

**50. Änderung
des Flächennutzungsplans
„Hüttengelände“
der Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt
mit Begründung**

- Vorentwurf -

Ausgearbeitet
Hannover, im Januar 2026

Susanne Vogel ■
■ Architektin
■ Bauleitplanung

Gretchenstraße 35
30161 Hannover
Tel.: 0511-394 61 68

E-Mail: vogel@planungsbuero-vogel.de
Internet: www.planungsbuero-vogel.de

In Zusammenarbeit mit

pu Planungsgruppe
Umwelt

Dipl.-Ing. Irmgard Peters
Stiftstraße 12
30159 Hannover
Tel. 0511/51949785
i.peters@planungsgruppe-umwelt.de

Inhaltsverzeichnis

50. Änderung des Flächennutzungsplans, „Hüttengelände“ der Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt, Vorentwurf

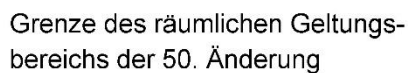
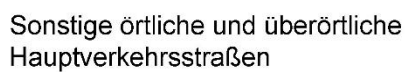
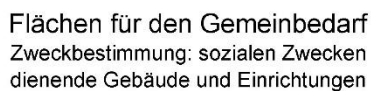
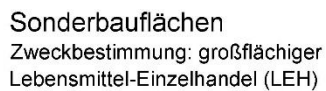
Planzeichnung mit Planzeichenerklärung (1 Blatt) IV

Begründung zum Vorentwurf der 50. Änderung des Flächennutzungsplans, „Hüttengelände“ der Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt

I. Allgemeines	1
1. Einleitung	1
2. Allgemeine Ziele und Zwecke der 50. Änderung des Flächennutzungsplans	2
3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB)	3
a) Landes-Raumordnungsprogramms (LROP)	3
b) Regionales Raumordnungsprogramm für die Region Hannover 2016 ...	6
4. Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Neustadt a. Rbge.	8
5. Städtebaulicher Rahmenplan, städtebauliches Konzept	9
6. Interkommunales Abstimmungsgebot (§ 2 Abs. 2 BauGB)	10
II. Rahmenbedingungen für die 50. Änderung	11
1. Lage und Abgrenzung, Geländeverhältnisse, Entwässerung	11
2. Größe des Änderungsbereichs, Eigentumsstruktur	11
3. Bodenbeschaffenheit, Altlasten	11
4. Baulich genutzte Flächen, Freiflächen, Zustand von Natur und Landschaft	13
III. Begründung der wesentlichen Darstellungen	17
1. Wohnbauflächen	17
2. Gemischte Bauflächen	17
3. Sonderbauflächen – Zweckbestimmung „großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“	17
4. Flächen für den Gemeinbedarf	18
5. Grünflächen	18
6. Sonstige örtliche und überörtliche Hauptverkehrsstraßen	18
7. Nachrichtliche Übernahme	18
8. Kennzeichnungen	18
IV. Abwägung: öffentliche Belange ohne Umweltbelange	19
1. Erschließung	19
2. Allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ..	20
3. Wohnbedarf der Bevölkerung	20
4. Soziale Bedürfnisse der Bevölkerung	20

5. Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile	21
6. Verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung	21
7. Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen	21
V. Umweltbericht.....	22
VI. Private Belange	23
VII. Abwägung: Zusammenfassende Gewichtung	23
Verfahrensvermerke	24

PLANZEICHENERKLÄRUNG



Die Flächen im Änderungsbereich liegen im Bauschutzbereich des Militärflughafen Wunstorf-Großenheide (Hinweis: Die Grenze des Bauschutzbereichs liegt außerhalb des Kartenausschnitts)

 Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Maßstab 1:7.500

Nun soll der nördliche Teil des Rahmenplans mit der Überplanung des ehemaligen Hüttengeländes umgesetzt werden. Neben der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 171 „Hüttengelände“ wird im Parallelverfahren diese 50. Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich, da der Bebauungsplan in kleineren Teilbereichen nicht aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans entwickelt werden kann. Das betrifft die Ausweisung von Flächen für einen großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb, die Bereitstellung von Flächen für eine gemischte Bebauung an der Straße „Landwehr“ sowie für den Neubau einer Kita mit Familienzentrum und Flächen zur Sicherung von Grünstrukturen. Der überwiegende Teil der geplanten Wohnbebauung kann aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans entwickelt werden.

Aufgrund der Neuausweisung einer Fläche für großflächigen Lebensmitteleinzelhandel wird mit dieser Änderung außerdem zur Vermeidung von negativen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich der Stadt der vorhandene Einzelhandelsstandort an der Landwehr zurückgenommen. Hier soll künftig eine Wohnbebauung entstehen.

Die Stadt hat großes Interesse an der Entwicklung des ehemaligen Hüttengeländes. Durch die 50. Änderung des Flächennutzungsplans wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Stadt Neustadt a. Rbge. in der Kernstadt gesichert.

2. Allgemeine Ziele und Zwecke der 50. Änderung des Flächennutzungsplans

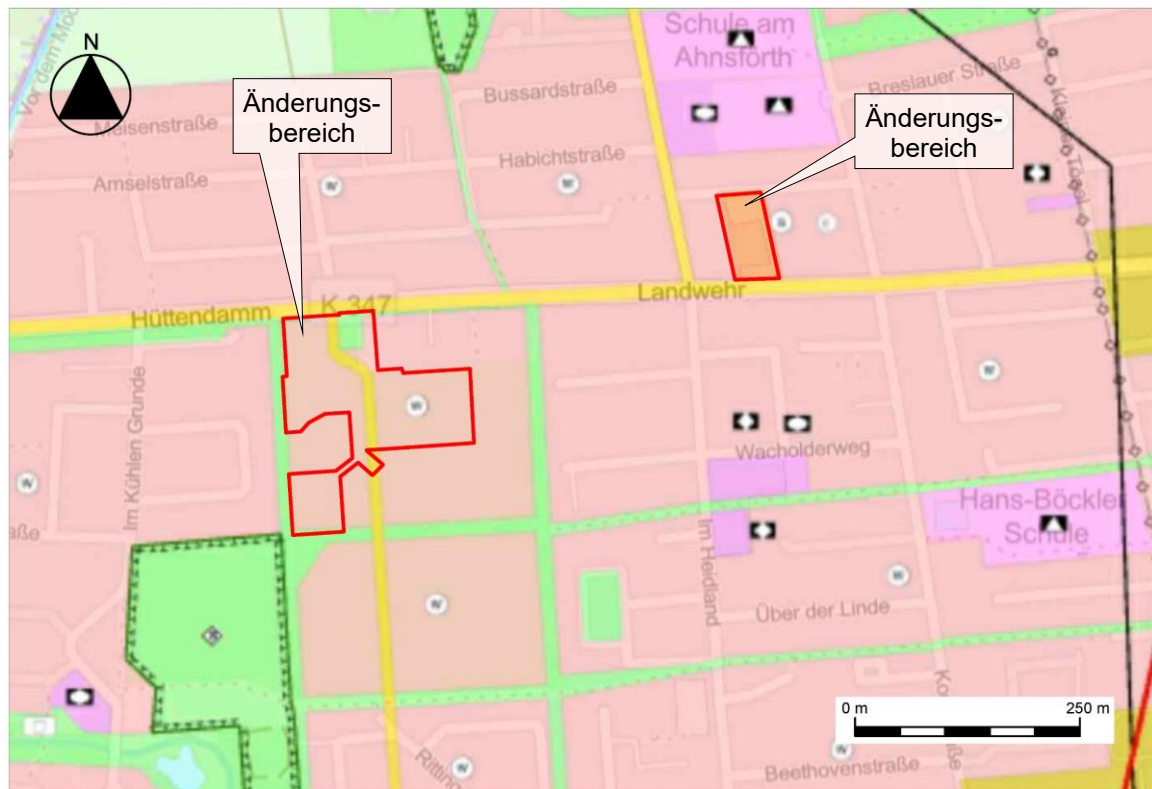
Allgemeine Ziele der 50. Änderung des Flächennutzungsplans sind

- großflächiger Lebensmitteleinzelhandel und ergänzende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zur wohnortnahen Versorgung,
- eine Kindertagesstätte mit Familienzentrum,
- die Erhaltung von Grünstrukturen auf dem ehemaligen Hüttengelände und
- eine Wohnbebauung auf dem bisherigen Standort für großflächigen Lebensmitteleinzelhandel an der Landwehr.

Die 50. Änderung hat den **Zweck**, den Wohnbedarf in der Kernstadt zu decken. Zur Förderung sozialer Belange soll die Versorgung mit Krippen- und Kindergartenplätzen in der Kernstadt verbessert werden. Die Schaffung und Verbesserung von Nahversorgungsangeboten dient der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung. Durch die Erhaltung von Grünstrukturen wird eine ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen sichergestellt.

Die Änderung ist erforderlich, um die Ziele und Zwecke der Planung zu erreichen: Der Änderungsbereich ist im Bereich des Hüttengeländes im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. überwiegend als „Wohnbaufläche“ dargestellt (vgl. Abb. 2, S. 3). Darüber hinaus sind eine öffentliche Verkehrsfläche und eine öffentliche Grünfläche an der Landwehr dargestellt. Um die oben beschriebene Nutzung mit einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb und gemischter Nutzung an der zu ermöglichen, wird die Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Außerdem wird die Grünflächendarstellung an das im Bebauungsplan Nr. 171 geplante Grünkonzept angepasst.

Östlich des Hüttengeländes wird für die geplante Entwicklung von Wohnbebauung auf den Flächen des bestehenden Lebensmitteleinzelhandelsbetriebs die Änderung der „Sonderbaufläche“ mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ erforderlich.



Map data © OpenStreetMap contributors, Microsoft, Facebook, Inc. and its affiliates, Esri Community Maps contributors, Map layer by Esri

Abb. 2: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. (Geoportal der Stadt)²

3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB)

Die 50. Änderung des Flächennutzungsplans ist, wie alle Bauleitpläne, den „Zielen der Raumordnung“ anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB).

a) Landes-Raumordnungsprogramms (LROP)

Die Vorgaben des Landes-Raumordnungsprogramms (LROP) zum großflächigen Einzelhandel wurden mit dem Regionalen Raumordnungsprogramm der Region Hannover aus dem Jahr 2016 (RROP 2016) umgesetzt. Mit der 1. Änderung des RROP 2016 (in Kraft getreten am 06.08.2020) hat die Region Hannover die gebotene Anpassung an die Ziele und Grundsätze des LROP 2017 zum Thema großflächiger Einzelhandel vorgenommen.

Im Folgenden wird die Übereinstimmung der Planung zur Thematik großflächiger Einzelhandel mit den Zielen der Raumordnung aus dem LROP 2017³ dargelegt. Für die Ziele des RROP 2016 (Stand der 1. Änderung 2020) zu der Thematik gelten die Aussagen entsprechend.

Zur Beurteilung der Übereinstimmung des geplanten großflächigen Einzelhandels mit den Zielen der Raumordnung wurden eine Auswirkungsanalyse erstellt, deren Ergebnisse im folgenden zusammengefasst dargestellt werden⁴. Die erste Fassung der Auswirkungsanalyse aus dem Jahr 2020 ist damit überholt.

² <https://hannit.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=5df309e6ba414091ae1e311822f8db4f>; Zugriff am 08.01.2026.

³ zuletzt geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 7. September 2022 (Nds. GVBl. S. 521, 2023 S. 103)

⁴ Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) 2025: Aktualisierung der Auswirkungsanalyse zur Entwicklung des Hüttengeländes in Neustadt a. Rbge.; Gutachten im Auftrag der GEG – Grundstücksentwicklungsgesellschaft Neustadt a. Rbge. mbH

Bei der Beurteilung des geplanten Vorhabens wird davon ausgegangen, dass eine Verlagerung des bestehenden Marktes vom Standort „Landwehr 68“ an den geplanten Standort im Hüttengelände erfolgt. Die Verkaufsfläche wird sich gegenüber dem Bestand (1.200 m²) um 530 m² auf 1.730 m² erhöhen. Mit der 50. Änderung des Flächennutzungsplans wird die Verlagerung vorbereitet und neben der Darstellung einer „Sonderbaufläche“ mit der Zweckbestimmung „großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ im Bereich des Hüttengeländes die bestehende Darstellung „Sonderbaufläche“ am Standort „Landwehr 68“ in „Wohnbaufläche“ geändert.

Die Ziele des Landes-Raumordnungsprogramms sind bei der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben zu beachten. Nach dem LROP 2017, Kapitel 2.3 Ziffer 02, Satz 1-3 gelten für Einzelhandelsgroßprojekte folgende Ziele:

„Neue Einzelhandelsprojekte sind nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Ziffer 03 – 10 entsprechen. Als Einzelhandelsgroßprojekte gelten Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 Nrn. 1 – 3 der BauNVO einschließlich Hersteller / Direktverkaufszentren. „Als Einzelhandelsgroßprojekte gelten auch mehrere selbständige, ggf. jeweils für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, die räumlich konzentriert angesiedelt sind oder angesiedelt werden sollen und von denen in ihrer Gesamtbetrachtung raumbedeutsame Auswirkungen wie von einem Einzelhandelsgroßprojekt ausgehen oder ausgehen können (Agglomerationen).“

In Bezug auf die Steuerung des großflächigen Einzelhandels sind folgende Ziele der Raumordnung zu beachten. Die Beurteilungen des Gutachtens der GMA (2025) zu den zu beachtenden Zielen der Raumordnung werden zusammengefasst wiedergegeben.

Kongruenzgebot

„In einem Mittel- oder Oberzentrum darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes in Bezug auf seine periodischen Sortimente den grundzentralen Verflechtungsbereich gemäß Abschnitt 2.2 Ziffer 03 Sätze 8 und 9 als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot grundzentral).“

„Eine wesentliche Überschreitung nach den Sätzen 1 – 3 ist gegeben, wenn mehr als 30 vom Hundert des Vorhabenumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes erzielt würde (Kongruenzgebot grundzentral).“

In einem Mittelzentrum darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes in Bezug auf seine periodischen Sortimente den grundzentralen Verflechtungsbereich als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten. Bei diesem handelt es sich um das Gemeinde- oder Samtgemeindegebiet. Eine wesentliche Überschreitung ist gemäß LROP 2017 dann gegeben, wenn mehr als 30 % des Vorhabenumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes erzielt würde. Das Einzugsgebiet des Vorhabens beschränkt sich auf den Stadtteil Neustadt, auch ein Großteil der Streuumsätze dürfte mit Kunden aus den umliegenden Neustädter Ortschaften erzielt werden. Etwa 93 % des Umsatzes werden aus dem Einzugsgebiet und damit aus dem grundzentralen Verflechtungsbereich stammen.

Das Kongruenzgebot wird durch das Vorhaben eingehalten.

Konzentrationsgebot

„Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig.“ (LROP 2017, Kapitel 2.3 Nr. 4)

Das RROP 2016 für die Region Hannover legt den Stadtteil Neustadt als zentrales Siedlungsgebiet des Mittelzentrums Neustadt a. Rbge. fest. In der zeichnerischen Darstellung ist der Änderungsbereich zudem als bauleitplanerisch gesicherter Bereich dargestellt (vgl. Abb. 3, S. 6).

Der Planstandort liegt innerhalb des zentralen Siedlungsgebiets, das Konzentrationsgebot wird eingehalten.

Integrationsgebot

„Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zentrenrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (Integrationsgebot). Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein. Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Sortimente zu mindestens 90 vom 100 periodische Sortimente sind, sind auf der Grundlage eines städtebaulichen Konzeptes ausnahmsweise auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung zulässig, wenn eine Ansiedlung in den städtebaulich integrierten Lagen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere zum Erhalt gewachsener baulicher Strukturen, der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild oder aus verkehrlichen Gründen nicht möglich ist; Satz 2 bleibt unberührt.“ (LROP 2017, Kapitel 2.3 Nr. 5)

Der Planstandort befindet sich nicht in einem zentralen Versorgungsbereich sowie außerhalb des im RROP 2016 dargestellten Versorgungskerns, also außerhalb einer städtebaulich integrierten Lage gem. LROP 2017. Das Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2023 hat jedoch die Potenzialflächen in der Neustädter Innenstadt untersucht und festgestellt, dass im zentralen Versorgungsbereich keine geeignete Fläche für das Vorhaben vorhanden ist. Das Einzelhandelskonzept stellt außerdem fest, dass bei Wegfall des bestehenden Nah & Gut-Markts die Gefahr eines Versorgungsdefizits besteht.

Der Planstandort für einen Nahversorger innerhalb der Quartiersentwicklung am Hüttengelände ist gemäß Einzelhandelskonzept 2023 für die Anwendung der Ausnahmeregelung des Integrationsgebotes geeignet, sofern die periodischen Sortimente einen Anteil von mindestens 90 % einnehmen und die verträgliche Verkaufsflächengröße von 1.730 m² nicht überschritten wird. Die ÖPNV-Anbindung ist gewährleistet und das Vorhaben befindet sich in räumlichem Zusammenhang mit Wohnbebauung.

Die Ausnahmeregelung des Integrationsgebotes wird eingehalten.

Abstimmungsgebot

„Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind abzustimmen“. (LROP 2017 Kapitel 2.3 Nr. 7, Satz 1)

Die Abstimmung erfolgt im Rahmen der Aufstellung der 50. Änderung des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans Nr. 171.

Beeinträchtungsverbot

„Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“ (LROP 2017, Kapitel 2.3 Nr. 08)

Die Ermittlung der wettbewerblichen und städtebaulichen Auswirkungen hat ergeben, dass die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte nicht zu wesentlichen Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche, der Funktionsfähigkeit zentraler Orte oder der verbrauchernahen Versorgung führen werden.

Das Beeinträchtungsverbot wird durch das Vorhaben eingehalten.

Fazit: Durch das Vorhaben werden die Vorgaben des Satzes 2.3 Ziffer 03 – 10, LROP (2017) eingehalten, somit ist es am Planstandort innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Mittelzentrums Neustadt a. Rbge. zulässig (GMA 2025, S. 28).

b) Regionales Raumordnungsprogramm für die Region Hannover 2016

Für das Stadtgebiet gilt das **Regionale Raumordnungsprogramm für die Region Hannover 2016** (RROP 2016), das am 10.08.2017 in Kraft getreten ist.

Aus den bisherigen (drei) Änderungen des RROP 2016, die seit dem Inkrafttreten 2017 wirksam geworden sind, und aus dem sachlichen Teilprogramm Windenergie 2025, ergeben sich keine Änderungen der Darstellungen für den Änderungsbereich. Von der 4. und 6. Änderung des RROP der Region Hannover, die sich derzeit im Verfahren befinden, sind ebenfalls keine Änderungen zu erwarten.

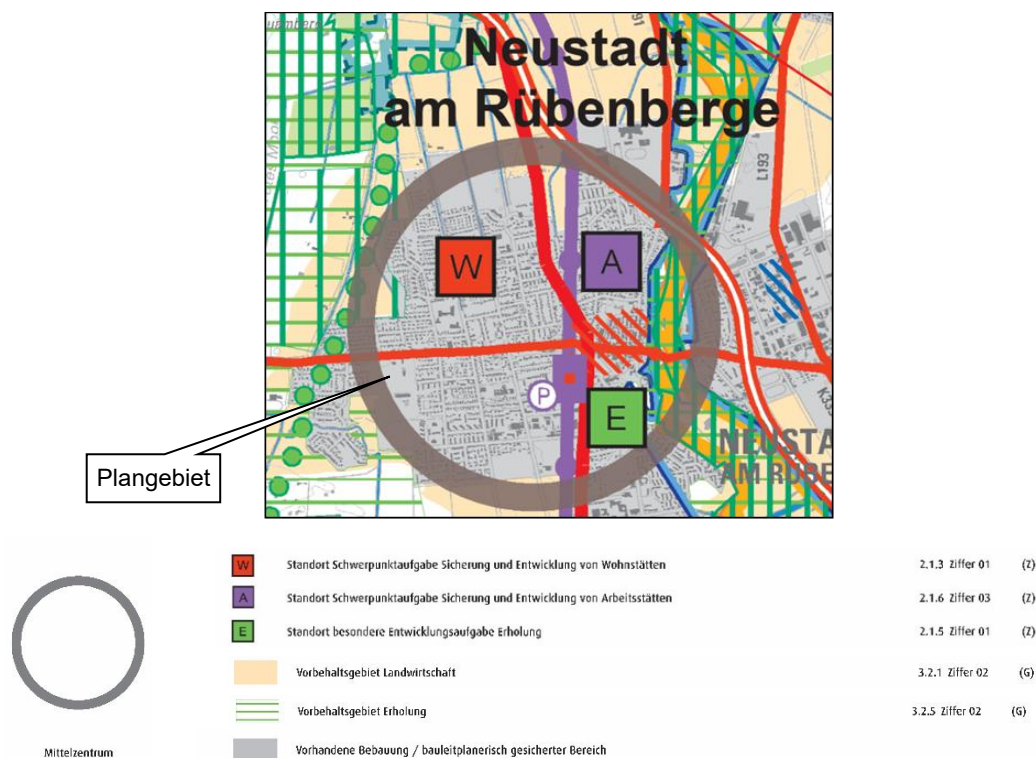


Abb. 3: Auszug aus dem RROP 2016 (zeichnerische Darstellung und Legende)

Die **zeichnerische Darstellung des RROP 2016** weist die Kernstadt von Neustadt a. Rbge. als „**Mittelzentrum**“ aus mit den Schwerpunktaufgaben „**Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten**“, „**Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten**“ und der „**besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung**“. In den textlichen Darstellungen sind dazu folgende Ziele ergänzt:

Herausgehobene Bedeutung als „Standorte Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ haben die „**zentralen Siedlungsgebiete**“ der Mittelzentren (vgl. Ziffer 2.1.3 01).

Die standortbezogene Festlegung der Mittelzentren umfasst folgende Stadtteile, die als „zentrale Siedlungsgebiete“ festgelegt sind in der Stadt Neustadt a. Rbge.: Neustadt (vgl. Ziffer 2.2 04).

An diesen Standorten sollen seitens der Städte und Gemeinden Wohnbauflächen in sozial ausgewogenem Verhältnis und unter Berücksichtigung besonderer Bedarfsgruppen bereitgestellt werden. Die Wohnungsbauförderung ist vornehmlich auf diese Schwerpunkte auszurichten.

Mit der Planung werden zum einen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bereitstellung von neuen Wohnbaugrundstücken geschaffen. Damit wird die der Stadt zugewiesene Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten unterstützt. Zum anderen werden mit den gemischten Bauflächen und Sonderbauflächen Ansiedlungsbereiche für Handel, Gewerbe und Dienstleistungen geschaffen. Dort können neue Arbeitsplätze entstehen. Dadurch wird der Aufgabe der Sicherung und Entwicklung von Arbeitsplätzen entsprochen. Zudem besteht die Möglichkeit der Ansiedlung verschiedener gewerblicher Nutzungen mit unterschiedlichen Standortanforderungen (z. B. Handel, Handwerk oder Dienstleistung).

Der Änderungsbereich ist in der zeichnerischen Darstellung des RROP 2016 nachrichtlich als **„Vorhandene Bebauung/ bauplanerisch gesicherter Bereich“** dargestellt. Mit der Überplanung dieser Fläche wird dem Grundsatz der Raumordnung entsprochen, den Bauflächenbedarf vorrangig in den bereits in den Flächennutzungsplänen dargestellten Siedlungsflächenreserven zu decken (Ziffer 2.1.2 des RROP 2016). Außerdem wird eine (weitere) Zerschneidung der Landschaft vermieden, da der Planbereich bereits an drei Seiten und zukünftig an vier Seiten an bestehende Wohnbebauung angrenzt.

Die Kreisstraße K 347 im Norden bzw. Süden des Änderungsbereichs ist als **„Vorranggebiet Straße von regionaler Bedeutung“** dargestellt.

In der **beschreibenden Darstellung des RROP 2016** finden sich folgende Grundsätze der Raumordnung, die bei der Planung beachtet werden:

Nach **Ziffer 1.1 02** ist auf eine sparsame Inanspruchnahme von Grund und Boden hinzuwirken, große zusammenhängende Freiräume der Region sind in ihrem Bestand zu sichern und zu vernetzen. Diesem Grundsatz folgt die Stadt durch die Überplanung einer Industriebrache innerhalb des Siedlungsbereichs.

Ziffer 2.1.1 01: Gemäß RROP 2016 soll die Siedlungsentwicklung in der Region Hannover auf die Standorte mit tragfähiger oder ausbaufähiger Versorgungs- und Verkehrsinfrastruktur gelenkt werden. Dabei ist die Siedlungsentwicklung vorrangig auf die zentralörtlichen Standorte und dabei vornehmlich auf die Einzugsbereiche der Haltepunkte des schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) zu konzentrieren.

Mit der Planung wird die Ansiedlung von Wohn-, Nahversorgungs- und Dienstleistungsnutzungen vorbereitet. Somit wird dem Grundsatz der Raumordnung entsprochen, die Siedlungsentwicklung auf zentralörtliche Standorte mit tragfähiger oder ausbaufähiger Versorgungs- und Verkehrsinfrastruktur zu lenken. Östlich des Änderungsbereichs verläuft in ca. 1 km Entfernung eine Haupteisenbahnstrecke, zudem befindet sich dort ein „Vorranggebiet Bahnhof“ mit Verknüpfungsfunktion für den ÖPNV sowie ein „Vorranggebiet Park-and-ride/Bike-and-ride“ (vgl. Ziffern 4.1.3 04 und 06 des RROP 2016). Mit den auf der Straße Landwehr verkehrenden Buslinien 801, 831 und 835 besteht eine direkte Anbindung an den Bahnhof. Die Haltestelle „Hüttenplatz“ liegt in Höhe des Änderungsbereichs.

Nördlich bzw. südlich angrenzend an den Änderungsbereich verläuft mit der Kreisstraße K 347 ein Vorranggebiet Straße von regionaler Bedeutung. Östlich befindet sich in über 1 km Entfernung die Bundesstraße B 442, die als Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße festgelegt ist (vgl. Ziffer 4.1.5 01 des RROP 2016). Mit der Erweiterung des Siedlungsbereiches wird dem Ziel des RROP entsprochen, diesen auf den Einzugsbereich der Haltepunkte des schienengebundenen ÖPNV zu konzentrieren. Für Neustadt a. Rbge. ist ein Bahnhof mit Verknüpfungsfunktion für den ÖPNV dargestellt und vor Ort vorhanden. Mit der Bundes- und Kreisstraße sowie der

Eisenbahnstrecke mit ÖPNV-Verknüpfung durch die unmittelbare Anbindung an Haltstellen der Regionalbuslinie und der Stadtverkehrslinie am Hüttenplatz/Landwehr sowie Park-and-ride/ Bike-and-ride stehen den künftigen Bewohnern und Arbeitskräften mehrere, ausreichend leistungsfähige Verkehrsträger zur Verfügung. Gleichzeitig sind die Verkehrslinien in ausreichender Entfernung, so dass mögliche Emissionen der Strecken keine erheblichen Auswirkungen auf den Änderungsbereich haben.

Die bauliche und sonstige Inanspruchnahme von Freiräumen für die Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung soll nach **Ziffer 3.1.1 01** auf ein möglichst geringes Maß beschränkt werden. Eine Zersiedelung und eine weitere Zerschneidung der Landschaft sollen unterbleiben. Dem wird die Planung durch die Inanspruchnahme einer Industriebrache in besonderem Maße gerecht.

Der Änderungsbereich grenzt im Südwesten an ein „Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft“ und ein „Vorbehaltsgebiet Erholung“. Die Vorbehaltsgebiete werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

4. Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Neustadt a. Rbge.

Die aktuelle Fassung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Neustadt a. Rbge.⁵ wurde am 01. Juni 2023 vom Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. im Sinne eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen (vgl. Beschlussvorlage Nr. 2023/086).

Die **Untersuchung der Potenzialflächen** in der Neustädter Innenstadt im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes hat ergeben, dass die „Potenzialflächen außerhalb der Rathausplanung und der Bebauung am NeustadtTor nicht die erforderliche Mindestgröße aufweisen. Diese Flächen sind eher für kleinteilige Arrondierungen der Innenstadt geeignet.“ Die benannte Fläche am Rathaus ist im Jahr 2024 u. a. durch den Nonfood-Discounter „Action“ belegt worden, während am NeustadtTor der Drogeriemarkt Rossmann eingezogen ist.

Somit ist innerhalb der städtebaulich integrierten Lage (= Innenstadt Neustadt a. Rbge.) keine Fläche in geeigneter Größe für das Vorhaben vorhanden.

Die wohnortbezogene Nahversorgung im Westen der Kernstadt wird derzeit durch den bestehenden Edeka-Markt an der Landwehr gewährleistet. Im der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes ist dazu ausgeführt: *„Der Lebensmittelvollsortimenter an der Landwehr (Edeka) weist eine unterdurchschnittliche Verkaufsflächengröße auf und kann aufgrund der räumlichen Situation inmitten des Wohngebietes am Standort nicht weiterentwickelt werden. Auch die Stellplatzsituation auf dem Grundstück ist nicht zufriedenstellend gelöst. Mit der Fertigstellung der Wohneinheiten auf dem Hüttengelände und an der Siemensstraße wird der Bedarf nach wohnortbezogener Nahversorgung im Westen der Kernstadt weiter zunehmen, so dass eine Sicherung der bestehenden Nahversorgungsfunktion erforderlich wird“.*

Daher soll gemäß Einzelhandelskonzept mit der 50. Änderung des Flächennutzungsplans die Verlagerung und Erweiterung eines Lebensmittel-Marktes vorbereitet werden. Für die Entwicklung des Nahversorgers am Hüttengelände wird die Aufgabe und Überplanung des Altstandortes an der Landwehr erforderlich.

Das Einzelhandelskonzept stellt weiter fest, dass der Planstandort für einen Nahversorger innerhalb der Quartiersentwicklung am Hüttengelände für die Anwendung der Ausnahmeregelung des Integrationsgebotes geeignet ist, sofern nicht von schädlichen Auswirkungen durch

⁵ Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) 2023: Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Neustadt am Rübenberge; Köln, 07.06.2023

das Vorhaben auszugehen ist. Hierbei nimmt das Einzelhandelskonzept Bezug auf die Auswirkungsanalyse der GMA aus dem Jahr 2020⁶.

Die Planung entspricht damit den städtebaulichen Zielen der Stadt Neustadt a. Rbge. für die Entwicklung des Einzelhandels.

5. Städtebaulicher Rahmenplan, städtebauliches Konzept

Für den Bereich des ehemaligen „Hüttengeländes“ und den daran südlich angrenzenden Teil wurde 2017 der Rahmenplan „Hüttengelände/Siemensstraße“ erarbeitet⁷. Der städtebauliche Rahmenplan wurde am 07.12.2017 im Sinne eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes vom Rat der Stadt beschlossen (vgl. Abb. 4, S. 9). Der Bereich soll als Wohngebiet mit zugeordneten Versorgungseinrichtungen entwickelt werden.



Abb. 4: Städtebauliche Rahmenplanung im Bereich des Bebauungsplans Nr. 171 (infraplan, Stand 2017; Anlage 1 zur Vorlage 2017/246)

⁶ Vgl. Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Neustadt am Rübenberge, 2025, S. 78.

⁷ infraplan GmbH im Auftrag der Grundstücksentwicklungsgesellschaft Neustadt a. Rbge. GEG.

Nachdem der südliche Teil des Rahmenplanes mit dem Bebauungsplan Nr. 170 „Heidland“ bauleitplanerisch umgesetzt wurde, erfolgt nun Überplanung des nördlichen Teils. Dazu stellt die Stadt neben dieser 50. Änderung des Flächennutzungsplans den Bebauungsplan Nr. 171 „Hüttengelände“ im Parallelverfahren auf. Auch für die direkte Umsetzung des Rahmenplans 2017 wäre aufgrund des darin geplanten großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsbetriebs eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich gewesen.

Auf Grundlage des städtebaulichen Rahmenplanes wurde für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 171 ein konkretisierter städtebaulicher Entwurf mit einem Parzellierungs- und Bebauungsvorschlag erarbeitet (vgl. die Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 171, Stand Januar 2026). Dabei haben sich Abweichungen von der Rahmenplanung ergeben, die die in Abschnitt I.2 beschriebenen Änderungen des Flächennutzungsplans erfordern.

6. Interkommunales Abstimmungsgebot (§ 2 Abs. 2 BauGB)

Nach § 2 Abs. 2 BauGB sind die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen. Dieses Abstimmungsgebot ist verletzt, wenn von einem Bauleitplan „unmittelbare Auswirkungen gewichtiger Art“ auf eine Nachbargemeinde ausgehen. Die Abstimmung erfolgt im Aufstellungsverfahren.

II. Rahmenbedingungen für die 50. Änderung

1. Lage und Abgrenzung, Geländeverhältnisse, Entwässerung

Hüttengelände

Der Änderungsbereich liegt im Westen der Kernstadt, südlich der K 347 „Landwehr“ und umfasst Teile des ehemaligen Eisenhüttenwerks.

Das Gelände im Änderungsbereich des Hüttengeländes hat geringes Gefälle in nördlicher und westlicher Richtung. Die höchste Stelle im östlichen Teil der Flächen liegt auf einer Höhe von rd. 41 m NHN. Die tiefste Stelle am Nord- und Westrand des Plangebiets liegt auf einer Höhe von rd. 39,5 m NHN.

Die Höhenverhältnisse, die natürlicherweise vorkommenden Böden sowie der Bodenfruchtbarkeit spielen bei der aktuellen Planung allerdings nur eine sekundäre Rolle. Wegen der Bodenveränderungen, der bekannten Bodenbelastungen und lokalen Altlasten aus der Zeit des Hüttenbetriebs sind zur Vorbereitung der Zulässigkeit der vorgesehenen Nutzungen umfangreiche Sanierungsmaßnahmen erforderlich, die Einfluss auf die Geländeoberfläche und die Möglichkeiten des Umgangs mit dem anfallenden Oberflächenwasser haben werden.

Die Flächen im Änderungsbereich gehören zum Einzugsgebiet der Leine. Die Entwässerung erfolgt über Gräben südlich des Änderungsbereichs in den „Graben vor dem Neustädter Moor“, ein Gewässer 2. Ordnung, das am Westrand der Kernstadt verläuft und von dort über den Hauptvorfluter „Totes Moor“ in die Leine. Im Änderungsbereich gibt es keine Vorfluter. Derzeit versickert das Oberflächenwasser auf den Flächen.

Landwehr 68

Der östliche Teil des Änderungsbereichs mit dem vorhandenen Lebensmittelmarkt liegt auf der Nordseite der Landwehr auf dem Grundstück „Landwehr 68“. Das Gelände ist praktisch eben. Es liegt auf einer Höhe von rd. 39 m NHN.

Aufgrund der bisherigen Nutzung ist das Grundstück „Landwehr 68“ an den Regen- und Schmutzwasserkanal in der Hagener Straße angeschlossen.

2. Größe des Änderungsbereichs, Eigentumsstruktur

Der Änderungsbereich umfasst auf dem Hüttengelände Teilflächen mit einer Größe von rd. 2,7 ha. Im Bereich des vorhandenen Lebensmittelmarktes beläuft sich die Größe auf rd. 0,5 ha. Die Flächen im Änderungsbereich sind Privateigentum.

3. Bodenbeschaffenheit, Altlasten

Hüttengelände

Das ehemalige Hüttengelände befindet sich, nach der Geologische Karte von Niedersachsen 1 : 25.000, Blatt Nr. 3422 Neustadt am Rübenberge, Hannover 1980, auf der Westseite des Leinetals kurz vor dem Übergang zur Steinhuder-Meer Senke mit ihren holozänen Torfen.

Die natürlichen Böden im Bereich des Hüttengeländes sind geprägt von eiszeitlichen und nach-eiszeitlichen Lockersedimenten. In der Weichsel-Eiszeit lagerte die Leine bis zu 10 m mächtige Flusssande ab. Die hellbraunen Niederterrassensande (qw) weisen nicht selten braungraue Schlufflagen auf, die nach oben zunehmen.

Die fluviatile Niederterrasse wird überlagert von etwa 0,5 m mächtigen, weichselzeitlichen und quartären Hochflutlehmen (qw-qh/Lhf), die als fein- bis mittelsandige Schluffe ausgebildet sind.

Nach den Ergebnissen der auf dem Hüttengelände durchgeführten Aufschlüsse fehlen hier die Hochflutlehme allerdings weitgehend. Die flächenhaft vorhandenen Auffüllungen liegen in der Regel direkt auf Terrassensanden bzw. eingelagerten Schlufflagen auf.

Der oberste Grundwasserleiter ist in den i.d.R. gut wasserdurchlässigen Terrassensanden ausgebildet. Im Bereich des Sanierungsgrundstückes stehen jedoch oft Schlufflagen, teilweise mit tonigen Anteilen an, so dass hier nur sehr geringe Grundwasser- bzw. Schichtwasserbewegungen in oberflächennahen Bereich erfolgen können

Das ehemalige Hüttengelände in Neustadt am Rübenberge liegt seit mehreren Jahrzehnten weitgehend brach bzw. wird teilweise und zeitweise extensiv als Wiese/ Weide genutzt. Aufgrund der industriellen Vornutzung ist das Grundstück in Teilbereichen kontaminiert⁸.

Zu den Kontaminationen wurden erste Untersuchungen in den Jahren 1996 - 1997 durchgeführt⁹. Da sich zwischenzeitlich die Rechtsgrundlagen und Bewertungsmaßstäbe geändert hatten, war eine Neubewertung der 1997 erhobenen Daten erforderlich (ukon 2011).

Im Jahre 2017 wurde auf der Grundlage dieser neu bewerteten Daten sowie der vorliegenden städtebaulichen Rahmenplanung (Gesellschaft für Infrastrukturplanung, infraplan 2017) eine „Machbarkeitsstudie im Rahmen einer Sanierungsplanung“ durchgeführt (ukon 02.11.2017).

Die Sanierungsplanung mit dem **Ziel der Revitalisierung der Industriebranche zu hochwertiger Wohnnutzung unter Sicherung von gesunden Wohn- und Lebensverhältnissen** wurde im Jahr 2025 auf der Grundlage des Vorentwurfs des Bebauungsplans Nr. 171 aktualisiert (vgl. ukon 2025). Dieser „Sanierungsplan 2025“ wird der Planung als aktuelles Gutachten zugrunde gelegt. Die Historie der vorhergehenden Untersuchungen und Gutachten ist dem Sanierungsplan zu entnehmen.

Für die geplante Sanierung wurde aus Akzeptanz- und Kostengründen zur Umsetzung die Variante C der Machbarkeitsstudie gewählt (Kombination aus externer Entsorgung und internem Bodenmanagement).

Das Sanierungskonzept sieht die Abtragung/ Auskoffierung kontaminierter Böden vor, die je nach Kontamination/ Verschmutzung ordnungsgemäß entsorgt oder an anderen Stellen im Plangebiet eingebaut/ aufgetragen werden. Die Sanierung der Böden wird nach dem Sanierungskonzept in enger Abstimmung mit der zuständigen Bodenbehörde durchgeführt. Die Details der Sanierung sind dem Sanierungsplan 2025 zu entnehmen.

Im Ergebnis wird gewährleistet, dass die Böden/ Flächen für die Nutzungen uneingeschränkt geeignet sind, die mit der 50. Änderung dargestellt werden.

Für die Planung interessiert hinsichtlich des Bodens auch die Frage, ob sich der Boden für die geplante Nutzung eignet und das Oberflächenwasser versickert werden kann.

⁸ Sanierungsplan „Ehemaliges Hüttengelände in Neustadt am Rübenberge“, Anlage 1.3 „Lageplan mit bodenschutzrechtlich und abfallrechtlich bewerteten Kontaminationen“ (ukon Umweltkonzepte, Stand 20.11.2025)

⁹ Erste orientierende Untersuchungen wurden durch die Gesellschaft für Ökologie und Gewässerkunde Boden- und Grundwasseruntersuchungen (ÖKOLIMNA) 1987 durchgeführt (aus ukon 2012). Weiter detaillierte Untersuchungen durch die GTU Ingenieurgesellschaft in den Jahren 1996 und 1997. Eine Übersicht über die Untersuchungen der letzten Jahrzehnte und die jeweiligen Ergebnisse enthält die Anlage 3.1 des Sanierungsplans „Ehemaliges Hüttengelände in Neustadt am Rübenberge“ (ukon Umweltkonzepte, Stand 20.11.2025).

Hinsichtlich der Tragfähigkeit ist zu beachten, dass zu berücksichtigende geotechnische Belange nicht Inhalt des Sanierungsplans sind. Dazu ist eine gesonderte geotechnische Betreuung bei Durchführung der Sanierungsmaßnahmen erforderlich.

Aufgrund der Altlastenproblematik und der oberflächennahen Schlufflagen ist eine Versickerung des Niederschlagswassers im Änderungsbereich nicht geplant. Das Niederschlagswasser soll voraussichtlich über einen Staukanal gedrosselt in den Regenwasserkanal in der Landwehr abgeleitet werden.

Landwehr 68

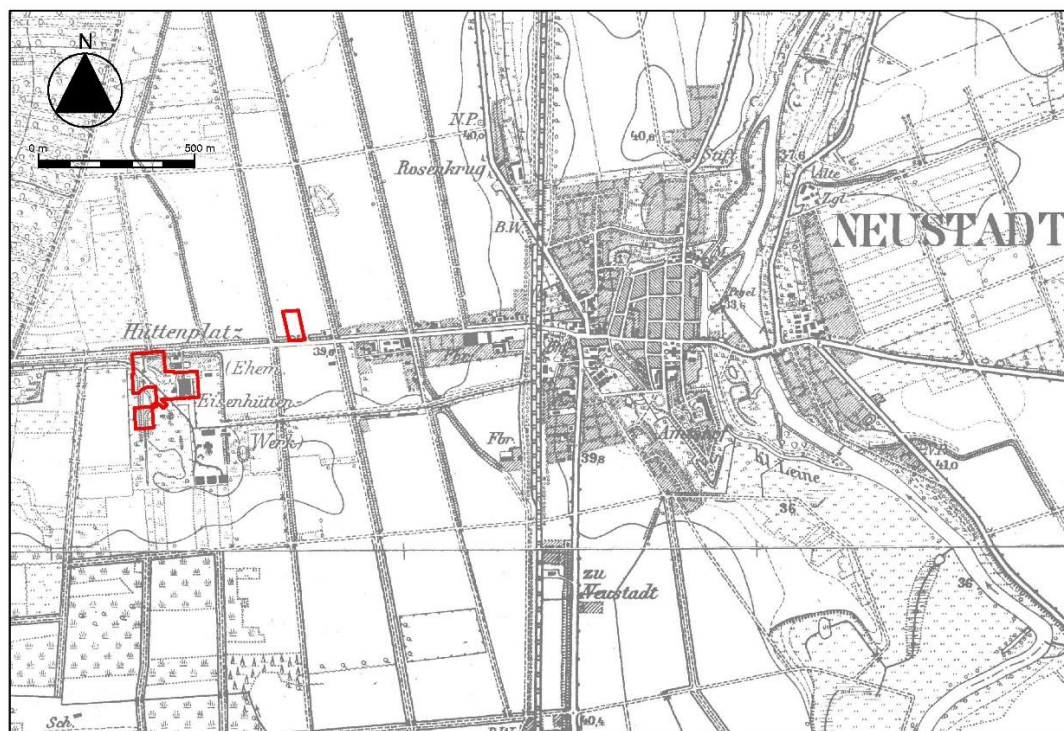
Die Flächen des Änderungsbereichs sind seit langem baulich genutzt. Sie sind fast vollständig versiegelt. Wie die vorhandene Bebauung zeigt, ist der Untergrund für eine bauliche Nutzung geeignet.

Inwieweit eine Versickerung des Niederschlagswassers im Rahmen der Umnutzung des Änderungsbereichs zu Wohnzwecken in Betracht kommt, wird im Rahmen der weiteren Konkretisierung der Planung geklärt.

4. Baulich genutzte Flächen, Freiflächen, Zustand von Natur und Landschaft

Hüttengelände

Der Änderungsbereich war seit der Mitte des 19. Jahrhunderts durch die Eisenhütte Neustadt a. Rbge. industriell genutzt. Die Industrieanlagen der Hütte befanden sich überwiegend im östlichen Teil des Änderungsbereichs (vgl. Abb. 5, S. 13)¹⁰.



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2025 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Abb. 5: Ausschnitt aus der Preußischen Landesaufnahme (1877-1912)
mit der Lage des Änderungsbereichs (rote Umrandung)

¹⁰ Zur historischen Nutzung vgl. auch Anlage 1.2 und Anlage 3.2 des Sanierungsplans „Ehemaliges Hüttengelände in Neustadt a. Rbge., ukon Umweltkonzepte GmbH & Co. KG, Hannover, 20.11.2025

Aufgrund der vermuteten und durch spätere Untersuchungen belegten Bodenverunreinigungen liegt das Gelände weitgehend brach. Eine relevante Bedeutung für die Landwirtschaft haben die Flächen wegen der innerstädtischen Lage und der Bodenverunreinigungen nicht. Zur Kontamination des Bodens vgl. Abschnitt 2.2 und den Sanierungsplan.

Die ehemaligen Industriegebäude sind inzwischen weitgehend abgebrochen. Die ehemalige Nutzung ist im Sanierungsplan detailliert beschrieben, wobei der Änderungsbereich nur Teile der im Sanierungsplan aufgeführten Teilflächen B und C um fasst:

Die nordöstliche Teilfläche B ist zum überwiegenden Teil frei von Hochbauwerken. Lediglich ein Gebäude der ehemaligen Rohpappen-Fabrik ist noch vollständig erhalten. Auch diese, ehemals als Lumpenschneiderei, später als Kfz-Werkstatt mit Autolackiererei genutzte Halle mit einer Grundfläche von ca. 550 m² wird nicht mehr genutzt. Von den übrigen Gebäuden aus der Zeit der industriellen Nutzung des Geländes sind zahlreiche Bodenplatten, Fundamente, Kanäle, Schächte und Hohlräume vorhanden.

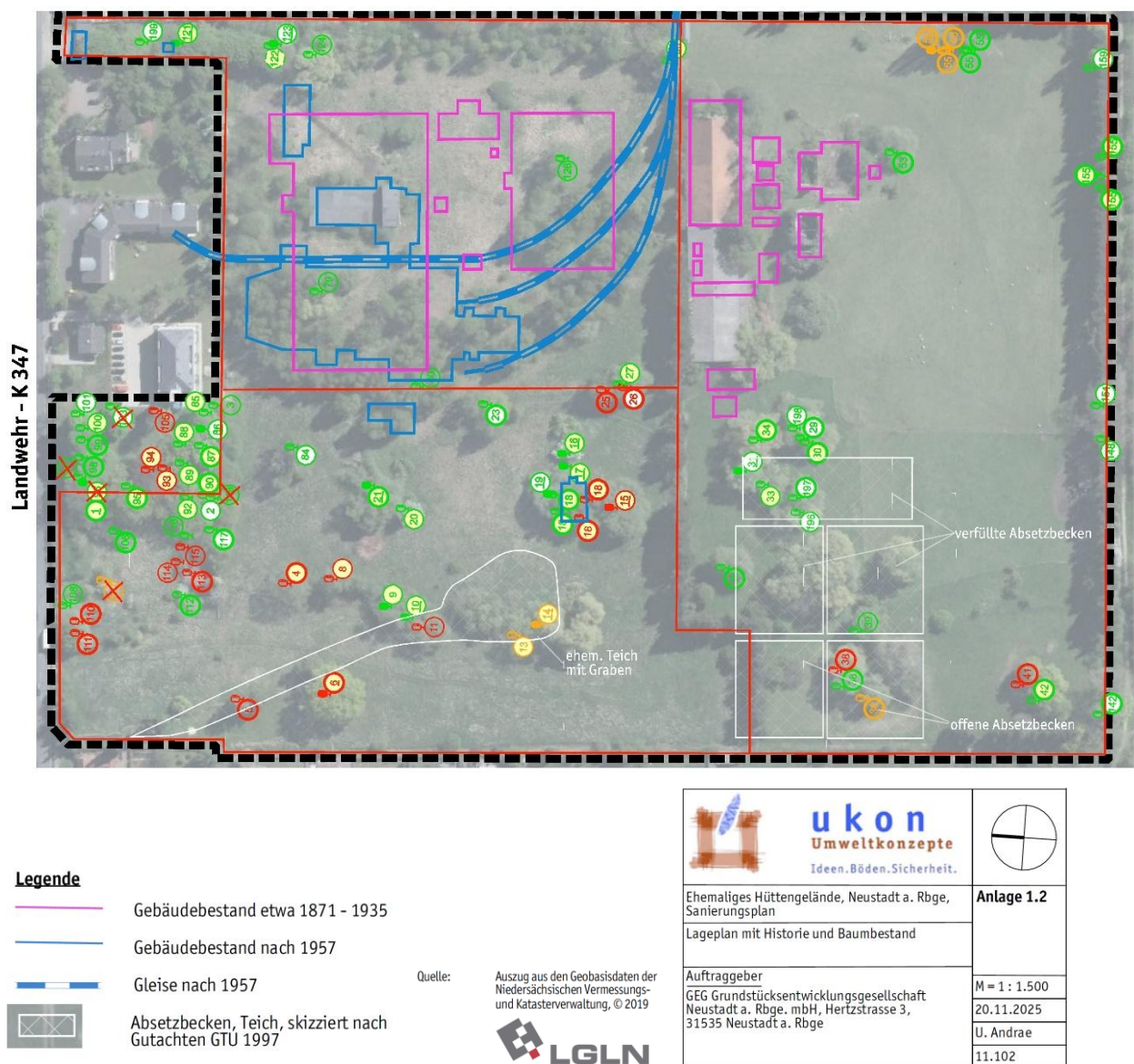


Abb. 6: Anlage 1.2. aus dem Sanierungsplan, Lageplan mit Historie, nicht genordet

Die nordwestliche Teilfläche C ist frei von Hochbauwerken. Von den Gebäuden aus der Zeit der industriellen Nutzung des Geländes sind lediglich Fundamente von zwei Gebäuden erhalten. Es handelt sich dabei um eine ehemalige Schmiede mit ca. 200 m² Grundfläche im Ostteil und ein kleines alleinstehendes Gebäude, vermutlich ein Wohnhaus, mit ca. 145 m² Grundfläche im Südostteil des Grundstückes. Im westlichen Grundstücksteil befindet sich ein ehemaliger, jetzt verfüllter Teich mit Abflussgraben.“

Seit der Nutzungsaufgabe hat sich im Änderungsbereich ein lockerer bis dichter Gehölzbestand entwickelt. Zudem befindet sich im Norden angrenzend an die bestehende Bebauung ein parkartiger, naturnaher Garten mit altem Baumbestand (Flurstück 5/22). Diese Fläche ist nicht Bestandteil des Sanierungsplans. Die Gehölzbestände werden zum Teil aus großen und alten Laubbäumen gebildet, die erhaltenswert sind.



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2025 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Abb. 7: Luftbild vom Änderungsbereich und der Umgebung, (Stand 04/2022)

Bereits 2016 wurden eine Biotopkartierung und eine faunistische Grundlagenuntersuchung durchgeführt¹¹ sowie „die Biotoptypen einschließlich schutz- und erhaltungswürdiger Gehölze und Pflanzenvorkommen, die Avifauna (Brutvögel), Amphibien, Reptilien und Fledermäuse erfasst.“ (Bohrer 2016, S. 1, zu den Ergebnissen aus dem Jahr 2016 siehe Gutachten).

Da diese Bestandsaufnahmen von Flora und Fauna nun fast 10 Jahre zurücklagen, wurde im Jahr 2023 ein weiteres Gutachten erstellt, um den aktuellen Zustand von Natur und Landschaft zu ermitteln und die Ergebnisse aus dem Jahr 2016 fortzuschreiben¹². Der Untersuchungsumfang wurde am 28.03.2023 vor Ort mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt.

Dem gesetzlichen Schutz nach Anhang B der EG-Richtlinie 338/97 unterliegt die Breitblättrige Stendelwurz (*Epipactis helleborine*) als **gesetzlich geschützte Pflanzenart**, die in unterschiedlicher Dichte und mit einer Zahl von ungefähr 250 – 300 Exemplaren festgestellt wurde (agwa 2024, S. 12)¹³. Vom Bestand der Stendelwurz wurden im Hinblick auf die laufenden Planungen in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde bereits 2022 knapp 70 Exemplare auf geeignete Flächen umgesiedelt (vgl. agwa 2024, Anlage 5). Nachdem bei der Kartierung 2023 die Art wieder und mit einer noch größeren Anzahl festgestellt worden ist, wurde in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde, dem NLWKN und verschiedenen Experten eine weitere „Umsiedlung“ durchgeführt (Ernte und Ausbringung reifer Samenstände und Umsiedlung vollständiger Pflanzen).

Die Kartierung der **Brutvögel** ergab 2024, übereinstimmend mit den Ergebnissen 2016, dass hauptsächlich Spezies häufig und weit verbreiteter Arten vorkommen. Bezogen auf die weiteren festgestellten **Brutvogel-Vorkommen** kommt das Fachgutachten zu dem Ergebnis: *„Für keine der 30 (potenziellen) Brutvogelarten, die im Jahr 2023 auf dem Hüttengelände ermittelt wurden, steht zu erwarten, dass mit dessen Bebauung der Erhaltungszustand der lokalen Populationen (Bezugsraum: Kommunalgebiet der Stadt Neustadt a. Rbge.) essentiell verschlechtert wird. Für jede dieser Arten stehen gleichartig und/oder ähnlich strukturierte Ausweichmöglichkeiten im lokalen Kontext zur Verfügung“* (agwa 2024, S. 31). Als Voraussetzung dafür werden verschiedene Maßnahmen zur Vermeidung vorgeschlagen, die bei der Bauleitplanung berücksichtigt und der Umsetzung der Planung zu vollziehen sind (vgl. agwa 2024, S. 31/ 32).

An **europäischen Vogelarten**, die alle „besonders geschützt“ sind, wurden im Jahr 2016 der **Turmfalke** und darüber hinaus die „streng geschützte“ **Schleiereule** nachgewiesen. Zur Vermeidung von Verstößen gegen die artenschutzrechtlichen Vorschriften des § 44 BNatSchG wurden für beiden Vorkommen bereits **CEF-Maßnahmen** durchgeführt. Nach einem Monitoring im Jahr 2022 waren die Maßnahmen erfolgreich (vgl. agwa 2024, S. 30). Auch wenn bei der Kartierung 2023 der Turmfalke noch/ wieder festgestellt wurde (die Schleiereule nicht mehr), führen die erfolgreich durchgeführten CEF-Maßnahmen dazu, dass bei Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 171 Verstöße gegen die Schutzvorschriften des § 44 BNatSchG wegen der erfolgreichen CEF-Maßnahmen nicht eintreten können.

¹¹ Karin Bohrer 2016: Biotoptypenkartierung, faunistische Grundlagenuntersuchung; Bebauungsplanung ehemaliges Hüttengelände bis Siemensstr.; Gutachten im Auftrag der GEG Grundstücksentwicklungsgesellschaft Neustadt a. Rügenberge mbH.

¹² Ingenieurgemeinschaft agwa 2024: Naturschutzfachliche Untersuchungen auf dem ehemaligen Hüttengelände in der Stadt Neustadt am Rügenberge; Gutachten im Auftrag der GEG Grundstücksentwicklungsgesellschaft Neustadt a. Rügenberge mbH.

¹³ Das Vorkommen der Kartäuser-Nelke (*Dianthus carthusianorum*) (Bohrer 2016: S. 3) in Einzelexemplaren „im östlichen Teil der Industriebrache“ konnte bei der Kartierung 2023 nicht bestätigt werden (vgl. agwa 2024).

Bilche wurden im Jahr 2023 nicht nachgewiesen. Die Untersuchungen der **Fledermäuse**¹⁴ haben bereits im Jahr 2016 zu dem Ergebnis geführt, dass das Hüttengelände von 5 Arten für Jagdflüge genutzt wird. Die Bedeutung des Gebietes für den Nahrungserwerb wurde in Anbetracht der begrenzten Anzahl an Individuen als „nicht essenziell“ bewertet. Anhaltspunkte für eine Veränderung des Status der Fledermäuse haben sich 2023 nicht ergeben. Aufgrund des zwischenzeitlichen Abrisses einiger Industriegebäude hat sich die Zahl der Lebensstätten eher verringert. Im Fachgutachten von agwa (2024) werden Maßnahmen zur Vermeidung vorgeschlagen, bei deren Umsetzung mit Verstößen gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG wegen Betroffenheit von Fledermäusen nicht zu rechnen ist. Aufgrund der Ergebnisse der **Xylobionten Käfer**, der **Amphibien** und **Reptilien** ergeben sich keine weiteren Anforderungen an die Bauleitplanung.

Zum Zustand von Natur und Landschaft vgl. im Übrigen die Ausführungen im Umweltbericht, der im weiteren Planverfahren ergänzt wird.

Landwehr 68

Die Flächen im Änderungsbereich werden fast vollständig baulich genutzt. Neben dem Verbrauchermarkt sind die Grundstücksflächen in großem Umfang durch die Stellplätze und Zufahrten versiegelt. Grün- und Gehölzstrukturen zur Begrünung der Parkplatzfläche gibt es nur in sehr geringem Umfang.

III. Begründung der wesentlichen Darstellungen

1. Wohnbauflächen

Auf dem Grundstück „Landwehr 68“ soll der bisherige Einzelhandelsstandort mit der Realisierung des neuen Verbrauchermarktes auf dem Hüttengelände aufgegeben werden. Um die Folgenutzung entsprechend den Zielen der Planung vorzubereiten, wird die Fläche als „Wohnbaufläche“ dargestellt.

2. Gemischte Bauflächen

Im Bereich des Hüttengeländes werden die Flächen entlang der „Landwehr“ als „gemischte Bauflächen“ dargestellt. Hier soll aufgrund der Lage unmittelbar an der K 347 die Ansiedlung einer gemischten Nutzung aus nicht wesentlich störendem Gewerbe, Dienstleistungseinrichtungen und Wohnen ermöglicht werden.

3. Sonderbauflächen – Zweckbestimmung „großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“

Die geplante Nutzung ergibt sich aus den allgemeinen Zielen und Zwecken der 50. Änderung (vgl. oben Abschnitt I.1, Seite 2).

Um die geplante Bebauung zu ermöglichen, wird der Änderungsbereich als „Sonderbaufläche“ mit der Zweckbestimmung „großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ dargestellt. Aus dieser Darstellung kann in der verbindlichen Bauleitplanung ein „sonstiges Sondergebiet“ gem. § 11 BauNVO entwickelt werden.

Der Lebensmittelmarkt ist bei der geplanten Größe nur in einem „Kerngebiet“ und einem „sonstigen Sondergebiet“ zulässig. Ein „Kerngebiet“ entspricht nicht den Zielvorstellungen der Stadt: „Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben und zentralen

¹⁴ ECHOLOT GBR (2016): Untersuchung der Fledermausfauna an der ehemaligen Eisenhütte in Neustadt a. Rbge. Endbericht. – Im Auftrag von Karin Bohrer, Minden.

Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur“ (§ 7 Abs. 1 BauNVO). Im Änderungsbereich sollen außer dem Lebensmittelmarkt keine weiteren „zentralen Einrichtungen“ entstehen. Die geplante Bebauung und die Umgebung entsprechen daher nicht dem Baugebiets-typ „Kerngebiet“. Die Stadt hat sich daher für die Darstellung einer „Sonderbaufläche“ entschieden.

4. Flächen für den Gemeinbedarf

Zu den wesentlichen Zielen der Planung gehört die Bereitstellung von Flächen für den Bau und Betrieb einer weiteren Kindertagesstätte (Kita) um einen Beitrag zur Deckung des bestehenden und des zusätzlichen Bedarfs im Zuge der Bebauung des Hüttengeländes zu leisten. In Verbindung mit der Kita soll ein Familienzentrum mit einem Veranstaltungsraum entstehen. Dazu wird eine Grundstücksgröße von rd. 4.000 m² benötigt.

Die erforderliche Fläche wird in Verbindung mit den öffentlichen Grünzügen außerhalb des Änderungsbereichs als „Fläche für den Gemeinbedarf – Zweckbestimmung: sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt.

5. Grünflächen

Im Änderungsbereich gibt es erhaltenswerte Grünstrukturen mit altem Baumbestand. Die davon betroffenen Flächen werden als „Grünflächen“ dargestellt, um deutlich zu machen, dass die Bäume im Rahmen der weiteren Konkretisierung der Planung zu sichern sind.

6. Sonstige örtliche und überörtliche Hauptverkehrsstraßen

Die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Haupteerschließungsstraße wird im Änderungsbereich in ihrem Verlauf an den aktuellen städtebaulichen Entwurf (vgl. Bebauungsplan Nr. 171) angepasst.

7. Nachrichtliche Übernahme

Der Änderungsbereich befindet sich im Bauschutzbereich des Militärflughafens Wunstorf-Großenheidorn. Er ist nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Der Bauschutzbereich (BSB) nach dem LuftVG dient der Hindernisüberwachung für Flugplätze. Es bedeutet nicht, dass etwas nicht gebaut werden darf, sondern lediglich, dass neben einer baurechtlichen Genehmigung zusätzlich eine luftrechtliche Genehmigung erforderlich ist. Aufgrund der geringen Bauhöhen im Änderungsbereich geht die Stadt davon aus, dass es zu keinen Nutzungskonflikten kommen wird.

8. Kennzeichnungen

Die für eine bauliche Nutzung vorgesehenen Flächen, die im Bereich des Sanierungsplans liegen, werden als „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ gekennzeichnet. Das betrifft auch die Flächen außerhalb des Änderungsbereichs.

Auch wenn es nach der Anlage 1.3 des Sanierungsplans kleine Teilflächen gibt, die nach bodenschutzrechtlicher Bewertung keiner Sanierung bedürfen bzw. nach abfallrechtlicher Bewertung nur geringen Sanierungsaufwand aufweisen, wird bei der Kennzeichnung der Flächen nicht danach differenziert. Hintergrund sind die üblichen Restunsicherheiten bei inhomogen verteilten Schadstoffbelastungen von Böden, wie hier im Plangebiet. Die Stadt hat sich daher für die Kennzeichnung der im Änderungsbereich liegenden Bauflächen entschieden. der Begriff „für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen“ ist dabei umfassend zu verstehen. Insbesondere von Menschen intensiv genutzte Freiflächen, wie Spielplätze und Parks kommen dafür in Betracht. Die Grünflächen werden daher in die Kennzeichnung einbezogen.

IV. Abwägung: öffentliche Belange ohne Umweltbelange

1. Erschließung

Die Belange des Personen- und Güterverkehrs, des Post- und Telekommunikationswesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern (§ 1 Abs. 6 Nr. 7e, 8 und 9 BauGB) sowie die Sicherheit der Wohnbevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) erfordern für den Änderungsbereich

- eine den Anforderungen des § 4 NBauO genügende Verkehrserschließung und die Beachtung der Belange des Verkehrs,
- den Anschluss an die zentrale Wasserversorgung, an das Elektrizitätsnetz und an das Telekommunikationsnetz,
- die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr und die Post,
- den Anschluss an die zentrale Schmutzwasserkanalisation,
- eine geordnete Oberflächenentwässerung und
- einen ausreichenden Brandschutz.

Die äußere Erschließung des Hüttengeländes erfolgt von Norden über die Landwehr (K 347) und weiter im Süden über die Rittinger Allee. Die innere Erschließung des Änderungsbereichs erfolgt über die im Änderungsbereich und außerhalb dargestellte Hauptverkehrsstraße.

Das Grundstück Landwehr 68 ist über die Landwehr im Süden und die Hirschberger Straße im Norden erschlossen. Die innere Erschließung der geplanten Wohngrundstücke ist Sache der weiteren Konkretisierung der Planung.

Für die Versorgung mit Wasser, Strom und den Anschluss an das Telekommunikationsnetz müssen die vorhandenen Erschließungsanlagen erweitert werden. Der Löschwasserbedarf ist nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW mit 1.600 l/min. über 2 Stunden sicherzustellen.

Die Wärmeversorgung im Hüttengelände erfolgt durch Anschluss an das kalte Nahwärmenetz, das bereits das Baugebiet „Westlich Heidland“ CO₂-frei mit Wärme versorgt. Dazu wurde in den Jahren 2020 bis 2022 westlich des Baugebiets ein Erdkollektorfeld mit einer Fläche von rd. 1,5 ha verlegt. Das kalte Nahwärmenetz bezieht Umweltwärme mit relativ niedrigen Temperaturen aus dem Kollektorfeld, die von den angeschlossenen Nutzern über Wärmepumpen für Heizung und Warmwasserversorgung genutzt wird. Das Kollektorfeld ist ausreichend dimensioniert, um auch für die Wärmeversorgung im Plangebiet genutzt werden zu können. Dazu muss das kalte Nahwärmenetz entsprechend erweitert werden.

Die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr ist gewährleistet. Das gilt auch für Schmutzwasserbeseitigung, die über den Anschluss an den Schmutzwasserkanal in der Landwehr erfolgt.

Die Oberflächenentwässerung soll über einen Staukanal erfolgen, von dem das Niederschlagswasser gedrosselt in den Regenwasserkanal in der Landwehr abgeleitet wird.

Die Luftbilddauswertung durch das LGLN Regionaldirektion Hameln – Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst, hat Kampfmittelverdachtsflächen im Plangebiet ergeben (vgl. Abb. 8, S. 20). Es handelt sich um „Splittergräben“ und eine Einzelfläche. Diese sind, vor allen Baumfäll- und Erdarbeiten, in den entsprechenden Bereichen, durch eine Kampfmittelräumfirma von Kampfmitteln frei zu machen. Vor dem Hintergrund von zu erwartenden, ferromagnetischen Störstoffen in den Auffüllungen ist eine Freimessung durch Oberflächen Sondierungen voraussichtlich nicht ausreichend. Es werden vielmehr Grabungen durch Räumgeräte erforderlich sein.

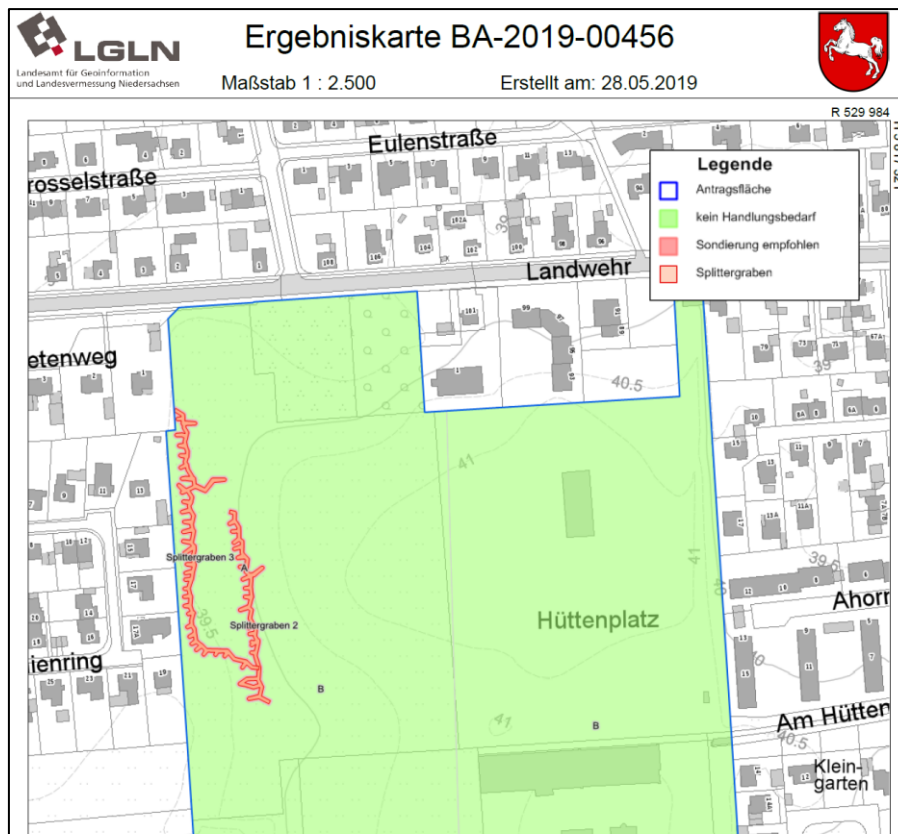


Abb. 8: Ergebnis der Luftbildauswertung durch das LGLN, Kampfmittelbeseitigungsdienst

2. Allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Innerhalb des Änderungsbereichs auf dem Hüttengelände bestehen aufgrund der früheren Nutzungen Kontaminationen des Bodens. Um die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfüllen zu können, bestehen entsprechende Auflagen und Vorgaben hinsichtlich einer Bebauung des Änderungsbereichs. Eine Bebauung ist erst nach erfolgreicher Umsetzung des verbindlichen Sanierungsplanes zulässig. Die Details der geplanten Sanierung sind dem Sanierungsplan zu entnehmen¹⁵.

Aufgrund des geplanten Verbrauchermarktes entstehen Emissionen durch den Liefer- und Kundenverkehr. Im weiteren Planverfahren wird geklärt, inwieweit zum Schutz der angrenzenden Wohnnutzung Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen erforderlich sind.

3. Wohnbedarf der Bevölkerung

Der Bebauungsplan fördert durch die Bereitstellung von Wohngrundstücken auf dem Grundstück Landwehr 68 den öffentlichen Belang „Wohnbedürfnisse der Bevölkerung“ (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB). Die Planung leistet damit einen kleinen Beitrag zur Deckung der Wohnbedürfnisse in der Stadt Neustadt a. Rbge. und der Region Hannover.

4. Soziale Bedürfnisse der Bevölkerung

Die Planung fördert soziale Belange (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB) durch die Bereitstellung von einer Fläche für eine Kindertagesstätte und ein Familienzentrum. Das entspricht der

¹⁵ Ehemaliges Hüttengelände in Neustadt a. Rbge., Sanierungsplan, ukon Umweltkonzept GmbH & Co. KG, 20.11.2025

Kindertagesstättenbedarfsplanung der Stadt, die den Neubau einer Kita mit sechs Gruppen im Bereich des Hüttengeländes zur Deckung des zusätzlichen Bedarfs aus dem Neubaugebiet sowie als Ersatz für das Kinder- und Jugendhaus an der Dyckerhoffstraße und der Kita Ahnsförth vorsieht.

5. Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile

Der Planung fördert die Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB). Durch die Schaffung von Flächen für Wohnbebauung, gemischte Nutzung, Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen werden Bürgerinnen und Bürger in Neustadt a. Rbge. gehalten, die sonst in andere Orte ziehen könnten, und es kommen neue Bürgerinnen und Bürger in den Ort. Das stärkt die Wirtschafts- und Steuerkraft der Stadt. Es sichert die Erhaltung und den Ausbau der bestehenden und neuen Infrastruktur.

6. Verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung

Mit der 50. Änderung werden die öffentlichen „Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung“ gefördert (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 8. a) BauGB). Durch den geplanten Lebensmittelmarkt wird das Angebot an Waren und Dienstleistungen zur Deckung des allgemeinen täglichen Bedarfs für den westlichen Teil der Kernstadt verbessert. Das ist ein wesentlicher Zweck der 50. Änderung. Gleichzeitig werden durch die Rücknahme von Flächen für großflächigen Lebensmitteleinzelhandel Beeinträchtigungen des zentralen Versorgungsbereichs der Stadt vermieden.

7. Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

Mit der Vorbereitung eines neuen Betriebsstandortes werden die öffentlichen „Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen“ gefördert (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 8. c) BauGB).

V. Umweltbericht

Der Umweltbericht ist ein gesonderter Teil der Begründung. Im Umweltbericht werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden, beschrieben und bewertet. Inhalt und Gliederung des Umweltberichts ergeben sich aus der Anlage 1 zum BauGB.

Der Umweltbericht wird im weiteren Planverfahren ergänzt.

VI. Private Belange

Zu den von der Planung berührten privaten Belangen gehören im Wesentlichen die aus dem Grundeigentum resultierenden Interessen der Nutzungsberechtigten.

Das Interesse an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes wird durch die Planung nicht wesentlich beeinträchtigt. Der vorhandene Lebensmittelmarkt weist eine unterdurchschnittliche Verkaufsflächengröße auf und kann aufgrund der räumlichen Situation inmitten des Wohngebietes am Standort nicht weiterentwickelt werden. Auch die Stellplatzsituation auf dem Grundstück ist nicht zufriedenstellend gelöst. Die Umwandlung in Wohngrundstücke stellt eine sinnvolle alternative zur bisherigen Nutzung dar.

Das Interesse an erhöhter Nutzbarkeit eines Grundstücks wird durch die Planung gefördert.

Das Interesse, dass Vorteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer bestimmten Wohn- oder Geschäftslage ergeben, wird für die angrenzenden Bereiche nicht wesentlich beeinträchtigt.

VII. Abwägung: Zusammenfassende Gewichtung

Die zusammenfassende Gewichtung des Abwägungsmaterials ist die eigentliche Abwägung, mit der ein Ausgleich zwischen harmonisierenden und gegenläufigen Belangen hergestellt wird. Die Stadt hat hier zwar eine erhebliche Gestaltungsfreiheit. Diese Gestaltungsfreiheit hat aber Grenzen. Das Gebot gerechter Abwägung wird verletzt, wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht.

Mit der 50. Änderung des Flächennutzungsplans sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Nahversorgungsmarktes auf dem Hüttengelände geschaffen werden, um die Verlagerung des bestehenden Marktes bei gleichzeitiger Vergrößerung und Modernisierung zu schaffen.

Damit werden die Belange der Wirtschaft, die Erhaltung und Schaffung von Arbeitsplätzen sowie die verbrauchernahe Versorgung des westlichen Teils der Kernstadt gefördert.

Die Planung dient auch der Deckung eines kleinen Teils des Wohnbedarfs in der Kernstadt.

Die Bereitstellung von Flächen für eine Kindertagesstätte einschließlich Familienzentrum fördert soziale Belange und berücksichtigt insbesondere die Bedürfnisse der Familien.

Die 50. Änderung fördert auch die Erhaltung und Fortentwicklung der Kernstadt.

Durch die Wiedernutzbarmachung einer Industriebrache sowie der Flächen des bestehenden Verbrauchermarktes wird dem Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gefolgt und eine Maßnahme der Innenentwicklung durchgeführt. Gleichzeitig werden mit der geplanten Bodensanierung Umweltbelange gefördert.

Die Umweltbelange werden durch Wiederaufnahme einer baulichen Nutzung notwendigerweise auch beeinträchtigt. Schädliche Umwelteinwirkungen entstehen durch die geplanten Nutzungen nicht. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts wird aber durch die Beseitigung von Gehölzstrukturen und die mit der Bebauung verbundene Bodenversiegelung beeinträchtigt.

Auswirkungen, die in nennenswertem Maße den Klimawandel begünstigen sind bei Umsetzung der Planung nicht zu erwarten.

Die erkennbar betroffenen privaten Belange werden gefördert und nicht wesentlich beeinträchtigt.

Insgesamt rechtfertigt die Förderung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, der sozialen Belange, der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, der Belange der Ortsentwicklung und der Förderung der Umweltbelange durch die geplante Bodensanierung die Überplanung einer Brachfläche im vorgesehenen Umfang. Durch die Ausgleichs- und CEF-Maßnahmen rechtfertigen die geförderten Belange auch die Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes, die sich bei der Durchführung der Planung ergeben.

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Planunterlage: Amtliche Karte 1 : 5.000 (AK5), Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2025  LGLN Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)

Planverfasserin

Der Vorentwurf der 50. Änderung des Flächennutzungsplans „Hüttengelände“ der Stadt Neustadt a. Rbge. und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Susanne Vogel, Architektin, Hannover.

Hannover, im Januar 2026

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung der 50. Änderung des Flächennutzungsplans „Hüttengelände“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Unterrichtung

Die Durchführung der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde am _____ ortsüblich bekanntgemacht. Sie erfolgte vom _____ bis einschließlich _____.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom _____ gem. § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig von der Aufstellung der Planung unterrichtet, mit einer Frist zur Äußerung bis zum _____.

Neustadt a. Rbge., den _____

Der Bürgermeister