — **Dorfcharakter**

Grundschule und kirchliche Einrichtungen in Hagen, Kinderspielkreis, Altenwohnungen (Refugium), Feuerwehr und Freibad im Dorfe. Im Zusammenhang mit dem Freibad besteht ein Campingplatz. — **Infrastrukturversorgung**

Einwohnerentwicklung

31.12.1975	633 Einwohner
31.12.1994	683 Einwohner
31.12.1998	691 Einwohner
31.12.2000	695 Einwohner

1 Buslinie mit 21 Bedienungen/Tag — **ÖPNV**

Landwirtschaft

1979	12 HE	4 NE
1994	9 HE	3 NE

Dorfentwicklung

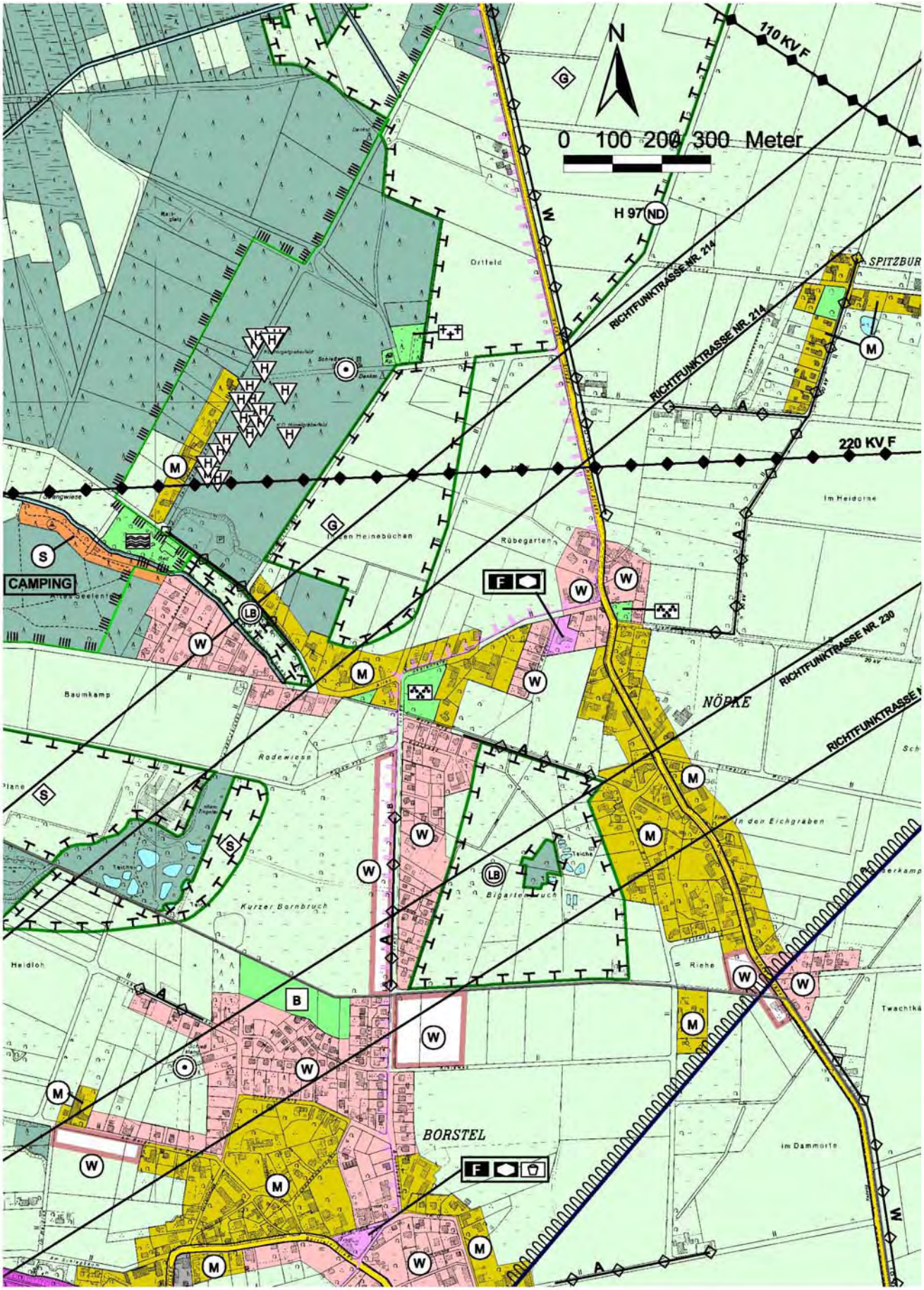
Die Siedlungsentwicklung erfolgt im Rahmen der Eigenentwicklung (Einheimischenmodell) in den dargestellten Wohnbauflächen „Torweg“ und „Nöpker Straße“ am Ortsausgang nach Hagen. Sollte es gelingen, das ansässige Tiefbauunternehmen in ein Gewerbegebiet zu verlagern, wäre eine weitere Baufläche am „Hastweg“ oder langfristig gesehen auch die dann aufgegebenen Flächen des Tiefbauunternehmens als Wohnbauflächen im Rahmen des Einheimischenmodells zu entwickeln.

Der ehemalige Siedlungssplitter „Spitzburg“ im Stadtteil Nöpke hat sich im Laufe der Jahre soweit verfestigt, dass er im Kernbereich als gemischte Baufläche dargestellt wird. Damit soll eine Bebauung der Baulücken bzw. eine Erweiterung der vorhandenen Gebäude erleichtet werden. Ein erhaltenswerter Altbaumbestand wird zudem als Grünfläche dargestellt.

Der „Torweg“ in Nöpke verbindet die Stadtteile Nöpke und Borstel. Er ist auf der östlichen Straßenseite weitgehend über verbindliche Bauleitplanung beplant und entsprechend bebaut worden, während die westliche Seite bisher landwirtschaftliche Nutzfläche ist. Auf der westlichen Seite soll nunmehr eine einzeilige Bebauung ermöglicht werden, um einerseits direkt an die vorhandenen Versorgungs- und Entsorgungsleitungen anschließen zu können und um über eine verbindliche Bauleitplanung einen Radweg von Nöpke nach Borstel zu schaffen.

Ausgleichspflicht

Der Landschaftsbereich Bigartenbruch südlich des Roten Weges sollte als geschützter Landschaftsbestandteil ausgewiesen werden. Kompensationsmaßnahmen sollten deshalb vornehmlich in diesem Bereich durchgeführt werden. Sinnvoll wäre hier die Vernetzung der Biotopstruktur und Maßnahmen zur Gewässerrenaturierung.


N
0 100 200 300 Meter
110 KV F
220 KV F
H 97 (ND)
RICHTFUNKTRASSE NR. 214
RICHTFUNKTRASSE NR. 230
CAMPING
NÖPKE
BORSTEL
Ortfeld
Rübegarten
Baumkamp
Rodewiese
Kurzer Barnbruch
Heidloh
Im Heidorne
In den Eichgraben
Im Dammorte

ESPERKE — **Stadtteil**

Helstorf — **Ortschaft**

Weitgehend landwirtschaftlich geprägter Ortskern mit östlich und südlich angrenzenden größeren Neubaugebieten. Streusiedlung Warmeloh mit landwirtschaftlich geprägtem Kern und östlich angrenzenden Neubaugebieten. — **Dorfcharakter**

- Kinderspielkreis, Feuerwehr, Sporteinrichtungen und Kapelle im Dorf — **Infrastrukturversorgung**
- Grundschule in Helstorf
- Kirche in Niedernstöcken

31.12.1975 731 Einwohner — **Einwohnerentwicklung**
31.12.1994 790 Einwohner
31.12.1998 788 Einwohner
31.12.2000 791 Einwohner

1 Buslinie mit 34 Bedienungen/Tag — **ÖPNV**
3 km Entfernung zum Bahnhof Hope an der Bahnlinie Soltau/Hannover

1979	16 HE	5 NE	**Landwirtschaft**
1994	7 HE	6 NE	

Die Siedlungserweiterung für Esperke und Warmeloh soll im Rahmen der Eigenentwicklung (Einheimischenmodell) im Bereich zwischen „Neustädter Straße“ und „Lange Straße“ südlich des Ortskerns erfolgen. Dieser Standort liegt sehr günstig zu den vorhandenen Infrastruktureinrichtungen, führt aber nicht zu Konfliktsituationen mit der Landwirtschaft. Die dargestellte Neubaufläche umfasst ca. 2 ha für ca. 30 WE. — **Dorfentwicklung**

Nördlich angrenzend an Warmeloh, westlich der Landesstraße, ist eine Mischbaufläche für eine örtlich bedeutsame Einrichtung für die Landwirtschaft dargestellt worden. Östlich und parallel der Neustädter Straße ist in Absprache mit der Landwirtschaftskammer Hannover ein Streifen als Mischbaufläche zur Sicherung der westlich wirtschaftenden landwirtschaftlichen Betriebe dargestellt worden.

Bei Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 781 (Klingemann) werden die tatsächlichen Immissionen ermittelt werden müssen und daraus ergibt sich dann der erforderliche Abstand zu den Betrieben. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes für Wohnbebauung aus einer Mischbaufläche wäre nicht möglich (Etikettenschwindel). Andererseits sollen Siedlungsbereiche, die ausschließlich Wohnbebauung (Allgemeine Wohngebiete) umfassen, als solche dargestellt werden, um bei der Beurteilung des Gebietscharakters im Rahmen von Baugesuchen, Gutachten etc. eine realistische Grundlage zu haben.

In Warmeloh soll eine innerörtliche Grünfläche als Bereich mit ortsbildprägendem Charakter erhalten werden.

Nördlich der „Hoper Straße“ ist ein Gewerbegebiet dargestellt worden, das den Bedarf eines bestimmten landwirtschaftlichen Betriebes zur Zwischenlagerung von landwirtschaftlichen Produkten abdecken soll. In der verbindlichen Bauleitplanung ist die genaue Festsetzung der zulässigen Nutzung vorzunehmen. Eine Beeinträchtigung des Waldes ist durch die dazwischen liegende Kreisstraße nicht gegeben.

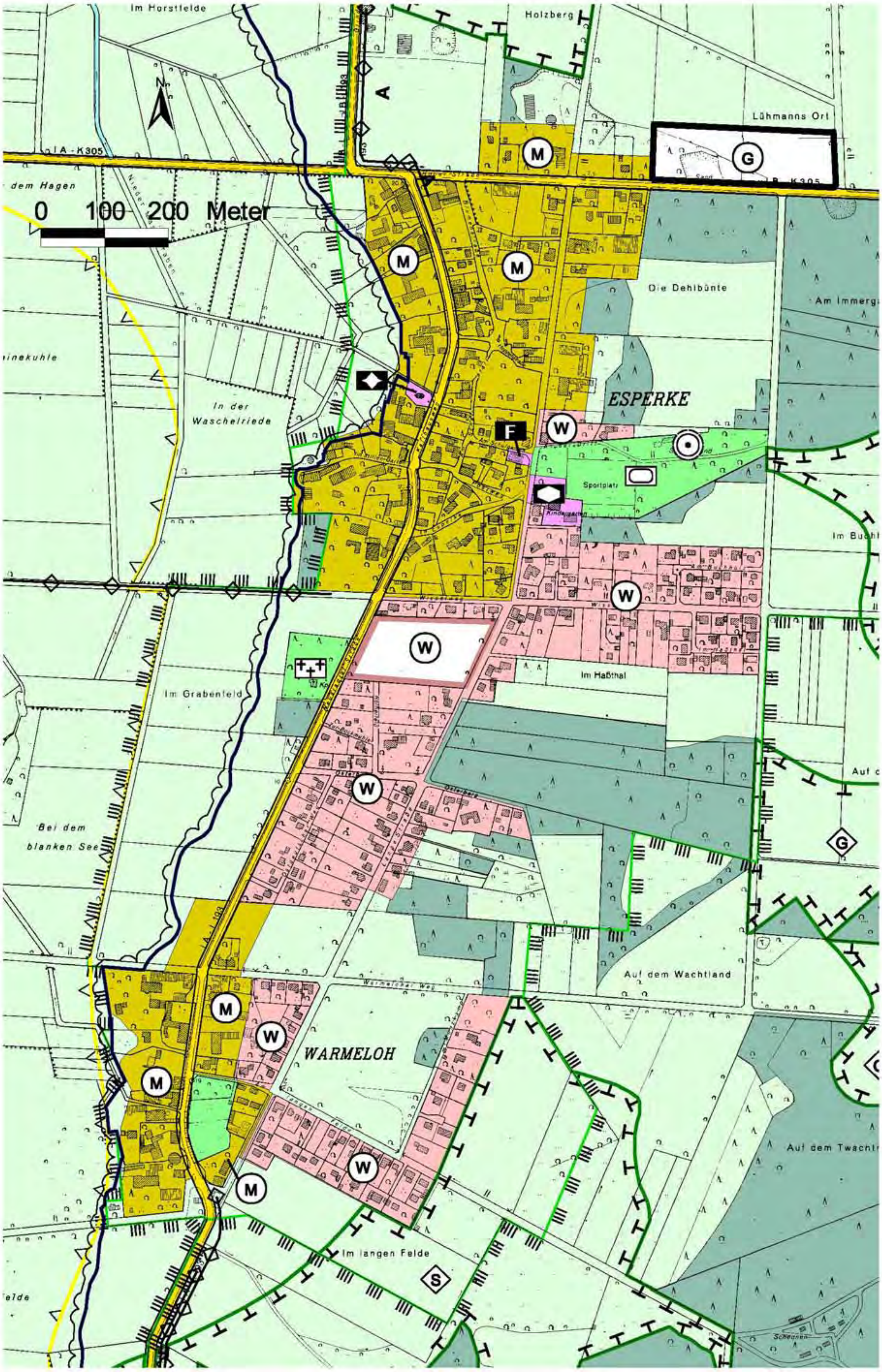
Im Westen Esperkes bildet der heutige Siedlungsrand entlang des Kalthausweges zwischen „Hoper Straße“ im Norden und dem „Wisselweg“ im Süden den natürlichen Abschluss der Siedlungsentwicklung zur Leine hin. Hier sind vor allem noch Grünländer und die charakteristischen Weißdornhecken erhalten. Bis Warmeloh zeichnet die L 193 die westliche Entwicklungsgrenze nach. Eine Ausdehnung der Bebauung des „Warmeloher Weges“ nach Westen scheidet wegen naturräumlicher Bedingungen aus. Auch der östliche Bereich der Geest ist von weiterer baulicher Entwicklung freizuhalten. Zur Verknüpfung vorhandener Waldflächen sind hier geeignete Flächen für eine mögliche Walderweiterung dargestellt.

Im Naturschutzgebiet „Blankes Flat“ ist der zentrale Bereich als Fläche zur Förderung der Biotopentwicklung und naturnaher Landschaftsstrukturen dargestellt worden.

Ausgleichspflicht

Im Osten der Ortslage Warmeloh stehen große Flächen mit dem Entwicklungsziel Sukzessionsentwicklung und Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen zur Verfügung. Hier sollten auf den sandigen Standorten vordringlich Waldflächen und kleinere Gehölzgruppen als Kompensation für die Wohnbauflächen „Lange Straße“/“Neustädter Straße“ vernetzt werden.

Der Eingriff durch die Gewerbebebauung sollte vor Ort ausgeglichen werden. Durch eine ausreichend breite Eingrünung der Fläche soll die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes weitgehend vermieden werden.


Im Horstfelde
Holzberg
Lühmanns Ort
0 100 200 Meter
Die Dehlbünte
Am Immerg
In der
Waschelriede
ESPERKE
Sportplatz
Im Buch
Im Haßthal
Im Grabenfeld
Bei dem
blanken See
Auf dem Wachtland
WARMELOH
Auf dem Twacht
Im langen Felde
M
G
W
F
S

HELSTORF — **Stadtteil**

Helstorf — **Ortschaft**

Landwirtschaftlich geprägtes Haufendorf mit umfangreichen Neubaugebieten „Papenberg“ und am „Hohen Ufer“, die den Charakter ländlicher Wohnsiedlungen haben. — **Dorfcharakter**

Grundschule mit Sporthalle, kirchliche Einrichtungen und Kindergarten und Feuerwehr im Ort — **Infrastrukturversorgung**

Einwohnerentwicklung

31.12.1975	1.023 Einwohner
31.12.1994	1.373 Einwohner
31.12.1998	1.359 Einwohner
31.12.2000	1.317 Einwohner

2 Buslinien mit 50 Bedienungen — **ÖPNV**

Landwirtschaft

1979	8 HE	2 NE
1994	4 HE	3 NE

Dorfentwicklung

Helstorf soll sich als ländliches Kleinzentrum aufgrund seiner Versorgungsfunktion für die umliegenden Dörfer und die Bundeswehreinrichtungen sowie seiner Lage an zwei bedeutenden Hauptachsen für den ÖPNV über den Eigenbedarf hinaus entwickeln. Im Rahmen der Zweizügigkeit der Grundschule kann eine größere Siedlungsentwicklung aufgefangen werden, während der Kindergarten für die Entwicklung der Kinderzahlen in der Bestandsbevölkerung gerade noch ausreichen dürfte. Bei der Ausweisung von Neubaugebieten ist vorher die Auslastung des Kindergartens zu überprüfen und gegebenenfalls zunächst die Kindergartenkapazität zu erhöhen. Die Erweiterung der Fläche für Gemeinbedarf ist entsprechend dargestellt.

Für Helstorf ist nach dem angewandten Schlüssel eine rechnerische Siedlungsentwicklung von 82 WE bis zum Jahre 2010 ermittelt worden.

Diese Siedlungsentwicklung soll vorrangig östlich des vorhandenen Friedhofes als Baugebiet „Alte Heerstraße“ erfolgen. Dieser Standort liegt günstig zu den vorhandenen Infrastruktureinrichtungen und zu dem geplanten Dienstleistungsbereich Einmündung L 193/L 383 und wird nicht durch gewerbliche und landwirtschaftliche Immissionen beeinträchtigt. Diese Entwicklung soll langfristig die Verbindung der Siedlungsteile „Am Papenbeg“ und „Hohes Ufer“ einleiten. Die dargestellte Fläche umfasst ca. 7 ha für ca. 95 WE. Im Bereich des geplanten Zentrums sollte eine städtebauliche Verdichtung durch max. 2-geschossigen Wohnungsbau ermöglicht werden, während im übrigen Bereich Bauplätze für Einfamilienhäuser im Rahmen der Dorferneuerungsplanung vorgesehen wurden.

Das Baugebiet soll in 2 Bauabschnitten erschlossen werden.

Eine gewerbliche Entwicklung ist auf Flächen südlich „Zur Reiterheide“ unter Einschluss der ehemals städtischen Kläranlage vorgesehen. Die dargestellte Fläche ist ca. 3,3 ha groß, hierfür befindet sich der Bebauungsplan Nr. 709 „Gewerbegebiet Mühlengarten“ zurzeit im Aufstellungsverfahren. Diese Flächen sollen vorrangig der Verlagerung von störenden Betrieben innerhalb der Ortslage dienen. Im Bereich zu der vorhandenen Wohnbebauung entlang der L 383 ist die gewerbliche Nutzung im Rahmen der Bauleitplanung entsprechend zu gliedern. Die vorhandenen Verkehrstrassen bleiben erhalten, die Erschließung des Gewerbebetriebes kann zu einem späteren Zeitpunkt über die gerade Verlängerung der L 193 im Kreuzungspunkt mit der L 383 erfolgen.

Die Terrassenstufe des Leinetals bildet im Westen die natürliche Siedlungsbegrenzung. Im Bereich des Brinkwaldes sind die Flächen östlich des Weges „Unterm Heistern“ von jeglicher nicht privilegierter Bebauung freizuhalten, um hier einerseits die weitere Bedrängnis des ökologisch wertvollen Waldbestandes zu verhindern, andererseits die unverwechselbare Ortsrandsituation bzw. die charakterisierende Wirkung des Waldes für das Erscheinungsbild Helstorfs zu erhalten.

Nördlich der „Abbenser Straße“ zwischen „Streitfeld“ und der Siedlung „Papenberg“ soll keine Siedlungsentwicklung stattfinden, um hier die Weitläufigkeit des Landschaftsbildes nach Norden hin und die dort geschützten Flächen des „Streitfeldes“ erlebbar zu belassen.

Der Sportplatz kann um ein Spielfeld erweitert werden. Der damit verbundene Eingriff in eine Ackerfläche im Landschaftsschutzgebiet ist in der Nähe der Fläche kompensiert worden. In Helstorf wird die Fläche für den neuen Sportplatz im Norden der Ortslage bis an die Landesstraße 19 erweitert, um die erforderlichen Einstellplätze errichten zu können. Die bisher auf dieser Fläche vorgesehene Kompensationsmaßnahme wird auf die Nordseite der Sportanlage verschoben. Das erforderliche Teillöschungsverfahren des LSG-H 54 für die Sportplatzerweiterung ist durchgeführt worden und die Teillöschung wirksam.

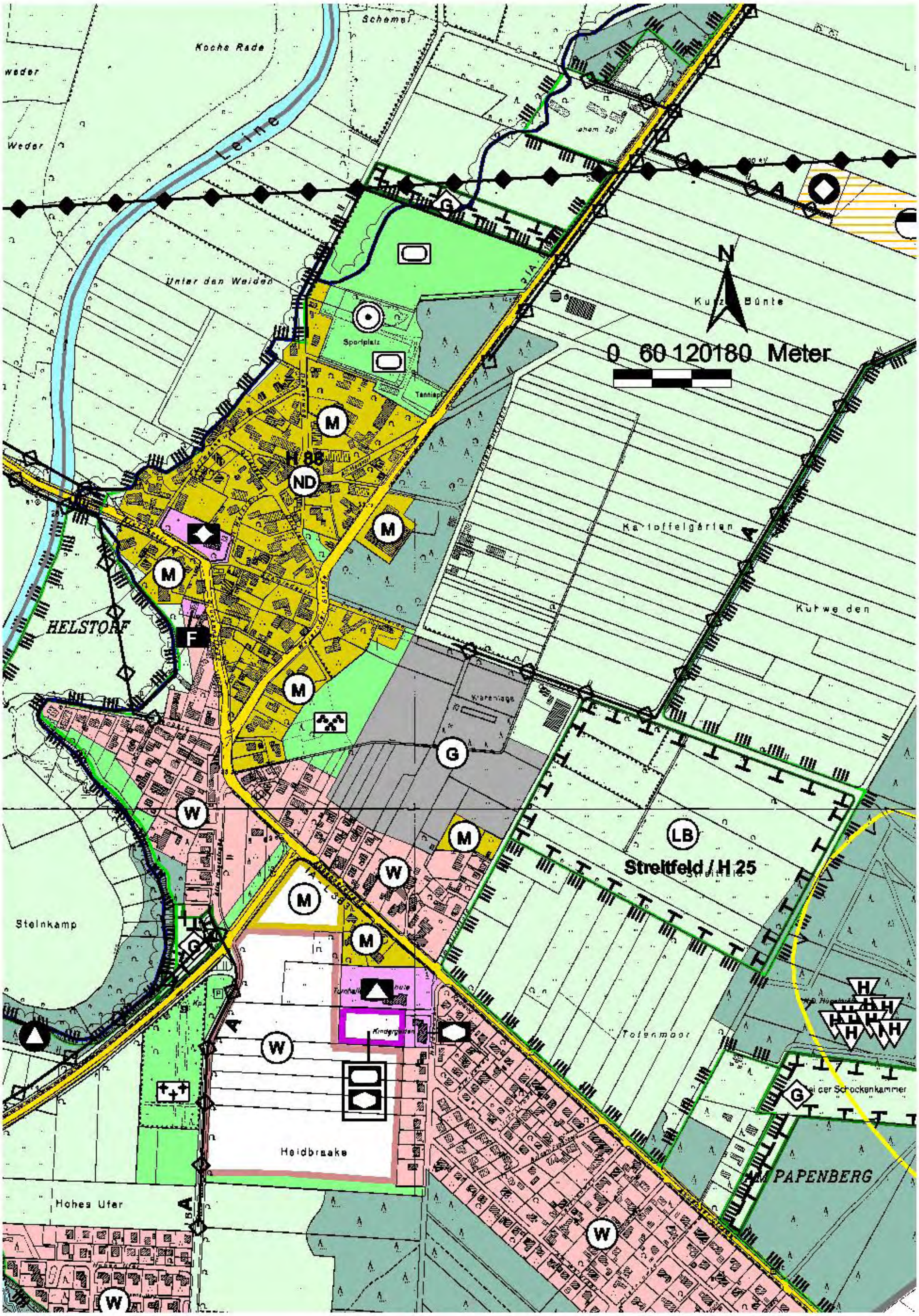
Ausgleichspflicht

Für das Gewerbegebiet ist eine Biotopkartierung durchgeführt worden mit dem Ergebnis, dass Teilbereiche naturbelassen bleiben und damit nicht überbaut werden sollen. Die verbleibende Kompensation erfolgt im Plangebiet.

Ein wesentlicher Teil des Eingriffes im Baugebiet „Alte Heerstraße“ wird im Plangebiet selbst ausgeglichen. Der Abstand zwischen Waldrand und Bebauung wird im Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan konkretisiert.

Hierüber hinausgehender Kompensationsbedarf kann in Form von Ersatzmaßnahmen im Bereich der „Reiterheide“ oder weiter nordöstlich im Bereich der „Wacholderheide“ gedeckt werden.

Es empfehlen sich Maßnahmen zur Entwicklung der Gehölzstruktur bzw. zur Sukzessionsentwicklung.


Schemel
Koche Rade
Weder
Leine
Unter den Weiden
Sportplatz
N
Kurze Bünte
0 60 120 180 Meter
H 86
ND
M
Kartoffelgärten
Kuhweden
HELSTORF
F
Kläranlage
G
W
LB
Streitfeld / H 25
Steinkamp
Heidbraake
Hohes Ufer
Totenmoor
AM PAPENBERG
A

LUTTMERSEN — **Stadtteil**

Helstorf — **Ortschaft**

Haufendorf mit Mischnutzung, das an ein großes Kasernengelände angrenzt. — **Dorfcharakter**

Grundschule, Kindergarten und kirchliche Einrichtungen in Helstorf — **Infrastrukturversorgung**

Einwohnerentwicklung

31.12.1975	310 Einwohner
31.12.1994	159 Einwohner
31.12.1998	148 Einwohner
31.12.2000	162 Einwohner

1 Buslinie mit 29 Bedienungen/Tag — **ÖPNV**

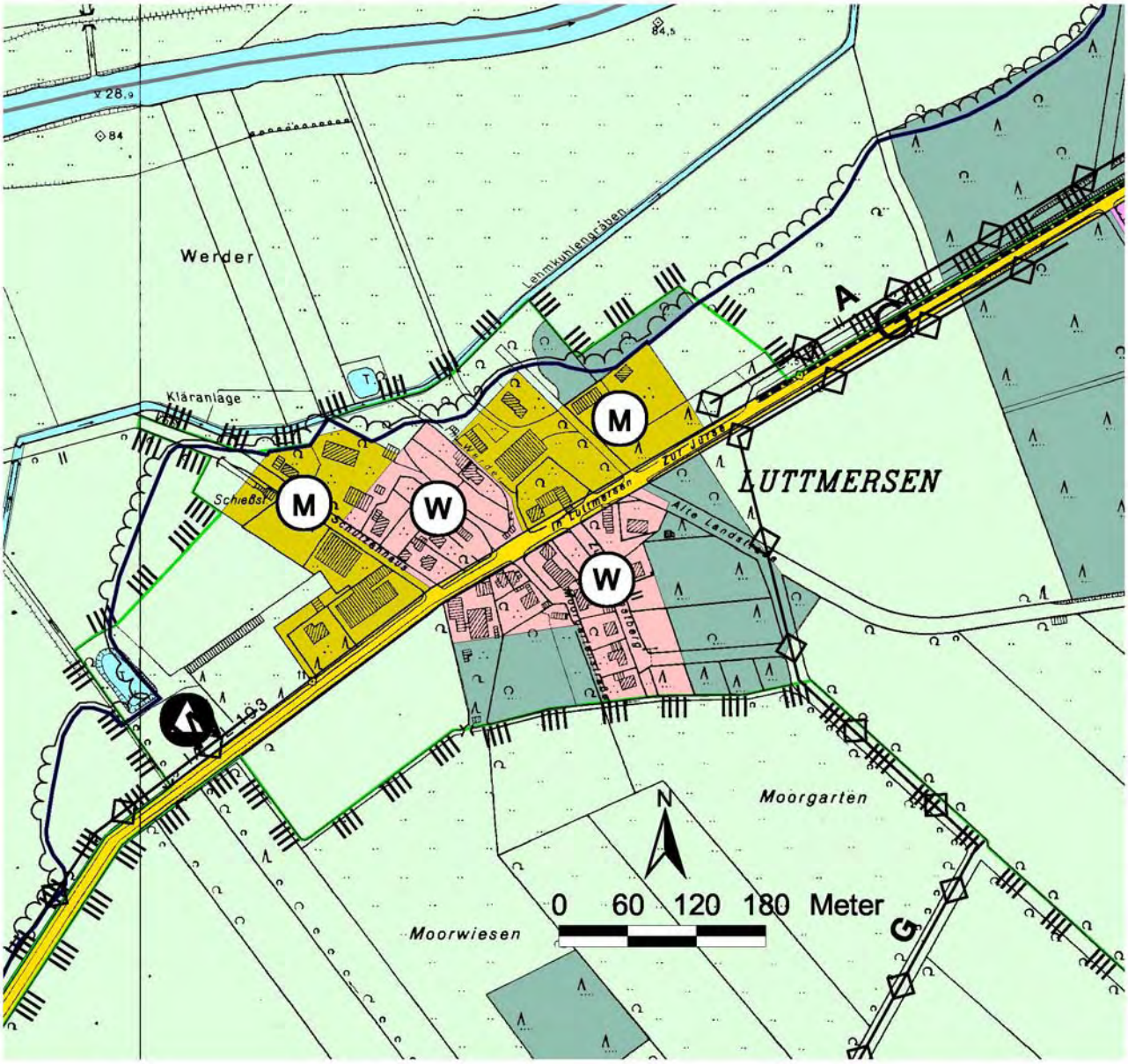
Landwirtschaft

1979	1 HE	2 NE
1994	-	-

Dorfentwicklung

Die Eigenentwicklung erfolgt nur im Innenbereich. Darüber hinausgehender Eigenbedarf soll über die nahen Neubaugebiete in Helstorf gedeckt werden. Das Kasernengelände wurde als Fläche für Gemeinbedarf, mit der Zweckbestimmung „BUND“, dargestellt, während die militärischen Übungsanlagen mit einem entsprechenden Symbol mit der Inschrift „BUND“ umrandet wurden.

Die natürliche Siedlungsgrenze nach Westen ist die Schwelle zum Leinetal oberhalb des Lehmkuhlgrabens. Im Südosten ist dies der Vorfluter nördlich der Grünlandflächen im Bereich „Moorgarten“. Eingriffe in die Waldflächen zwischen „Zum Kleinstberg“ und „Alte Landstraße“ und dem Bereich westlich der „Moorgartenstraße“ schließen sich aufgrund ihrer ökologischen Bedeutung aus.


Werder
Lehmkuhlengräben
Kläranlage
Schießst.
M
W
M
W
LUTTMERSEN
Alte Landstraße
Moorgarten
Moorwiesen
N
0 60 120 180 Meter
A
G

VESBECK — **Stadtteil**

Helstorf — **Ortschaft**

Landwirtschaftlich geprägtes Haufendorf mit größeren Neubaugebieten am westlichen und südlichen Ortsrand — **Dorfcharakter**

- Feuerwehr und Sportanlagen im Dorf
- Grundschule, Kindergarten und kirchliche Einrichtungen in Helstorf

Infrastrukturversorgung

31.12.1975	290 Einwohner
31.12.1994	404 Einwohner
31.12.1998	394 Einwohner
31.12.2000	384 Einwohner

Einwohnerentwicklung

1 Buslinie mit 22 Bedienungen/Tag — **ÖPNV**

1979	9 HE	2 NE
1994	5 HE	2 NE

Landwirtschaft

Dorfentwicklung

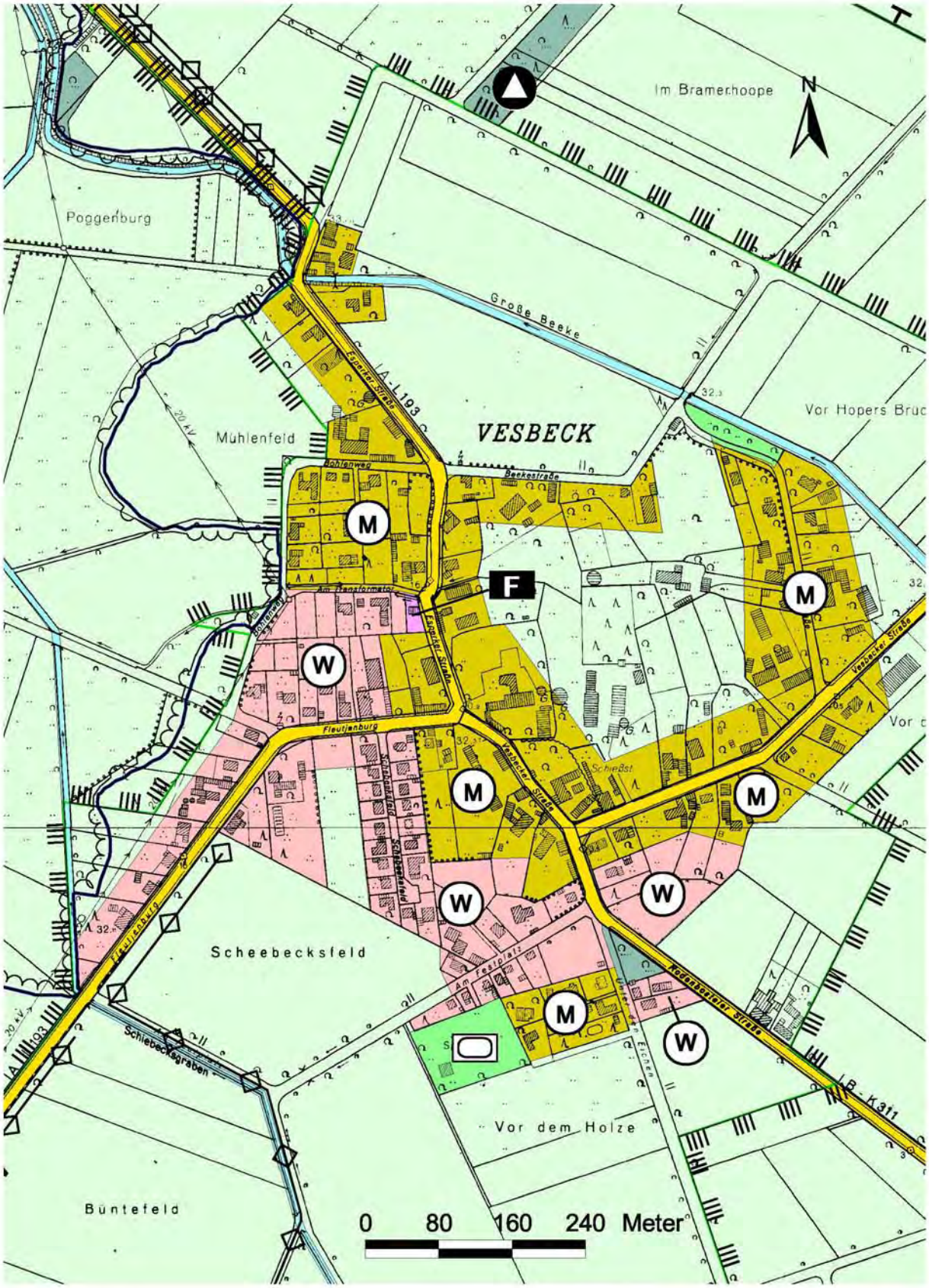
Die Siedlungsentwicklung erfolgt im Rahmen der Eigenentwicklung nach dem Einheimischenmodell im Bereich der Rodenbosteler Straße. Der Bebauungsplan Nr. 752 „Rodenbosteler Straße“ umfasst eine Fläche von 0,45 ha für ca. 5 Bauplätze. Eine Erweiterung des Neubaugebietes ist langfristig bis zur vorhandenen Außenbereichsbebauung möglich. Die weitere bauliche Entwicklung kann westlich der Neubausiedlung „Scheebeeksfeld“ in einer vorhandenen Siedlungslücke erfolgen. Die Flächen zur Leineaue hin sind von einer weiteren Siedlungsentwicklung freizuhalten, ebenso das Gebiet zwischen „Beekestraße“ und „Große Beeke“. Die dörflichen Grün- und Hofstrukturen im inneren Ortsbereich südlich der „Beekestraße“ sind als ortsbildprägend zu schützen.

Die landwirtschaftlichen Betriebe sind in Absprache mit der Landwirtschaftskammer Hannover durch Darstellung von Mischbauflächen weitgehend gesichert worden.

Der landwirtschaftliche Betrieb Ecke Fleutjenburg/Esperker Straße ist im Westen, Norden und Süden von Wohnbebauung umgeben. Während nördlich Einfamilienhäuser gebaut werden, besteht westlich Wohnbebauung, unmittelbar angrenzend ein Mehrfamilienhaus, und südlich der Bebauungsplan Nr. 751 mit Festsetzung allgemeines Wohngebiet. In dieser Gemengelage ist zwischenzeitlich ein überwiegender Wohngebietscharakter entstanden, den es auch zu schützen gilt. Für den landwirtschaftlichen Betrieb, der Bestandsschutz hat, ist bereits im Verfahren gemäß § 4 BauGB westlich ein Puffer als Mischbaufläche dargestellt worden. Da die Getreidetrocknung gegebenenfalls nur an wenigen Tagen im Jahr betrieben wird, ist die Belastung der Umgebung gering. Der landwirtschaftliche Betrieb betreibt zurzeit in den angrenzenden Gebäuden eine Möbeltischlerei, so dass eine Erweiterung der Landwirtschaft auch nicht zu erwarten ist.

Ausgleichspflicht

Der vorgesehene Eingriff ist im Rahmen der Eigenentwicklung nicht vermeidbar. Für die neu ausgewiesenen Bauflächen sieht der Bebauungsplan Nr. 752 die Eingrünung des örtlichen Sportplatzes vor.



AMEDORF — **Stadtteil**

Mandelsloh — **Ortschaft**

Landwirtschaftlich geprägter Ortskern, einseitige Straßenbebauung entlang der L 191 — **Dorfcharakter**

- Keine Infrastruktureinrichtungen im Dorf
- Versorgung in allen Bereichen durch das angrenzende Mandelsloh
- Franzseebad als überörtliche Erholungs- und Freizeiteinrichtung

Infrastrukturversorgung

		Einwohnerentwicklung
31.12.1975	195 Einwohner	
31.12.1994	213 Einwohner	
31.12.1998	215 Einwohner	
31.12.2000	234 Einwohner	

1 Buslinie mit 31 Bedienungen — **ÖPNV**

			Landwirtschaft
1979	7 HE	3 NE	
1994	3 HE	4 NE	

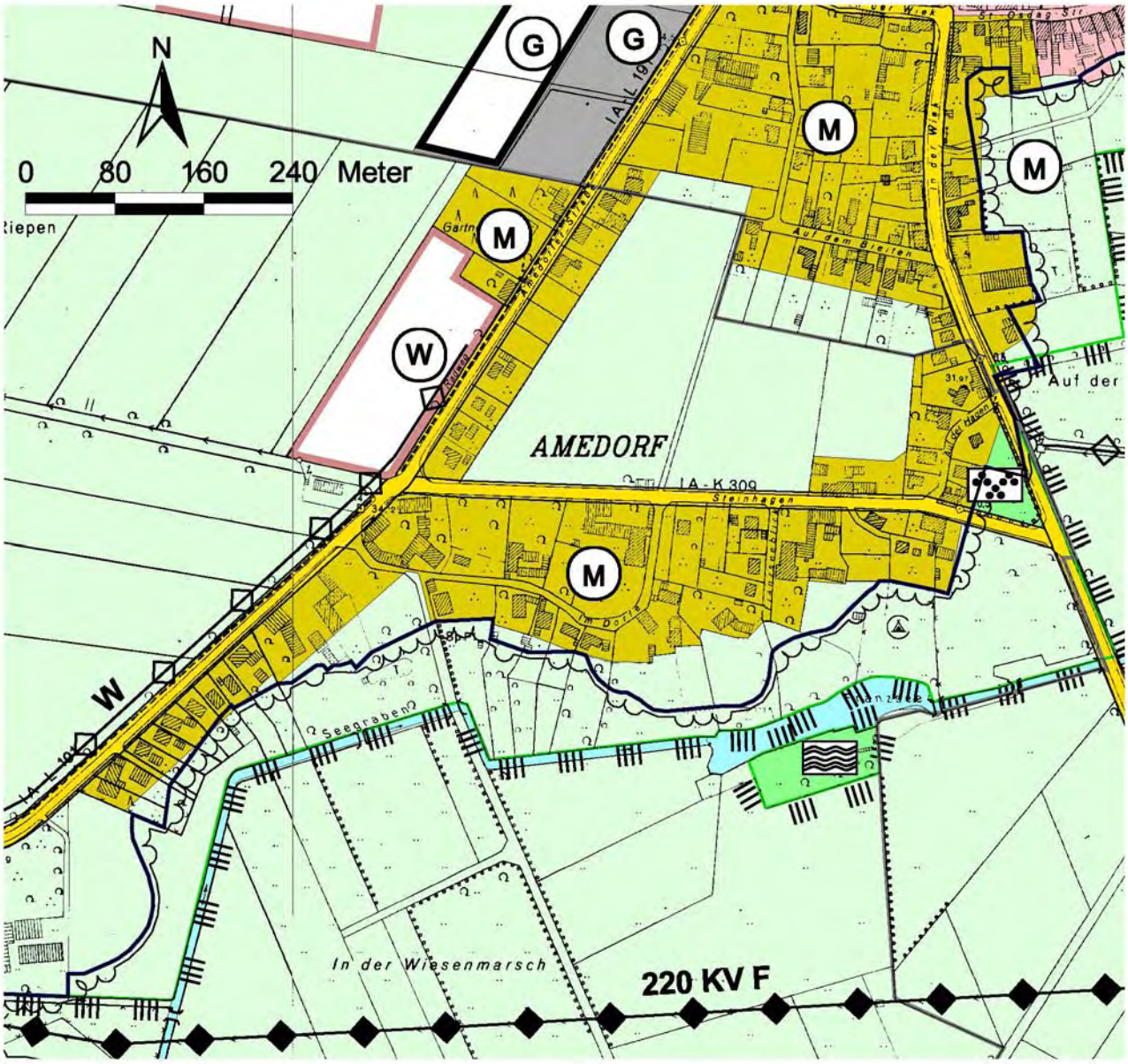
Dorfentwicklung

Zusätzliche Entwicklung nur im Rahmen der Eigenentwicklung nach dem Einheimischenmodell. Durch die unmittelbare Nähe zu den Entwicklungsflächen für Mandelsloh dehnt sich aufgrund der Lagegunst eine Wohnbaufläche bis in die Gemarkung Amedorf aus. Die Wohnbaufläche westlich der Amedorfer Straße im Stadtteil Amedorf überschreitet die Eigenentwicklung des Dorfes erheblich.

Amedorf hat einen mittelfristigen Eigenentwicklungsanspruch von gerechneten 9 Wohneinheiten. Die Fläche westlich der Amedorfer Straße entspricht mit einer Größe von 19.000 m² ca. 30 Wohneinheiten. Somit übersteigt die Fläche den Amedorfer Bedarf erheblich und könnte nicht ausschließlich der Eigenentwicklung dienen. Es besteht die Möglichkeit, den Anteil der Amedorfer Eigenentwicklung – vertraglich abgesichert – in dem Plangebiet zu integrieren und die die Zahl von 9 Wohneinheiten überschießenden 21 Wohneinheiten beim Grundschulstandort Mandelsloh in Abzug zu bringen.

Zum Schutz der kulturlandschaftlichen Eigenart und der Bereiche attraktiver Sichtbeziehungen wird Siedlungsentwicklung in Richtung „Leinetal“ bzw. zwischen „Seegraben/Franzseebad“ und heutigem südlichen Ortsrand ausgeschlossen.

Die Ausgleichsmaßnahmen erfolgen im Zusammenhang mit der Ausgleichsregelung für die Bauflächen in Mandelsloh. — **Ausgleichspflicht**


N
0 80 160 240 Meter
G
G
M
M
M
M
W
W
AMEDORF
LA - K 309
Steinhagen
Auf der
Seegraben
In der Wiesenmarsch
220 KV F

BRASE — **Stadtteil**

Mandelsloh — **Ortschaft**

Landwirtschaftlich geprägtes Haufendorf — **Dorfcharakter**

- Feuerwehr im Dorf
- Grundschule, Kindergarten und kirchliche Einrichtungen in Mandelsloh

Infrastrukturversorgung

31.12.1975	124 Einwohner
31.12.1994	125 Einwohner
31.12.1998	117 Einwohner
31.12.2000	122 Einwohner

Einwohnerentwicklung

2 Buslinien mit 42 Bedienungen — **ÖPNV**

1979	8 HE	2 NE
1994	6 HE	0 NE

Landwirtschaft

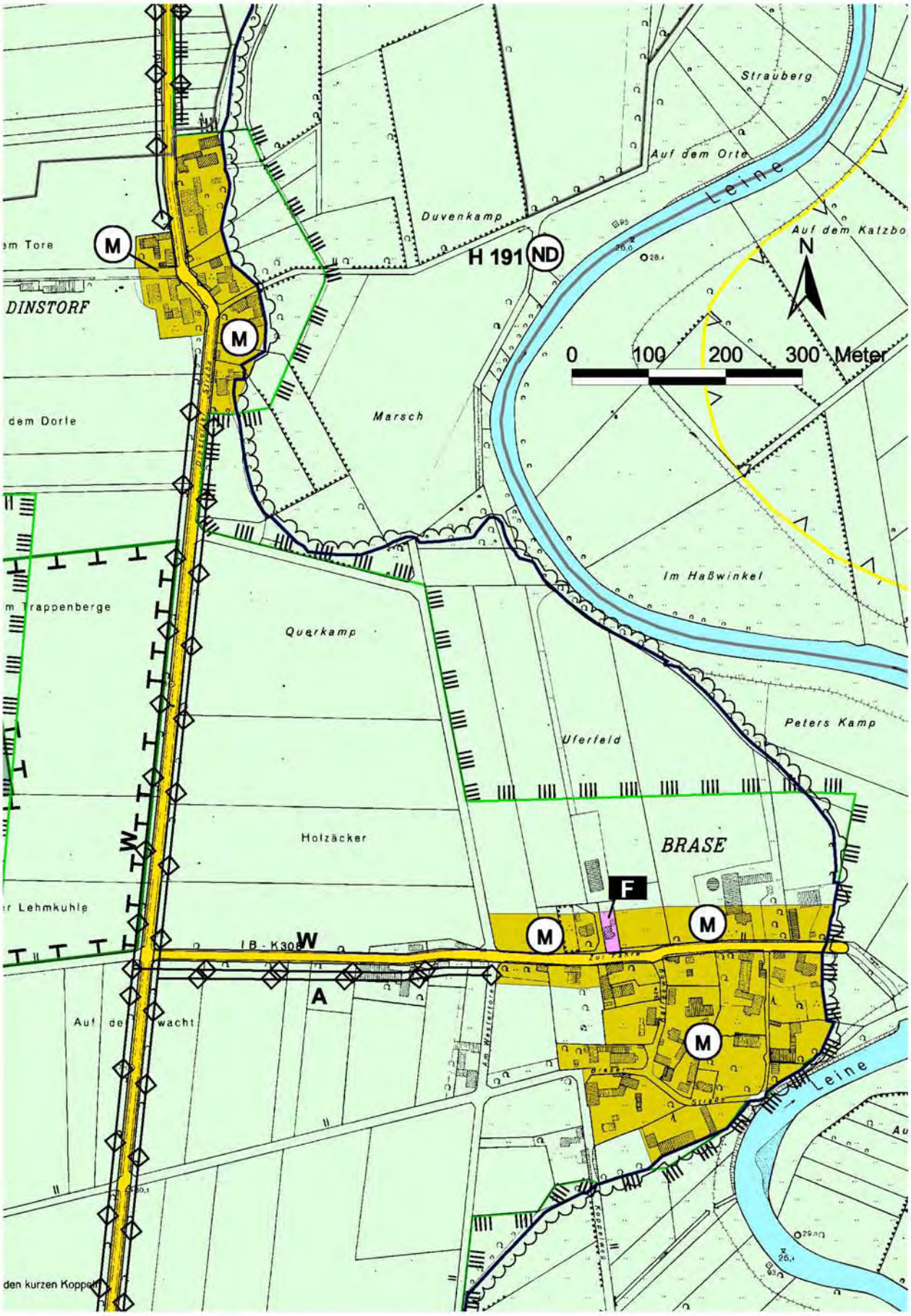
Dorfentwicklung

Die Siedlungsentwicklung erfolgt innerhalb der großzügig abgegrenzten Ortslage. Die Abrundungen ermöglichen eine geringe Eigenentwicklung des Dorfes.

Zur Leine hin bildet die Abbruchkante nach Süden und Osten die natürliche Siedlungsgrenze. Die Bereiche „Am Westertore“ und „Koppelweg“ sollen weiterhin dem Ziel des Erhalts einer homogenen Einbindung des Dorfes in den Landschaftsraum dienen.

Nördlich und westlich des Dorfes wird die Entwicklung und Ergänzung von Waldflächen vorgeschlagen.

Die Siedlung Dinstorf wird als gemischte Baufläche dargestellt, da diese sich im Laufe der Zeit zu einem Ortsteil verfestigt hat. Eine Entwicklung soll nicht über die bereits bebauten Bereiche hinaus erfolgen.


Straüberg
Auf dem Orte
Leine
Duvenkamp
H 191
ND
Auf dem Katzbo
N
0 100 200 300 Meter
DINSTORF
M
dem Dorfe
Marsch
Im Haßwinkel
Querkamp
Peters Kamp
Uferfeld
Holzäcker
BRASE
F
Lehmkuhle
K308
W
A
Leine

EVENSEN — **Stadtteil**

Mandelsloh — **Ortschaft**

Landwirtschaftlich geprägter Ortskern mit zwei Splittersiedlungen an der Landesstraße 191 — **Dorfcharakter**

- Feuerwehr im Dorf — **Infrastrukturversorgung**
- Grundschule und kirchliche Einrichtungen in Mandelsloh
- Kindergarten in Mariensee

Einwohnerentwicklung

31.12.1975	174 Einwohner
31.12.1994	167 Einwohner
31.12.1998	155 Einwohner
31.12.2000	152 Einwohner

1 Buslinie mit 33 Bedienungen — **ÖPNV**

Landwirtschaft

1979	5 HE	0 NE
1994	2 HE	1 NE

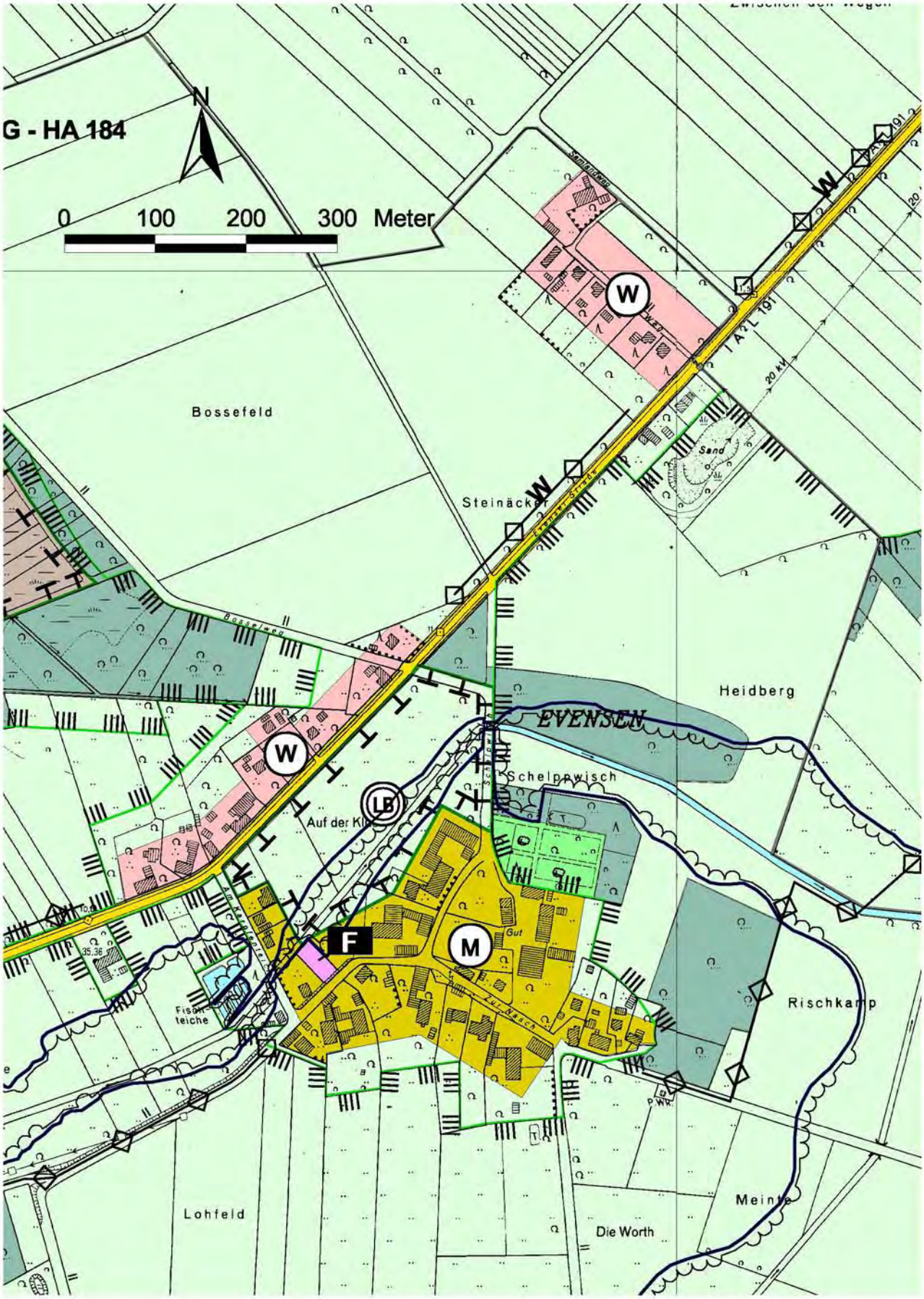
Dorfentwicklung

Für Evensen ist Eigenentwicklung im Rahmen des Einheimischenmodells vorgesehen. Entsprechender nachgefragter Baulandbedarf kann über vorhandene Baulücken und im Bereich der Splittersiedlung „Weißer Weg“ gedeckt werden. Der „Weiße Weg“ soll nach Beschluss des Ortsrates der Ortschaft Mandelsloh beidseitig bebaut werden, da diese Straße bereits voll erschlossen ist. Auf einer Fläche von 0,6 ha können so ca. 8 WE entstehen. Eine Bebauung östlich der Straße „Weißer Weg“ stellt aufgrund der starken Beschränkung der Ortslage Evensen durch die LSG-H 29 und H 54 die sinnvollste Alternative dar.

Die natürliche Trennung des Ortskerns von Evensen von der Splittersiedlung an der Landesstraße 191 durch die Bachaue des Schelppwischgrabens ist durch die Siedlungsentwicklung „Am Karpfenteich“ stark beeinträchtigt. Der verbliebene Auenbereich „Auf der Klus“ soll daher aufgrund seiner landschaftlichen Bedeutung als geschützter Landschaftsbestandteil festgesetzt werden. Sowohl für den südlichen Ortsrand mit starkem Landschaftsbezug als auch für den Bereich östlich des Gutes Evensen mit dem ökologisch wertvollen Brinkwald wird jedwede bauliche Entwicklung ausgeschlossen. Der Gutspark in Evensen wird als Grünfläche dargestellt.

Ausgleichspflicht

Für die Bebauung „Weißer Weg“ werden Ersatzmaßnahmen im nördlich angrenzenden Landschaftsraum empfohlen. Sinnvoll sind dort Maßnahmen zur Entwicklung der Gehölzstrukturen bzw. zur Waldvernetzung.


G - HA 184
N
0 100 200 300 Meter
W
W
W
LB
F
M
Bossefeld
Steinäcker
Heidberg
EVENSEN
Schelpawisch
Auf der Kl
Gut
Fisch-teiche
Rischkamp
Lohfeld
Die Worth
Meinte
Sand
A 2 L 191
20 kV

LUTTER — **Stadtteil**

Mandelsloh — **Ortschaft**

Landwirtschaftlich geprägtes Haufendorf mit kleinem Neubaugebiet am südlichen Ortsrand — **Dorfcharakter**

- Feuerwehr und Kapelle im Dorf — **Infrastrukturversorgung**
- Grundschule und kirchliche Haupteinrichtungen in Mandelsloh
- Kinderspielkreis in Büren

Einwohnerentwicklung

31.12.1975	208 Einwohner
31.12.1994	217 Einwohner
31.12.1998	212 Einwohner
31.12.2000	218 Einwohner

21 Buslinien mit 25 Bedienungen — **ÖPNV**

Landwirtschaft

1979	14 HE	2 NE
1994	8 HE	6 NE

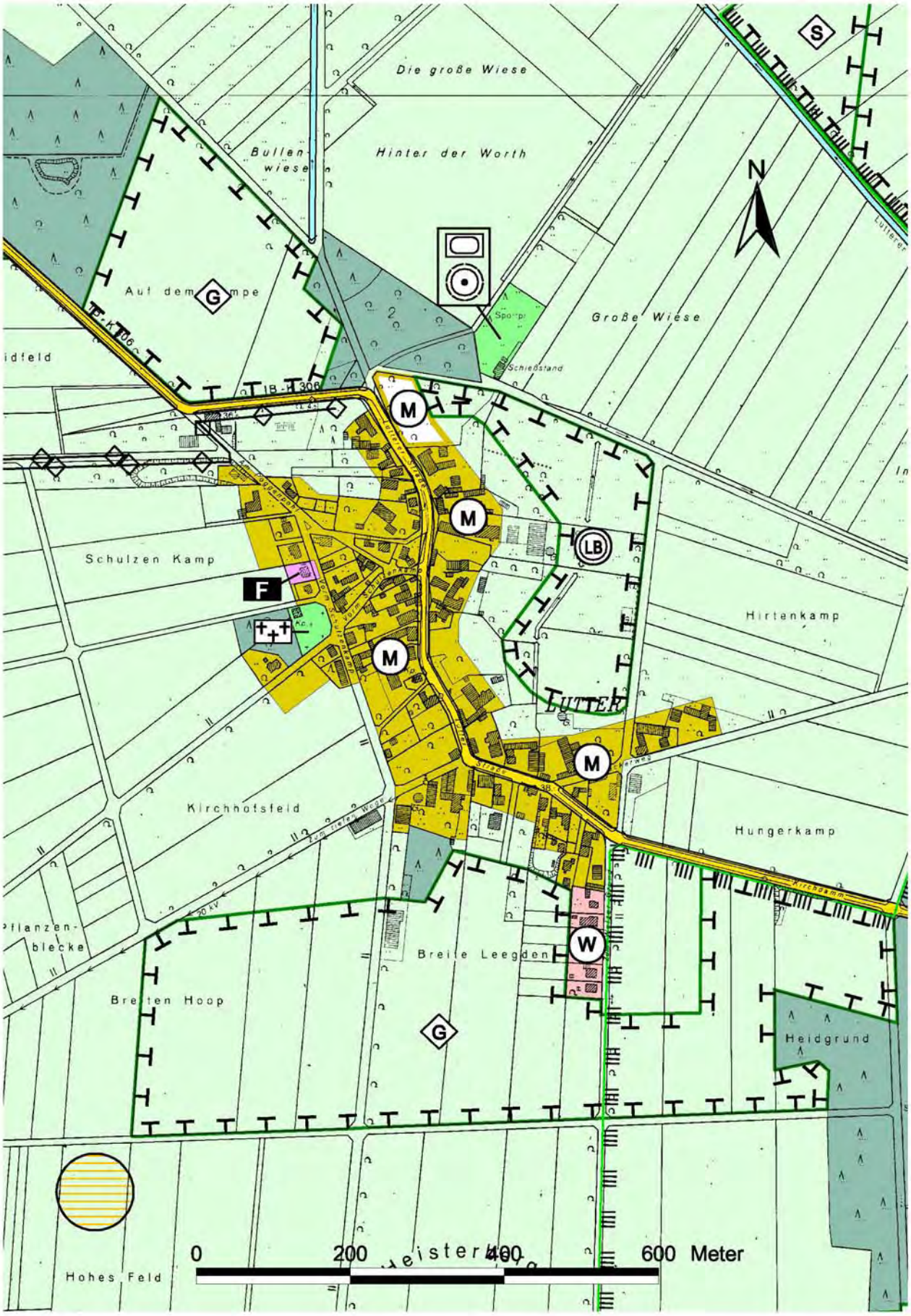
Dorfentwicklung

Die Siedlungsentwicklung erfolgt im Rahmen der Eigenentwicklung nach dem Einheimischenmodell. Als Entwicklungsflächen wurde sowohl eine Baufläche auf der Flurbezeichnung „Am Schulzenkamp“ für ca. 3 WE abgerundet und auf ca. 0,4 ha am Ortsausgang Richtung Laderholz Wohnbauflächen für ca. 6 WE dargestellt. Dadurch werden insbesondere landwirtschaftliche Betriebe mit intensiver Tierhaltung im Süden des Ortes in ihren Entwicklungsmöglichkeiten geschützt.

Eine weitere Siedlungsentwicklung würde dem Bild eines harmonisch in die Morphologie der Landschaft eingefügten Dorfes schaden. Die vergleichsweise bewegte Reliefstruktur des von Westen nach Osten zu den Grünländern und dem Tal des Lutterer Baches hinabfallenden Geländes erfordert vor allem eine sensible Anpassung von Baukörpern in den Bestand. Nördlich und südlich des Ortes wird die Ergänzung vorhandener Waldflächen vorgeschlagen.

Ausgleichspflicht

Im Plangebiet östlich „Lutter Straße“ ist ausreichend Abstand zum im Norden angrenzenden Laubwald zu halten. Der östlich angrenzende Landschaftsraum sollte laut Empfehlung des Landschaftsplanentwurfes als Geschützter Landschaftsbestandteil nach § 28 NNatG ausgewiesen werden. Hier sind Kompensationsmaßnahmen in Form von Nutzungsänderungen oder Maßnahmen zur Gewässerrenaturierung sinnvoll.


Die große Wiese
Bullen-
wiese
Hinter der Worth
N
Auf dem
G
Große Wiese
Schießstand
M
M
LB
Schulzen Kamp
F
Hirtenkamp
M
LUTTER
M
Kirchhofsfeld
Hungerkamp
Pflanzen-
blecke
Breite Leegden
W
Breiten Hoop
G
Heidgrund
0
200
400
600 Meter
Hohes Feld

MANDELSLOH — **Stadtteil**

Mandelsloh — **Ortschaft**

Straßendorf, teilweise auch Haufendorf mit geringer landwirtschaftlicher Prägung. Große Neubaugebiete im nördlichen Ortsbereich. — **Dorfcharakter**

Grundschule, Kindergarten, Feuerwehr, sportliche und kirchliche Einrichtungen im Ortsbereich. — **Infrastrukturversorgung**

Einwohnerentwicklung

31.12.1975	987 Einwohner
31.12.1994	1.263 Einwohner
31.12.1998	1.252 Einwohner
31.12.2000	1.246 Einwohner

1 Buslinie mit 45 Bedienungen — **ÖPNV**

Landwirtschaft

1979	13 HE	6 NE
1994	7 H	5 NE

Dorfentwicklung

Mandelsloh soll sich aufgrund seiner Versorgungsfunktion als ländliches Kleinzentrum für umliegende Dörfer und seiner Lage an zwei bedeutenden Bus-Hauptachsen über den Eigenbedarf hinaus entwickeln. Der Entwicklungsschwerpunkt soll in der Nähe zu dem Schwerpunkt der privaten Dienstleistungen und dem Bereich Schule/Kindergarten/Sporthalle liegen.

Die Wohnbauflächenentwicklung soll sich westlich der Amedorfer Straße im Stadtteil Amedorf sowie im Stadtteil Mandelsloh vollziehen. Diese umfasst ca. 90 WE und deckt damit den ermittelten Bedarf bis 2010 ab. Diese Entwicklung soll die Ortsmitte stärken und führt zu kurzen und gefahrlosen Wegen zu den Einrichtungen für die tägliche Versorgung als auch zu Schule, Kindergarten und Sporthalle. Der Bebauungsplan Nr. 605 „Feddeler Straße“ ist inzwischen bis auf wenige Bauplätze bebaut.

In dem mittlerweile vollgelaufenen bestehenden Gewerbegebiet an der Amedorfer Straße befinden sich ausschließlich Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe. Durch die Darstellung der vorgeschlagenen gewerblichen Baufläche soll eine Erweiterung und damit eine Stärkung der Nahversorgungsfunktion realisiert werden.

Ziel der Planung ist die funktionale Mischung von Wohnungen, Arbeitsstätten und Versorgungseinrichtungen in Mandelsloh. Die Bedürfnisse nach Siedlungsentwicklung sind in der Nähe des Schwerpunktes der privaten Dienstleistungen und sozialen Infrastruktureinrichtungen zu befriedigen. Das Nahversorgungszentrum soll durch die Darstellung weiterer gewerblicher Bauflächen ausgebaut werden. Es grenzt unmittelbar an das bestehende Gewerbegebiet entlang der Amedorfer Straße an.

Aufgrund von Anregungen der Landwirtschaftskammer Hannover und Klagen von betroffenen Landwirten ist die Siedlungsentwicklung für Mandelsloh überarbeitet worden. Danach sind die Standorte für Wohnbauflächen so gewählt worden, dass sie ausreichend Abstand zu den tierhaltenden landwirtschaftlichen Betrieben halten.

Die Wohnbaufläche im Stadtteil Mandelsloh wurde im westlichen Bereich, in der Nähe zu den sozialen Infrastruktureinrichtungen, angesiedelt. Diese Baufläche ist aufgrund der zentralen Lage auch für Geschoßwohnungsbau geeignet. Die Größe der vorgeschlagenen Wohnbaufläche beträgt ca. 4,5 ha und ermöglicht ca. 68 WE. Erschlossen wird das Plangebiet vorrangig von der Wiklohstraße, um einen möglichst sicheren Schulweg im Einzugsbereich des Pastor-Simon-Weges zu erreichen. Der Zwischenraum zum vorgeschlagenen Gewerbegebiet wird aus Gründen der Abstandshaltung zu noch wirtschaftenden landwirtschaftlichen Betrieben vorläufig freigehalten und als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Die Wohnbaufläche westlich der Amedorfer Straße im Stadtteil Amedorf überschreitet die Eigenentwicklung des Dorfes erheblich. Amedorf hat einen mittelfristigen Eigenentwicklungsanspruch von gerechneten 9 Wohneinheiten. Die Fläche westlich der Amedorfer Straße entspricht mit einer Größe von 19.000 m² ca. 30 Wohneinheiten. Somit übersteigt die Fläche den Amedorfer Bedarf erheblich und könnte nicht ausschließlich der Eigenentwicklung dienen. Es besteht die Möglichkeit, den Anteil der Amedorfer Eigenentwicklung – vertraglich abgesichert – in dem Plangebiet zu integrieren und die die Zahl von 9 Wohneinheiten überschießenden 21 Wohneinheiten beim Grundschulstandort Mandesloh in Abzug zu bringen.

Mandelslohs natürliche Entwicklungsgrenze ist im Osten der Überflutungsraum des Leinetales. Im Bereich Einmündung Wiklohstraße/Mandelsloher Straße bietet eine Freifläche den letzten freien Durchblick in den weiten Grünlandbereich des Seegrabens. Um diese Situation zu erhalten, ist eine bauleitplanerische Sicherung der Fläche als Grünfläche erforderlich.

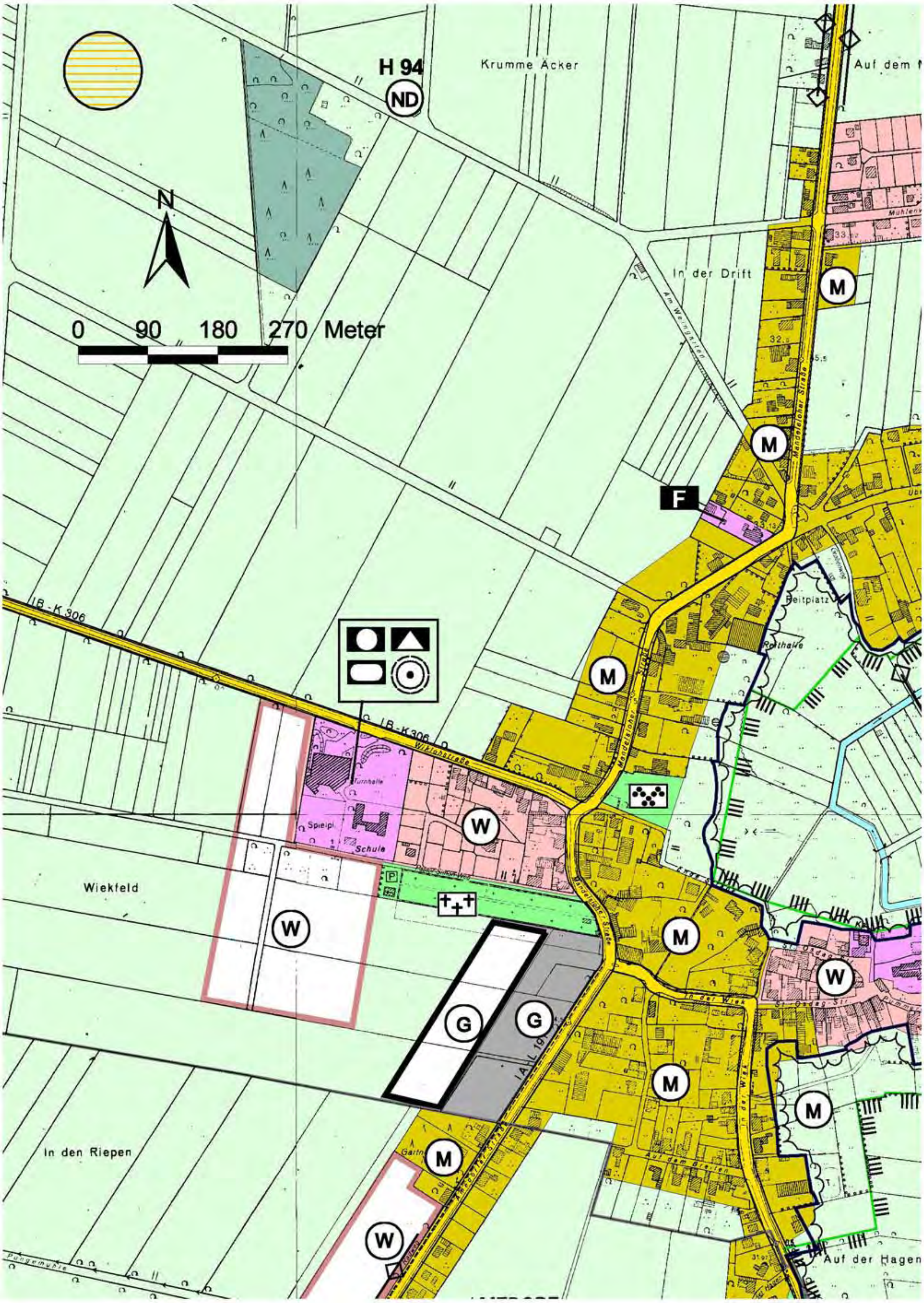
Landwirtschaftliche Emissionen

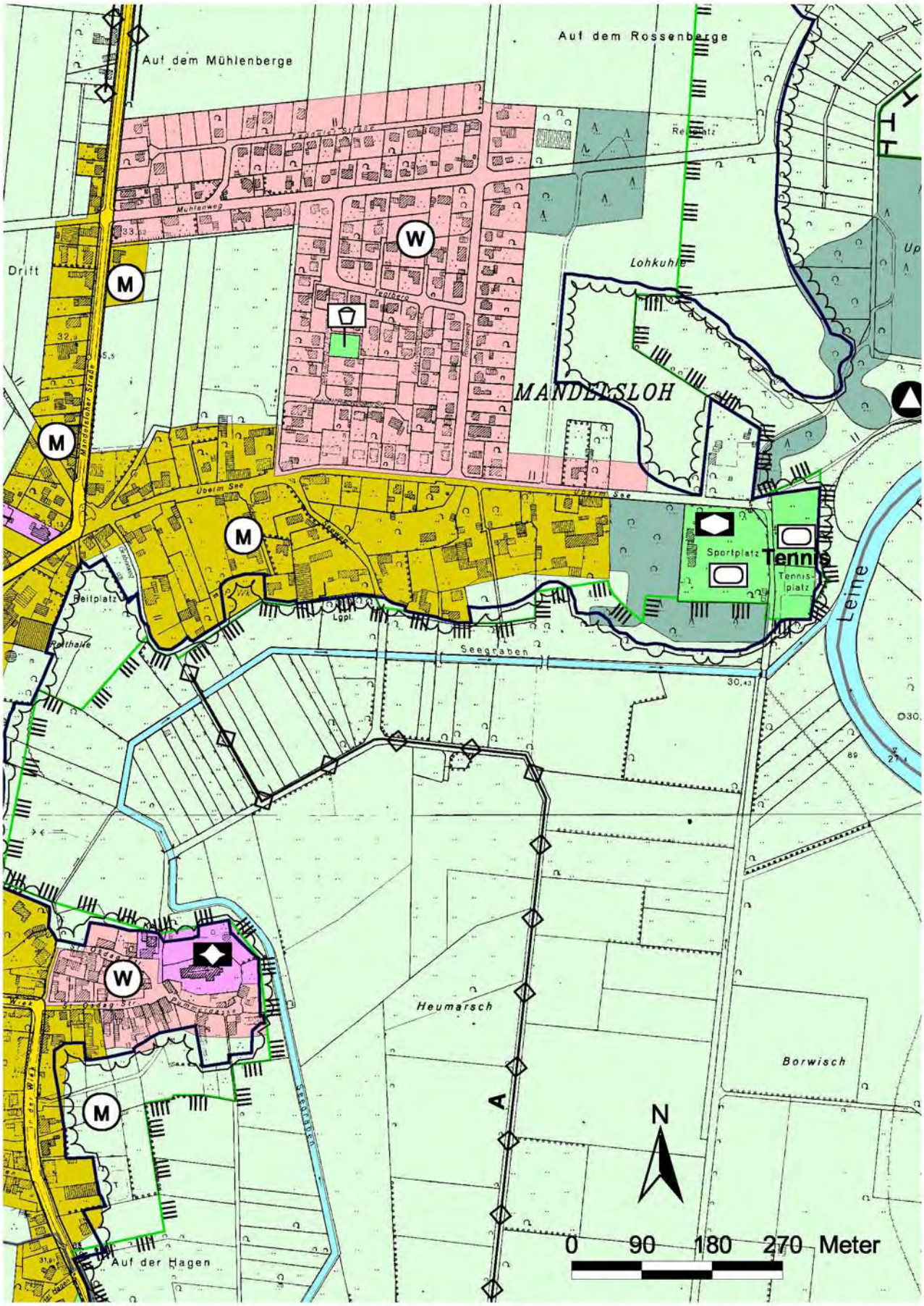
Östlich der Mandelsloher Straße, etwa gegenüber dem Friedhof, befinden sich drei landwirtschaftliche Betriebe, deren Emissionen auf das Plangebiet einwirken.

Das bisher vorliegende Gutachten zu Geruchsemissionen und –Immissionen durch drei landwirtschaftliche Betriebe ist vom TÜV Nord noch einmal auf der Grundlage aktueller Tierplatzzahlen überarbeitet worden. Die Empfehlungen dieses Gutachtens werden bei der Planung nunmehr voll berücksichtigt.

Ausgleichspflicht

Das Plangebiet wird zum weit überwiegenden Teil landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Lediglich der Garten im Nordwesten hat eine höhere ökologische Wertigkeit. Zur Aufstellung des Bebauungsplanes hat eine Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft nach dem vereinfachten Verfahren des „NRW-Modells“ stattgefunden. Demnach sind die Eingriffe im Plangebiet durch die öffentlichen Grünflächen, Maßnahmen auf den Baugrundstücken, Begrünung des öffentlichen Straßenraumes und die Versickerung des Niederschlagswassers zu kompensieren. Die öffentlichen Grünflächen sind im Flächennutzungsplan dargestellt.


H 94
ND
Krumme Äcker
Auf dem
N
0 90 180 270 Meter
In der Drift
M
F
Reitplatz
Reithalle
IB-K 306
Wiekfeld
Turnhalle
Spielpl.
Schule
W
G
In den Riepen
Auf der Hagen
Auf dem Breiten
In der Wiek


Auf dem Mühlenberge
Auf dem Rossenberge
Mühlenweg
Drift
Lohkuhle
MANDELSLOH
Mandelsloher Straße
Über m See
Sportplatz
Tennis
Tennisplatz
Reitplatz
Pothalle
Seegraben
Leine
Heumarsch
Borwisch
Auf der Hagen
W
M
N
0 90 180 270 Meter

NIEDERNSTÖCKEN — **Stadtteil**

Mandelsloh — **Ortschaft**

Landwirtschaftlich geprägtes Dorf mit geringer Neubebauung — **Dorfcharakter**

- Kirchliche Einrichtungen, Feuerwehr, Altenheim und Sportanlagen im Dorf
- Grundschule in Mandeloh
- Spielkreis in Stöckendrebber

Infrastrukturversorgung

31.12.1975	479 Einwohner
31.12.1994	569 Einwohner
31.12.1998	627 Einwohner
31.12.2000	632 Einwohner

Einwohnerentwicklung

2 Buslinien mit 41 Bedienungen — **ÖPNV**

1979	14 HE	5 NE
1994	7 HE	7 NE

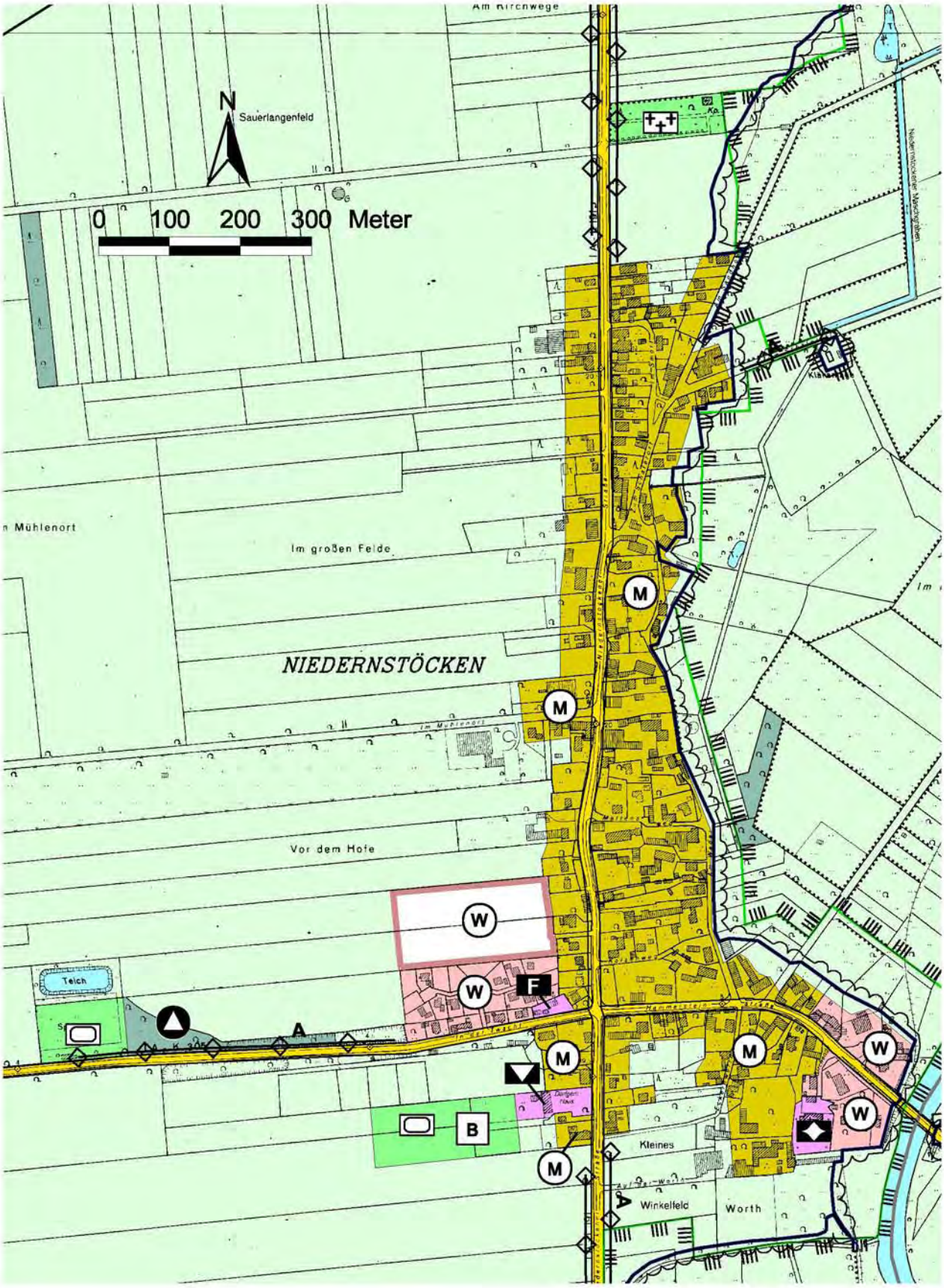
Landwirtschaft

Die Siedlungsentwicklung erfolgt nur innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage im Rahmen der Eigenentwicklung (Einheimischenmodell). Das vorgesehene Neubaugebiet „In der Twacht“ ist wesentlicher Teil der Eigenentwicklung. Eine weitere Siedlungsentwicklung ist nördlich daran anschließend vorgesehen. Der Bereich für die zukünftige Siedlungsentwicklung in Niedernstöcken wird um eine Wohnbaufläche nördlich der bisherigen Darstellung erweitert, um eine sinnvollere und attraktivere Erschließung und Gestaltung des Baugebietes zu ermöglichen. Die für Niedernstöcken ermittelte Entwicklungszahl von max. 23 WE bleibt dabei erhalten.

Dorfentwicklung

Der vorgesehene Eingriff in Natur und Landschaft ist zur Verwirklichung der Eigenentwicklung nicht zu vermeiden, da keine innerörtlichen Bauflächen zur Verfügung stehen. Zur Kompensation für die Bauflächen sollten im Bereich der Waldgebiete im Westen Maßnahmen zur Förderung der Sukzession bzw. Gehölzpflanzmaßnahmen durchgeführt werden.

Ausgleichspflicht


Am Kirchwege
N
Sauerlangenfeld
0 100 200 300 Meter
n Mühlenort
Im großen Felde
NIEDERNSTÖCKEN
Vor dem Hofe
Teich
Kleines
Winkelfeld
Worth
M
W
F
B
A

STÖCKENDREBBER — **Stadtteil**

Mandelsloh — **Ortschaft**

Landwirtschaftlich geprägtes Haufendorf mit Neubaugebiet am nordwestlichen Ortsrand — **Dorfcharakter**

- Kinderspielkreis, Feuerwehr, Dorfgemeinschaftshaus und Sporteinrichtungen im Dorf
- Grundschule in Mandelsloh, kirchliche Einrichtungen in Niedernstöcken

Infrastrukturversorgung

		Einwohnerentwicklung
31.12.1975	322 Einwohner	
31.12.1994	318 Einwohner	
31.12.1998	333 Einwohner	
31.12.2000	337 Einwohner	

1 Buslinie mit 29 Bedienungen — **ÖPNV**

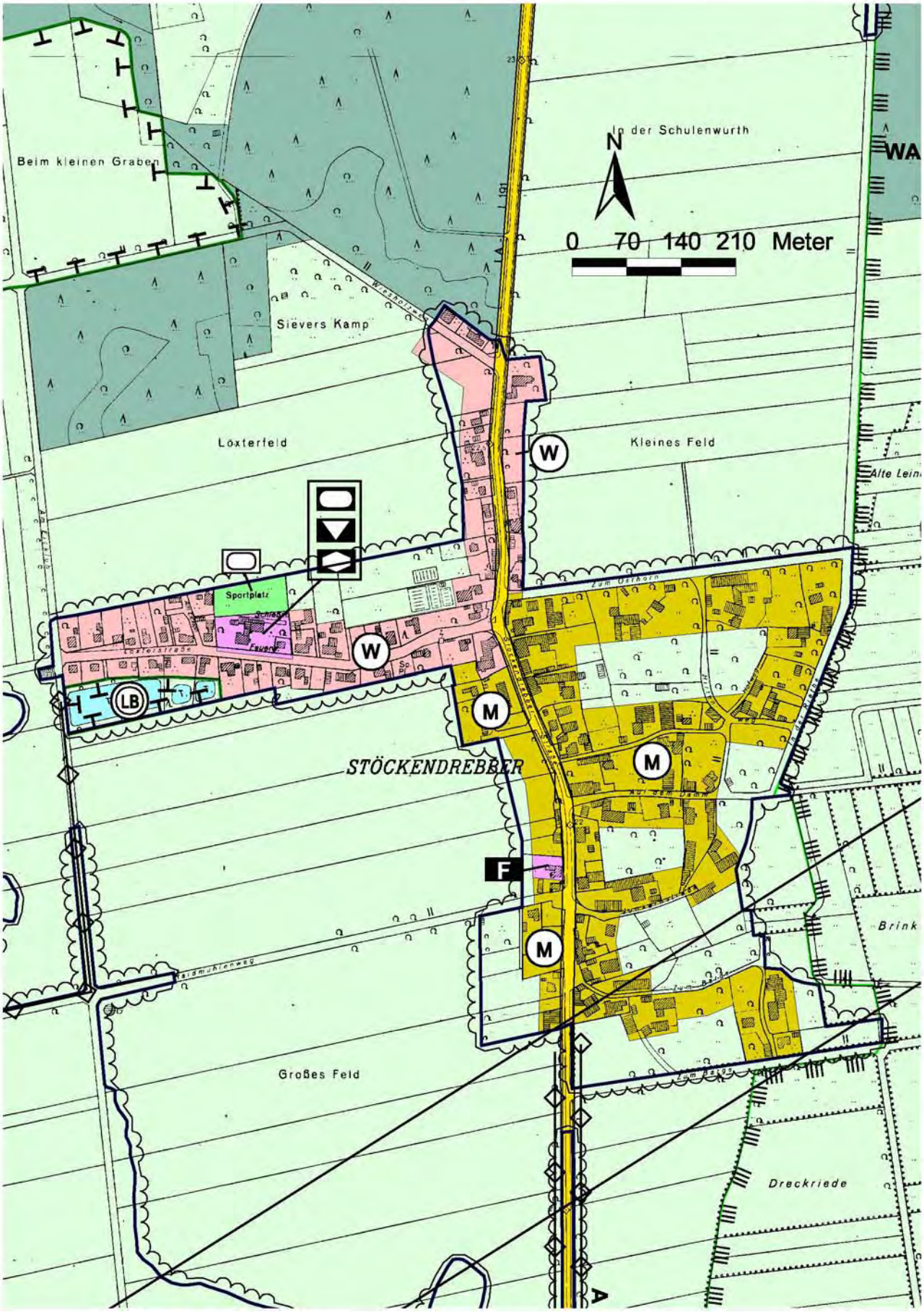
			Landwirtschaft
1979	37 HE	2 NE	
1994	9 HE	4 NE	

Die Siedlungsentwicklung erfolgt nur innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage und im Rahmen der Eigenentwicklung nach dem Einheimischenmodell auf der bisherigen Freifläche an der Stöckendrebber Straße. Im Nahbereich dieser Baufläche befinden sich Betriebe mit Rindvieh- und Zuchtsauenhaltung, so dass diesbezügliche stärkere Immissionsbeeinträchtigungen nicht ausgeschlossen werden können. Bei der Schaffung von Baurechten ist zu dem entsprechenden Zeitpunkt die Immissionslage erneut zu überprüfen. — **Dorfentwicklung**

Die unbeplanten Innenbereiche sollen zum Schutz der bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe und zum Erhalt innerörtlicher Grünflächen nicht überplant werden.

Der östliche Ortsrand soll in der vorhandenen Struktur erhalten bleiben. Hier korrespondiert das Ortsbild mit dem noch erhaltenen Bild einer historischen Kulturlandschaft (Hecken in der Leineaue). Die vorhandenen Freiflächen „Zum Barge“ sollen zum Schutz des Ortsrandes und der Landschaft nicht bebaut werden.

Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich. — **Ausgleichspflicht**


In der Schulenwurth
N
0 70 140 210 Meter
Beim kleinen Graben
Sievers Kamp
Löxterfeld
Kleines Feld
Sportplatz
STÖCKENDREBBER
Großes Feld
Dreckriede
Brink
W
M
F
LB
A

WELZE — **Stadtteil**

Mandelsloh — **Ortschaft**

Landwirtschaftlich geprägtes Haufendorf mit geringer Neubebauung — **Dorfcharakter**

- Feuerwehr und Gemeinschaftshaus im Dorf — **Infrastrukturversorgung**
- Grundschule, kirchliche Einrichtungen und Kindergarten in Mandelsloh

Einwohnerentwicklung

31.12.1975	204 Einwohner
31.12.1994	209 Einwohner
31.12.1998	226 Einwohner
31.12.2000	230 Einwohner

1 Buslinie mit 32 Bedienungen — **ÖPNV**

Landwirtschaft

1979	9 HE	2 NE
1994	7 HE	3 NE

Dorfentwicklung

Die Siedlungsentwicklung soll nur im Rahmen der Eigenentwicklung nach dem Einheimischenmodell erfolgen. Für den örtlichen Bauflächenbedarf wird eine Baufläche „An der Braubund/Notbrunnenstraße“ dargestellt. Die Baufläche ist ca. 0,8 ha groß, nach Abzug der Erschließungsflächen ergeben isch noch ca. 10 Bauplätze. Bei Aufstellung einer verbindlichen Bauleitplanung sind die Immissionen der in der Nachbarschaft gelegenen Haupt- bzw. Vollerwerbsbetriebe zu beachten. Solange diese Betriebe weiterhin Tierhaltung betreiben, ist eine Bebauung nur entlang der Straße „An der Braubund“ und parallel zur Landesstraße 191 möglich.

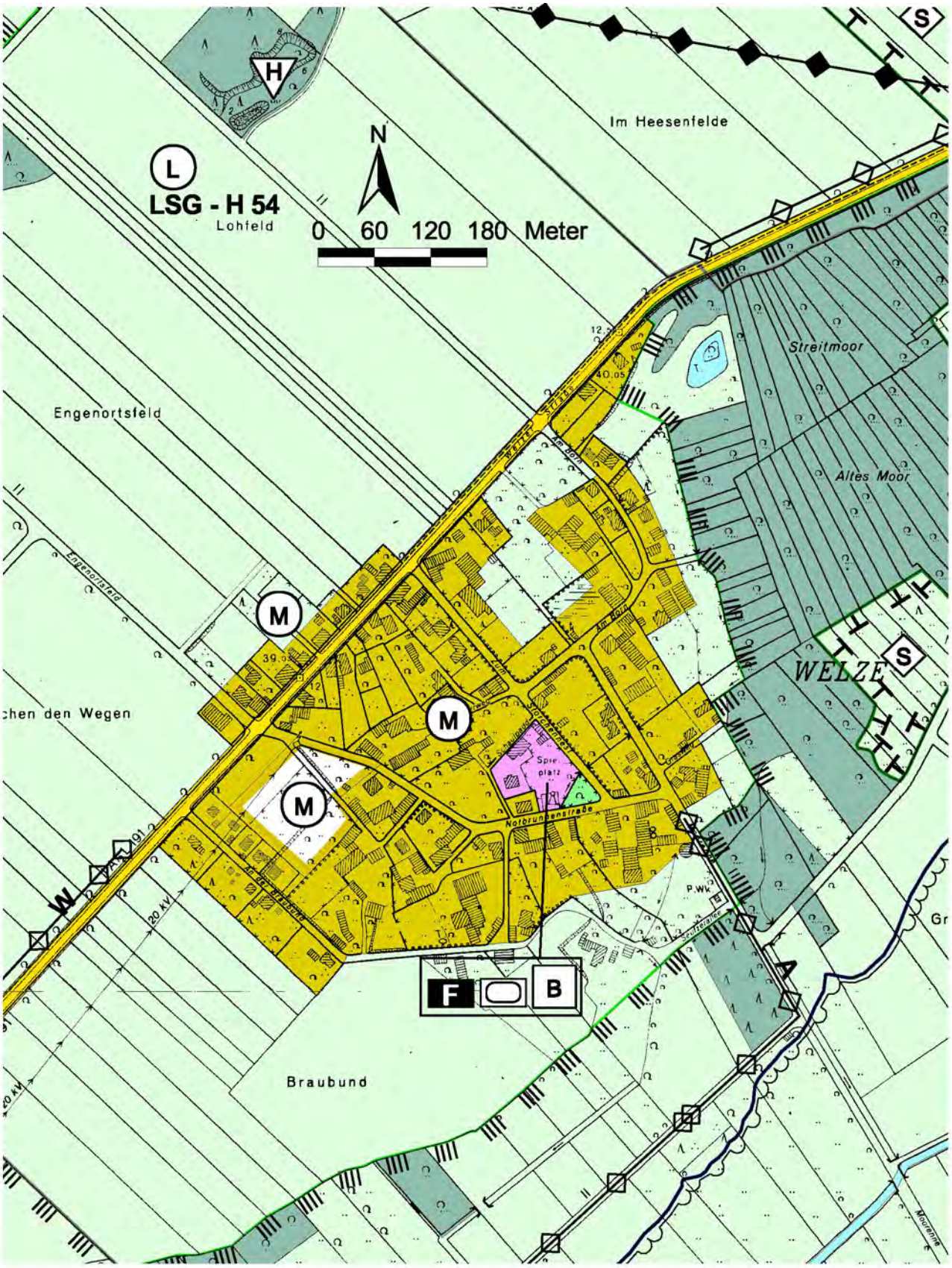
Welze wird nach Osten hin durch das Niedermoor begrenzt. Die Freiflächen zwischen „Welzer Straße“ und „Am Born“ haben hohen ortsbildprägenden Wert und sollen daher von einer Bebauung freigehalten werden. Auch im Bereich südlich der Straße „An der Braubund“ soll der Übergang in die Landschaft in der heutigen Form erhalten bleiben. Nördlich der Ortslage können größere Freiflächen langfristig der Waldentwicklung zur Vernetzung vorhandener Waldbereiche zugeführt werden.

Ausgleichspflicht

Der Eingriff ist im Rahmen der Eigenentwicklung nicht vermeidbar. Durch Schließung innerörtlicher Baulücken wird jedoch der Außenbereich geschont.

Nördlich der Welzer Straße (L 191) sind ausgedehnte Flächen zur Entwicklung von Gehölzstrukturen dargestellt. Ebenso ist in diesem Bereich der Vorschlag zur Ausweisung eines Geschützten Landschaftsbestandteiles gemacht worden. Hier sind Maßnahmen zur Biotopentwicklung sinnvoll.

Die Entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe soll Vorrang haben vor Aufforstung!


L
LSG - H 54
Lohfeld
N
0 60 120 180 Meter
Im Heesenfelde
Streitmoor
Altes Moor
Engenortsfeld
WELZE
M
M
M
F
B
Braubund
Notbrunnenstraße
20 kV

MARDORF — **Stadtteil**

Mardorf — **Ortschaft**

Dorfkern als landwirtschaftlich geprägtes Haufendorf, umgeben von größeren Neubaugebieten und einem umfangreichen Wochenendhausgebiet am Steinhuder Meer — **Dorfcharakter**

- Grundschule, kirchliche Einrichtungen (Kapelle und Gemeindehaus), Kindergarten und Feuerwehr im Ort — **Infrastrukturversorgung**

Einwohnerentwicklung

31.12.1975	1.263 Einwohner
31.12.1994	1.843 Einwohner
31.12.1998	1.932 Einwohner
31.12.2000	1.967 Einwohner

1 Buslinie mit 23 Bedienungen — **ÖPNV**

Landwirtschaft

1979	31 HE	13 NE
1994	12 HE	13 NE

Dorfentwicklung

Mardorf soll sich als Grundschulstandort und ländliches Kleinzentrum sowie als Fremdenverkehrsort über den Eigenbedarf hinaus entwickeln.

Nachdem der Bebauungsplan „Hinter dem Kirchhofe“ weitgehend bebaut ist, verbleiben für die Siedlungsentwicklung bis zum Jahre 2010 noch ca. 85 WE in der Zielplanung. Dazu werden die Wohnbauflächen „Am Mühlenberge“ und das Baugebiet „Jägerstraße“ vorgeschlagen.

Die Entwicklung „Am Mühlenberge“ ist abhängig von der Betriebsentwicklung zweier angrenzender landwirtschaftlicher Betriebe. Zudem sind konfliktfreie Abstände zum nahen Gewerbegebiet einzuhalten.

Der Betrieb Langhorst hat seinen Betrieb durch einen Boxenlaufstall für Rinderhaltung aufgestockt. Die von diesem Betrieb ausgehenden Emissionen sind im künftigen Bebauungsplan zu berücksichtigen, wobei die Landwirtschaftskammer Hannover von einem Abstand von 150 m zur Wohnbebauung (WA) ausgeht.

Um die Immissionslage genauer zu erfassen, ist auf Kosten der betroffenen Grundstückseigentümer von dem betreuenden Architektenbüro eine gutachterliche Stellungnahme zu den Geruchsimmissionen im Bereich des geplanten Bebauungsplanes Nr. 224 „Vor der Mühle“ eingeholt worden.

Unter Einbeziehung der Immissionswerte gemäß Geruchsimmissions-Richtlinie für Wohn-/Mischgebiete von 0,10 (Häufigkeit von 10 % der Jahresstunden) kommt auch dieses Gutachten zu dem Ergebnis, dass das bisher geplante Baugebiet westlich der Straße „Vor der Mühle“ wesentlich reduziert werden muss.

Im Bereich des Betriebes Niemeyer soll die Schweinehaltung in den Außenbereich ausgesiedelt werden und das Betriebsgrundstück als Wohnbauland genutzt werden. Dabei ist ebenfalls für den verbleibenden Rinderbestand ein entsprechender Immissionsstand zu berücksichtigen. Unter Berücksichtigung der landwirtschaftlichen Interessen soll das Baugebiet, das sehr günstig zur Dorfmitte mit den vorhandenen Versorgungseinrichtungen liegt, vorrangig entwickelt werden. Für die Konfliktsituation zum Gewerbegebiet wurde auf Veranlassung der Eigentümer des künftigen Wohnbaulandes ein schalltechnisches Gutachten über die Geräuschemissionen und –immissionen des Gewerbegebietes Mardorf im Zusammenhang mit der geplanten Wohnbebauung erstellt. Daraus ergeben sich Randbereiche, in denen keine Wohnbebauung zugelassen werden sollte. Diese Flächen sollen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung als Flächen für Ausgleichsmaßnahmen dienen.

Westlich und östlich der Entwicklungsfläche verbleiben Flächen, die zurzeit landwirtschaftlich genutzt werden. Es handelt sich dabei um hofnahe landwirtschaftliche Flächen, die insbesondere im westlichen Bereich bei einer Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2000 als potentielle Siedlungsflächen erneut geprüft werden sollen.

Die Bebauung „Jägerstraße“ wird als vorgeschlagene Wohnbaufläche dargestellt, weil die Flächen östlich der Straße zurzeit nicht zur Verfügung stehen. Diese Bauflächen sind aufgrund ihrer Lage nicht durch landwirtschaftliche Emissionen belastet und liegen gleichwohl zentrumsnah. Die Grünfläche aus dem Bebauungsplan „Hinter dem Kirchhofe“ soll in dieser Planung fortgesetzt werden.

- Am Mühlenberge ca. 2,5 ha 35 WE
- Jägerstraße ca. 3,5 ha 50 WE

Für den vorhandenen Friedhof ist eine Erweiterung nach Norden im Zusammenhang mit der Wohnbauflächendarstellung „Jägerstraße“ in einer Größe von 5.000 m² vorgesehen.

Infrastruktur

Südlich der Grundschule sind mittelfristig Flächen für den Bau einer Sporthalle sowie die Erweiterung der Sport- und Spielflächen vorgesehen. Dieser Standort ergibt sich aus dem funktionalen Zusammenhang mit den vorhandenen Einrichtungen. Die benötigten Grundstücke liegen im Landschaftsschutzgebiet H1, so dass zunächst ein Teillöschungsverfahren durchgeführt werden muss, das in der Regel eine längere Verfahrenszeit benötigt. Voraussetzung für die Teillöschung ist jedoch die Plankonkretisierung bis zum Bebauungsplanentwurf. Da das Projekt aus finanziellen Gründen nicht in näherer Zukunft verwirklicht werden wird, soll dafür zu gegebener Zeit eine separate Flächennutzungsplanänderung erfolgen.

Die Kläranlage ist um 1960 für 15.000 Einwohnergleichwerte (EGW) ausgebaut worden. Aufgrund heutiger Qualitätsansprüche bei den Reinigungsprozessen

entspricht dies nur noch einer Leistung von ca. 6.000 EGW. Damit kann die geplante Siedlungsentwicklung in Schneeren und Mardorf abgedeckt werden. Die zukünftige Gesamtbelastung, unter Einbeziehung der geplanten und zukünftigen Entwicklung von Fremdenverkehrs- und Freizeiteinrichtungen, wird ca. 9.000 EGW bis 10.000 EGW betragen, so dass dazu Erweiterungsmaßnahmen bzw. Erneuerungsmaßnahmen erforderlich werden.

Gewerbe

Zur Aussiedlung vorhandener Gewerbebetriebe aus der Ortslage besteht eine kleinere gewerbliche Baufläche am Ortsausgang nach Schneeren. Mit der Verlagerung der Gewerbebetriebe sollen vorhandene Störungen für das Fremdenverkehrsgewerbe beseitigt werden.

Ferien auf dem Bauernhof

Der Dorfkern soll sich stärker als bisher für den Fremdenverkehr öffnen. So ist der Bereich „Ferien auf dem Bauernhof“ zu entwickeln und sind leerstehende ehemals landwirtschaftliche Gebäude vorzugsweise als Ferienwohnungen umzunutzen. Die öffentliche Infrastruktur ist mit Vollendung des „Haus des Gastes“ weitgehend für den Fremdenverkehr in bisheriger Größenordnung ausgebaut.

Regionale Bedeutung

Mardorf hat nach dem regionalen Raumordnungsprogramm für den Großraum Hannover 1990 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 vorgesehen.

Entwicklung des Fremdenverkehrs

Zur Entwicklung des Fremdenverkehrs (Langzeit- und Kurzurlaub) sind zwischen der „Rote-Kreuz-Straße“ und dem „Warteweg“ umfangreiche Sonderbauflächen für Hotels, Ferienwohnungen und Fremdenverkehrsinfrastruktur vorgesehen. Die Stadt Neustadt a. Rbge. beabsichtigt, den vorgenannten Bereich für den Tourismus zu entwickeln und unterstützt mit dieser Darstellung die Absicht von Investoren, eine Erhöhung der Übernachtungskapazität sowie die erforderliche Freizeitinfrastruktur wie Erlebnisbad, Tagungsräume und Restaurants zu schaffen. Die zurzeit diskutierte Planversion sieht eine Hotelanlage mit Appartements, Ferienwohnungen, Dienstleistungen, Bereiche für Fitness und Freizeitsport vor. (Eine Erläuterung und Abwägung zu den Hotel- und Freizeitprojekten befindet sich im Anhang D.) Auf eine vorhandene Solequelle (über 30° C) sei in diesem Zusammenhang hingewiesen.

Im Flächennutzungsplan war der Bereich zwischen Rote-Kreuz-Straße und Warteweg bzw. Holunderweg als Sondergebiet für Fremdenverkehr dargestellt worden. Die Darstellung im Bereich zwischen Rote-Kreuz-Straße und Warteweg ist jedoch von der Genehmigung ausgenommen worden, da die beantragte Teillöschung des LSG-H 1 noch nicht vollzogen worden ist. Die ursprünglichen Darstellungen entsprechen der langjährigen Zielsetzung der Stadt Neustadt a. Rbge., diesen Bereich für die Langzeiterholung zu entwickeln. Die dafür vorgesehenen Grundstücke sind die letzte Möglichkeit, in Mardorf im unmittelbaren Uferbereich des Steinhuder Meeres Ferieneinrichtungen zu schaffen, Alternati-

ven dazu gibt es nicht. Da die Flächen im Uferbereich sehr begrenzt sind, sind auch im Hinterland bis zur Meerstraße Sonderbauflächen (Zentralbereich für Infrastruktureinrichtungen, Erlebnisbad) dargestellt worden, die im wesentlichen die erforderliche Infrastruktur für das Feriengebiet aufnehmen sollen. In den Bereichen „Weiße Düne“ und „Neue Moorhütte“ soll die vorhandene Infrastruktur für den Fremdenverkehr durch Hotel- bzw. Restaurantneubauten ergänzt werden können. Nördlich der Hubertusstraße sind seit 1979 im Bebauungsplan Nr. 211 Sonderbauflächen als „Übernachtungseinheiten für den Segelsport“ festgesetzt.

Naherholung

Der Bereich der Wochenendhäuser, Campingplätze und Sport- und Badeeinrichtungen zwischen „Warteweg“ und „Neue Moorhütte“ soll im Wesentlichen als Bestand dargestellt werden. Die Stadt Neustadt a. Rbge. verfolgt nach wie vor die Verlegung der Campingplätze aus dem Uferbereich in die vorgesehenen Flächen nördlich der „Meerstraße“ und westlich der „Bockelriede“. Die Darstellung dieser Sonderbaufläche als Campingplatz im Flächennutzungsplan sowie eine verbindliche Bauleitplanung soll erst erfolgen, wenn die Rahmenbedingungen (zeitlich und finanziell) für diese Nutzungsverlagerung geklärt sind. Diese Fläche wird daher als „Vorbehaltsfläche“ für Campingverlagerung dargestellt.

Das Wanderwegenetz soll weiter ausgebaut werden.

Für den Heudamm ist durch die oberste Naturschutzbehörde eine Entscheidung getroffen worden, nach der der Heudamm auf Neustädter Gemeindegebiet unverändert als Fuß- und Radwanderweg bestehen bleiben kann.

Die Darstellung eines Parkplatzes nördlich „Alte Moorhütte“ ist von der Genehmigung des Flächennutzungsplanes 2000 ausgenommen worden, da diese Teilfläche im LSG-H 1 liegt. Bei der Darstellung handelte es sich offensichtlich um einen Übertragungsfehler, da eine Parkplatzerweiterung in diesem Bereich nicht vorgesehen war.

Golfplatz

Nördlich der Ortslage Mardorf ist eine Fläche für eine Golfanlage dargestellt. Für diesen Bereich ist ein Raumordnungsverfahren durchgeführt worden. Mardorf ist in Verbindung mit den Freizeitmöglichkeiten am Steinhuder Meer und im Naturpark Steinhuder Meer ein hervorragender Standort für eine Golfsportanlage. Im Zusammenhang mit dem Konzept der Stadt Neustadt a. Rbge., den Langzeiturlaub in Mardorf zu entwickeln, sind derartige Einrichtungen förderlich für weitere private Investitionsentscheidungen, insbesondere im Hinblick auf das Beherbergungsgewerbe. So kann eine Golfsportanlage durchaus zu einer Saisonverlängerung beitragen, da sie nahezu ganzjährig bespielbar ist. Dabei ist eine Betreiberlösung gefunden worden, die auch den Urlaubsgästen eine Spielmöglichkeit bietet und damit die Urlaubsaktivitäten vermehrt. Die Strukturen des Golfplatzes bieten neue Reize und erhöhen die Vielfalt der Landschaftselemente. Die Anlage ist seit 1997 in Betrieb und besteht aus einer 9-Loch- und einer 18-Loch-Spielbahn. Das Gelände ist für die Öffentlichkeit frei zugänglich.

Landschaftsgestaltung

Die landschaftsräumliche Qualität im Norduferbereich ist zu sichern und zu entwickeln. Hier gilt es, noch vorhandene Grundelemente (Eichengruppen, Feldgehölze) für die Zukunft zu erhalten und die künftige bauliche Infrastruktur, die einem hohen ästhetischen Anspruch genügen sollte, sensibel einzufügen.

Siedlungsentwicklungen des Dorfbereiches können sich aufgrund der natur-

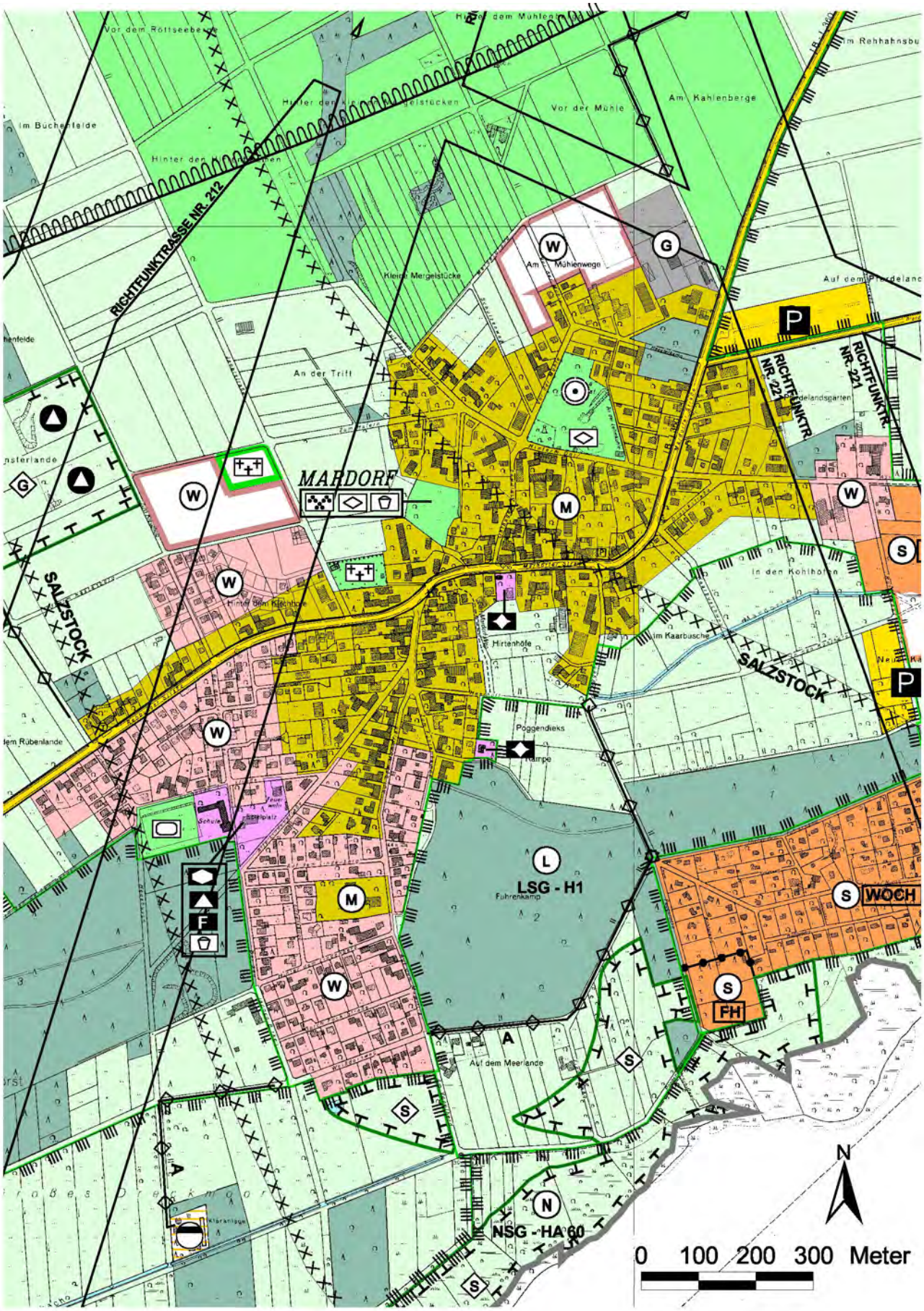
räumlichen Situation nur noch nördlich der Rehburger Straße und Mardorfer Straße ergeben. Hier sollen geeignete Grünmaßnahmen einen verträglichen Übergang zur freien Landschaft schaffen.

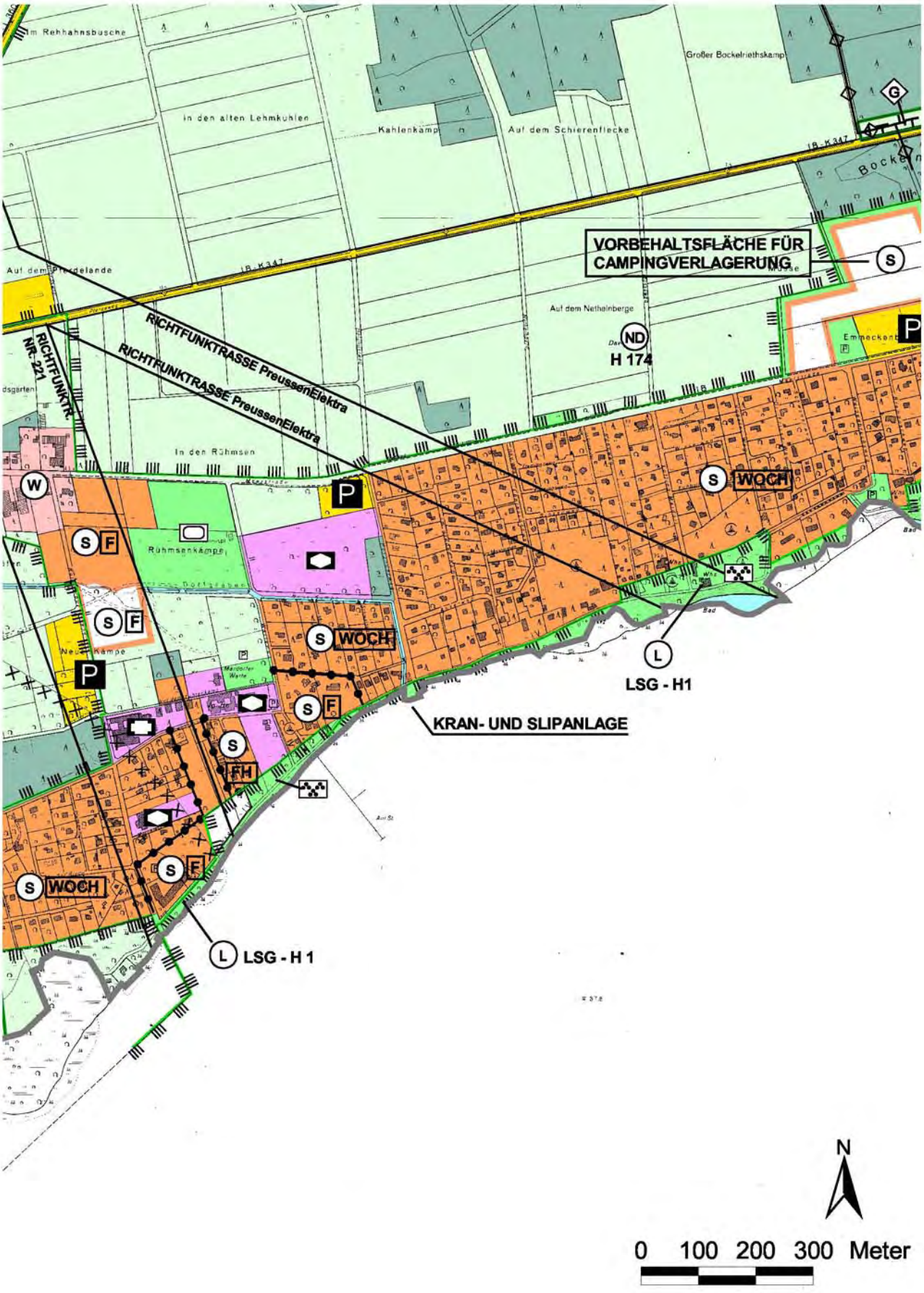
Ausgleichspflicht

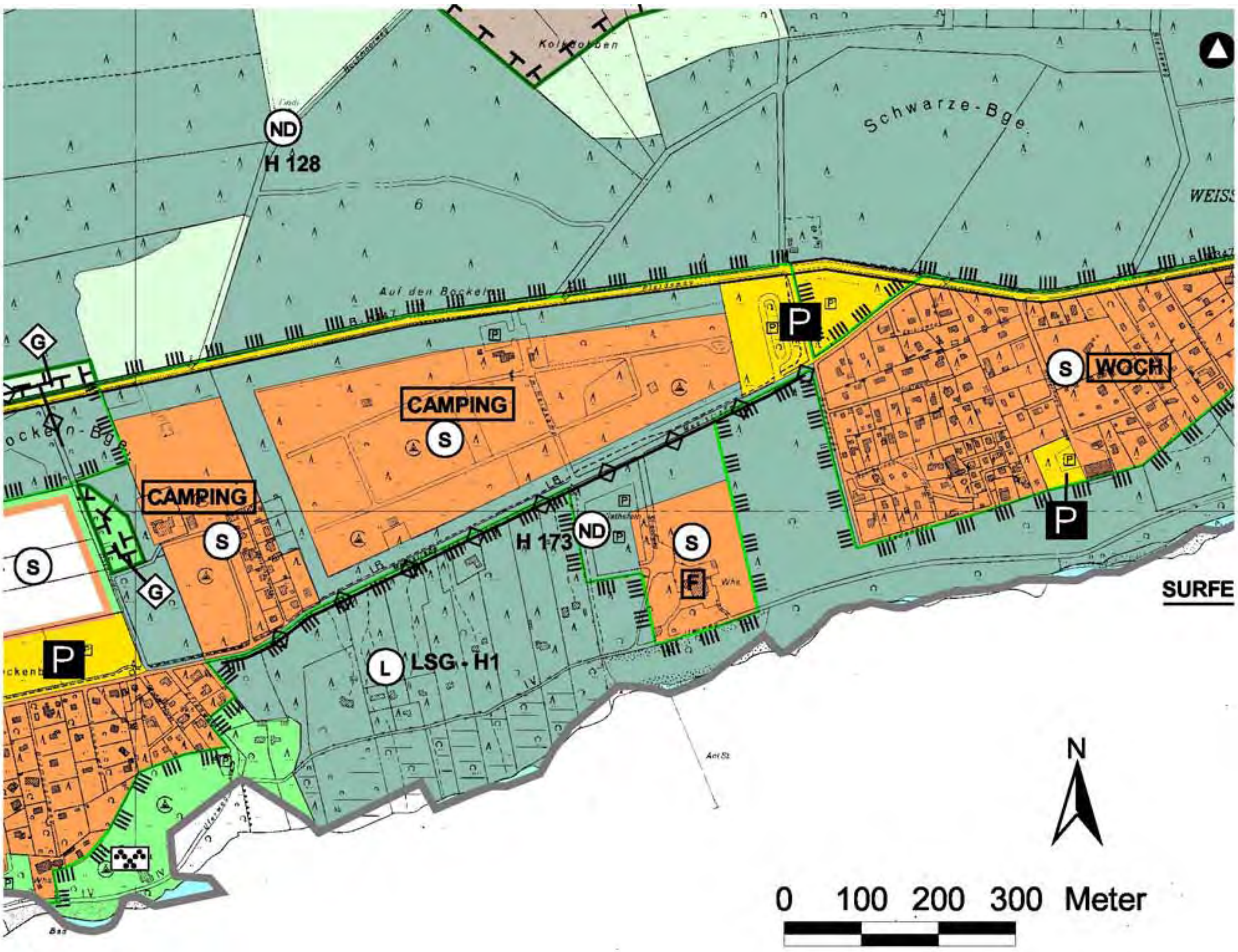
Der Eingriff durch die Wohnbebauung „Zum Häfern“ erfolgt in einem Landschaftsraum, dessen Böden sandig und nährstoffarm und für die landwirtschaftliche Nutzung nachrangig sind. Im Landschaftsplan und im Flächennutzungsplan sind deshalb Flächen zur Sukzessions- bzw. Waldentwicklung dargestellt worden. Einen nahen, landschaftlichen Bezug für die Kompensation bieten Flächen im näheren Umfeld der Bodendeponie. Neben der Kompensation in diesen Flächen sollte das Plangebiet „Am Mühlenberge“ nach Norden durch einen etwa 3 m breiten Feldgehölzstreifen eingegrünt werden.

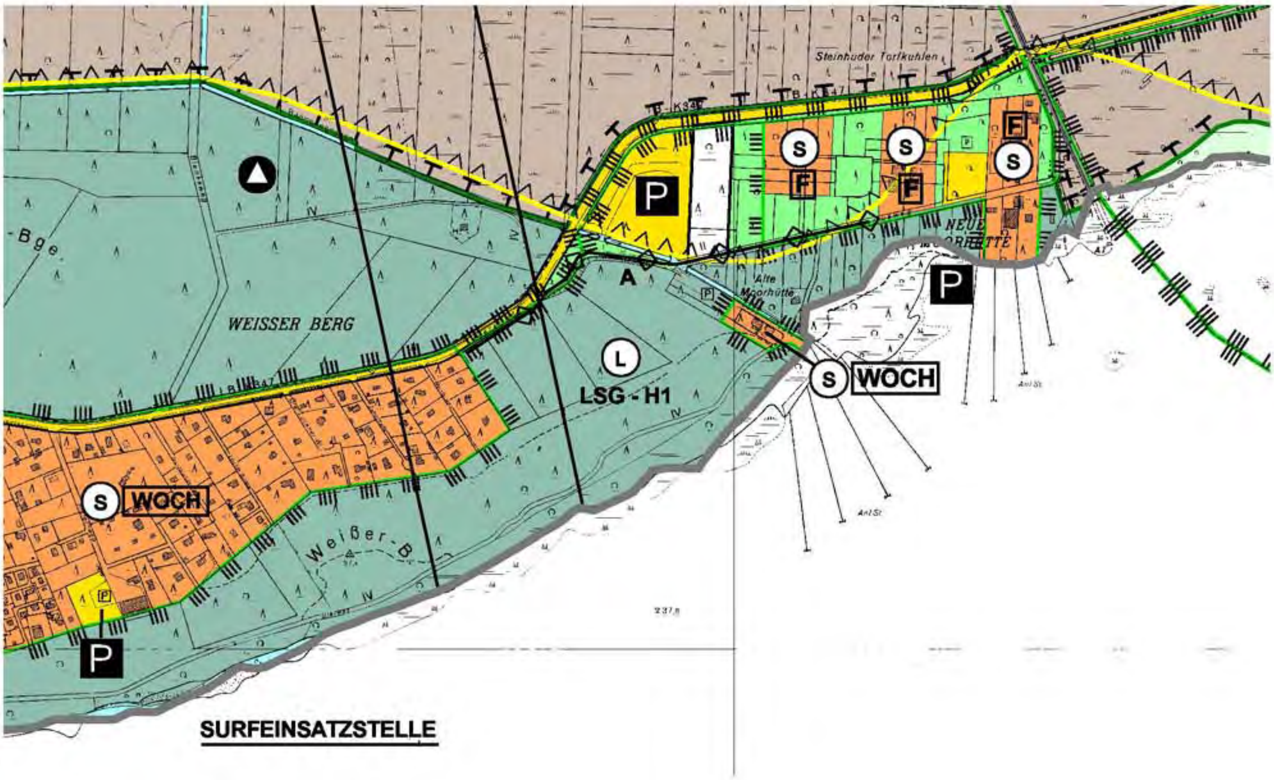
Für den überwiegenden Teil des Entwicklungsbereiches „Ferienprojekte“ existieren rechtskräftige Bebauungspläne. Planungen, die hierüber hinausgehen, sollten durch Maßnahmen der Waldentwicklung nördlich des „Pferdeweges“ oder aber durch raumgliedernde, gestalterisch wirksame Pflanzungen zwischen „Meerstraße“ und „Pferdeweg“ kompensiert werden.

Die durch die Entwicklungsplanung betroffenen, nach § 28 a NNatG geschützten Flächen sollen entsprechend bestehender Absprachen mit der Unteren Naturschutzbehörde im Bereich der Kläranlage “Großes Dreckmoor“ kompensiert werden. Geplant sind hier Maßnahmen zur Extensivierung und Renaturierung.


RICHTFUNKTRASSE NR. 212
MARDORF
SALZSTOCK
LSG - H1
NSG - HA 60
WOCH
FH
RICHTFUNKTR. NR. 221
Am Kahlenberge
Vor der Mühle
Am Mühlenwege
An der Trift
Auf dem Meerlande
In den Kohlhöfen
Im Kaarbusche
Hirtenhöfe
Poggendieks
Rampe
Fuhrenkamp
N
0 100 200 300 Meter


VORBEHALTSFLÄCHE FÜR CAMPINGVERLAGERUNG
RICHTFUNKTRASSE PreussenElektra
RICHTFUNKTRASSE PreussenElektra
RICHTFUNKTR. NR. 221
H 174
LSG - H1
KRAN- UND SLIPANLAGE
LSG - H 1
In den alten Lehmkuhlen
Kahlenkamp
Auf dem Schierenflecke
Großer Bockelriethskamp
Auf dem Netheinberge
In den Rühmsen
Rühmsenkämpe
WOCH
N
0 100 200 300 Meter


ND
H 128
Schwarze-Bge.
Auf den Bockeln
P
S
WOCH
CAMPING
S
CAMPING
S
G
G
H 173
ND
S
F
P
P
L
LSG - H1
SURFE
N
0 100 200 300 Meter


Steinhuder Torfkuhlen
P
S
F
S
F
F
S
WEISSER BERG
A
Alte Moorhütte
P
L
LSG - H1
S
WOCH
S
WOCH
P
SURFEINSATZSTELLE

EMPEDE MIT HIMMELREICH — **Stadtteil**

Mariensee — **Ortschaft**

Landwirtschaftlich geprägtes Haufendorf mit kleiner Neubausiedlung am westlichen Ortsausgang. — **Dorfcharakter**

Grundschule und kirchliche Einrichtungen in Mariensee, Kinderspielkreis und Feuerwehr im Dorfe, Friedhof mit Kapelle im Außenbereich — **Infrastrukturversorgung**

Einwohnerentwicklung

31.12.1975	497 Einwohner
31.12.1994	495 Einwohner
31.12.1998	553 Einwohner
31.12.2000	593 Einwohner

2 Buslinien mit 60 Bedienungen/Tag — **ÖPNV**

Landwirtschaft

1979	11 HE	5 NE
1994	9 HE	5 NE

Dorfentwicklung

Die Siedlungsentwicklung erfolgt in Empede innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage und im Rahmen der Eigenenentwicklung (Einheimischenmodell) auf der vorgeschlagenen Entwicklungsfläche südlich der Weinbergstraße.

- „Südlich Weinbergstraße“ ca. 1 ha ca. 15 WE

Diese Fläche kann in Abhängigkeit zu den vom angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb ausgehenden Emissionen überplant werden. Erforderliche Ausgleichsmaßnahmen für die Versiegelung und Inanspruchnahme von Boden müssen zur LSG-Grenze hin erfolgen. Die tatsächliche Hochwassergrenze ist zu beachten.

Die Baufläche westlich der Straße „Knospenweg“ (Bebauungsplan Nr. 427 „Am großen Mühlenesch“) steht Bauwilligen zurzeit nicht zur Verfügung, da der Eigentümer dieser Fläche keine Bereitschaft zeigt, Grundstücke zu veräußern.

Der Überflutungsbereich der Leine begrenzt den Entwicklungsraum nach Osten und Süden hinein. Im Ortskern ist der Bereich der Einmündung der Empeder Beeke in den Gassengraben von Siedlungseingriffen freizuhalten. Ein Zusammenwachsen der Siedlungssplitter entlang der Kreisstraße 313 ist zu verhindern, um das Landschaftsbild zu bewahren. Der Talraum des Gassengrabens darf nicht durch weitere Bebauung eingeengt werden.

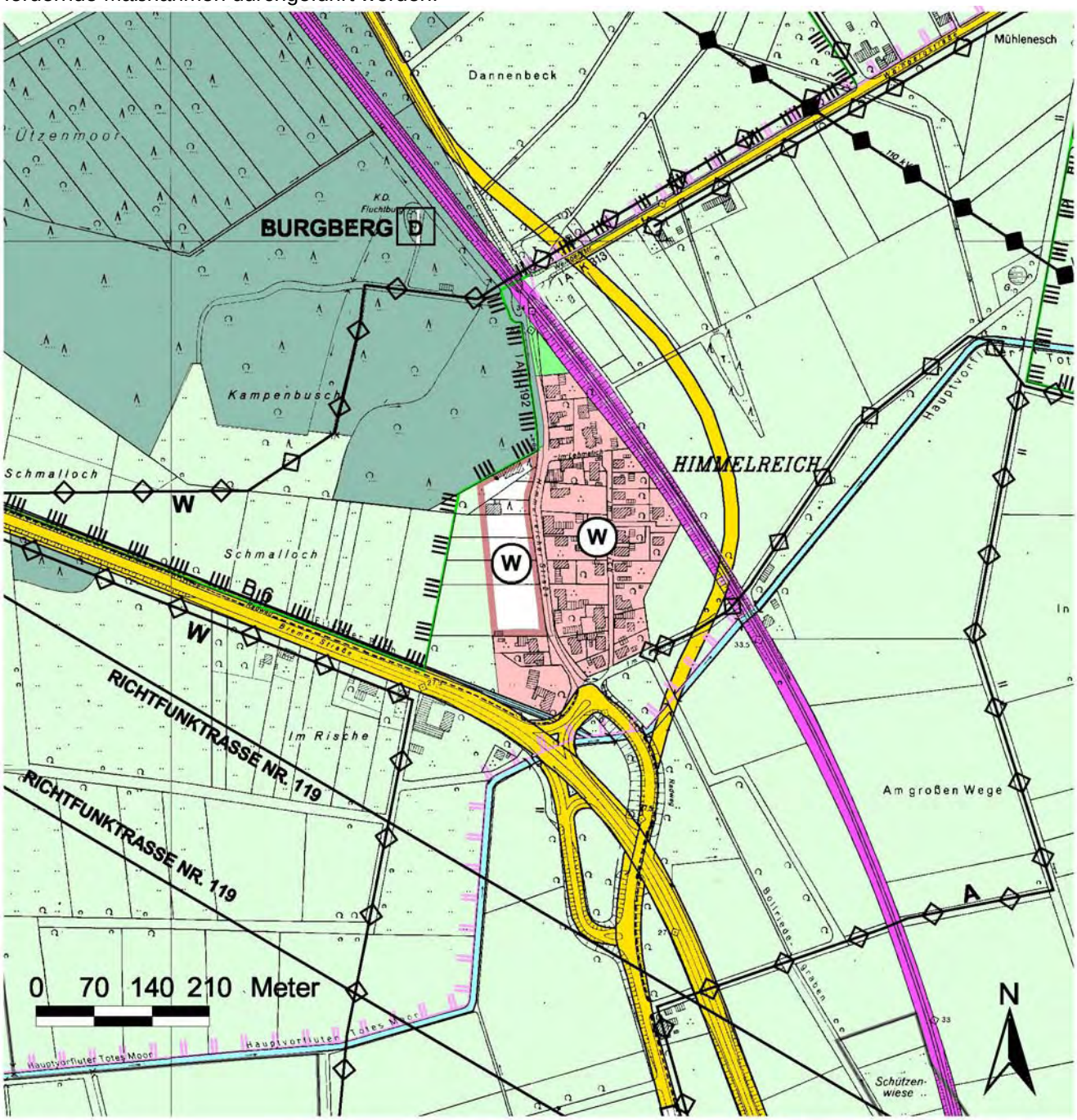
In Himmelreich findet keine wesentliche Siedlungsentwicklung statt. Die Entwicklung des Dorfes ist durch die Bahnstrecke Hannover-Bremerhaven, die Bundesstraße 6 und die in Hochlage geplante Neutrassierung der Landesstraße 192 aufgrund der Immissionen und Begrenzungen völlig eingeschränkt. Lediglich westlich der Himmelreicher Straße sollen durch eine erweiterte Innenbereichssatzung in einer Bautiefe ca. 6 – 8 Bauplätze für die Eigenentwicklung

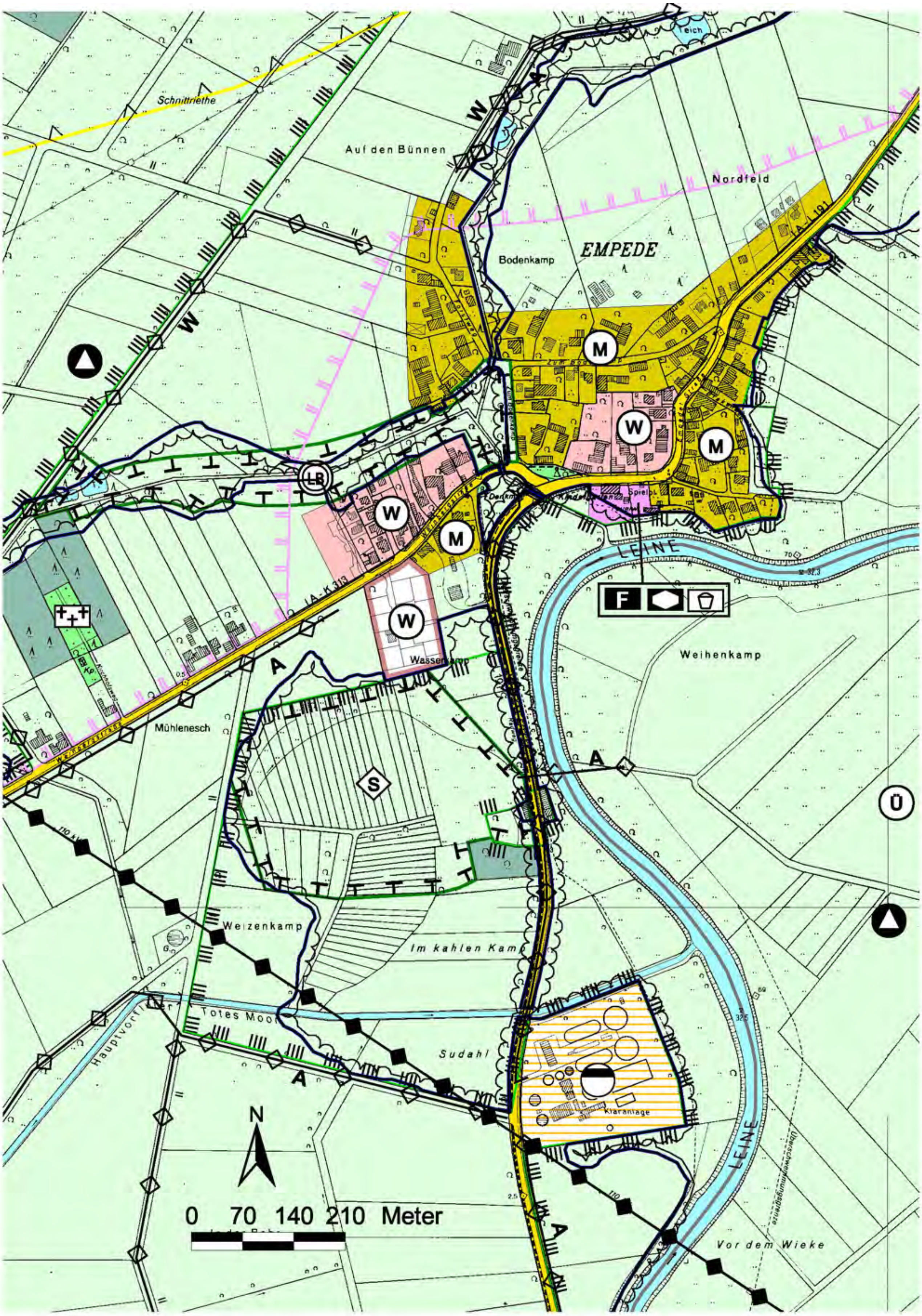
geschaffen werden. Für die langfristige Erschließung der verbleibenden Grundstücksteile ist eine Erschließungsmöglichkeit zu sichern. Eine durch die Straßenneuplanung der L 192 bedingte Buswendeschleife ist bei dieser Baulanderweiterung zu berücksichtigen.

Ausgleichspflicht

Das Plangebiet grenzt im Süden an eine alte Leineschlinge. Sie liegt im Landschaftsschutzgebiet und hat im Landschaftsplan das empfohlene Entwicklungsziel „Förderung der Sukzessionsentwicklung“.

Es ist deshalb sinnvoll, die Schutzfläche durch einen ausreichend breiten Gehölzstreifen gegen das Baugebiet abzuschirmen. Ergibt sich im Verlaufe der Bauleitplanung ein hierüber hinausgehender Ersatzbedarf, sollten sukzessionsfördernde Maßnahmen durchgeführt werden.




Schnittriethe
Auf den Bünnen
Nordfeld
EMPEDE
Bodenkamp
M
W
M
W
M
W
LB
LEINE
F
Weihenkamp
Wasserkamp
Mühlenesch
S
Ü
Weizenkamp
Im kahlen Kamp
Totes Moor
Sudahl
Kläranlage
N
0 70 140 210 Meter
Vor dem Wieke
LEINE
A
W

MARIENSEE — **Stadtteil**

Mariensee — **Ortschaft**

Ländliche Wohnsiedlung mit großer, landwirtschaftlicher Forschungseinrichtung. — **Dorfcharakter**

Grundschule, Kindergarten, kirchliche Einrichtungen, Sportanlagen und Feuerwehr im Dorfe — **Infrastrukturversorgung**

Einwohnerentwicklung

31.12.1975	1.197 Einwohner
31.12.1994	1.205 Einwohner
31.12.1998	1.235 Einwohner
31.12.2000	1.216 Einwohner

1 Buslinie mit 37 Bedienungen/Tag — **ÖPVN**

Landwirtschaft

1979	6 HE	2 NE
1994	4 HE	3 NE

Dorfentwicklung

Mariensee soll sich als Kleinzentrum aufgrund seiner Versorgungsfunktion für die umliegenden Dörfer über den Eigenbedarf hinaus entwickeln. Dazu sind im Flächennutzungsplan weitere Wohnbauflächen in den Bereichen „Tannenbruchsfeld“, „Mühlenbreite“ und „Ellernbruch“ dargestellt worden. Vor der Ausweisung von Baugebieten in der verbindlichen Bauleitplanung ist die Aufnahmekapazität der Grundschule zu überprüfen; bei Engpässen muss die Siedlungsentwicklung gegebenenfalls in Bauabschnitten erfolgen.

Für Mariensee ist nach dem angewandten Schlüssel eine rechnerische Siedlungsentwicklung von 72 WE bis zum Jahre 2010 ermittelt worden. Darüber hinaus wird sich möglicherweise die Mitarbeiterzahl der Forschungsanstalt für Landwirtschaft aufgrund interner Organisation erheblich verändern, so dass zunächst mit 30 zusätzlichen WE gerechnet werden soll.

Davon entfallen auf

-	Tannenbruchsfeld	ca. 1,5 ha	ca. 25 WE
-	Mühlenbreite (Hanebutt)	ca. 1,0 ha	ca. 18 WE
-	Ellernbruch	ca. 4,0 ha	ca. 60 WE

Die Siedlungsentwicklung soll vorrangig zur Schließung der Siedlungslücke Mühlenbreite und im Bereich Ellernbruch erfolgen. Aufgrund der exponierten Lage in der Landschaft sollen hier vorwiegend Bauflächen für den Einfamilienhausbau entstehen.

Wie für alle ländlichen Kleinzentren ist auch für Mariensee ein kleines Gewerbegebiet vorgesehen, das der Ansiedlung emittierender Betriebe aus den Dörfern der Ortschaft dienen soll. Dieses Gewerbegebiet von ca. 1,5 ha soll allerdings aufgrund der Baulandknappheit im Stadtteil Mariensee im angrenzenden Dorf Wulfelade dargestellt werden.

Für die jährlich stattfindende örtliche Messe „Robby“ ist eine Grünfläche dargestellt worden, die durch Anpachtung weiterer Flächen im Bereich der Landesstraße erweitert werden kann.

Von großer wissenschaftlicher Bedeutung ist das landwirtschaftliche Forschungsinstitut des Bundes (Forschungsanstalt für Landwirtschaft, FAL), das als Sondergebiet dargestellt ist.

Darüber hinaus hat das Kloster Mariensee überregionale Bedeutung. Es ist als Fläche für Gemeinbedarf dargestellt worden.

Im Süden ist eine Siedlungsentwicklung aufgrund der naturräumlichen Gegebenheiten nicht mehr möglich, der Niederungsbereich der Klemperwiese (LSB) ist freizuhalten. Weiter westlich muss die Bebauung in der „Mühlenbreite“ und im „Tannenbruchsfeld“ einen Schutzabstand von 100 m zum Wald einhalten.

Die Freiflächen am Kälberbruch im Bereich der Hagener-Bach-Aue sollen weitgehend geschützt werden. Es handelt sich um ökologisch wertvolle Grünflächen in extensiver Bewirtschaftung. Die Nutzung dieser Grünfläche als Streuobstwiese, Garten, Kälber-, Schaf- oder Pferdeweide schafft einen begehrten Lebensraum für bedrohte Tiere.

Die Niedermoorflächen am Hagener Bach im Bereich der Flurbezeichnungen Ellernbruch, Mühlenbergsfeld und Neue Wiesen sollen aus ökologischen und landschaftsbezogenen Gründen von einer weiteren Bebauung freigehalten werden. Eine weitere Bebauung an der Nordseite der Straße „Alt Mariensee“ ist daher auszuschließen.

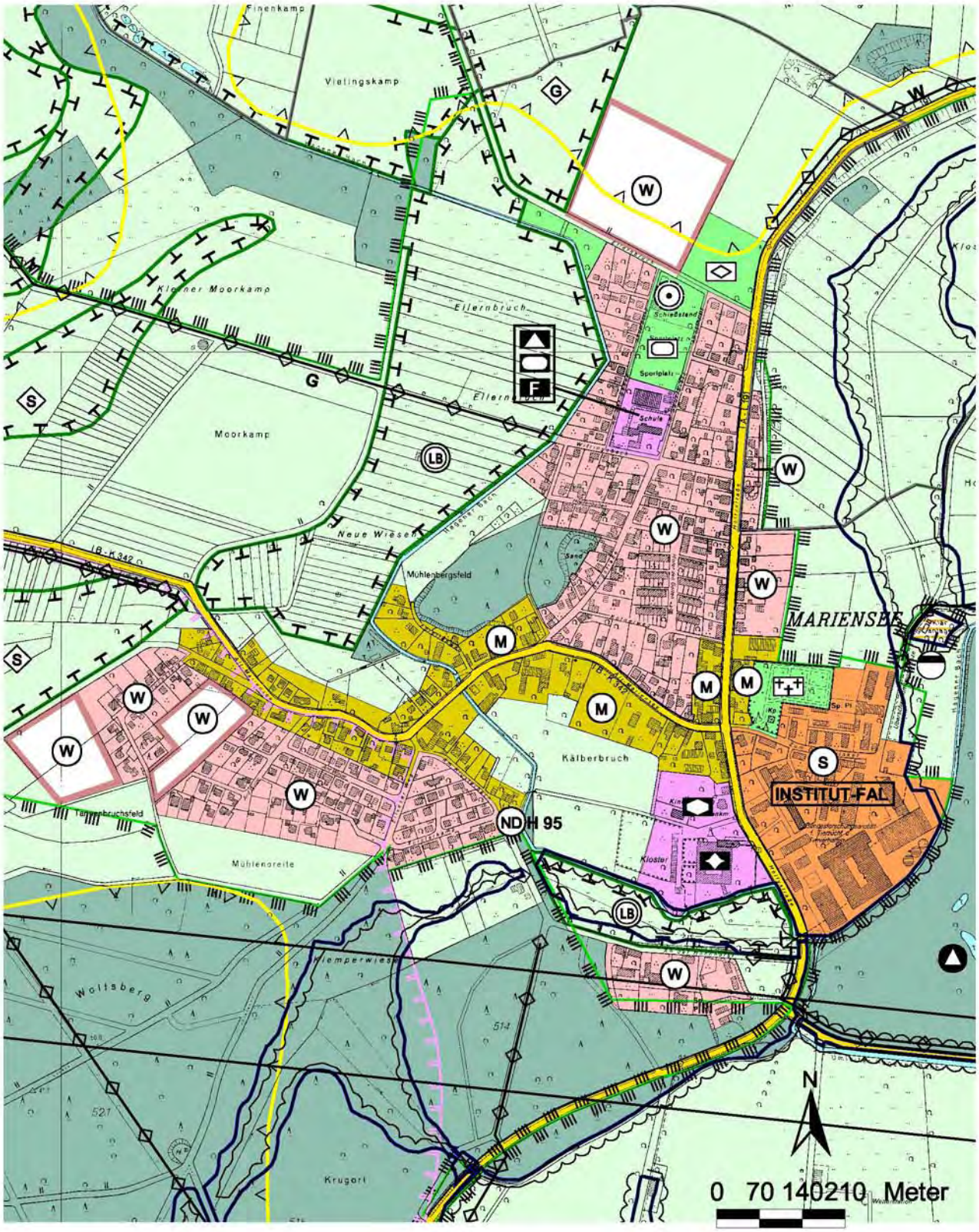
Für den gesamten Verlauf des Hagener Baches soll in der Ortslage eine Satzung „Geschützter Landschaftsbestandteil“ gem. § 28 Nieders. Naturschutzgesetz aufgestellt werden. Sie bezieht im Südwesten den Teil des Bachraumes an der Klemperwiese mit ein.

Ausgleichspflicht

Die Zielsetzung einer geringen weiteren Siedlungsentwicklung zur Stützung der vorhandenen Infrastruktur macht Eingriffe in Natur und Landschaft unvermeidbar.

Maßnahmen, die über die nötigen Ausgleichsmaßnahmen in den Plangebieten „Tannenbruchsfeld“ und „Mühlenbreite“ hinausgehen, sollten im westlich angrenzenden Landschaftsraum durchgeführt werden. Die grundwassernahen anmoorigen Böden könnten von Acker in Grünland umgenutzt oder auf anderen Flächen die Sukzessionsentwicklung gefördert werden.

Kompensationsmaßnahmen für die Bauflächen „Im Ellernbruch“ sollten im geplanten geschützten Landschaftsbestandteil „Neue Wiesen“ in der Hagener Bachaue durchgeführt werden.


Finenkamp
Vielingskamp
Kleiner Moorkamp
Ellernbruch
Moorkamp
Neue Wiesen
Mühlenbergsfeld
Kälberbruch
Mühlenbreite
Woltsberg
Krugort
MARIENSEE
INSTITUT-FAL
ND H 95
Kloster
Schießstand
Sportplatz
Schule
N
0 70 140210 Meter

WULFELADE — **Stadtteil**

Mariensee — **Ortschaft**

Landwirtschaftlich geprägtes Haufendorf mit Neubaugebieten nördlich der Landesstraße 191 — **Dorfcharakter**

Grundschule, kirchliche Einrichtungen und Kindergarten in Mariensee, Feuerwehr und Festplatz im Dorfe, Sport- und Bolzeinrichtungen sowie die Badestelle „Waldbad“ im Außenbereich — **Infrastrukturversorgung**

Einwohnerentwicklung

31.12.1975	407 Einwohner
31.12.1994	358 Einwohner
31.12.1998	385 Einwohner
31.12.2000	396 Einwohner

1 Buslinie mit 38 Bedienungen/Tag — **ÖPNV**

Landwirtschaft

1979	14 HE	4 NE
1994	6 HE	3 NE

Dorfentwicklung

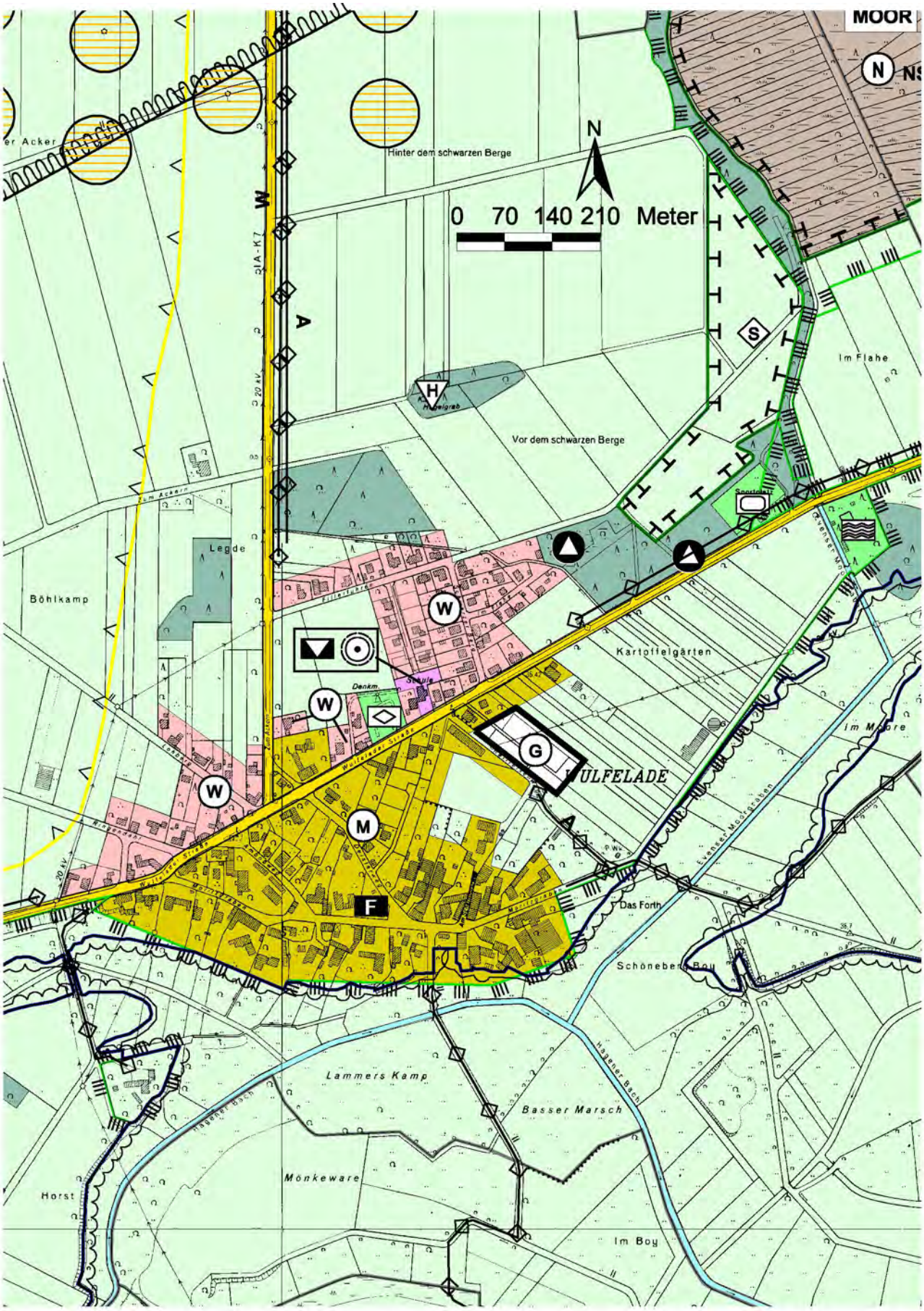
Die Siedlungsentwicklung erfolgt nur innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage und im Rahmen der Eigenentwicklung (Einheimischenmodell). Im Rahmen des 1996 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplans Nr. 430 „Am Denkmalsplatz“ sind ca. 10 Bauplätze ausgewiesen worden. Damit ist der Eigenbedarf für Wulfelade zunächst abgedeckt. Bei zukünftigem Bedarf kann diese Fläche nach Westen hin erweitert werden. Die Grundstücke nördlich der Deisterstraße sind bereits veräußert worden und werden voraussichtlich in Kürze bebaut werden.

In Erweiterung des Raiffeisenmarktes mit Tankstelle ist ein kleines Gewerbegebiet vorgesehen, das auch den Bedarf des Dorfes Mariensee aufnehmen soll.

Der Bereich südwestlich des Raiffeisenweges soll zur Erhaltung der prägenden Orts- und Grünstruktur von einer Bebauung freigehalten werden.

Das nördlich des Dorfes gelegene Voranggebiet für Windkraftanlagen ist geringfügig erweitert und dem Bestand entsprechend dargestellt worden.

Ausgleichsmaßnahmen sind im Bereich zwischen Evenser Moor (West) und Sportplatz sinnvoll, weil die Sportanlagen umgestaltet und erweitert werden sollen und im Zuge der Kompensation eine Gesamtlösung gefunden werden sollte. — **Ausgleichspflicht**


MOOR
N
0 70 140 210 Meter
Hinter dem schwarzen Berge
Vor dem schwarzen Berge
Im Flahe
Legde
Böhlkamp
Kartoffelgärten
Im Moore
ULFELADE
Das Forth
Schönebeck Bau
Lammers Kamp
Basser Marsch
Mönkeware
Horst
Im Boy
W
M
F
G
S
H

Neustadt a. Rbge. — **Stadtteil**

Neustadt a. Rbge. (Kernstadt) — **Ortschaft**

Kleinstadt mit überwiegender Wohnnutzung, größeres Gewerbegebiet östlich der Bundesstraße 6 — **Siedlungscharakter**

Mittelzentrum im Großraum Hannover, sämtliche Versorgungseinrichtungen für den periodischen und aperiodischen Bedarf. — **Infrastruktur**

Kirchliche Einrichtungen verschiedener Konfessionen, fast alle Schulformen, diverse Elementar-Erziehungseinrichtungen, Feuerwehrzentrale, Kreiskrankenhaus, Amtsgericht sowie Sport- und Freizeiteinrichtungen.

Einwohnerentwicklung

31.12.1975	14.811	Einwohner
31.12.1994	17.745	Einwohner
31.12.1998	18.187	Einwohner
31.12.2000	18.048	Einwohner

ÖPNV

Zahlreiche Buslinien in alle Stadtteile, Stadtbuslinie
Haltepunkt für den schienengebundenen ÖPNV
StadtExpress (SE) 17 Bedienungen/Tag und
RegionalExpress (RE) 21 Bedienungen/Tag

Landwirtschaft

1979	9 HE	6 NE
1994	6 HE	5 NE

Siedlungsentwicklung

Die Stadt Neustadt a. Rbge. soll als Mittelzentrum im Großraum Hannover zentrale Einrichtungen zur Deckung des gehobenen Bedarfs für die Bevölkerung bereitstellen. Darüber hinaus ist die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten und Arbeitsstätten in Neustadt a. Rbge. Ziel der Regionalplanung. Diese Aufgaben sind vorrangig in der Kernstadt zu realisieren.

Für die Kernstadt Neustadt a. Rbge. wird aufgrund der von der Regionalplanung erstellten Bevölkerungsprognosen und der vom Team Stadtplanung Neustadt a. Rbge. daraus ermittelten Entwicklungsquoten für die einzelnen Stadtteile für den Zeitraum von 1995 - 2010 von einem Zuwachs von 1064 Wohneinheiten (WE) ausgegangen.

Darüber hinaus ist für die Kernstadt Neustadt a. Rbge. zur Reduzierung des prognostizierten Wohnungsdefizits im Regionalen Siedlungserweiterungskonzept die regionalpolitische Aufgabe zur Schaffung von ca. 2000 WE zu erfüllen.

Bei der Auswahl der Neubauflächen sollen die im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan bestimmten Kriterien für die Neudarstellung von Baugebieten berücksichtigt werden.

WOHNBAUFLÄCHEN

Baugebiet Nord-West

Der regionale Wohnflächenbedarf soll im Bereich der geplanten Stadtteilentwicklung “Nord-West“ realisiert werden.

Das Plangebiet umfasst ca. 66 ha, davon ca. 42 ha Bauflächen, 12 ha Grünflächen und 8 ha Verkehrsflächen. Die Einwohnerprognose geht von 3100 EW in 1082 WE aus.
Die ersten Bauabschnitte westlich der Straße „Am Kuhlager“ und nördlich der

„Memeler Straße“ (Bebauungsplan Nr. 159 C1 bis C3) sind insgesamt etwa zu 60 % bebaut (Stand: 10/2001).

Die Rahmenplanung sieht für dieses Neubaugebiet die Schaffung von Eigenheimgrundstücken wie auch von verdichteter Bauweise bis hin zu Geschoßwohnungsbau (max. 3-geschossig) unter Einbindung umfangreicher Grünflächen vor. In einem Bereich westlich der Nienburger Straße sollen Dienstleistungsbetriebe, das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und öffentliche Infrastruktureinrichtungen angesiedelt werden. Die Erschließung von der Bundesstraße 6 (B 6) und der Innenstadt soll über die Nienburger Straße (B 442) erfolgen.

Das Entwicklungsmodell Nord-West sieht vor, einen Stadtteil zu schaffen, der Weitläufigkeit und Verdichtung beinhaltet. Es sind großzügige Grünzüge vorgesehen, die eine spürbare Verbindung vom städtischen Wohnen zum landschaftsräumlichen Erleben ermöglichen.

Der Schwerpunkt der Kompensationen, der nicht im Plangebiet selbst bewältigt werden kann, soll zur ökologischen Aufwertung des Bereiches um den „Pfingstgraben“ dienen. Hier sind vor allem Maßnahmen zur Gewässergestaltung und –renaturierung sowie Nutzungsänderungen im Bereich der Gewässerrandstreifen vorgesehen.

Sollte hierüber hinaus ein weiterer Kompensationsbedarf bestehen, sind Maßnahmen im angrenzenden Übergang zum Hochmoor sinnvoll.

Hüttengelände

Das ehemalige Hüttengelände soll mit verdichteter, zwei- bis dreigeschossiger Bebauung an der Haupterschließungsstraße und Einfamilienhausgrundstücken überplant werden. Bei einer Größe von ca. 13 ha und einer Dichte von 35 WE/ha ergeben sich somit 455 WE und damit – statistisch gesehen - ca. 1050 Bewohner. Da aufgrund der früheren Nutzungen zum Teil erhebliche Bodenkontaminationen vorliegen, wird voraussichtlich ein Teil des Geländes nicht für Wohnbebauung geeignet sein. Entsprechende Untersuchungen werden zurzeit durchgeführt. Das Baugebiet wird an das vorhandene Fuß- und Radwegenetz zur Innenstadt (Bahnhofstunnel) und zu den Erholungsgebieten am Steinhuder Meer angeschlossen. Dieser Bereich soll auch Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf vorsehen.

Es soll im Plangebiet vor allem die Weiterführung des Grünzuges „Am Hüttengleis“ nach Westen verwirklicht werden. Dieser soll dort an den Fuß- und Radwanderweg nach Mardorf angebunden werden. Die Altlasten und das Ausmaß der Kontaminierung dieser Flächen machen eine umfassende Sanierung nötig, die in jedem Fall den ökologischen Wert der Flächen steigern wird. Wie hoch das Maß eines darüber hinausgehenden Kompensationsbedarfes ist, läßt sich im Vorfeld nicht abschätzen.

Für etwaige Ersatzmaßnahmen stehen ausreichend Flächen im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes „Parkwiesen“ zur Verfügung. Hier bieten sich vor allem Nutzungsänderungen von Acker in Grünland und Maßnahmen zur Bereicherung der Grünstrukturen an.

Parkwiesen-Ost

Das Neubaugebiet nördlich der Siemensstraße und südlich des Hüttengeländes ist als Ergänzung des Wohngebietes “Parkwiesen“ gedacht. Die Bebauung orientiert sich wie dort aufgrund der hohen Grundwasserstände in etwa an der Höhenlinie 39,00 m ü. N.N. Bei einer Größe von ca. 2,5 ha ergeben sich bei einer Dichte von 20 WE/ha ca. 50 WE.

Die städtebauliche Entwicklung des Bereiches „Parkwiesen-Ost“ ist in engem Zusammenhang mit der Erschließung des ehemaligen Hüttengeländes zu sehen, insbesondere ist die Führung der örtlichen Hauptverkehrsanbindung zwischen „Siemensstraße“ und „Landwehr“ von Bedeutung. Nachdem das Bodengutachten für das ehemalige Hüttengelände ergeben hat, dass insbesondere

der östliche Teil dieses Bereiches sehr stark kontaminiert ist, und daher in naher Zukunft nicht mit einer Bebauung gerechnet werden kann, wurde die Erschließungsstraße nach Westen verschoben, um eine Bebauung des westlichen Grundstücksbereiches zu ermöglichen. Die geplante Wohnbaufläche südlich des Hüttengeländes wird im Westen gering erweitert und begradigt. Die öffentliche Verkehrsfläche mündet nunmehr rechtwinklig in die Siemensstraße. Die Erweiterungsflächen ersetzen die bisherige Darstellung von Grünflächen mit dem Entwicklungsziel „Natürliche Vegetationsentwicklung". Die Kompensation für die Versiegelung sollte im Baugebiet in diesem Bereich erfolgen, um das Freiraumkonzept für die Bebauung „Parkwiesen" nicht zu gefährden. Wirtschaftliche Gründe der Grundstückseigentümer sind der Planung nicht entgegenzuhalten, weil die Ausgleichsflächen für die geplante Siedlungsentwicklung gefordert werden und die Grundstückseigentümer über ein einzuleitendes Umlegungsverfahren anteilig beteiligt sind. Die Ausgleichsflächen sollen als extensives Grünland genutzt werden, so dass eine landwirtschaftliche Restnutzung problemlos möglich ist.

Im Plangebiet „Parkwiesen" ist bereits zum Ende der 80er Jahre versucht worden, das Prinzip der Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Form umzusetzen, dass ein „Ausgleich" zwischen dem Wunsch nach Wohnen in einem naturnahen Umfeld und der weitestgehenden Schonung der natürlichen Ressourcen geschaffen wird.

Prinzip der Kompensation war, dass Wohnbebauung nur dort entwickelt wird, wo das Gelände eine Höhe von mindestens 39 m ü.N.N. hat. Tiefer liegende Bereiche (unterhalb 39 m ü.N.N.) wurden als Frei- und Grünflächen einer ökologisch adäquaten Wiesen- und Weidenutzung zugeführt, mit Wald, Feldgehölzen, Fließ- und Stillgewässern ausgestattet.

So ist es gelungen, zweierlei zu erreichen:

1. Einen deutlich sichtbaren Abschluss der Siedlungsentwicklung nach Südwesten. Einen Schlusspunkt, der bewußt den Kontrast zwischen Wohnsiedlung und Landschaftsraum herstellt.
2. Die grundwassernahen potentiellen Grünländer wieder herzustellen und einer entsprechenden Nutzung zuzuführen. Vormals „fehlgenutzte" Maisäcker bieten jetzt das Bild einer weitläufigen – doch gegliederten Wiesenlandschaft.

Die Darstellungen im bestehenden Flächennutzungsplan machen bereits deutlich, dass über das Entwicklungsgebiet Parkwiesen hinaus auch hier weiterhin das gleiche ökologische Prinzip gelten soll: Wohnbauflächen nur dort, wo es zum einen bautechnisch und zum anderen ökologisch sinnvoll ist. Dies sind auch hier die Flächen oberhalb der Linie über 39 m ü.N.N. So wird der Eingriff – und die nötige aufwendige Kompensation – in diesen sensiblen Landschaftsraum vermindert. In den tieferen Bereichen entsteht ein ausreichend großer, weitläufiger Distanzraum (Feuchtgrünland) zwischen den beiden Siedlungskernen, der als Kompensationsraum dargestellt wird. Das Prinzip und die hiermit verbundene Gestaltungsqualität in diesem Südwest-Teil der Stadt bleiben erhalten.

Zu diesem Zeitpunkt (auf der Ebene der Flächennutzungsplanung) können noch keine quantitativen Aussagen zum Maß der Kompensationserfordernis gemacht werden. Die Anteile, die als Ersatzmaßnahmen außerhalb des Planungsraumes erforderlich sind, sollen in einem vergleichbaren Landschaftsraum durchgeführt werden.

Sinnvoll wäre hierfür der Bereich „Südlich der Hütte". Hier sind sowohl Flächen für eine Waldentwicklung als auch Flächen für Sukzession empfohlen.

Kornstraße – Süd

Im Bereich östlich der Kornstraße/südlich Siemensstraße soll der vorhandene Siedlungsrand abgerundet werden. Nachdem vor einigen Jahren die über diese

Flächen führende Hochspannungs-Freileitung abgebaut wurde, kann dieser Bereich uneingeschränkt als Wohnbauland erschlossen werden. Bei einer Verdichtung wie in den angrenzenden Baugebieten (Musikerviertel) ergeben sich ca 75 zusätzliche WE bei ca. 4,5 ha Baugebietsfläche.

Außer den städtebaulich relevanten Maßnahmen zur Begrünung soll in diesem Gebiet kein Ausgleich geschaffen werden. Der Fuß- und Radweg, der im Süden geplant ist, wird zur Bebauung hin mit einer ausreichend breiten Feldgehölzdecke abgeschirmt.

Zur Kompensation sollen Flächen im Bereich „Hinter dem Barloh“ bzw. „Südlich der Hütte“ entweder der Sukzession überlassen oder als Wald entwickelt werden.

Jahnstraße

Als Bereiche für weitere Wohnflächenentwicklung kommen für die Kernstadt auch Grundstücke östlich der Leine und südlich der Mecklenhorster Straße in Betracht. Die geplanten Bauflächen an der Jahnstraße sind Bestandteil der vorgesehenen Siedlungsentwicklung der Stadt Neustadt a. Rbge. bis 2010. Sie wären für den Individualverkehr ohne Belastung der Innenstadt hervorragend zu erschließen über die Kreisstraße 335 und die Landesstraße 193 mit Anbindung an die B 6 über die Knoten Bordenau und Mecklenhorster Straße. Auch die Anbindung an den ÖPNV und damit an den Bahnhof ist günstig und könnte über den Stadtverkehr noch wesentlich verbessert werden. Die Innenstadt mit allen kulturellen Angeboten und Dienstleistungen ist fußläufig zu erreichen, der tägliche Bedarf kann problemlos bei den Einzelhandelseinrichtungen im Gewerbegebiet Ost eingekauft werden. Infrastruktur- und Verkehrsprobleme sind also nicht gegeben. Andererseits macht es stadtpolitisch keinen Sinn, die Baugebiete Nord-West und Jahnstraße gleichzeitig zu entwickeln, d. h., wenn das Baugebiet Nord-West realisiert werden kann, wird die Siedlungsentwicklung Jahnstraße sinnvollerweise zu einem späteren Zeitpunkt – auch über 2010 hinaus – erschlossen werden. Die vorgeschlagenen Bauflächen östlich der Jahnstraße sollen sich zwischen der vorhandenen Wohnbebauung südlich der Mecklenhorster Straße und der bestehenden Kleingartenanlage “Im Sanders Hoope“ sowie östlich der Kreisstraße entwickeln. Bei einer Verdichtung von 35 WE/ha würden in diesem zunächst ca. 15 ha umfassenden Bereich ca. 500 WE entstehen können. Bei einer Verlagerung des FC Wacker auf Grundstücke nördlich der KGS kann dieses Sportgelände bei entsprechenden Schallschutzmaßnahmen zur B 6 hin als Wohnbauland entwickelt werden.

Der Schwerpunkt der Kompensation sollte in der Gewässerrenaturierung im Bereich des sogenannten „Hurengrabens“ liegen. Hier ist im Flächennutzungsplan ein geschützter Landschaftsbestandteil nach § 28 NNatschG empfohlen.

Alternativ, bzw. zusätzlich sollten in den Flächen zwischen dem Weenser Damm und der Stadtforst Waldentwicklung betrieben werden.

Südstraße

Die ehemalige Splittersiedlung südlich der Südstraße ist als Wohnbaufläche dargestellt, weil diese durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 119 „Südstraße/ West" überplant worden ist.

Heinenwinkel

Der Siedlungsbereich „Heinenwinkel“ ist als Wohnbaufläche dargestellt, da sich auch dieser im Laufe der Zeit zu einem Ortsteil verfestigt hat.

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

Die öffentlichen Infrastruktureinrichtungen, insbesondere die Einrichtungen für Elementarerziehung und Schulwesen sind für die Versorgung der derzeitigen Bevölkerung ausreichend.

Kindergärten

Gemäß Situationsbericht und Bedarfsanalyse über die Neustädter Elementarer-

ziehungseinrichtungen ist die Kernstadt bei einem Versorgungsgrad von 107 % in den nächsten Jahren optimal versorgt. Dabei sind die Einwohnerzuwächse für die geplanten Kindergärten im Bereich der Schule Ahnsförth und dem Baugebiet Parkwiesen bereits berücksichtigt. Für das Baugebiet Nord-West wird bei der beabsichtigten Realisierung ein weiterer Kindergarten erforderlich werden. Für das Neubaugebiet Süd-Ost an der Jahnstraße ist die Kapazität des Kindergartens der AWO an der Mecklenhorster Straße zu prüfen.

Schulische Einrichtungen

Die Versorgung mit schulischen Einrichtungen ist mit dem geplanten Neubau der Grundschule Ahnsförth ebenfalls ausreichend. Probleme können bei der geplanten Siedlungsentwicklung im Bereich der Orientierungsstufen, insbesondere bei der OS-Süd, entstehen. Die Erweiterung des Gymnasiums und eine weitere Sporthalle der Kooperativen Gesamtschule sind auf vorhandenen Bauflächen zu realisieren.

Bei Entwicklung des Baugebietes Nord-West ist nach konkreter Ermittlung der zu erwartenden Bevölkerung zu prüfen, ob eine weitere Grundschule erforderlich wird, oder ob die Schüler auf die Grundschulen Ahnsförth bzw. Am Goetheplatz verteilt werden können. Wenn eine Fuß- oder Radwegeverbindung als Bahnunterführung im Rahmen der Aufhebung von höhengleichen Bahnübergängen oder unter Verwendung der Abschöpfung aus dem Baugebiet Nord-West im Verlauf der Fontanestraße möglich wäre oder eine fußläufige Erschließung über die Nordstraße ermöglicht wird, könnte hiermit eine sichere und kurze Schulweganbindung an die Grundschule Am Goetheplatz wie zur KGS mit Orientierungsstufe und den Sekundarstufen I + II geschaffen werden.

Für weiteren Schulbaubedarf stehen Flächen im Bereich der Bunsenstraße zur Verfügung.

Verwaltung

Das neue Rathaus an der Nienburger Straße 31 mit dem Verwaltungsvorstand und einem Teil der Fachbereiche 2 (40), 8 und 9 ist als Mischbaufläche dargestellt, weil diese Liegenschaft lediglich angemietet ist auf dem Werksgelände der Stadtwerke Neustadt a. Rbge., die wiederum mit ihrem Bauhof zu berücksichtigen waren. Der Verwaltungsschwerpunkt an der Theodor-Heuss-Straße/Theresenstraße mit den Fachbereichen 1 und 6 sowie Teilen der Fachbereiche 2 (50) und 9 (91) wurde als Fläche für Gemeinbedarf dargestellt. Diese Darstellungen sind auch langfristig als ausreichend zu bewerten.

Kultur

Im kulturellen Bereich besteht Bedarf an einem eigenen Gebäude für die Musikschule Neustadt a. Rbge. und die Stadtbibliothek (evtl. erweitert zu einem Kulturhaus). Diese Bedarfe sollen nach Möglichkeit im Bereich „Marktstraße-Süd“ angesiedelt werden.

GEMISCHTE BAUFLÄCHEN

Mischbaufläche Nord-Ost (südlich KGS)

Dieser Bereich ist hervorragend an die B 6 angeschlossen, er liegt darüber hinaus sehr günstig zum Stadtzentrum. Diese Fläche ist im Eigentum der Stadt Neustadt a. Rbge. und sofort verfügbar. Dieses Grundstück ist aufgrund seiner Lagegunst darüber hinaus für sonstige öffentliche und private Dienstleistungen für Verwaltung, Gewerbe, Wissenschaft und Kultur hervorragend geeignet. Die Anbindung der gewerblichen Baufläche westlich der KGS soll über diese Fläche an die Leinstraße erfolgen.

Kompensationsmaßnahmen sollten in der alten Leineschleife südlich Empede, gegenüber der Kläranlage, durchgeführt werden. Sinnvoll wären hier Nutzungsänderungen und Förderung der natürlichen Sukzessionsentwicklung.

GEWERBLICHE BAUFLÄCHEN

Gewerbeflächen

Neben dem Gewerbegebiet-Ost bestehen noch weitere gewerbliche Bauflächen

in Bebauungsplänen westlich der KGS und südlich der Siemensstraße. Das Gewerbegebiet westlich der KGS ist weitgehend unbebaut; es ermöglicht den Anschluss an das Schienennetz der Deutsche Bahn AG. Eine weitere Erschließung dieses Bereiches ist abhängig vom Anschluss an die Abfahrt B 6/Leinstraße.

Ein vorhandener Baustoffhandel an der Mecklenhorster Straße wird mit Erweiterungsflächen als Gewerbegebiet dargestellt.

Gewerbegebiet-Ost

Das Gewerbegebiet-Ost ist in nördlicher und östlicher Richtung erweitert worden. Damit stehen neben den bisher nicht veräußerten Grundstücken in den Bebauungsplänen 128 A – G und den großzügigen Entwicklungsflächen für die Kali-Chemie weitere 14 ha gewerbliche Bauflächen bis zum Jahr 2010 zur Erschließung bereit. Diese Flächen dienen der Verlagerung und Entwicklung bestehender Neustädter Betriebe sowie der Neuansiedlung von Betrieben und damit der Schaffung weiterer Arbeitsplätze in Neustadt a. Rbge.. Da vom Ortsrat der Ortschaft Suttorf eine weitere Entwicklung nach Norden abgelehnt wird, ist eine langfristige Erweiterung des Gewerbegebiets nach Osten hin vorgesehen.

Das gesamte Gewerbegebiet-Ost soll gegliedert werden in

- Industriegebiete,
- Gewerbegebiete, in denen produzierendes Gewerbe, Handwerksbetriebe und handwerksähnliche Betriebe zulässig sind,
- Gewerbegebiete, in denen auch selbständige Einzelhandelsbetriebe zugelassen werden können.

Mit dieser Gliederung sollen bestimmte Gebietscharaktere entstehen, die Nutzungskonflikte ausschließen. Für die neu dargestellten gewerblichen Bauflächen im Gewerbegebiet Ost ist ein Verbot für großflächigen Einzelhandel vorgesehen.

Die Erweiterung des Gewerbegebietes nach Nord-Osten nähert sich dem Niedermoorbereich „Suttorfer Bruchgraben“. Kompensationen sollten hier z. B. als Gewässerrenaturierung oder als Schaffung von Sukzessionsflächen durchgeführt werden.

Nord-West Nienburger Straße

Westlich der Nienburger Straße sind im Bereich des Baugebietes Nord-West kleinere gewerbliche Bauflächen dargestellt, die der wohnungsnahen Produktion und Versorgung dienen sollen.

SONDERBAUFLÄCHEN

Großflächige Einzelhandelsbetriebe

Als Sonderbauflächen gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind Flächen für großflächige Einzelhandelsbetriebe dargestellt worden. Die Ansiedlung von Märkten mit über 1200 qm Verkaufsfläche soll an städtebaulich und funktional geeigneten Standorten erfolgen. Da in der Regel von überörtlichen Einzugsbereichen auszugehen ist, sollten diese Flächen aufgrund des zu erwartenden Verkehrsaufkommens und zur Entlastung der Wohnbereiche nach Möglichkeit in unmittelbarer Nähe zu den überörtlichen Hauptverkehrsachsen und deren Anschlüssen liegen. Die Standorte erfüllen eine Doppelfunktion: einerseits sollen sie der Versorgung der Gesamtstadt dienen, sollten jedoch andererseits gleichzeitig geeignet sein, in einem Nahbereich (fußläufig oder mit dem Fahrrad zu erreichen) große Teile der Wohnbevölkerung der Kernstadt mit Gütern des täglichen und periodischen Bedarfs optimal zu versorgen.

Potentialanalyse für Fachmarktansiedlungen

Die Darstellung von Sonderbauflächen für den großflächigen Einzelhandel ist nach der frühzeitigen Bürgerbeteiligung durch eine Potentialanalyse für mögli-

che Fachmarkt-Ansiedlungen durch die gesa Gesellschaft für Handels-, Standort- und Immobilienberatung mbH, Hamburg, überprüft worden. Dabei sollten die Eckdaten für einen tragfähigen Flächenbesatz mit großflächigen Einzelhandelseinrichtungen (Fachmärkten) erarbeitet werden. Die gesa hat etwa zeitgleich im Auftrag des Kommunalverbandes Großraum Hannover ein teilräumliches Konzept zur Steuerung der Fachmarkt- und Zentrenentwicklung im nördlichen Verflechtungsbereich des Oberzentrums Hannover für die Städte Langenhagen und Garbsen sowie die Gemeinden Burgwedel und Isernhagen erstellt. Die Bestandsanalyse ergibt für den Einzugsbereich der Stadt Neustadt a. Rbge. ein einzelhandel-relevantes Kaufkraftpotential von 441,5 Mio DM bei einem Gesamtumsatz von ca. 300 Mio DM (einschl. OBI und famila). Der Kaufkraftabschluss beträgt damit beim periodischen Bedarf 41,5 Mio DM und beim aperiodischen Bedarf 100 Mio. DM. Die ermittelte Einzelhandelszentralität der Gesamtstadt ist mit 68 für ein Mittelzentrum niedrig (Garbsen 94,4, Wunstorf 94,0) und ist u. a. durch die Einzelhandelskonzentration im Umland (Garbsen, Wunstorf, Nienburg) bedingt. Ferner ist zu beachten, dass das relativ klein dimensionierte Einzugsgebiet (Grenze der Stadt Neustadt a. Rbge.) gerade dem modischen und dem höherwertigen Bedarf nur geringe Entfaltungsspielräume bietet. Diese Bilanz sollte unbedingt verbessert werden. Unter Berücksichtigung der prognostizierten Einwohnerentwicklung der Stadt Neustadt a. Rbge. auf 50.000 Einwohner bis zum Jahre 2005 und einem unveränderten Einzugsbereich ergibt sich ein rechnerisches einzelhandels-relevantes Kaufkraftpotential von 492 Mio. DM. Das Umsatzplus von ca. 50 Mio. DM teilt sich in 34 Mio. DM für den periodischen und 16 Mio. DM für den aperiodischen Bedarf auf. Zur Beurteilung von Fachmarktchancen wurden für die einzelnen Fachmarktbranchen Teilpotentiale ermittelt, wobei eine auf Dauer angelegte wirtschaftliche Betreibung als Grundlage angenommen wurde. Danach ergibt sich eine Marktchance für ein SB-Warenhaus in der Größe des Famila-Marktes mit 3500 – 5000 qm Verkaufsfläche, einen kleinen Fachmarkt Bekleidung, einen Fachmarkt Raumausstattung und einen großen Drogerie-Fachmarkt. Aus Attraktivitätsgründen sind die kleineren Fachmärkte jedoch alle auf einen Standort im Verbund mit anderen Fachmärkten bzw. großflächigen SB-Märkten angewiesen. Auf 7000 qm zusätzlicher Verkaufsfläche könnte ein Gesamtumsatz von ca. 50 Mio. p. a. realisierbar sein. Dies bedeutet, dass trotz Kaufkraftzuwachs weiterhin 142 Mio. DM Kaufkraft aus Neustadt a. Rbge. abfließen. Diese Größenordnung wird aufgrund des bestehenden Wettbewerbs (vorhandene Märkte in Nienburg, Garbsen, Wunstorf), aufgrund der geringen Bevölkerungszahl im Einzugsbereich sowie der verhältnismäßig schlechten Verkehrsanbindung nur schwer zu verändern sein.

Stärkung der Innenstadt

Die Stadt Neustadt a. Rbge. wird daher bemüht sein müssen, einen Teil des Kaufkraftabflusses durch spezialisierte Fachgeschäfte in der Innenstadt abzufangen und den Einzugsbereich nach Möglichkeit über die Stadtgrenzen hinaus auszudehnen, um der ihr zugewiesenen zentralörtlichen Bedeutung gerecht werden zu können. Der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. will den Bereich „Marktstraße Süd“ im Rahmen der Innenstadtsanierung daher vorrangig als Standort für hochqualifizierten Einzelhandel, Einrichtungen für Freizeit und Kultur und für den ruhenden Verkehr entwickeln, wobei dem Branchenmix und der Angebotsqualität größte Bedeutung zukommen. Damit soll die Innenstadt als Kristallisationspunkt städtischen Lebens erhalten und ausgebaut werden und die Identität der Neustädter mit ihrer Stadt gestützt werden.

Nord-West Nienburger Straße-Ost

Die Darstellung der Sonderbauflächen Nord-West östlich der „Nienburger Straße“ ist vom Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. auf einen späteren Zeitpunkt verschoben worden, da zunächst die Innenstadt entwickelt werden soll.

Das ursprüngliche Plangebiet wird in nordöstlicher Richtung von einem Graben duchzogen. Dieses Gewässer und sein näheres Umfeld soll innerhalb der Planung „Verlegung der B 442“ als Kompensationsbereich für den Eingriff der Trasse innerhalb des Stadtgebietes dienen. Die Bauleitplanung hat dies zu

berücksichtigen.

Kompensationsmaßnahmen für diese Planung sollten im Übergangsbereich zum Toten Moor als Schaffung von extensiven Grünländern oder von Sukzessionsflächen erfolgen.

Nord-West Königsberger Straße

Auch hier handelt es sich um ein Areal im Entwicklungsgebiet Nord-West, wobei ein Grundstück in der geplanten Verlängerung der Königsberger Straße nord-westlich des bestehenden V-Marktes vorgesehen ist. Zur Disposition steht mit rd. 2.000 m² Verkaufsfläche ein großflächiger Einzelhandel für die Nahversorgung.

Erreichbar ist dieser Standort von der Nienburger Straße aus über die das Wohngebiet erschließende Memeler Straße, von wo aus in die Königsberger Straße abgebogen werden kann. Verkehrsmäßig handelt es sich um eine eindeutige Nebenlage, da keine direkte Anbindung an das Hauptverkehrsgerüst besteht. Da sich üblicherweise das Kundenpotential eines Marktes der geplanten Größenordnung überwiegend aus Pkw-Besuchern zusammensetzt, würde seine Realisierung eine erhöhte Lärm- und Abgasbelästigung der unmittelbar ansässigen Bevölkerung zur Folge haben. Das Einzugsgebiet wird entsprechend gering sein.

Zusammengefasst muss die Standortqualität als reine Wohngebietslage eingestuft werden, die dem Untersuchungsobjekt, von Ausnahmen abgesehen, nur eine Funktion als nahversorgungsorientierter Lebensmittelmarkt mit Ausstrahlung auf ein eng begrenztes Einzugsgebiet ermöglicht.

Bei einer geplanten Verkaufsfläche von rd. 2.000 m² resultiert gemäß Gutachten der gemaba hieraus ein m²-Umsatz von rd. 5.000 DM, der bei weitem nicht ausreicht, um kostendeckend arbeiten zu können.

Geeignet wäre der Standort Königsberger Straße damit nur zur Nutzung durch einen Lebensmittelnahversorger in ähnlicher Dimensionierung, wie sie der bestehende V-Markt bereits aufweist. Für eine nenneswerte dortige Vergrößerung besteht somit kein Anlass.

Süd-West Siemensstraße

Die geplanten und vorhandenen Einrichtungen westlich und östlich der Bahnlinie dienen der Versorgung der südlich der Landwehr gelegenen Wohngebiete und östlich der Bahnquerung (geplante Unterführung) Siemensstraße Teilen des südöstlichen Stadtgebietes. Das Sondergebiet an der Siemensstraße stellt sich z. Zt. als Industriebrache dar; eine Nutzung als Wohnbauland ist aufgrund der Nähe zur Bahn bestenfalls in Teilbereichen möglich. Die Nutzung dieser Fläche ist aufgrund der Leistungsfähigkeit des heutigen Verkehrsnetzes nur nach Ausbau der B 442 (neu) zu empfehlen. Für diesen Ausbau wird zurzeit ein Zeitraum von 2003 – 2005 genannt. Der Teil östlich der Bahn umfasst vorhandene Einzelhandelseinrichtungen (extra, Penny) und soll Erweiterungsmöglichkeiten eröffnen.

Gewerbegebiet-Ost

Die Sonderbauflächen im Gewerbegebiet-Ost werden über die neue Trasse der Landesstraße 193 erschlossen. Diese Flächen decken aufgrund ihrer Lage keine Versorgungsbedürfnisse angrenzender Wohngebiete ab. Auch die verkehrliche Anbindung ist aufgrund der Entfernung zur B 6 und insbesondere bei den zu erwartenden Problemen am Verkehrsknoten Justus-von-Liebig-Straße / Mecklenhorster Straße / K 335 (Linksabbieger) zurzeit nicht günstig. Es sollten daher bei der Erweiterung des Gewerbegebietes Ost keine weiteren großflächigen Einzelhandelsbetriebe angesiedelt werden.

Während des Verfahrens hat sich das Problem ergeben, dass zwei Betriebe in das Gewerbegebiet Ost umsiedeln wollen, die mehr als 800 m² Verkaufsfläche benötigen. Der Kommunalverband Großraum Hannover (KGH) hat in einer lan-

desplanerischen Stellungnahme zu diesen konkreten Ansiedlungsvorhaben im Gewerbegebiet Ost festgestellt, dass dort weitere Sondergebietsdarstellungen nicht mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung gemäß ROP ’96 zu vereinbaren sind.

Das Entstehen eines zusätzlichen „Einkaufszentrums“ über eine Sondergebietsdarstellung störe die weitere Entwicklung des Gewerbegebietes Ost, da dann befürchtet werden muss, dass ergänzende zentrenrelevante Sortimente dort eindringen und die Verkehrsproblematik weiter verschärft wird. Die Betriebe wurden danach im Rahmen der bisherigen Festsetzungen genehmigt.

Landwehr

Die Sonderbaufläche Landwehr wird bereits heute von einem Verbrauchermarkt genutzt, der sich wegen der z. Zt. geringen Verkaufsfläche auf über 1200 qm vergrößern möchte. Aufgrund der hervorragenden Lage innerhalb vorhandener Wohngebiete nördlich und südlich der Landwehr sowie zum Erholungsschwerpunkt Mardorf soll eine entsprechende Erweiterung für die Nahversorgung ermöglicht werden.

VERKEHRSFLÄCHEN

Die Kernstadt Neustadt a. Rbge. ist über die B 6 und die B 442 überregional mit anderen Mittelzentren und mit dem Oberzentrum Hannover verbunden. Für den Ausbau der B 6 zwischen der Landkreisgrenze und Neustadt a. Rbge. wird derzeit eine Planung erstellt.

Verkehrskonzept KERNSTADT

Das Verkehrskonzept der Stadt Neustadt a. Rbge. sieht die Verlagerung der B 442 innerhalb des Stadtgebietes vor, um vor dem Hintergrund der Aufhebung von 3 Bahnübergängen die Innenstadt vom Durchgangsverkehr zu entlasten und den Bahnhofsbereich in die Fußgängerzone einbeziehen zu können. Die Verlagerung der B 442 auf die Westseite des Bahnkörpers erfordert zahlreiche Baumaßnahmen für den Anschluss an das vorhandene Straßennetz, dies sind insbesondere die geplante Nordspange mit dem Anschluss an den Verkehrsknoten Leinstraße / B 6, die Anschlüsse Landwehr und Siemensstraße sowie die Überführung über die Bundesbahn nördlich Hachland mit dem Anschluss an die Kreisstraße 333 (spätere B 442). Aufgrund einer Verständigung der politischen Gremien der Stadt Neustadt a. Rbge. sollen die Planungen, die mit der Aufhebung der höhengleichen Bahnübergänge im Zusammenhang stehen, erneut gutachterlich geprüft und ggf. modifiziert werden. Um jedoch das Verfahren zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes nicht noch länger zu verzögern, werden die Darstellungen zur Aufhebung der höhengleichen Bahnübergänge im Gesamtplan ausgenommen (gem. § 5 Abs. 1 Satz 2 BauGB) und zu einem späteren Zeitpunkt (nach der gutachterlichen Prüfung) dargestellt. Die Grundzüge der beabsichtigten Art der Bodennutzung des Gesamtplanes werden nicht berührt.

Leinesprung

Von diesem o. g. Anschlussknoten ist – wie bereits im wirksamen Flächennutzungsplan - eine Verbindung zur B 6 - Abfahrt Bordenau (sog. Leinesprung) als Option geplant. Diese Verkehrsanbindung soll insbesondere in Verbindung mit der B 442 (neu) die Erschließung der westlich der Bahn gelegenen Wohnbereiche verbessern und dabei die Innenstadt entlasten und so insbesondere den Verkehr über die Löwenbrücke reduzieren. Das Gebiet der Leine ist u. a. im Bereich des „Leinesprungs“ als FFH-Gebiet Nr. 90 „Aller (mit Barnbruch), untere Leine, untere Oker" gemeldet. Gemäß § 1 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB sowie § 19 c BNatSchG ist vor der Zulassung oder Durchführung eines Projektes die Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen des Gebietes mit gemeinschaftlicher Bedeutung zu überprüfen. Da diese Überprüfung bisher nicht durchgeführt werden konnte, ist die Darstellung der Trasse von der Genehmigung ausgenommen worden und daher im Plan weiß dargestellt. Im Rahmen einer Flächennutzungsplanänderung soll die Darstellung des „Leinesprungs“ zu einem späteren Zeitpunkt vorgenommen werden, wenn die Verträglichkeitsprüfung nach FFH-

Richtlinie eine Realisierbarkeit in Aussicht stellt.

Nordwest-Umfahrung

Die Nordwest-Umfahrung soll nach dem Verkehrskonzept der Entlastung der Landwehr vom Schwerlastverkehr und vom Naherholungsverkehr zum Steinhuder Meer dienen. Diese Straßenplanung soll so geführt werden, dass keine Beeinträchtigung vorhandener und geplanter Wohngebiete erfolgen kann. Für die Führung der geplanten Nordwest-Umfahrung zwischen der Kernstadt und dem Toten Moor ist im Jahre 1995 eine Umweltverträglichkeitsstudie erstellt worden, deren Ergebnis eine ökologisch vertretbare Variante ist, die vor allem vorhandene Waldflächen im weitesten Maße schont. Auch diese Darstellung ist aus dem Flächennutzungsplan ausgenommen, da diese in einem engen kausalen Verhältnis zu den Darstellungen der Verlegung der B 442 steht. Auch hier soll die Darstellung zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen.

Überörtliche Hauptverkehrsstraßen

Weitere überörtliche Hauptverkehrsstraßen sind Landwehr (K 342), Leinstraße (L 191) und die Mecklenhorster Straße (K 314). Die L 193 wurde in den Verlauf der Justus-von-Liebig-Straße verlegt und wird zukünftig bis zum Knoten B 6 / Mecklenhorster Straße führen.

Entlang von Bundes- und Landesstraßen ist in der verbindlichen Bauleitplanung die Bauverbotszone von 20 m einzuhalten.

Örtliche Hauptverkehrsstraßen

Als örtliche Hauptverkehrsstraßen sind für die Kernstadt dargestellt:

- Königsberger Straße,
- Memeler Straße / Kuhlager
- Siemensstraße / Planstraße Hüttengelände
- Wunstorfer Straße
- Herzog-Erich-Allee
- Lindenstraße
- Theodor-Heuss-Straße / Nienburger Straße

GRÜNFLÄCHEN

Sportflächen

Wichtiger Bestandteil der Überarbeitung des Flächennutzungsplanes ist die Verlagerung der Sportflächen des FC Wacker, die am bisherigen Standort aufgrund von Nutzungskonflikten mit der vorhandenen Wohnbebauung keine Entwicklungsmöglichkeiten haben, in den Bereich nördlich der KGS. Als weitere Sportflächen werden die vorhandenen Anlagen des TSV Neustadt a. Rbge., die Sportanlagen des Berufsbildungszentrums (BBZ) sowie die Tennisanlagen im Bürgermoor dargestellt.

Freizeit

Als weitere Freizeiteinrichtungen sind die Flächen für Hobbytierhaltung südlich des Wohngebietes Parkwiesen und eine Hafenanlage am Schloss Landestrost neu aufgenommen worden.

Friedhöfe

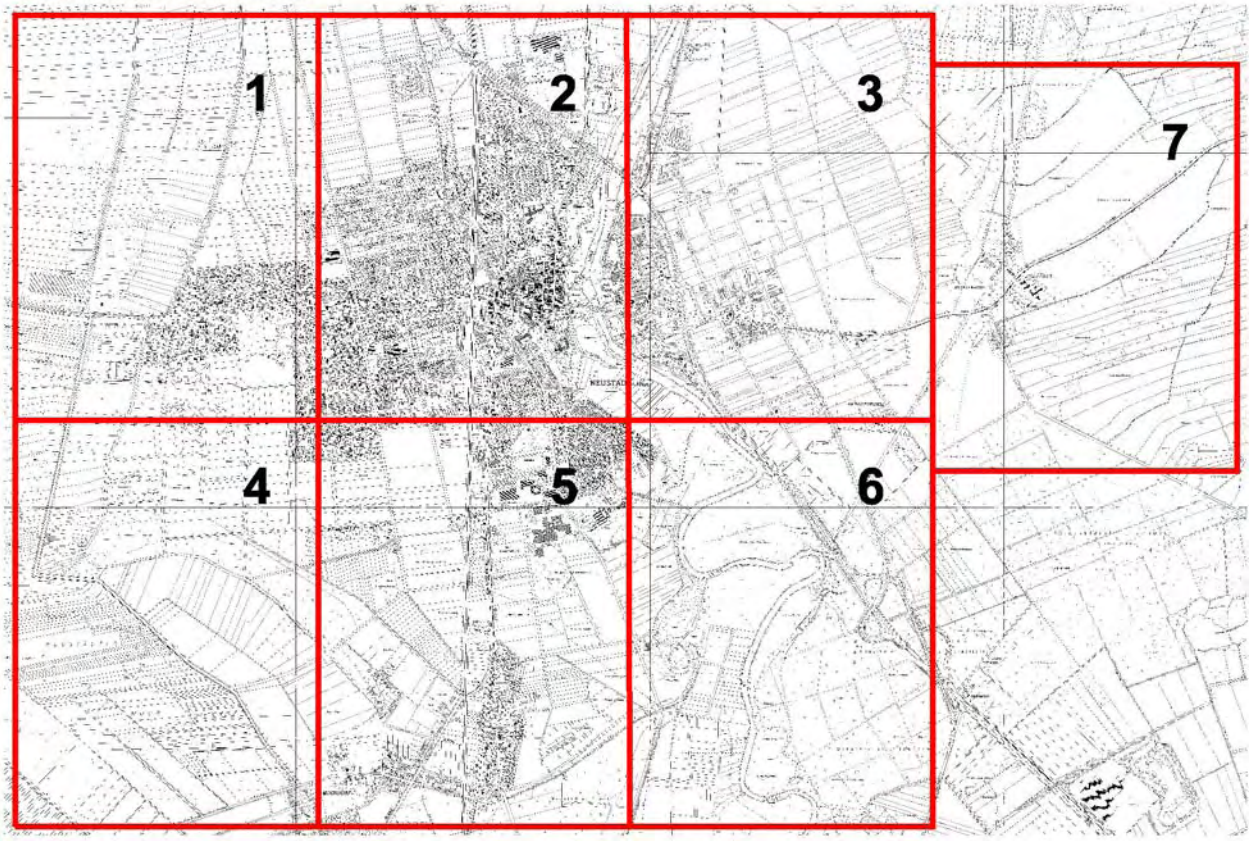
Neben dem Friedhof Lindenstraße ist der Friedhof Lüningsburg ohne eine bisher erwogene Erweiterung dargestellt worden.

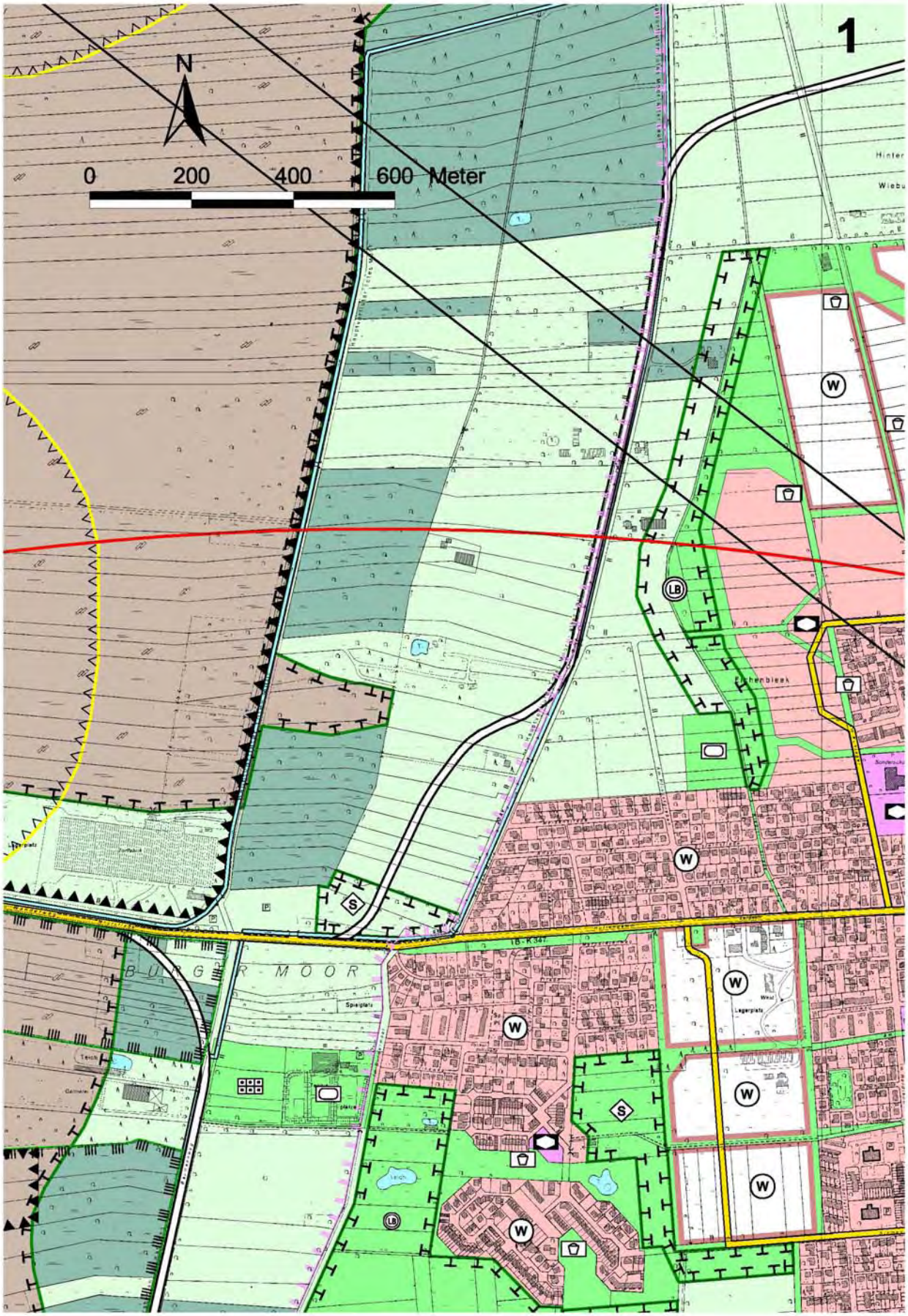
Kleingärten

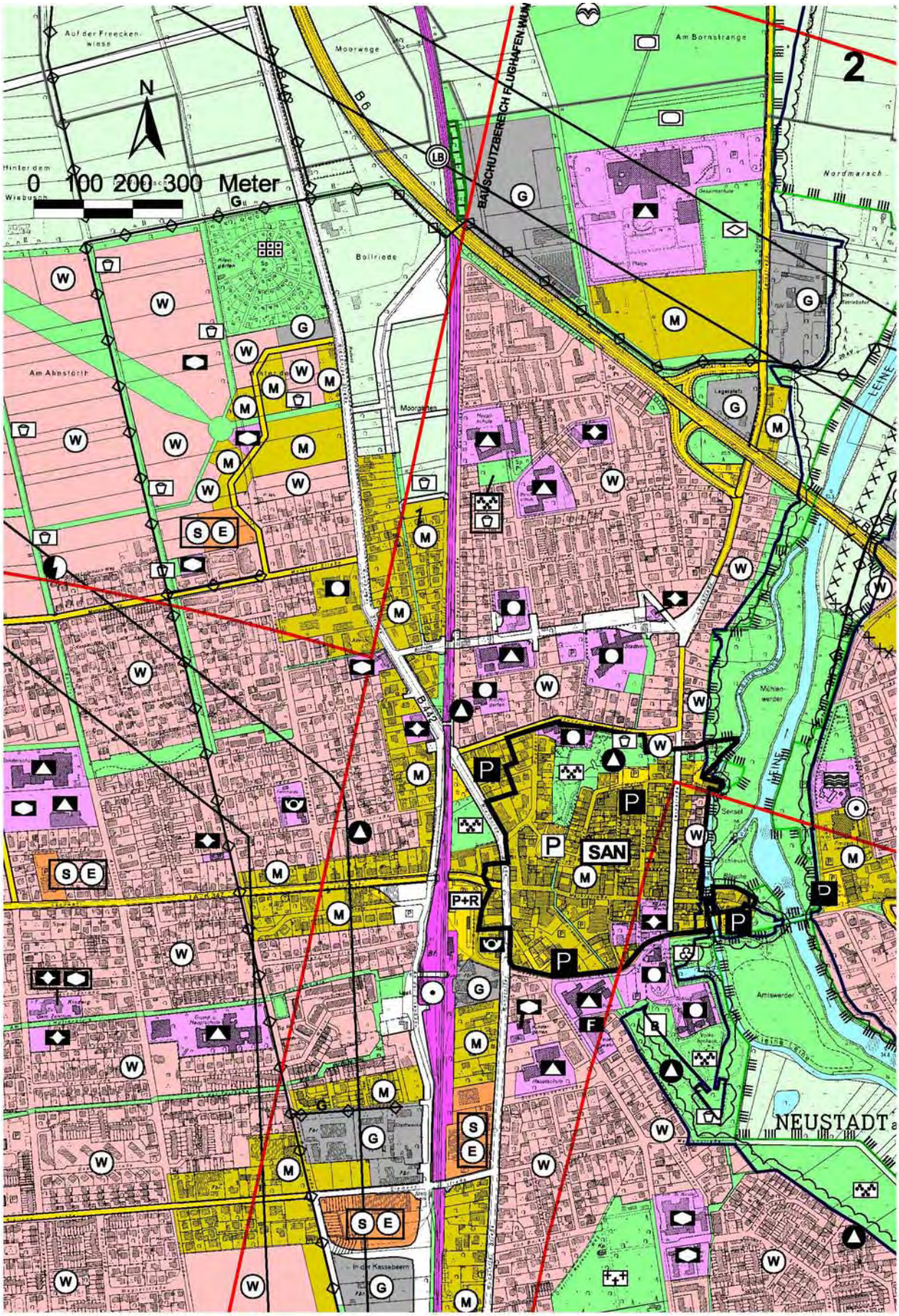
Kleingartenanlagen sind jeweils in allen vier Himmelsrichtungen den Siedlungsrändern zugeordnet worden:

- Im Norden die vorhandene Kleingartenanlage Moorblick
- Im Osten die vorhandene Anlage Jahnstraße
- Im Süden die geplante Anlage Wunstorfer Straße und
- Im Westen eine mögliche Anlage im Bürgermoor

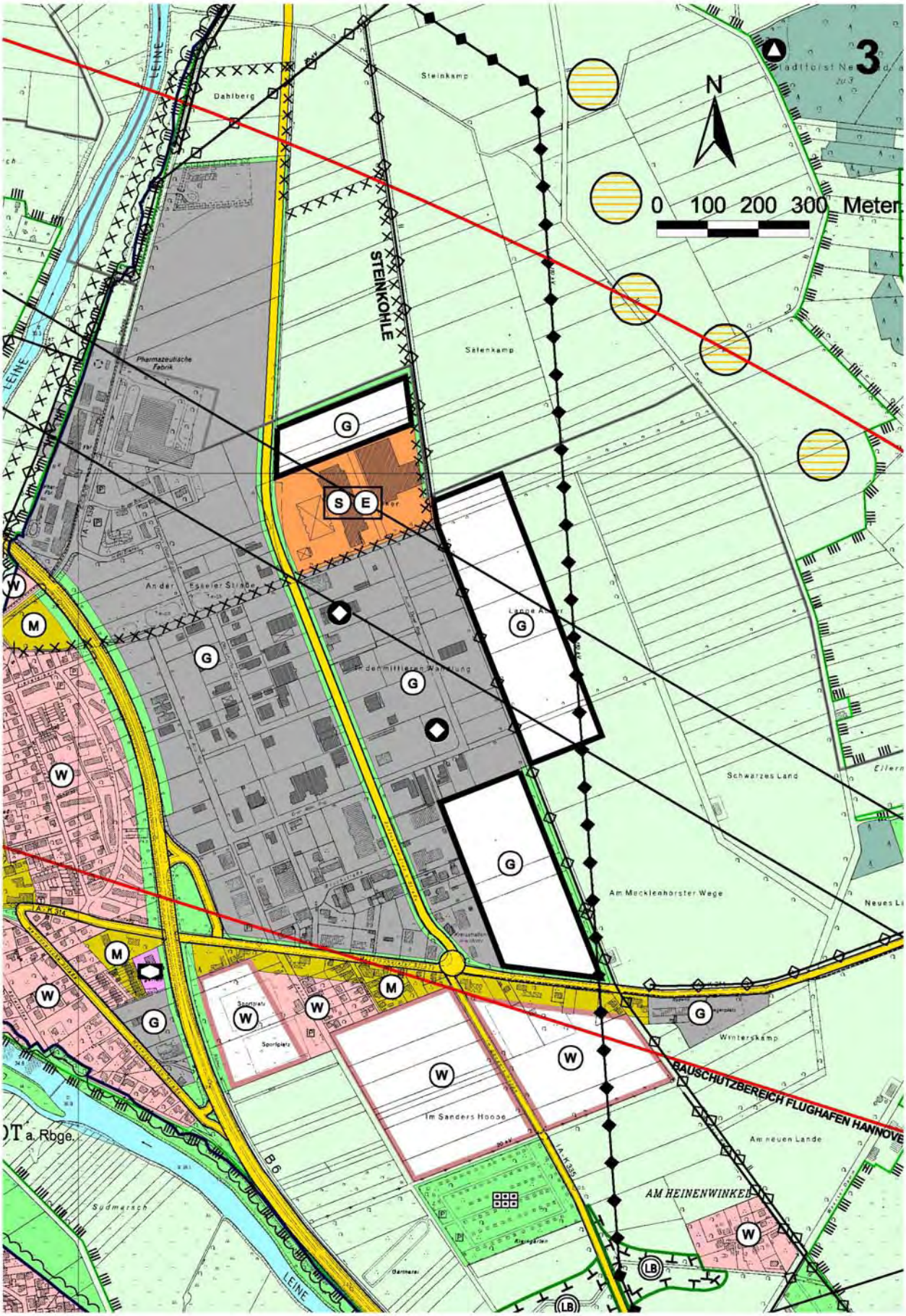
Blattzuschnitt

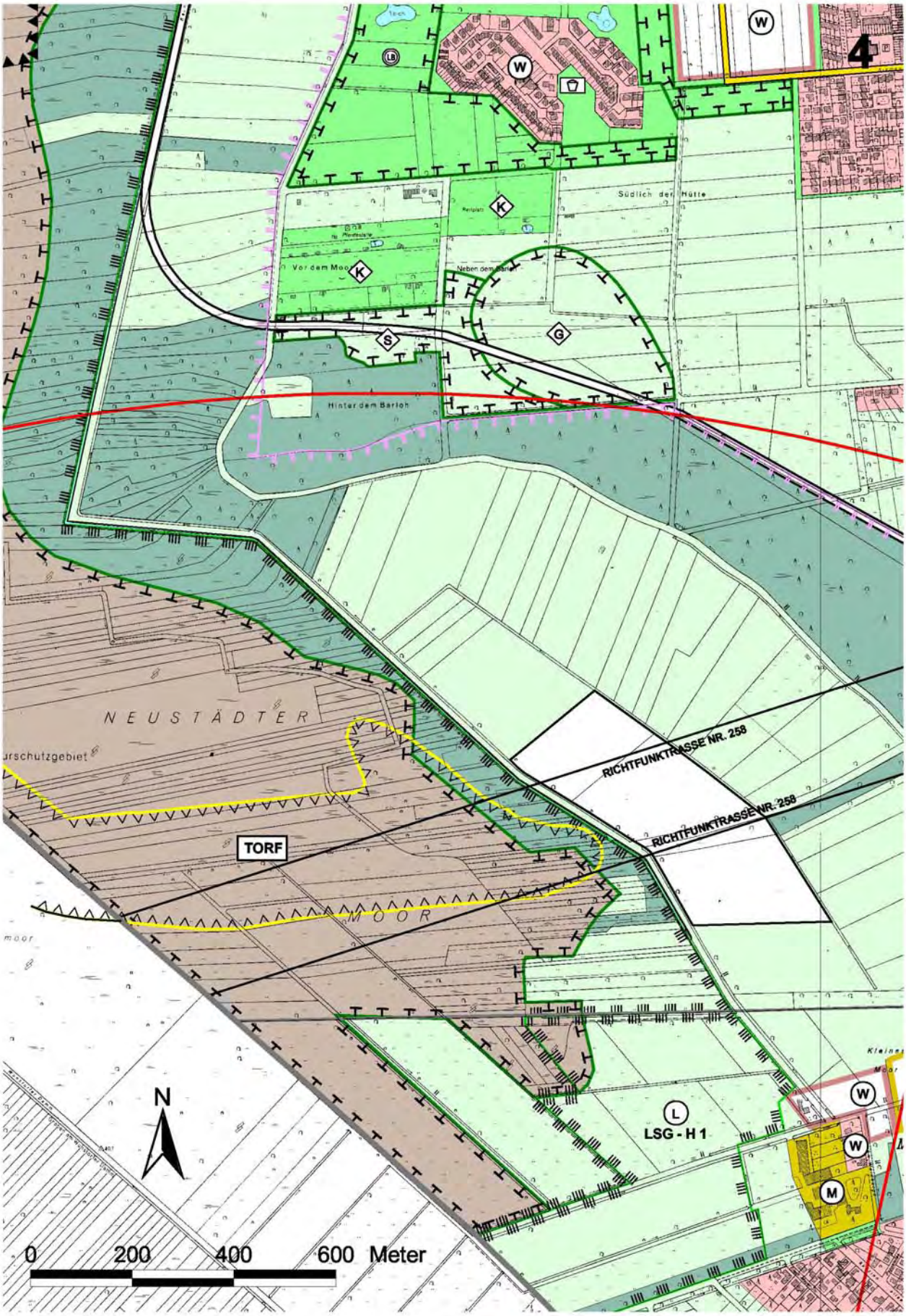


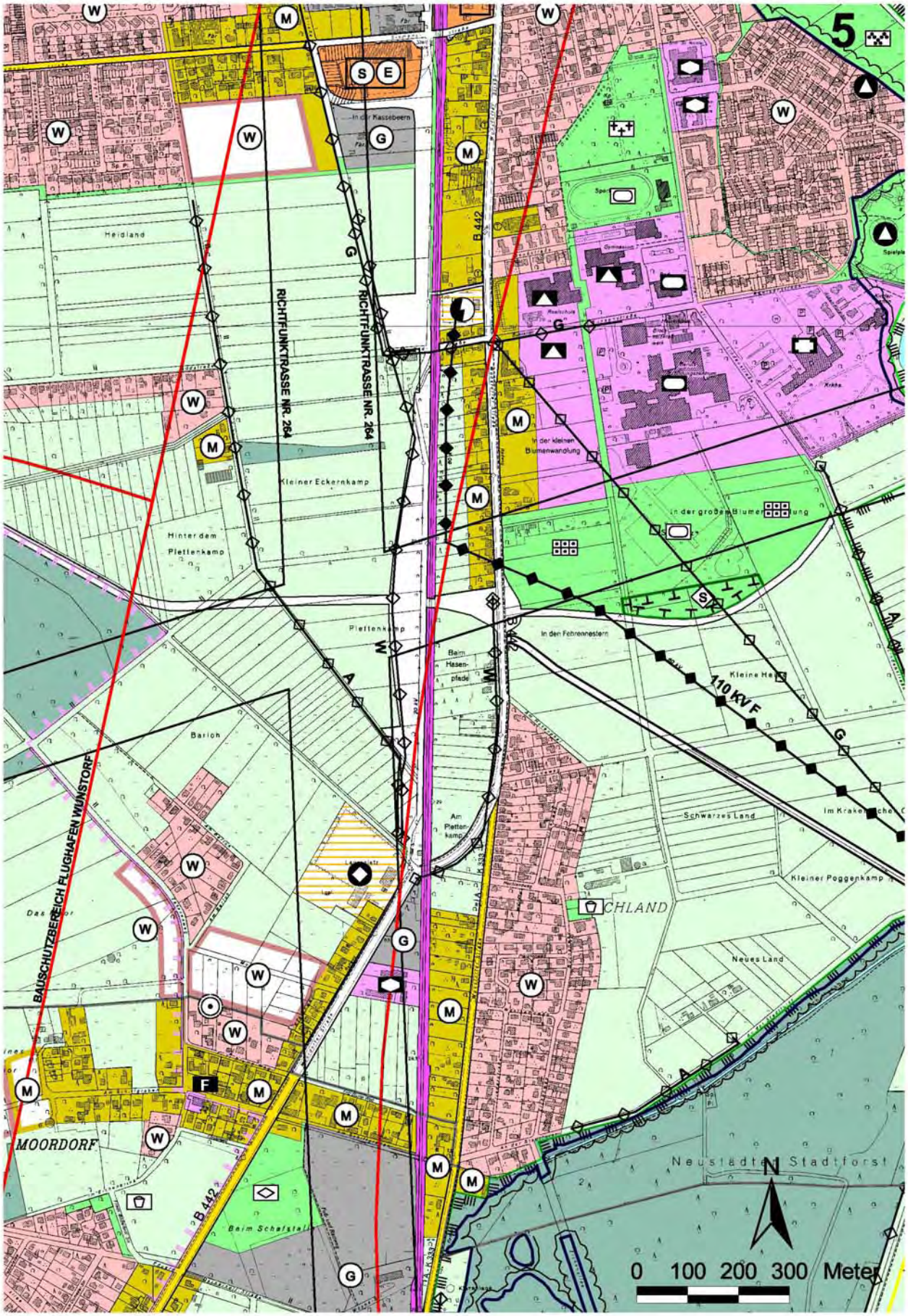

1
N
0
200
400
600 Meter
W
LB
S
B U R G E R M O O R

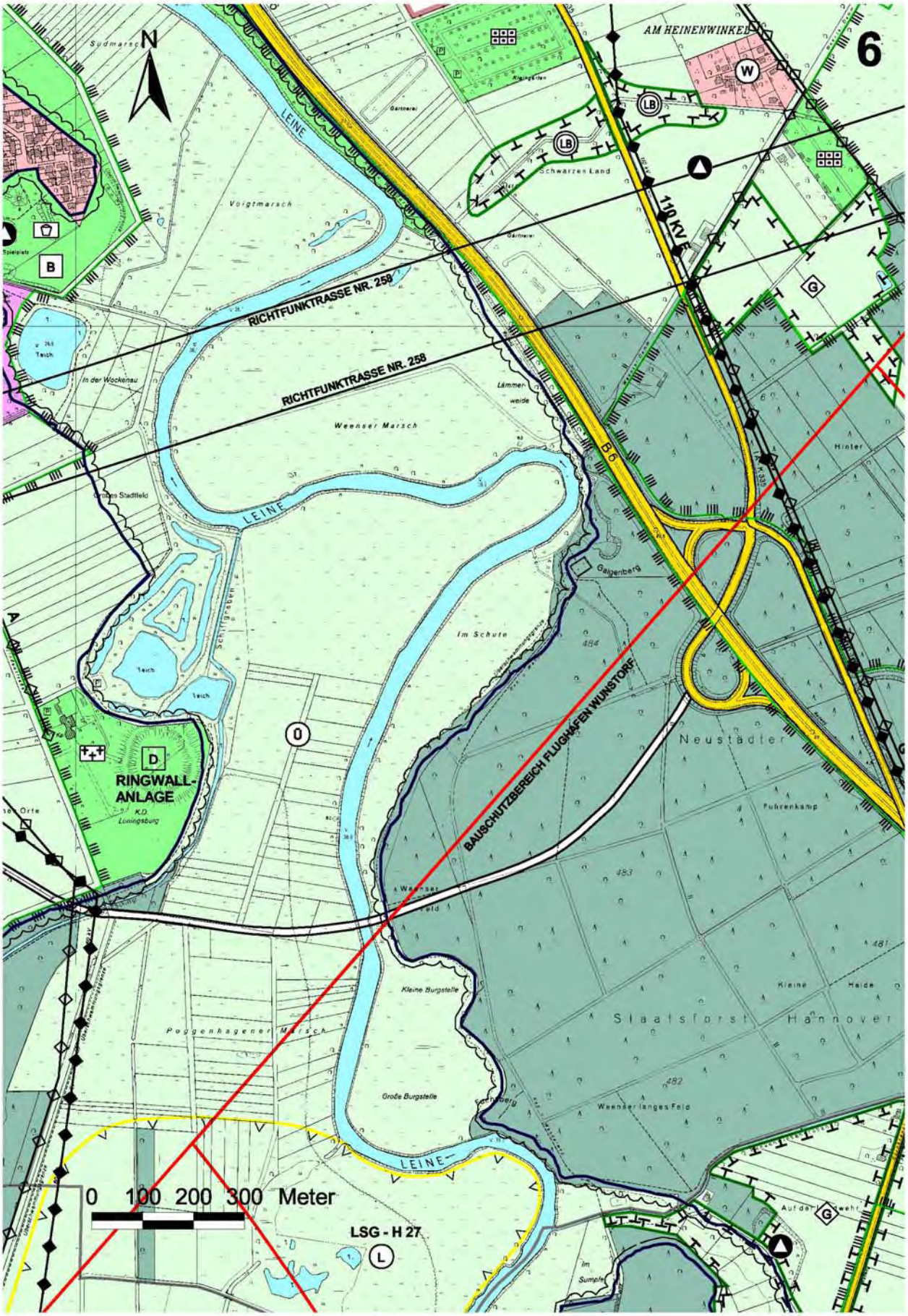


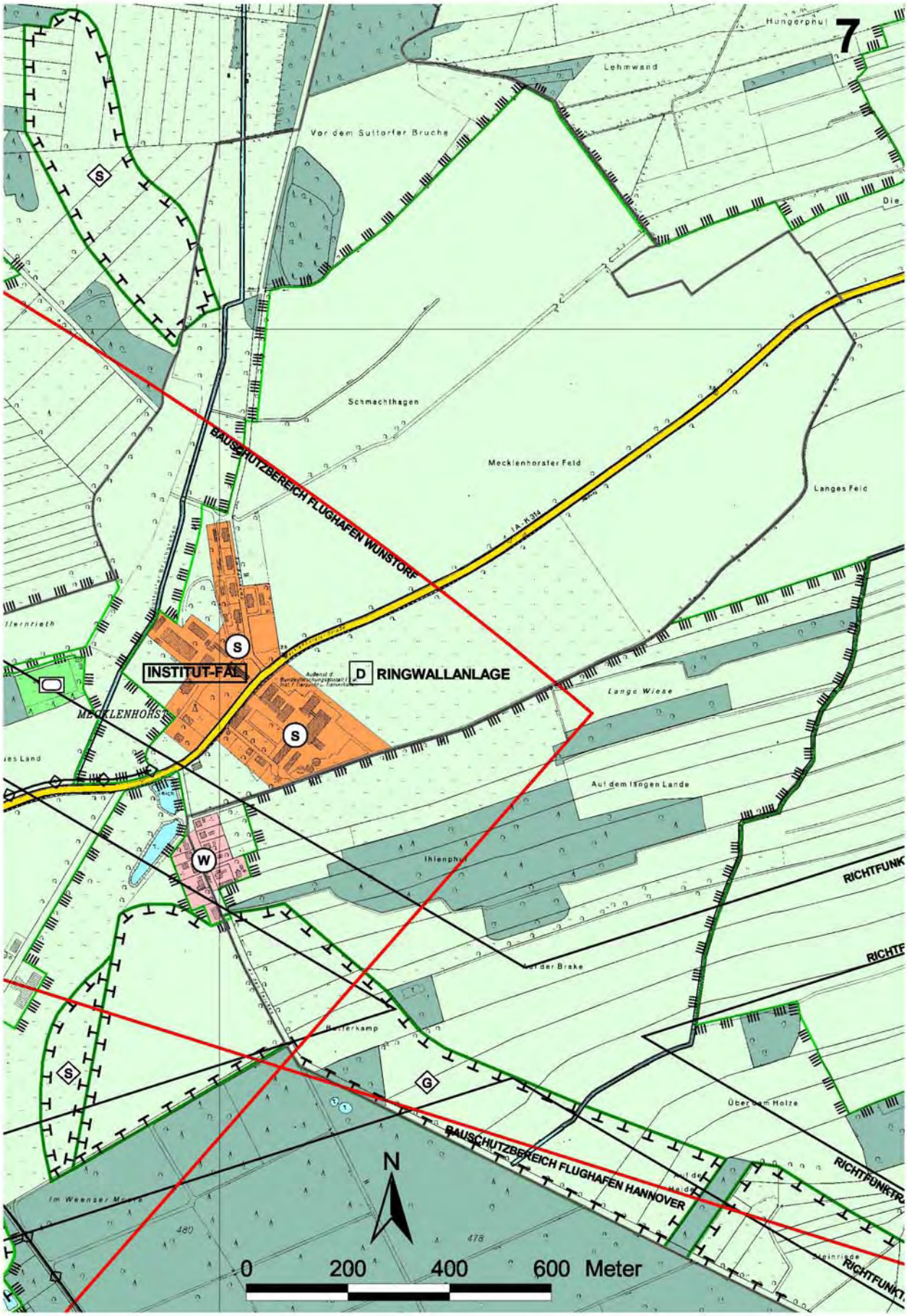
N
0 100 200 300 Meter
Auf der Freecken-wiese
Moorwege
Am Bornstrange
2
Hinter dem Wiebusch
Bollriede
Nordmarsch
Am Ahnsforth
Moorgarten
Mühlen-werder
Sensel
Amtswerder
NEUSTADT
SAN
P+R


3
N
0 100 200 300 Meter
Steinkamp
Dahlberg
STEINKOHLE
Salenkamp
Pharmazeutische Fabrik
LEINE
An der Esseler Straße
In den mittleren Wandlung
Schwarzes Land
Am Mecklenhorster Wege
Winterskamp
BAUSCHUTZBEREICH FLUGHAFEN HANNOVE
Im Sanders Hoope
Am neuen Lande
AM HEINENWINKEL
B 6
Südmarsch
Sportplatz
G
S
E
M
W
LB


4
W
LB
K
S
G
Südlich der Hütte
Vor dem Moor
Hinter dem Barloh
NEUSTÄDTER
TORF
MOOR
RICHTFUNKTRASSE NR. 258
RICHTFUNKTRASSE NR. 258
L
LSG - H 1
M
N
0
200
400
600 Meter


RICHTFUNKTRASSE NR. 264
RICHTFUNKTRASSE NR. 264
B 442
B 442
110 KV F
BAUSCHUTZBEREICH FLUGHAFEN WUNSTORF
Heidland
Kleiner Eckernkamp
Hinter dem Plettenkamp
Plettenkamp
Barlon
Beim Hasenpfade
In den Fehrennestern
Schwarzes Land
Neues Land
Kleiner Poggenkamp
MOORDORF
Beim Schafstall
Neustädter Stadtforst
N
0 100 200 300 Meter


6
N
AM HEINENWINKEL
LEINE
Vorgtmarsch
Schwarzes Land
110 KV-E
RICHTFUNKTRASSE NR. 258
RICHTFUNKTRASSE NR. 258
In der Wockenau
Lämmerweide
Weenser Marsch
B 6
Hinter
Galgenberg
Im Schute
RINGWALL-ANLAGE
K.D. Lessingsburg
BAUSCHUTZBEREICH FLUGHAFEN WUNSTORF
Neustädter
Fuhrenkamp
Kleine Burgstelle
Poggenhagener Marsch
Große Burgstelle
Staatsforst Hannover
Kleine Heide
Weenser langes Feld
0 100 200 300 Meter
LSG - H 27


7
Hungerphul
Lehmwand
Vor dem Sultorfer Bruche
Die
Schmachthagen
Mecklenhorster Feld
Langes Feld
BAUSCHUTZBEREICH FLUGHAFEN WUNSTORF
INSTITUT-FAL
D RINGWALLANLAGE
Lange Wiese
MECKLENHORST
Auf dem langen Lande
Ihlenphul
RICHTFUNK
Auf der Briske
Bullerkamp
Über dem Holze
BAUSCHUTZBEREICH FLUGHAFEN HANNOVER
Im Weenser Moore
480
478
N
0 200 400 600 Meter

AVERHOY — **Stadtteil**

Otternhagen — **Ortschaft**

Landwirtschaftlich geprägtes Haufendorf an den Überschwemmungsbereichen von Leine und Auter. — **Dorfcharakter**

Infrastrukturversorgung

- Feuerwehr im Dorfbereich
- Grundschule in Otternhagen
- Kindergarten in Scharrel/Otternhagen
- Kirchliche Einrichtung in Basse

Einwohnerentwicklung

31.12.1975	74 Einwohner
31.12.1994	76 Einwohner
31.12.1998	82 Einwohner
31.12.2000	74 Einwohner

2 Buslinien mit 34 Verbindungen — **ÖPNV**

Landwirtschaft

1979	15 HE	NE
1994	4 HE	NE

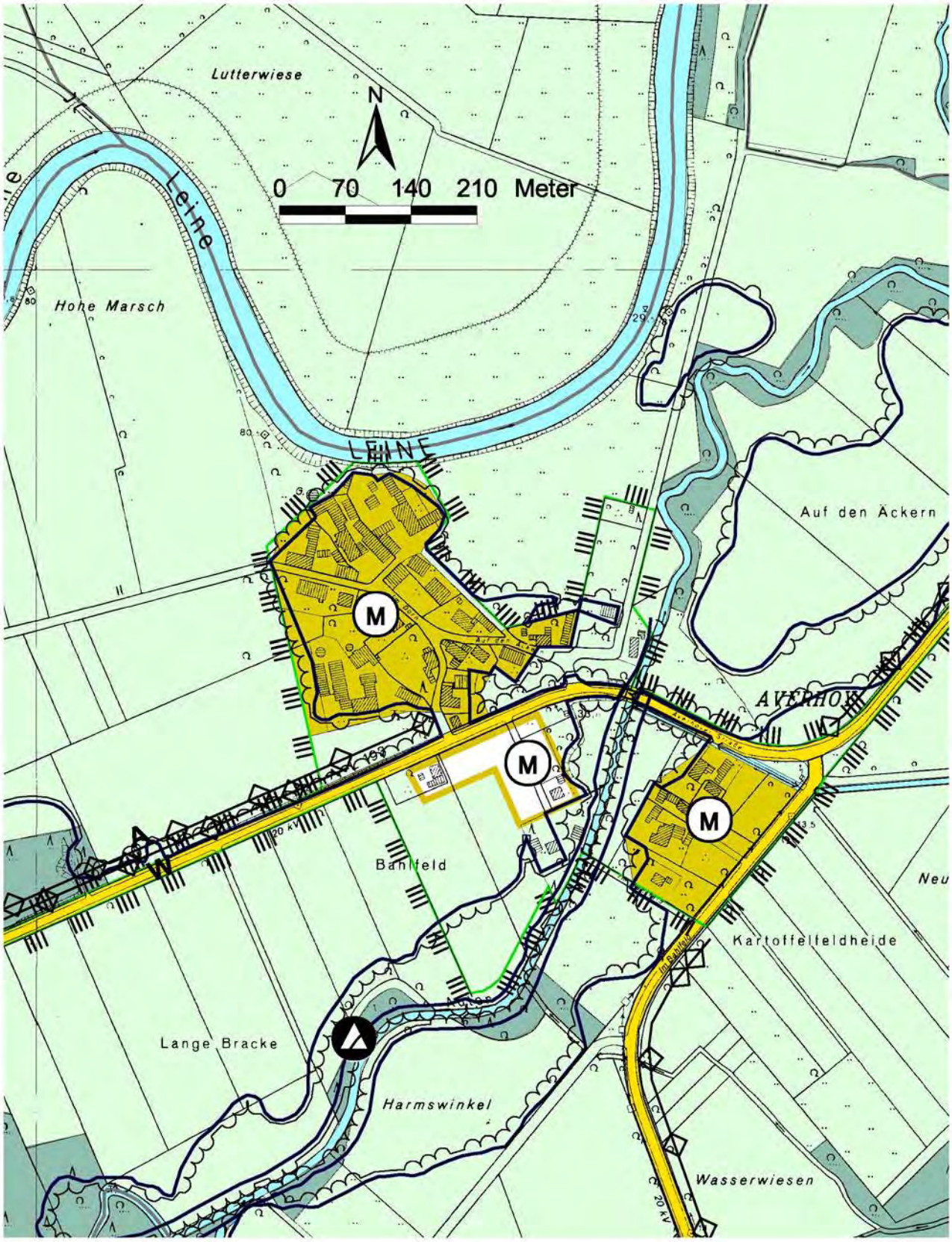
Dorfentwicklung

Im Rahmen des Einheimischenmodells erfolgt nur Eigenentwicklung innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles und im Bereich der Entwicklungsflächen südlich der Landesstraße 193, die bereits kanalisiert sind.

- Baugebiet Averhoyer Straße	ca. 0,3 ha	ca. 6 WE
- Baugebiet Bahlfeld	ca. 0,5 ha	ca. 7 WE

Hochwasserschutzmaßnahmen sind dringend erforderlich. Am Rande des Ortskerns, der nach Gutachten von Prof. Mull u. Partner extrem Hochwasser gefährdet ist, sollen keine weiteren Baugrundstücke dargestellt werden.

Averhoy ist durch seine Lage zwischen den Talräumen der Leine und der Auter in starkem Maße durch die Natur geprägt. Weitere Entwicklungen werden durch die großflächigen Überschwemmungsbereiche und die angrenzenden Landschafts- und Naturschutzgebiete verhindert.


Lutterwiese
N
0 70 140 210 Meter
Leine
Hohe Marsch
LEINE
Auf den Äckern
M
M
M
AVERHOP
Bahnfeld
Kartoffelfeldheide
Lange Bracke
Harmswinkel
Wasserwiesen
20 kV

BASSE/SCHARNHORST — **Stadtteil**

Otternhagen — **Ortschaft**

Basse: Landwirtschaftlich geprägter Dorfkern mit kleinem Gewerbegebiet. — **Dorfcharakter**

Scharnhorst: Landwirtschaftliches Institut (Bundessortenamt) mit geringer Wohnbebauung

Infrastrukturversorgung

- Feuerwehr im Dorfbereich
- Grundschule in Otternhagen
- Kindergarten in Otternhagen

Einwohnerentwicklung

31.12.1975	553 Einwohner
31.12.1994	576 Einwohner
31.12.1998	601 Einwohner
31.12.2000	628 Einwohner

ÖPNV

2 Buslinien mit 34 Verbindungen

Landwirtschaft

1979	12 HE	2 NE
1994	4 HE	- NE

Dorfentwicklung

Siedlungsentwicklung erfolgt im Rahmen der Eigenentwicklung (Einheimischenmodell) innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage und innerhalb der Entwicklungsfläche in Basse.

– Baugebiet Sandfeld ca. 1,4 ha ca. 20 WE

Südlich der Straße Rischanger liegt ein teilausgesiedelter landwirtschaftlicher Betrieb. Nördlich dieser Straße liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 822, der allgemeines Wohngebiet ausweist. Gegenüber dem Rinderstall, für den bereits eine Voranfrage zur Erweiterung gestellt wurde, befindet sich eine Freifläche, die gemäß § 34 BauGB einzeilig bebaut werden könnte. Ein Teil des Grundstückes ist zurzeit mit einem landwirtschaftlich genutzten Wirtschaftsgebäude bebaut. Das Grundstück wird daher als Mischbaufläche dargestellt, um auf die umgebende landwirtschaftliche Nutzung Bezug zu nehmen und nach Möglichkeit Wohnbebauung auszuschließen. Damit wird auch signalisiert, dass auf diesen Grundstücken erhöhte Immissionen hingenommen werden müssen. Da nach Aussage der Landwirtschaftskammer Hannover von einem Rinderstall mindestens 30 m Abstand gehalten werden müssen, wird der südliche Grundstücksteil voraussichtlich nicht mit einem Wohnhaus, sondern eher mit einer gewerblichen Nutzung bebaut werden können.

Nördlich der Landesstraße 193 liegen Flächen, die für eine zukünftige Wohnbauflächenentwicklung vorgehalten werden sollen, wobei entsprechende Abstände zu den stark emittierenden landwirtschaftlichen Betrieben westlich der Wasserstraße zu beachten sind.

Das Gewerbegebiet Basse ist seit einigen Jahren voll bebaut, die wirksame Flächennutzungsplanänderung Nr. 38 sollte den vorhandenen Betrieben mittelfristig dringend erforderliche Erweiterungsmöglichkeiten bieten. Da auch die Grundstücke des Gewerbegebietes im benachbarten Grundschulstandort Otternhagen bereits verkauft sind, hat die Stadt Neustadt a. Rbge. im Rahmen ihrer Planungshoheit beschlossen, dass das Gewerbegebiet Basse aufgrund seiner günstigen Lage zu den dörflichen Wohngebieten über die bisher geplante Erweiterung hinaus erschlossen werden soll. Die Stadt geht nach der großen Nachfrage in Otternhagen davon aus, dass ausreichend Bedarf für die Verlagerung von Gewerbebetrieben aus den dörflichen Bereichen, die sich immer stärker zu Wohnstandorten entwickeln, besteht.

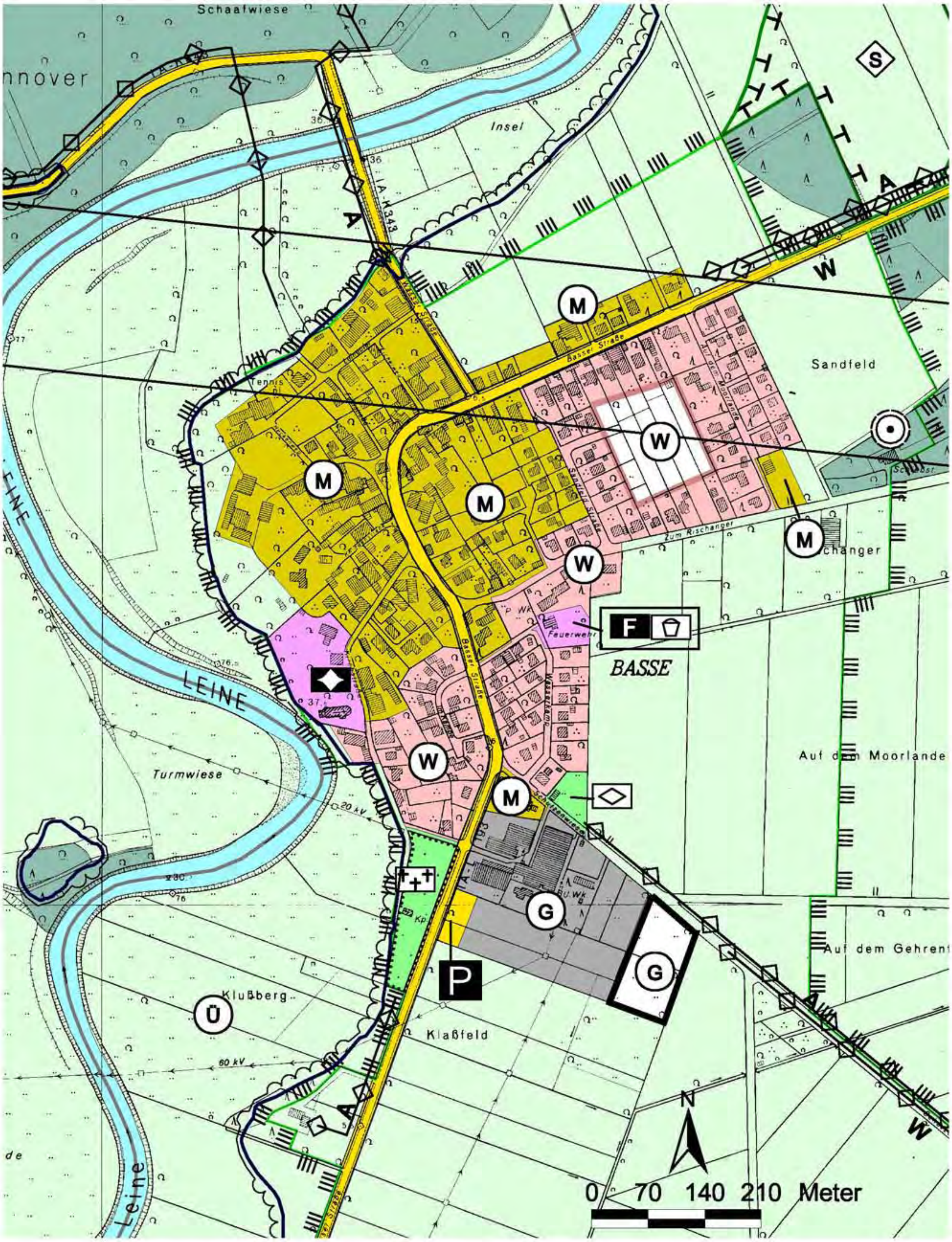
Nördlich angrenzend an den vorhandenen Autoreparaturbetrieb bestehen zwei Wohnhäuser in dessen unmittelbarem Immissionsbereich. Diese Gebäude bilden gleichsam einen Puffer zum Wohngebiet „Wasserkamp“. Bei Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gewerbegebiet sollte daher dieser Bereich im Zusammenhang mit den vorhandenen Gewerbebetrieben aufgrund der vorhandenen Immissionsbelastung als Mischgebiet (Gewerbe und Wohnen) dargestellt werden. Es ist nich Planungsabsicht der Gemeinde, ein Wohngebiet direkt neben einem Gewerbegebiet festzuschreiben.

Der Siedlungssplitter Scharnhorst soll keine weitere Entwicklung als Wohnstandort erfahren, die bestehenden Forschungseinrichtungen des Bundessortenamtes können gemäß § 35 BauGB erweitert werden.

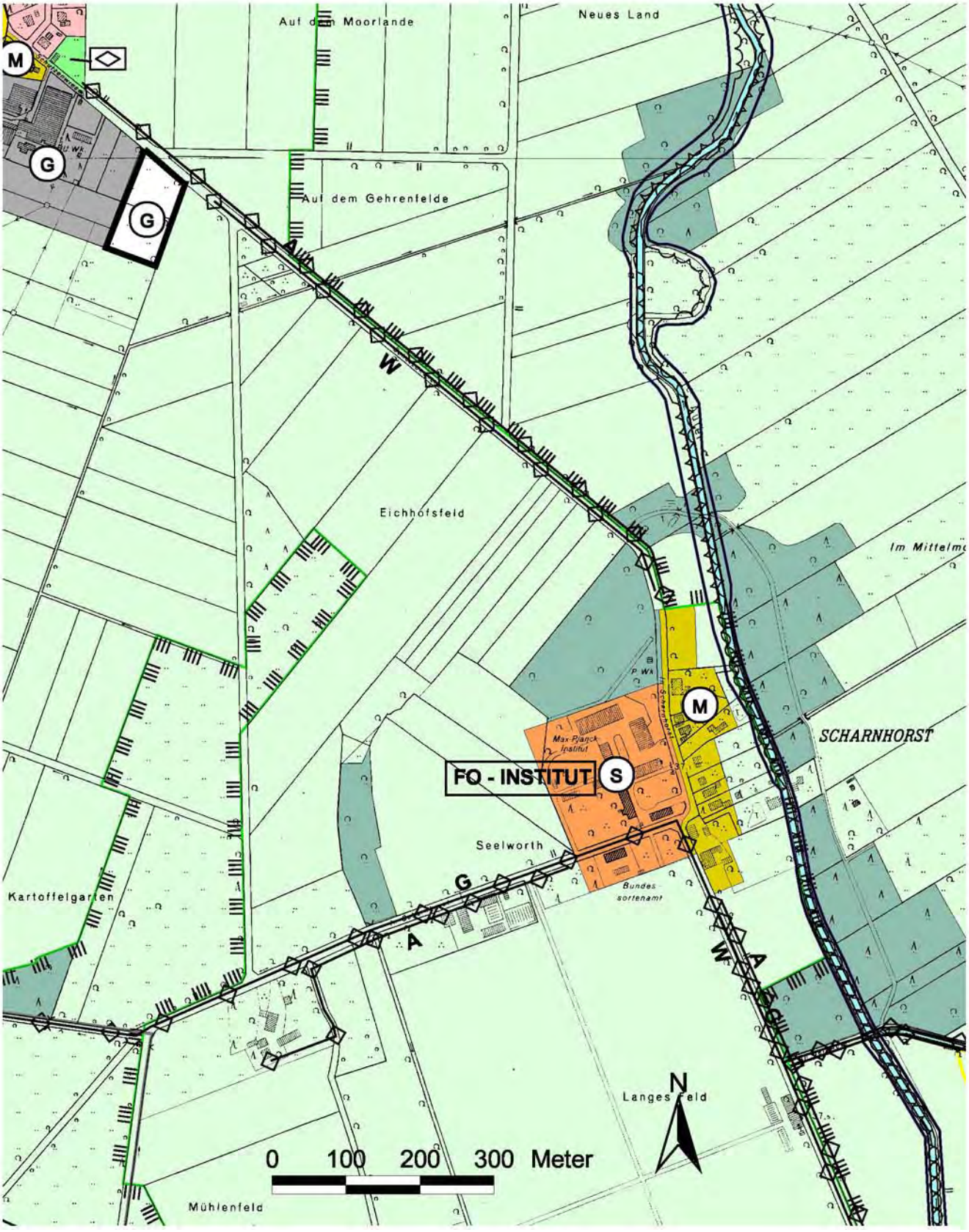
Das Leinetal bildet für Basse die westliche und nördliche Begrenzung der Siedlungsentwicklung. Von einer Bebauung südlich des Weges „Zum Rischanger“ ist aus ökologischer und landschaftsgestalterischer Sicht abzusehen, um hier den Feuchtwiesencharakter mit dem Gewässerlauf als prägend für den östlichen Dorfbereich zu erhalten.

Ausgleichspflicht

Nördlich der L 193 sind zur Leine hin Vorrangflächen zur Entwicklung von Gehölzstrukturen bzw. Flächen zur Sukzessionsentwicklung dargestellt. In diesem Bereich können Ersatzmaßnahmen durchgeführt werden.



Schaafwiese
nnover
Insel
Sandfeld
Tennis
Basser Straße
Feuerwehr
BASSE
LEINE
Turmwiese
Zum Rischanger
Rischanger
Auf dem Moorlande
Auf dem Gehrent
Klußberg
Klaßfeld
Leine
M
W
G
Ü
F
P
S
N
0 70 140 210 Meter


Auf dem Moorlande
Neues Land
Auf dem Gehrenfelde
Eichhofsfeld
Im Mittelmo
SCHARNHORST
FO - INSTITUT
S
M
G
W
A
Seelworth
Kartoffelgarten
Bundes sortenamt
Max-Planck Institut
Langes Feld
Mühlenfeld
N
0 100 200 300 Meter

METEL — **Stadtteil**

Otternhagen — **Ortschaft**

Landwirtschaftlich geprägtes Haufendorf mit kleineren Neubaugebieten und zwei größeren Wochenendhaussiedlungen — **Dorfcharakter**

Infrastrukturversorgung

- Feuerwehr und Kapelle im Dorfbereich
- Grundschule Otternhagen
- Kindergarten in Scharrel/Otternhagen
- Kirchliche Einrichtung in Basse

Einwohnerentwicklung

31.12.1975	327 Einwohner
31.12.1994	479 Einwohner
31.12.1998	482 Einwohner
31.12.2000	487 Einwohner

1 Buslinie mit 21 Bedienungen/Tag — **ÖPNV**

Landwirtschaft

1979	10 HE	3 NE
1994	6 HE	4 NE

Dorfentwicklung

Siedlungsentwicklung erfolgt nur im Rahmen der Eigenentwicklung (Einheimischenmodell) innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage und der neu dargestellten Entwicklungsflächen an der Straße „Bornwiesen“. Das Baugebiet zwischen „Am Löschteich“ und „Bornwiesen“ in Metel muss auf Anregung der Landwirtschaftskammer Hannover im westlichen Bereich reduziert werden, um angemessenen Abstand zu einem landwirtschaftlichen Betrieb mit Tierhaltung zu wahren und wertvolle Freiflächen zu erhalten. Der tatsächlich erforderliche Abstand wird sich bei Aufstellung der verbindlichen Bauleitplanung auf der Grundlage von Gutachten ergeben.

Die Darstellung der Wochenendhausgebiete erfolgt nur im Bestand, eine weitere Entwicklung ist ausgeschlossen.

Der Campingplatz am Tannenbruchsee wird in seiner derzeitigen Nutzung dargestellt. Die Wasserfläche soll auch der Öffentlichkeit zugänglich sein. Die Darstellung der Wasserfläche ist von der Genehmigung des Flächennutzungsplanes 2000 ausgenommen, da diese als Sonderbaufläche und nicht als Wasserfläche dargestellt worden war.

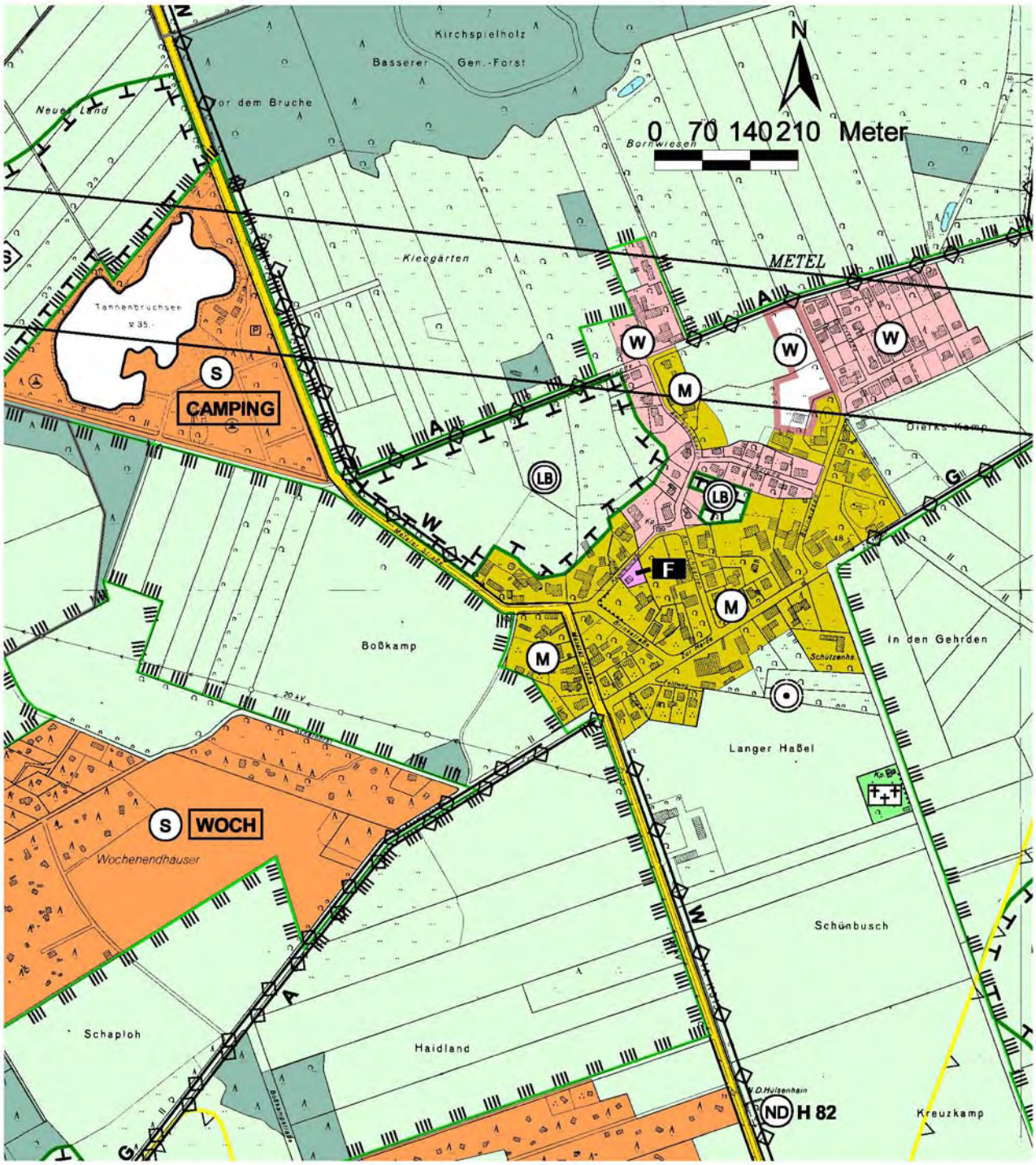
Der nordwestliche Bereich zwischen „Im Wiesengrunde“ und „Am Löschteich“/“Kapellenstraße“ soll aufgrund der hervorragenden landschaftlichen Qualität als Grünland mit Heckenstrukturen als geschützter Landschaftsbestandteil festgesetzt werden. Der Bereich östlich „Am Löschteich“ bis „Bornwiesen“ soll nicht über die dargestellte Entwicklung hinaus bebaut werden, um die gewachsene Ortsrandstruktur zu erhalten. Die Bebauung der innerörtlichen Freiflächen wird vom Naturschutz abgelehnt, da es sich um ökologisch wertvolle Grünflächen handelt, geprägt durch vielseitig und kleinräumig gegliedertes Gelände, das einen begehrten Lebensraum für bedrohte Tiere darstellt. Für diesen Bereich sollte ein geschützter Landschaftsbestandteil ausgewiesen werden. Diese innerörtlichen Freiflächen sind jedoch in der Mehrzahl Bauland gemäß § 34 BauGB.

Ausgleichspflicht

Die vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe werden durch erweiterte Mischbauflächen nach Absprache mit der Landwirtschaftskammer Hannover gesichert. Dies betrifft die Bereiche Ecke „Bornwiesen“/“Zur Heide“, „Kapellenstraße“ und „Am Eichgarten“.

Kompensationsmaßnahmen für „Bornwiesen“ sollten in dem Raum westlich und südwestlich des Tannenbruchsees durchgeführt werden. Hier sind großflächig Bereiche für die Förderung von Sukzessionsentwicklung dargestellt worden.

Kompensationsmaßnahmen für die erweiterte Nutzung „Tannenbruchsee“ sollten im städtischen Forst „Damkrug“ in einem sogenannten Flächenpool in Form „ökologischer Waldsanierung“ durchgeführt werden.



OTTERNHAGEN — **Stadtteil**

Otternhagen — **Ortschaft**

Langgestrecktes Straßendorf mit ausgeprägtem Mittelpunkt. Überwiegend Wohnbebauung, nur noch vereinzelte landwirtschaftliche Betriebe. — **Dorfcharakter**

- Grundschule, Kindergarten, Feuerwehr, Sportanlagen und kirchliche Einrichtungen im Dorf — **Infrastrukturversorgung**

Einwohnerentwicklung

31.12.1975	1.389 Einwohner
31.12.1994	1.498 Einwohner
31.12.1998	1.588 Einwohner
31.12.2000	1.669 Einwohner

1 Buslinie mit 27 Bedienungen — **ÖPNV**

Landwirtschaft

1979	18 HE	14 NE
1994	9 HE	8 NE

Dorfentwicklung

Otternhagen soll sich als Grundschulstandort und ländliches Kleinzentrum über den Eigenbedarf hinaus durch gemäßigten Zuzug von außen entwickeln. Bevor eine weitere Siedlungsentwicklung begonnen wird, ist allerdings die Kindergartenkapazität zu erhöhen oder die demografische Entwicklung abzuwarten.

Als wichtigste Kriterien für die Wohnbaulandausweisung Otternhagens wurden in der Dorferneuerungsplanung benannt:

- Möglichster Erhalt der Bandstruktur des Straßendorfes
- Siedlungsentwicklung nur im Bereich des Dorfzentrums

Auf Wunsch des Ortsrates der Ortschaft Otternhagen soll von diesem Grundsatz im Bereich westlich der Max-Planck-Straße abgewichen werden, um relativ zentrumsnahe Bauwünsche der Anlieger zu ermöglichen. Eine bandartige Bebauung mit paralleler Erschließung wird auf einer Fläche von 3,9 ha ca. 50 WE ergeben. Es sollen Bauabschnitte gebildet werden.

Für die weitere Wohnbauentwicklung wird eine Fläche nördlich des Bebauungsplanes 802 vorgeschlagen, die direkt dem Dorfzentrum zugeordnet ist und an diese fußläufig angebunden werden kann. Die Bandstruktur des Straßendorfes würde nur sehr gering berührt, was im direkten Zentrumsbereich noch akzeptiert werden kann. Es sind ca. 12 WE auf einer Fläche von ca. 0,8 ha möglich, wobei im Zentrumsbereich auch Geschoßwohnungsbau zulässig ist.

- Max-Planck-Straße	ca. 3,9 ha	ca. 50 WE
- Zentrum-Ost	ca. 0,8 ha	ca. 12 WE

Zukünftige Entwicklungsflächen

Dem Wunsch der politischen Gremien folgend wird alternativ oder als spätere Siedlungsentwicklung vorgeschlagen, einen Bereich westlich des Baugebietes 806 und südlich der Straße „An der Wätering“ als Wohngebiet zu erschließen. Dieser Bereich wäre auch langfristig erweiterungsfähig. Bei einer Verkehrserschließung von der Straße „An der Wätering“ könnte der gesamte Wohnbereich verkehrsfrei fußläufig an das geplante Wegesystem im Zentrum angeschlossen werden. Diese Lösung würde optimal an das Zentrum angrenzen, ohne die Bandstruktur zu berühren. Als weitere zukünftige Wohnbaufläche wird vom Ortsrat der Ortschaft Otternhagen ein Bereich am Ortsausgang nach Frielingen östlich der Kreisstraße vorgeschlagen. Diese Flächen sind gleichsam als Optionsflächen bei einer Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2000 zu sehen.

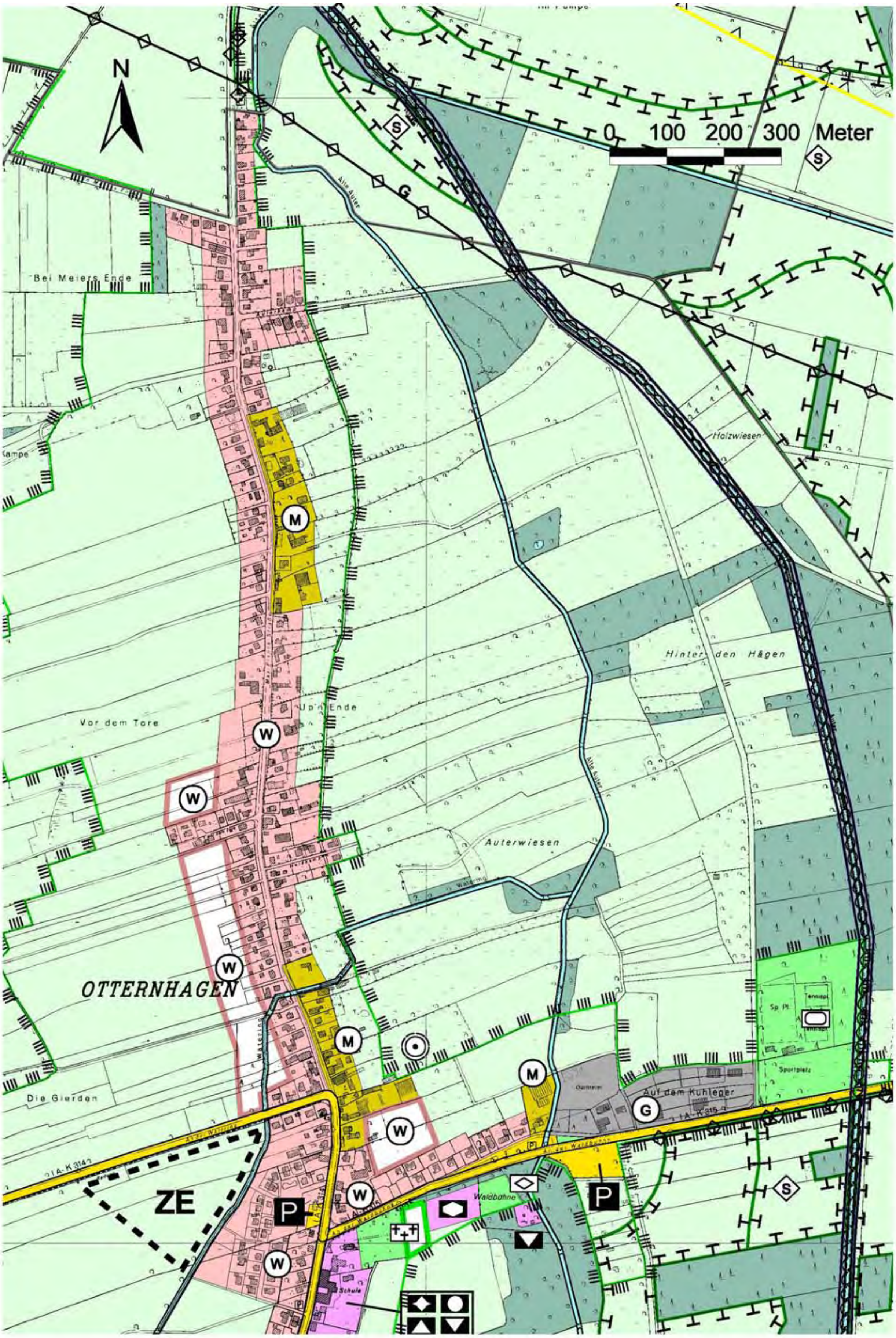
Die Gewerbeflächen in den ländlichen Kleinzentren sollen vorrangig die aus den Dörfern aussiedelnden Gewerbebetriebe aufnehmen. Die Stadt hat zur Erweiterung des vorhandenen Gewerbegebietes am Ortsausgang nach Scharrel mit dem Bebauungsplan Nr. 807 ein weiteres Gewerbegebiet ausgewiesen. Das Plangebiet umfasst ca. 2 ha. Die Ausgleichspflicht wurde im Bebauungsplan selbst bzw. durch Aufforstung von 5.000 m² Grünland erfüllt.

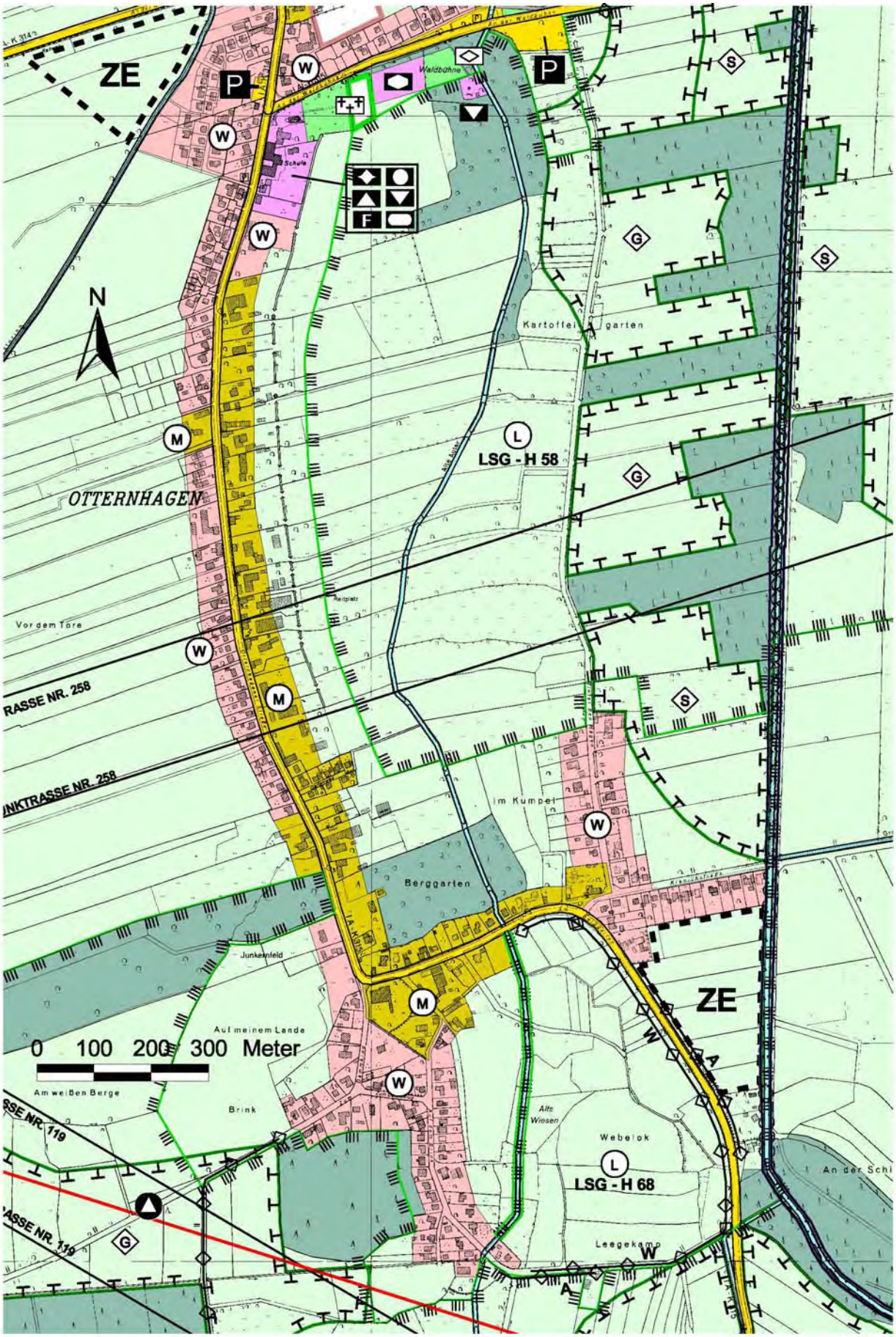
Ausgleichspflicht

Die Zielsetzung einer weiteren Siedlungsentwicklung macht die daraus resultierenden Eingriffe unvermeidbar, zumal im Rahmen eines Straßendorfes die städtebauliche Verdichtung kaum möglich ist. Im Rahmen der Landschaftsplanung wurden Bereiche ausgewählt, die sich zur Kompensation eignen.

Für die Planung Max-Planck-Straße/West bieten sich Kompensationsflächen im Westen der Alten Auter, südlich der Waldbühne, an. Hier ist in direkter Nähe zum Gewässer die Umnutzung in Grünland sinnvoll. Im Bereich zwischen „Hinter den Hägen“ und der Alten Auter werden Maßnahmen zur Wald- bzw. Sukzessionsentwicklung empfohlen.

Ein Teil des Eingriffs „Zentrum-Ost“ sollte im östlichen Bereich entlang der Alten Auter in Form von Gewässerrandbepflanzungen ausgeglichen werden. Hierüber hinausgehender Kompensationsbedarf sollte im Raum südöstlich der Waldbühne als Gehölzpflanzmaßnahme bzw. Förderung der Sukzessionsentwicklung erfüllt werden.


N
0 100 200 300 Meter
Bei Meiers Ende
Holzwiesen
Hinter den Hagen
Vor dem Tore
Up'n Ende
Auterwiesen
OTTERNHAGEN
Die Gierden
Auf dem Kuhleger
Sportplatz
Waldbühne
Schule
ZE


ZE
P
W
Waldbühne
Schule
F
S
G
N
Kartoffelgarten
M
L
LSG - H 58
OTTERNHAGEN
Vor dem Tore
Reitplatz
RASSE NR. 258
UNKTRASSE NR. 258
Im Kumpel
Berggarten
Junkernfeld
Auf meinem Lande
0 100 200 300 Meter
Am weißen Berge
Brink
Alte Wiesen
Webelok
LSG - H 68
An der Schi
Leegekamp
ZE
SSE NR. 119
ASSE NR. 119

SCHARREL — **Stadtteil**

Otternhagen — **Ortschaft**

Teilweise landwirtschaftlich geprägtes Haufendorf mit geringer Neubebauung, Neubaugebiet als Siedlungssplitter (B-Plan 871) — **Dorfcharakter**

Infrastrukturversorgung

- Kindergarten, Feuerwehr, Bolzplatz, Sport- und Tennisplätze im Dorfbereich
- Grundschule in Otternhagen
- Kirchliche Einrichtung in Basse

Einwohnerentwicklung

31.12.1975	636 Einwohner
31.12.1994	638 Einnwohner
31.12.1998	673 Einwohner
31.12.2000	663 Einwohner

1 Buslinie mit 22 Bedienungen — **ÖPNV**

Landwirtschaft

1979	12 HE	8 NE
1994	6 HE	5 NE

Dorfentwicklung

Siedlungsentwicklung erfolgt nur innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage und im Entwicklungsgebiet im Rahmen der Eigenentwicklung (Einheimischenmodell). Bei der Ausweisung von Neubauflächen sind die Vorgaben der Landschaftsplanung sowie die Immissionsabstände zu den landwirtschaftlichen Betrieben zu beachten. Insbesondere sind die Grünlandflächen nördlich und südlich des „Resser Weges“ zwischen der Einmündung „Zum Imbusch“ und der Splittersiedlung „Im kleinen Moore“ von Besiedlung freizuhalten. Für diesen Bereich sieht der Landschaftsplan eine Erweiterung des vorhandenen geschützten Landschaftsbestandteiles zur Sicherung der durch intakte Gehölzstrukturen gegliederten Grünlandbereiche vor. Eine Bebauung des „Resser Weges“ würde diesen schützenswerten Landschaftsbezug unwiederbringlich zerstören. Dieser auch von den Naturschutzbehörden und dem Naturschutzbeauftragten gekennzeichnete schützenswerte Bereich wird daher aufgrund der fachlichen Aussagen von jeglichen baulichen Nutzungen freigehalten. Er wird gekennzeichnet als ein Bereich, für den eine Satzung nach § 28 NnatSchG aufgestellt werden soll.

Die bauliche Entwicklung im Stadtteil Scharrel soll sich in zwei Teilbereichen vollziehen:

- Borkenkamp	ca. 1,1 ha	ca. 12 WE
- Am Kleegarten	ca. 1,5 ha	ca. 20 WE

Der Bereich Borkenkamp soll entlang eines vorhandenen Wirtschaftsweges in einzeiliger Bebauung und unter Einbeziehung eines vorhandenen Außenbereichsvorhabens entwickelt werden. Die entfernte Lage zum Dorfzentrum (Infra-

struktur, Kindergarten) wird kompensiert durch die günstige Verkehrslage zum ländlichen Kleinzentrum Otternhagen, nach Neustadt a. Rbge. und zur Bundesstraße 6.

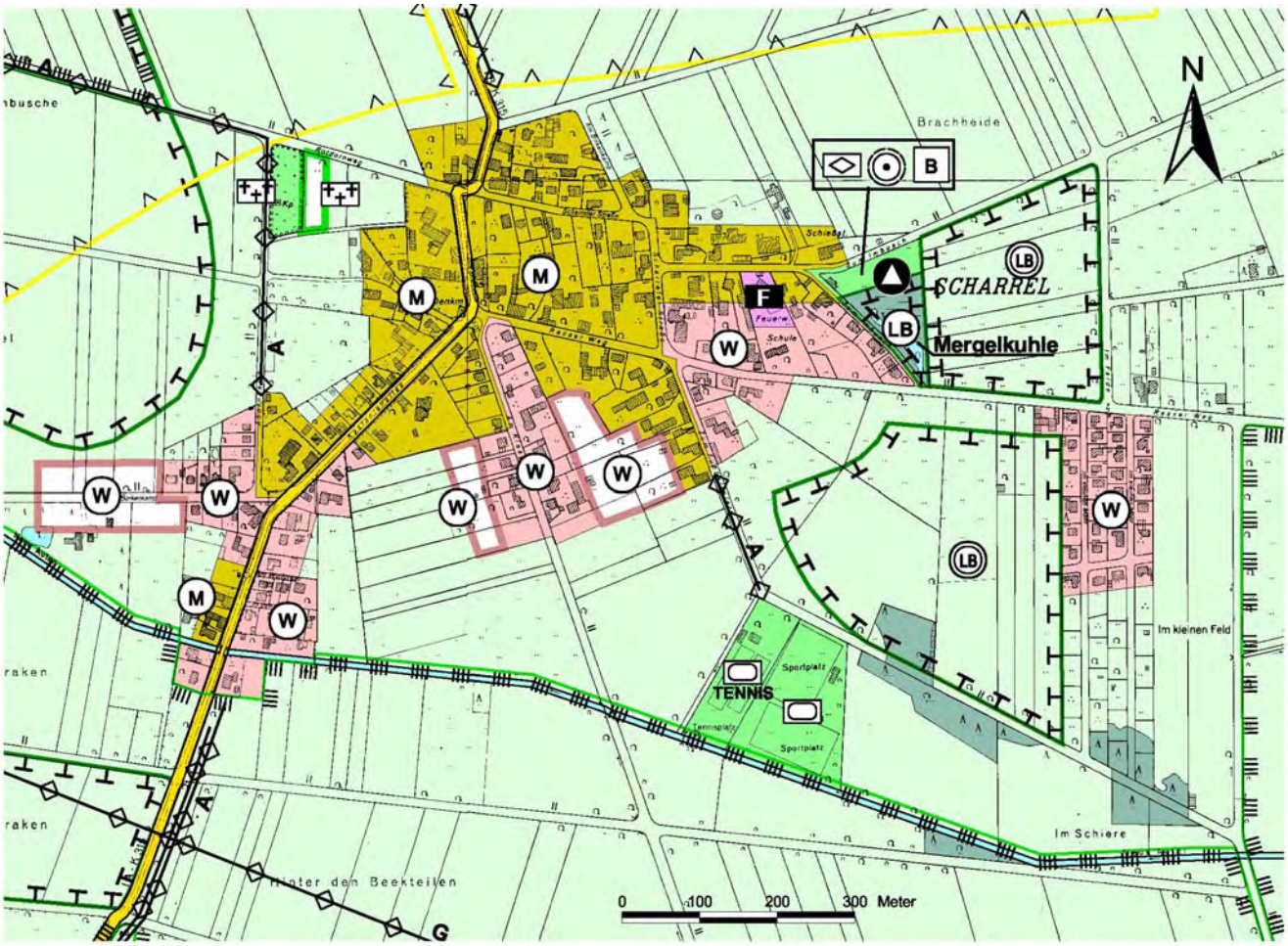
Westlich der Straße „Am Kleegarten“ ist eine Bebauung in der „zweiten Reihe“ vorgeschlagen worden. Die dadurch entstehenden 7 Grundstücke werden größtenteils über private Stichwege erschlossen. Östlich „Am Kleegarten“ wird der innere Bereich bis zur Bebauung „Zum Fußballplatz“ erschlossen. Dadurch wird die in den letzten Jahrzehnten entstandene fingerartige Fehlentwicklung geheilt und das Dorfbild des ehemaligen „Haufendorfes“ Scharrel wieder abgerundet. Es entstehen 13 Bauplätze, die teilweise vom „Resser Weg“ und teilweise von „Am Kleegarten“ über private Stichstraßen erschlossen werden können. Die Lage zu den zentralen dörflichen Einrichtungen ist sehr gut, die vorhandenen Erschließungsanlagen werden nur gering belastet.

Der Bereich „Im kleinen Moore“ umfasst einen vorhandenen Siedlungssplitter, der die Zersiedelung der Landschaft am Ortsrand von Scharrel eingeleitet hat. Aus städtebaulichen Gründen soll daher dieser Bereich nicht erweitert werden.

Der Friedhof wird in östlicher Richtung um ca. 0,3 ha erweitert.

Ausgleichspflicht

Im Süden der Ortslage Scharrel verläuft die Bachaue der „Neuen Auter“. Hier sind im Flächennutzungsplan großflächige Bereiche zur Entwicklung von Sukzessionsformen dargestellt. Denkbar sind ebenso Maßnahmen zur Gewässerrenaturierung.



POGGENHAGEN — **Stadtteil**

Poggenhagen — **Ortschaft**

Ländliche Wohnsiedlung aus zersplitterten Siedlungsbereichen mit wenigen landwirtschaftlichen Betrieben im Bereich Moordorf und größeren gewerblichen Bauflächen entlang der Eisenbahnstrecke. — **Dorfcharakter**

- Grundschule, Kindergarten, kirchliche Einrichtungen, Feuerwehr, Festplatz und Sportanlagen im Dorfe. — **Infrastrukturversorgung**

Einwohnerentwicklung

31.12.1975	2.327 Einwohner
31.12.1994	2.358 Einwohner
31.12.1998	2.441 Einwohner
31.12.2000	2.515 Einwohner

2 Buslinien mit 36 Bedienungen/Tag
schienengeb. ÖPNV mit 14 Zügen/Tag — **ÖPNV**

Landwirtschaft

1979	8 HE	2 NE
1994	4 HE	3 NE

Dorfentwicklung

Poggenhagen zählt zu den Grundschulstandorten mit Versorgungsfunktionen (ländliche Kleinzentren), die sich über den Eigenbedarf hinaus durch gemäßigten Zuzug von außen entwickeln sollen. Bevor eine weitere Siedlungsentwicklung eingeleitet wird, ist jeweils zu prüfen, ob die Aufnahmekapazität der Grundschule ausreichend ist.

Die Wohnqualität ist in größeren Bereichen Poggenhagens durch die Lärmbelastungen der Bahnlinie Hannover - Bremerhaven, die Bundesstraße 442, die Kreisstraßen 333 und 336 sowie den Flugverkehr auf dem Militärflughafen Wunstorf stark beeinträchtigt. Lärmschutzgutachten für einzelne Bereiche haben bisher ergeben, dass der Lärmpegel über den gesamten Tag verteilt die zulässigen Schallwerte für ein Wohngebiet nicht übersteigt. Darüber hinaus ist der Fortbestand des Militärflughafens mittelfristig nicht gesichert. Die vorhandene Wohnbebauung entlang der Bundesstraße 442 (Moordorfer Straße) liegt nach Schallimmissionsgutachten in einem Bereich, in dem Lärmimmissionen wie in einem Mischgebiet auftreten. Da diese Grundstücke teilweise sehr groß sind, ist langfristig eine städtebauliche Verdichtung dieses Bereiches vorgesehen. Die Darstellung als Mischbaufläche für den belasteten Bereich soll daher entsprechende Hinweise für die verbindliche Bauleitplanung geben. Vor Aufstellung eines Bebauungsplanes ist die Lärmbelastung des Planbereiches aus Fluglärm, B 442 und Eisenbahnhauptstrecke nochmals zu prüfen. Für die Wohnbauentwicklung wurden für Poggenhagen 143 WE bis zum Jahre 2010 ermittelt. Dieses Entwicklungspotential soll durch verschiedene kleinere Bauge-

biete je nach Realisierungschance – gegebenenfalls in Abschnitten - erschlossen werden:

- Östlich der Ilschenheide ca. 50 WE 3,2 ha
  Geschoßwohnungsbau und
  Einfamilienhäuser in Bahnhofsnähe
- Molchweg ca. 50 WE 4,0 ha
  Wohnbaufläche für Einfamilienhäuser
- Am Schiffgraben ca. 20 WE 1,2 ha
  Dieses Baugebiet kann erst
  erschlossen werden, wenn der
  angrenzende landwirtschaftliche
  Betrieb seine Tierhaltung aufgegeben hat.
- Fasanenweg ca. 15 WE 1,0 ha
  Wohnbaufläche für Einfamilienhäuser

Für den Standort Östlich Ilschenheide spricht die Nähe zum Bahnhof Poggenhagen und die städtebauliche Schließung einer „Bebauungslücke“, so dass kein zusätzlicher Eingriff in den Außenbereich erfolgen muss.

Neben Einfamilienhausbau ist auch Mietwohnungsbau aufgrund der vorhandenen Verdichtung und der Nähe zum Bahnhof erwünscht. Eine Tischlerei befindet sich in einem Bereich, der weitgehend von Wohnnutzung geprägt wird. Dieser Betrieb hat aufgrund der derzeitigen Bebauung keine Entwicklungsmöglichkeiten mehr und hat deshalb bereits einen Teilbereich des Betriebes in das Gewerbegebiet Ost in der Kernstadt ausgelagert. Der langfristige Verbleib an diesem Standort ist daher ungewiß. Die bisherige Darstellung als Mischbaufläche soll daher beibehalten bleiben, wobei etwaige Abstände zu dem Tischlereibetrieb im Rahmen der Aufstellung des erforderlichen Bebauungsplanes geklärt werden müssen.

Der Bereich Molchweg liegt in der Gemarkung Neustadt a. Rbge., bildet aber eine bauliche Einheit mit Poggenhagen. In diesem Bereich sollen überwiegend Einfamilienhäuser errichtet werden. Die im geplanten Baugebiet „Molchweg“ bisher dargestellte Grünfläche wird im Flächennutzungsplanentwurf als Wohnbaufläche dargestellt. Über Lage und Größe der Grünflächen/Ausgleichsflächen soll erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung entschieden werden.

Im Bereich Fasanenweg/Siedlung Barloh werden entlang der bisher einseitig bebauten Straße in einer Bautiefe Wohnbauflächen dargestellt. Diese Flächen sind Ersatz für den Verzicht auf Wohnbauflächen nördlich der Bahnhofstraße. Diese Bauflächen sind voll erschlossen und der Eingriff in die Natur und Landschaft wird gering gehalten. Ausgleichsmaßnahmen sollen im Bereich Barloh als Förderung der Sukzession oder als Anpflanzen von Gehölzen umgesetzt werden.

Die Wohnbaufläche westlich Moordorf schließt eine bauliche Lücke und soll als Abrundung des Ortsteiles entwickelt werden. Die Beeinträchtigung des Waldstückes durch die geplanten Bauflächen ist mit Ausnahme einzelner Gehölzstrukturen bei einem Abstand von ca. 60 m eher gering, wobei zu berücksichtigen ist, dass der Wald bereits heute an die Bebauung „Am Weinberg“ grenzt. Der Wald wird – wie andere innerörtliche Waldflächen – langfristig nicht als Teil der freien Landschaft erhalten werden können, da die Bereiche zwischen Moordorf und Poggenhagen langfristig, nach einer möglichen Aufgabe der Tierhaltung der angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe, als Baulandreserve dienen sollen, um weitere Eingriffe in den Außenbereich zu vermeiden. Gleichwohl sollte geprüft werden, ob der Wald im Rahmen der Eingriffs-Kompensation erweitert und die Beziehung zu den Freiräumen wiederhergestellt werden kann.

Für eine künftige Siedlungsentwicklung hatte der Ortsrat der Ortschaft Poggenhagen die Fläche Sandfeld nördlich der Kreisstraße 336 neu vorgesehen. Dieses Gebiet liegt angrenzend an die Bundesbahnstrecke Hannover-Bremerhaven und an zwei Kreisstraßen, so dass erhebliche Immissionen zu berücksichtigen sind.

Die NILEG erarbeitete Erschließungs- und Bebauungsvorschläge in 3 Varianten, die sowohl die im Flächennutzungsplanentwurf dargestellte Fläche zwischen Bahnhofstraße und geplanter K 336 als auch die nördlich „Dreiecksfläche“ zwischen Bahntrasse, K 333 und verlegter K 336 beplant. Zu dem Entwicklungskonzept wurde ein Schallgutachten bei der Firma Haas Consult in Auftrag gegeben.

Das Gutachten vom Juli 1999 mit der Ergänzung vom Januar 2000 kommt zu dem Ergebnis, dass die Orientierungswerte mit Lärmschutzmaßnahmen (2 m hohe Lärmschutzwand entlang der Bahn, 2,50 m hohe Lärmschutzwand bzw. -wall entlang der geplanten K 336, 3 m hoher Lärmschutzwall entlang der K 333) tagsüber in Teilbereichen immer noch überschritten sind. Nachts werden die Werte mit Ausnahme von kleinen Bereichen im Lärmschatten der Häuser deutlich überschritten.

Das Gutachten basiert bezüglich der Lärmimissionen der Eisenbahnstrecke auf den Personenzugzahlen, die dem Winterfahrplan 1998/99 entnommen wurden. Für den Güterverkehr wurde auf Angaben aus dem jahr 1985 zurückgegriffen. Es wird darauf hingewiesen, dass bei Realisierung die Planung auf die aktuellen Verkehrsverhältnisse überprüft werden muss. Da angestrebt wird, mehr Verkehr, insbesondere auch Güterverkehr, auf die Schiene zu verlagern, ist davon auszugehen, dass sich die tatsächliche Immissionssituation noch negativer darstellt und auch zukünftig durch technsche Verbesserungen zur Verkürzung der Taktzeiten noch ansteigen wird. Sollte dieser Siedlungsbereich langfristig für Wohnbebauung vorgesehen werden, sind zu gegebener Zeit die Immissionen erneut zu prüfen.

Da im Stadtteil Poggenhagen andere, wesentlich geeignetere und geringer belastete Flächen zur Baulandausweisung in Frage kommen, existieren keine städtebaulichen Gründe, die heute eine Überschreitung der Orientierungswerte rechtfertigen.

Im § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB ist bestimmt, dass bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen sind. Ziel des vorbeugenden Gesundheitsschutzes ist die Einhaltung von gesundheitsverträglichen Lärmpegeln in Wohngebieten. Die Orientierungswerte der DIN 18005 sind daran ausgerichtet, dass keine psychischen und körperlichen Reaktionen durch eine Belästigung von Lärm entstehen werden (siehe auch Kapitel 4.6).

Aufgrund der Überschreitung der Orientierungswerte – trotz aufwendiger und teurer Lärmschutzmaßnahmen – wird empfohlen, auf die Ausweisung von Wohnbauland in dem Bereich „Südliches Sandfeld“ zu verzichten. Dafür soll der von Lärmimmissionen relativ unbelastete Bereich westlich des Fasanenweges im Flächennutzungsplan dargestellt werden.

Der Bereich zwischen Bahnhofstraße und geplanter Trasse der K 336 wird als gewerbliche Baufläche vorgeschlagen. Mit Rücksicht auf die vorhandene Bebauung an der Bahnhofstraße soll dieser Bereich im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung als eingeschränktes Gewerbegebiet mit den Immissionshöchstwerten für Mischgebiete entwickelt werden. Dies ermöglicht einerseits die Verlagerung und Ansiedlung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesent-

lich stören, und andererseits werden dadurch die Schallimmissionen von den vorhandenen Verkehrsanlagen für die bestehende Wohnbebauung gemindert.

Das Industriegebiet an der Bahnlinie hat noch ausreichende Flächenreserven, ist aber im alleinigen Besitz des vorhandenen Betriebes.

Eine ca. 1 ha große Mischbaufläche östlich der Kreisstraße 333 soll der verträglichen Erweiterung der Fa. Kubald dienen. Die Darstellung dieser Erweiterungsfläche ist jedoch von der Genehmigung des Flächennutzungsplanes 2000 ausgenommen worden, da die kurz vor der Genehmigung dieses Flächennutzungsplanes wirksam gewordene Verordnung für das Überschwemmungsgebiet der Leine diesen Bereich als Überschwemmungsgebiet darstellt. Ein Antrag auf Ausnahme von dieser Verordnung für die Erweiterungsfläche ist gestellt worden.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind für alle Siedlungsbereiche relativ gering, es handelt sich jeweils um Ackerflächen ohne bemerkenswerten Grünbestand.

Der Übergang in den Moorbereich westlich der Linie „Im Eichenbrink"/"Fasanenweg“ soll nach Möglichkeit freigehalten werden.

Ausgleichspflicht

Die vorgesehenen Eingriffe sind unter Voraussetzung der erforderlichen Siedlungsentwicklung nicht vermeidbar. Es wurde jedoch versucht, innerörtliche Lücken zu schließen und so den Landschaftsverbrauch zu reduzieren.

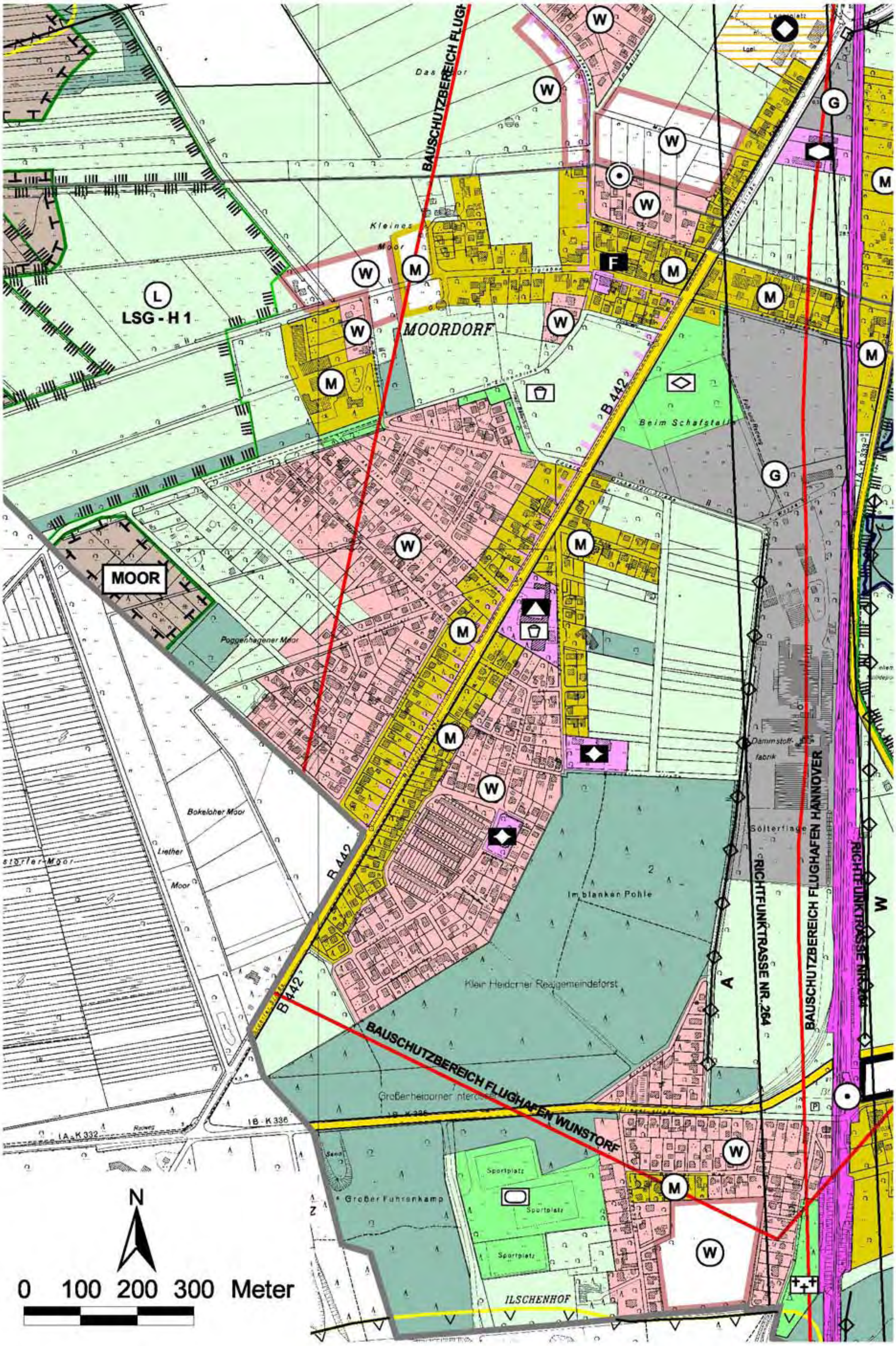
In Anbetracht der vorhandenen Schallemissionen durch die DB-Strecke sollten innerhalb der Bebauungsgebiete umfangreiche Schutzmaßnahmen, die mit großzügigen Begrünungen einhergehen werden, durchgeführt werden. Forderungen, die hierüber hinausgehen, sollten im Bereich des „Barloh“ als Maßnahme zur Sukzessionsentwicklung erfüllt werden.

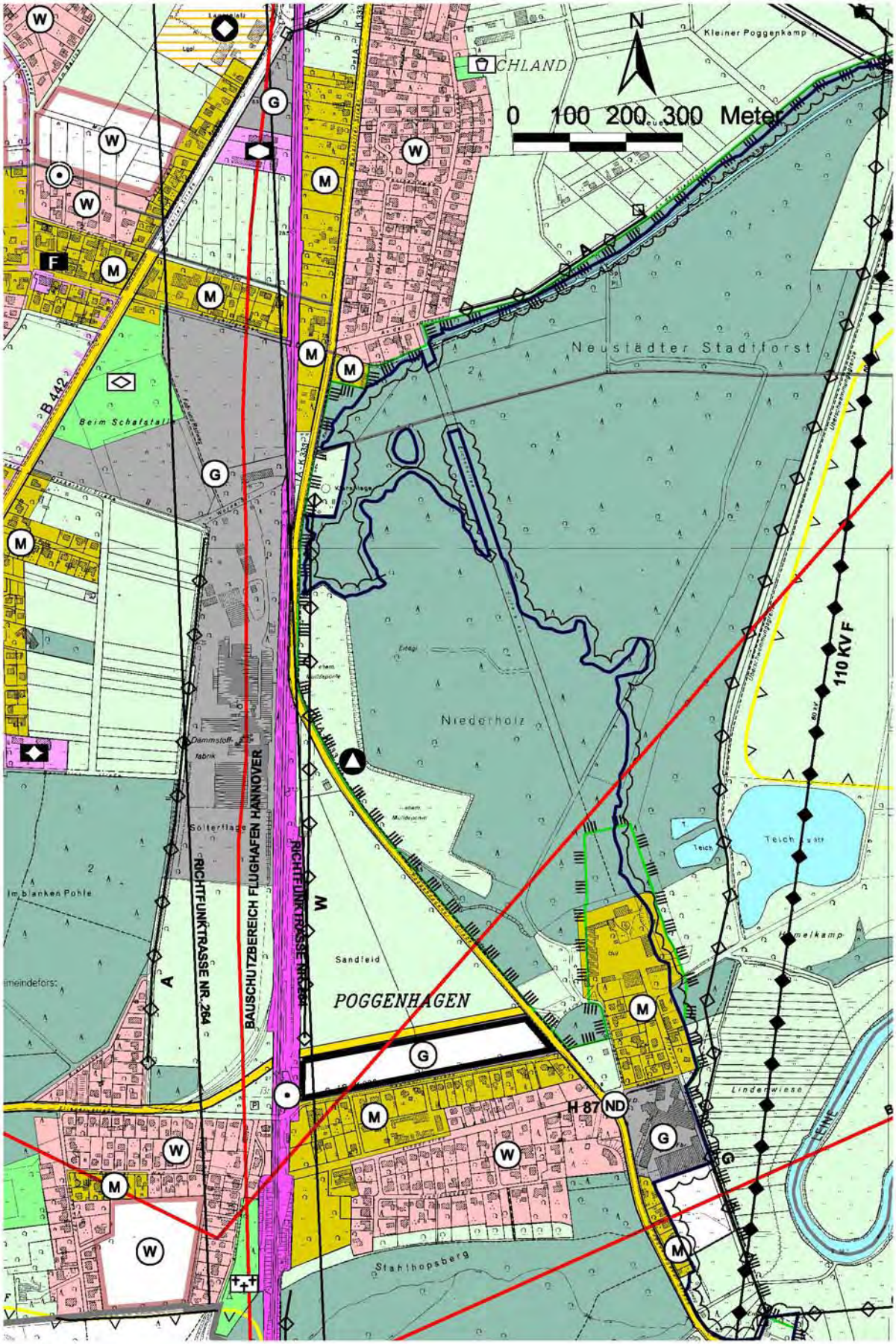
Kompensationsmaßnahmen für die Baugebiete „Östlich Ilschenheide“/“Am Schiffgraben“ sollten im Bereich des „Barloh“ als Förderung der Sukzession oder als Anpflanzungen von Gehölzen umgesetzt werden.

Als sinnvolle Kompensation für den Eingriff „Südlich Kubald“ in unmittelbarem Kontakt zur Leineaue wären Maßnahmen zum Biotopschutz- bzw. zur Biotopentwicklung im Überschwemmungsbereich der Leine.

Aufgrund der Nähe zum Gewerbegebiet soll im Norden der Entwicklungsfläche „Molchweg“ eine 5 Meter breite Feldgehölzhecke gepflanzt werden. Weitere Kompensationsbedarfe sollten als Walderweiterung am „Barloh“ oder aber als Sukzession im Bereich des „Graben am Baumannweg“ erfüllt werden.

Die Erweiterungsfläche Kubald ist von der Bezirksregierung Hannover aus dem FFH-Gebiet Nr. 90 herausgenommen worden. Ob trotzdem eine entsprechende Verträglichkeitsprüfung erforderlich wird, ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu prüfen (siehe jedoch oben).


BAUSCHUTZBEREICH FLUGHAFEN WUNSTORF
BAUSCHUTZBEREICH FLUGHAFEN HANNOVER
RICHTFUNKTRASSE NR. 264
MOORDORF
LSG - H 1
MOOR
B 442
Beim Schafstall
Im blanken Pohle
Klein Heidorner Realgemeindeforst
Sölterflage
Dämmstoff-fabrik
Poggenhagener Moor
Bokeloher Moor
Liether Moor
Großer Fuhrenkamp
Sportplatz
ILSCHENHOF
0 100 200 300 Meter
N


N
0 100 200 300 Meter
Kleiner Poggenkamp
CHLAND
Neustädter Stadtforst
B 442
Beim Schafstall
Niederholz
110 KV F
Dammstoff-fabrik
Sölterflage
Im blanken Pohle
RICHTFUNKTRASSE NR. 264
BAUSCHUTZBEREICH FLUGHAFEN HANNOVER
RICHTFUNKTRASSE NR. 265
Sandfeld
POGGENHAGEN
H 87
Lindenwiese
LEINE
Stahlhopsberg
Teich

SCHNEEREN — **Stadtteil**

Schneeren — **Ortschaft**

Landwirtschaftlich geprägtes Haufendorf mit Neubaugebieten am nordöstlichen und westlichen Ortsrand. — **Dorfcharakter**

Grundschule, kirchliche Einrichtungen, Kinderspielkreis, Feuerwehr und Sportanlagen im Dorfbereich. — **Infrastrukturversorgung**

Einwohnerentwicklung

31.12.1975	1.256 Einwohner
31.12.1994	1.407 Einwohner
31.12.1998	1.471 Einwohner
31.12.2000	1.511 Einwohner

1 Buslinie mit 24 Bedienungen — **ÖPNV**

Landwirtschaft

1979	37 HE	21 NE
1994	17 HE	24 NE

Dorfentwicklung

Schneeren soll sich als ländliches Kleinzentrum mit Grundschule und Versorgungseinrichtungen über den Eigenbedarf hinaus entwickeln. Dazu sind Wohnbauflächen südlich „Steinhorstweg“ und östlich „Rötzberg“ für Einfamilienhausbau dargestellt worden.

- Steinhorstweg 5,0 ha 50 WE
- Rötzberg-Ost 3,0 ha 34 WE

Die Siedlung „Mühlenfeld“ wird ebenfalls als Wohnbaufläche dargestellt, da diese sich im Laufe der Zeit von einem Siedlungssplitter hin zu einem Ortsteil verfestigt hat. Das Ziel ist – wie bei allen anderen dargestellten Siedlungssplittern auch – eine Festschreibung und keine Entwicklung über den bebauten Bereich hinaus.

Östlich der Straße „Im Nordfeld“ ist eine gemischte Baufläche dargestellt. Westlich des Plangebietes liegt die Hofstelle des landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetriebes Meier mit ca. 150 Kopf Rindvieh. Der Rindviehstall sowie die im nördlichen Bereich der Hofstelle liegende Fahrsiloanlage ist weniger als 50 m vom Plangebiet entfernt. Das Plangebiet liegt in der Hauptabluftfahne des Betriebes. Eine Bebauung wird daher einer ständigen Geruchsstoffemission ausgesetzt sein. Künftige Konflikte sind damit vorprogrammiert. Der Bestandsschutz und die Entwicklungsmöglichkeit des landwirtschaftlichen Betriebes wären gefährdet. Im Mai 2000 ist von der Landwirtschaftskammer Hannover – Referat 24 – eine Sonderbeurteilung der Immissionslage um den Betrieb Meier herum erstellt worden. Anlass war ein konkretes Baugesuch. Die Abgrenzung der Mischbaufläche erfolgt nach dem Ergebnis des Gutachtens.

Zur Erweiterung des vorhandenen Gewerbegebietes wird an der „Bolsehler Straße“ eine kleine Gewerbefläche dargestellt, die der Verlagerung von störenden Gewerbebetrieben aus dem Dorfkern dienen soll.

- Erweiterung Bohlsehler Straße 1,6 ha

Das Ortsbild Schneeren ist gekennzeichnet durch gut erhaltene, landwirtschaftliche geprägte Baustruktur, durchmischt mit großflächigen Grünbereichen. Auch die Lage auf den ausgedehnten Geestrücken gibt dem Ortsteil einen eigenen, unverwechselbaren Charakter. Diese Qualität ist bei künftigen Bau- und Siedlungsausweisungen stärker zu berücksichtigen. Diese starke landwirtschaftliche Prägung schließt zum Schutz der Entwicklungsfähigkeit landwirtschaftlicher Betriebe Baulandausweisungen im Bereich des Dorfkerns faktisch aus. Dies gilt auch für den Bereich nördlich und südlich der L 360 am östlichen Ortsausgang/Richtung B 6. Da die Siedlungserweiterungsmöglichkeiten aufgrund der naturräumlichen Situation beschränkt sind, muss in Bereiche eingegriffen werden, in denen eine Bebauung schon negative Wirkung auf Natur und Landschaft hat. Die vorgeschlagene Siedlungsfläche östlich „Rötzberg“/südlich „Steinhorstweg“ ist aus landschaftspflegerischer Sicht vertretbar, sie wird aber räumlich eingeschränkt durch Immissionen eines angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebes und durch hohen Grundwasserstand. Die Fläche östlich „Rötzberg“/nördlich „Saalbrink“ greift in vorhandene Ackerflächen ein und wird nördlich durch einen Bodenabbaubereich begrenzt. Diese Fläche liegt allerdings nicht günstig zur vorhandenen Infrastruktur. Der Bereich unmittelbar nördlich des „Steinhorstweges“ ist durch hohen Grundwasserstand nicht bebaubar. Die östlich angrenzenden Grünlandbereiche sind schützenswerte Landschaftsteile, die in keinem Falle als Bauland dargestellt werden sollten.

Eine Entwicklung südlich „Alter Sandberg“ am Wiesenhang zum „Beelsgarten“ stellt einen zu starken Eingriff in das Landschaftsbild dar. Auch im Südosten soll der historisch und gestalterisch wertvolle Siedlungsrand erhalten bleiben.

Ausgleichspflicht

Für den Bereich östlich Rötzberg ist zwischenzeitlich der Bebauungsplan Nr. 310 im Aufstellungsverfahren.

Die in Aussicht genommenen Bauflächen stellen sich heute im Wesentlichen als reine Ackerfläche dar.

Im Plangebiet befinden sich keine Biotopstrukturen, die schützenswert sind.

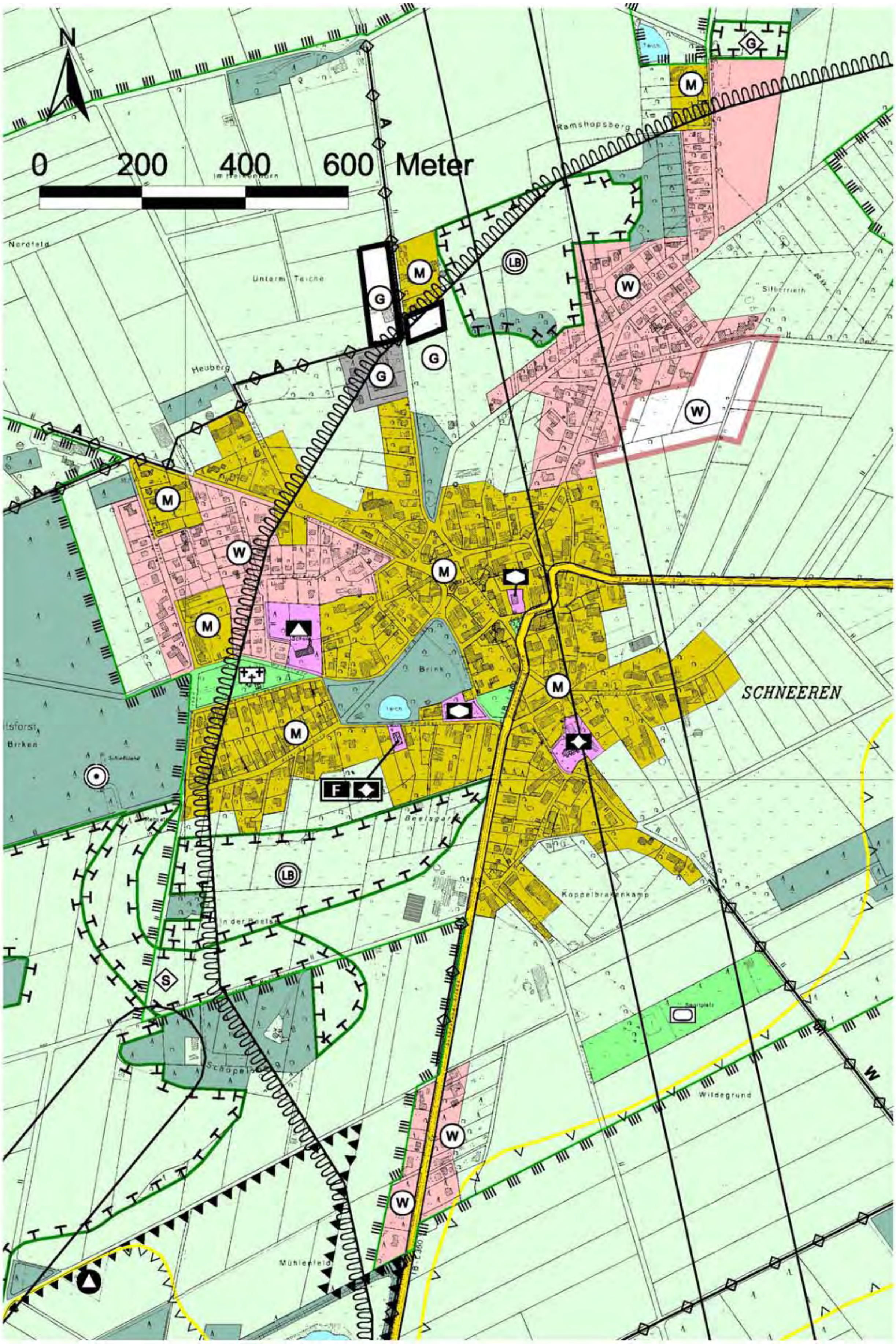
Die geplante Bebauung stellt zusammen mit der zusätzlichen Überprägung durch die künftigen Gartenflächen einen erheblichen Eingriff in die Schutzgüter „Boden und Wasser“ dar.

Der Eingriff in das Schutzgut „Landschaftsbild“ ist differenziert zu bewerten, weil einerseits ca. 220 m nördlich an das Baugebiet angrenzend der Landschaftsraum durch einen umfangreichen Kies- und Sandbau negativ geprägt ist, andererseits das Plangebiet Teil einer exponierten Höhenlage ist.

Als Ausgleichsmaßnahme ist vorgesehen, eine nach Norden an die Wohnbauflächen anschließende Ackerfläche von 0,75 ha Größe mit Wald- und Feldgehölzen aufzuforsten.

Kompensationsflächen für das Baugebiet „südlich Steinhorstweg“ befinden sich im Norden bzw. Nordwesten. Hier ist es sinnvoll, auf Freiflächen zwischen Waldbeständen Gehölzpflanzungen vorzunehmen, oder im Rahmen der Biotopvernetzung die Sukzession zu fördern.

Die Gewerbeflächen „Bolsehler Straße“ sind zur Landschaft hin mit ausreichend breiten Feldgehölzhecken einzugrünen.


N
0 200 400 600 Meter
SCHNEEREN
Brink
Teich
Ramshopsberg
Untern Teiche
Heuberg
Koppelbrakenkamp
Beelsgarten
Mühlenfeld
Wildegrund
Schopel
Sportplatz
M
W
G
LB
F
S

SUTTORF — **Stadtteil**

Suttorf — **Ortschaft**

Landwirtschaftlich geprägter Dorfkern mit Neubaugebieten am südlichen und östlichen Ortsrand. — **Dorfcharakter**

- Grundschule in Neustadt a. Rbge., kirchliche Einrichtungen in Basse, Kindergarten, Feuerwehr, Kapelle und Sportanlagen im Dorf — **Infrastrukturversorgung**

Einwohnerentwicklung

31.12.1975	751 Einwohner
31.12.1994	996 Einwohner
31.12.1998	1.066 Einwohner
31.12.2000	1.091 Einwohner

2 Buslinien mit 29 Bedienungen/Tag — **ÖPNV**

Landwirtschaft

1979	13 HE	6 NE
1994	11 HE	2 NE

Dorfentwicklung

Die Siedlungsentwicklung erfolgt im Rahmen des Einheimischenmodells nur in der im Zusammenhang bebauten Ortslage und zeitlich versetzt in den dargestellten Wohnbauflächen. Darüber hinaus ist die im Zusammenhang bebaute Ortslage abgerundet worden.

- Bebauungsplan „Im Aller-Nord“ 1,4 ha ca. 12 WE
- Bebauungsplan „Neue Wiese“ 1,6 ha ca. 15 WE
- Bebauungsplan „Moorhof-Süd“ 1,7 ha ca. 16 WE

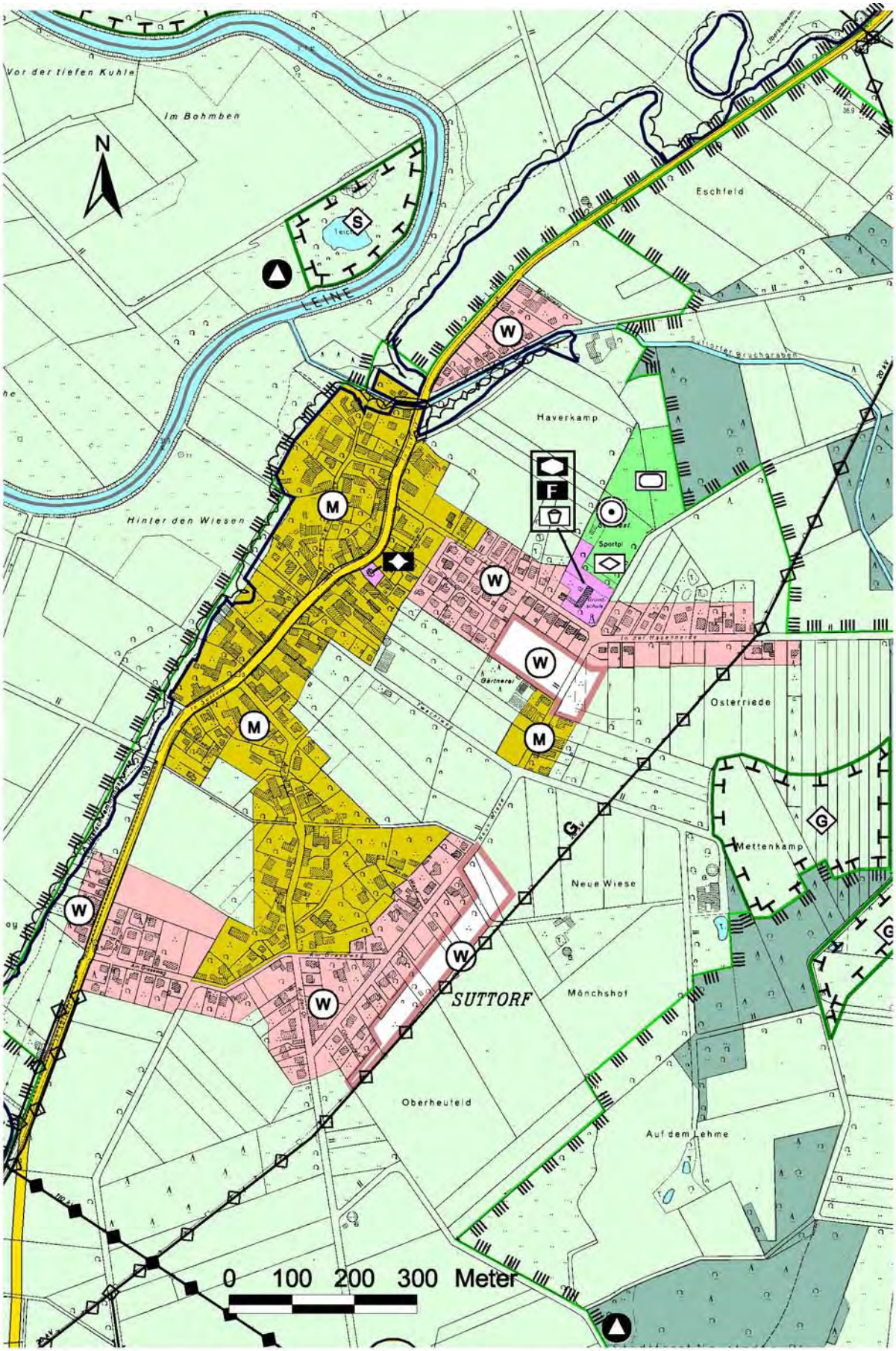
Für die weitere Entwicklung Suttorfs sind detaillierte Aussagen in der Dorferneuerungsplanung gemacht worden. Hinsichtlich der Aussagen des Landschaftsplanes sind die Bereiche „Haverkamp“, „Twachtweg“ und die Fläche zwischen der L 193 und „Auf dem Or“ von einer Bebauung freizuhalten.

Ausgleichspflicht

Das Dorf soll sich im Rahmen der Eigenentwicklung erweitern können, eine zusätzliche Flächenversiegelung ist daher nicht vermeidbar.

Im Bebauungsplan „Im Aller Nord“ sind ca. 1.500 m² öffentliche Grünfläche ausgewiesen.

Im Osten Suttorfs in Richtung der Bachaue des Suttorfer Bruchgrabens sind für die Kompensation von Eingriffen im Bereich der Baugebiete „Neue Wiese“/“Moorhof“ zwei Bereiche zur Entwicklung von Gehölzstrukturen dargestellt.


Vor der tiefen Kuhle
Im Bohmben
N
S
LEINE
Eschfeld
W
Haverkamp
F
Sportpl.
M
Hinter den Wiesen
Osterriede
Mettenkamp
G
Neue Wiese
SUTTORF
Mönchshof
Oberheufeld
Auf dem Lehme
0 100 200 300 Meter

ANHANG A

AUSZUG AUS DEM ENTWURF DES LANDSCHAFTSPLANES DER STADT NEUSTADT A. RBGE.

Dieser, dem Entwurf des Flächennutzungsplanes beigefügte Teil des Landschaftsplanes (Entwurf) stellt einen Ausschnitt dar, der im direkten Bezug zu den Ausweisungen des Flächennutzungsplanes steht. Er beschränkt sich bewußt auf die Beschreibung der grundlegenden planerischen Ansätze, die zu den Darstellungen und Festsetzungen geführt haben, die als „planerisch relevant“ Eingang in den Flächennutzungsplan gefunden haben.

Im folgenden Text sind die wichtigsten Aussagen zu den unterschiedlichen Vorrang- und Schutzgebieten dargestellt:

1. Extensivierungseignung/Biotopentwicklungspotential

Schutz von Boden und Wasser erfordert Vorranggebiete und Nutzungsempfehlungen

Im Kapitel „Zustand von Natur und Landschaft und Beschreibung der Potentiale“ sind die abiotischen Ressourcen Boden und Wasser, deren Schutz-, Ertrags- und Biotopentwicklungspotentiale abgeleitet und beschrieben worden.

Um hieraus nun Vorranggebiete und konkrete Nutzungsempfehlungen entwickeln zu können, wurden die Daten der landwirtschaftlichen Ertragspotentiale mit denen der geophysikalischen Schutzpotentiale korreliert (vergl. Graphik). Das Ergebnis ist die Extensivierungseignung von Flächen - also eine Empfehlung, entsprechend Ertrags- bzw. Schutzpotentialen zu extensivieren.

Im Beiplan „Extensivierungseignung-Biotopentwicklungspotential“ sind die Ergebnisse dargestellt.

Für die einzelnen Grade der Extensivierungseignung ergeben sich auf das Stadtgebiet bezogen folgende Flächengrößen:

sehr	gering	ca. 25,00 km²	= ca. 7	%
	gering	ca. 64,40 km²	= ca. 18	%
	mittel	ca. 60,80 km²	= ca. 17	%
	hoch	ca. 30,50 km²	= ca. 8,5	%
sehr	hoch	ca. 137,80 km²	= ca. 38,5	%
Hochmoorfläche (keine Nutzung)		38,5 km²	= ca. 11	%
insgesamt		357,00 km²	= ca. 100	%

Diesen Flächen, denen unterschiedliche Extensivierungsgrade - bei sehr geringem Grad bewirkt die intensive Bewirtschaftung die geringsten Beeinträchtigungen - zugeordnet sind, werden entsprechende Biotopentwicklungspotentiale zugeordnet.

Eine Fläche mit einem sehr hohen Extensivierungsgrad, auf der also eine intensive landwirtschaftliche Nutzung sehr große Beeinträchtigungen verursacht, eignet sich am besten für den Arten- und Biotopschutz - ihr wird also ein sehr hohes Biotopentwicklungspotential zugewiesen.

2. Flächen- und Biotopentwicklung

Verträglichkeit menschlicher Nutzungsansprüche durch Zuordnung entsprechend der Extensivierungs-eignung

Grundlage für das Flächen- und Biotopmanagement ist die Bewertung der Verträglichkeit menschlicher Nutzungsansprüche. Sie sollten im Einklang stehen mit den Zielen des landschaftsbezogenen Umweltschutzes, des Arten- und Biotopschutzes und eines vielfältig strukturierten Landschaftsbildes.

Die Empfehlungen zur Flächennutzung bzw. die Zuordnung hinsichtlich des Biotopentwicklungspotentials und ihrer Extensivierungseignung sind mit den Kriterien zur Bewertung der Entwicklung und dem Erhalt der ästhetischen Ressource abgestimmt. Sie fließen also in die Entwicklungsziele der Vorrangflächen für die Land- und Forstwirtschaft und der Vorrangflächen für Natur und Landschaft ein.

Vorrangflächen

Vorrangflächen werden entsprechend ihrer Extensivierungseignung bzw. ihrem Biotopentwicklungspotential ausgewiesen:

- Extensivierungseignung/Biotopentwicklungspotential

  sehr gering - mittel = Vorrangfläche für Land- und Forstwirtschaft

- Extensivierungseignung/Biotopentwicklungspotential

  hoch und sehr hoch = Vorrangfläche für Natur und Landschaft

Da es jedoch bestehende Biotopflächen nicht nur in den Vorranggebieten für Natur und Landschaft gibt, sondern auch in Vorranggebieten für Land- und Forstwirtschaft - und gerade hier auch wegen ihrer Vernetzungsfunktion zu entwickeln sind, werden auch Bereiche in den landwirtschaftlichen Produktionsräumen als Vorranggebiete dargestellt.

3. Vorrangraum für Land- und Forstwirtschaft

In diesem Vorrangraum (Extensivierungseignung sehr gering bis mittel) sind intensivere Bewirtschaftungsformen hinsichtlich der Belastungsfähigkeit der Böden verträglich.

Es können die Intensivierungsgrade in diesem Planzusammenhang nicht näher quantifiziert werden. Es sei jedoch darauf hingewiesen, dass die Bewirtschaftungsintensitäten in bezug auf die Menge der Düngung und den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sich daran zu orientieren haben, was im besten Sinne mit dem Terminus „ordnungsgemäße Land- bzw. Forstwirtschaft“ beschrieben wird (§ 1 Abs. 3 Nieders. Naturschutzgesetz).

effektive Wirtschafts-formen und Erhalt schützenswerter Kulturlandschaften

Es gibt Flächen, in denen die geophysikalischen Determinanten zwar für eine Waldentwicklung sprechen, der Biotopbestand bzw. das vorhandene Landschaftsbild jedoch erhalten bleiben soll. In solchen Entscheidungsfällen wird dem Entwicklungsziel Wald in jedem Fall eine ökologisch vertretbare Alternative entgegengestellt, die ebenfalls den Erhalt der Potentiale Boden und Wasser zum Ziel hat.

Dem Ziel des Erhaltes historischer Kulturlandschaften mit ihrem Bestand an schützenswerten Kulturbiotopen ist also in vergleichbaren Fällen Vorrang zu geben.

Für den Vorrangraum Land- und Forstwirtschaft gilt:

Förderung einer Kulturlandschaft, deren effektive Nutzung durch eine Grünstruktur gestützt wird, die mögliche negative Auswirkungen intensiver Bewirtschaftung harmonisiert.

3.1 Entwicklung des Landschaftsbildes in diesem Raum

Verstärken charakteristischer Strukturen

In dem Beiplan „Ästhetische Ressource - Vielfalt - Eigenart und Schönheit“ sind die Entwicklungsziele für die einzelnen Landschaftsstrukturräume erarbeitet worden. Es wird hier bewußt darauf verzichtet, parazellenscharf, konkrete Maßnahmen darzustellen, sondern es wurden entsprechend der Charakterisierung der Landschaftsstrukturen Entwicklungsvorschläge in allgemeiner Form vorgegeben, die dann im konkreten Planungsfall vom jeweiligen Planer nachvollzogen - und entsprechend der jeweiligen Situation vor Ort umgesetzt werden soll.

3.2 Intensive Landwirtschaft

Wie oben dargestellt, soll eine intensiv betriebene Landwirtschaft die natürlichen Lebensgrundlagen Boden, Wasser, Luft nicht schädigen und neben der Nutzung der Naturgüter deren Funktionsfähigkeit auch im Hinblick auf die Nutzung für die Erholung sichern.

Intensive Nutzung und Erhalt der natürlichen Ertragsfähigkeit

„Die Naturgüter sind, soweit sie sich nicht erneuern, sparsam zu nutzen; der Verbrauch, der sich nicht erneuernden Naturgüter ist so zu steuern, dass sie nachhaltig zur Verfügung stehen. Boden ist zu erhalten; ein Verlust oder eine Verminderung seiner natürlichen Fruchtbarkeit und Ertragsfähigkeit sind zu vermeiden.“
(§§ 2, 3 und 4 NNatG)

Es versteht sich von selbst, dass durch landwirtschaftliche Nutzung weder Fließgewässer noch andere sensible Biotopstrukturen durch Auswaschungen und Auswehungen von Dünger und Bioziden belastet werden dürfen.

Erhalt und Schutz der Biotopstruktur wichtig in hochproduktiven Räumen

Eine ausreichende Ausstattung und Vernetzung mit naturnahen Vegetationsstrukturen ist auch in hochproduktiven Landwirtschaftsbereichen notwendig.

Vor allem haben solche Strukturen in Form von Windschutzpflanzungen direkte Wirkung hinsichtlich des Schutzes der Produktionsgrundlage Boden.

3.2.1 Maßnahmen zur Vernetzung von Biotopen

Gerade in den „Vorrangflächen für Land- und Forstwirtschaft“ gilt es, eine funktionsfähige Biotopvernetzung aufzubauen, damit hier ein Austausch floristischen und faunistischen Potentials sichergestellt werden kann.

Biotopverbundsystem

Innerhalb der intensiv genutzten Kulturlandschaft hat sich zunehmend eine Verinselung der Tier- und Pflanzenpopulationen entwickelt, deren genetischer Austausch untereinander hierdurch zunehmend erschwert wird.

Neben der Größe einer Biotopfläche und ihrer „Qualität“ ist vor allem auch der Isolationsgrad eines Inselbiotops bestimmend für die Überlebenschance der sie belebenden Populationen. Deshalb müssen Biotopflächen in einem räumlichen

Verbund liegen, der einen ausreichenden Austausch in einem Verbund solcher Flächen garantiert.

Ausgehend von vorhandenen Wäldern oder kleinen Waldparzellen, Ruderalen oder Biotopflächen als sog. Trittsteine soll eine Vernetzung mit Feldgehölzsystemen, Brachflächen oder Ackerrandstreifen hergestellt werden.

Trittsteinbiotope sollten nach Möglichkeit annähernd kreisförmig gestaltet sein, um ein günstiges Verhältnis von Kernzone zu Randzone sicherzustellen. Wichtig sind ebenso Pufferzonen, um schädliche Einflüsse abzumildern.

3.2.2 Ackerrandstreifen/Wegraine

Ackerrandstreifen stellen einen wichtigen Beitrag zur Biotopvernetzung dar und erhöhen so die Vielfalt unserer Kulturlandschaft.

Randstreifen sollen zwischen 3 und 10 m breit sein und nicht im Schatten von Gehölzen liegen (Ackerrandstreifenprogramm, Niedersächsisches Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, 1992). Nicht bewirtschaftete Ackerrandstreifen bieten zweierlei ökologische Vorteile:

- Durch Nichtbewirtschaftung wird Lebensraum für wildlebende Pflanzen geschaffen.

- Durch den Wegfall der Düngung und Verzicht auf Biozide wird der Boden und das Grundwasser auf diesen Flächen nicht belastet.

Biotopvernetzung und Stabilisierung des Agrarökosystems

Da die Mittel für die Extensivierung dieser Randstreifen jedoch auf bis zu 5 Jahre beschränkt sind, entsteht automatisch das Problem, dass bei Wiederinbetriebnahme diese Flächen wieder ackerfähig gemacht werden - was traditionell einen immensen Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und eine ebenso „effektive“ Startdüngung „erforderlich“ macht.

Wegraine stellen einen weiteren wichtigen Faktor im Vernetzungsverbund dar und können zur Stabilisierung der Selbstregulierungskräfte des Artengefüges eines Agrarökosystems beitragen. Leider werden diese Flächen allzu häufig von den Landwirten mit in ihre Bewirtschaftung einbezogen. Für diese Übernutzung scheint es unterschiedliche Gründe zu geben: Man schlägt den Randstreifen der eigenen Betriebsfläche zu und erhöht so seinen Ertrag, nutzt den Randstreifen zum Wenden oder pflügt ihn um, weil Unkräuter als störend empfunden werden.

Die von der Nutzung ausgenommenen Wegraine können sich in unterschiedlichster Weise entwickeln:

- Sie werden ihrer natürlichen Entwicklung überlassen (Sukzession).

- Es können (falls breit genug) Sträucher und Bäume gepflanzt werden (Feldgehölzhecke). Eine sehr billige und sinnvolle Variante ist die sog. Benjes-Hecke.

- Durch gelegentliches Mähen kann die Entwicklung von Wildkrautsäumen und Staudenfluren gefördert werden, um vielfältigen Pflanzenarten Raum zu geben.

Für welche Entwicklung man sich entscheidet, hängt von unterschiedlichen

Faktoren, wie Art der Feldfrucht, Zuwegung etc., ab. Wichtig ist aber in jedem Fall, dass kein Dünger und keine Pflanzenschutzmittel auf die Randstreifen gelangen.

3.3 Forstwirtschaft

In Bereichen mit sehr geringer bis mittlerer Extensivierungseignung und entsprechendem sehr geringem bis mittlerem Biotopentwicklungspotential dominiert die Nutzung durch die Landwirtschaft. Es sind jedoch auch hier - vor allem aus Gründen des Arten- und Biotopschutzes - Waldlfächen vorgesehen, die inselartig oder in Vernetzung „Trittsteine“ bzw. Entwicklungsachsen zwischen den Vorrangflächen für Natur und Landschaft bilden.

Forstwirtschaft in „Intensivräumen“

In Abhängigkeit zu den Biotopentwicklungspotentialen und der Extensivierungseignung ist auch der Charakter bzw. die Naturnähe der Waldtypen zu entwickeln. Das heißt, dass die Waldbiotope zunehmend der potentiellen natürlichen Vegetation entsprechen sollen und sich dadurch die Pflegeintensität und der wirtschaftliche Ertrag verringern.

Ein „Wirtschaftswald“ sollte also eher in den Flächen mit einer mittleren bis sehr geringen Extensivierungseignung und einem entsprechenden Biotopentwicklungspotential entwickelt werden, weil er sowohl von seinem Ertragsvolumen als auch von seinem Pflegeaufwand diesen genannten Standortqualitäten entspricht.

Für die Vorranggebiete „Land- und Forstwirtschaft“ gilt hinsichtlich der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung das Ziel der sog. „ordnungsgemäßgen Landwirtschaft“. Selbst wenn dieser Terminus noch nicht hinsichtlich seiner Umwelt- und Naturverträglichkeit definiert ist, setzen wir voraus, dass die intensiven Formen der aufgrund der geophysikalischen Bedingungen möglichen Landbewirtschaftungen den Standortbedingungen entsprechend Boden und Wasser nicht schädigen dürfen.

Dies gilt ebenso für den Anteil der Forstflächen. Die relativ höheren geophysikalischen Schutzpotentiale und entsprechend geringeren Intensivierungseignungen deuten auf die Möglichkeit einer intensiveren Forstwirtschaft hin, die jedoch wie die intensive Landwirtschaft die Potentiale von Boden und Wasser nicht schädigen dürfen.

Intensive Forstwirtschaft sollte jedoch nicht bedeuten, dass ausgedehnte Monokulturen gepflanzt werden, sondern entsprechend den Zielen des Niedersächsischen Waldgesetzes allgemein der Wald „zum höchsten Nutzen für die Allgemeinheit zu bewirtschaften ist“ und „die günstigen Wirkungen des Waldes für die Umwelt, insbesondere die allgemeine Erholung im Wald zu fördern ist“ (§ 7).

3.3.1 Maßnahmen zur Verbesserung der Arten- und Biotopstruktur im Bereich der Forstflächen

Im Niedersächsischen Landeswaldgesetz wird grundsätzlich festgestellt, dass die Bewirtschaftung der niedersächsischen Landesforsten nach ökologischen Gesichtspunkten ausgerichtet sein soll:

„Neben dem sektoralen Ansatz des Schutzes einzelner Biotope bietet die Durchsetzung eines ökologisch ausgerichteten Waldbaues auf der gesamten Fläche der Landesforsten die Chance, die günstigen natürlichen Wirkungen des

Waldes als ökologischen Ausgleichsraum in der sonst stark veränderten Kulturlandschaft noch besser als bisher zur Entfaltung zu bringen.“ (in: Langfristige ökologische Waldentwicklung in den Landesforsten, Programm der Landesregierung Niedersachsen, 1991).

Grundsätze ökologischer Waldentwicklung auch in „Intensivräumen“

Die Grundsätze der ökologischen Waldentwicklung lassen sich allgemein darstellen:

- Erhaltung bzw. Wiederherstellung der wertvollen Leistungskraft von Waldböden durch standortgerechte Baumartenwahl.

- Laub- und Mischwaldvermehrung von bisher 37 % auf 65 %.

- Horizontal und vertikal gegliederte Waldstrukturen durch Bevorzugung natürlicher Waldverjüngung und Verbesserung des Waldgefüges (möglichst keine Kahlschläge), Erhaltung aller Bäume. Alle Alters- und Zerfallphasen mit ihren besonderen Lebensgemeinschaften sollen sich entwickeln können.

- Aufbau eines Netzes von Waldschutzgebieten zur Sicherung von typischen und seltenen Waldgesellschaften.

Diese Grundsätze der Waldentwicklung sind auf die Forst- bzw. Waldflächen - sowohl in Vorranggebieten für Land- und Forstwirtschaft, als auch in den Vorranggebieten für Natur und Landschaft - umzusetzen.

3.3.2 Wirtschaftlichkeit

Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit

Das Prinzip der Wirtschaftlichkeit zur Sicherung langfristiger Erträge erfordert es, die Bestandsqualität in der Weise zu optimieren, dass die Nachhaltigkeit von Holzerträgen gesichert wird. Das erfordert eine dem Boden angepaßte Baumartenwahl und einen ökologisch verträglichen Einsatz von Bioziden und Forsttechnik. Es sollte nicht mehr Holz geschlagen werden, als gleichzeitig wieder nachwächst.

4. Vorrangraum für Natur und Landschaft

Dieser Vorrangraum beinhaltet die Flächen mit der Extensivierungseignung „hoch“ und „sehr hoch“.

Vorrang für den Arten- und Biotopschutz

Es sind dies Flächen mit einem zu entwickelnden „hohen“ bis „sehr hohen“ Biotopentwicklungspotential. Vorrang hat hier also der Arten- und Biotopschutz. Bei den möglichen landwirtschaftlichen Nutzungen sollen bevorzugt Formen von Kulturbiotopen gefördert werden, die den Zielen des Biotopschutzes dienen. Ebenso gilt für die Forstwirtschaft, den Schwerpunkt in diesen Bereichen nicht auf den zu erwirtschaftenden Ertrag zu legen, sondern solche Waldformen zu schützen oder zu entwickeln, die der Bereicherung der Biotopstruktur dienen.

4.1 Extensive Landwirtschaft - Schützen und Pflegen von Kulturbiotopen

Voraussetzung für die Umsetzung der Extensivierungsziele ist der Verzicht auf den maximal zu erwirtschaftenden Ertrag. Es wird jedoch kaum möglich sein,

den Nutzer einer Fläche davon zu überzeugen, dieselbe im Interesse des Biotopschutzes freiwillig extensiver zu nutzen - was ja (nach allgemein anerkannten ökonomischen Wertmaßstäben) einer Selbstenteignung gleichkäme. Es ist ja gerade die „Kunst“ bäuerlichen Handelns, den jeweils höchsten Ertrag zu erwirtschaften. Eine Selbstbeschränkung zum Zwecke des Biotopschutzes ist also aus durchaus verständlichen Gründen nicht zu erwarten.

Anreize für extensive Wirtschaftsformen zum Schutz von Kulturbiotopen

Folgende Anzeize können wirksam sein:

- die direkte Entlohnung für eine Dienstleistung, also für den Auftrag, Biotoppflege zu betreiben,

- eine Entschädigung für den Minderertrag durch Verzicht auf mögliche Produktionssteigerungsleistungen (weniger sinnvoll, weil nicht direkt über das „Leistungsprinzip“ wirksam),

- aktive Extensivnutzung, weil unkunventionelle Marktnachfrage bedient wird, die diese Form der Produktion voraussetzt.

Die wirksamste und auch sinnvollste Motivation, extensiv zu wirtschaften, ist mit Sicherheit im dritten Beispiel zu sehen, wenn zu einem attraktiven Preis etwa Feuchtwiesen weiterhin genutzt werden, weil die Nachfrage nach Fleisch von naturnah und artgerecht gehaltenen Rindern wächst - was sehrwohl einen höheren Preis rechtfertigt.

Die beiden ersten Förderformen mögen wirksam sein - funktionieren jedoch nur, solange die Mittel verfügbar sind.

4.2 Naturnahe Waldformen

In den „Vorrangflächen für Natur und Landschaft“ soll sich generell die sog. Naturnähe der Landschaft verbessern. Die Entwicklungsziele reichen hier im Bereich landwirtschaftlicher Nutzung von der Pflege und dem Erhalt von Kulturbiotopen (z. B. extensive Nutzung von Feuchtgrünland, Erhaltung von Magerstandorten) über natürlichen Waldbau bis hin zu gesteuerter oder freier Sukzession.

Naturwald auf „Extremstandorten“

Entsprechend der Kompartimentierung hinsichtlich der Extensivierungseignung bzw. dem Biotopentwicklungspotential sollen sich auf den Flächen mit einem hohen Biotopentwicklungsspotential bevorzugt naturnahe - und auf Flächen mit einem sehr hohen Biotopentwicklungspotential Naturwälder entwickeln.

Wie das Schaubild „Strukturkonzept für die Flächen- und Biotopentwicklung“ zeigt, sollen jedoch auch auf den Flächen mit einer mittleren bis sehr geringen Extensivierungseignung (sehr geringes Biotopentwicklungspotential) ein zwar geringerer - aber ökologisch wichtiger Teil der Fläche als naturnaher Wald entwickelt werden, der wichtige Funktionen innerhalb von Biotopvernetzungssystemen hat.

Auf diesen sog. Extremstandorten mit meist sehr nassen bzw. sehr trockenen, sauren oder nährstoffarmen Böden ist entsprechend der potentiellen natürlichen Vegetation ein Biotopentwicklungspotential zu erwarten, das im Laufe der Entwicklung der landwirtschaftlichen Nutzung der Landschaft immer stärker an Raum verloren hat. Diese Flächen eignen sich aufgrund ihrer geophysikalischen Eigenschaft und ihrem landwirtschaftlichen Ertragspotential zur Extensivierung in Richtung kulturlandschaftlicher Biotoptypen, einer gesteuerten Sukzession im Sinne des Naturschutzes oder - wie in diesem Falle - als Wald.

4.2.1 Naturnaher Wald entsprechend der heutigen potentiellen natürlichen Vegetation

Eine naturnahe Waldentwicklung ist innerhalb der Extensivierungsbereiche „sehr hoch“ und „hoch“ dargestellt. In den Bereichen „mittel“ bis „sehr gering“ ist aufgrund des hier bestehenden Biotopentwicklungspotentials auf eine Darstellung verzichtet worden (vgl. Schaubild „Strukturkonzept für die Flächen- und Biotopentwicklung“). Waldentwicklung kann auf diesen Flächen intensiv als Wirtschaftswald betrieben werden.

4.3 Schutz und Entwicklung der Arten- und Biotopstruktur

Schutz und Lenkung von Sukzessionsabläufen

In den „Vorrangflächen für Natur und Landschaft“ sollten sich wegen der angestrebten geringeren Produktionsaktivitäten und der extensiven Nutzungen von Kulturbiotopen großflächige Ruhezonen und Rückzugsbereiche ergeben. Sie bieten die allein schon aufgrund des fehlenden sog. „diffusen Stresses“ optimalen Bedingungen für Entwicklungsflächen für den Arten- und Biotopschutz. Hier kann außer dem Schutz und der Pflege vorhandener Strukturen großräumig der Natur freier Lauf gegeben werden, es können ehemals durch landwirtschaftliche Nutzungen überprägte und eutrophierte Böden wieder regeneriert - oder lenkend in Sukzessionsabläufe eingegriffen werden.

4.3.1 Freie Sukzessionsentwicklung

Innerhalb der Vorrangflächen für Natur und Landschaft sollten vor allem in den Bereichen mit hohem bzw. sehr hohem Biotopentwicklungspotential Flächen aus der Nutzung genommen - und sich selbst überlassen werden. Sie entwickeln sich entsprechend der sog. „heutigen potentiellen natürlichen Vegetation“. In diese freie Sukzessionsentwicklung sollte nicht eingegriffen werden. In der Regel werden sich diese Flächen innerhalb eines längeren Zeitraums zu Wald entwickeln. Die Flächen zur Sukzessionsentwicklung sind außer nach geophysikalischen Kriterien vor allem auch aus Sicht des Arten- und Biotopschutzes so gewählt, dass sie zur Vernetzung beitragen oder auch an Nutzungsformen anknüpfen, die von ihrer Struktur her eher artenarm sind.

4.3.2 Beeinflussung der Sukzessionsdynamik durch Steuerungs- und Regelungsmaßnahmen

In den Vorrangflächen mit dem Entwicklungsziel der kontrollierten Sukzession kann durch Steuerungs- bzw. Regelungsmaßnahmen versucht werden, bestimmte Biotopstrukturen zu begünstigen, die an spezielle Standortbedingungen gebunden sind. So kann z. B. das Ziel der Entwicklung einer Heidefläche das Aushagern (Nährstoffentzug) des Bodens erforderlich machen, oder es wird auf unterschiedlichen Flächen abwechselnd in natürliche Vegetationsformen eingegriffen, um auf diese Weise Initialkräfte zu provozieren, einen Sukzessionsprozeß neu anzustoßen.

Es sollen Bereiche sein, in denen bewußt sogenannte „Katastrophen“ zugelassen sind, um hiermit ein „Spielfeld“ für die Kräfte der Evolution zu schaffen. Hiervon kann das Spektrum der Arten hinsichtlich der Entwicklung von Vielfalt und Flexibilität nur profitieren. Für die umliegenden naturnahen Bereiche können von hier aus wichtige Impulse zur Stabilisierung ihrer Entwicklung ausgehen.

5. Landschaftsplan als Strukturplan für die Bauleit- und Grünordnungsplanung

Landschaftsplan setzt Rahmen und Ziele für die Grünplanung

Für das Planungsgebiet von 357 qkm gibt der Landschaftsplan strukturelle Leitlinien vor. Er kann nicht - wie in Planwerken kleinerer Gemeinden - bereits konzeptionelle Vorgaben für detaillierte Darstellungen auf der Ebene der Umsetzung durch Grünordnungspläne geben. Für die grünordnerische Umsetzung stellt er rahmenhaft die allgemeine Zielsetzung in bezug auf die Gestaltung von Landschaft, ihre Nutzungsstruktur und die Schutz- und Entwicklungsziele der Biotopstruktur dar. Lesbar ist er in seinen Inhalten für den Fachbereich „Grün“ in der Verwaltung, die hieraus weiter detaillierte Pläne und Ziele entwickeln soll - nicht jedoch bereits für die Ebene der Ausführung, die sich ohnehin auf den Maßstab der Grünordnungsplanung beziehen muss. Der Landschaftsplan spart in seiner Biotoptypenkartierung und in seinen Aussagen zur Grünentwicklung (Maßnahmen) bewußt die Innenbereiche der Ortsteile aus.

Empfehlungen zur weiteren baulichen Entwicklung

Es werden jedoch in den Plänen zur Siedlungsentwicklung Bereiche empfohlen, die aus Sicht von Landschaftspflege und Naturschutz von weiteren baulichen Entwicklungen auszunehmen sind. Ferner werden in der Karte zum Thema „Vielfalt, Eigenart und Schönheit“ Hinweise über die Grün- und Freiflächenstruktur gegeben.

Für die Ebene der politischen Entscheidung in den kommunalen Gremien beschreibt er ausführlich die Hintergründe und ihre Zusammenhänge, die zu den Schutz- und Entwicklungszielen geführt haben. Ebenso für die Ebene der Beteiligung und Auseinandersetzung mit Fachbehörden in der Abstimmung und Abwägung anderer Belange.

langfristige Vorgaben

Der Landschaftsplan stellt einen formelhaften Rahmen dar, der nicht nur kurzfristig sein will, sondern aufgrund seiner Herleitung aus den elementarsten Schutzforderungen - dem Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen Boden und Wasser - grundsätzlich strukturelle Weichen stellt. Langfristig kann so ein Einklang der Nutzungsansprüche mit den Schutzzielen erreicht werden.

5.1 Maßnahmen

Landschaftsplan hat keine sanktionierende Wirkung

Der Landschaftsplan selbst entfaltet keine sanktionierende Wirkung und ist in seiner Umsetzung auf Maßnahmen anderer Planungsträger angewiesen.

Umsetzung von Zielen innerhalb der Bauleitplanung

Die beiden Hauptnutzer des größten Teiles der Freiflächen - die Land- und Forstwirtschaft - sind von den Entwicklungszielen insofern nicht direkt tangiert, als sie ja in ihrer „ordnungsgemäßen“ Ausübung den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege dienen (§ 1 Abs. 3 NNatG). Es ist also nicht damit zu rechnen, dass „ohne Not“ seitens der Landwirtschaft z. B. den Extensivierungsempfehlungen des Landschaftsplanes gefolgt wird. Sehr wohl können sie jedoch Beachtung finden, wenn sich Förderungen, Ausgleichszahlungen oder Entschädigungen an den Entwicklungszielen orientieren würden.

Da dies in absehbarer Zeit wohl nicht der Fall sein wird, verbleibt die schrittweise Umsetzung im Zusammenhang mit städtischen Planungen bzw. dem Ausgleich und Ersatz von Eingriffen im Zusammenhang mit der Bauleitplanung.

Der Bereich der Umsetzung von Renaturierungszielen, das Anpflanzen und Entwickeln von Biotopen, ist mit erheblichen Kosten verbunden, die von der Stadt allein nicht getragen werden können. Hier dienen die Zielvorgaben des

Landschaftsplanes als Einschätzung und Orientierung für den Fall, dass hierfür anderweitig Mittel verfügbar werden sollten.

Im Bereich der kommunalen Planung und Entscheidungsfindung entfalten landschaftsplanerische Vorgaben eher ihre Wirkung. Dies gilt vor allem für die Fragen der Siedlungsentwicklung und der Erholung bzw. des Fremdenverkehrs.

Siedlungsentwicklung und landschaftliches Umfeld

Für den Fall der Siedlungsentwicklung eines Ortsteiles ist es nicht gleichgültig, in welchem Maße oder in welche Richtung sich die Entwicklung vollzieht, sondern im Interesse des Ortes selbst - und der Qualität seines landschaftlichen Umfeldes von elementarer Bedeutung.

Der Wert eines Wohnstandortes hängt nicht nur von der infrastrukturellen Beschaffenheit ab, sondern zunehmend davon, dass er noch einen Bezug zu dem ihn umgebenden Landschaftsraum erkennen läßt.

Verbindlichkeit durch Darstellung im Flächennutzungsplan

Durch die Darstellung im Flächennutzungsplan erhalten derartige Aussagen des Landschaftsplanes Verbindlichkeit.

In der Karte „Maßnahmen und Festsetzungen“ sind nur die vordringlichsten Umsetzungsziele dargestellt. Es sollte bei der Arbeit mit der Maßnahmenkarte in jedem Fall immer der Bezug zur jeweiligen Themenkarte gesucht werden, die Grundlage für das Verständnis und die Nachvollziehbarkeit der empfohlenen Maßnahmen ist.

Anders als die nutzungsbezogenen Entwicklungsziele werden in der Maßnahmenkarte vor allem auch standortbezogene Maßnahmen dargestellt, die im Zusammenhang stehen mit dem Abbau von Sand, Kies und Torf oder Maßnahmen an Still- und Fließgewässern. Es handelt sich jedoch hierbei, ebenso wie bei den Maßnahmen zur Verbesserung des Landschaftsbildes, um eine Auswahl vordringlicher Aufgaben aus den Karten „Ästhetische Ressource-Vielfalt, Eigenart und Schönheit“ und der Biotoptypenkartierung.

5.2 Festsetzungen

Empfehlungen für die politischen Gremien

Die Kommunen können Satzungen nach Naturschutzrecht

- Geschützte Landschaftsbestandteile nach § 28 NNatG
- Baumschutzsatzungen nach §§ 28 und 30 NNatG und § 6 NGO

erstellen.

Für den Landschaftsplan sind die Bereiche dargestellt, in denen eine Satzung zum Schutz der Belange von Natur und Landschaft sinnvoll erscheint.

Es ist der Entscheidung in den politischen Gremien vorbehalten, ob diesen Vorschlägen gefolgt wird. Hierzu werden dann jeweils detaillierte Beschreibungen der Schutzinhalte erarbeitet.

ANHANG B

VERZEICHNIS DER BAUDENKMALE

Baudenkmale gemäß § 3 NDSchG im Stadtgebiet von Neustadt a. Rbge.

Stand: Juni 1999

Amedorf

Amedorfer Straße 2	Wohnwirtschaftsgebäude, Nebengebäude, Scheune I, Scheune II, Backhaus
Im Dorfe 4	Wohnwirtschaftsgebäude

Averhoy

Auf den Äckern 3	Scheune
Auf den Äckern 8	Wohnwirtschaftsgebäude
Im Dorn	Wirtschaftsgebäude
Im Dorn 1	Wohnwirtschaftsgebäude mit vorgelagerter Weide und Eichen, Scheune
Im Dorn 2	Wohnwirtschaftsgebäude
Im Dorn 8	Scheune I, Scheune II

Basse

Basser Straße 11	Scheune I
Basser Straße 12/14	Wohnwirtschaftsgebäude, Scheune I, Schneune II
Basser Straße 16	Wohnwirtschaftsgebäude, Gaststätte mit Baumbestand, Altenteiler
Im Eck 5	Wohnwirtschaftsgebäude
Kirchstraße 1	Wohnwirtschaftsgebäude
Kirchstraße 7	Wohnwirtschaftsgebäude
Kirchstraße 10	Pfarrhaus, Brunnen, Park
Kirchstraße 11	Schule, ehem.
Kirchstraße 12	Kirche, Kirchhof, Gedenkstein, Taufstein
Leineufer 2	Fährhaus
Wasserstraße 3	Wohnwirtschaftsgebäude
Zum Rischanger 7	Wohnwirtschaftsgebäude

Bevensen

Alpestraße 8	Wohnwirtschaftsgebäude
Querfeldstraße 9	Wohnhaus

Bordenau

Am Kampe 23	Herrenhaus, Erbbegräbnis mit Grabdenkmälern u. Baumbestand, Parkanlage, Scheune
Bäckerstraße 20	Wohnwirtschaftsgebäude
Ricklinger Straße 44	Ziegelei
Steinweg	Gedenkstätte (Scharnhorstdenkmal)
Steinweg 36	Kirche, Gedenkstätte

Borstel

An der Schule 2	Schule, ehem.
Borsteler Straße 14	Wohnwirtschaftsgebäude, Scheune
Borsteler Straße 17	Wohnwirtschaftsgebäude
Bruchlandweg 1	Wohnwirtschaftsgebäude
Im Dammorte 1	Wohnwirtschaftsgebäude
Im Mühlenfeld 1	Wohnwirtschaftsgebäude
Im Mühlenfeld 2	Mühle
Im Or 1	Wohnwirtschaftsgebäude
Kleieweg 1	Mühle

Brase

Braser Straße 6	Wohnhaus, Stall, Wagenschauer
Braser Straße 14	Speicher

Büren

Am Kirchplatz	Dorfteich, Straße
Am Kirchplatz 1	Wohnwirtschaftsgebäude, Nebengebäude
Am Kirchplatz 3	Wohnwirtschaftsgebäude
Am Kirchplatz 5	Kapelle, Glockenturm, Kirchhof
Am Kirchplatz 7	Wohnwirtschaftsgebäude, Nebengebäude, Teich
Am Kirchplatz 8	Altenteiler
Brunnenstraße 3	Wohnhaus, Scheune
Bürener Straße 4	Wohnwirtschaftsgebäude
Bürener Straße 10	Scheune
Bürener Straße/Seutenborn	Dorfteich
Bürener Straße/Lehmkuhle	Dorfteich
Lehmkuhle 2	Feuerwehrgerätehaus
Lehmkuhle 4	Altenteiler
Seutenborn 7	Scheune, ehem.

Dinstorf

Dinstorfer Straße 1	Wohnwirtschaftsgebäude
Dinstorfer Straße 6	Wohnhaus

Dudensen

Dudenser Straße	Gedenkstätte
Dudenser Straße 9	Speicher
Dudenser Straße 17	Wohnwirtschaftsgebäude
Dudenser Straße 20	Wohnwirtschaftsgebäude
Dudenser Straße 20A	Altenteiler
Dudenser Straße 45	Gemeindehaus, ehem.
Kreuzstraße 8	Kapelle, Kirchhof, Gedenksteine
Kuhlackerweg 5	Wohnwirtschaftsgebäude, Scheune I, Scheune II, Stall
Speckenwiesen 9	Mühle
Streitfeldstraße 5	Wohnwirtschaftsgebäude
Wehmeweg 2	Wohnwirtschaftsgebäude

Eilvese

B 6, km 33,297	Brücke
Eilveser Hauptstr. 17	Wohnwirtschaftsgebäude
Eilveser Hauptstr. 25	Altenteiler
Eilveser Hauptstr. 39	Wohnwirtschaftsgebäude
Eilveser Hauptstr. 43	Wohnwirtschaftsgebäude, Scheune
Eilveser Hauptstr. 63	Wohnwirtschaftsgebäude, Wirtschaftsgebäude
Eilveser Hauptstr./Balschenweg	Gedenkstätte
Zum Eisenberg 2	Schule, ehem.

Empede

Brakenweg 7	Wohnwirtschaftsgebäude
Empeder Straße	Gedenkstätte
Empeder Straße 3	Wohnwirtschaftsgebäude, Garten
Empeder Straße 6	Schule, ehem.
Empeder Straße 9	Wohnwirtschaftsgebäude, Scheune, Stallanbau
Empeder Straße 28	Altenteiler
Zum Bodenkamp 12	Wohnwirtschaftsgebäude

Esperke

An der Drift	Stall
Im stillen Garten 2	Scheune
Im stillen Garten 3	Backhaus, ehem.
In Esperke 1	Wohnwirtschaftsgebäude
In Esperke 3	Wohnwirtschaftsgebäude, Scheune
In Esperke 4	Backhaus
Lange Straße 78	Wohnwirtschaftsgebäude, Stall
Neustädter Straße	Kapelle, Gedenkstein, Friedhof
Neustädter Straße 23	Wohnwirtschaftsgebäude
Neustädter Straße 35	Wohnwirtschaftsgebäude, Scheune
Neustädter Straße 43	Wohnwirtschaftsgebäude, Scheune I, Scheune II, Stallanbauten
Neustädter Straße 45	Wohnwirtschaftsgebäude, Backhaus, Scheune, Speicher, Stall, Pflasterung
Postweg 3	Wohnwirtschaftsgebäude

Evensen

Am Karpfenteich 10	Wohnwirtschaftsgebäude mit Queranbauten, Scheune
Schleppwisch 1	Herrenhaus, Gartenanlage, Sonnenuhr
Von-Denicke-Weg	Kreuzstein
Zur Näsch 2	Wohnwirtschaftsgebäude
Zur Näsch 8	Wohnwirtschaftsgebäude, Speicher

Hagen

Am Gänseberg 11	Wohnwirtschaftsgebäude
Hagener Straße 27	Scheune
Hagener Straße 34	Pfarrscheune, ehem.
Hagener Straße 39	Scheune
Hagener Straße 43	Scheune
Hagener Straße 48	Wohnwirtschaftsgebäude
Hagener Straße 59	Wohnwirtschaftsgebäude, Backhaus
Hornfeld	Stall
Isenburgweg	Gedenkstätte
Zur Kirche 4	Wohnwirtschaftsgebäude
Zur Kirche 6	Kirche, Kirchhof, Gedenkstätte
Zur Kirche 7	Wohnwirtschaftsgebäude, ehem.
Zur Kirche 12	Wohnwirtschaftsgebäude, Scheune

Helstorf

Alt Helstorf 1	Wohnwirtschaftsgebäude
Alt Helstorf 1A	Scheune
Alt Helstorf 3	Speicher
Alt Helstorf 5	Wohnwirtschaftsgebäude, Wohnteilanbau, Wirtschaftsgebäude
Alte Heerstraße	Kapelle
Brückenstraße 10	Kirche, Kirchhof mit Mauer und Baumbestand, Gedenkstätte, Gedenksteine
Brückenstraße 11	Wohnwirtschaftsgebäude, Stall, Speicher, Brunnen, Backhaus, ehem.
Brückenstraße 19	Wohnwirtschaftsgebäude
Doktorweg 3	Wohnwirtschaftsgebäude, Wirtschaftsgebäude, Scheune
Fährmannsweg 1	Wohnwirtschaftsgebäude
Fährmannsweg 9/11	Wohnwirtschaftsgebäude mit massivem Wohnteil, Wohnhaus
Schmiedestraße 1	Wohnwirtschaftsgebäude
Schmiedestraße 5	Altenteiler
Walsroder Straße 9	Speicher, Scheune
Walsroder Straße 13	Speicher
Walsroder Straße 16	Schmiede

Laderholz

An der Alpe 2	Mühle
Brunnenborstel 2	Wohnwirtschaftsgebäude, Stall, Scheune I, Schneune II
Graue Winkel 1	Kirche
Graue Winkel 3	Wohnwirtschaftsgebäude
Zur alten Schule 9	Scheune
Zur alten Schule 14	Gedenkstätte

Lutter

Am Bäckerweg 1	Schafstall, ehem.
Lutter Straße	Gedenkstätte
Lutter Straße 20	Wohnwirtschaftsgebäude, Wirtschaftsgebäude, Backhaus, Scheune
Lutter Straße 21	Schule, ehem.
Lutter Straße 22	Wohnwirtschaftsgebäude, Scheune
Lutter Straße 23	Backhaus
Lutter Straße 25	Kapelle
Lutter Straße 31	Scheune
Lutter Straße 33	Backhaus
Lutter Straße 37	Wohnwirtschaftsgebäude, Scheune
Vorm Schulzenkamp 4	Backhaus
Zum tiefen Wege 1	Speicher

Luttmersen

In Luttmersen 9	Scheune
In Luttmersen 11	Scheune
In Luttmersen 15	Wohnwirtschaftsgebäude, Stall

Mandelsloh

Ackerstraße 21	Speicher
Auf den Breiten 25	Pfarrhaus, ehem.
Auf den Breiten 30	Scheune
In der Wiek	Wohnwirtschaftsgebäude
Landesstraße 383	Friedhof
Mandelsloher Str.	Kapelle, Friedhof
Mandelsloher Str. 37	Arzthaus/Apotheke, ehem.
St,-Osdag-Straße 9	Wohnhaus
St.-Osdag-Straße 19	Wohnwirtschaftsgebäude, ehem.
St.-Osdag-Straße 21	Kirche, Kirchhof, Gemeindehaus, Gedenkstätte, Gedenksteine, Grabdenkmal
St.-Osdag-Straße 27	Pfarrhaus
Überm See 8	Wohnwirtschaftsgebäude
Überm See 36	Schafstall

Mardorf

Hinterm Dorf	Feuerwehrgerätehaus
Hinterm Dorf	Gedenkstätte
Hinterm Dorf 2	Wohnwirtschaftsgebäude
Hinterm Dorf 4	Wohnwirtschaftsgebäude
Hinterm Dorf 6	Scheune
Kleiner Brink 2	Scheune
Mardorfer Straße 1	Scheune
Mardorfer Straße 4	Schule, ehem.
Mardorfer Straße 8	Schule, ehem.
Mardorfer Straße 12	Kapelle
Mardorfer Straße 22	Scheune
Rehburger Straße 8	Wohnwirtschaftsgebäude

Mariensee

Allerbruchweg	Weideställe
Alt Mariensee 7/9	Wohnhaus, Scheune, ehem.
Alt Mariensee 12	Wohnwirtschaftsgebäude
Alt Mariensee 14	Wohnwirtschaftsgebäude
Alt Mariensee 16	Wohnwirtschaftsgebäude
Alt Mariensee 21/23	Wohnwirtschaftsgebäude, Wirtschaftsgebäude, Altenteiler
Alt Mariensee 32	Wohnhaus, Mühle, Bach
Am Klosterbach 9	Wohnwirtschaftsgebäude, Backhaus
Höltystraße	Gedenkstätte
Höltystraße 1	Klostergebäude, Kirche, Nebengebäude, Gartenanlage, Gedenkstätte
Höltystraße 7	Pfarrhaus
Höltystraße 18	Verwaltergebäude, Scheune, Ställe
Verrücktes Land	Stall
Zum Duvenwinkel	Friedhof, Gerätehäuschen

Mecklenhorst

Mecklenhorster Straße 73-75	Wohnhaus, Stall, Scheune I, Scheune II, Mauer, Gedenkstätte, Allee

Metel

Am Löschteich 8	Scheune
Bornwiesen 7	Wohnwirtschaftgebäude
Kapellenstraße 1-3	Scheune
Kapellenstraße 11	Kapelle

Neustadt a. Rbge.

Am Bahnhof	Bahnhofsempfangsgebäude
Am Schützenplatz 10	Scheune
Am Wehr 2	Mühle, Kanal
An der Liebfrauenkirche	Kirche, Brunnen
An der Liebfrauenkirche 2	Wohnhaus, Brunnen
An der Liebfrauenkirche 4	Superintendentur
An der Liebfrauenkirche 6	Gemeindehaus
An der Liebfrauenkirche 7	Verwaltungsgebäude (ehem. Schule)
An der Liebfrauenkirche 8	Schule, ehem.
Apothekengasse	Wegeparzelle
Apfelallee 2	Kutscherhaus
Bleiche	Schleuse
Galgenberg	Friedhof
Hannoversche Straße	Löwenbrücke
Hannoversche Straße 2	Wohnhaus, Brunnen
Hertzstraße 3	Ofenhaus, ehem.
Hüttenplatz 1	Villa, Fabrikgebäude, Torgebäude
Kl. Wallstr./Rundeel/Theodor-Heuss-Straße	Wallanlage
Kleine Leine	Kanal
Landwehr 10	Wohnhaus
Leinstraße 1	Wohn-/Geschäftshaus
Leinstraße 3	Wohn-/Geschäftshaus
Leinstraße 5	Wohn-/Geschäftshaus
Leinstraße 7	Wohn-/Geschäftshaus
Leinstraße 24	Lohgärberei, ehem.
Leinstraße 27	ehem. Ackerbürgerhaus
Leinstraße 29	ehem. Ackerbürgerhaus
Leinstraße 31	ehem. Ackerbürgerhaus
Leinstraße 33	ehem. Ackerbürgerhaus
Leinstraße 42	Wohnhaus
Leinstraße 44	Wohnhaus
Leinstraße 45	Wohnhaus
Lindenstraße 8	Villa
Lindenstraße 10	Villa
Lindenstraße 13	Schule
Ludwig-Enneccerus-Platz 1	Schule, ehem.

Marktstraße	Brücke
Marktstraße	Brunnen
Marktstraße 1	Wohn-/Geschäftshaus
Marktstraße 3	Wohn-/Geschäftshaus
Marktstraße 4	Rathaus, ehem.
Marktstraße 5	Wohn-/Geschäftshaus
Marktstraße 6	Wohn-/Geschäftshaus
Marktstraße 12a	Wohn-/Geschäftshaus
Marktstraße 13	Posthof, ehem.
Marktstraße 14	Posthof, ehem.
Marktstraße 17	Wohn-/Geschäftshaus
Marktstraße 18	Wohn-/Geschäftshaus
Marktstraße 19	Wohn-/Geschäftshaus
Marktstraße 22	Villa
Marktstraße 24	Wohn-/Geschäftshaus
Marktstraße 25	Wohn-/Geschäftshaus
Marktstraße 28	Wohn-/Geschäftshaus
Marktstraße 30	Wohn-/Geschäftshaus
Marktstraße 36	Alte Wache
Marktstraße 37	Wohn-/Geschäftshaus
Marktstraße 37A	Wohn-/Geschäftshaus
Marktstraße 41	Wohn-/Geschäftshaus
Mittelstraße 1	Wohnhaus
Mittelstraße 2	Alte Apotheke
Mittelstraße 15	Wohnhaus
Mittelstraße 17	ehem. Ackerbürgerhaus
Mittelstraße 20	ehem. Ackerbürgerhaus
Mittelstraße 23	ehem. Ackerbürgerhaus
Mittelstraße 26/27	Wohn-/Geschäftshaus
Mittelstraße 28	Wohn-/Geschäftshaus
Mittelstraße 29	ehem. Ackerbürgerhaus
Nienburger Straße	Friedhof, Leichenwagenremise
Nienburger Straße 15	Wohnhaus
Nienburger Straße 28	Gasthaus, ehem.
Rundeel 7	Wohnhaus
Rundeel 15	Wohnhaus
Schlossstraße 1	Schloss, Verwaltungsgebäude, Festungsanlage mit Baumbestand, Grünanlage
Schlossstraße 2	Richterhaus, Scheune, ehem.
Schlossstraße 3	Wohn-/Geschäftshaus
Schlossstraße 5	Jugendarrestanstalt
Schlossstraße 7	Amtsgericht
Stockhausenstraße 1	Schule
Suttorfer Straße	Gedenkstätte, Kreuzstein
Wallstraße 1/1A	Wohnhaus mit Nebengebäude
Wallstraße 4	ehem. Ackerbürgerhaus
Wallstraße 5	ehem. Ackerbürgerhaus
Wallstraße 6	Wohnhaus
Wallstraße 7	ehem. Ackerbürgerhaus mit Nebengebäude
Wallstraße 8	ehem. Ackerbürgerhaus mit Nebengebäude
Wallstraße 9	ehem. Ackerbürgerhaus mit Nebengebäude
Windmühlenstraße 6	ehem. Ackerbürgerhaus
Windmühlenstraße 19	ehem. Ackerbürgerhaus
Windmühlenstraße 20	ehem. Ackerbürgerhaus
Wunstorfer Straße 2	Wohnhaus (ehem. Schule)
Wunstorfer Straße 3	Villa
Wunstorfer Straße 14	Verwaltungsgebäude der Maschinenfabrik
Wunstorfer Straße 17	Kirche, ehem.

Niedernstöcken

Am Weder 13	Wohnhaus
Am Weder 16	Speicher
An der Linde 3	Wohnwirtschaftsgebäude
Eckernworth 4	Wohnwirtschaftsgebäude
Eckernworth 11	Wohnwirtschaftsgebäude, Backhaus
Hammersteinstraße 3	Wohnwirtschaftsgebäude
Hammersteinstraße 6	Wohnwirtschaftsgebäude
Hammersteinstraße 9	Wohnwirtschaftsgebäude, Speicher
Hammersteinstraße 10	Wohnwirtschaftsgebäude, Scheune
Hammersteinstraße 16	Wohnwirtschaftsgebäude
Kirchende 1	Wohnwirtschaftsgebäude, Wagenschauer
Kirchende 6	Küsterhaus, ehem., mit Nebengebäude
Kirchende 8	Kirche, Kirchhof, Schule
Niedernstöckener Straße	Scheune
Niedernstöckener Straße 7	Wohnwirtschaftsgebäude
Niedernstöckener Straße 22	Wohnwirtschaftsgebäude
Niedernstöckener Straße 26	Wohnwirtschaftsgebäude, Backhaus
Niedernstöckener Straße 39	Wohnwirtschaftsgebäude
Niedernstöckener Straße/Friedhof	Gedenkstätte

Nöpke

Altes Seelenfeld 2	Wohnwirtschaftsgebäude, Scheune, Stallanbau
Altes Seelenfeld 5	Schule, ehem.
Altes Seelenfeld 11	Scheune
Buschweg 10	Wohnwirtschaftsgebäude, Backhaus, Scheune
Hainbuchenweg	Gedenkstätte mit Ehrenanlage
Nöpker Straße 22	Wohnwirtschaftsgebäude
Nöpker Straße 23	Wohnwirtschaftsgebäude
Nöpker Straße 30	Scheune
Nöpker Straße 35	Wohnwirtschaftsgebäude, Scheune
Nöpker Straße 37	Wohnwirtschaftsgebäude, Wirtschaftsgebäude, Mauer, Scheune
Nöpker Straße 38	Wegweiser
Nöpker Straße 40	Wohnwirtschaftsgebäude, Schmiede
Nöpker Straße 42	Wohnwirtschaftsgebäude, Wirtschaftsgebäude, Altenteiler, Scheune
Nöpker Straße 44	Wohnwirtschaftsgebäude, Wirtschaftsgebäude
Roter Weg 26	Wohnwirtschaftsgebäude
Zu den Teichen 2	Ziegelei, ehem.

Otternhagen

An der Waldbühne/Ottern-hagener Straße	Kirche, Kirchhof, Gedenksteine
Otternhagener Straße 34	Wohnwirtschaftsgebäude
Otternhagener Straße 72	Gedenkstätte

Poggenhagen

Gut Harms 1 – 5	Herrenhaus, Verwalterhaus, Scheune, Nebengebäude, Parkanlage, Erbbegräbnis
Pflaumenallee	Landarbeiterwohnhaus

Scharnhorst

In Scharnhorst 6	Verwaltungsgebäude
In Scharnhorst 17/19	Speicher

Scharrel

Am Birkenkamp 7	Altenteiler
Am kurzen Wege	Gedenkstätte
Kastanienallee 36	Altenteiler
Kastanienallee 39	Wohnwirtschaftsgebäude, Stall, Scheune, Gartenanlage
Resser Weg 36	Wohnwirtschaftsgebäude
Zum Fußballplatz 2	Altenteiler
Zum Imbusch 10	Backhaus

Schneeren

Alter Sandberg 19	Wohnwirtschaftsgebäude
Alter Sandberg 35	Wohnwirtschaftsgebäude
Am Saalbrink 2	Altenteiler
Am Saalbrink/Bolsehler Straße	Eichenbestand
B 6/Am Schneerener Krug	Grenzstein
Bei Mummen Fuhren	Schafstall
Bolsehler Straße 5	Wohnwirtschaftsgebäude
Eismannsberg 2	Altenteiler
Eismannsberg 9	Wohnwirtschaftsgebäude
Heuberg 4	Wohnwirtschaftsgebäude
Heuberg 5	Scheune
Heuberg 6	Wohnwirtschaftsgebäude
Heuberg 14	Wohnwirtschaftsgebäude, Scheune
Heuberg 16/18	Scheune
Hinter der Kirche 2	Altenteiler
Hinter der Kirche 8	Wohnwirtschaftsgebäude
Hinter der Kirche 14	Wohnwirtschaftsgebäude
Hinter der Kirche 16	Altenteiler
Hühnerbusch 14	Forsthaus, ehem.
In den Birken 2	Wohnwirtschaftsgebäude
Küsterweg 3	Kirche, Kirchhof, Küsterhaus, ehem.
Meßtor 1	Wohnwirtschaftsgebäude
Neuer Sandberg	Gedenkstätte
Rötzberg 15	Wohnwirtschaftsgebäude
Schneerener Straße 8	Wohnwirtschaftsgebäude
Schneerener Straße 21	Wohnwirtschaftsgebäude
Tenor 5	Wohnwirtschaftsgebäude
Tenor 8	Wohnwirtschaftsgebäude
Unter dem Mühlenberg 1	Mühle, Stall
Waldstraße 2	Scheune
Zum Eichenbrink	Eichenbrink mit Teich, Gedenkstätte mit Baumbestand
Zum Eichenbrink 4	Wohnwirtschaftsgebäude, Speicher

Stöckendrebber

Auf dem Damm 2	Wohnwirtschaftsgebäude, Speicher
Hirtenweg 1	Wohnwirtschaftsgebäude, Backhaus
Hofweg 2	Scheune
Junkernstraße 3	Wohnwirtschaftsgebäude mit Anbau
Löxterstraße 1	Speicher
Löxterstraße 5	Scheune
Stöckendrebber Straße 3	Speicher
Stöckendrebber Straße 4	Scheune, Stall
Stöckendrebber Straße 6	Scheune
Stöckendrebber Straße 18	Wohnwirtschaftsgebäude
Stöckendrebber Straße 24	Scheune
Stöckendrebber Straße 28	Speicher
Stöckendrebber Straße 31	Scheune
Zum Barge 4	Scheune, Wagenschauer
Zum Osthorn 8	Wohnwirtschaftsgebäude

Suttorf

In Suttorf 26	Kapelle
Schulstraße 19	Gedenkstätte

Vesbeck

Beekestraße 1	Wohnwirtschaftsgebäude
Beekestraße 6	Wohnwirtschaftsgebäude, Scheune, Stall
Beekestraße 14	Wohnwirtschaftsgebäude
Bohlenweg 2	Wohnwirtschaftsgebäude, Stall, Scheune, Remise
Esperker Straße 1	Wohnwirtschaftsgebäude
Esperker Straße 14	Mühle, Wohnhaus, Scheune, Stall, Brücke
Fleutjenburg 18	Speicher
Unter den Eichen 10	Scheune
Vesbecker Straße 5	Nebengebäude
Vesbecker Straße 6	Wohnwirtschaftsgebäude
Vesbecker Straße 18	Wohnwirtschaftsgebäude
Vesbecker Straße 19	Wohnwirtschaftsgebäude

Warmeloh

Am langen Felde	Waldscheunen
Lange Straße/Neustädter Straße	Feuerwehrgerätehaus
Neustädter Straße 3	Wohnwirtschaftsgebäude, Scheune I, Scheune II
Neustädter Straße 17	Wohnwirtschaftsgebäude, Scheune I, Scheune II, Speicher

Welze

Am Born 12	Wohnwirtschaftsgebäude, Altenteiler
Notbrunnenstraße	Gedenkstätte
Notbrunnenstraße 4	Wohnwirtschaftsgebäude
Notbrunnenstraße 10	Wohnwirtschaftsgebäude, Wagenschauer
Schaulpadd 1	Wohnwirtschaftsgebäude

Wulfelade

Amboßweg 5	Scheune
Moritzgraben 2	Wohnwirtschaftsgebäude, Stallanbau
Moritzgraben 14	Altenteiler
Moritzgraben 20A	Wohnwirtschaftsgebäude, Scheune
Moritzgraben 22	Wohnwirtschaftsgebäude
Zum Ackern 3	Wohnwirtschaftsgebäude, Backhaus

ANHANG C

EINHEIMISCHENMODELL

Das Einheimischenmodell der Stadt Neustadt a. Rbge. gilt für alle Stadtteile, die nicht ländliches Kleinzentrum (Grundschulstandort) sind:

1.1 Der Kreis der einheimischen Bevölkerung umfasst folgende natürliche Personen:

1.1.1 Bürgerinnen und Bürger, die seit mindestens 3 Jahren ihren Lebensmittelpunkt im Stadtteil haben.

1.1.2 Bürgerinnen und Bürger, die außerhalb des Stadtteiles wohnen, vorher in diesem Stadtteil aber für mindestens 10 Jahre ihren Lebensmittelpunkt hatten oder zum Zeitpunkt ihrer Geburt dort ihr Elternhaus hatten.

1.1.3 Direkte Nachkommen von Grundstückseigentümern im Baugebiet.

1.2 Bis zum Ablauf von 2 Jahren nach Bebaubarkeit des gesamten Plangebietes dürfen Baugrundstücke ausschließlich an den unter 1.1 genannten Personenkreis verkauft werden.

1.2.1 Nach Ablauf von 2 Jahren nach Bebaubarkeit des gesamten Plangebietes dürfen in den 2 darauffolgenden Jahren Baugrundstücke auch an natürliche Personen verkauft werden, die in den Stadtteilen des Ortschaftsbereiches oder des Grundschuleinzugsbereiches wohnen, die nicht Grundschulstandort sind.

1.2.2 Ab dem 5. Jahr nach Bebaubarkeit des gesamten Plangebietes dürfen Baugrundstücke auch an natürliche Personen verkauft werden, die am Grundschulstandort des Ortschaftsbereiches wohnen.

1.3 Jede natürliche Person soll auf Dauer lediglich ein Baugrundstück nach diesem Modell erwerben können.

1.4 Der Stadt Neustadt a. Rbge. wird von dem/der Ersteigentümer/in das Recht eingeräumt, ihn/sie zum Verkauf von Baugrundstücken an von der Stadt bestimmte, berechtigte Kaufinteressenten zu angemessenen Bedingungen zu verpflichten.

1.5 Die Stadt Neustadt a. Rbge. gibt dem/der Grundstückserwerber(in) grundsätzlich eine Pflicht auf, mit der Erstellung eines eigengenutzten Gebäudes innerhalb von 5 Jahren nach Erwerb zu beginnen. Die Stadt verzichtet jedoch darauf, bei Weiterveräußerung ein Rückkaufsrecht unterhalb des ursprünglichen Preises zu vereinbaren.

1.5.1 Wird ein nach diesem Modell erworbenes Grundstück unbebaut weiterverkauft, setzen die unter 1.2 genannten Fristen erneut ein.

1.6 Zur Absicherung der mit Abschluss der städtebaulichen Verträge für die Stadt Neustadt a. Rbge. begründeten Ansprüche sind mit den Eigentümern – in Anlehnung an die bisherige Vertragspraxis - auskömmliche Sicherungselemente zu vereinbaren wie etwa Bankbürgschaft, Auflassungsvormerkung zur Absicherung eines Ankaufs- oder Rückkaufsrechtes der Stadt Neustadt a. Rbge. u. a.).

2. Abweichungen von diesen Regelungen bedürfen im Einzelfall einer gesonderten Beschlussfassung.

ANHANG D

ERLÄUTERUNG ZU DEN HOTEL- UND FREIZEITPROJEKTEN IN MARDORF

Entwicklung des Fremdenverkehrs

Die Stadt Neustadt a. Rbge. verfolgt das entwicklungsplanerische Ziel der Förderung des Fremdenverkehrs am Nordufer des Steinhuder Meeres. Sie tut dies im Einklang mit der Regionalplanung, die diesen Bereich für die „besondere Entwicklungsaufgabe Erholung“ bestimmt. Dabei sollen umfangreiche Bettenkapazitäten als Ferienwohnungen und Hotelzimmer geschaffen werden, um breiten Bevölkerungsschichten ganzjährig Urlaub am Steinhuder Meer zu ermöglichen, die Wirtschaft von Mardorf und Neustadt a. Rbge. insgesamt zu stärken und insbesondere das Freizeit-Infrastrukturangebot zu verbessern.

Im Flächennutzungsplan ist der Bereich zwischen Rote-Kreuz-Straße und Warteweg als Sondergebiet für Fremdenverkehr dargestellt worden. Dies entspricht der langjährigen Zielsetzung der Stadt Neustadt a. Rbge., diesen Bereich für die Langzeiterholung zu entwickeln. Sie unterstützt mit dieser Darstellung die Absicht von Investoren, eine Erhöhung der Übernachtungskapazität sowie die erforderliche Freizeitinfrastruktur wie Erlebnisbad, Tagungsräume und Restaurants zu schaffen. Die zurzeit diskutierte Planversion sieht eine Hotelanlage mit Appartements, Ferienwohnungen, Dienstleistungen, Bereiche für Fitness und Freizeitsport vor. Auf eine vorhandene Solequelle (über 30 ° C) sei in diesem Zusammenhang hingewiesen.

Der vorgeschlagene Standort ist der einzige, an dem das städtische Entwicklungskonzept für den Fremdenverkehr verwirklicht werden kann, weil nur noch in diesem Bereich Freiflächen innerhalb vorhandener Baugebiete verfügbar sind. Da die Flächen im Uferbereich sehr begrenzt sind, sind auch im Hinterland bis zur Meerstraße Sonderbauflächen (Zentralbereich für Infrastruktureinrichtungen, Erlebnisbad) dargestellt worden. Das Plangebiet ist schon heute geprägt durch großflächige Fremdenverkehrs- und Erholungseinrichtungen wie Jugendherberge, Seehotel, Rehabilitätszentrum des DRK und das ehemalige Ferienlager der Berliner Sportjugend. Damit ist dieser Bereich sowohl städtebaulich als auch immissionsmäßig so vorbelastet, dass sich die geplanten Vorhaben in diese Umgebung einfügen werden.

Ursprüngliche Überlegungen der Stadt Neustadt a. Rbge., die geplanten Fremdenverkehrseinrichtungen in den Bereich an der Meerstraße (Infrastrukturbereich) zu verlegen, konnten im Verlauf der letzten 20 Jahre nicht realisiert werden, weil die möglichen Investoren die Ansiedlung einer erfolgreichen Fremdenverkehrswirtschaft mit Hotels und Ferienwohnungen nur in der unmittelbaren Verbindung mit dem Wasser sehen.

Für die Nutzung der genannten Bereiche für das Hotel- und Freizeitprojekt gibt es daher keine Alternative, wenn das Fremdenverkehrskonzept umgesetzt werden soll.

Regionalplanerische Beurteilung der geplanten Hotel- und Freizeitprojekte

Der Kommunalverband Großraum Hannover hat mit Schreiben vom 17.02.2000 den Verzicht auf die Durchführung eines Raumordnungsverfahrens für die Hotel- und Freizeitprojekte im Stadtteil Mardorf mitgeteilt:

„Nach der schriftlich erfolgten Verzichtserklärung auf den sogenannten Wellness-Bereich und der bereits in der Antragskonferenz erklärten Rücknahme der Uferüberbauung entfallen die wesentlichen Planungsbestandteile, die bisher noch keine planungsrechtliche Absicherung erlangt haben. Für den Kernbestand der Planung mit Hotel-, Ferienhaus- und Dienstleistungsnutzungen ist über die Bebauungspläne 207 „Bultgärten“ und 212 „Zentralbereich Mardorf“ ein gültiges Baurecht gegeben, das allerdings den aktuellen Planungsabsichten angepasst werden muss. Das Vorhaben der „Freizeit-, Hotel- und Ferienhausprojekte Mardorf“ soll also ausschließlich durch ein Bauleitplanverfahren rechtsverbindlich werden. Die angestrebten Nutzungen mit der Ergänzung um ein Ganzjahres-Freizeitbad erfüllen nach Ansicht des Kommunalverbandes Großraum Hannover als Untere Landesplanungsbehörde grundsätzlich die regionalplanerische Funktion des Stadtteils Mardorf als „Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung“. Die in mehreren Regionalen Raumordnungsprogrammen verankerte Festlegung ist Grundlage des planerischen aber auch finanziellen Engagements des Kommunalverbandes Großraum Hannover und seiner Rechtsvorgänger gewesen.

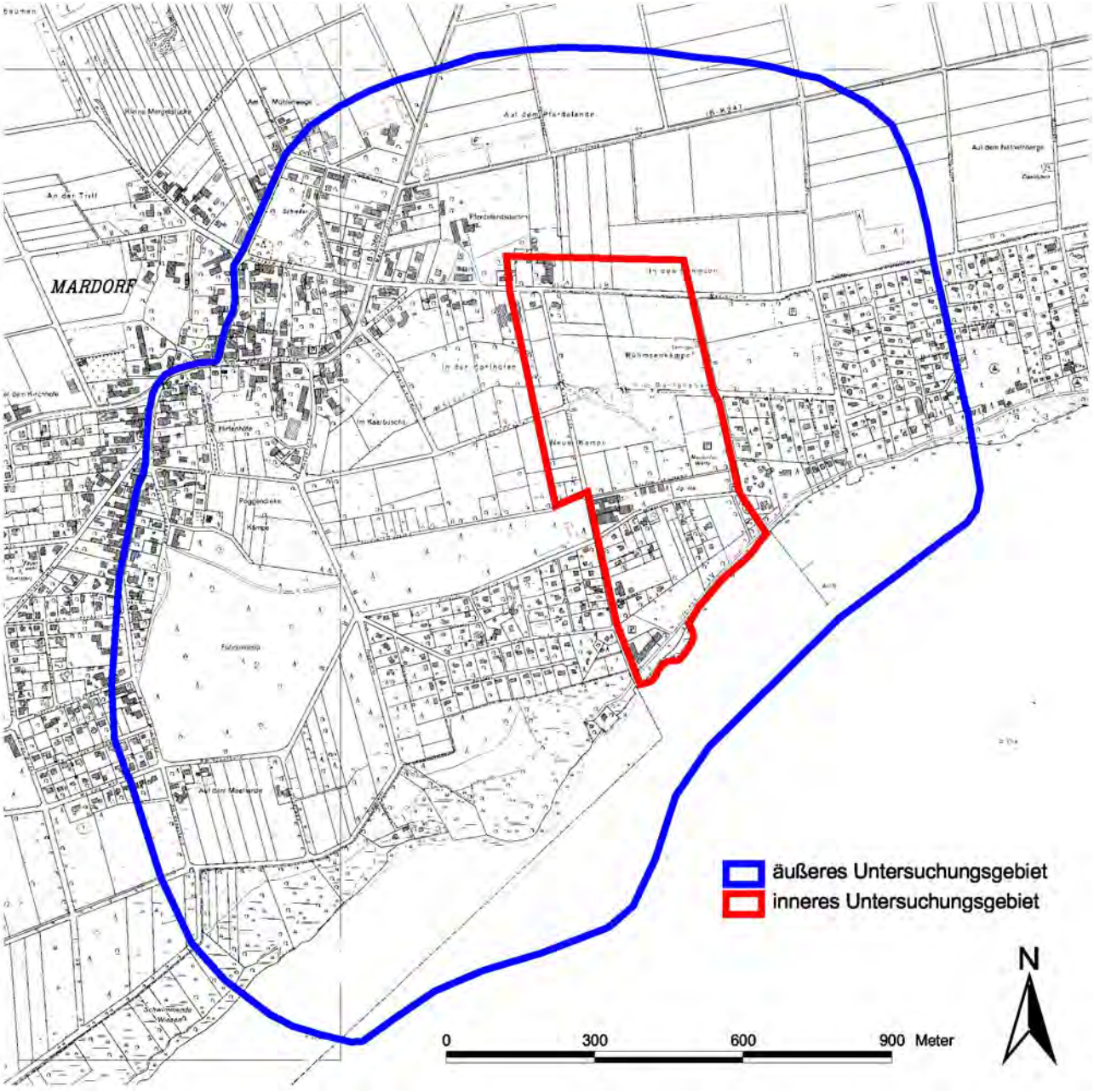
Der Umfang der Materialien zur Prüfung der Umweltverträglichkeit ergibt sich aus einschlägigen Verwaltungsvorschriften zur Anwendung dieses Verfahrens, das bezogen auf den o. g. Projekttypus auch in der Bauleitplanung durchgeführt wird. Im Unterschied zum Raumordnungsverfahren mit integrierter Umweltverträglichkeits-

prüfung ist der Maßstab der Untersuchungstiefe aber wesentlich schärfer und parzellengenauer, so dass die Beurteilungsgenauigkeit damit erhöht werden kann.

Die in der Umweltverträglichkeitsstudie zusammengefassten Auswirkungen, Bewertungen sowie Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung bzw. Kompensation von Umweltauswirkungen sind Grundlage zur Beurteilung der Umweltverträglichkeit des Projektes. Daneben werden aber noch Verkehrsuntersuchungen, Wirtschaftlichkeits- und Einzelhandelsgutachten in Auftrag gegeben, so dass alle Aspekte dieses Vorhabens geprüft werden.

Das einvernehmlich gewählte Bearbeitungsgebiet setzt sich aus einem äußeren Untersuchungsgebiet von 500-m-Radius (Bearbeitung der Daten im Maßstab 1 : 5.000) und einem inneren Untersuchungsgebiet (Maßstab 1 : 1.000) zusammen (siehe Anlage). Auf Wunsch der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Hannover erfolgt eine räumliche Erweiterung in das NSG-HA 60 „Meerbruch“ (Kräheninsel), um hier Möglichkeiten für Kompensationsmaßnahmen als Ergebnis der Umweltverträglichkeitsprüfung zu untersuchen.

Der Kommunalverband Großraum Hannover als Untere Landesplanungsbehörde wird im Bauleitplanverfahren, das mit dem Vorliegen der relevanten Untersuchungsergebnisse eingeleitet wird, eine dezidierte Landesplanerische Stellungnahme abgeben, so dass sichergestellt ist, dass das Vorhaben an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst wird.“



Wirtschaftlichkeit

Für die Untersuchung der wirtschaftlichen Tragfähigkeit des Hotel- und Freizeitprojektes soll zunächst der Komplex Hotel, Appartements und Ferienwohnungen betrachtet werden, denn die Kaufkraft der Gäste ist relevant zur Ermittlung der Wirtschaftlichkeit des Dienstleistungsbereiches und des Erlebnisbades. Es sind daher die mögliche Besucherzahl bei optimaler Markterschließung und die erzielbaren Marktpreise zu ermitteln um daraus Aussagen zu erzielbaren Erlösen und zur Tragfähigkeit der Anlage zu treffen. Die Wirtschaftlichkeit des Projektes ergibt sich dann aus der Gegenüberstellung dieser potentiellen Erlöse zu den zu erwartenden Bau- und Unterhaltungskosten.

Im Vordergrund der Analyse stehen Lage/Erschließung (erreichbarer Markt) und touristische Angebote der Region. Die zu liefernde Darstellung des Standortes ist für die Ansprache potentieller Betreiber zu nutzen. Das so generierte Interesse von Hotelgruppen am Standort und die Einschätzung der potentiellen Betreiber bezüglich des erwarteten Erfolges ist als Indikator für die Erfolgsaussichten des Projektes zugrunde zu legen.

Die so gewonnene Aussage ist zu flankieren durch

- Analogien/Vergleichswerte des Hotelbetriebsvergleiches (durchschnittliche Betriebsergebnisse der deutschen Hotellerie).

- realisierte Auslastungszahlen von vergleichbaren Hotels in der Region bzw. an vergleichbaren Standorten.

Die Marktchancen eines (typischerweise kostenintensiven) Erlebnisbades werden wesentlich über die erreichbaren Besucher im Einzugsgebiet bestimmt. Wesentlich sind die Einwohner- und Gästezahlen im Umkreis von ca. 30 – 50 km. Der hohe Anteil der Geschäftsreisenden in der Region um den Messeplatz Hannover ist bei der Berechnung zu berücksichtigen.

Die typische Markterschließung von Erlebnisbädern ist zugrunde zu legen (Anteil der erreichbaren Einwohner/Gäste im Einzugsgebiet). Die Konkurrenz im Einzugsgebiet und die Marktpreise (Eintrittspreise vergleichbarer Bäder) sind zu berücksichtigen. Bedarf und Erfolgsaussichten der geplanten Geschäftsflächen sind ermittelbar auf Basis von der Kaufkraft vor Ort/im Einzugsbereich und der Konkurrenz.

Dabei sind die Einwohner und Gäste im Einzugsgebiet zugrunde zu legen und die zusätzlichen Gäste im Objekt zu berücksichtigen.

Die vorläufige Ertragsschätzung ergibt sich danach wie folgt:

1.	Bau- und Grundstückskosten:		
	Eigenkapital und Fremdmittel	rd.	230.000.000,00 DM
2.	Kosten für Kapitaldienst	ca.	7.200.000,00 DM
	Personal	ca.	7.900.000,00 DM
	Betriebskosten-Verwaltung	ca.	6.300.000,00 DM
		=	**21.400.000,00 DM**
3.	Einnahmen aus Vermietungen und Ferienappartements u. Ferienwohnungen		20.400.000,00 DM
	Erlebnisbad		3.700.000,00 DM
		=	**24.100.000,00 DM**
4.	Ergebnis vor Steuern	ca.	2.700.000,00 DM

Nach dem Wegfall der Sonderbaufläche „Wellness“ reduziert sich die Nutzung für das Hotel und die Ferienappartements auf ca. 940 Betten. Die Investoren gehen davon aus, dass diese Kapazität ganzjährig weitgehend ausgelastet werden kann.

Die professionelle Machbarkeitsstudie sowie die Umweltverträglichkeitsstudie, ein Verkehrsgutachten und eine Einzelhandelsuntersuchung werden im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vorgelegt, im Rahmen des Flächennutzungsplanes können nur grobe Annahmen getroffen werden.

Belange von Natur und Landschaft

Innerhalb des Naturraums Hannoversche Moorgeest liegend gehört die Randzone des Steinhuder Meeres bis unterhalb der Meerstraße zur naturräumlichen Einheit Steinhuder-Meer-Niederung, während der nördliche Planungsraum zur Rehburger Moorgeest zählt.

Das Spektrum der vorkommenden Biotoptypen umfasst natürliche/naturnahe Verlandungszonen mit Schilfröhricht, Weidengebüsch und Bruchwäldern am Seeufer, Kiefern- und Stieleichen-Birken-Wäldern auf Sanddünen und Geestrücken, Grünland unterschiedlicher Feuchtestufen und Nutzungsintensitäten, Ackerflächen im nördlichen Abschnitt sowie kleinflächig auch Sandmagerrasen und Heidestadien. 2 Teilflächen fallen unter den besonderen Schutz gemäß § 28 a NNatG.

Es herrscht ein im seenahen Bereich sehr vielfältiges Landschaftsbild vor, nach Norden hin nimmt der Anteil gliedernder Strukturen deutlich ab.

Teilflächen des von der Änderung des Flächennutzungsplanes betroffenen Areals gehören zu den Landschaftsschutzgebieten H 1 „Feuchtgebiet internationaler Bedeutung Steinhuder Meer“ und H 2 „Schneerener Geest – Grinder Wald“. Das geplante Vorhaben hat u. a. Verluste/Beeinträchtigungen folgender Biotope zur Folge:
Sandmagerrasen/Heide-Komplex am Seeufer (Standort Hotel),
brachgefallenes Grünland und großflächige halbruderale Gras- und Staudenfluren (Standort Freizeitbad).

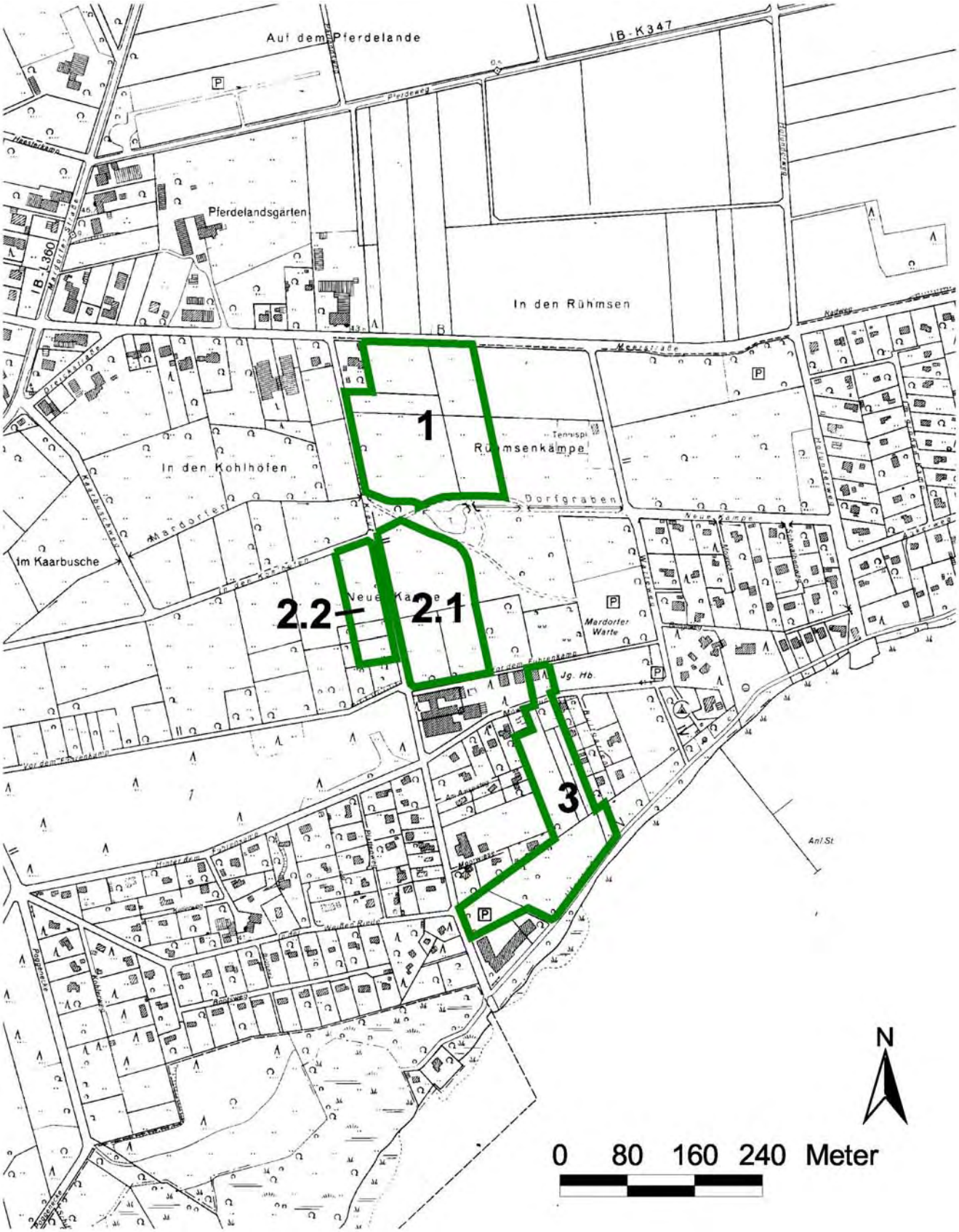
Gemäß § 10 Abs. 1 des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes (NNatG) in der Fassung vom 11.04.1994 handelt es sich bei der vorliegenden Planung um einen Eingriff in Natur und Landschaft, der nach den Vorschriften der §§ 7 ff NNatG zu behandeln ist. Darin wird vorrangig gefordert, vermeidbare Beeinträchtigungen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen. Hierzu dienen gemäß § 6 NNatG Landschaftspläne und landschaftspflegerische Begleitpläne, die die Aufgabe haben, örtliche Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege darzustellen und konkrete Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Flächen festzusetzen.

Mit den geplanten Hotel- und Freizeiteinrichtungen in Mardorf wird in Landschaftsbereiche eingegriffen, die überwiegend heute schon rechtsgültig durch Bebauungspläne überplant sind. Die bisher zulässigen Nutzungen sind daher bei der Bemessung der Ausgleichsmaßnahmen zu berücksichtigen, d. h. nur für die geänderten oder ergänzten Festsetzungen ist darauf abzustellen, ob und inwieweit aufgrund der Ergänzung oder Änderung Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Für den Bereich 1 sind im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 212 Infrastruktureinrichtungen für den Fremdenverkehr vorgesehen. Die Art der baulichen Nutzung sowie die max. zulässige Geschosszahl und Geschossflächenzahl sind mit der Neuplanung in etwa identisch. Die Baufläche wurde dafür jedoch insgesamt vergrößert.

Der Bereich 2.1 ist bisher nur im südlichen Teil des Bebauungsplanes Nr. 212 als Baufläche für eingeschossige Bebauung vorgesehen. Im Rahmen der Neuplanung für das Erlebnisbad soll jedoch eine zweigeschossige Bebauung auf erweiterter Baufläche zulässig sein. Die Freiflächen werden extensiv genutzt und landschaftsgerecht gestaltet.

Der Bereich 2.2 liegt im LSG H-2. Er ist bisher nicht überplant worden, soll aber gegebenenfalls als Parkplatz für das Erlebnisbad dienen. Hier wird eine Teillöschung des Landschaftsschutzgebietes mit entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen beantragt werden.


Auf dem Pferdelande
IB-K347
Pferdelandsgarten
IB-L360
In den Rühmsen
1
Rühmsenkämpe
In den Kohlhöfen
Dorfgraben
Mardorfer
im Kaarbusche
2.2
2.1
Mardorfer Warte
Jg. Hb.
3
Anl.St
N
0 80 160 240 Meter

Im Bereich 3 ist bis zur Grenze des LSG-H 1 im Bebauungsplan Nr. 207 bisher eine Sonderbaufläche für vermietbare Ferienhäuser festgesetzt. Im Rahmen der Neuplanung sollen in diesem Bereich Ferienwohnungen in max. 3-geschossiger Bauweise entstehen. Im Landschaftsschutzgebiet ist nördlich des Uferweges ein dreigeschossiger Hotelkomplex geplant. In diesem Bereich befinden sich auch zwei Biotope gemäß § 28a NNatG. Da die von der Unteren Naturschutzbehörde festgestellten Biotope mit Sicherheit erst nach Verabschiedung der Bebauungspläne entstanden sind, weil die Flächen vor und auch noch einige Zeit nach Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 207 intensiv als Pferdewiese bzw. Parkplatz genutzt wurden, ist gemäß Erlass des Niedersächsischen Umweltministeriums vom 19.09.1994 im Regelfall die Voraussetzung einer Ausnahme nach § 28a Abs. 5 Nr. 2 NNatG gegeben. Darüber hinaus ist aufgrund des vorgenannten Fremdenverkehrskonzeptes im Zusammenhang mit einer geplanten und geordneten städtebaulichen Entwicklung auf der Grundlage der regionalplanerischen Vorgaben von überwiegenden Gründen des allgemeinen Wohls auszugehen und damit eine Ausnahme gerechtfertigt. Der Bereich, der derzeit noch im LSG-H 1 liegt, ist von der Genehmigung des Flächennutzungsplanes 2000 ausgenommen worden.

Für die Überplanung des Landschaftsschutzgebietes ist ein Antrag auf Teillöschung zu stellen, die Biotope werden überbaut und dafür entsprechende Ausgleichsmaßnahmen ermittelt und umgesetzt.

Den Belangen von Natur und Landschaft ist beim vorliegenden Vorhaben insbesondere durch die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung Rechnung zu tragen, da eine Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft aufgrund der die Planung tragenden Belange nicht möglich ist und diese Belange wegen ihres besonderen Gewichtes gegenüber den Belangen von Natur und Landschaft überwiegen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege wie folgt ausgeglichen:

- Maßnahmen innerhalb der vorgesehenen Bauflächen, z. B. Gehölzpflanzungen, Dachbegrünung,
- Maßnahmen auf externen Flächen, z. B. Waldentwicklung, Extensivierung landwirtschaftlich genutzter Flächen, Entsiegelungsmaßnahmen, Anlage von Hecken, Baumreihen, Gewässerrandstreifen etc.

Eine Gesamtkompensation der erheblichen und nachhaltigen Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 8 Abs. 2 Satz 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist innerhalb des Plangebietes nicht möglich, da die derzeitige Fläche aufgrund der mit dem Vorhaben verfolgten Ziele insgesamt umgestaltet wird und die in dem im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen diesen umfassenden Eingriff nicht vollständig kompensieren werden. Ein Ausgleich des verbleibenden Kompensationsdefizits erfolgt im Rahmen der durch die im Zusammenhang mit der verbindlichen Bauleitplanung (Vorhaben- und Erschließungsplan) erstellten Umweltverträglichkeitsstudie für die Projekte erfolgten Bewertung der einzelnen Eingriffe. Die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu erstellende Umweltverträglichkeitsstudie mit den endgültigen Ergebnissen der Kartierung und der Bewertung der einzelnen Schutzgüter wird Ende 2000 vorliegen. Diese Untersuchung beinhaltet auch die Belange des FFH- und Vogelschutzgebietes „Steinhuder Meer“. Das Untersuchungsgebiet wurde in Zusammenarbeit mit den Naturschutzbehörden festgelegt. Der Umfang der Materialien zur Prüfung der Umweltverträglichkeit ergibt sich aus den einschlägigen Verwaltungsvorschriften zur Anwendung dieses Verfahrens.

Für die Kompensation der geplanten Eingriffe sind im Flächennutzungsplan westlich des Dorfes Mardorf zahlreiche Suchräume dargestellt, in denen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen werden können.

Die Naturschutzbehörde empfiehlt darüber hinaus eine teilweise Begrünung der Flächen nördlich der Meerstraße und eine Randbepflanzung des geplanten Campingplatzbereiches an der Bockelriede. Für eine Teillöschung der durch die Planung beanspruchten Landschaftsschutzgebiete sollte das LSG-H 2 nordwestlich der Ortslage Mardorf erweitert werden. Für die Beseitigung der beiden Biotope nach § 28a BNatSchG wird die Extensivierung auf Flächen im Bereich der Kläranlage Mardorf als Möglichkeit gesehen.

Einzelhandelsprognose

Die vorliegende Prognose[6] hat die Abschätzung der Größe der geplanten Einzelhandelsflächen auf dem Gelände der Hotel- und Feizeit-Anlage in Mardorf zum Ziel. Die Größe dieser zusätzlichen Verkaufsfläche entspricht dem zusätzlichen künftigen Verkaufsflächenbedarf in Mardorf.

Die Abschätzung des zusätzlichen künftigen Verkaufsflächenbedarfs in Mardorf basiert auf der Grundannahme, dass sich die Attraktivität Mardorfs als Einzelhandelsstandort mit der Eröffnung zusätzlicher Verkaufsfläche auf dem Komplex der geplanten Hotel- und Ferienwohnungsanlage am Ufer des Steinhuder Meeres merklich erhöhen wird. Dies folgt der einfachen Tatsache: Angebot erzeugt Nachfrage – ein sehr attraktives Angebot erzeugt eine starke Nachfrage.

Bei der Abschätzung des Verkaufsflächenbedarfs wird zwischen Angeboten des

- **periodischen Bedarfs** und des
- **aperiodischen Bedarfs** unterschieden.

Der periodische Einzelhandel umfasst das FOOD-Angebot und weitere Angebote des täglichen Bedarfs. Der aperiodische Einzelhandel beinhaltet NON-FOOD-Angebote, die in längeren Zeitabschnitten nachgefragt werden.

Die nachfolgende Aufzählung gibt einen Überblick über die Angebote des periodischen und aperiodischen Bedarfs. Bei den jweils **fett**-gedruckten Branchen handelt es sich um **denkbare Branchen** für die Einzelhandelsflächen der **Hotel- und Freizeit-Anlage.** Über den Grad der Eignung spezieller periodischer bzw. aperiodischer Angebote für den Standort Hotel- und Freizeit-Anlage Mardorf wird hier keine Aussage getroffen. Hierfür ist eine detaillierte Standort- und Konkurrenzanalyse unbedingte Voraussetzung. (Abb. 1)

Die Verkaufsflächenbedarfsermittlung erfolgt in zwei Stufen (Abb. 2)

1. Es wird der **„mittelfristige Verkaufsflächenbedarf“** an Einzelhandelsflächen in Mardorf ermittelt, der sich aus der Realisierung des Ferienressorts ableitet. Es ist zu bedenken, dass mit Eröffnung der Einzelhandelsflächen zunächst eine Anlaufphase einsetzt und mit verminderter Auslastung zu rechnen ist. Womöglich sind einzelne Teile der gesamten Hotel- und FeWo-Anlage noch nicht fertiggestellt. Bei der Abschätzung des mittelfristigen Verkaufsflächenbedarfs wird zwischen einer optimistischen und einer pessimistischen Prognose unterschieden.
2. Nach Überwindung der Anlaufphase wird sich die Auslastung sowohl der Einzelhandelsflächen als auch des gesamten Hotel- und Freizeitstandorts in Mardorf erhöhen. Dies führt zu einem Attraktivitätsgewinn Mardorfs, so dass mehr Gäste erwartet werden können. Zusätzliche Gäste bringen zusätzliche Kaufkraft, die sich in einem erneuten Verkaufsflächenbedarf niederschlägt. Dieser gestiegene Verkaufsflächenbedarf und der im 1. Schritt ermittelte mittelfristige Verkaufsflächenbedarf geben die langfristig erforderliche Verkaufsfläche an **(„langfristiger Verkaufsflächenbedarf)**. Auch bei der Abschätzung des langfristigen Verkaufsflächenbedarfs wird zwischen einer optimistischen und einer pessimistischen Prognose unterschieden.

Als **mittelfristige Planungsgrundlage** für die Entwicklung der neuen Einzelhandelsflächen auf dem Gelände der Hotel- und Freizeit-Anlage sollte der ermittelte **mittelfristige Verkaufsflächenbedarf** angesehen werden, nach dem nach **optimistischer** Betrachtung rund **930 m² Verkaufsfläche** machbar sind. Davon sollten rd. 530 m² für den periodischen Bedarf und 400 m² für den aperiodischen Bedarf geschaffen werden. Nach **pessimistischer** Betrachtungsweise sind gesamt **rd. 330 m² Verkaufsfläche** tragfähig, davon rd. 180 m² für periodische und rd. 160 m² für aperiodische Angebote.

Der ermittelte **langfristige Verkaufsflächenbedarf** dient als **langfristige Planungsgrundlage** für die Entwicklung des Einzelhandels der Hotel- und Fe-Wo-Anlage. Bei **optimistischer** Betrachtungsweise sind langfristig **rd. 1.070 m² Verkaufsfläche** realisiert, davon rd. 590 m² für periodische und rd. 470 m² für aperiodische Angebote. **Pessimistisch** betrachtet sind insgesamt **rd. 660 m² Verkaufsfläche** möglich, davon entfallen rd. 390 m² auf periodische und rd. 270 m² auf aperiodische Angebote.

---

[6] BTE – Tourismusmanagement, Regionalentwicklung (2000) – Tourismusfachliche Begleitung des planungsrechtlichen Verfahrens für das geplante Freizeit-, Hotel- und Ferienhausprojekt in Mardorf, Beitrag 4: Tragfähigkeitsüberlegung für den Bereich Einzelhandel

Abb. 1: Überblick über Angebote des periodischen und aperiodischen Bedarfs

periodischer Bedarf	aperiodischer Bedarf
Lebensmittel (wie traditionelles **Lebensmittelgeschäft**, **Bäcker**, **Fleischer**, Fisch, **Obst / Gemüse, Feinkost / Weine / Delikatessen**, Naturkost / Reformwaren, **Süßwaren**, Gewürze, **Tee**)	Textilien, Bekleidung, Schuhe (wie **Damen- und Herrenmode**, Kinderbekleidung, Sportbekleidung, Hüte / Strümpfe / **Accessoires**, **Schuhe / Lederwaren**, Pelzwaren, Berufsbekleidung)
Drogeriewaren (wie **Drogeriewaren** im eigentlichen Sinne, **Parfümerie / Kosmetik**, Naturkosmetik)	Technik und Medien (wie TV / Elektronik / Computer, Haushaltsgeräte, Musikwaren, Telefone)
Blumen	Freizeit / Hobby / persönlicher Bedarf (wie Sportartikel, **Reisebedarf, Bücher, Papier- und Schreibwaren, Fotoartikel, Uhren / Schmuck, Kunsthandwerk / Geschenkartikel / Souvenirs**, Zoohandlung)
Zeitungen / Zeitschriften	Haushaltswaren / Gemischtwaren
Tabakwaren	Möbel / Einrichtung (wie Wohnmöbel, Aniquitäten, Wohnaccessoires)

Abb. 2: Mittel- und langfristiger Verkaufsflächenbedarf (VKF-Bedarf) in Mardorf

	Verkaufsflächenbedarf periodisch		Verkaufsflächenbedarf aperiodisch		Verkaufsflächenbedarf gesamt	
	optim.	pessim.	optim.	pessim.	optim.	pessim.
Ermittlung des mittelfristigen Bedarfs zur Versorgung der ...						
... Einwohner Mardorfs	437 m²	328 m²	162 m²	81 m²	599 m²	409 m²
... bisherigen Gäste Mardorfs	394 m²	333 m²	381 m²	305 m²	775 m²	638 m²
... zukünftigen Gäste der Hotel- und FeWo-Anlage in Mardorf	87 m²	65 m²	96 m²	69 m²	183 m²	134 m²
... der Einwohner Schneerens	164 m²	–	61 m²	–	225 m²	–
Summe	1.082 m²	726 m²	700 m²	455 m²	1.782 m²	1.181 m²
abzgl. bereits vorhandener VKF in Mardorf	- 550 m²	- 550 m²	- 300 m²	- 300 m²	- 850 m²	- 850 m²
mittelfristiger VKF-Bedarf, gesamt	**532 m²**	**176 m²**	**400 m²**	**155 m²**	**932 m²**	**331 m²**
Ermittlung des langfristigen Bedarfs zur Versorgung der ...						
... Einwohner Schneerens	–	164 m²	–	61 m²	–	225 m²
... zusätzl. Tagesgäste Mardorfs	42 m²	35 m²	55 m²	44 m²	97 m²	79 m²
... zusätzlichen Gäste der Hotel- und FeWo-Anlage in Mardorf	17 m²	13 m²	19 m²	14 m²	36 m²	27 m²
Summe	59 m²	212 m²	74 m²	119 m²	133 m²	331 m²
zzgl. ermittelten mittelfristigen VKF-Bedarf, gesamt	532 m²	176 m²	400 m²	155 m²	932 m²	331 m²
langfristiger VKF-Bedarf, gesamt	**591 m²**	**388 m²**	**474 m²**	**274 m²**	**1.065 m²**	**662 m²**

Einschätzung der Verkehrssituation

Als Ausgangspunkt für die Abwägung dient die Grundlagenuntersuchung zum Erholungsverkehr am Steinhuder Meer, aufgestellt von der Planungsgemeinschaft Dr.-Ing. Walter Theine (PTG), September 1993.

Diese Untersuchung hatte zum Ziel, eine genauere Kenntnis quantitativer Faktoren des Erholungsverkehrs, der Besucherstrukturen, der Motivationen und Verhaltensweisen von Erholungssuchenden/Besuchern/Nutzern zu erlangen, wobei die vorliegenden Untersuchungen im Wesentlichen den (Nah)-Erholungsverkehr betreffen.

Interessant sind in diesem Zusammenhang die Besuchermengen am Steinhuder Meer an Spitzenwochenenden:

Pfingsten 1969	Südufer	26.000 Besucher
Pfingsten 1973	Nordufer	20.000 Besucher
Pfingsten 1977	Nordufer	30.000 Besucher
August 1992	Südufer	27.000 Besucher
	Nordufer	13.000 Besucher
Mai 1993	Südufer	30.000 Besucher
	Nordufer	18.000 Besucher

Die Verkehrsmengen an den Hauptzufahrten zum Nord- und Südufer sind saisonal sehr unterschiedlich:

Erhebungstage	Querschnitt Großenheidorn K 331 KFZ-Menge	Querschnitt Altenhagen B 441 KFZ-Menge	Querschnitt Rehburg L 360 KFZ-Menge	Querschnitt Mardorf K 347 KFZ-Menge
21.06.1992 (Sommerwochenende)	6500 / 8h	6000 / 8h	3500 / 8h	3400 / 8h
15.07.1992 (Ferientag Niedersachsen)	5500 / 8h	5400 / 8h	2600 / 8h	2000 / 8h
02.08.1992 (Ferienwochenende Niedersachsen/Nordrhein-Westfalen)	6900 / 12h 6100 / 10h	8250 / 12h 7500 / 10h	3800 / 12h 3400 / 10h	4950 / 12h 4500 / 10h
19.08.1992 (Ferientag Nordrhein-Westfalen)	5200 / 8h	5900 / 8h	1900 / 8h	1850 / 8h
11.10.1992 (Herbstwochenende)	4850 / 8h	4900 / 8h	2500 / 8h	1900 / 8h
02.05.1993 (Frühjahrswochenende)	8200 / 10h	7800 / 10h	5000 / 10h	5000 / 10h

„Die Hauptzufahrtsstraßen zum Südufer sind über Wunstorf die B 441 (ca.7.500 bis 8.000 KFZ/ 10h) und die K 331 (ca. 6.000 bis 8.000 KFZ/ 10h). Das Nordufer erreicht man von Neustadt a. Rbge. kommend, über die Moorstraße K 347 (ca. 4.500 bis 5.000 KFZ/ 10h). Die Verkehrsmengen stellen die Verkehrsbelastungen 1992/93 am Wochenende in der Hauptsaison dar.

Das gesamte Verkehrsaufkommen im Untersuchungsbereich Steinhuder Meer verteilt sich an den Wochenenden in und außerhalb der Ferienzeit zu einem Drittel auf den Norduferbereich und zu zwei Dritteln auf den Süduferbereich. Die höchsten Verkehrsbelastungen treten in den Ortsdurchfahrten Hagenburg, Steinhude und Großenheidorn im Erholungsverkehr auf mit Spitzenwerten von über 10.000 KFZ/Tag und mehr als 600 KFZ/ h. Die am stärksten belasteten Teilbereiche sind die Altenhägener Straße in Hagenburg sowie „Im Sandbrink“ in Steinhude zwischen Großparkplatz und der Einmündung der K 331 in die B 441.

Die Verkehrsmengen sind auf allen Zufahrtsstraßen im Erholungsverkehr höher als während der Woche zu Spitzenzeiten des Berufsverkehrs. Diese Unterschiede treten auf den Straßen am Nordufer deutlicher zutage als am Südufer – ebenso wie die Unterschiede zwischen einem Spitzenwochenende im Frühjahr und einem normalen Wochenende im Herbst (Nordufer: Abweichung + 60 bis 110 %, Südufer: Abweichung 25 bis 30 %).

Die beiden Hauptzufahrten zum Südufer, K 331 und B 441, sind bezüglich der Verkehrsmengen relativ gleichrangig mit Ausnahme in der Ferienzeit, da hier die überregionale Anbindung der B 441 zum Tragen kommt.

Am Nordufer verändert sich die Rangfolge in der Belastung der östlichen und westlichen Zufahrt: nur an Spitzenwochenenden im Erholungsverkehr weist die Moorstraße als Zufahrt von Neustadt a. Rbge. höhere Verkehrsmengen auf als die westliche Zufahrt L 360 von Rehburg.

Bezüglich der Verkehrsstärken sind zudem die am Nordufer parallel geführten Straßen der Pferdeweg, als uferferne Fortsetzung der K 347, und die Meerstraße, als ufernahe Erschließungsstraße, von unterschiedlicher Bedeutung. Der fast ausschließlich dem Durchgangsverkehr am Nordufer dienende Pferdeweg spielt dabei mit ca. 900 KFZ/ 10 h nur eine untergeordnete Rolle. An den unterschiedlichen Verkehrsbelastungen im Zuge der Meerstraße wird deren Erschließungsfunktion für die Parkplätze und Zufahrten am Nordufer deutlich: westlicher Querschnitt in Mardorf ca. 4.850 KFZ/ 10 h, östlicher Querschnitt vor der Einmündung in die K 347 ca. 3.500 KFZ/ 10 h.

Für die Wirkungsbeurteilung des KFZ-Verkehrs im Straßennetz am Steinhuder Meer ist neben den Verkehrsmengen auch das zeitliche Auftreten von Relevanz. Im Erholungsverkehr am Steinhuder Meer ergibt sich häufig an den erhobenen Querschnitten für die Anreise eine vormittägliche Spitzenstunde zwischen 11.00 und 12.00 Uhr und für die Heimreise eine nachmittägliche Spitzenstunde zwischen 17.00 und 18.00 Uhr jeweils am Sonntag.

Teilweise werden an bestimmten Querschnitten des Straßennetzes, jedoch auch zur "Kaffeetrink-Zeit", verkehrliche Spitzenwerte erreicht: Anreise zwischen 14.00 und 16.00 Uhr, Abreise zwischen 16.00 und 17.00 Uhr, was sich z. B. am Großparkplatz von Steinhude außerhalb der Ferienzeit sehr gut beobachten lässt bzw. im gesamten Straßennetz an einem Herbstwochenende (Rückreiseschwerpunkt dann 15.00 bis 16.00 Uhr).

An Wochentagen sind auch während der Ferienzeit die Spitzenzeiten des Berufsverkehrs (16.00 bis 17.00 Uhr, teilweise auch 17.00 bis 18.00 Uhr) maßgebend, jedoch ist die stündliche Differenzierung der Verkehrsmengen am Wochenende (v.a. an Sonntagen) ausgeprägter.

Die Besucherstruktur setzt sich bezüglich ihrer regionalen Herkunftsgebiete wie folgt zusammen:

- 78 % aus Niedersachsen (davon 90 % Tagesbesucher)
- 16 % aus Nordrhein-Westfalen (davon 78 % Tagesbesucher)
- 6 % aus dem übrigen Bundesgebiet (davon 67 % Tagesbesucher)

Am gesamten erfassten Verkehrsaufkommen (Mai 1993) mit Startpunkt am Steinhuder Meer haben die Besucher einen Anteil von 83 %. Etwa 47 % der Tagesbesucher kommen aus dem Großraum Hannover und zwei Drittel der Tagesbesucher haben den Süduferbereich zum Ziel. Bei den mehrtägigen Besuchern stammen etwas mehr als 30 % aus dem Großraum Hannover und das Nordufer ist das Ziel von ca. 60 % dieser Besuchergruppe. Dieses Ergebnis spiegelt sich auf den einzelnen Zufahrtsstraßen zum Steinhuder Meer wider: Die Straßen zum Nordufer weisen relativ hohe Anteile der mehrtägigen Besucher auf, die aus dem Westen zulaufenden Straßen zeichnen sich durch hohe Anwohneranteile aus, während aus südöstlicher Richtung die Anteilsaufteilung besonders stark von den Tagesbesuchern dominiert wird.“ [7]

„Es ist davon auszugehen, dass die geplante Freizeit- und Ferienanlage in Mardorf einen bedeutsamen Einfluss auf die Verkehrsmengenentwicklung am Nordufer des Steinhuder Meeres haben wird. Die Vermarktungsstrategie der zukünftigen Betreiber ist auf eine Ganzjahresbewirtschaftung ausgerichtet, die zu einer Verlängerung der Aufenthaltsdauer der Gäste führen soll. Bisher überwog bei den Besuchern der Steinhuder-Meer-Region die Naherholung. Diese beschränkt sich jedoch v.a. auf das Sommerhalbjahr mit Spitzentagen an den Feiertagswochenenden (z.B. Ostern und Pfingsten) und in den Sommerferien. Während die Besucher der Erholungsregion Steinhuder Meer bisher eher eine regionale Herkunft aufweisen, sind durch die geplante Freizeit- und Ferienanlage in Mardorf durch Werbung im Internet und Buchung über große Reiseveranstalter eher Gäste nationaler bis internationaler Herkunft zu erwarten.

---

[7] Grundlagenuntersuchung zum (Nah-)Erholungsverkehr am Steinhuder Meer – Textband –
Auftraggeber: Kommunalverband Großraum Hannover
Auftragnehmer: Planungsgemeinschaft Dr. Ing. Walter Theine (PGT)
Hannover, Sept. 1993

Der Standort des geplanten Bauvorhabens in Mardorf „Freizeit und Erholung am Steinhuder Meer“ grenzt im Norden an die Meerstraße, die südlich parallel zur K 347 (Pferdeweg) verläuft, und liegt an der das am Uferbereich gelegene Seehotel erschließenden Rote-Kreuz-Straße. Die verkehrliche Erschließung des Standortes soll über die Rote-Kreuz-Straße erfolgen, evtl. mit einer zusätzlichen Erschließung von Nutzungen, die direkt zur Meerstraße ausgerichtet sind.

Die Verkehrsbelastungen im angrenzenden Straßennetz im Bereich Mardorf weisen infolge der vorherrschenden Erholungsnutzungen am Steinhuder Meer jahreszeitlich und wetterbedingt starke Unterschiede auf. Ein Verkehrsproblem am Nordufer stellt an Spitzentagen die Überlastung der Meerstraße durch den Erholungsverkehr dar mit einer dadurch bedingten Vielzahl von Konflikten zwischen den Verkehrsarten und –teilnehmern. Planerische Überlegungen gehen u.a. dahin, die Meerstraße für den Durchgangsverkehr zu sperren (Ausnahmeregelung für öffentliche Verkehrsmittel) und dafür den Pferdeweg (K 347) auszubauen. Darüber hinaus wird die Ortsdurchfahrt von Mardorf durch den Erholungsverkehr an besucherstarken Tagen erheblich belastet. Belastend wirkt sich insbesondere der Rückstau der Linksabbieger auf der Meerstraße an der Einmündung in die Mardorfer Straße (L 360) im Rückreiseverkehr aus.

Um die vorhandenen verkehrlichen Probleme nicht noch weiter zu verschärfen ist geplant, zur verkehrlichen Standorterschließung der Freizeit- und Ferienanlage Mardorf etwas versetzt in nördlicher Verlängerung der Rote-Kreuz-Straße eine Verbindung zwischen der Meerstraße und dem Pferdeweg herzustellen. Dann kann der standortbezogene Verkehr weitestgehend über das klassifizierte Straßennetz (K 347 und L 360) abgewickelt werden und die Ortsdurchfahrt von Mardorf wird dadurch auch etwas weniger zusätzlich belastet. Ein entsprechender Umbau der Einmündung des Pferdeweges in die L 360 kann sich zusätzlich vorteilhaft für eine verkehrsgerechte Abwicklung auswirken. Darüber hinaus ist für die verkehrliche Erschließung der derzeitige Ausbaustandard der Rote-Kreuz-Straße den verkehrlichen Anforderungen der geplanten Nutzungen anzupassen. Die planerische Konkretisierung dazu wird im Rahmen der Aufstellung eines projektbezogenen Vorhabens- und Erschließungsplanes erfolgen.

Zur Abschätzung des Neuverkehrsaufkommens und dessen Verteilung im Straßennetz am Nordufer des Steinhuder Meeres sind die einzelnen Komponenten der Ferienanlage einzeln zu betrachten und nach der Herkunft der Besucher (aus der Freizeitanlage, vom Nordufer (Wochenendhausbesitzer, Campingplatzgäste), aus Mardorf oder Schneeren oder aus dem Umland) zu differenzieren:

a) Hotel, Apparthotel und Ferienwohnungen

Bei den Berechnungen zum Neuverkehrsaufkommen wird insgesamt vom einem Angebot von 940 Betten (evtl. 125 Hotelzimmer und ca. 250 Ferienwohnungen) bei einer täglichen Auslastung von 60% bis 80% ausgegangen. Es ist zudem zu erwarten, dass nicht alle Besucher der Ferienanlage am gleichen Tag anreisen und das private Fahrzeug vor Ort für Sightseeing, Shopping und andere Aktivitäten nicht jeden Tag genutzt wird. Daraus resultiert die Annahme von 100 bis 150% Fahrzeugbewegungen durch das Hotel und von 70 bis 120% Fahrzeugbewegungen durch das Apparthotel und die Ferienwohnungen. Dies entspricht einer Verkehrserzeugung von 75 bis 100 Kfz pro Richtung an einem Normaltag bzw. maximal 150 Kfz pro Richtung an einem Spitzentag durch das Hotel und von ca. 100 bis 135 Kfz pro Richtung an einem Normaltag bzw. maximal 240 Kfz pro Richtung an einem Spitzentag durch das Angebot an Ferienwohnungen.

Zur Beurteilung der verkehrlichen Effekte im angrenzenden Straßennetz wird angenommen, dass je ca. 40% der Neuverkehre die Freizeitanlage aus westlicher Richtung über die Rehburger Straße und aus östlicher Richtung über die Moorstraße anfahren und nur ca. 20% über Schneeren anreisen werden. Dies führt zu folgenden zusätzlichen Belastungen:

Normaltag

K 347 Neustadt – Mardorf	ca. 70 bis 95 Kfz/Tag und Richtung
L 360 Schneeren – Mardorf	ca. 35 bis 45 Kfz/Tag und Richtung
L 360 Rehburg – Mardorf	ca. 70 bis 95 Kfz/Tag und Richtung

sonntäglicher Spitzentag

K 347 Neustadt – Mardorf	ca. 155 Kfz/Tag und Richtung
L 360 Schneeren – Mardorf	ca. 80 Kfz/Tag und Richtung
L 360 Rehburg – Mardorf	ca. 155 Kfz/Tag und Richtung

b) Freizeitbad

Als eine weitere attraktive Komponente der Freizeitanlage in Mardorf ist ein Erlebnisbad geplant. Die Ausgangsüberlegungen dazu reichen von einer hoteleigenen Anlage bis zu einem großartigen Erlebnisbad. Ausgehend von einigen Konkurrenzstandorten im Umfeld (u.a. Soltau Therme, Tropicana Stadthagen, Celler Badeland, Aqua Laatzium, Nord-Ost-Bad Hannover) erscheint jedoch bei den derzeit vorliegenden Planungsüberlegungen nur ein öffentliches attraktives Kombibad für sport- und erlebnisorientierte Besucher (ganzjährig nutzbares Außenschwimmbecken, Sprudel-Becken, attraktive Rutsche, Ruhezonen mit Liegeflächen, Solarium, Saunalandschaft und Gastronomie) wirtschaftlich darstellbar, das sowohl für die Gäste der Freizeitanlage als auch für die Einwohner in einem Umkreis von ca. 30 km bzw. in einem Entfernungsbereich von max. 60 Minuten konzipiert ist.

Erste Berechnungen zur Jahresnutzerzahl gehen von 25.000 Gästen der Hotel- / Ferienwohnanlage (Anteil von 10-20%) aus und es werden ca. 170.000 Tagesbesucher im Jahr aus dem Umland incl. Nordufer (Anteil von 80-90%) erwartet. Daraus lässt sich das tägliche Besucheraufkommen ableiten. An einem Normaltag wird mit ca. 250 bis 1.000 Besuchern und an einem Spitzentag mit ca. 2.000 Besuchern gerechnet[8]. Es wird die Annahme getroffen, dass ca. 10 bis 20% der Nutzer (Normaltag 50 bis 200 Badegäste, Spitzentag maximal 200 Badegäste) aus der unmittelbaren Umgebung (Freizeitanlage, Nordufer oder Mardorf) zur Hälfte ohne Kfz-Benutzung das Erlebnisbad besucht und der überwiegende Anteil (Normaltag 200 bis 800 Badegäste, Spitzentag maximal 1.800 Badegäste) aus dem Umland zu 95% mit dem Pkw – unter Ansetzung eines Besetzungsgrades von 2 bis 2,5 Personen pro Kfz – anreist. Daraus ergibt sich für das Kombibad ein motorisiertes Besucheraufkommen von 85 bis 340 Kfz/Richtung an einem Normaltag und maximal von ca. 700 Kfz/Richtung an einem Spitzentag, das sich zu ungefähr gleichen Anteilen auf die drei Zufahrtsmöglichkeiten über Rehburg, Schneeren und Neustadt verteilen wird.

Dies führt zu folgenden zusätzlichen Belastungen:

Normaltag	
K 347 Neustadt – Mardorf	ca. 30 bis 115 Kfz/Tag und Richtung
L 360 Schneeren – Mardorf	ca. 25 bis 110 Kfz/Tag und Richtung
L 360 Rehburg – Mardorf	ca. 30 bis 115 Kfz/Tag und Richtung
sonntäglicher Spitzentag	
K 347 Neustadt – Mardorf	ca. 240 Kfz/Tag und Richtung
L 360 Schneeren – Mardorf	ca. 220 Kfz/Tag und Richtung
L 360 Rehburg – Mardorf	ca. 240 Kfz/Tag und Richtung

c) Einzelhandel und Dienstleistung

Die ursprünglichen Planungsüberlegungen gingen davon aus, dass in die Freizeitanlage integrierte Einrichtungen aus dem Bereich Einzelhandel und Dienstleistungen ca. 3.000 m^2 Verkaufsfläche umfassen sollten. Wirtschaftliche Darstellbarkeit und Vermeidung einer Beeinträchtigung von vorhandenen Versorgungsstrukturen erfordern eine etwas genauere Betrachtung des Einzugsbereiches. Dabei wird ersichtlich, dass die geplanten Versorgungseinrichtungen in erster Linie auf die Gäste der Freizeit- und Ferienanlage, auf Urlaubsgäste am Nordufer und die Bewohner von Mardorf ausgerichtet sein können. Als erweiterter Einzugsbereich könnten noch Schneeren, Rehburg sowie Steinhude durch Urlaubsgäste, die mit dem Bootsverkehr einen Abstecher zum Nordufer machen, angenommen werden. Daraus lässt sich für den mittelfristigen Bedarf eine wirtschaftlich tragfähige Gesamtverkaufsfläche von 932 m^2 ableiten[9]. Um verkehrstechnisch jedoch auf der sicheren Seite zu sein, wird von den derzeit vorliegenden Planungsabsichten ausgegangen. Es wird eine Gesamtverkaufsfläche von ca. 1.500 m^2 angesetzt, die einen SB-Markt von max. 800 m^2 und eine Anzahl kleiner Boutiquen bzw. Geschäfte (z.B. Bank, Bäcker, Schlachter, Florist, Friseur, Zeitschriften, Kosmetik, Sportartikel, Segelbedarf, etc.) von zusammen ca. 700 m^2 umfasst.

---

[8] BTE – Tourismusmanagement, Regionalentwicklung (2000) – Tourismusfachliche Begleitung des planungsrechtlichen Verfahrens für das geplante Freizeit-, Hotel- und Ferienhausprojekt in Mardorf, Beitrag 2: Aussagen zur Dimension und Machbarkeit des geplanten Freizeitbades, v.a. S. 16 – 17

[9] BTE – Tourismusmanagement, Regionalentwicklung (2000) – Tourismusfachliche Begleitung des planungsrechtlichen Verfahrens für das geplante Freizeit-, Hotel- und Ferienhausprojekt in Mardorf, Beitrag 4: Tragfähigkeitsüberlegung für den Bereich Einzelhandel

Das zu erwartende Kundenaufkommen wird über einen Modellansatz in Abhängigkeit der Verkaufsfläche abgeschätzt. Danach ergeben sich in der Woche durchschnittlich 100 Kunden/Tag und am Wochenende maximal 1.000 Kunden/Tag. Da der Großteil der Nutzer der Handelseinrichtungen aus dem näheren Umfeld von etwa 1,5 km Radius diesen Standort aufsuchen wird, werden diese ihre Besorgungen voraussichtlich zu Fuß oder mit dem Fahrrad erledigen. Es wird angenommen, dass 70% der Nutzer aus der näheren Umgebung (Freizeitanlage, Nordufer, Mardorf) kommen und ca. 30% aus dem angrenzenden Umland (z.B. Schneeren, Rehburg). Für die Berechnung des motorisierten Kundenverkehres wird angenommen, dass alle Kunden aus dem erweiterten Einzugsbereich ihre Einkäufe mit dem Pkw erledigen werden.

Daraus resultiert ein werktägliches Neuverkehrsaufkommen von 30 bis 300 Kfz/Tag und Richtung. Es wird angenommen, dass sich dieses, bezogen auf die Zufahrtsmöglichkeiten, zu 60% auf die Rehburger Straße aus Richtung Rehburg, zu 30% auf die Mardorfer Straße aus Richtung Schneeren und zu 10% auf die Moorstraße aus Richtung Neustadt a. Rbge. verteilen wird. Dies führt zu folgenden zusätzlichen Belastungen:

Normaltag

K 347 Neustadt – Mardorf	ca. 3 bis 30 Kfz/Tag und Richtung
L 360 Schneeren – Mardorf	ca. 9 bis 90 Kfz/Tag und Richtung
L 360 Rehburg – Mardorf	ca. 18 bis 180 Kfz/Tag und Richtung

d) Tagungsbetrieb und Gastronomie

Es ist geplant, in der Freizeitanlage attraktive Gastronmieangebote bereitzustellen. Art und Umfang sind letztlich vom Betreiber abhängig. Realisierungsfähig erscheinen im Zusammenhang mit den bereits beschriebenen Komponenten der Freizeitanlage 3 Restaurants und 1 Café insgesamt für maximal 600 Personen, die ihre Kundschaft nicht nur aus der Ferienanlage rekrutieren werden, sondern v.a. auch ein attraktives Angebot für Tagesbesucher des Nordufers darstellen werden. Die Berechnungen für den daraus resultierenden Neuverkehr gehen davon aus, dass an einem Normaltag über 70% der Gäste aus dem näheren Umfeld kommen (davon ca. 90% aus der Freizeitanlage und 10% vom Nordufer). An Spitzentagen am Wochenende ist jedoch durch den Andrang an Tagesbesuchern von einem größerer Anteil aus dem Umland (ca. 60%) auszugehen. Es wird durch die geplanten Gastronomieangebote wochentags durchschnittlich mit ca. 50 bis 100 Kfz/Tag und Richtung und am Wochenende mit maximal ca. 300 Kfz/Tag und Richtung zusätzlich gerechnet.

Die Hotelanlage soll so konzipiert werden, dass auch ein Tagungsbetrieb möglich ist. Findet sich ein Betreiber mit einem guten Konzept, ist ein Angebot von 4 bis 5 Tagungssälen mit einer Kapazität bis zu 300 Personen vorstellbar. Daraus wird ein Neuverkehrsaufkommen von durchschnittlich 25 Kfz/Tag und Richtung (bei kleinen Veranstaltungen oder am Wochenende) und von maximal 200 Kfz/Tag und Richtung (eher werktags) abgeleitet.

Zur Beurteilung der verkehrlichen Effekte durch Gastronomie und Tagungsbetrieb wird diesselbe Verteilung wie bei den Urlaubsgästen des Hotels und der Ferienwohnanlage angenommen: 40% der dadurch erzeugten Neuverkehre kommen aus westlicher Richtung über die Rehburger Straße, weitere 40% aus östlicher Richtung über die Moorstraße und nur 20% werden über Schneeren anreisen. Dies führt unter Berücksichtigung, dass die Verkehre durch die Gastronomieangebote besonders am Wochenende und durch den Tagungsbetrieb werktags in Erscheinung treten, zu folgenden zusätzlichen Belastungen:

Normaltag

K 347 Neustadt – Mardorf	ca. 30 bis 120 Kfz/Tag und Richtung
L 360 Schneeren – Mardorf	ca. 15 bis 60 Kfz/Tag und Richtung
L 360 Rehburg – Mardorf	ca. 30 bis 120 Kfz/Tag und Richtung

sonntäglicher Spitzentag

K 347 Neustadt – Mardorf	ca. 120 Kfz/Tag und Richtung
L 360 Schneeren – Mardorf	ca. 60 Kfz/Tag und Richtung
L 360 Rehburg – Mardorf	ca. 120 Kfz/Tag und Richtung

Prognose des Neuverkehrsaufkommens durch die Hotel- und Freizeitanlage Mardorf und Abschätzung der verkehrlichen Effekte

Richtung	Hotel FeWo	kleines Erlebnisbad	Einzelhandel Dienstleistungen	Gastronomie Tagung	sonstiges Besch./Anlief.	Normaltag Untergenze	Normaltag Obergrenze	Analyse Normaltag	Prognose Untergenze	Prognose Obergrenze
K 347 Moorstraße in Richtung Neustadt	140 - 190	60 - 230	6 – 60	60 - 240	30	**296**	**750**	**1.900 Kfz/8 h**	**2.196 Kfz/8 h**	**2.650 Kfz/8 h**
L 360 Mardorfer Straße in Richtung Schneeren	70 - 90	50 - 220	18 – 180	30 - 120	20	**188**	**630**	**1.500 Kfz/8 h**	**1.688 Kfz/8 h**	**2.130 Kfz/8 h**
L 360 Rehburger Straße in Richtung Rehburg	140 - 190	60 - 230	36 – 360	60 - 240	30	**326**	**1.050**	**1.850 Kfz/8 h**	**2.276 Kfz/8 h**	**2.900 Kfz/8 h**
	350 - 470	**170 - 680**	**60 – 600**	**150 - 600**	**80**	**810**	**2.430**			

Tabelle 1: Prognose des werktäglichen Neuverkehrsaufkommens (Hin- und Rückfahrt) und der zusätzlichen Querschnittsbelastungen auf den Zufahrtsstraßen

Richtung	Hotel FeWo	kleines Erlebnisbad	Einzelhandel Dienstleistungen	Gastronomie Tagung	sonstiges Besch./Anlief.	gesamt	Analyse Spitzentag	Prognose Spitzentag	prozentuale Zunahme
K 347 Moorstraße in Richtung Neustadt	310	480	0	240	80	**1.110**	**5.020 Kfz/10 h**	**6.130 Kfz/10 h**	**+ 22%**
L 360 Mardorfer Straße in Richtung Schneeren	160	440	0	120	80	**800**	**2.520 Kfz/10 h**	**3.320 Kfz/10 h**	**+ 32%**
L 360 Rehburger Straße in Richtung Rehburg	310	480	0	240	80	**1.110**	**5.010 Kfz/10 h**	**6.120 Kfz/10 h**	**+ 22%**
	780	**1.400**	**0**	**600**	**240**	**3.020**			

Tabelle 2: Prognose des sonntäglichen Neuverkehrsaufkommens (Hin- und Rückfahrt) und der zusätzlichen Querschnittsbelastungen auf den Zufahrtsstraßen

Zusätzlich ist zu den Neuverkehren der beschriebenen Komponenten der geplanten Freizeit- und Ferienanlage in Mardorf auch ein zusätzliches Verkehrsaufkommen durch die Beschäftigten und Anlieferungen zu berücksichtigen. Pauschal wird dafür ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von 80 Kfz pro Richtung an einem Normaltag und maximal von 120 Kfz pro Richtung an einem Spitzentag angesetzt. Es wird von einer weitgehend gleichmäßigen Verteilung auf die einzelnen Zufahrtsmöglichkeiten ausgegangen. Dies führt zu folgenden zusätzlichen Belastungen:

Normaltag	
K 347 Neustadt – Mardorf	ca. 30 Kfz/Tag und Richtung
L 360 Schneeren – Mardorf	ca. 20 Kfz/Tag und Richtung
L 360 Rehburg – Mardorf	ca. 30 Kfz/Tag und Richtung
sonntäglicher Spitzentag	
K 347 Neustadt – Mardorf	ca. 40 Kfz/Tag und Richtung
L 360 Schneeren – Mardorf	ca. 40 Kfz/Tag und Richtung
L 360 Rehburg – Mardorf	ca. 40 Kfz/Tag und Richtung

Darüber hinaus ist auch noch ein gewisser Spielraum für weitere Erholungsinfrastruktur vorhanden. Fitnessangebote oder Betriebseinrichtungen des Wassersports (z.B. Segelbootbetrieb) sind denkbar. Überschlägig wird dadurch eine Erhöhung des Neuverkehrsaufkommens der gesamten Freizeit- und Ferienanlage um ca. 15% angenommen.

Eine Zusammenfassung der zusätzlichen Verkehrsbelastungen durch die einzelnen Nutzungen der geplanten Freizeit- und Ferienanlage Mardorf ist der beigefügten Anlage zu entnehmen. Dabei ist zu unterscheiden zwischen einem Normaltag (vgl. Tabelle 1) und einem Spitzentag (vgl. Tabelle 2). Die Werte für einen Normaltag gehen von einer 60- bis 80%-igen Auslastung der Freizeit- und Ferienanlage aus. Das daraus resultierende Neuverkehrsaufkommen wird mit einer Unter- und Obergrenze angegeben und ist v.a. auf Werktage zu beziehen. Es können jedoch auch, insbesondere im Winterhalbjahr, geringere Mengen auftreten als die Untergenze für Normaltage ausweist. Das errechnete Spitzenverkehrsaufkommen wird nur an wenigen Sonntagen im Jahr in Erscheinung treten, da es u.a. beeinflusst wird durch die Witterung (Sommer, Sonne), durch Events und andere Faktoren, z.B. Wochenende, die das Aufkommen von Tagesbesuchern am Steinhuder Meer erhöhen.

Die Ergebnisse der Abschätzung der Neuverkehre (vgl. Anlage) zeigen, dass an Normaltagen, bei niedrigen Ausgangsbelastungen der Zufahrtsmöglichkeiten zwischen 1.500 und 1.900 Kfz/8 h, mit einem zusätzlichen Tagesverkehrsaufkommen von 810 bis 2.430 Kfz als Summe beider Richtungen zu rechnen ist. An Spitzentagen sind die Ausgangsbelastungen der Zufahrten zum Standort der geplanten Ferien- und Freizeitanlage mit ca. 2.500 bzw. 5.000 Kfz/10 h dagegen wesenltich höher. Maximal ist an wenigen Tagen im Jahr mit einem tagesbezogenen Neuverkehrsaufkommen von ca. 3.020 Kfz als Summe aller Zufahrtsquerschnitte zu rechnen. Hierbei ist auf die nicht ganz korrekte Vorgehensweise, Tageswerte zu 8- bis 10-stündigen Zählwerten zu addieren, hinzuweisen. Die Ergebnisse, die daraus resultieren, liegen jedoch verkehrstechnisch auf der sicheren Seite.

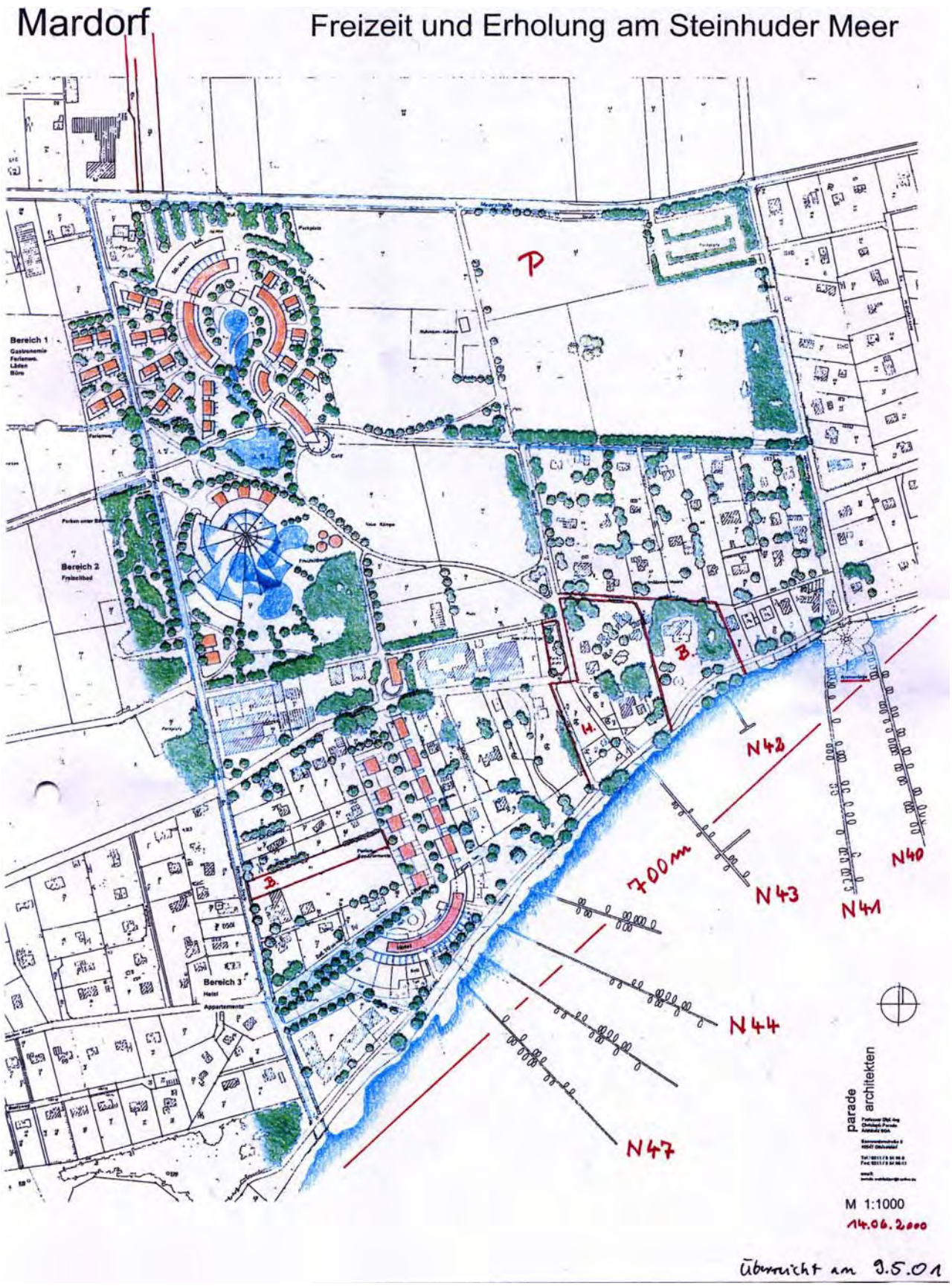
Die prognostizierten Verkehrszunahmen können von den vorhandenen überörtlichen Verkehrsanlagen bewältigt werden. Eine leistungsfähige Verkehrsabwicklung mit guter Qualität ist auch an Spitzentagen möglich, wenn die bereits vorhandenen Probleme gelöst werden. Ob eine weitgehend umfeld- und umweltverträgliche Verkehrsabwicklung gewährleistet ist, wird noch eingehender untersucht. Dazu sind die Analysedaten noch durch Verkehrserhebungen an einem Spitzentag in den Sommerferien und an einem Normalwerktag im Herbst zu aktualisieren.“[10]

Einer besonderen Bewertung bedarf allerdings die innere Erschließung der geplanten Hotel- und Freizeiteinrichtungen in Mardorf, hier ist klar zu erkennen, dass beispielsweise die Rote-Kreuz-Straße die Erschließung der Hotelprojekte und des Erlebnisbades im bisherigen Ausbaustandard nicht bewältigen kann. Konkretere Planungen sind daher im Zusammenhang mit der Aufstellung eines projektbezogenen Bebauungsplanes zu erarbeiten.

[10] PTG Planungsgemeinschaft Theine
August 2000

Hotel- und Freizeitprojekt Mardorf

Stand: Juni 2000



ANHANG E

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

STADT NEUSTADT A. RBGE.

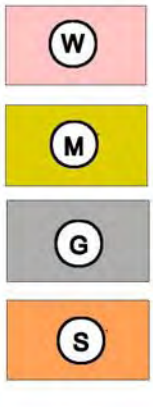
REGION HANNOVER

NEUAUFSTELLUNG
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 2000

- PLANZEICHENERLÄUTERUNG -

Planung: Herr Nülle - Computerkartografie: Frau Grote

Art der baulichen Nutzung



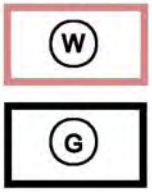
Wohnbauflächen

Gemischte Bauflächen

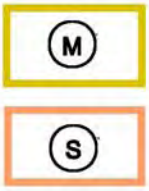
Gewerbliche Bauflächen

Sonderbauflächen :
(E) = Einzelhandel / **WOCH** = Wochenendhausgebiet / **FH** = Ferienhausgebiet /
F = Fremdenverkehrseinrichtung / **CAMPING** = Campingplatz

Vorgeschlagene Siedlungsentwicklung



Wohnbaufläche



Gemischte Baufläche

Gewerbliche Baufläche

Sonderbaufläche

Bauliche Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf

Flächen- oder Baugrundstücke für den Gemeinbedarf

Vorgeschlagene Nutzungsfläche für den Gemeinbedarf

Öffentliche Verwaltungen

Sozialen Zwecken dienende Gebäude
(Jugendherberge / Jugendheim / Kindertagesstätte / Kinderheim / Altersheim)

Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Schule

Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
(Theater / Dorfgemeinschaftshaus)

Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Kindergarten

Post

Feuerwehr

Bundeswehrgelände

Verkehrsflächen

Öffentliche Verkehrsfläche

Parkhaus

Öffentliche Parkfläche

Flächen für Bahnanlagen

Bahnhof

Park and Ride

Segelfluggelände

Modellflugplatz

Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen

Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen

Windkraftanlagen mit Ausschluß für das übrige Gemeindegebiet
(Konzentrationswirkung gem. § 35 Abs. 3 Satz 3 BauGB)

Elektrizität

Gas

Wasser

Abwasser

Abfallentsorgung (= geschlossene oder in Schließung befindliche Anlagen)

Abfallentsorgung (= Anlagen in Betrieb oder geplant)

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

110 KV F — Elektrische Hochspannungsleitung ab 110 KV, oberirdisch

G — Hauptleitung der Gasversorgung

W — Hauptwasserleitung

Grünflächen

Öffentliche Grünflächen

Erweiterungsfläche

Parkanlage

Tennisplatz

Dauerkleingärten

Golfplatz

Friedhof

Spielplatz

Sportplatz

Festplatz

Bolzplatz

Freibad

Schießanlage

Kleintierhaltung

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft

Wasserflächen

I. Ordnung (= Leine)

II. Ordnung (= dargestellte Gräben)

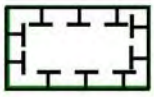
Bootshafen

Flächen für die Landwirtschaft und Wald

Flächen für die Landwirtschaft

Wald

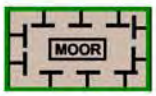
Entwicklungsziele


Umgrenzung der Entwicklungsziele

Geschützter Landschaftsbestandteil, geplant

Förderung naturnaher Landschaftsstrukturen,
Förderung der Biotopentwicklung

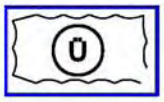
Entwicklung von Gehölzstrukturen



Hochmoorentwicklung (nach dem Nds. Moorschutzprogramm)

Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

Sanierungsgebiet

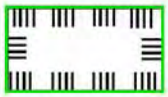


Überschwemmungsgebiet

Bauschutzbereich gem. §12 LuftVG

Richtfunktrassen

Flächen, die dem Natur- und Landschaftsschutz unterliegen

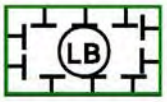


Flächen, die dem Natur- und Landschaftsschutz unterlieger

Naturschutzgebiet

Landschaftsschutzgebiet

Naturdenkmal



Geschützter Landschaftsbestandteil, vorhanden

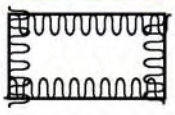
Archäologische Denkmale

unbewegliche Kulturdenkmale (z. Bsp. Ringwallanlagen)

Hügelgrab

Steingrab

Wasserschutzgebiet



Grundwasservorranggebiet

Bodenschätze

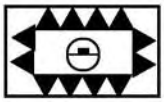
Flächen, unter denen der Bergbau umgeht

Rohstoffsicherungsgebiet - I. Ordnung

Rohstoffsicherungsgebiet - II. Ordnung

} aus: Rohstoffsicherungskarte des Niedersächsischen Landesamtes für Bodenforschung

Abgrabungen



Aufschüttungen

KIESSAND Kiessand

SAND Sand

TON Ton und Tongestein

TORF Weiß- und Schwarztorf

Bundeswehrgelände

Grenze des Naturparks Steinhuder Meer

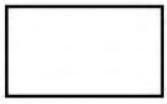
Sonstige Darstellungen

Stadtgrenze

Gemarkungsgrenze

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. Bsp. von Baugebieten

Zukünftige Entwicklungsflächen



von der Genehmigung des Flächennutzungsplanes ausgenommene Flächen

NOTIZEN

NOTIZEN