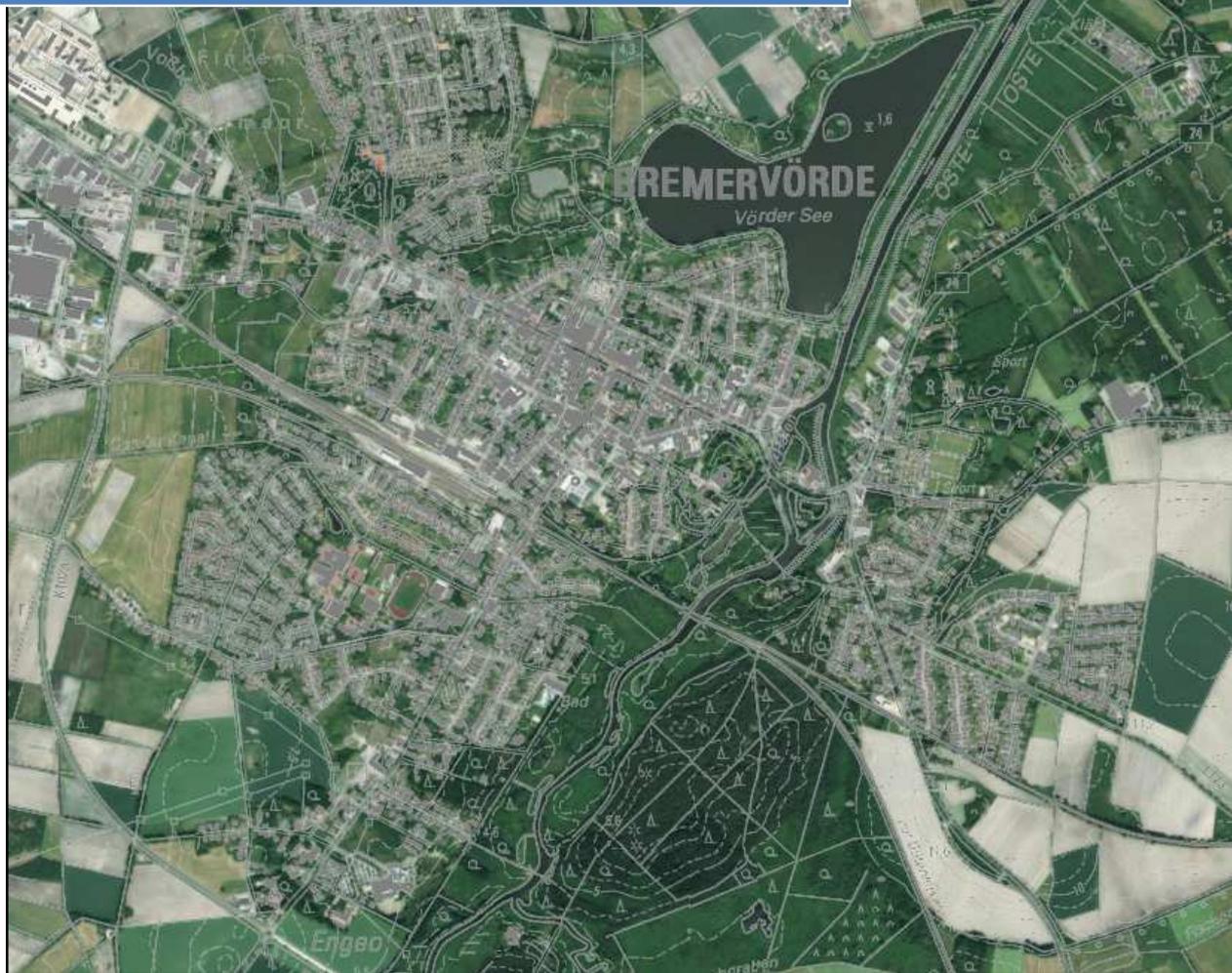


# Konzept zur Entwicklung von Wohnbauflächen in der Stadt Bremervörde



**instara**

Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH

**Auftraggeber:**

**Stadt Bremervörde**  
Rathausmarkt 1  
27432 Bremervörde

**Auftragnehmer:**

**instara**  
Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH

Vahrer Straße 180  
28309 Bremen  
Tel.: 0421/43 5790  
Fax: 0421/45 46 84  
Mail: [info@instara.de](mailto:info@instara.de)  
[www.instara.de](http://www.instara.de)

**November 2015**

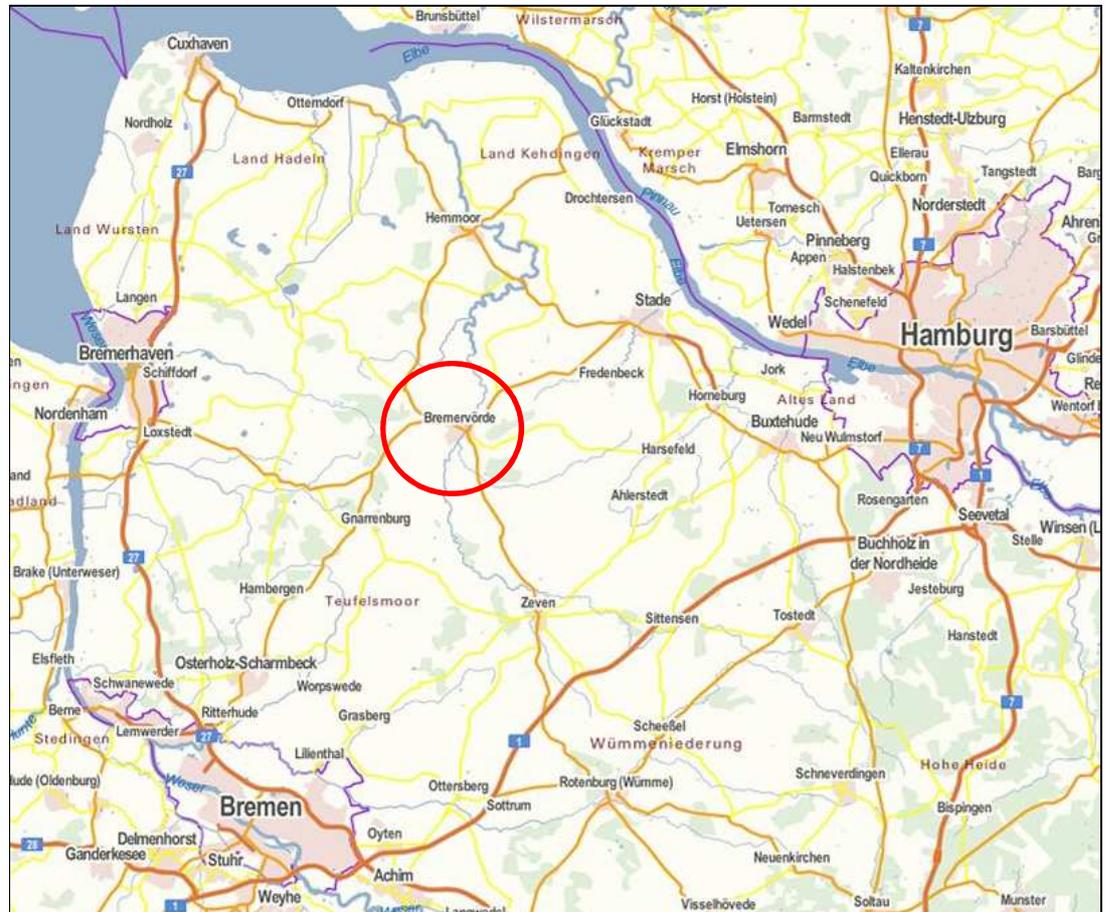
**Inhaltsverzeichnis**

1.	ANLASS UND AUFGABENSTELLUNG .....	4
2.	METHODISCHES VORGEHEN .....	5
3.	BEDARFSPARAMETER.....	6
4.	STÄRKEN-SCHWÄCHEN-ANALYSE .....	8
4.1	Fläche Nr. 1 „Bergstraße / B 71 / B 74; Bereich West“ .....	10
4.2	Fläche Nr. 2 „Bergstraße / B 71 / B 74; Bereich Ost“ .....	15
4.3	Fläche Nr. 3 „Bergstraße / EVB; Bereich West“ .....	20
4.4	Fläche Nr. 4 „Bergstraße / EVB; Bereich Ost“ .....	24
4.5	Fläche Nr. 5 „Alter Kirchweg / K 102“ .....	28
4.6	Fläche Nr. 6 „Moorweg / K 102“ .....	38
4.7	Fläche Nr. 7 „Alter Kirchweg / Moorweg“ .....	45
4.8	Fläche Nr. 8 „Östlich Alter Kirchweg“ .....	53
4.9	Fläche Nr. 9 „Vörder Feld Nord“ .....	60
4.10	Fläche Nr. 10 „Waldstraße / Am Hang“ .....	69
4.11	Fläche Nr. 11 „Rahlandsweg /Balbeck“ .....	76
5.	ERGEBNIS DER ANALYSE / HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN .....	84
6.	ZUSAMMENFASSUNG .....	84

Anhang: Übersichtskarte „Suchräume“

## 1. ANLASS UND AUFGABENSTELLUNG

Die Stadt Bremervörde ist ein staatlich anerkannter Erholungsort. Sie ist räumlich inmitten des „Elbe-Weser-Dreiecks“ gelegen und stellt als ehemalige Kreisstadt einen Siedlungsschwerpunkt in ihrem weiteren räumlichen Umfeld dar. Die nächstgelegenen größeren Städte sind Stade (25 km), Bremerhaven (35 km); Bremen (50 km) und Hamburg (55 km).<sup>1</sup>



Räumliche Lage der Stadt Bremervörde (Quelle: Metropolregion Hamburg, 30.04.2015)

Die räumliche Bedeutung der Stadt Bremervörde spiegelt sich im niedersächsischen Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) wieder, welches der Stadt Bremervörde die zentralörtliche Bedeutung eines Mittelzentrums innerhalb des ländlichen Raums zuordnet. Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) als regionales Planungsinstrument des Landkreises Rotenburg (Wümme) ordnet der Stadt Bremervörde zudem die Schwerpunktaufgaben *Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten* sowie *Arbeitsstätten* zu und weist überdies die besondere *Entwicklungsaufgabe Tourismus* aus.

Um der Schwerpunktaufgabe *Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten* gerecht zu werden wurden durch die Stadt Bremervörde im Zuge der Bauleitplanung bereits wichtige Weichenstellungen getroffen. So sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) umfangreiche Wohnbauflächen dargestellt, die eine entsprechende städtebauliche Entwicklung gewährleisten sollen. Während ein erheblicher Teil der im FNP vorgehaltenen Baulandreserven bereits baulich genutzt wird verbleiben andere Flächenreserven aktuell aus verschiedenen

<sup>1</sup> Alle Entfernungen in Luftlinie.

Gründen in anderer (vorzugsweise landwirtschaftlicher) Nutzung, während sich ein konkreter Bedarf an Bauland vor Ort manifestiert und verfestigt.

Im Jahre 2013 wurde im Auftrag der Leader-Region "Moorexpress - Stader Geest" ein Gutachten zur „Bevölkerungs- und Gemeinbedarfsentwicklung“ vorgelegt, welches unter anderem auch für die Stadt Bremervörde detaillierte Aussagen trifft<sup>2</sup>. Aus diesem Gutachten lässt sich die Erkenntnis ableiten, dass die Stadt Bremervörde mit den ihr zur Verfügung stehenden Mitteln aktiv daran arbeiten sollte, die Bevölkerungszahlen zu halten und so die vorhandenen Strukturen dauerhaft zu sichern. Entsprechende Bemühungen werden seitens der Stadt Bremervörde bereits seit längerem praktiziert (bspw. Offensive Vermarktung von Baulücken im Baugebiet Vörder Feld, direkte finanzielle Unterstützung junger Familien). Die kommunale Bauleitplanung als strategisches Steuerungsinstrument für Art und Maß der zulässigen (bzw. gewünschten) baulichen Nutzung ist neben der Vermarktung als eines der klassischen zur Verfügung stehenden Mittel anzusprechen.

Die Stadt hat daher die vorliegende Untersuchung in Auftrag gegeben, welche darauf abzielt, die im FNP noch bevorrateten Wohnbauflächen auf ihre „Umsetzungsfähigkeit“ hin zu überprüfen und mögliche Alternativflächen für eine geordnete städtebauliche Fortentwicklung zu benennen bzw. zu überprüfen, ob diese in das städtebauliche Konzeption der Stadt Bremervörde mit einfließen sollten.

## 2. METHODISCHES VORGEHEN

Zur Vorbereitung der Untersuchung fanden zunächst Abstimmungstermine mit Vertretern der Stadt Bremervörde statt, in denen Suchräume für die oben angeführte Aufgabenstellung definiert wurden. Neben den der Bauverwaltung bekannten, bislang noch nicht umgesetzten Wohnbauflächen im FNP wurden weitere zu untersuchende Flächen erarbeitet. Hierbei wurde davon abgesehen, sämtliche Flächen der Stadt Bremervörde zu untersuchen. Vielmehr wurden solche Flächen von vorne herein ausgeklammert, welche aus siedlungsstruktureller oder sonstiger fachlicher Sicht bzw. nach Maßgabe der Grundlagen einer geordneten und nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung i.S.d. Baugesetzbuches für den Zweck der Wohnbaulandentwicklung ganz offensichtlich nicht geeignet sind (bspw. Flächen weit abseits der bestehenden Siedlungsstruktur, geschützte oder schutzbedürftige Bereiche wie die Niederungsbereiche der Oste oder zusammenhängende Waldflächen, konfliktträchtige Lagen in unmittelbarer Nachbarschaft zu emittierenden Nutzungen. Auf diese Weise konnten 10 Teilflächen ermittelt werden, welche einer genaueren Untersuchung zu unterziehen waren (vgl. Anhang).

Um eine objektive Beurteilung zur Vergleichbarkeit der Flächen zu ermöglichen, wurden sodann die zentralen Untersuchungskriterien abgestimmt und festgelegt. Neben den zu berücksichtigenden Planvorgaben aus dem LROP und dem RROP wurden als relevante Kriterien vereinbart:

- evtl. berührte bestehende Planungen der Stadt (z.B. wirksame Bebauungspläne)
- Restriktionen durch Naturschutz, Immissionsschutz, Leitungstrassen etc.
- Städtebauliche Kriterien wie Lage in der Siedlungsstruktur, Zugang zu Infrastruktureinrichtungen, Verkehrsanbindung, Ökologische Empfindlichkeit

Die Kriterien wurden abschließend in Form eines standardisierten „Steckbriefs“ zusammengefasst. Unter Zuhilfenahme dieses Steckbriefs wurden sodann Begehungen der einzelnen Flächen durchgeführt und eine entsprechende systematische Bestandsaufnahme und Analyse vorgenommen. Die so herausgearbeiteten Stärken-Schwächen-Profile für die untersuchten Flächen sind in Kapitel 4 wiedergegeben.

<sup>2</sup> Bevölkerungsentwicklung und Gemeinbedarfsentwicklung der Stadt Bremervörde von 2010 bis 2030; Gutachten der LEADER-Region Moorexpress-Stader Geest, Dipl.-Ing. Kramer Büro für angewandte Systemwissenschaften in der Stadt- und Gemeindeentwicklung, 31073 Grünenplan, 2013

Das Ergebnis der Analyse wurde sodann ausgewertet. Anhand der „Stärken-Schwächen-Profile“ wurden die Flächen einer fachlichen Bewertung dahingehend unterzogen, inwiefern sie sich für eine Wohnbauentwicklung anbieten oder nicht. Hieraus abgeleitet wurden Handlungsempfehlungen für die städtische Wohnbaulandentwicklung formuliert.

### 3. BEDARFSPARAMETER

Zur Bedarfsermittlung für den mittelfristig vorzuhaltenden Umfang an Wohnbauflächen stehen verschiedene Informationsquellen zur Verfügung. Neben dem bereits erwähnten „Kramer-Gutachten“ (vgl. Fußnote 2) handelt es sich dabei in erster Linie um den aktuellen Wohnraumbericht des Landkreises Rotenburg (Wümme)<sup>3</sup> – im Folgenden bezeichnet als „Wohnraumbericht LK ROW“ – und statistische Erhebungen der Stadtverwaltung Bremervörde. Ergänzende Erkenntnisse können aus dem aktuellen Marktbericht für den Wohnungsmarkt der landeseigenen NBank<sup>4</sup> gewonnen werden.

Im Rahmen der Bedarfsermittlung besteht zunächst generell die Problematik, dass eine Prognose der Bedarfe stets vor dem Hintergrund statistischer Erkenntnisse aus Vergangenheit und deren Fortschreibung in die Zukunft erfolgt. Eine einfache lineare Fortschreibung der vorliegenden statistischen Daten wäre hierbei in keinem Fall zielführend, da auf diese Weise sich verändernde Parameter beispielsweise beim am Markt nachgefragten Wohnraum nicht widerspiegeln würden. Auch würde eine lineare Fortschreibung außer acht lassen, dass die Stadt Bremervörde über eigene Steuerungsinstrumente aktiv auf die Nachfrage einwirken kann (wie bspw. Bereitstellung attraktiver Wohnbauflächen, ggf. gezielte Förderungsinstrumente etc.).

Aus diesem Grunde legt beispielsweise das „Kramer-Gutachten“ seine Ergebnisse in Form zweier Szenarien vor, von denen eines ähnlich einer linearen Fortschreibung konzipiert ist, das andere aber eben auf eine aktiv betriebene Wohnbaupolitik abstellt, welche sich am tatsächlichen Bedarf orientiert und auf diese Weise mehr Nachfrage wecken und auch decken kann.

Allen vorliegenden Quellen ist zu entnehmen, dass die Bevölkerungsentwicklung in der Region Nordwest-Niedersachsen in der Tendenz rückläufig ist. Die Wohnbevölkerung wird auch in Bremervörde – dem demographischen Wandel folgend – im Durchschnitt weiter altern und zahlenmäßig schrumpfen. Es muss davon ausgegangen werden, dass das natürliche Bevölkerungswachstum negativ bleiben wird. Zugleich lassen alle Erhebungen bis hinunter auf die lokale Ebene klar erkennen, dass vorhandener Wohnbaubestand (aufgrund des Generationenwechsels und des Alters der Bausubstanz) zunehmend unternutzt ist. Die Leerstandsquote der Stadt Bremervörde ist mit 4,1 % dabei gegenüber dem Wert für den gesamten Landkreis Rotenburg (Wümme) leicht erhöht. Als „übliche Leerstandsquote“ für einen funktionierenden Wohnungsmarkt ist laut Wohnraumbericht LK ROW rund 3 % Leerstandsquote anzunehmen.

Sowohl im Kramer-Gutachten als auch im Marktbericht der NBank wird verdeutlicht, dass die Nachfrage am Markt sich ändert und eine aktive Wohnraumpolitik hierauf eingehen muss. So resultiert einerseits aus der angesprochenen „Tendenz des Alterns“ eine Nachfrage nach **altengerechtem Wohnraum** in der Hinsicht, dass neben der bislang in der Region schwerpunktmäßig vorhandenen klassischen Einfamilienhausbebauung kleinere, barrierearme Wohnformen zunehmend nachgefragt werden. Die urbanen Qualitäten der Stadt Bremervörde können hier einen durchaus positiven Faktor darstellen, welcher dazu führen kann, Menschen im Lebensalter ab 50 Jahren am Ort zu halten oder gar zum Zuzug zu bewegen.

<sup>3</sup> Wohnraumbericht für den Landkreis Rotenburg (Wümme), Version 1.0 vom 17.06.2015, Landesamt für Statistik Niedersachsen (LSN)

<sup>4</sup> Wohnungsmarktbeobachtung 2014/15 Generationengerechtes Wohnen in Niedersachsen – Perspektive 2035 (Heft 22), NBank Hannover

Es wird andererseits in den vorliegenden Untersuchungen deutlich, dass eben auch **junge Familien** auf ein adäquates Wohnbauflächenangebot angewiesen sind. Ein entsprechender Bedarf ist nicht nur aus den vorliegenden statistischen Werken ableitbar, sondern er manifestiert sich in der Stadt Bremervörde ganz konkret durch eine entsprechend hohe Zahl an Anfragen, die aufgrund der wenigen derzeit in Durchführung befindlichen Planungen zur Schaffung von Wohnbauland gestellt werden (bis zu 10 realisierbaren Bauplätzen stehen aktuell 22 Anfragen gegenüber, Stand Juli 2015).

Der vorstehend erläuterte Nachfrage ist der Leerstand an Immobilien gegenüberzustellen. Wie zuvor erwähnt ist für die Stadt Bremervörde eine leicht erhöhte Leerstandsquote zu verzeichnen. Ein aussagekräftiges Leerstandskataster ist zwar vorhanden, allerdings entziehen sich die betreffenden Grundstücke einer städtisch geführten strategischen Planung, da sie sich in Privateigentum befinden und am freien Markt gehandelt werden. Die erhöhte Leerstandsquote kann darauf hin deuten, dass die Kosten für den Erwerb und Modernisierung / Anpassung der jeweiligen Immobilien an die individuellen Bedürfnisse sowie – mutmaßlich – auch die jeweilige Lage im Stadtgebiet zumindest einen Teil der leerstehenden Immobilien nicht attraktiv erscheinen lassen.

Bislang wurde in keiner der vorliegenden Untersuchungen eine Prognose getroffen, welche die Auswirkungen der zukünftigen Anbindung der Stadt Bremervörde an die Bundesautobahn A 20 auf den Wohnbaulandbedarf berücksichtigt. Es ist aber durchaus nicht unrealistisch anzunehmen, dass die Bedeutung der Stadt Bremervörde durch die Fertigstellung der A 20 mittel- bis langfristig nicht nur als Gewerbestandort zunehmen kann, sondern – vor dem Hintergrund der dann relativ schnell zu überwindenden Entfernung zu den Wirtschaftsräumen Hamburg und Bremerhaven – auch als Wohnstandort für Berufspendler. Voraussetzung dafür wäre die im „Kramer-Gutachten“ bereits formulierte Notwendigkeit, ein adäquates Angebot an Kinderbetreuungs- und Ausbildungseinrichtungen zu erhalten und weiter auszubauen.

Unabhängig von der Frage, wie der Wohnbaulandbedarf exakt zu quantifizieren ist, ist für die Stadt Bremervörde grundsätzlich festzustellen, dass konkreten Baulandnachfragen derzeit kein Angebot an verbindlich beplanten und erschlossenen (Neubau-)Flächen entgegengesetzt werden kann. Wie bereits erwähnt ist eine Bedarfsdeckung durch leerstehende (Alt-) Immobilien nur eingeschränkt möglich und entzieht sich der kommunalen Kontrolle, da dies den Regeln des freien Immobilienmarktes unterliegt. Unter Anwendung des so genannten „Dez.-Szenarios“ aus dem „Kramer-Gutachten“ könnten 505 neu zu schaffende Wohnungen als mögliche Zielzahl für das Jahr 2030 angenommen werden. Wie bereits erwähnt, sind in dieser Zahl allerdings etwaige Effekte durch die neu zu schaffende Autobahnanbindung nicht abgebildet.

Die generelle Notwendigkeit der Schaffung hinreichender Baulandreserven – wie auch im aktuellen Wohnungsmarktbericht (vgl. Fußnote 4) gefordert – ist unbestritten. Dies könnte durch die Stadt Bremervörde durch verbindliche Beplanung der im Flächennutzungsplan dargestellten Reserven erfolgen. Vor dem Hintergrund, dass die Darstellungen im Flächennutzungsplan teilweise bereits seit mehreren Jahrzehnten nicht in verbindliche Planung überführt wurden erfolgt zunächst eine Überprüfung dahingehend, ob die einzelnen Flächen tatsächlich noch der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung entsprechen. In einem weiteren Schritt soll sodann verbindliches Baurecht geschaffen werden.

#### 4. STÄRKEN-SCHWÄCHEN-ANALYSE

Im Folgenden wird eine Stärken-Schwächen-Analyse für die einzelnen Suchräume aufgrund der festgelegten Kriterien in Form von Steckbriefen durchgeführt.

Eine **Übersicht der räumlichen Lage** der Flächen im Siedlungszusammenhang der Stadt Bremervörde kann der Übersichtskarte (siehe Anhang) entnommen werden.

Zu den in den einzelnen Steckbriefen unter „Planungsvorgaben“ zusammengefassten Aussagen des Landschaftsrahmenplans (LRP) des Landkreises Rotenburg (Wümme) aus dem Jahre 2003 ist anzumerken, dass die dort getroffenen Aussagen noch nicht die Trasse der inzwischen fertiggestellten K 102n berücksichtigt. Einzelne flächenbezogene Aussagen des LRP sind durch die Auswirkungen der neuen Straßenverbindung nicht mehr aktuell und bedürfen der Überprüfung in möglichen nachgeordneten Planverfahren insbesondere für die im Folgenden untersuchten Flächen Nr. 5, 6 und 7.

Darüber hinaus wird bei der Einordnung der Suchräume in die räumliche Struktur der Stadt Bremervörde schwerpunktmäßig in folgende Bereiche unterteilt:

- A) Nördliche Kernstadt: diese Bezeichnung erfasst im Wesentlichen den zentralen Bereich der Stadt Bremervörde, der neben dem historischen Stadtkern auch schwerpunktmäßig Versorgungseinrichtungen des Einzelhandels sowie das Verwaltungszentrum (Rathaus und Kreishaus) aufweist.
- B) Südliche Kernstadt: hiermit wird der Bereich der Kernstadt südlich der Bahntrasse bezeichnet. Hier finden sich - neben weitläufigen Wohnsiedlungen – schwerpunktmäßig soziale Versorgungseinrichtungen wie Klinik und schulische Einrichtungen, aber auch Sportanlagen.
- C) Stadterweiterung Ost: dies bezeichnet jenes Siedlungserweiterungsgebiet, das von der Kernstadt durch die Osteniederung getrennt ist.
- D) Westliche Gewerbezone: hierbei handelt es sich um die schwerpunktmäßig gewerblich geprägten Flächen beiderseits der Bundesstraße 71 westlichen der Innenstadt
- E) Stadterweiterung Nord: jene Siedlungsfläche nördlich der Kernstadt, die durch den Bürgerpark und den Friedhof Neues Feld räumlich klar abgegrenzt ist.

Die Steckbriefe enthalten unter anderem grob überschlägig kalkulierte Ansätze der realisierbaren Wohneinheiten und des zu erwartenden Umfangs an naturschutzfachlichem Ausgleich.

Die **Kalkulation der Wohneinheiten** verfolgt dabei den pauschalen Rechenansatz über die potenziell als „Wohngebiet“ festsetzbare Fläche bei Ansatz einer Mindestgrundstücksgröße und einer bestimmten Zahl an Wohneinheiten pro Grundstück. Die festsetzbare Fläche ist in der Regel geringer als die Fläche des jeweiligen Suchraumes, da nicht nutzbare Flächen (bspw. Abstandsflächen) in Abzug gebracht werden und zudem ein (wiederum pauschaler) Abschlag von 20 % für öffentliche Flächen (wie Verkehrsflächen inklusive Verkehrsgrün, eventuelle Flächen zur Niederschlagsbewirtschaftung und dergleichen) verrechnet wird. Die verwendeten Rechenansätze 500 m<sup>2</sup> Mindestgrundstücksgröße und 2 Wohneinheiten pro Grundstück stellen in der Stadt Bremervörde übliche Größen dar. Die so errechnete Zahl an realisierbaren Wohneinheiten bildet das „obere Limit“ ab, da davon auszugehen ist, dass die festgesetzten Maße in der Regel nicht immer vollständig „ausgereizt“ werden. Bei konsequenter Umsetzung der Wohnbauflächen in „klassischer“ Art und Weise mit freistehenden Einfamilienhäusern kann die errechnete Maximalzahl realisierbarer Wohneinheiten durchaus deutlich um bis zu 50% unterschritten werden. Dies steht in direkter Abhängigkeit von der Nachfragesituation am Wohnungsmarkt. In Anlehnung an das „Kramer-Gutachten“ (vgl.

Fußnote 2) kann angenommen werden, dass die Dichte an realisierten Wohneinheiten dort niedriger ausfallen wird, wo junge Familien Ihren Haushalt gründen und tendenziell dort höher anzunehmen ist, wo gezielt Wohnraum für lebensältere Menschen entsteht.

Die **Kalkulation des zu erwartenden Ausgleichsbedarfs** erfolgt ebenfalls stark pauschaliert. Insbesondere die Wertigkeit des Schutzgutes „Arten und Lebensgemeinschaften“ erfordert im Einzelfall zwingend eine fachliche Flächenbeurteilung. Die überschlägig angenommenen Einschätzungen verstehen sich in dieser Hinsicht ohne abschließende Gewähr und dienen ausschließlich als grobe Leitlinie.

#### 4.1 Fläche Nr. 1 „Bergstraße / B 71 / B 74; Bereich West“



##### Kurzbeschreibung

- Aktuelle Nutzung: ehemalige Hofstelle, extensive landwirtschaftliche Nutzung (Grünland, teilweise Gehölzstrukturen)
- Größe: ca. 2,9 ha
- Lage im Stadtgebiet: Landschaftsbestandteil im Bereich zwischen nördlicher Kernstadt und der westlich gelegenen Gewerbezone, südlich der B 74 / Wesermünder Straße sowie östlich der Mischbebauung Voßbergweg / Bergstraße gelegen

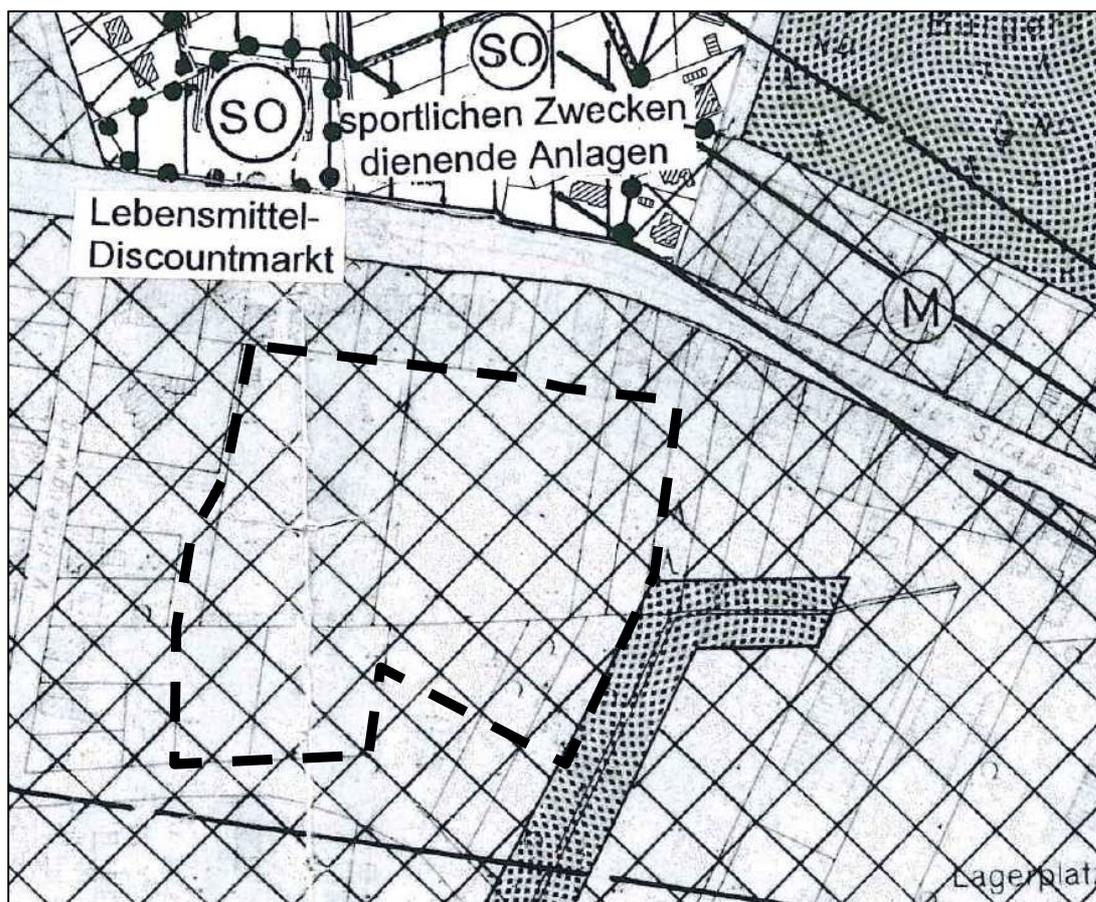
##### Planungsvorgaben

- RROP: Darstellung als „im FNP ausgewiesene Baufläche“, Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung verläuft nördlich der Fläche
- LRP: Karte I Arten und Lebensgemeinschaften: Siedlungsbereich, Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts stark eingeschränkt, Ziel: Verbesserung der Leistungsfähigkeit
- Karte II Landschaftsbild: Beeinträchtigung der Erlebniswirksamkeit durch nach BImSchG genehmigungspflichtige Anlage im näheren räumlichen Umfeld
- Karte III Schutzgebiete und Schutzobjekte: keine Aussagen
- Karte IV Anforderungen an Natur und Landschaft: allgemeine Anforderungen an Siedlung, Industrie und Gewerbe (von Bebauung auszunehmen sind Bereiche mit hoher / sehr hoher Bedeutung für Arten

und Lebensgemeinschaften, für das Landschaftserleben bedeutsame Bereiche, für Klimaausgleich, Bodenschutz, Wasserhaushalt besonders bedeutsame Bereiche, Waldabstandsflächen, Überschwemmungsflächen, bedeutende innerörtliche Freiräume)

### Bauleitplanung / sonstige Satzungen

#### Flächennutzungsplan / vorbereitende Bauleitplanung



Auszug aus dem rechtswirksamen FNP: Darstellung des Suchraums als gemischte Baufläche, südöstlich angrenzender Bereich (beiderseits des Balbecksbach) als Grünfläche dargestellt.

#### Bebauungsplan Nr. 89 „Langelhoff / B71/74“

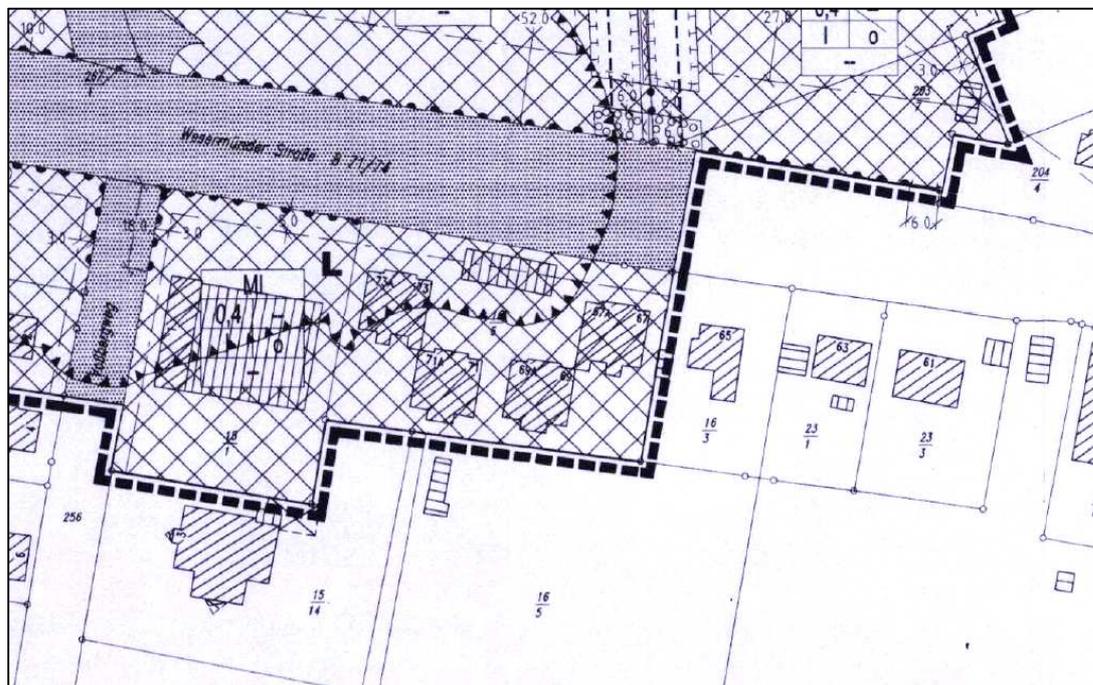
Der o.g. Bebauungsplan grenzt nördlich an den Suchraum Nr. 1 an. Er wurde im März 2000 rechtskräftig und liegt seit dem in der Fassung der 1. Änderung vor.

Für die an den Suchraum Nr. 1 angrenzenden Flächen wird ein Mischgebiet festgesetzt, in welchem Vergnügungsstätten nicht zulässig bzw. nicht Bestandteil des B-Planes sind.

Für das Maß der baulichen Nutzung ist festgesetzt: Grundflächenzahl 0,4, eine Vollgeschoss zulässig. Überdies ist die offene Bauweise festgesetzt sowie – durch entsprechende Bau- grenzen – großzügige überbaubare Grundstücksflächen.

Zusätzlich ist der dem Kreuzungsbereich Wesermünder Straße / Voßbergweg zugewandte Planbereich als „von immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen betroffener Bereich“ ge-

kennzeichnet bzw. für jenen Bereich ist festgesetzt, dass dort im Rahmen einer Einzelfallbeurteilung für jedes Gebäude Maßnahmen zum Schallschutz vorzusehen sind.



Auszug aus der Planzeichnung B-Plan Nr. 89

### Restriktionen

Schutzgebiete / -objekte des Naturschutzes:	keine
Sonst. Schutzgebiete / -objekte:	keine
Wald:	geschlossener Baumbestand entlang der Balbeck
Leitungstrassen:	keine
Bodenverhältnisse:	Gley-Podsol, GW-Stand 60 bis 130 cm u. GOK
Altlasten:	keine Altlasten bzw. Verdachtsmomente
Immissionsschutz:	Im Plangebiet: Gebäude Voßbergweg Nr. 6: keine LW mehr vorhanden, Einwirkungen durch Bundesstraße in Teilbereichen möglich
Umgebung des Plangebietes:	Bergstraße Nr. 69, keine LW mehr vorhanden

### Städtebauliche Kriterien

Räumliche Lage zum Stadtkern:	gut integrierte Lage zwischen nördlicher Kernstadt und gewerblich-industriellen Flächen im Westen
Verkehrliche Erschließung:	Ausbauzustand Bergstraße nicht leistungsfähig, Wohnnutzung entlang möglicher Zuwegungen



### **Fachliche Empfehlung Fläche Nr. 1**

Sehr gut in den Siedlungszusammenhang integrierte Lage. Aufgrund der gegebenen Struktur (ehemalige Hofstelle, unterschiedlich intensiv genutzte Grünlandflächen in „Streubesitz“) nicht unproblematisch in der städtebaulichen Umsetzung.

Eignung für mischgebietstypisches Gewerbe durch die verkehrliche Erschließung (Ausbauzustand Bergstraße, Belastbarkeit der bestehenden Erschließungswege) deutlich eingeschränkt. Eignung für Wohnbauflächen gut, wobei die Immissionssituation bezüglich Verkehr (Bundesstraße) und Gewerbe (umliegende Mischgebiete) vertieft zu betrachten ist.

Von den 2,8 ha Gesamtfläche wäre der größte Teil als bebaubare Fläche (mit entsprechenden Erschließungsflächen) umzusetzen.

Grobkalkulation realisierbarer Wohneinheiten:

Als Wohnbaufläche ca. 2,24 ha realisierbar (bei angenommenem 20%-Abschlag für öffentliche Flächen). Überschlägig angenommene Grundstücksgrößen ab 500 m<sup>2</sup> sowie 2 Wohnungen pro Wohnhaus unterstellt: ca. 80 bis 90 Wohneinheiten insgesamt.

Grobkalkulation Ausgleichsbedarf:

Ausgleich für Schutzgut Boden:

Überschlägige Annahme Vollversiegelung Verkehrsflächen auf 15 % der Gesamtfläche, Ausgleich Boden 1 : 0,5 entspricht 0,21 ha Ausgleichsbedarf  
zzgl. maximal zulässige Versiegelung in Wohngebieten 60 % (abzüglich bereits überbauter Bereich, ca. 0,3 ha) entspricht 1,16 ha, Ausgleich Boden 1 : 0,5 ergibt ca. 0,58 ha Ausgleichsbedarf

In Summe knapp 0,8 ha Ausgleichsbedarf für Schutzgut Boden

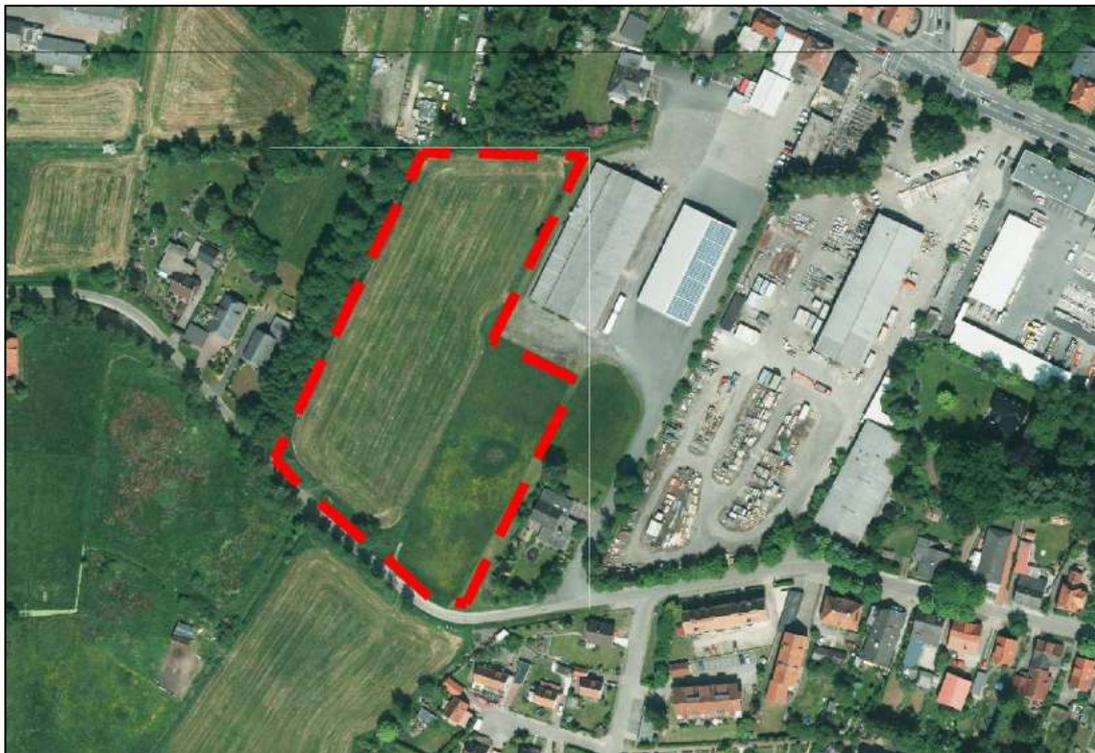
Ausgleich für Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften:

Gesamtfläche abzüglich bereits überbauter Bereich, Ansatz 1 : 1 entspricht ca. 2,5 ha Ausgleichsbedarf

Ausgleichsbedarf in Summe ca. 3,3 ha

Die Fläche sollte im FNP verbleiben, Umwidmung zu Wohnbaufläche ist zu empfehlen.

#### 4.2 Fläche Nr. 2 „Bergstraße / B 71 / B 74; Bereich Ost“



##### Kurzbeschreibung

Aktuelle Nutzung: landwirtschaftliche Nutzung / Grünland südwestlich der Hallen des angrenzenden Betriebes befindet sich eine Senke im Grünland mit Binsen

Größe: ca. 1,28 ha

Lage im Stadtgebiet: Landschaftsbestandteil im Bereich zwischen nördlicher Kernstadt, westlich gelegener Gewerbezone, Bahnlinie und B 74; zwischen Bergstraße und Wesermünder Straße / B 74 gelegen

##### Planungsvorgaben

RROP: Darstellung als „im FNP ausgewiesene Baufläche“

LRP: Karte I Arten und Lebensgemeinschaften: Siedlungsbereich, Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts stark eingeschränkt, Ziel: Verbesserung der Leistungsfähigkeit

Karte II Landschaftsbild: Beeinträchtigung der Erlebniswirksamkeit durch nach BImSchG genehmigungspflichtige Anlage im näheren räumlichen Umfeld

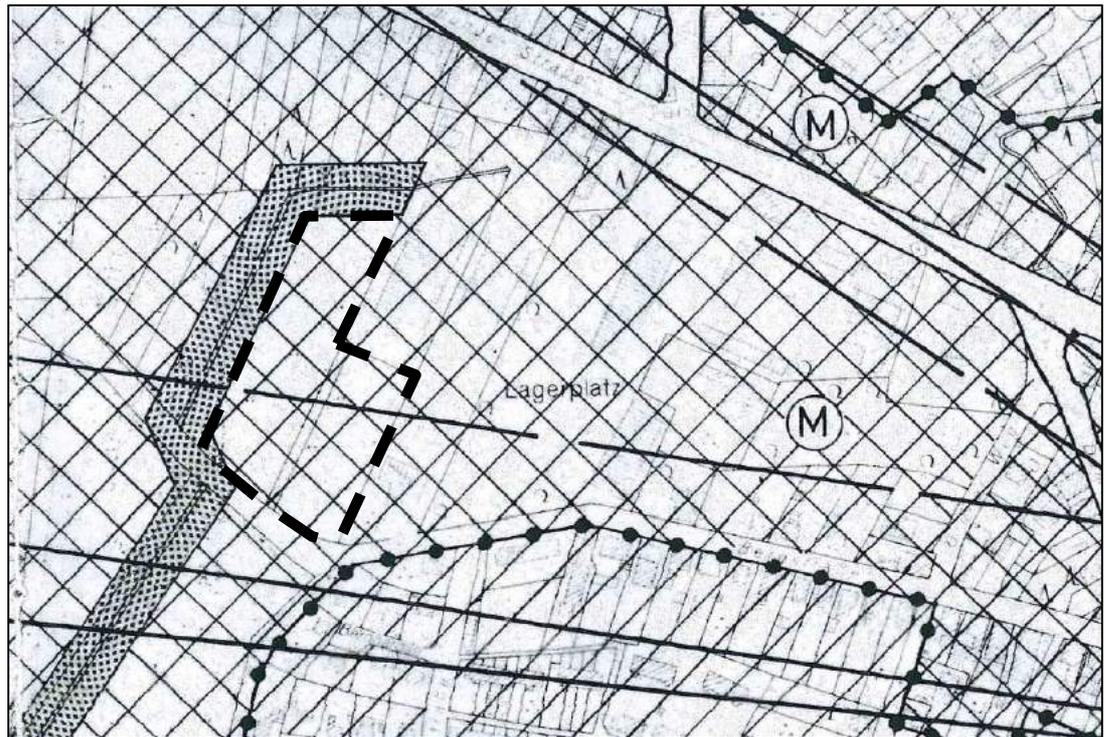
Karte III Schutzgebiete und Schutzobjekte: keine Aussagen

Karte IV Anforderungen an Natur und Landschaft: allgemeine Anforderungen an Siedlung, Industrie und Gewerbe (von Bebauung auszunehmen sind Bereiche mit hoher / sehr hoher Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften, für das Landschaftserleben bedeutsame

Bereiche, für Klimaausgleich, Bodenschutz, Wasserhaushalt besonders bedeutsame Bereiche, Waldabstandsflächen, Überschwemmungsflächen, bedeutende innerörtliche Freiräume)

### Bauleitplanung / sonstige Satzungen

#### Flächennutzungsplan / vorbereitende Bauleitplanung



Auszug aus dem rechtswirksamen FNP: Darstellung des Suchraums als gemischte Baufläche, westlich / nördlich angrenzender Bereich (beiderseits des Balbecksbach) als Grünfläche dargestellt, Richtfunktrasse tangiert den südlichen Bereich des Suchraums.

Keine verbindlichen Bauleitläne / Bebauungspläne angrenzend

**Restriktionen**

Schutzgebiete / -objekte des Naturschutzes: keine festgestellten Schutzobjekte

Sonst. Schutzgebiete / -objekte:

keine

Wald:

geschlossener Baumbestand entlang der Balbeck

Leitungstrassen:

Richtfunktrasse tangiert

Bodenverhältnisse:

Pseudogley-Podsol

Altlasten:

keine Altlasten bzw. Verdachtsmomente

Immissionsschutz:

Wechselwirkungen mit nordöstlich angrenzendem vorhandenem Gewerbebetrieb zu berücksichtigen

**Städtebauliche Kriterien**

Räumliche Lage zum Stadtkern:

Integrierte Lage zwischen nördlicher Kernstadt und gewerblich-industriellen Flächen im Westen

Verkehrliche Erschließung:

Ausbauzustand Bergstraße nicht leistungsfähig, Wohnnutzung entlang möglicher Zuwegungen

Erreichbarkeit Fuß- und Radwegenetz:

Anbindung an nördliche Kernstadt sehr gut über Bergstraße

Erreichbarkeit Bahnhof / Bushaltestellen:

Zugang Busnetz und Bahnhof gut

Erreichbarkeit Bildungseinrichtungen:

Anbindung zu zentralen Schul- und Sporteinrichtungen (südliche Kernstadt) eingeschränkt durch Bahnlinie

Erreichbarkeit Freizeiteinrichtungen:

Anbindung Bürgerpark und Vörder See gut

Erreichbarkeit Versorgungseinrichtungen:

Anbindung zu Versorgungsbereichen entlang B 74 gut

Ökologische Empfindlichkeit:

teilweise kleinräumig feuchtes Grünland



### Abgrenzungsvorschlag

### Fachliche Empfehlung Fläche Nr. 2

Sehr gut in den Siedlungszusammenhang integrierte Lage.

Eignung für Gewerbe durch die verkehrliche Erschließung (Ausbauzustand Bergstraße, Belastbarkeit der bestehenden Erschließungswege) eingeschränkt. Eignung für Wohnbauflächen eingeschränkt aufgrund potenzieller Konflikte mit angrenzend ausgeübter Gewerbenutzung.

Von den 1,1 ha Gesamtfläche wäre der größte Teil als bebaubare Fläche (mit entsprechenden Erschließungsflächen) ausweisbar.

Grobkalkulation realisierbarer Wohneinheiten:

Als Wohnbaufläche ca. 0,88 ha realisierbar (bei angenommenem 20%-Abschlag für öffentliche Flächen). Überschlägig angenommene Grundstücksgrößen ab 500 m<sup>2</sup> sowie 2 Wohnungen pro Wohnhaus unterstellt: ca. 30 bis 35 Wohneinheiten insgesamt.

Grobkalkulation Ausgleichsbedarf:

Ausgleich für Schutzgut Boden:

Überschlägige Annahme Vollversiegelung Verkehrsflächen auf 15 % der Gesamtfläche, Ausgleich Boden 1 : 0,5 entspricht ca. 0,17 ha Ausgleichsbedarf  
zzgl. maximal zulässige Versiegelung in Wohngebieten 60 % entspricht ca. 0,52 ha, Aus-

gleich Boden 1 : 0,5 ergibt ca. 0,26 ha Ausgleichsbedarf  
In Summe knapp 0,43 ha Ausgleichsbedarf für Schutzgut Boden

Ausgleich für Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften:

Gesamtfläche, Ansatz 1 : 1 entspricht ca. 1,1 ha Ausgleichsbedarf

Ausgleichsbedarf in Summe ca. 1,53 ha

Die Fläche sollte im FNP verbleiben, Nutzung als Wohnbaufläche ist zu nicht zu empfehlen, Mischnutzung sollte weiter verfolgt und eine potenzielle Erweiterung des angrenzenden Gewerbes nicht durch Wohnbebauung eingeschränkt werden. Besondere Problematik Verkehrserschließung zu beachten.

### 4.3 Fläche Nr. 3 „Bergstraße / EVB; Bereich West“



#### Kurzbeschreibung

- Aktuelle Nutzung: landwirtschaftliche Nutzung / Grünland, Bebauung durch Hofstelle mit Altenteiler
- Größe: ca. 5,63 ha
- Lage im Stadtgebiet: Landschaftsbestandteil zwischen nördlicher Kernstadt und der westlich gelegenen Gewerbezone, Bahnlinie und B 74, im südlichen Anschluss an vorhandene Mischbebauung im Bereich Bergstraße / Vossberger Damm

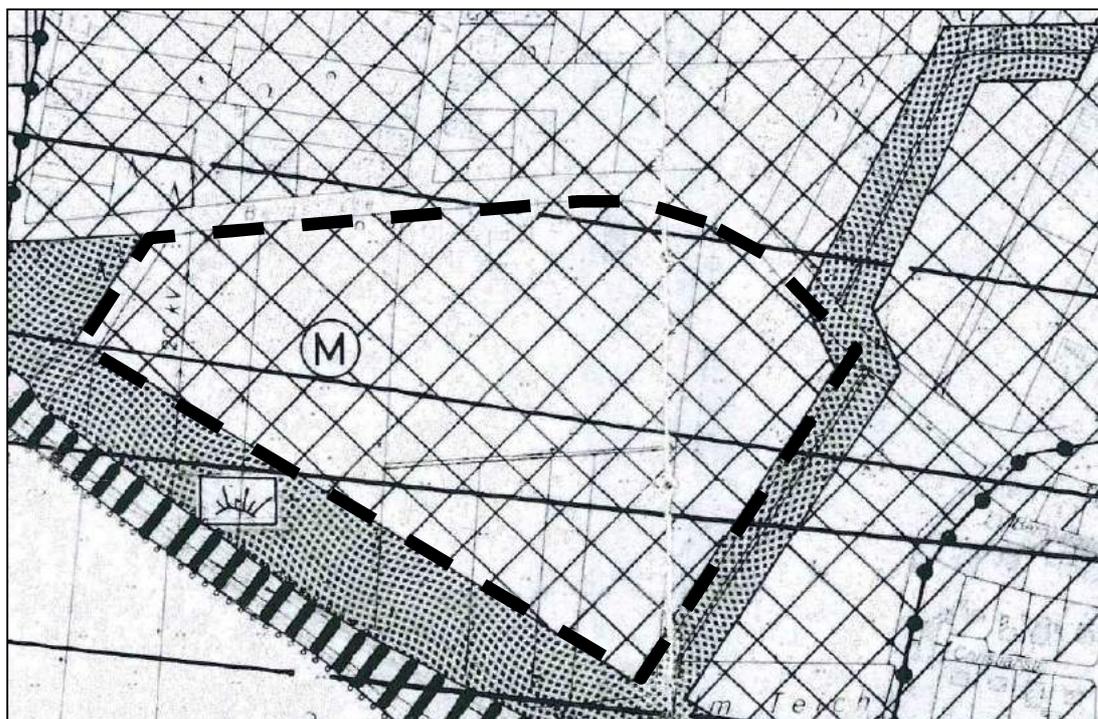
#### Planungsvorgaben

- RROP: Darstellung als „im FNP ausgewiesene Baufläche“; Eisenbahnstrecke tangiert an der südlichen Grenze
- LRP: Karte I Arten und Lebensgemeinschaften: Siedlungsbereich, Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts stark eingeschränkt, Ziel: Verbesserung der Leistungsfähigkeit; nach Südwesten hin teilweise Übergangsbereich zu „avifaunistisch wertvollen Bereichen“
- Karte II Landschaftsbild: Beeinträchtigung der Erlebniswirksamkeit durch nach BImSchG genehmigungspflichtige Anlage im näheren räumlichen Umfeld
- Karte III Schutzgebiete und Schutzobjekte: keine Aussagen
- Karte IV Anforderungen an Natur und Landschaft: allgemeine Anforderungen an Siedlung, Industrie und Gewerbe (von Bebauung ausgenommen sind Bereiche mit hoher / sehr hoher Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften, für das Landschaftserleben bedeutsame Bereiche, für Klimaausgleich, Bodenschutz, Wasserhaushalt beson-

ders bedeutsame Bereiche, Waldabstandsflächen, Überschwemmungsflächen, bedeutende innerörtliche Freiräume)

## Bauleitplanung / sonstige Satzungen

### Flächennutzungsplan / vorbereitende Bauleitplanung



Auszug aus dem rechtswirksamen FNP: Darstellung des Suchraums als gemischte Baufläche, östlich angrenzender Bereich (beiderseits des Balbecksbach) als Grünfläche dargestellt südlich / westlich Grünlandflächendarstellung (Zweckbestimmung Eingrünung zur freien Landschaft / Grünverbindung), Richtfunktrasse quert den Suchraum.

Keine verbindlichen Bauleitläne / Bebauungspläne angrenzend

### Restriktionen

Schutzgebiete / -objekte des Naturschutzes: keine festgestellten Schutzobjekte

Sonst. Schutzgebiete / -objekte: keine

Wald: - nicht vorhanden -

Leitungstrassen: Richtfunktrasse

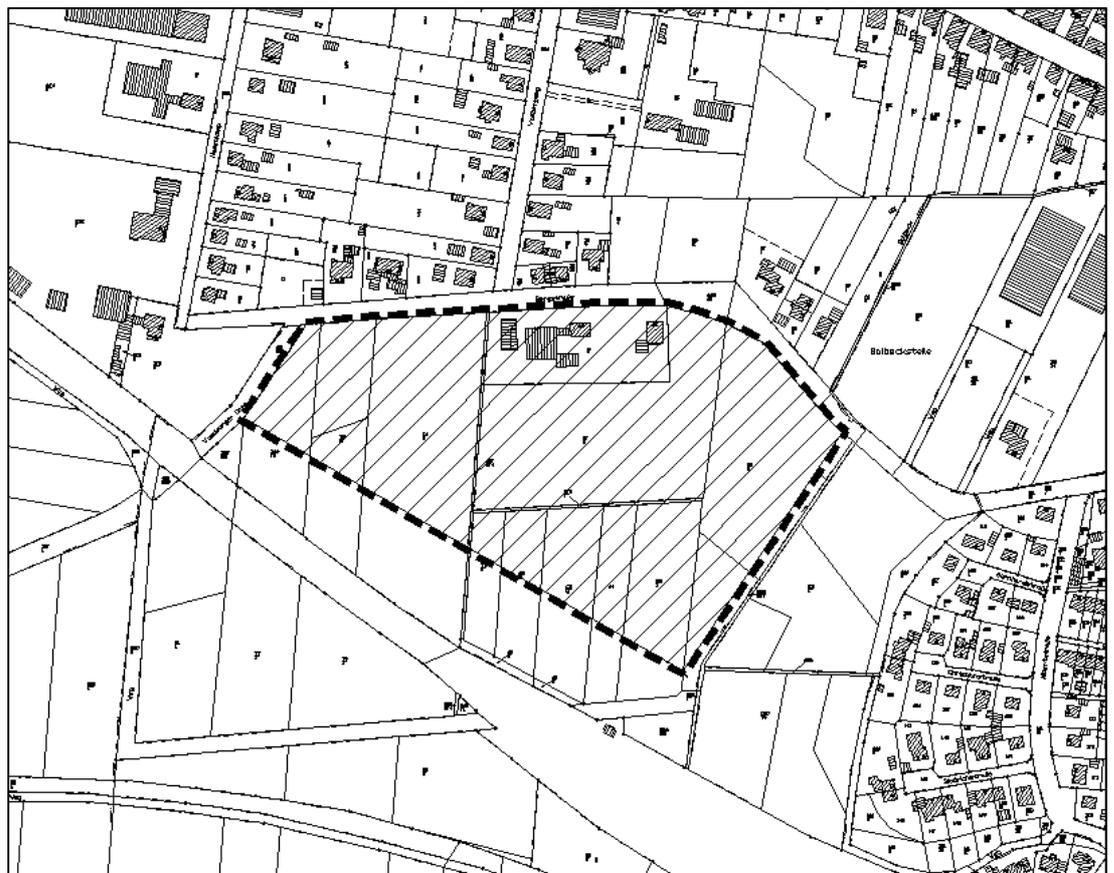
Bodenverhältnisse: Podsol / Pseudogley-Podsol

Altlasten: keine Altlasten bzw. Verdachtsmomente

Immissionsschutz: Wechselwirkungen mit südwestlich gelegener Bahntrasse zu berücksichtigen, vorhandene Hofstelle zu berücksichtigen.

### Städtebauliche Kriterien

Räumliche Lage zum Stadtkern:	Integrierte Lage zwischen nördlicher Kernstadt und gewerblich-industriellen Flächen im Westen
Verkehrliche Erschließung:	Ausbauzustand Bergstraße nicht leistungsfähig, Wohnnutzung entlang möglicher Zuwegungen
Erreichbarkeit Fuß- und Radwegenetz:	Anbindung an nördliche Kernstadt sehr gut über Bergstraße
Erreichbarkeit Bahnhof / Bushaltestellen:	Zugang Busnetz und Bahnhof gut
Erreichbarkeit Bildungseinrichtungen:	Anbindung zu zentralen Schul- und Sporteinrichtungen (südliche Kernstadt) eingeschränkt durch Bahnlinie
Erreichbarkeit Freizeiteinrichtungen:	Anbindung Bürgerpark und Vörder See gut
Erreichbarkeit Versorgungseinrichtungen:	Anbindung zu Versorgungsbereichen entlang B 74 gut
Ökologische Empfindlichkeit:	Entwässerungsgräben im Plangebiet vorhanden



Abgrenzungsvorschlag

### Fachliche Empfehlung Fläche Nr. 3

Sehr gut in den Siedlungszusammenhang integrierte Lage. Aufgrund der gegebenen Struktur (Hofstelle, unterschiedlich intensiv genutzte Grünlandflächen in „Streubesitz“) nicht unproblematisch in der städtebaulichen Umsetzung.

Eignung für Gewerbe durch die verkehrliche Erschließung (Ausbauzustand Bergstraße, Belastbarkeit der bestehenden Erschließungswege) eingeschränkt. Eignung für Wohnbauflächen eingeschränkt aufgrund potenzieller Konflikte mit angrenzender Bahntrasse.

Die Umsetzung der 5,5 ha Gesamtfläche ist unmittelbar abhängig von der Immissionssituation bezüglich Bahnverkehr bzw. von der Möglichkeit der Realisierung aktiver Schallschutzmaßnahmen. Voraussichtlich nur bei Errichtung von Schallschutzwänden vollständig als bebaubare Fläche ausweisbar, Umsetzbarkeit eher mittel- bis langfristig zu erwarten.

Grobkalkulation realisierbarer Wohneinheiten:

Als Wohnbaufläche ca. 4,4 ha realisierbar (bei angenommenem 20%-Abschlag für öffentliche Flächen). Überschlägig angenommene Grundstücksgrößen ab 500 m<sup>2</sup> sowie 2 Wohnungen pro Wohnhaus unterstellt: ca. 170 Wohneinheiten insgesamt.

Grobkalkulation Ausgleichsbedarf:

Ausgleich für Schutzgut Boden:

Überschlägige Annahme Vollversiegelung Verkehrsflächen auf 15 % der Gesamtfläche, Ausgleich Boden 1 : 0,5 entspricht 0,83 ha Ausgleichsbedarf zzgl. maximal zulässige Versiegelung in Wohngebieten 60 % (abzüglich bereits überbauter Bereich, ca. 0,5 ha) entspricht 2,34 ha, Ausgleich Boden 1 : 0,5 ergibt ca. 1,17 ha Ausgleichsbedarf

In Summe knapp 2 ha Ausgleichsbedarf für Schutzgut Boden

Ausgleich für Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften:

Gesamtfläche abzüglich bereits überbauter Bereich, Ansatz 1 : 1 entspricht ca. 5 ha Ausgleichsbedarf

Ausgleichsbedarf in Summe ca. 7 ha

Die Fläche sollte im FNP verbleiben. Mischnutzung sollte im nordwestlichen Bereich (entlang der Bergstraße bis in den Einmündungsbereich Voßbergweg) weiter verfolgt werden. Für die restlichen Bereiche ist eine Umwidmung zu Wohnbauflächen zu empfehlen unter der Grundvoraussetzung, dass Emissionskonflikten mit der Bahn effektiv begegnet werden kann.

#### 4.4 Fläche Nr. 4 „Bergstraße / EVB; Bereich Ost“



##### Kurzbeschreibung

- Aktuelle Nutzung: landwirtschaftliche Nutzung / Grünland, einzelne Gehölze
- Größe: ca. 1,64 ha
- Lage im Stadtgebiet: Landschaftsbestandteil zwischen nördlicher Kernstadt und der westlich gelegenen Gewerbezone, Bahnlinie und B 74, im unmittelbaren Anschluss an die Wohnbebauung der nördlichen Kernstadt

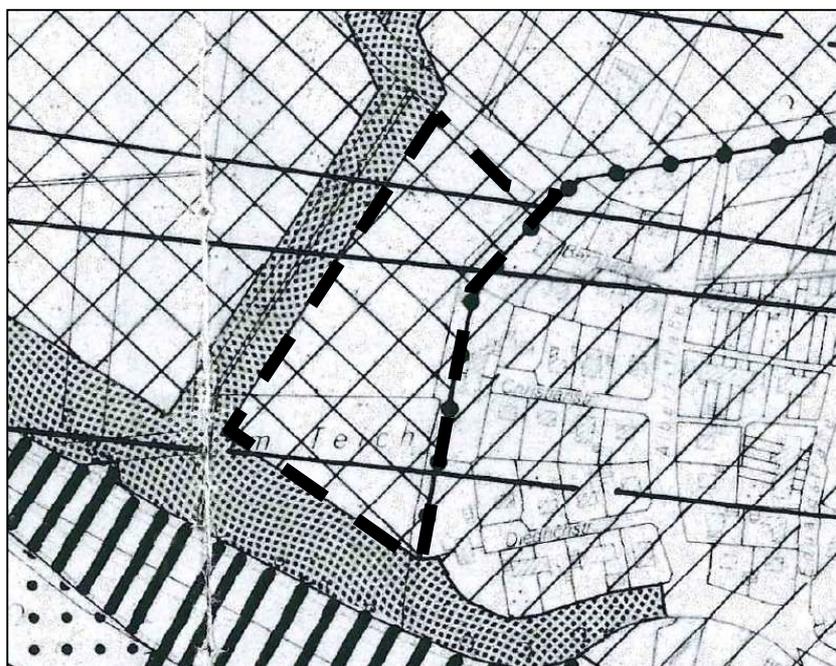
##### Planungsvorgaben

- RROP: Darstellung als „im FNP ausgewiesene Baufläche“, Eisenbahnstrecke tangiert an der südlichen Grenze
- LRP: Karte I Arten und Lebensgemeinschaften: Siedlungsbereich, Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts stark eingeschränkt, Ziel: Verbesserung der Leistungsfähigkeit; teilweise Übergangsbereich zu „avifaunistisch wertvollen Bereichen“
- Karte II Landschaftsbild: Beeinträchtigung der Erlebniswirksamkeit durch nach BImSchG genehmigungspflichtige Anlage im näheren räumlichen Umfeld
- Karte III Schutzgebiete und Schutzobjekte: keine Aussagen

Karte IV Anforderungen an Natur und Landschaft: allgemeine Anforderungen an Siedlung, Industrie und Gewerbe (von Bebauung ausgenommen sind Bereiche mit hoher / sehr hoher Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften, für das Landschaftserleben bedeutsame Bereiche, für Klimaausgleich, Bodenschutz, Wasserhaushalt besonders bedeutsame Bereiche, Waldabstandsflächen, Überschwemmungsflächen, bedeutende innerörtliche Freiräume)

### Bauleitplanung / sonstige Satzungen

#### Flächennutzungsplan / vorbereitende Bauleitplanung



Auszug aus dem rechtswirksamen FNP: Darstellung des Suchraums als gemischte Baufläche, östlich angrenzend Wohnbauflächen, westlich angrenzender Bereich (beiderseits der Balbeck) als Grünfläche dargestellt, südlich Grünlandflächendarstellung (Zweckbestimmung Eingrünung zur freien Landschaft / Grünverbindung), Richtfunktrasse quert den Suchraum.

Keine verbindlichen Bauleitläne / Bebauungspläne angrenzend

### Restriktionen

Schutzgebiete / -objekte des Naturschutzes: keine festgestellten Schutzobjekte

Sonst. Schutzgebiete / -objekte: keine

Wald: - nicht vorhanden – (Einzelbäume)

Leitungstrassen: Richtfunktrasse

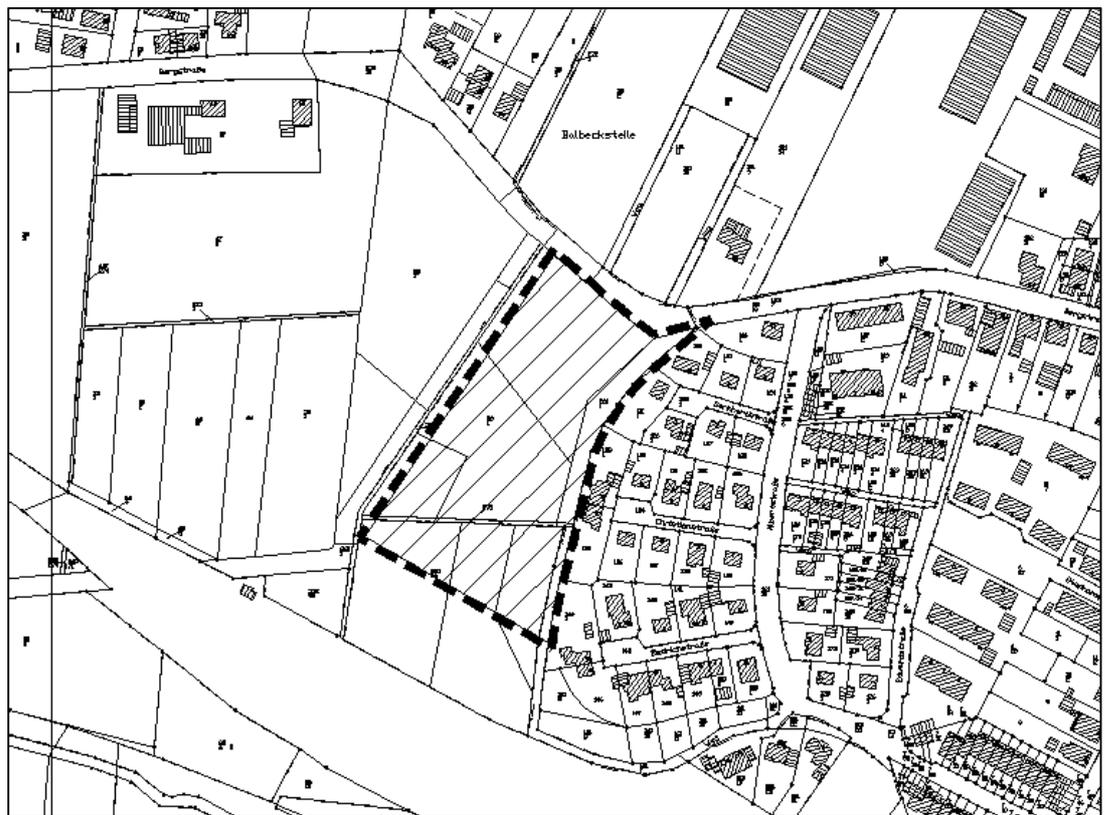
Bodenverhältnisse: Podsol / Pseudogley-Podsol

Altlasten: keine Altlasten bzw. Verdachtsmomente

Immissionsschutz: Wechselwirkungen mit südwestlich gelegener Bahntrasse zu berücksichtigen

### Städtebauliche Kriterien

Räumliche Lage zum Stadtkern:	Integrierte Lage zwischen nördlicher Kernstadt und gewerblich-industriellen Flächen im Westen
Verkehrliche Erschließung:	Ausbauzustand Bergstraße nicht leistungsfähig, Wohnnutzung entlang möglicher Zuwegungen
Erreichbarkeit Fuß- und Radwegenetz:	Anbindung an nördliche Kernstadt sehr gut über Bergstraße
Erreichbarkeit Bahnhof / Bushaltestellen:	Zugang Busnetz und Bahnhof gut
Erreichbarkeit Bildungseinrichtungen:	Anbindung zu zentralen Schul- und Sporteinrichtungen (südliche Kernstadt) eingeschränkt durch Bahnlinie
Erreichbarkeit Freizeiteinrichtungen:	Anbindung Bürgerpark und Vörder See gut
Erreichbarkeit Versorgungseinrichtungen:	Anbindung zu Versorgungsbereichen entlang B 74 gut
Ökologische Empfindlichkeit:	Graben im südlichen Teil der Fläche (Verbindung zur Bahlbeck)



Abgrenzungsvorschlag

#### **Fachliche Empfehlung Fläche Nr. 4**

Sehr gut in den Siedlungszusammenhang integrierte Lage.

Eignung für Gewerbe durch die verkehrliche Erschließung (Ausbauzustand Bergstraße, Belastbarkeit der bestehenden Erschließungswege) eingeschränkt. Eignung für Wohnbauflächen eingeschränkt aufgrund potenzieller Konflikte mit angrenzender Bahntrasse.

Die Umsetzung der 1,5 ha Gesamtfläche ist unmittelbar abhängig von der Immissionsituation bezüglich Bahnverkehr bzw. von der Möglichkeit der Realisierung aktiver Schallschutzmaßnahmen. Umwidmung zu Wohnbauflächen zu empfehlen unter der Grundvoraussetzung, dass Emissionskonflikten mit der Bahn effektiv begegnet werden kann. Umsetzbarkeit eher mittel- bis langfristig zu erwarten.

Grobkalkulation realisierbarer Wohneinheiten:

Als Wohnbaufläche ca. 1,2 ha realisierbar (bei angenommenem 20%-Abschlag für öffentliche Flächen). Überschlägig angenommene Grundstücksgrößen ab 500 m<sup>2</sup> sowie 2 Wohnungen pro Wohnhaus unterstellt: ca. 45 Wohneinheiten insgesamt.

Grobkalkulation Ausgleichsbedarf:

Ausgleich für Schutzgut Boden:

Überschlägige Annahme Vollversiegelung Verkehrsflächen auf 15 % der Gesamtfläche, Ausgleich Boden 1 : 0,5 entspricht 0,23 ha Ausgleichsbedarf  
zzgl. maximal zulässige Versiegelung in Wohngebieten 60 % entspricht 0,72 ha, Ausgleich Boden 1 : 0,5 ergibt ca. 0,36 ha Ausgleichsbedarf  
In Summe knapp 0,6 ha Ausgleichsbedarf für Schutzgut Boden

Ausgleich für Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften:

Gesamtfläche abzüglich bereits überbauter Bereich, Ansatz 1 : 1 entspricht ca. 1,5 ha Ausgleichsbedarf

Ausgleichsbedarf in Summe ca. 2,1 ha

Die Fläche sollte im FNP verbleiben. Umwidmung zu Wohnbaufläche ist zu empfehlen unter der Voraussetzung, dass Emissionskonflikten mit der Bahn effektiv begegnet werden kann.

#### 4.5 Fläche Nr. 5 „Alter Kirchweg / K 102“



##### Kurzbeschreibung

- Aktuelle Nutzung: intensive landwirtschaftliche Nutzung (Grünland / Ackerbau)
- Größe: ca. 16,61 ha
- Lage im Stadtgebiet: Freilandbereich westlich der südlichen Kernstadt im unmittelbaren Anschluss, bzw. im nördlichen Anschluss an die Straßenrandbebauung nördlich „Alter Kirchweg“, innerhalb des „Südweststrings“ Ortsumgehung

##### Planungsvorgaben

- RROP: keine Darstellung im Plangebiet; Bauflächen angrenzend dargestellt, Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung tangiert an der westlichen Grenze, regional bedeutsamer Rad-Wanderweg tangiert an der südlichen Grenze
- LRP: Karte I Arten und Lebensgemeinschaften: Grünland (mesophil bis feucht) mit Kleingehölzen, Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts wenig eingeschränkt, Ziel: vorrangig Erhaltung der Leistungsfähigkeit; Teil eines avifaunistisch wertvollen Bereiches

Karte II Landschaftsbild: Voraussetzungen für das Landschaftserleben bezüglich Teilaspekt Landschaftsbild mäßig eingeschränkt, Ziel: Erhaltung / Verbesserung, im nördlichen Bereich bezüglich Teilaspekt Ruhe eingeschränkt

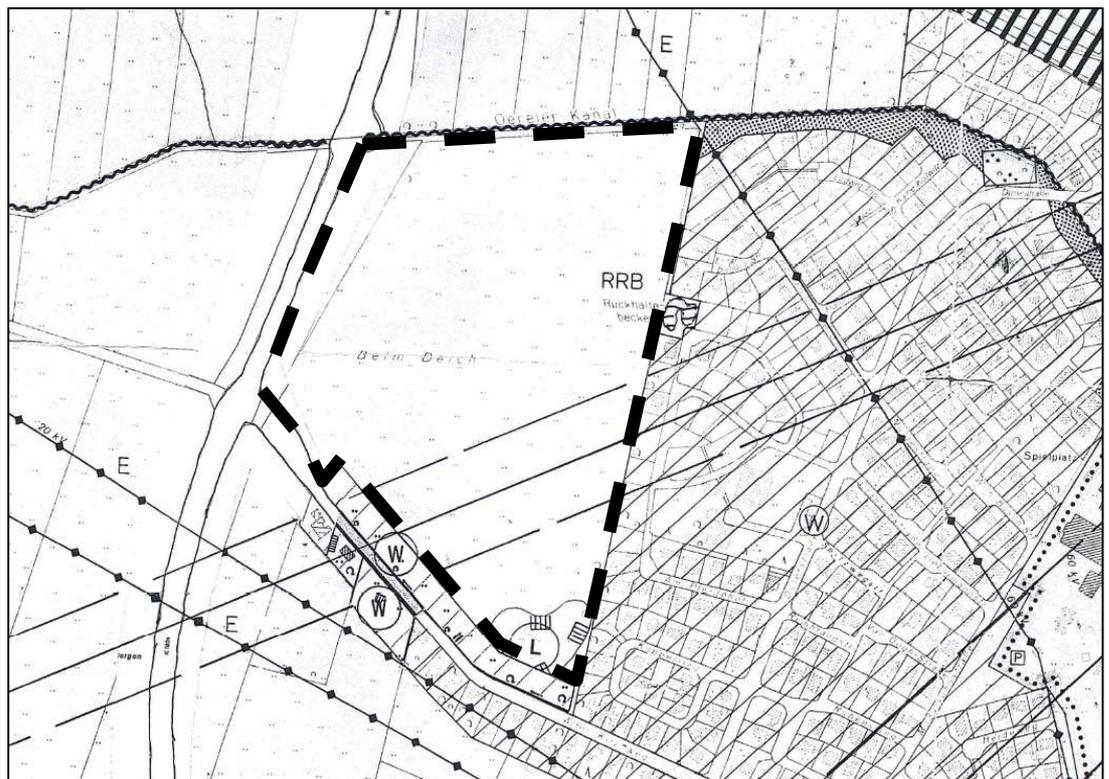
Karte III Schutzgebiete und Schutzobjekte: Biotop der „Erfassung der für den Naturschutz wertvollen Bereiche in Niedersachsen (landesweite Biotopkartierung); Gebiet, das die Voraussetzungen eines Landschaftsschutzgebietes (LSG) erfüllt, ein Teilbereich ist als bestehendes LSG dargestellt (LSG 99, zwischenzeitlich aufgehoben)

Karte IV Anforderungen an Natur und Landschaft: bzgl. Verkehr im Zusammenhang mit der Trasse der K 102n allgemeine Anforderungen (Behutsamer Einsatz von Auftausalzen, Randstreifenpflege, Ausweitung Gehölzbestand); bzgl. Landwirtschaft Erhalt / Verbesserung des Grünlandbereiches

Flurbereinigungsverfahren geplant

### Bauleitplanung / sonstige Satzungen

#### Flächennutzungsplan / vorbereitende Bauleitplanung



Auszug aus dem rechtswirksamen FNP: Darstellung des Suchraums als Fläche für die Landwirtschaft, östlich und südlich angrenzend Wohnbauflächen, nördlich angrenzender „Oereler Kanal“ als Fläche für die Regelung des Wasserabflusses dargestellt, Richtfunktrasse quert den südlichen Bereich des Suchraums. Im äußersten Süden ist ein kleinflächiges Landschaftsschutzgebiet (LSG 99) dargestellt, das zwischenzeitlich aufgehoben wurde und nicht mehr vorhanden ist.

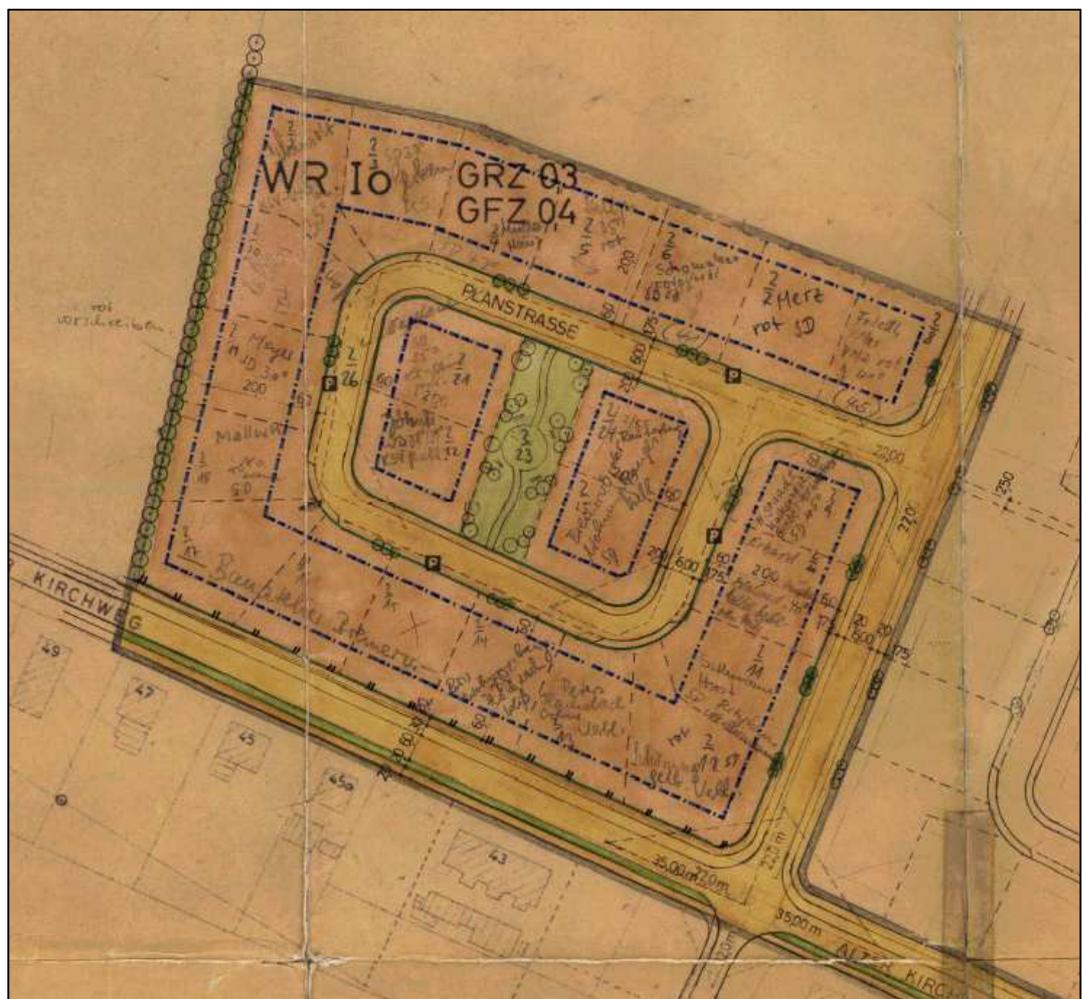
### Bebauungsplan Nr. 18 „Nördlich des Birkenweges“

Der Bebauungsplan grenzt unmittelbar südöstlich an den Suchraum und nördlich an den Alten Kirchweg an. Er wurde am 01.07.1969 rechtskräftig und liegt mittlerweile (seit September 1980) in der Fassung der 3. Änderung vor.

Es ist reines Wohngebiet festgesetzt. Für das Maß der baulichen Nutzung in dem WR ist festgesetzt: Grundflächenzahl 0,3, Geschossflächenzahl 0,4. Zulässig ist ein Vollgeschoss. Überdies ist die offene Bauweise festgesetzt.

Die Festsetzung der Mindestgrundstücksgröße wurde im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes gestrichen. Durch Baugrenzen werden zusammenhängende überbaubare Grundstücksflächen definiert. Die Herstellung von Zufahrten unmittelbar zur Straße „Alter Kirchweg“ ist ausgeschlossen.

Zum Suchraum bzw. zur bislang noch offenen Landschaft hin ist die Anpflanzung einer Baumreihe festgesetzt.



Ausschnitt aus dem B-Plan Nr. 18

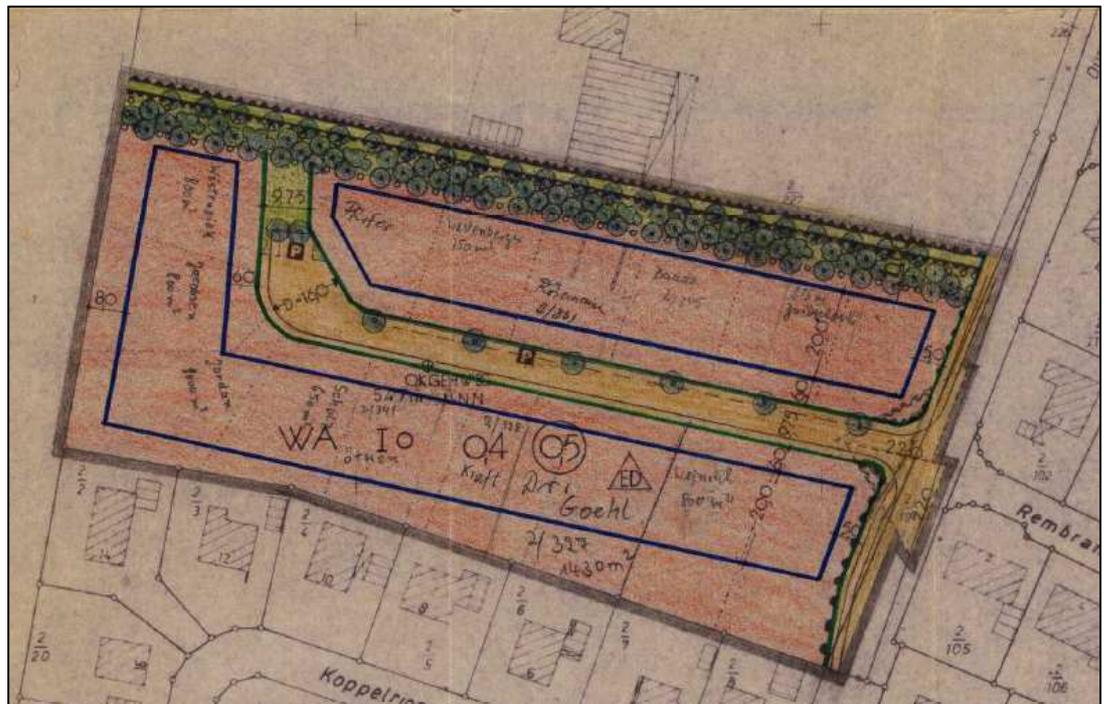
### Bebauungsplan Nr. 32 „Bohlmanns Weide“

Der Bebauungsplan grenzt unmittelbar östlich an den Suchraum sowie nördlich an den o.g. B-Plan Nr. 18 „Nördlich des Birkenwegs“ an. Er wurde im Jahre 1984 genehmigt.

Im Bebauungsplan werden allgemeine Wohngebiete festgesetzt, die durch eine zentrale Straßenverkehrsfläche erschlossen werden.

Für das Maß der baulichen Nutzung ist festgesetzt: Grundflächenzahl 0,4, Geschossflächenzahl 0,5, ein Vollgeschoss zulässig. Überdies ist die offene Bauweise festgesetzt, zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser. Durch Baugrenzen werden zusammenhängende überbaubare Grundstücksflächen definiert, außerhalb derer Nebenanlagen nicht zulässig sind.

Durch entsprechende zeichnerische Festsetzungen wurden Grünstrukturen als gliedernde Elemente im Bebauungsplan verbindlich verankert, welche der Abschirmung zum seinerzeit nur sporadisch bebauten Bereich nördlich des Plangebietes dienen. Diese wurden durch den später entstandenen, nördlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 71 größtenteils überplant.



Ausschnitt aus dem B-Plan Nr. 32

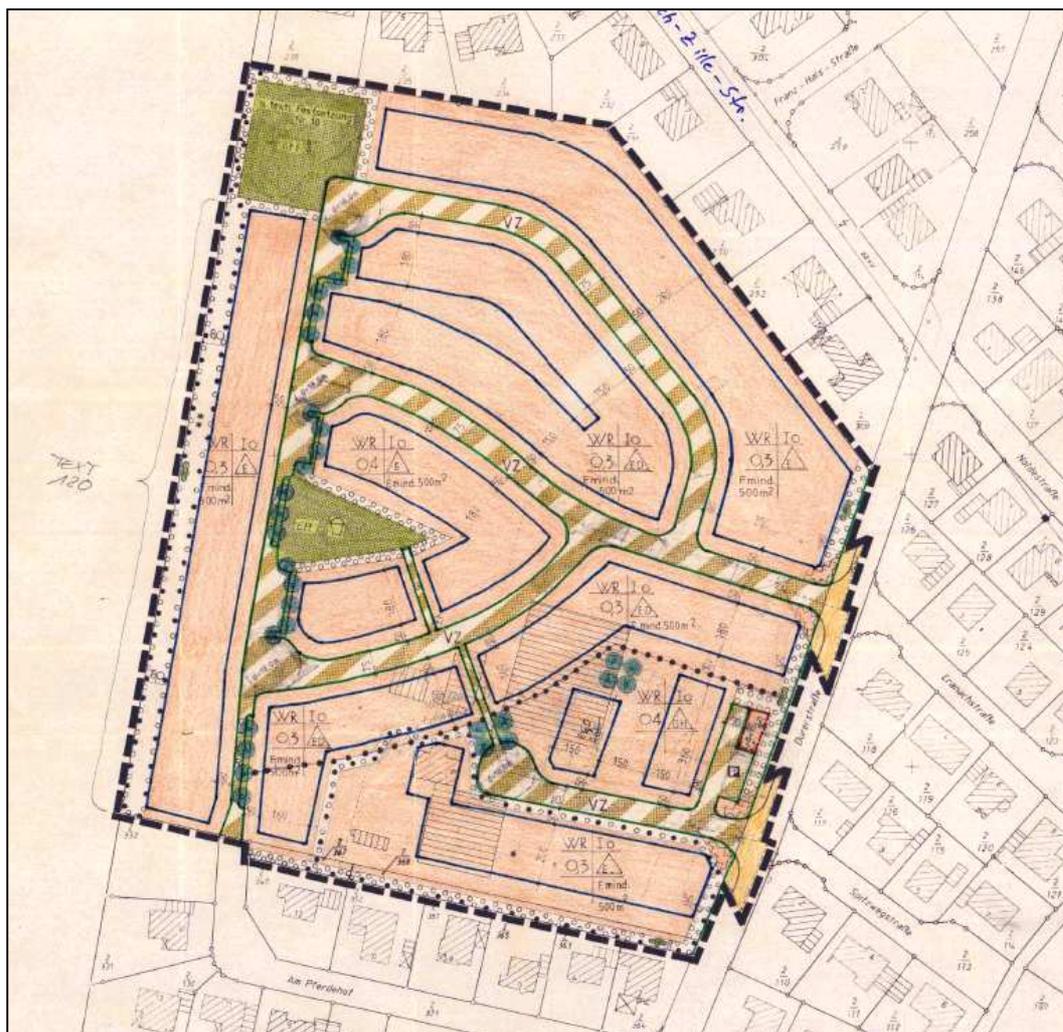
### Bebauungsplan Nr. 71 „Bohlmanns Hof“

Der Bebauungsplan grenzt unmittelbar östlich an den Suchraum sowie nördlich an den o.g. B-Plan Nr. 32 „Bohlmanns Weide“ an. Er wurde im August 1991 rechtskräftig.

Für die an den Suchraum angrenzenden Flächen wird ein reines Wohngebiet festgesetzt, in dem die nach BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen sind. Innerhalb des Gebietes ist eine Kinderspielplatzfläche festgesetzt sowie eine Grünfläche, innerhalb derer die Anlage eines Regenrückhaltebeckens zulässig ist.

Für das Maß der baulichen Nutzung in dem WR ist festgesetzt: Grundflächenzahl 0,3, in ausgewählten Bereichen 0,4. Zulässig ist ein Vollgeschoss. Überdies ist die offene Bauweise festgesetzt. Die zulässigen Hausformen sind für Teilbereiche differenziert festgesetzt, überwiegend sind nur Einzelhäuser bzw. nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Unabhängig von der Bauform sind 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig. Die Mindestgrundstücksgröße beträgt 500 m<sup>2</sup>. Durch Baugrenzen werden zusammenhängende überbaubare Grundstücksflächen definiert. Nebenanlagen sind in den straßenzugewandten Bereichen nicht zulässig.

Zum Suchraum bzw. zur bislang noch offenen Landschaft hin ist ein Pflanzstreifen festgesetzt.



Ausschnitt aus dem B-Plan Nr. 71

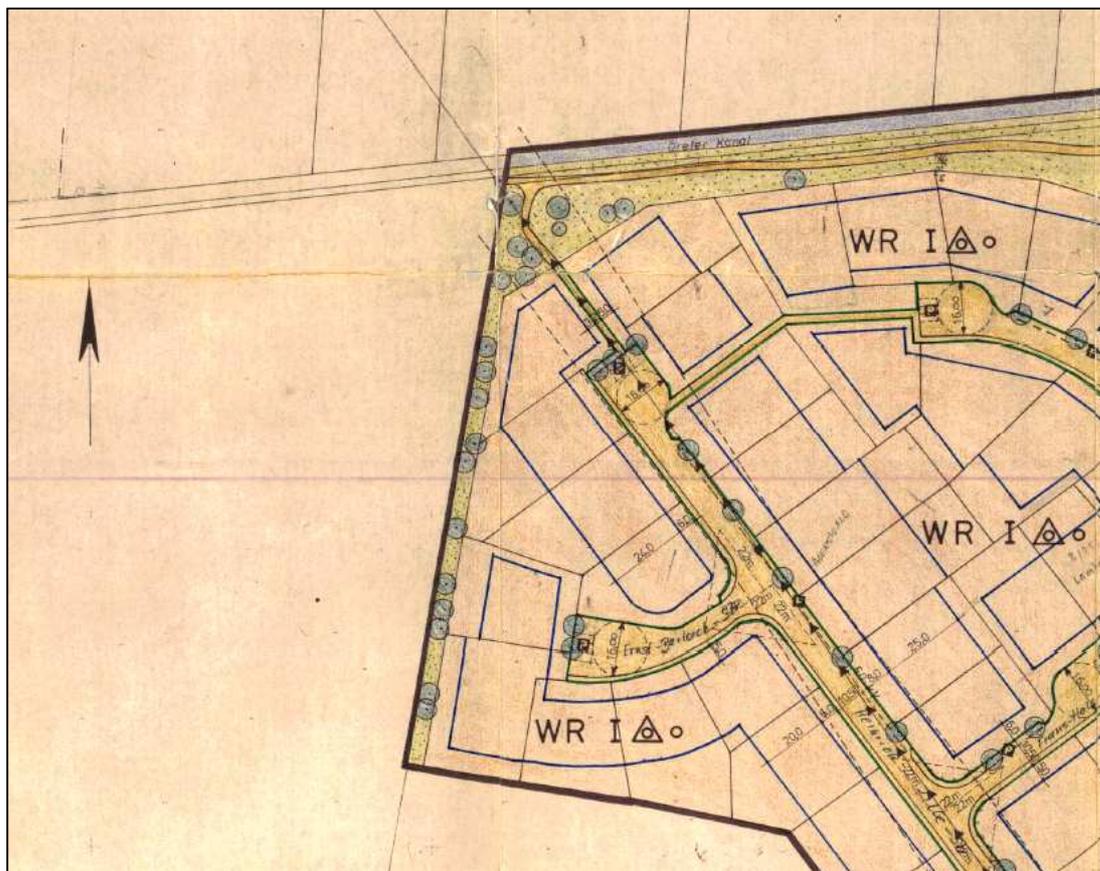
### Bebauungsplan Nr. 56 „Gartenstadt Engeo West“

Der Bebauungsplan grenzt unmittelbar nordöstlich an den Suchraum sowie nördlich an den o.g. B-Plan Nr. 71 „Bohlmanns Hof“ an. Er wurde im September 1979 rechtskräftig und liegt seit März 1986 in der Fassung der 1. Änderung vor.

Für die an den Suchraum angrenzenden Flächen wird ein reines Wohngebiet festgesetzt.

Für das Maß der baulichen Nutzung ist festgesetzt: Grundflächenzahl 0,4, Geschossflächenzahl 0,5, ein Vollgeschoss zulässig. Überdies ist die offene Bauweise festgesetzt, zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser sowie 2 Wohnungen pro Wohngebäude. Die Mindestgrundstücksgröße beträgt 500 m<sup>2</sup>. Durch Baugrenzen werden zusammenhängende überbaubare Grundstücksflächen definiert, außerhalb derer Nebenanlagen nicht zulässig sind. Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze ist der „Oereleer Kanal“ als Wasserfläche mit begleitenden Grünlandflächen festgesetzt, innerhalb derer wiederum eine Straßenverkehrsfläche für den nicht motorisierten Verkehr festgesetzt ist.

Zum Suchraum bzw. zur bislang noch offenen Landschaft hin ist eine Grünfläche als Pflanzstreifen festgesetzt.



Ausschnitt aus dem B-Plan Nr. 56

### Bebauungsplan Nr. 104 „Alter Kirchweg zwischen Dürerstraße und K 102n“

Der Bebauungsplan grenzt unmittelbar südlich an den Suchraum sowie südwestlich an den o.g. B-Plan Nr. 18 „Nördlich des Birkenweges“ an. Er wurde am 28.08.2014 rechtskräftig.

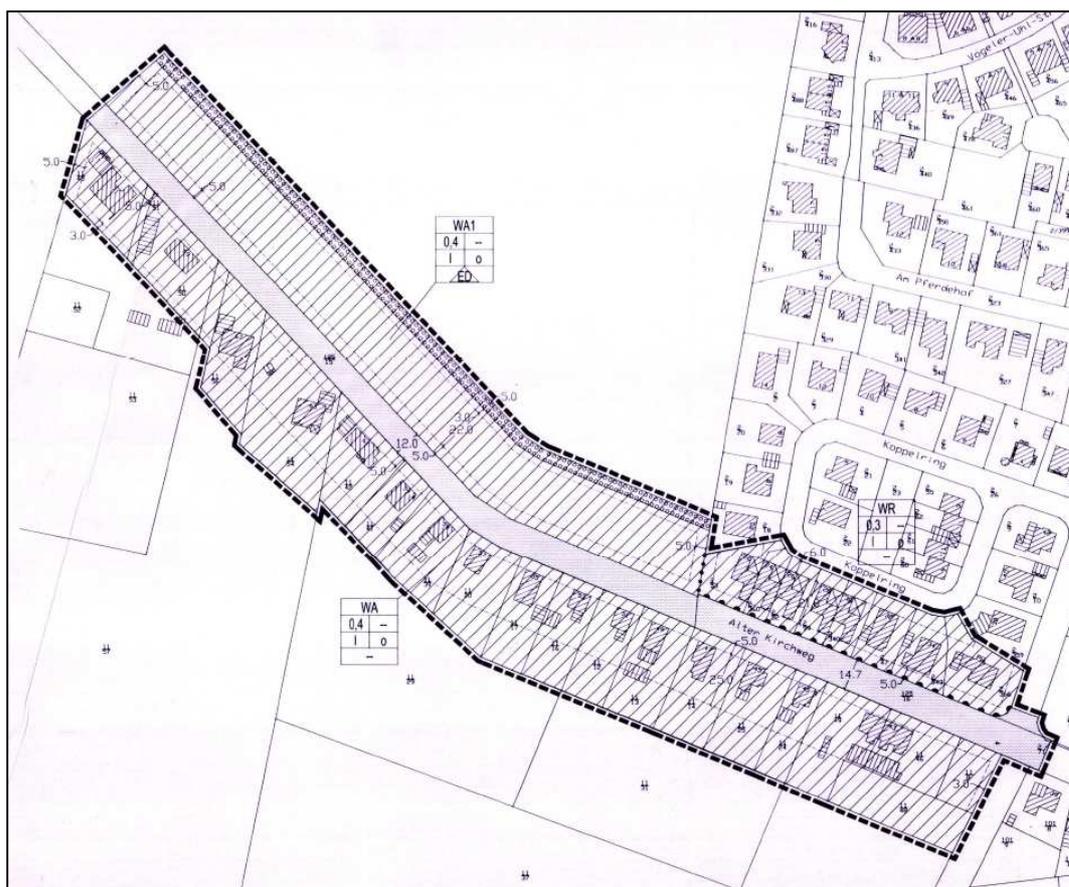
Die an den Suchraum angrenzenden Flächen sind als allgemeines Wohngebiet WA 1 festgesetzt.

Für das Maß der baulichen Nutzung ist festgesetzt: Grundflächenzahl 0,4 (unter Ausschluss von Überschreitungen), ein Vollgeschoss zulässig. Überdies ist die offene Bauweise festgesetzt, zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser sowie 2 Wohnungen pro Einzelhaus bzw. 1 Wohnung pro Doppelhaushälfte.

Durch Baugrenzen werden zusammenhängende überbaubare Grundstücksflächen definiert, außerhalb derer Nebenanlagen nicht zulässig sind.

Zum Suchraum bzw. zur bislang noch offenen Landschaft hin ist ein Pflanzstreifen festgesetzt.

Mittels örtlicher Bauvorschrift werden zudem Festsetzungen zur Mindestdachneigung (30°), zu den Sockelhöhen der Gebäude (mind. 0,2 m, max. 0,6 m über Fahrbahnoberkante) sowie zu Einfriedungen (Höhe max. 1 m) getroffen.



Ausschnitt aus dem B-Plan Nr. 104

### Restriktionen

Schutzgebiete / -objekte des Naturschutzes:	LSG im südlichen Teilbereich aufgehoben
Sonst. Schutzgebiete / -objekte:	keine
Wald:	- nicht vorhanden -
Leitungstrassen:	Richtfunktrasse
Bodenverhältnisse:	Gley-Podsol, GW-Stand 60 bis 130 cm u. GOK
Altlasten:	keine Altlasten bzw. Verdachtsmomente
Immissionsschutz:	Wechselwirkungen mit westlich angrenzender Ortsumgebung K 102 n zu berücksichtigen
Sonstiges:	Oereleer Kanal an nördlicher Plangebietsgrenze zu berücksichtigen

### Städtebauliche Kriterien

Räumliche Lage zum Stadtkern:	Randlage an der südlichen Kernstadt, in Ansätzen bereits besiedelt. Sehr gute Anbindung an südliche Kernstadt
Verkehrliche Erschließung:	Anbindung an örtliches (Alter Kirchweg) und regionales (K 102n) Straßennetz gut umsetzbar
Erreichbarkeit Fuß- und Radwegenetz:	Anbindung an südliche Kernstadt sehr gut über Alter Kirchweg und Käthe-Kollwitz-Straße, ggf. zusätzliche Anbindung über Clara-Rilke-Straße herstellbar
Erreichbarkeit Bahnhof / Bushaltestellen:	mäßig
Erreichbarkeit Bildungseinrichtungen:	zentrale Schuleinrichtungen optimal erreichbar
Erreichbarkeit Freizeiteinrichtungen:	zentrale Sporteinrichtungen optimal erreichbar
Erreichbarkeit Versorgungseinrichtungen:	zentrale Versorgungachse B 74 und nördliche Kernstadt durch Bahnlinie abgetrennt, Erreichbarkeit gegeben (motorisiert über K102n / nicht motorisiert über Käthe-Kollwitz-Straße / beschränkter Übergang am Bahnhof)
Ökologische Empfindlichkeit:	Bedeutung für die Avifauna gegeben, teilweise feuchtes Grünland, Entwässerungsgräben vorhanden



**Abgrenzungsvorschlag**

### **Fachliche Empfehlung Fläche Nr. 5**

Lage unmittelbar angrenzend an den Siedlungszusammenhang, städtebaulich gut zu integrieren. Eignung für Wohnbauflächen gut, Einschränkungen aufgrund der westlich angrenzenden Ortsumgehung.

Es ist davon auszugehen, dass von den 16,1 ha Gesamtfläche grob überschlägig ca. 1,5 bis 2 ha für Abstandflächen (Schallschutz, Eingrünung) von der Ortsumgehung abzuziehen sind. Die restliche Fläche wäre voraussichtlich unter Berücksichtigung des Schallschutzes vollständig als bebaubare Fläche ausweisbar.

Grobkalkulation realisierbarer Wohneinheiten:

Als Wohnbaufläche ca. 11,3 ha realisierbar (bei angenommenem 20%-Abschlag für öffentliche Flächen). Überschlägig angenommene Grundstücksgrößen ab 500 m<sup>2</sup> sowie 2 Wohnungen pro Wohnhaus unterstellt: ca. 450 Wohneinheiten insgesamt.

Grobkalkulation Ausgleichsbedarf:

Ausgleich für Schutzgut Boden:

Überschlägige Annahme Vollversiegelung Verkehrsflächen auf 15 % der Gesamtfläche abzgl. Abstandfläche), Ausgleich Boden 1 : 0,5 entspricht 2,12 ha Ausgleichsbedarf zzgl. maximal zulässige Versiegelung in Wohngebieten 60 % entspricht 6,78 ha, Aus-

gleich Boden 1 : 0,5 ergibt ca. 3,39 ha Ausgleichsbedarf  
In Summe gut 5,5 ha Ausgleichsbedarf für Schutzgut Boden

Ausgleich für Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften:

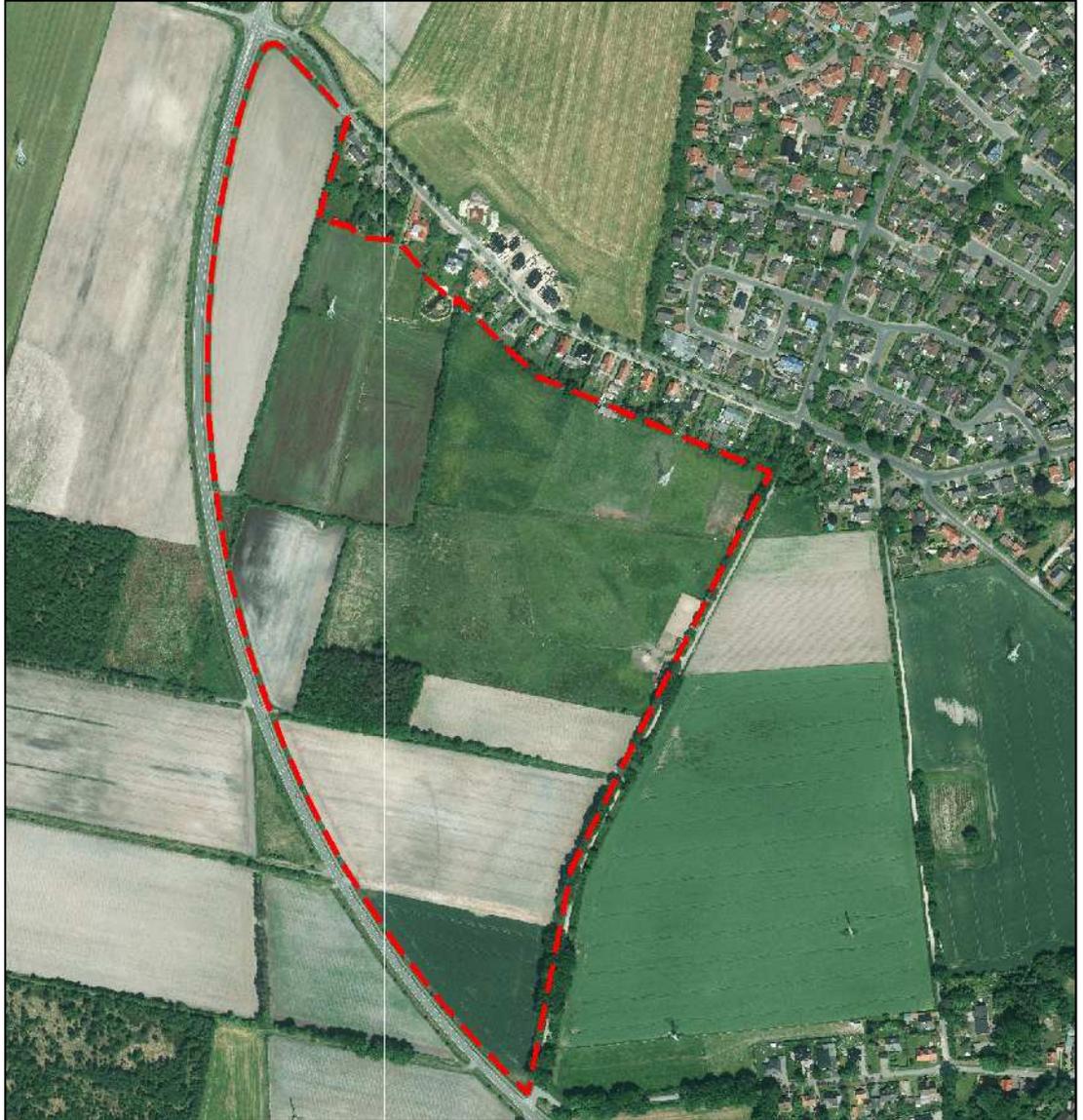
Kein Ausgleichsbedarf bei Intensivnutzung / 1 : 1 - Ausgleich (= ca. 14,1 ha) notwendig  
hochwertigem Grünland

Ausgleichsbedarf in Summe zwischen 5,5 ha und 19,6 ha

Die Fläche sollte aufgrund ihrer Eignung als Wohnbaufläche in den FNP aufgenommen werden.

## 4.6

## Fläche Nr. 6 „Moorweg / K 102“

**Kurzbeschreibung**

Aktuelle Nutzung: überwiegend landwirtschaftliche Nutzung (Beweidung und Ackerbau), teilweise Forstwirtschaft

Größe: 24,93 ha

Lage im Stadtgebiet: Freilandbereich südwestlich der südlichen Kernstadt, Verbindung zur geschlossenen Siedlungsstruktur derzeit lediglich durch die Straßenrandbebauung südlich „Alter Kirchweg“

**Planungsvorgaben**

RROP: Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft, teilweise Vorsorgegebiet für Forstwirtschaft, Elt-Freileitung durchläuft das Gebiet parallel zur nörd-

lichen Grenze; Bauflächen nördlich angrenzend dargestellt, Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung tangiert an der westlichen Grenze, regional bedeutsamer Rad-Wanderweg tangiert an der nördlichen Grenze

LRP:

Karte I Arten und Lebensgemeinschaften: überwiegend Grünland (mesophil bis feucht) mit Kleingehölzen, Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts wenig eingeschränkt, Ziel: vorrangig Erhaltung der Leistungsfähigkeit; südlicher Teilbereich Ackerfläche, Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts eingeschränkt, Ziel: Erhaltung / Verbesserung der Leistungsfähigkeit; Teil eines avifaunistisch wertvollen Bereiches, markanter Einzelbaum im Süden des Gebietes (im Grenzbereich zu Fläche 7)

Karte II Landschaftsbild: Voraussetzungen für das Landschaftserleben bezüglich Teilaspekt Landschaftsbild mäßig eingeschränkt, Ziel: Erhaltung / Verbesserung, im östlichen Bereich bezüglich Teilaspekt Ruhe eingeschränkt, Beeinträchtigung der Erlebniswirksamkeit durch vorhandene Hochspannungsleitung 110 kV

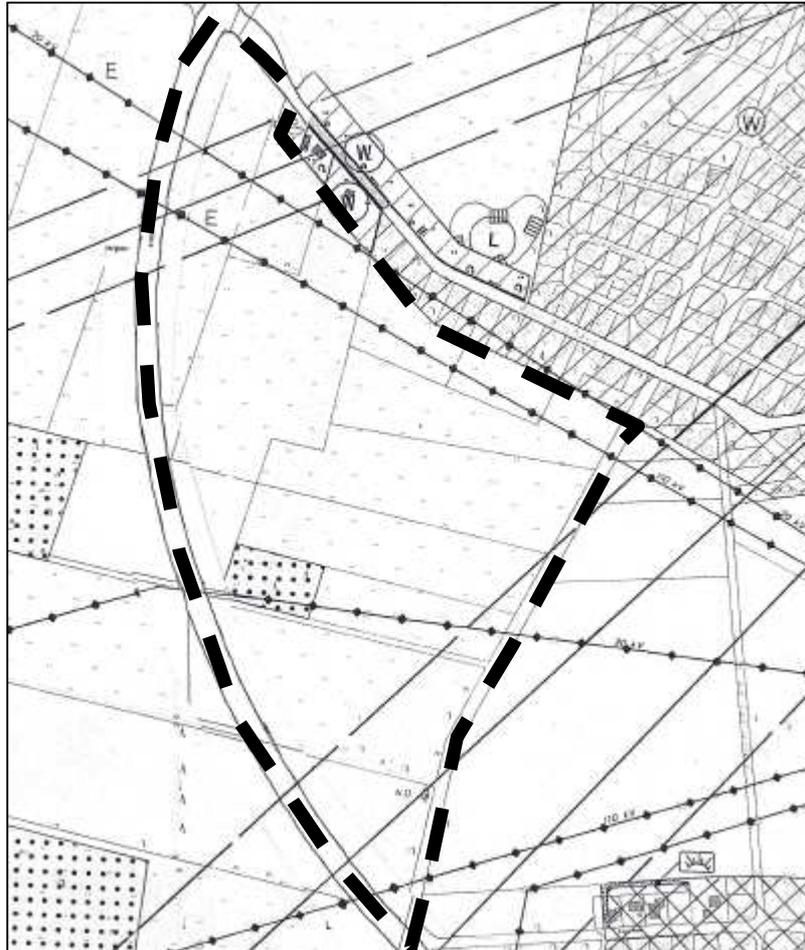
Karte III Schutzgebiete und Schutzobjekte: überwiegend Gebiet, das die Voraussetzungen eines Naturschutzgebietes (NSG) erfüllt, weitflächige Darstellung als Biotop der „Erfassung der für den Naturschutz wertvollen Bereiche in Niedersachsen (landesweite Biotopkartierung); bestehendes Naturdenkmal verzeichnet, zentrale Teilflächen erfasst als Besonders geschützte Biotope und besonders geschütztes Feuchtgrünland

Karte IV Anforderungen an Natur und Landschaft: bzgl. Verkehr im Zusammenhang mit der Trasse der K 102n allgemeine Anforderungen (Behutsamer Einsatz von Auftausalzen, Randstreifenpflege, Ausweitung Gehölzbestand); bzgl. Landwirtschaft Erhalt / Verbesserung des Grünlandbereiches bzw. im Süden Rückführung von Acker in Grünland

Flurbereinigungsverfahren geplant

## Bauleitplanung / sonstige Satzungen

### Flächennutzungsplan / vorbereitende Bauleitplanung



Auszug aus dem rechtswirksamen FNP: Darstellung des Suchraums als Fläche für die Landwirtschaft, nordöstlich angrenzend Wohnbauflächen. Westlich ist der Suchraum eingefasst durch die Verkehrsfläche „K102n“. Hauptversorgungsleitungen (Elektro) durchlaufen den Suchraum entlang seiner nördlichen Grenze, in seinem Zentrum (diese ist nicht mehr vorhanden) sowie im äußersten südlichen Bereich jeweils in Ost-West-Richtung. Der nördliche Teilbereich wird durch eine Richtfunktrasse tangiert. Relativ zentral gelegen ist eine kleinflächige Waldflächendarstellung vorhanden.

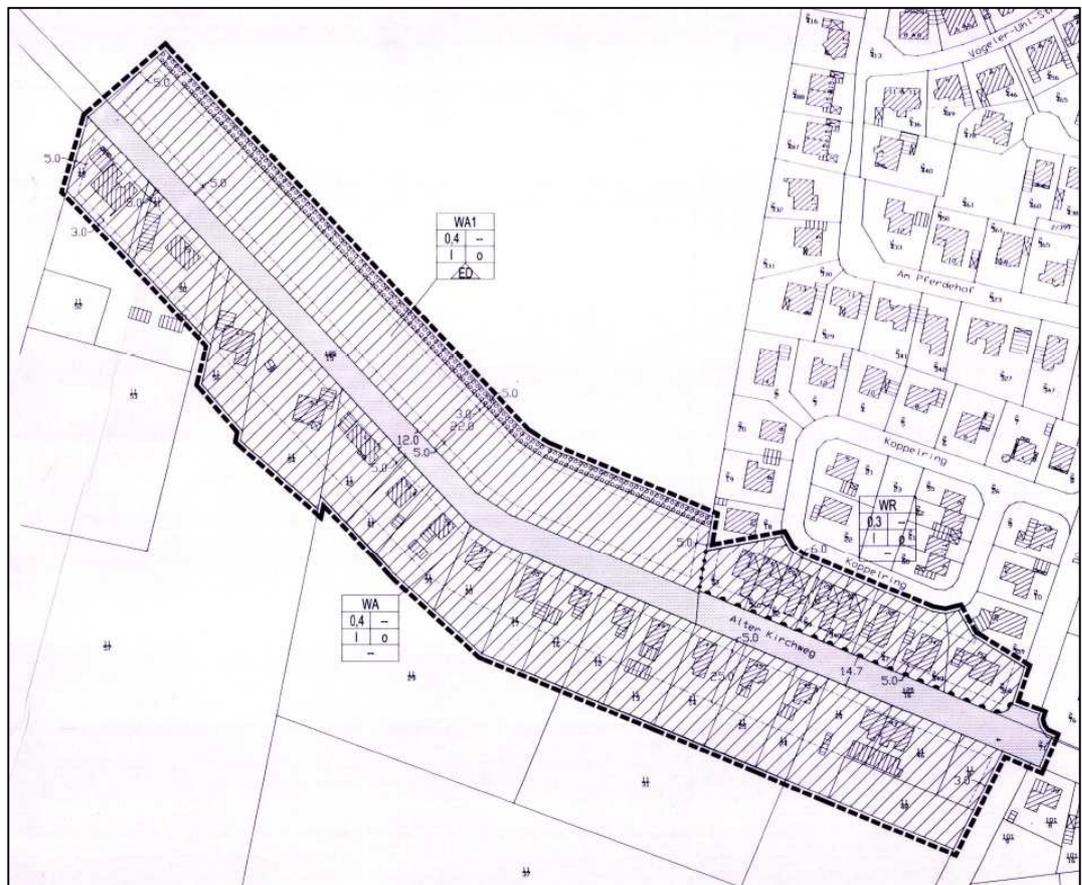
Bebauungsplan Nr. 104 „Alter Kirchweg zwischen Dürerstraße und K 102n“

Der Bebauungsplan grenzt unmittelbar nordöstlich an den Suchraum an. Er wurde am 28.08.2014 rechtskräftig.

Die an den Suchraum angrenzenden Flächen sind als allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt.

Für das Maß der baulichen Nutzung ist festgesetzt: Grundflächenzahl 0,4 (unter Ausschluss von Überschreitungen), ein Vollgeschoss zulässig. Überdies ist die offene Bauweise festgesetzt

Durch Baugrenzen werden zusammenhängende überbaubare Grundstücksflächen definiert, außerhalb derer Nebenanlagen nicht zulässig sind.



Ausschnitt aus dem B-Plan Nr. 104

### Restriktionen

Schutzgebiete / -objekte des Naturschutzes:	Naturdenkmal (Eiche) im südlichen Teilbereich, geschütztes Feuchtgrünland und bes. geschützte Biotope vorhanden
Sonst. Schutzgebiete / -objekte:	keine
Wald:	Teilfläche im zentralen Bereich
Leitungstrassen:	Richtfunktrassen, Hochspannungs-Freileitungen
Bodenverhältnisse:	Podsol; Gley-Podsol, GW-Stand 60 bis 130 cm u. GOK, teilweise Erd-Hochmoor
Altlasten:	keine Altlasten bzw. Verdachtsmomente
Immissionsschutz:	Wechselwirkungen mit westlich umlaufender Ortsumgehung K 102 n zu berücksichtigen

### Städtebauliche Kriterien

Räumliche Lage zum Stadtkern:	städtebaulich mäßig integrierte Lage, durch Ortsumgehung von der offenen Landschaft abgetrennt. Anbindung an südliche Kernstadt über Moorweg / Alter Kirchweg gegeben; schlechte Anbindung an nördliche Kernstadt (Versorgungszentrum)
Verkehrliche Erschließung:	Einbindung in örtliches Wegenetz über Alter Kirchweg gut umsetzbar, Moorweg nicht leistungsfähig (Ausbau notwendig)
Erreichbarkeit Fuß- und Radwegenetz:	Anbindung an südliche Kernstadt gut über Moorweg und Alter Kirchweg
Erreichbarkeit Bahnhof / Bushaltestellen:	mäßig
Erreichbarkeit Bildungseinrichtungen:	zentrale Schuleinrichtungen gut erreichbar
Erreichbarkeit Freizeiteinrichtungen:	zentrale Sporteinrichtungen gut erreichbar
Erreichbarkeit Versorgungseinrichtungen:	mäßig
Ökologische Empfindlichkeit:	erhöhte Empfindlichkeit aufgrund reich strukturierter Fläche: teilw. Moorböden, Waldbestand, kleinteilige Weideflächen, feuchte Bodenstandorte, Naturdenkmal vorhanden



**Abgrenzungsvorschlag**

### **Fachliche Empfehlung Fläche Nr. 6**

Lage innerhalb der Ortsumgebung und damit im Randbereich des Siedlungszusammenhangs, städtebaulich bedingt integrierbar. Eignung für Wohnbauflächenentwicklung aber deutlich eingeschränkt durch bestehende Leitungstrasse und ökologische Empfindlichkeit.

Es ist davon auszugehen, dass von den knapp 25 ha Gesamtfläche grob überschlägig ca. 6 ha für Abstandflächen (Schallschutz, Eingrünung) von der Ortsumgebung abzuziehen sind. Die restliche Fläche wäre nur in Teilen als bebaubare Fläche ausweisbar.

Grobkalkulation maximal realisierbarer Wohneinheiten:

Als Wohnbaufläche (unter Abzug von Abstandflächen und „hochwertigen Flächen“) ca. 13,5 ha realisierbar (bei angenommenem 20%-Abschlag für öffentliche Flächen). Überschlägig angenommene Grundstücksgrößen ab 500 m<sup>2</sup> sowie 2 Wohnungen pro Wohnhaus unterstellt: ca. 540 Wohneinheiten insgesamt.

Grobkalkulation Ausgleichsbedarf:

Ausgleich für Schutzgut Boden:

Überschlägige Annahme Vollversiegelung Verkehrsflächen auf 15 % der umsetzbaren Fläche (ca. 2,5 ha), Ausgleich Boden 1 : 0,5 entspricht 1,28 ha Ausgleichsbedarf  
zzgl. maximal zulässige Versiegelung in Wohngebieten 60 % entspricht ca. 8,1 ha, Ausgleich Boden 1 : 0,5 ergibt ca. 4,05 ha Ausgleichsbedarf  
In Summe knapp 5,33 ha Ausgleichsbedarf für Schutzgut Boden

Ausgleich für Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften:

Umsetzbare Fläche ca. 17 ha, Ansatz mind. 1 : 1 entspricht ca. 17 ha Ausgleichsbedarf

Ausgleichsbedarf in Summe ca. 22,5 ha

Die Fläche sollte mangels Eignung nicht als Wohnbaufläche in den FNP aufgenommen werden.

#### 4.7 Fläche Nr. 7 „Alter Kirchweg / Moorweg“



##### Kurzbeschreibung

- Aktuelle Nutzung: überwiegend intensive landwirtschaftliche Nutzung, Trassenkorridore / Freileitungen
- Größe: 23,4 ha
- Lage im Stadtgebiet: Freilandbereich zwischen den südlichen Kernstadt und der Siedlung Engeo, innerhalb des „Südwestring“ / K 102n gelegen

##### Planungsvorgaben

- RROP: keine Flächendarstellung im Plangebiet; Elt-Leitungen durchlaufen das Gebiet in Richtung NW und SW, Umspannwerk unmittelbar östlich; Bauflächen angrenzend dargestellt in nordöstlicher und südöstlicher Richtung
- LRP: Karte I Arten und Lebensgemeinschaften: Ackerfläche, Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts eingeschränkt, Ziel: Erhaltung / Verbesserung der Leistungsfähigkeit; teilweise avifaunistisch wertvoller Be-

reich, markanter Einzelbaum im Süden des Gebietes (im Grenzbe-  
reich zu Fläche 6)

Karte II Landschaftsbild: Voraussetzungen für das Landschaftserleben  
bezüglich Teilaspekt Landschaftsbild mäßig eingeschränkt, Ziel: Er-  
haltung / Verbesserung, bezüglich Teilaspekt Ruhe eingeschränkt,  
Beeinträchtigung der Erlebniswirksamkeit durch vorhandene Hoch-  
spannungsleitungen 110 kV

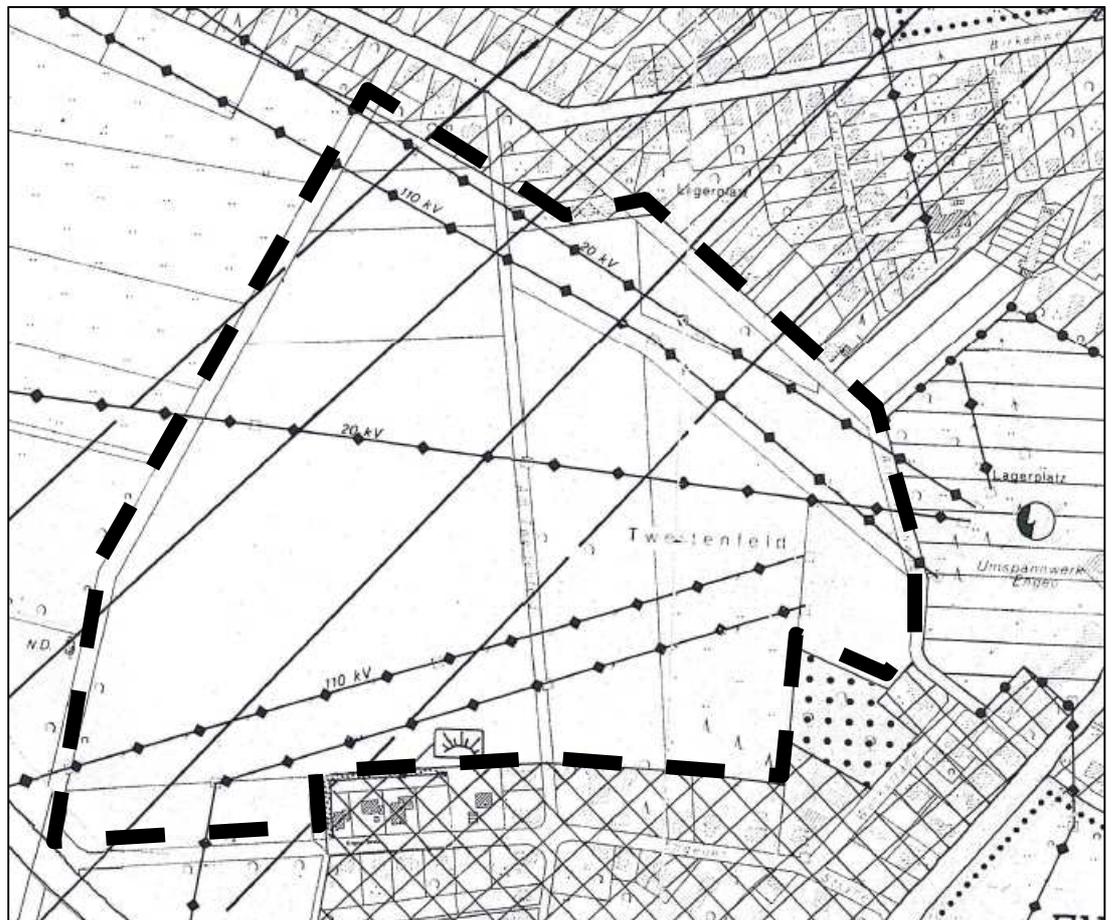
Karte III Schutzgebiete und Schutzobjekte: keine Aussagen

Karte IV Anforderungen an Natur und Landschaft: bzgl. Energiewirt-  
schaft Trassenbündelung im südlichen Bereich anzustreben; bzgl.  
Verkehr im Zusammenhang mit der Trasse der K 102n allgemeine An-  
forderungen (Behutsamer Einsatz von Auftausalzen, Randstreifen-  
pflege, Ausweitung Gehölzbestand); bzgl. Landwirtschaft Erhalt / Ver-  
besserung des Grünlandbereiches bzw. im Süden Rückführung von  
Acker in Grünland sowie vorrangige Maßnahmen zum Boden- und  
Grundwasserschutz

Flurbereinigungsverfahren geplant

## Bauleitplanung / sonstige Satzungen

### Flächennutzungsplan / vorbereitende Bauleitplanung



Auszug aus dem rechtswirksamen FNP: Darstellung des Suchraums als Fläche für die Landwirtschaft. Angrenzende Darstellung im Norden / Nordosten Wohnbauflächen, im Osten Fläche für Versorgungsanlagen (Zweckbestimmung Elektrizität), im Südosten kleinteilige Waldflächendarstellung, südlich anschließend gemischte Bauflächen.

Hauptversorgungsleitungen (Elektro) durchlaufen den Suchraum in mehreren Bereichen, strahlenförmig ausgehend von der „Elektro-Versorgungsfläche“ (Umspannwerk). Richtfunktrassen überlagern große Teile des Suchraums.

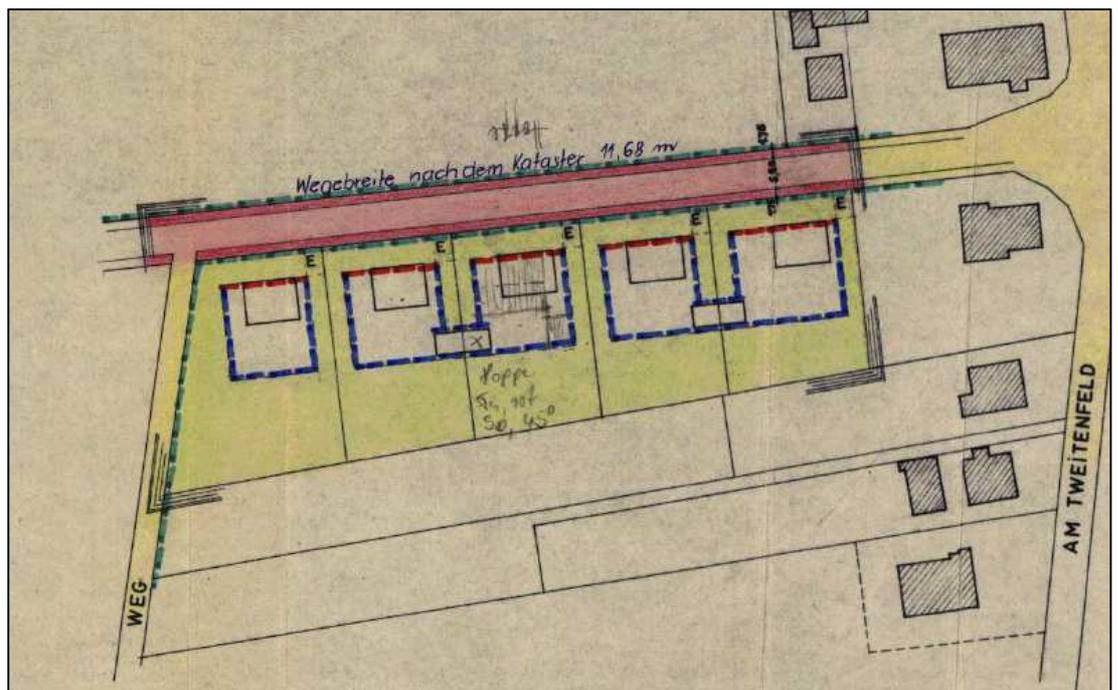
#### Bebauungsplan Nr. 12 „Am Ende der Engeor Straße (Süd)“

Der Bebauungsplan grenzt unmittelbar südlich an den Suchraum an. Er wurde am 15.03.1963 rechtskräftig.

Im Bebauungsplan Nr. 12 ist ein Kleinsiedlungsgebiet (WS) festgesetzt.

Für das Maß der baulichen Nutzung ist festgesetzt: Grundflächenzahl 0,15, ein Vollgeschoss zulässig. Überdies ist die offene Bauweise festgesetzt.

Durch entsprechende Baugrenzen ist die überbaubare Grundstücksfläche in mehrere „Bau-fenster“ aufgeteilt.



Ausschnitt aus dem B-Plan Nr. 12

### Bebauungsplan Nr. 17 „Südlich des Birkenweges“

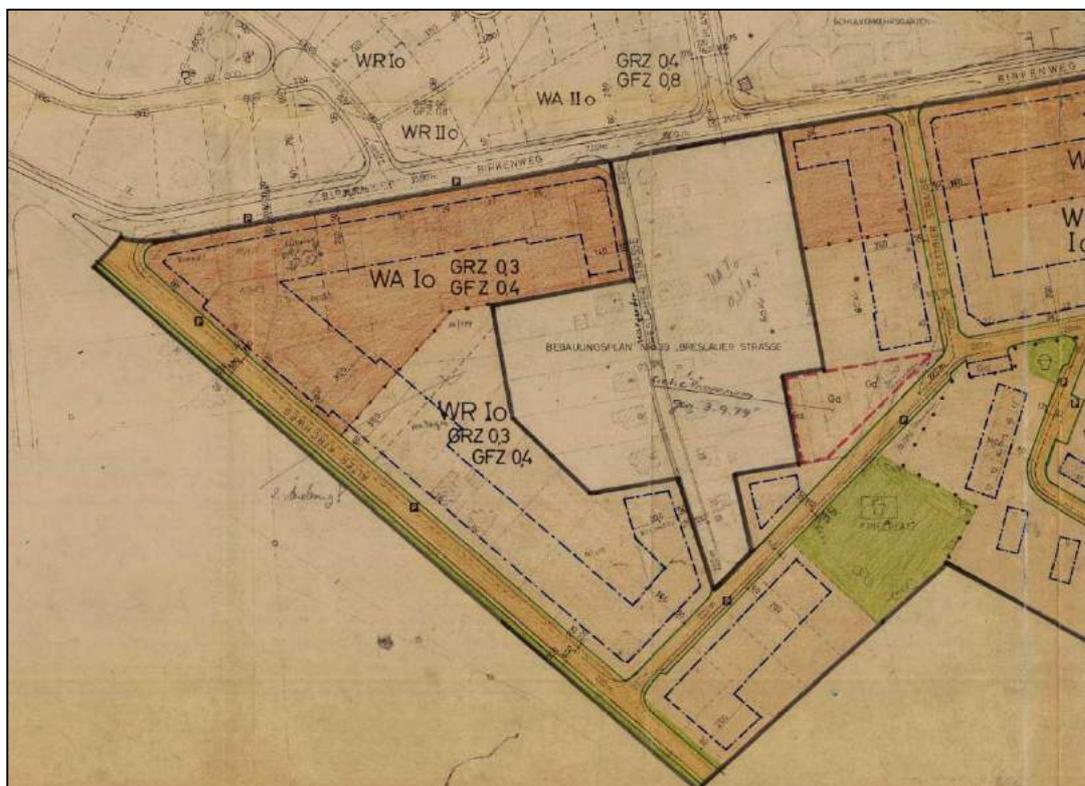
Der Bebauungsplan grenzt nordöstlich an den Suchraum an. Er erlangte Rechtskraft am 07.08.1976 und liegt seit Februar 1986 in der Fassung der 2. Änderung vor.

Für die an den Suchraum angrenzenden Flächen wird teilweise ein reines Wohngebiet (WR), teilweise ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Für das Maß der baulichen Nutzung ist jeweils festgesetzt: Grundflächenzahl 0,3, Geschossflächenzahl 0,4, ein Vollgeschoss zulässig. Überdies ist die offene Bauweise festgesetzt.

Die Mindestgrundstücksgröße beträgt 600 m<sup>2</sup>. Durch Baugrenzen werden zusammenhängende überbaubare Grundstücksflächen definiert.

Zum Suchraum bzw. zur bislang noch offenen Landschaft hin ist eine Straßenverkehrsfläche (nebst begleitenden „Grünstreifen“) festgesetzt, deren Gesamtbreite von 12,25 m zeichnerisch in die Hauptverkehrsfläche, beidseitige Gehwege sowie öffentliche Parkflächen unterteilt wird.



Ausschnitt aus dem B-Plan Nr. 17

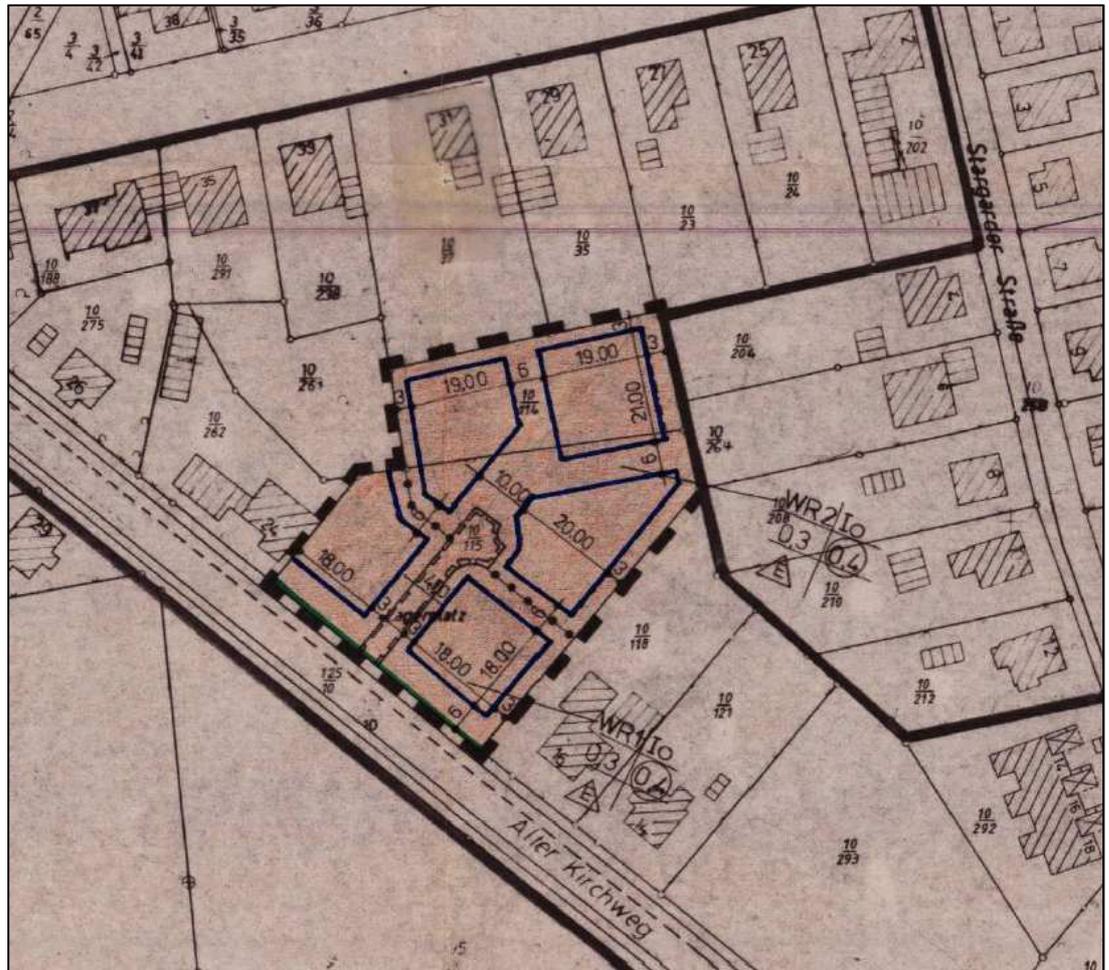
Der Bebauungsplan Nr. 17 hat bislang zwei förmliche Änderungen erfahren. Während die 1. Änderung aufgrund der räumlichen Entfernung für den Suchraum keine Relevanz entfaltet, greift die 2. Änderung einen Bereich auf, der in dem nordöstlich an den Suchraum angrenzenden Bereich gelegen ist.

Die 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 17 erlangte am 28.02.1986 Rechtskraft. Inhalt dieser Änderung ist die Überführung einer im „Ursprungsplan“ nicht überbaubaren Grundstücksfläche „in zweiter Reihe“ in eine der städtebaulichen Ordnung entsprechenden überbaubaren Fläche.

Festgesetzt sind: reines Wohngebiet (WR) mit einer – dem Ursprungsplan entsprechenden – Grundflächenzahl von 0,3 sowie einer Geschossflächenzahl von 0,4. Wie im Ursprungsplan

ist ein Vollgeschoss zulässig und die offene Bauweise festgesetzt. Abweichend vom Ursprungsplan ist festgesetzt, dass nur Einzelhäuser errichtet werden dürfen, welche jeweils maximal zwei Wohnungen aufweisen dürfen.

Die vormals entlang der Erschließungsstraße „Alter Kirchweg“ orientiert Bauzone wurde unterbrochen und durch Änderung der Baugrenzen einzelne kleinere „Baufenster“ definiert. Die Erschließung der in zweiter Reihe gelegenen Baufenster erfolgt über eine Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten, die von der festgesetzten Straßenverkehrsfläche abzweigt.



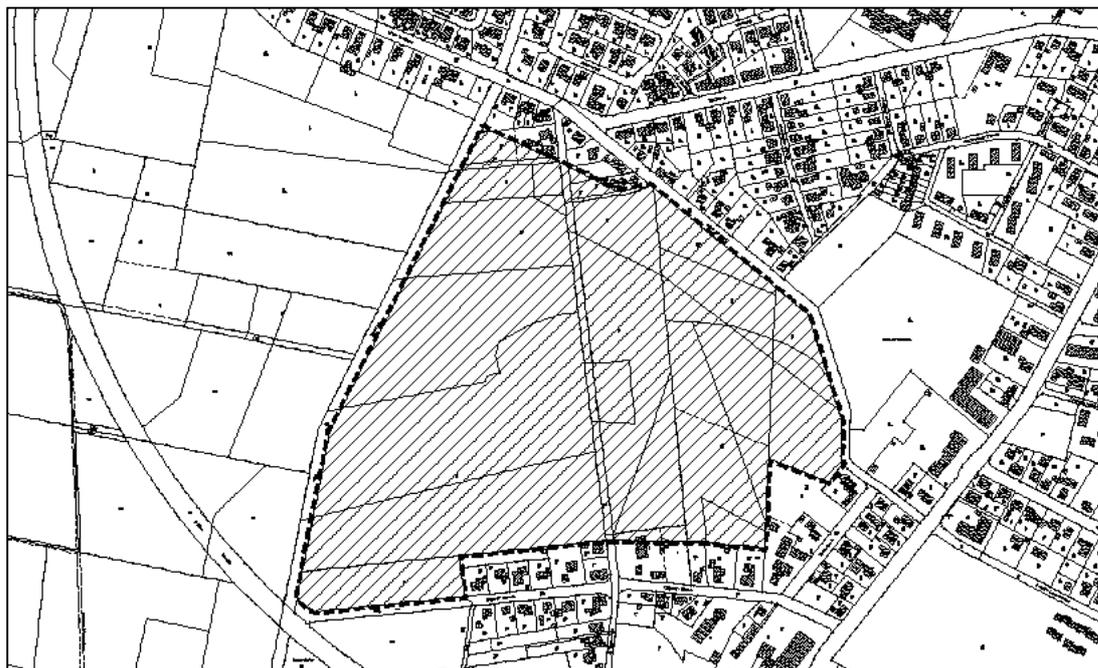
Ausschnitt aus dem B-Plan Nr. 17, 2. Änderung

**Restriktionen**

Schutzgebiete / -objekte des Naturschutzes:	keine
Sonst. Schutzgebiete / -objekte:	keine
Wald:	kleinteilige Waldfläche im Südosten des Plangebietes
Leitungstrassen:	Richtfunktrassen, Hochspannungs-Freileitungen
Bodenverhältnisse:	Podsol
Altlasten:	keine Altlasten bzw. Verdachtsmomente
Immissionsschutz:	Wechselwirkungen mit südwestlich angrenzender Ortsumgehung K 102 n sowie östlich angrenzendem Umspannwerk zu berücksichtigen

**Städtebauliche Kriterien**

Räumliche Lage zum Stadtkern:	gute Anbindung an südliche Kernstadt über Moorweg / Am Zweitenfeld / Alter Kirchweg; schlechte Anbindung an nördliche Kernstadt (Versorgungszentrum)
Verkehrliche Erschließung:	Einbindung in örtliches Wegenetz über Alter Kirchweg gut umsetzbar, Moorweg und Am Zweitenfeld nicht leistungsfähig (Ausbau notwendig)
Erreichbarkeit Fuß- und Radwegenetz:	Anbindung an südliche Kernstadt gut über Moorweg / Am Zweitenfeld
Erreichbarkeit Bahnhof / Bushaltestellen:	mäßig bis gut
Erreichbarkeit Bildungseinrichtungen:	zentrale Schuleinrichtungen gut erreichbar
Erreichbarkeit Freizeiteinrichtungen:	zentrale Sporteinrichtungen gut erreichbar
Erreichbarkeit Versorgungseinrichtungen:	mäßig
Ökologische Empfindlichkeit:	Bedeutung für die Avifauna gegeben, Gehölze im Südwesten



**Abgrenzungsvorschlag**

### **Fachliche Empfehlung Fläche Nr. 7**

Lage eingebettet in Siedlungsrandlage, städtebaulich grundsätzlich integrierbar. Eignung für Wohnbauflächen teilweise eingeschränkt durch Leitungstrassen, Emissionen vom Umspannwerk und zu ertüchtigende Erschließung.

Es ist davon auszugehen, dass von den 23,4 ha Gesamtfläche grob überschlägig bis zu 6,3 ha für freizuhaltende Freileitungsschutzbereiche und Emissionsschutzabstand zum Umspannwerk abzuziehen wären. Die restliche Fläche wäre voraussichtlich nahezu vollständig als bebaubare Fläche ausweisbar, wobei bedingt durch die Trassenverläufe eine Straßenrandbebauung südlich Alter Kirchweg, ggf. eine erweiterte Straßenrandbebauung nördlich der Engeor Straße sowie ein zentraler, von den geschlossenen Siedlungsflächen durch die Trassenkorridore der Freileitungen deutlich abgesetzter Bereich entstehen würden. Aufgrund weiterer aktuell vorliegender Planverfahren zur Schaffung technischer Erschließungsanlagen (hier: Funkmast) in diesem Bereich ist die Eignung als attraktive Wohnbaufläche deutlich eingeschränkt.

Grobkalkulation realisierbarer Wohneinheiten:

Als Wohnbaufläche ca. 13,7 ha realisierbar (bei angenommenem 20%-Abschlag für öffentliche Flächen). Überschlägig angenommene Grundstücksgrößen ab 500 m<sup>2</sup> sowie 2 Wohnungen pro Wohnhaus unterstellt: ca. 540 Wohneinheiten insgesamt.

Grobkalkulation Ausgleichsbedarf:

Ausgleich für Schutzgut Boden:

Überschlägige Annahme Vollversiegelung Verkehrsflächen auf 15 % der Gesamtfläche (abzüglich Schutzstreifen) entspricht ca. 2,56 ha, Ausgleich Boden 1 : 0,5 entspricht 1,28 ha Ausgleichsbedarf

zzgl. maximal zulässige Versiegelung in Wohngebieten 60 % entspricht 8,22 ha, Aus-

gleich Boden 1 : 0,5 ergibt ca. 4,11 ha Ausgleichsbedarf  
In Summe knapp 5,4 ha Ausgleichsbedarf für Schutzgut Boden

Ausgleich für Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften:

Kein Ausgleichsbedarf für intensiv genutzte Flächen; Einzel-Strukturen (Wegebegleitgrün, Einzelbäume) ggf. gesondert kompensationspflichtig, Kartierung nötig

Ausgleichsbedarf mind. 5,4 ha

Von der untersuchten Fläche sollte der südlich des Alten Kirchweg gelegene Bereich bis zum Freihaltebereich der dortigen Freileitung und unter Berücksichtigung etwaiger Emissionen durch das Umspannwerk als Wohnbaufläche in den FNP aufgenommen werden. Es ergibt sich hierdurch eine Straßenrandbebauung mit einer Grundstückstiefe von ca. 30 bis 40 m. Realisierbar wären in diesem Fall voraussichtlich 10 bis 12 Baugrundstücke mit ca. 20 Wohneinheiten.

Vor dem Hintergrund der Erschließungskosten und der „Zergliederung“ durch die Freileitungen scheint eine weitere Baulandentwicklung in diesem Bereich nicht angezeigt.

#### 4.8 Fläche Nr. 8 „Östlich Alter Kirchweg“



##### Kurzbeschreibung

- Aktuelle Nutzung: Grünlandbrache in extensiver Nutzung, teilweise Pioniergehölze
- Größe: ca. 0,88 bis 1,79 ha
- Lage im Stadtgebiet: Teil der Siedlungsstruktur der südlichen Kernstadt, Randlage am Übergang zur freien Landschaft

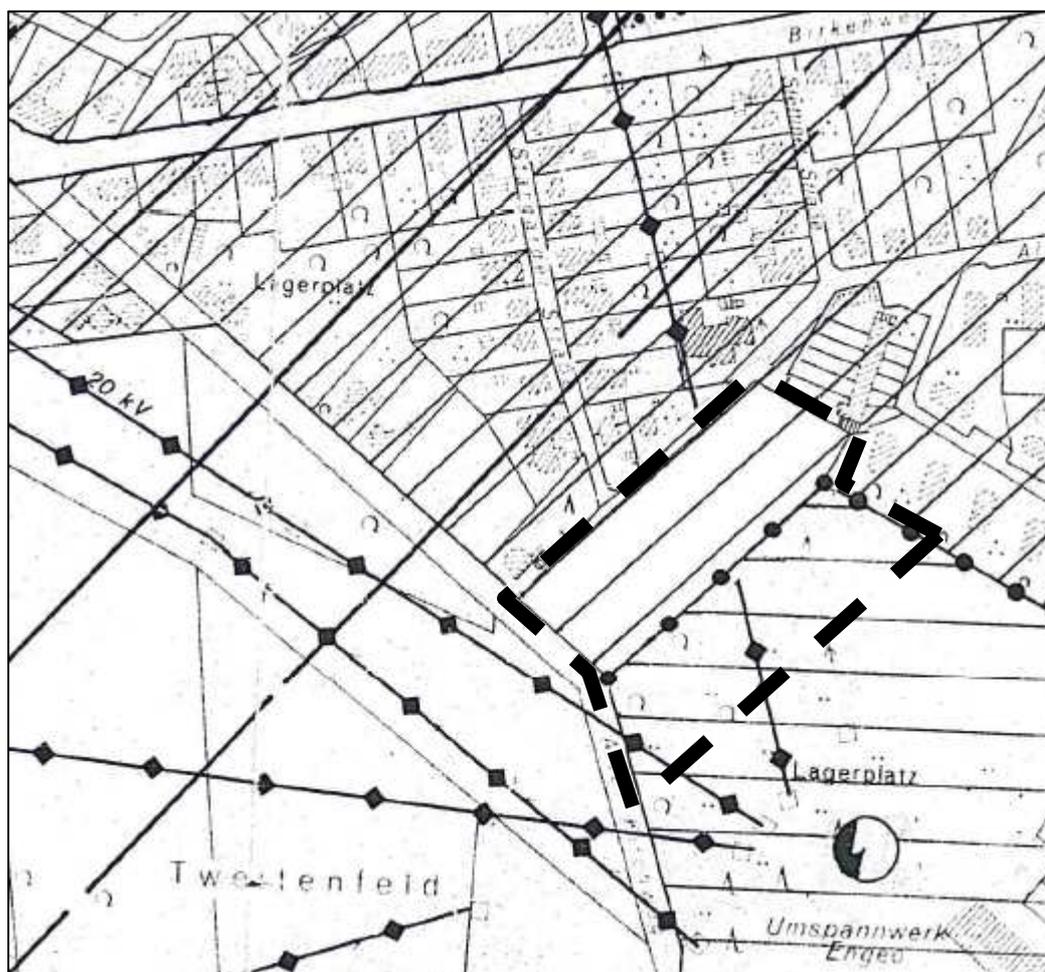
##### Planungsvorgaben

- RROP: Darstellung als „im FNP ausgewiesene Baufläche“, Elt-Leitungen tangieren das Gebiet entlang der südwestlichen Grenze, Umspannwerk unmittelbar südöstlich angrenzend
- LRP: Karte I Arten und Lebensgemeinschaften: Siedlungsbereich, Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts stark eingeschränkt, Ziel: Verbesserung der Leistungsfähigkeit
- Karte II Landschaftsbild: Beeinträchtigung der Erlebniswirksamkeit durch Umspannwerk im näheren räumlichen Umfeld
- Karte III Schutzgebiete und Schutzobjekte: keine Aussagen
- Karte IV Anforderungen an Natur und Landschaft: allgemeine Anforderungen an Siedlung, Industrie und Gewerbe (von Bebauung auszunehmen sind Bereiche mit hoher / sehr hoher Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften, für das Landschaftserleben bedeutsame Bereiche, für Klimaausgleich, Bodenschutz, Wasserhaushalt beson-

ders bedeutsame Bereiche, Waldabstandsflächen, Überschwemmungsflächen, bedeutende innerörtliche Freiräume)

### Bauleitplanung / sonstige Satzungen

#### Flächennutzungsplan / vorbereitende Bauleitplanung



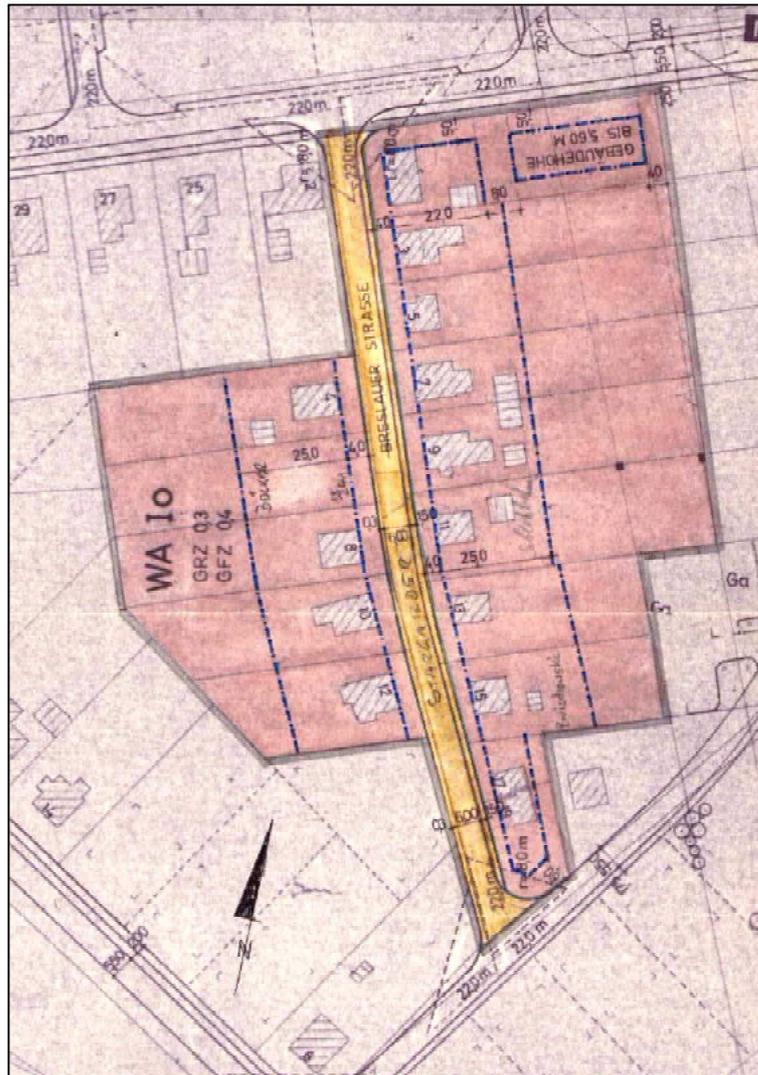
Auszug aus dem rechtswirksamen FNP: Darstellung des Suchraums etwa zu gleichen Anteilen als Wohnbaufläche und Fläche für Versorgungsanlagen (Elektrizität). Die Wohnbauflächen setzen sich nach Nordwesten, Norden und Nordosten weiter fort. Die Versorgungsfläche ist Teil der Betriebsfläche des südöstlich gelegenen Umspannwerks. Westlich, südwestlich und südlich des Suchraums sind landwirtschaftliche Flächen dargestellt.

Im östlichen Teil des Suchraums, welcher als „Versorgungsfläche“ dargestellt ist, sind zwei Hauptversorgungsleitungen dargestellt, von denen eine (20 kV-Stromleitung) den Suchraum im äußersten Süden durchläuft und die andere (60 kV-Stromleitung) in Richtung Norden verläuft, innerhalb des Suchraums aber nur lückenhaft dargestellt ist.

### Bebauungsplan Nr. 39 „Breslauer Straße“

Der Bebauungsplan grenzt nordwestlich an den Suchraum an. Er erlangte am 09.04.1969 Rechtskraft.

Für die an den Suchraum angrenzenden Flächen wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung ist festgesetzt mit einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschossflächenzahl 0,4. Es ist maximal ein Vollgeschoss zulässig und die offene Bauweise ist festgesetzt. Durch Baugrenzen werden zusammenhängende überbaubare Grundstücksflächen (straßenorientiert Bauzonen) definiert.



Ausschnitt aus dem B-Plan Nr. 39

### Bebauungsplan Nr. 17 „Südlich des Birkenweges“

Der Bebauungsplan bezieht den nordwestlichen Teil des Suchraums ein. Er erlangte Rechtskraft am 07.08.1976 und liegt seit Februar 1986 in der Fassung der 2. Änderung vor.

Der Suchraum sowie dessen unmittelbar nördlich / nordwestlich angrenzenden Flächen sind als reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. Für das Maß der baulichen Nutzung ist jeweils festgesetzt: Grundflächenzahl 0,3, Geschossflächenzahl 0,4, ein Vollgeschoss zulässig. Überdies ist die offene Bauweise festgesetzt.

Die Mindestgrundstücksgröße beträgt 600 m<sup>2</sup>. Durch Baugrenzen werden zusammenhängende überbaubare Grundstücksflächen (Bauzonen) definiert.

Im äußersten Norden des Suchraums ist durch den Bebauungsplan eine Grünfläche der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt. Hieran nordöstlich anschließend ist ein reines Wohngebiet mit einer höheren städtebaulichen Dichte festgesetzt (Grundflächenzahl 0,4, Geschossflächenzahl 0,8, Zweigeschossigkeit zwingend festgesetzt). In jenem Bereich sind keine zusammenhängenden Bauzonen, sondern einzelne „Baufenster“ festgesetzt. Auch in diesem Bereich gilt die Mindestgrundstücksgröße von 600 m<sup>2</sup>.

Der Suchraum wird nach Südwesten und Nordwesten hin durch großzügig festgesetzte Straßenverkehrsfläche eingefasst.



Ausschnitt aus dem B-Plan Nr. 17

Der Bebauungsplan Nr. 17 hat bislang zwei förmliche Änderungen erfahren. Während die 2. Änderung aufgrund der räumlichen Entfernung für den Suchraum keine Relevanz entfaltet, greift die 1. Änderung einen Bereich auf, der in dem nordöstlich an den Suchraum angrenzenden Bereich gelegen ist.

Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 17 aus dem Jahre 1978 ist die Überführung einer im „Ursprungsplan“ explizit als Bereich für Garagen festgesetzten Fläche in eine der städtebaulichen Ordnung entsprechend überbaubaren Fläche.

Festgesetzt ist: allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer Grundflächenzahl von 0,4 sowie einer abgestuften Zulässigkeit der maximalen zulässigen Anzahl von Vollgeschossen. Die Geschossflächenzahl ist - abgestimmt auf die Bereich mit der unterschiedlichen Anzahl zulässiger Vollgeschosse - mit 0,5 (für 1-geschossige Bauweise) bzw. 0,8 (für 2-Geschossige Bauweise) festgesetzt.





### **Fachliche Empfehlung Fläche Nr. 8**

Sehr gut in den Siedlungszusammenhang integrierte Lage.

Sehr gute Eignung für Wohnbauflächen bei sorgfältiger Vermeidung potenzieller Immissionskonflikte mit angrenzend ausgeübter Gewerbenutzung / Umspannwerk.

Von den 1,79 ha Gesamtfläche wäre (unter Einhaltung eines adäquaten Emissionsschutzabstandes) etwa 1,2 ha als bebaubare Fläche ausweisbar, von denen bislang ca. 0,8 ha im FNP als Wohnbaufläche dargestellt sind.

Grobkalkulation realisierbarer Wohneinheiten:

Bei Verzicht auf den derzeit festgesetzten Spielplatz /Umwidmung als Wohnbaufläche ca. 0,96 ha realisierbar (bei angenommenem 20%-Abschlag für öffentliche Flächen). Überschlägig angenommene Grundstücksgrößen ab 500 m<sup>2</sup> sowie 2 Wohnungen pro Wohnhaus unterstellt: ca. 38 Wohneinheiten insgesamt.

Grobkalkulation Ausgleichsbedarf:

Bestehendes Baurecht auf ca. 0,5 ha durch rechtswirksamen B-Plan (kein Ausgleich notwendig).

Ausgleich für Schutzgut Boden:

Überschlägige Annahme Vollversiegelung Verkehrsflächen auf 0,1 ha, Ausgleich Boden 1 : 0,5 entspricht 0,05 ha Ausgleichsbedarf

zzgl. maximal zulässige Versiegelung auf ca. 0,7 ha neu hinzukommenden Wohngebietsflächen 60 % entspricht 0,42 ha, Ausgleich Boden 1 : 0,5 ergibt ca. 0,21 ha Ausgleichsbedarf

In Summe knapp 0,26 ha Ausgleichsbedarf für Schutzgut Boden

Ausgleich für Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften:

Umsetzbare (noch nicht festgesetzte) Fläche, Ansatz 1 : 1 entspricht ca. 0,7 ha Ausgleichsbedarf

Ausgleich für Wald: sofern Pioniergehölze als „Wald im Sinne des NWaldLG“ anzusprechen sind gesonderter Ausgleich erforderlich. Vertiefte Betrachtung notwendig.

Ausgleichsbedarf ca. 1 ha zzgl. ggf. Ersatzaufforstung

Der im FNP als Wohnbaufläche dargestellte Bereich sollte um einen emissionstechnisch nicht kritischen Bereich erweitert werden. Zur Umsetzung als Wohnbaufläche - bei Berücksichtigung der verkehrlichen Erschließung - sehr gut geeignet.

#### 4.9 Fläche Nr. 9 „Vörder Feld Nord“



##### Kurzbeschreibung

- Aktuelle Nutzung: überwiegend landwirtschaftliche Nutzung
- Größe: ca. 22,63 ha
- Lage im Stadtgebiet: Freilandbereich östlich der Kernstadt am Rand der Stadterweiterung Ost, von der Kernstadt durch die Oste-Niederung getrennt.

##### Planungsvorgaben

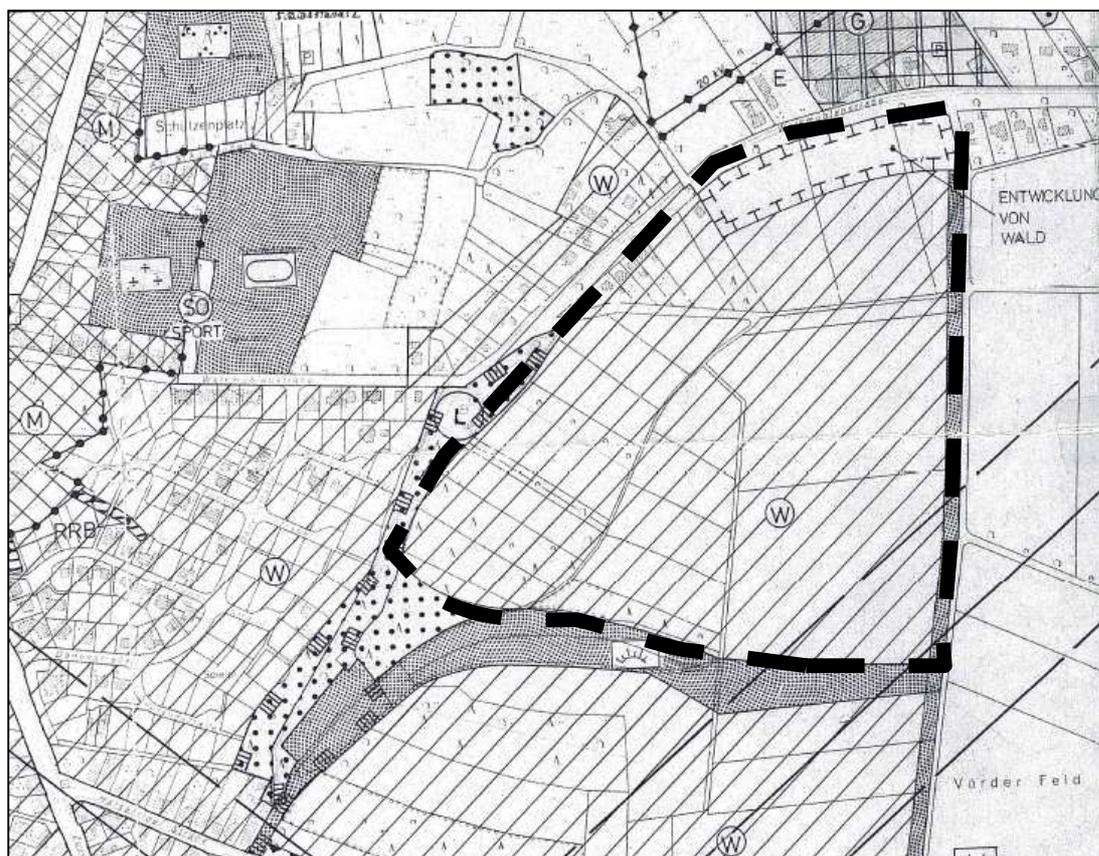
- RROP: Darstellung als „im FNP ausgewiesene Baufläche“, regional bedeutender Rad-Wanderweg tangiert an der nördlichen Grenze
- LRP: Karte I Arten und Lebensgemeinschaften: überwiegend Siedlungsbereich, Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts eingeschränkt, Ziel: Erhaltung / Verbesserung der Leistungsfähigkeit; nördlicher Teilbereich mesophiles / sonstiges Grünland, Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts mäßig eingeschränkt, Ziel: Erhaltung / Verbesserung der Leistungsfähigkeit
- Karte II Landschaftsbild: keine Aussagen

Karte III Schutzgebiete und Schutzobjekte: westlich angrenzend ist ein bestehendes LSG dargestellt (LSG 97)

Karte IV Anforderungen an Natur und Landschaft: allgemeine Anforderungen an Siedlung, Industrie und Gewerbe (von Bebauung ausgenommen sind Bereiche mit hoher / sehr hoher Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften, für das Landschaftserleben bedeutsame Bereiche, für Klimaausgleich, Bodenschutz, Wasserhaushalt besonders bedeutsame Bereiche, Waldabstandsflächen, Überschwemmungsflächen, bedeutende innerörtliche Freiräume);  
Erhalt des innerörtlichen Freiraumes, Förderung naturnaher Elemente

### Bauleitplanung / sonstige Satzungen

#### Flächennutzungsplan / vorbereitende Bauleitplanung



Auszug aus dem rechtswirksamen FNP:

Darstellung des Suchraums vorwiegend als Wohnbaufläche sowie teilweise als „Fläche für Maßnahmen für zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ mit der Zielformulierung „Entwicklung von Wald“.

Der Suchraum wird nach Nordwesten hin eingegrenzt durch eine Straßenverkehrsfläche, in deren Anschluss sich Gewerbeflächendarstellungen (im äußersten Norden) und Wohnbauflächendarstellungen befinden. Nach Westen hin finden sich „Flächen für Wald“, welche teilweise als „Schutzgebiet im Sinne des Naturschutzrecht“ als Landschaftsschutzgebiet ge-

kennzeichnet sind und in deren Anschluss sich weitere großflächige Wohnbauflächendarstellungen befinden. Nach Süden und Osten hin wird der Suchraum durch lineare Grünlandflächendarstellungen (Zweckbestimmung Eingrünung zur freien Landschaft / Grünverbindung) begrenzt, wobei im weiteren südlichen Anschluss weitere Wohnbauflächen dargestellt sind, während im weiteren östlichen Anschluss Flächen für die Landwirtschaft liegen, die den Übergang in die freie (Kultur-)Landschaft markieren.

### Bebauungsplan Nr. 3 „Zevener Straße / Trift“

Der Bebauungsplan grenzt westlich an den Suchraum an. Er wurde am 28.03.1984 genehmigt und liegt seit dem 07.07.1999 in der rechtswirksamen Fassung der 2. Änderung vor.

In dem ursprünglichen Bebauungsplan wurden allgemeine und reine Wohngebiete (WA / WR) festgesetzt. Zusätzlich wurden strukturierende Festsetzungen zur Grünordnung sowie zur Oberflächenentwässerung (Regenrückhaltebecken) festgesetzt. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sehen eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,5 vor, wobei maximal ein Vollgeschoss zulässig ist und nur Einzel- und Doppelhäuser entstehen dürfen. In den reinen Wohngebieten dürfen nur 2 Wohnungen pro Gebäude errichtet werden. Durch Baugrenzen werden zusammenhängende überbaubare Grundstücksflächen (Bauzonen) definiert, außerhalb derer Nebenanlagen nicht zulässig sind. Die Oberkante der Erdgeschossfußbodenhöhe der Gebäude ist mit mind. 0,3 m und max. 0,5 m über Fahrhahnoberkante festgesetzt.



**Ausschnitt aus dem B-Plan Nr. 3**

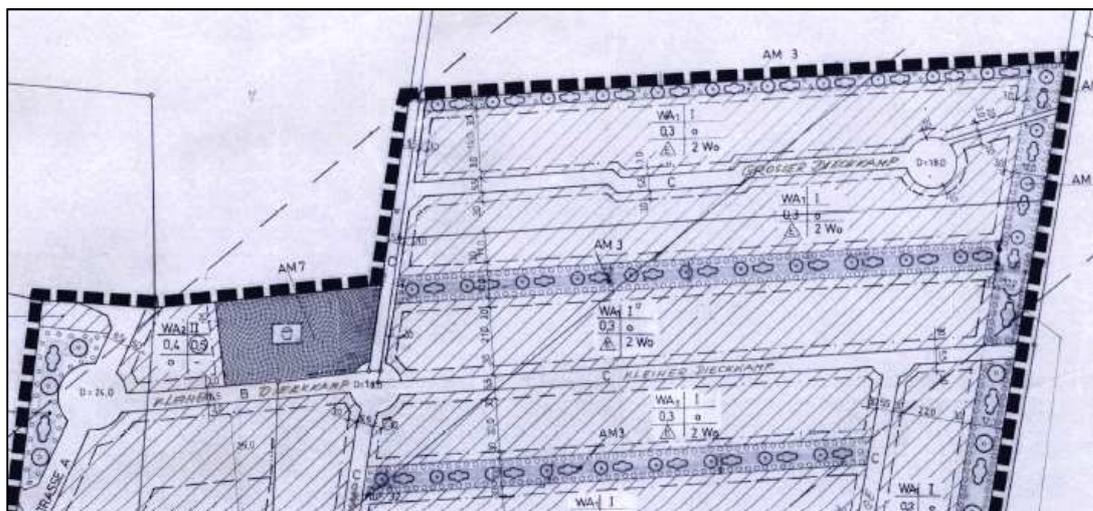
Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 war die Festsetzung der Erschließungsstraßen, welche bis dahin lediglich als Straßenverkehrsflächen festgesetzt waren, als „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung / verkehrsberuhigter Bereich“.

Gegenstand der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 war die Festsetzung einer maximal zulässigen Anzahl von 2 Wohnungen pro Einzelhaus bzw. 1 Wohnung pro Doppelhaushälfte auf verschiedenen, über das gesamte Plangebiet verteilten Grundstücken.

#### Bebauungsplan Nr. 80 „Vörder Feld – Süd I“

Der Bebauungsplan grenzt südlich an den Suchraum an. Er wurde am 27.02.1998 rechts-wirksam und liegt seit dem 03.03.2000 in der rechtswirksamen Fassung der 2. Änderung vor.

In dem ursprünglichen Bebauungsplan wurden vornehmlich allgemeine Wohngebiete (WA) sowie strukturierende Grünlandflächen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung ist gestaffelt festgesetzt. So weisen die der Kernstadt zugewandten Bereiche eine Grundflächenzahl von 0,4 und die nach Osten (zur freien Landschaft) ausgerichteten Bereiche eine Grundflächenzahl von 0,3 auf. Die Bauweise ist überwiegend als offene Bauweise mit maximal einem Vollgeschoss festgesetzt, wobei zumeist ausschließlich Einzelhäuser mit maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig sind. Durch Baugrenzen werden zusammenhängende überbaubare Grundstücksflächen (straßenorientiert Bauzonen) definiert. Parallel zur südlich verlaufenden Harsefelder Straße (L 123) wurden zudem Festsetzungen zum Schallschutz getroffen. Mittels örtlicher Bauvorschrift wurden eine Mindest-Dachneigung von 30 Grad sowie eine Gebäude-Sockelhöhe (Oberkante Erdgeschossfußboden) von mind. 0,2 m und max. 0,4 m über Fahr-bahnoberkante festgesetzt.



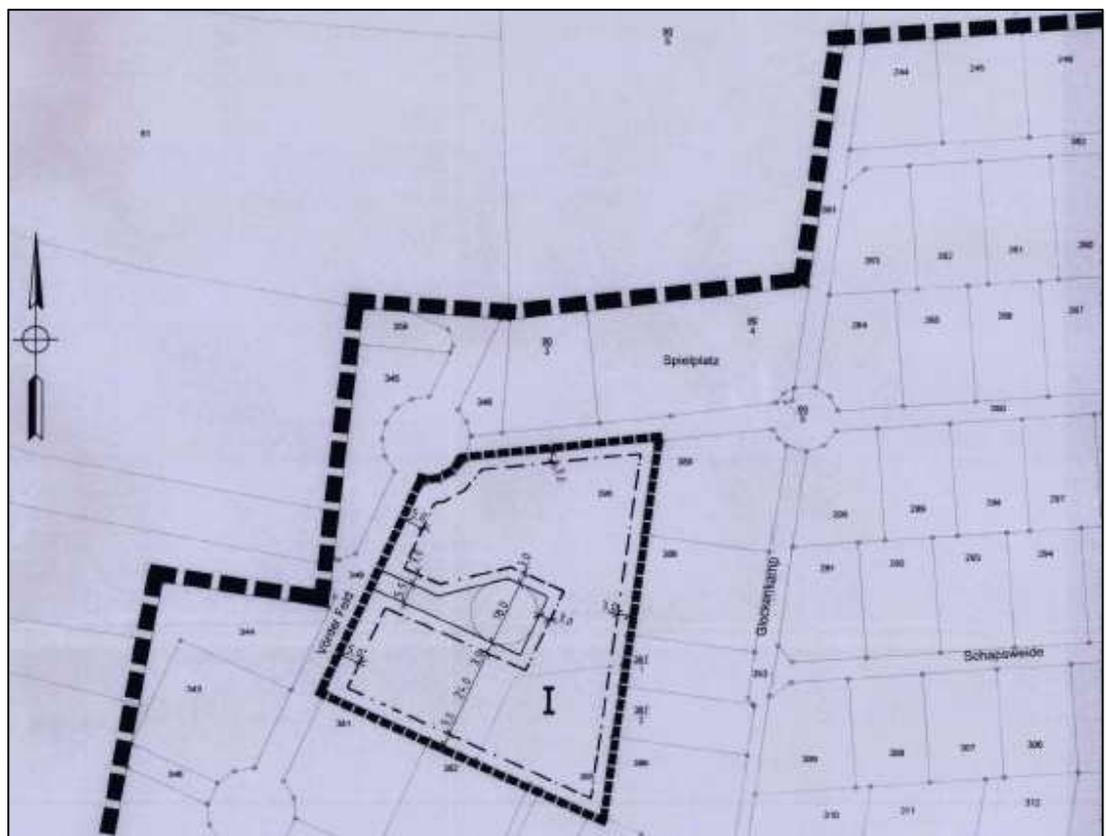
Ausschnitt aus dem B-Plan Nr. 80 (nördlicher Teilbereich)

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80 wurden die Bereiche, in denen eine bis zu 2-geschossige Bauweise zulässig ist, räumlich weiter reduziert und untergeordnete Änderungen in Bezug auf die Erschließung eines Baugrundstücks im südöstlichen Bereich vorgenommen.



Ausschnitt aus dem B-Plan Nr. 80, 1. Änderung

Auch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80 beinhaltet die Reduzierung jener Bereiche, in denen eine bis zu 2-geschossige Bauweise zulässig ist sowie eine Anpassung der Erschließung einzelner Baugrundstück (im westlichen Bereich des Bebauungsplans).



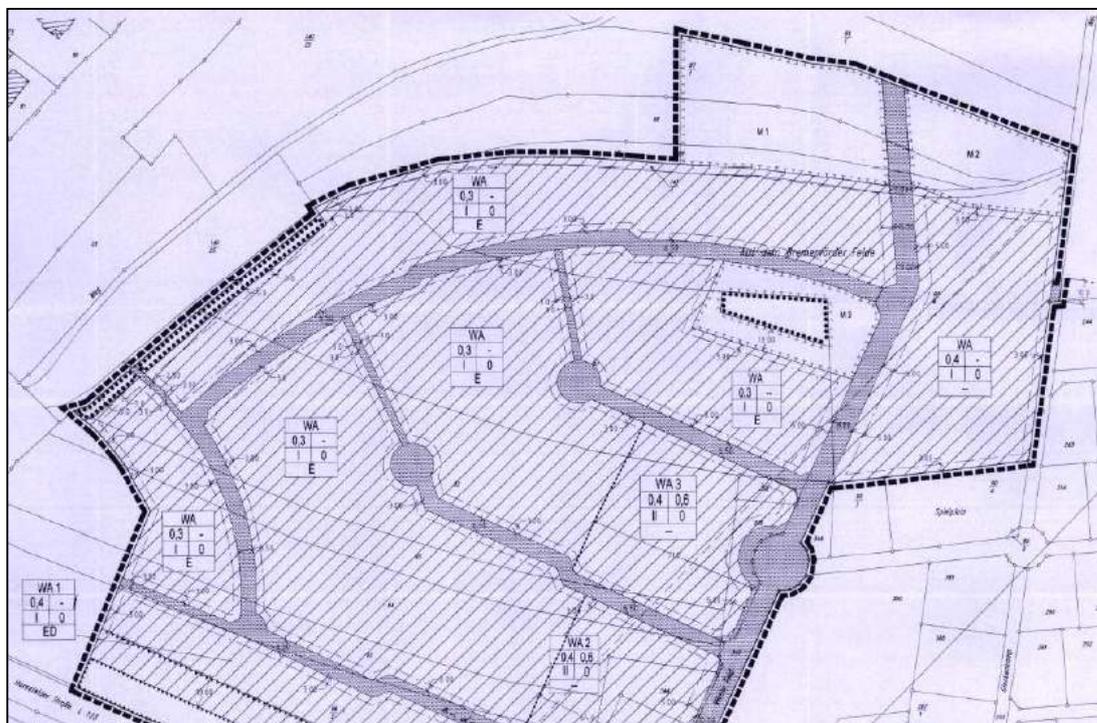
Ausschnitt aus dem B-Plan Nr. 80, 2. Änderung

### Bebauungsplan Nr. 87 „Vörder Feld – Süd II“

Der Bebauungsplan grenzt südwestlich an den Suchraum an und bildet den städtebaulichen Lückenschluss zwischen den Bebauungsplänen Nr. 3 „Zevener Straße / Trift“ und Nr. 80 „Vörder Feld – Süd I“. Er wurde am 03.03.2000 rechtswirksam.

In dem Bebauungsplan wurden vornehmlich allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. Zur „Trift“ als geschützten Landschaftsbestandteil und zur offenen Landschaft hin wurden Pflanzflächen bzw. Flächen für Maßnahmen zu Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung ist bestimmt durch eine differenzierte Festsetzung der Grundflächenzahl (0,3 im westlichen, 0,4 im östlichen Bereich). Auch die Geschossflächenzahl sowie die Zahl der zulässigen Vollgeschosse ist differenziert festgesetzt, wobei weit überwiegend nur ein Vollgeschoss und auf einzelnen, an der zentralen Erschließungsstraße gelegenen Flächen zwei Vollgeschosse bei einer Geschossflächenzahl von 0,6 zulässig sind. Die Überschreitung der Geschossflächenzahl wurde auf max. 0,2 bei Mittelhäusern beschränkt. Die Bauweise ist im gesamten Plangebiet als offene Bauweise festgesetzt, wobei in den Bereichen mit einer GRZ von 0,3 ausschließlich Einzelhäuser und in dem der Harsefelder Straße zugewandten Bereich WA 1 auch Doppelhäuser zulässig sind. In jenen Bereichen, in denen nur ein Vollgeschoss zulässig ist, dürfen zudem nur 2 Wohnungen pro Wohngebäude bzw. nur eine Wohnung pro Doppelhaushälfte entstehen. Durch Baugrenzen werden zusammenhängende überbaubare Grundstücksflächen (straßenorientiert Bauzonen) definiert, wobei Nebenanlagen entlang der Erschließungsstraßen nur innerhalb dieser Bauzonen zulässig sind. Parallel zur südlich verlaufenden Harsefelder Straße (L 123) wurden zudem Festsetzungen zum Schallschutz getroffen.

Mittels örtlicher Bauvorschrift wurden eine Mindest-Dachneigung von 30 Grad sowie eine Gebäude-Sockelhöhe (Oberkante Erdgeschossfußboden) von mind. 0,2 m und max. 0,6 m über Fahrbahnoberkante festgesetzt.



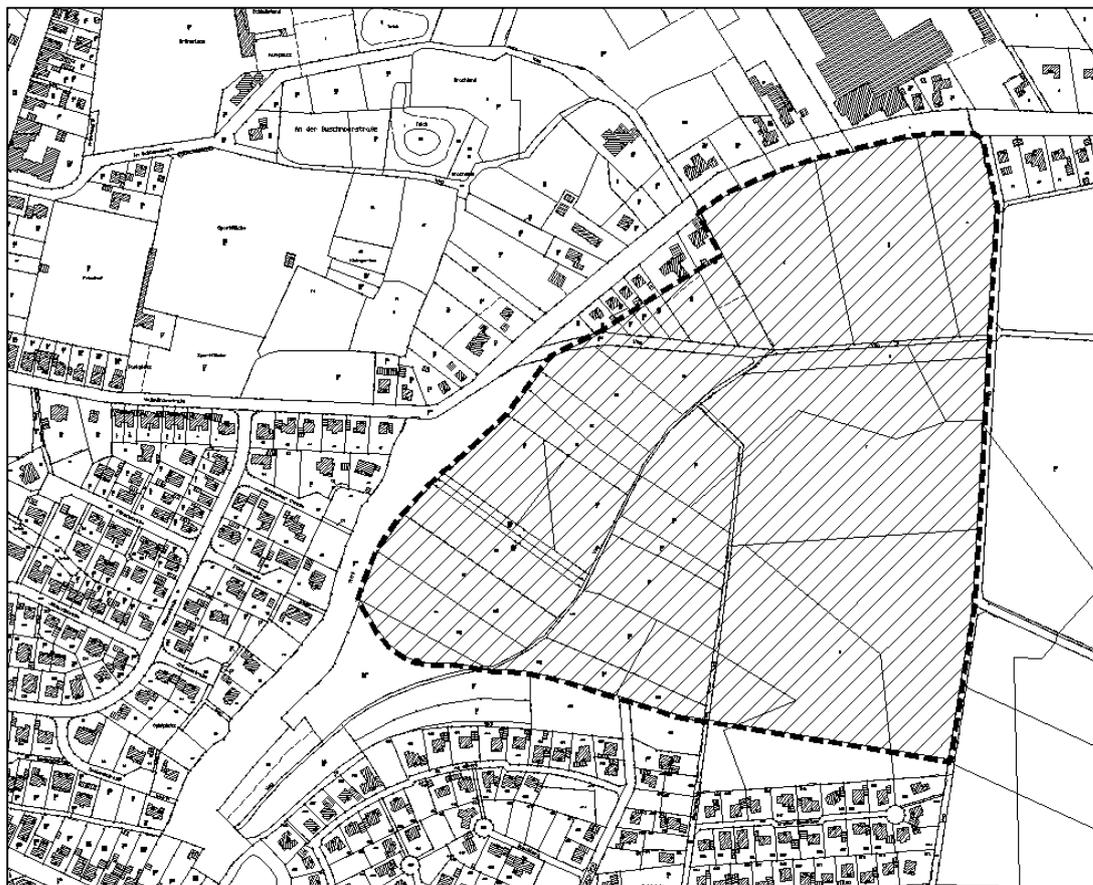
Ausschnitt aus dem B-Plan Nr. 87

**Restriktionen**

Schutzgebiete / -objekte des Naturschutzes:	LSG-ROW 97 (Landschaftsteil „Triften am Vorder Feld“)
Sonst. Schutzgebiete / -objekte:	keine
Wald:	westlich / südwestlich angrenzend
Leitungstrassen:	Richtfunktrasse tangiert
Bodenverhältnisse:	Gley-Podsol, GW-Stand 70 bis 160 cm u. GOK, Pseudogley-Podsol
Altlasten:	keine Altlasten bzw. Verdachtsmomente
Immissionsschutz:	Gewerbe nördlich angrenzend an der Straße Trift vorhanden

**Städtebauliche Kriterien**

Räumliche Lage zum Stadtkern:	durch Osteniederung von der Kernstadt getrennt
Verkehrliche Erschließung:	Einbindung in örtliches Wegenetz über Walkmühlenstraße umsetzbar, Leistungsfähigkeit eingeschränkt
Erreichbarkeit Fuß- und Radwegenetz:	Anbindung an Kernstadt mäßig, offene Landschaft gut erreichbar
Erreichbarkeit Bahnhof / Bushaltestellen:	Erreichbarkeit Bahnhof schlecht, Busliniennetz vorhanden, aber sehr geringe Taktung
Erreichbarkeit Bildungseinrichtungen:	mäßig bis schlecht
Erreichbarkeit Freizeiteinrichtungen:	mäßig bis schlecht
Erreichbarkeit Versorgungseinrichtungen:	Discounter im Bereich der Stadterweiterung West vorhanden
Ökologische Empfindlichkeit:	bei hinreichender Berücksichtigung des LSG 97 und Abstandwahrung zu Waldflächen gering



### Abgrenzungsvorschlag

### Fachliche Empfehlung Fläche Nr. 9

Klassische, vom zentralen Siedlungsbereich mit seinen Versorgungs-, Bildungs- und sonstigen Einrichtungen durch die Osteniederung deutlich abgetrennte Stadterweiterungslage. Im FNP bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Aufgrund mangelnder Verfügbarkeit und Bedeutung für die Landwirtschaft seit langem nicht umgesetzt.

Von den 22,3 ha Gesamtfläche wären gemäß FNP-Darstellung ca. 1,9 ha als Wald zu entwickeln. Hierdurch würde ein Schutzabstand zur Vermeidung von Emissionen mit dem nördlich gelegenen Gewerbe geschaffen.

Grobkalkulation realisierbarer Wohneinheiten:

Als Wohnbaufläche ca. 16,32 ha realisierbar (bei angenommenem 20%-Abschlag für öffentliche Flächen). Überschlägig angenommene Grundstücksgrößen ab 500 m<sup>2</sup> sowie 2 Wohnungen pro Wohnhaus unterstellt: ca. 650 Wohneinheiten insgesamt.

Grobkalkulation Ausgleichsbedarf:

Ausgleich für Schutzgut Boden:

Überschlägige Annahme Vollversiegelung Verkehrsflächen auf 15 % der Gesamtfläche abzgl. Waldentwicklungsfläche (20,4 ha), Ausgleich Boden 1 : 0,5 entspricht 1,53 ha Ausgleichsbedarf

zzgl. maximal zulässige Versiegelung in Wohngebieten 60 % entspricht ca. 9,78 ha, Aus-

gleich Boden 1 : 0,5 ergibt ca. 4,89 ha Ausgleichsbedarf  
In Summe ca. 6,42 ha Ausgleichsbedarf für Schutzgut Boden

Ausgleich für Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften:

Kein Ausgleichsbedarf bei intensiver Bewirtschaftung

Ausgleichsbedarf in Summe ca. 6,42 ha

Aufgrund der der Randlage zur Kernstadt und der Bedeutung der zusammenhängenden Ackerflächen für die landwirtschaftliche Produktion sollte die Wohnbaufläche „Vörder Feld Nord“ aus dem FNP entfallen oder deutlich reduziert werden. Im Falle einer Reduktion der Flächen wäre die Umsetzung eines „Siedlungsstreifens“ entlang der Walkmühlenstraße und der Trift denkbar, wobei einzuhaltende Waldabstände und potenzielle Immissionskonflikte mit vorhandenem produzierenden Gewerbe dem eher entgegenstehen. Rück-Überführung in eine Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft ist zu präferieren.

#### 4.10 Fläche Nr. 10 „Waldstraße / Am Hang“



##### Kurzbeschreibung

- Aktuelle Nutzung: überwiegend landwirtschaftliche, teilweise forstwirtschaftliche Nutzung
- Größe: ca. 13,33 ha
- Lage im Stadtgebiet: Stadterweiterungsfläche nördlich der Kernstadt mit Ansätzen eigener Versorgungsstrukturen, räumlich abgesetzt, Ergänzung einer dort bereits vorhandenen, in sich geschlossenen Struktur, im Übergangsbereich zu weitgehend unzerschnittenen Freilandbereichen

##### Planungsvorgaben

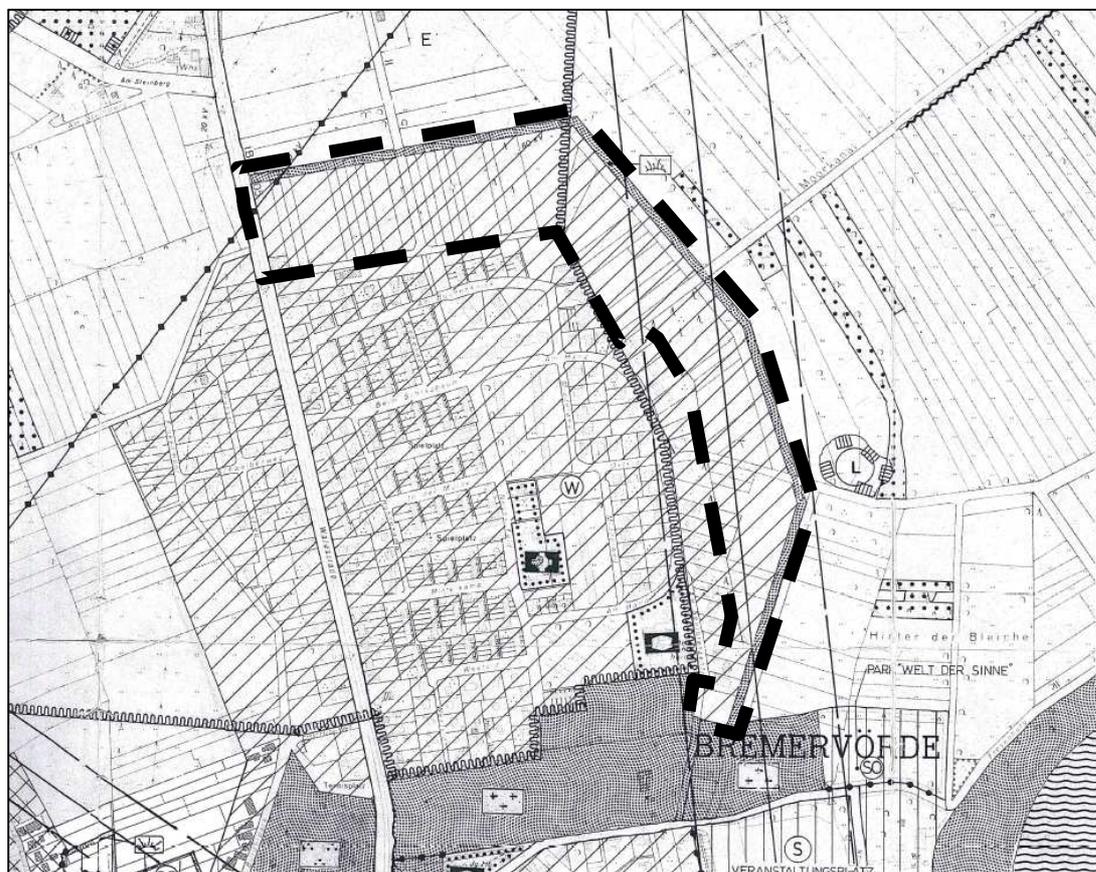
- RROP: Darstellung als „im FNP ausgewiesene Baufläche“, Vorsorgegebiet für Erholung im östlichen Anschluss, Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft, im nordöstlichen Anschluss
- LRP: Karte I Arten und Lebensgemeinschaften: Siedlungsbereich, Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts eingeschränkt, Ziel: Erhaltung / Verbesserung der Leistungsfähigkeit
- Karte II Landschaftsbild: Beeinträchtigung der Erlebniswirksamkeit durch nach BImSchG genehmigungspflichtige Anlage im näheren räumlichen Umfeld

Karte III Schutzgebiete und Schutzobjekte: keine Aussagen für das Plangebiet, östlich angrenzend ist ein bestehendes kleinflächiges LSG dargestellt (LSG 97)

Karte IV Anforderungen an Natur und Landschaft: allgemeine Anforderungen an Siedlung, Industrie und Gewerbe (von Bebauung auszunehmen sind Bereiche mit hoher / sehr hoher Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften, für das Landschaftserleben bedeutsame Bereiche, für Klimaausgleich, Bodenschutz, Wasserhaushalt besonders bedeutsame Bereiche, Waldabstandsflächen, Überschwemmungsflächen, bedeutende innerörtliche Freiräume)

### Bauleitplanung / sonstige Satzungen

#### Flächennutzungsplan / vorbereitende Bauleitplanung



Auszug aus dem rechtswirksamen FNP:

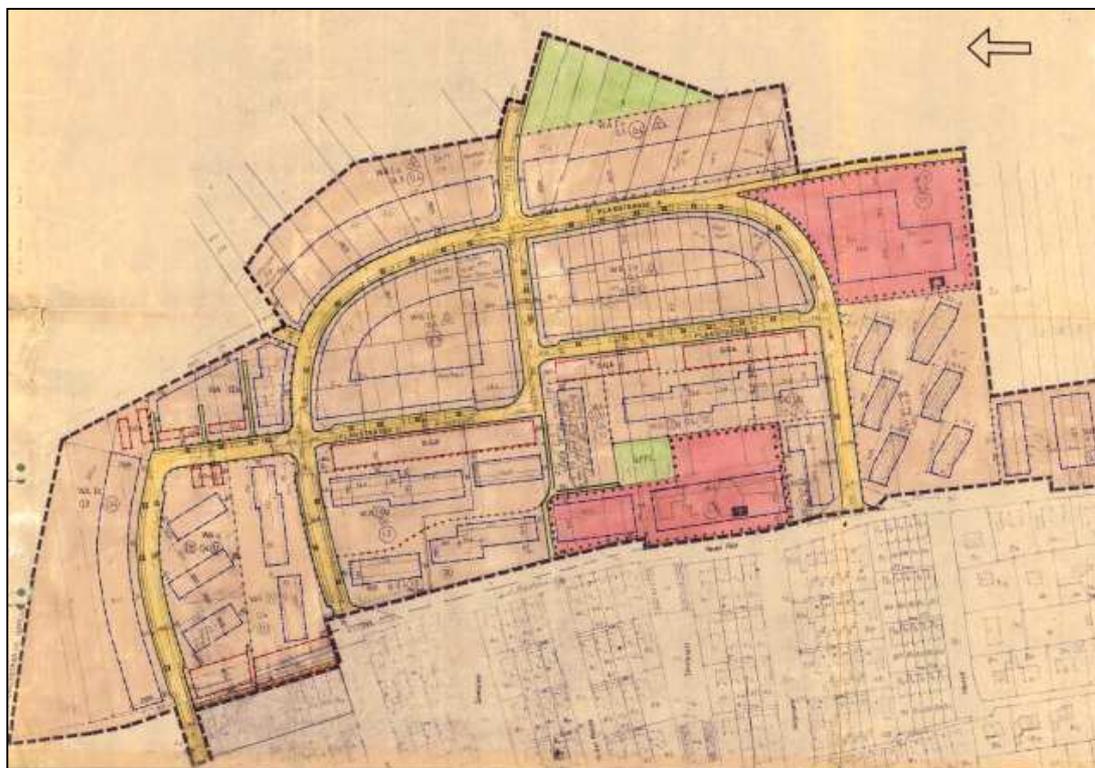
Der Suchraum ist – ebenso wie die durch ihn umschlossenen westlich gelegenen Siedlungsflächen – als Wohnbaufläche dargestellt. Er wird in den der bestehenden Siedlungsfläche abgewandten Bereichen eingefasst von linearen Grünlandflächendarstellungen der Zweckbestimmung „Eingrünung zur freien Landschaft“. Jenseits dieser Grünlandflächendarstellungen schließen sich zusammenhängende Flächen für die Landwirtschaft an. Der nördliche Bereich des Suchraums wird (ebenso wie der bestehende Siedlungsbereich) von einer Umgrenzung „Schutzgebiete mit wasserrechtlichen Festsetzungen“ (Wasserschutzgebiet / Schutzzone) überlagert. Der östliche Teilbereich des Suchraums wird von einer Richt-

funktstrecke überlagert, im äußersten Süden grenzt der Suchraum an bestehende Grünlandflächendarstellungen der Zweckbestimmung „Friedhof“. Unmittelbar nördlich an diese Friedhofsflächen angrenzend ist eine Fläche für Gemeinbedarf der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ verzeichnet. Im äußersten Nordwesten wird der Suchraum durch die Kennzeichnung einer Elektro-Leitungstrasse (60 kV) tangiert.

#### Bebauungsplan Nr. 30 „Hinter dem Neuen Feld“

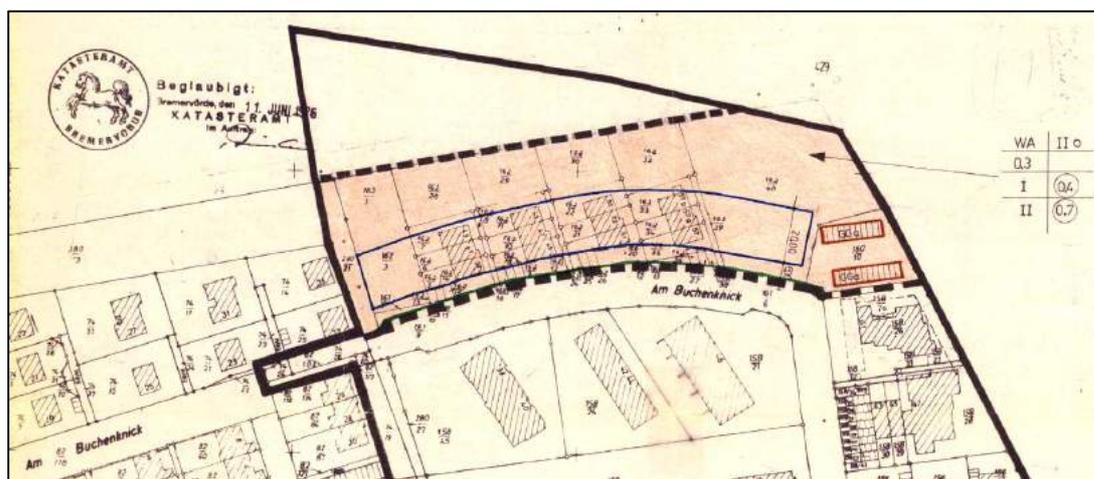
Der Bebauungsplan grenzt westlich an den Suchraum an. Er wurde in seiner Ursprungsfassung am 08.09.1971 genehmigt und liegt seit dem 01.12.1997 in der rechtswirksamen Fassung der 4. Änderung vor.

Der Ursprungsplan wurde im Rahmen der 1. Änderung vollständig überplant. Es sind weitgehend allgemeine Wohngebiete festgesetzt, welche hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung stark untergliedert sind. Dem Grundsatz nach wird eine Staffelung vorgenommen, welche im zentralen Bereich des Bebauungsplans höhere bauliche Dichten zulässt und teilweise auch zwingend vorgibt (insbesondere hinsichtlich der Geschossigkeit). Während im verdichteten, zentralen Bereich eine geschlossene Bauweise festgesetzt ist, weisen die sonstigen Bereiche eine offene Bauweise auf, die mit zunehmender Entfernung vom zentralen Bereich in Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl deutlich abnehmen und so eine „nach außen hin“ aufgelockerte Baustruktur bedingen. Zusätzlich zu den Wohngebieten werden verschiedene Gemeinbedarfsflächen (kirchliche Einrichtungen bzw. Seniorenzentrum), Spielplatzflächen und Bereiche für den ruhenden Verkehr (Gemeinschaftsgaragen bzw. -parkplätze) festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen bilden zusammenhängende Bauzonen.



Ausschnitt aus dem B-Plan Nr. 30, 1. Änderung (Plan nicht genordet)

Während im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes lediglich eine für die vorliegende Untersuchung irrelevante Änderung der Erschließungsanlagen im zentralen Bereich durchgeführt wurde, hatten die 3. und 4. Änderung des B-Plans Nr. 30 jeweils eine moderate Anhebung der städtebaulichen Nutzbarkeit am nördlichen Rand des B-Planes zum Inhalt. So wurde für den Geltungsbereich der 3. Änderung die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse von 1 auf 2 angehoben und im Geltungsbereich der 4. Änderung ein ehemals für Gemeinschaftsstellplätze festgesetzter Bereich als für Wohnnutzung überbaubar festgesetzt.



Ausschnitt aus dem B-Plan Nr. 30, 3. Änderung



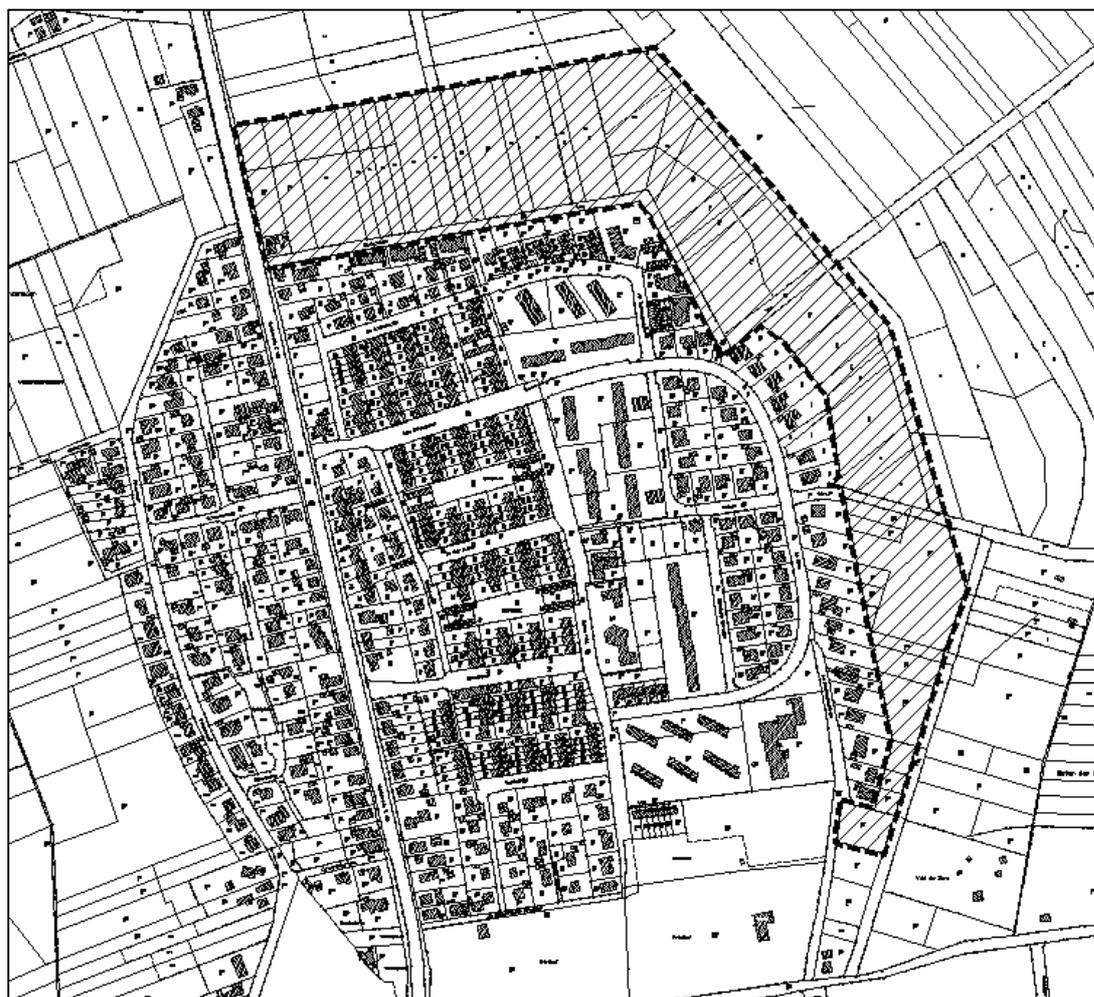
Ausschnitt aus dem B-Plan Nr. 30, 4. Änderung

**Restriktionen**

Schutzgebiete / -objekte des Naturschutzes:	keine
Sonst. Schutzgebiete / -objekte:	keine
Wald:	kleine Waldfläche im Norden der Fläche
Leitungstrassen:	Richtfunktrasse
Bodenverhältnisse:	Podsol
Altlasten:	keine Altlasten bzw. Verdachtsmomente
Immissionsschutz:	Landwirtschaftliche Immissionen im nördlichen Bereich nicht auszuschließen

**Städtebauliche Kriterien**

Räumliche Lage zum Stadtkern:	Fortsetzung einer Stadterweiterungsfläche („Zwiebelschale“), klare Trennung von der Kernstadt durch Bürgerpark und Friedhof
Verkehrliche Erschließung:	Anbindung an K 105 (Waldstraße) teils über bestehendes Straßennetz möglich, teils Ausbau nötig
Erreichbarkeit Fuß- und Radwegenetz:	Anbindung an Kernstadt mäßig bis gut, offene Landschaft gut erreichbar
Erreichbarkeit Bahnhof / Bushaltestellen:	straßengebundener ÖPNV gut
Erreichbarkeit Bildungseinrichtungen:	zentrale Schuleinrichtungen eingeschränkt erreichbar
Erreichbarkeit Freizeiteinrichtungen:	zentrale Sporteinrichtungen eingeschränkt erreichbar, Bürgerpark und Vörder See gut erreichbar
Erreichbarkeit Versorgungseinrichtungen:	eigene Strukturen im Ansatz vorhanden, Erreichbarkeit „Versorgungsachse B 74“ gut
Ökologische Empfindlichkeit:	keine herausragende Empfindlichkeit, teilweise Einschränkung des Landschaftsbildes / Außenbereich



**Abgrenzungsvorschlag**

### **Fachliche Empfehlung Fläche Nr. 10**

Klassische, vom zentralen Siedlungsbereich mit seinen Versorgungs-, Bildungs- und sonstigen Einrichtungen durch Bürgerpark und Friedhof deutlich abgetrennte Stadterweiterungsfläche mit ansatzweisen eigenen Versorgungs- und sonstigen Infrastruktureinrichtungen. Im FNP bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Aufgrund mangelnder Verfügbarkeit und Bedeutung für die Landwirtschaft seit langem nicht umgesetzt. ÖPNV-Anbindung gegeben, räumliche Nähe / gute Anbindung an Naherholungsgebiete (Bürgerpark, Vörder See).

Die 12,6 ha Gesamtfläche wären – bei „Verlagerung“ des kleinteiligen Waldbestandes im nördlichen Bereich und unter Abzug von etwa 1,1 ha für die Herstellung einer Eingrünung zur offenen Landschaft – städtebaulich nutzbar (ca. 11,5 ha).

Grobkalkulation realisierbarer Wohneinheiten:

Als Wohnbaufläche ca. 9,2 ha realisierbar (bei angenommenem 20%-Abschlag für öffentliche Flächen). Überschlägig angenommene Grundstücksgrößen ab 500 m<sup>2</sup> sowie 2 Wohnungen pro Wohnhaus unterstellt: ca. 360 Wohneinheiten insgesamt.

#### Grobkalkulation Ausgleichsbedarf:

##### Ausgleich für Schutzgut Boden:

Überschlägige Annahme Vollversiegelung Verkehrsflächen auf 15 % der Gesamtfläche,  
Ausgleich Boden 1 : 0,5 entspricht 0,86 ha Ausgleichsbedarf  
zzgl. maximal zulässige Versiegelung in Wohngebieten 60 % entspricht 5,52 ha, Aus-  
gleich Boden 1 : 0,5 ergibt ca. 2,76 ha Ausgleichsbedarf  
In Summe knapp 3,62 ha Ausgleichsbedarf für Schutzgut Boden

##### Ausgleich für Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften:

Teilflächen kompensationserheblich, unterstellt 1 ha, Ansatz 1 : 1 entspricht 1 ha Aus-  
gleichsbedarf

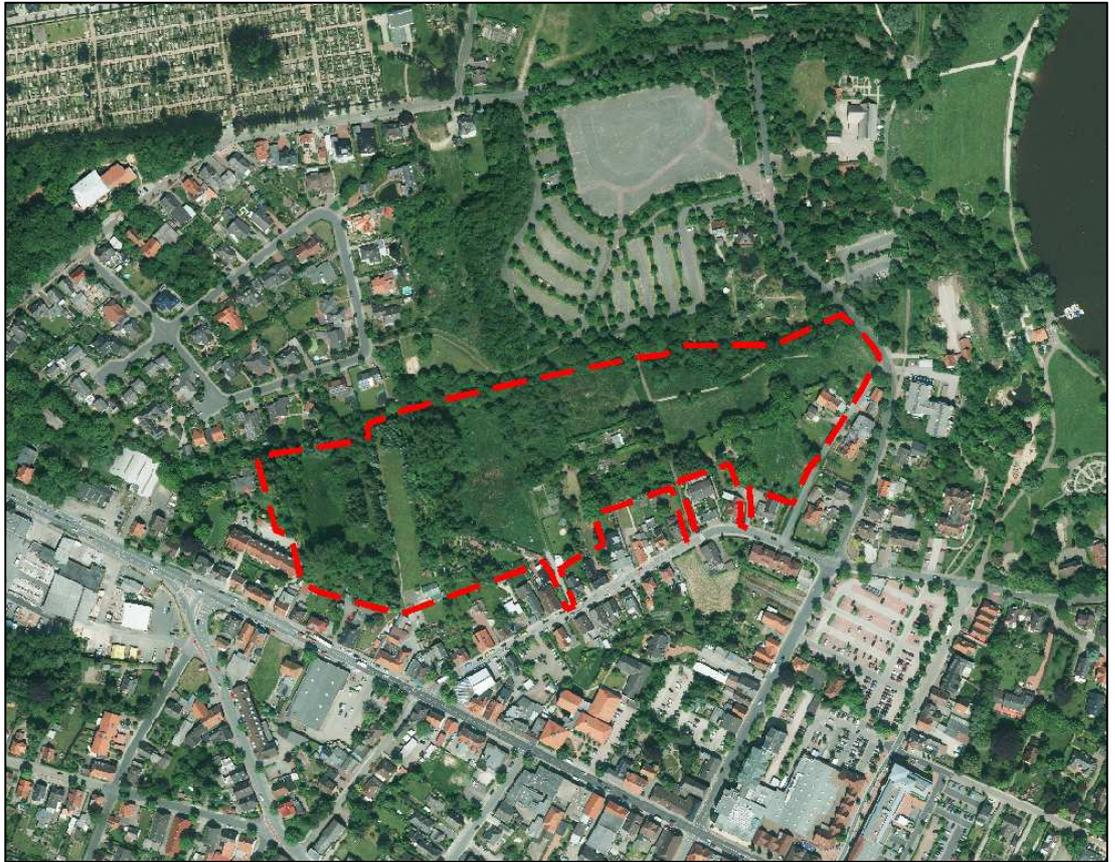
Ausgleichsbedarf in Summe ca. 4,6 ha

Aufgrund der Randlage zur Kernstadt sollte die Fläche Nr. 10 nur teilweise als Wohnbauflächendarstellung im Flächennutzungsplan verbleiben. Im Bereich der nördlich gelegenen und intensiv genutzten landwirtschaftlichen Nutzflächen sollte eine deutliche Reduzierung der Wohnbauflächendarstellung erfolgen.

Am nördlichen Rand des Siedlungsbereiches sollte lediglich entlang der Waldstraße eine Darstellung zur Realisierung einer einzeiligen Wohnbebauung im FNP verbleiben, wobei ein hinreichender Abstand zu dem Gehölzbestand eingehalten werden sollte. Es ergibt sich hierdurch eine Straßenrandbebauung. Bei einer angenommenen Grundstückstiefe von ca. 25 m wären in diesem Fall etwa 10 Baugrundstücke mit ca. 20 Wohneinheiten realisierbar.

Die nach Osten und Südosten orientierten Teilflächen sollten aufgrund ihrer besonderen Lage (unmittelbare Anbindung das Naherholungsgebiet Vörder See) ebenfalls im Flächennutzungsplan verbleiben. In diesem Bereich wäre (bei einer Fläche von etwa 4,5 ha) rechnerisch die Realisierung von etwa 140 Wohneinheiten möglich.

#### 4.11 Fläche Nr. 11 „Rahlandsweg /Balbeck“



##### Kurzbeschreibung

- Aktuelle Nutzung: kleinteilige Nutzungsstruktur, teilweise Grünlandnutzung, Naherholungsfunktion
- Größe: ca. 5,5 ha
- Lage im Stadtgebiet: Stadterweiterungsfläche am Nordrand der Kernstadt, räumlich optimal eingebunden zwischen Versorgungsstrukturen und Naherholungsbe-  
reichen

##### Planungsvorgaben

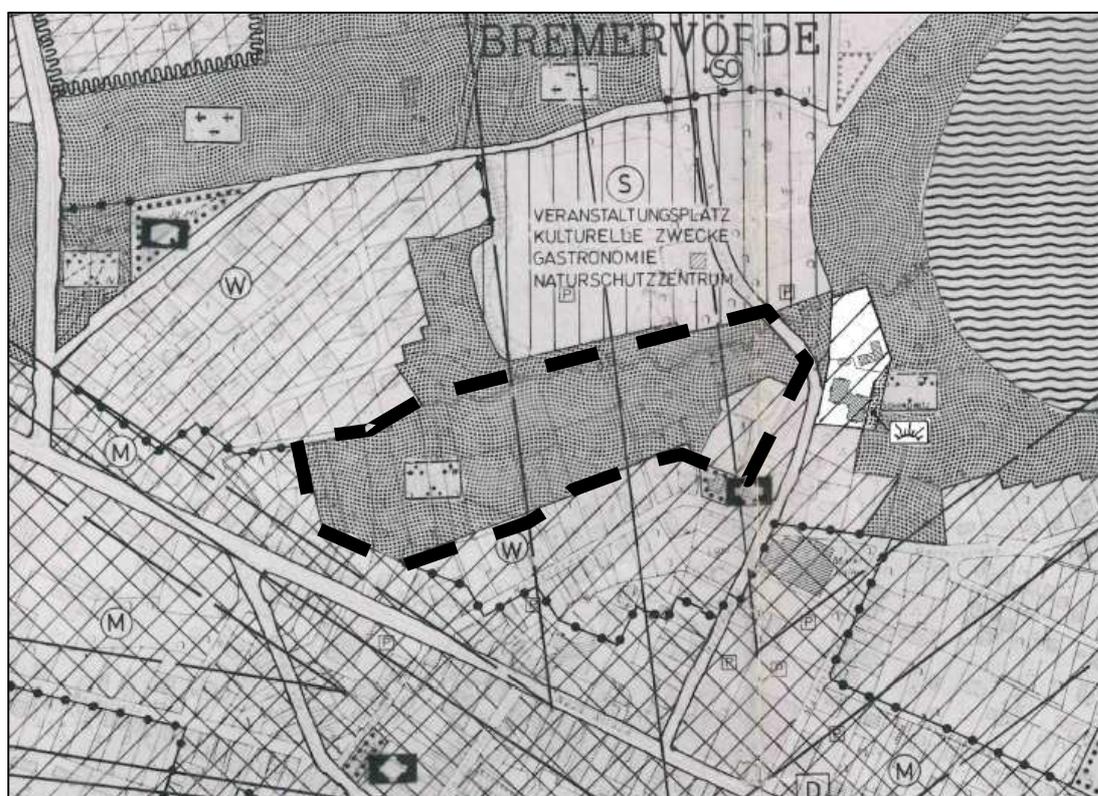
- RROP: Darstellung als „im FNP ausgewiesene Baufläche“, Vorsorgegebiet für Erholung im Nordosten gelegen, der östlich gelegene Bereich Vörder See ist als „Vorranggebiet für Erholung mit starker Inanspruchnahme durch die Bevölkerung“ sowie als „Regional bedeutsame Sportanlage Wassersport“ gekennzeichnet.
- LRP: Karte I Arten und Lebensgemeinschaften: Siedlungsbereich, Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts eingeschränkt, Ziel: Erhaltung / Verbesserung der Leistungsfähigkeit  
Karte II Landschaftsbild: keine Aussagen

Karte III Schutzgebiete und Schutzobjekte: keine Aussagen für das Plangebiet, Bereich Vörder See gekennzeichnet als „Gebiet, das die Voraussetzungen für ein Landschaftsschutzgebiet gemäß § 26 NNatG erfüllt“.

Karte IV Anforderungen an Natur und Landschaft: allgemeine Anforderungen an Siedlung, Industrie und Gewerbe (von Bebauung ausgenommen sind Bereiche mit hoher / sehr hoher Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften, für das Landschaftserleben bedeutsame Bereiche, für Klimaausgleich, Bodenschutz, Wasserhaushalt besonders bedeutsame Bereiche, Waldabstandsflächen, Überschwemmungsflächen, bedeutende innerörtliche Freiräume)

### Bauleitplanung / sonstige Satzungen

#### Flächennutzungsplan / vorbereitende Bauleitplanung



Auszug aus dem rechtswirksamen FNP:

Der Suchraum ist als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dargestellt. Südlich sowie nordwestlich schließen großflächige Wohnbauflächendarstellungen an, in süd- / südwestlicher Richtung befinden sich weitläufige Darstellungen gemischter Bauflächen. Im nördlichen Anschluss setzt sich die Grünflächendarstellung in Teilen fort, zudem ist dort eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Veranstaltungsplatz, kulturelle Zwecke, Gastronomie, Naturschutzzentrum“ vorhanden.

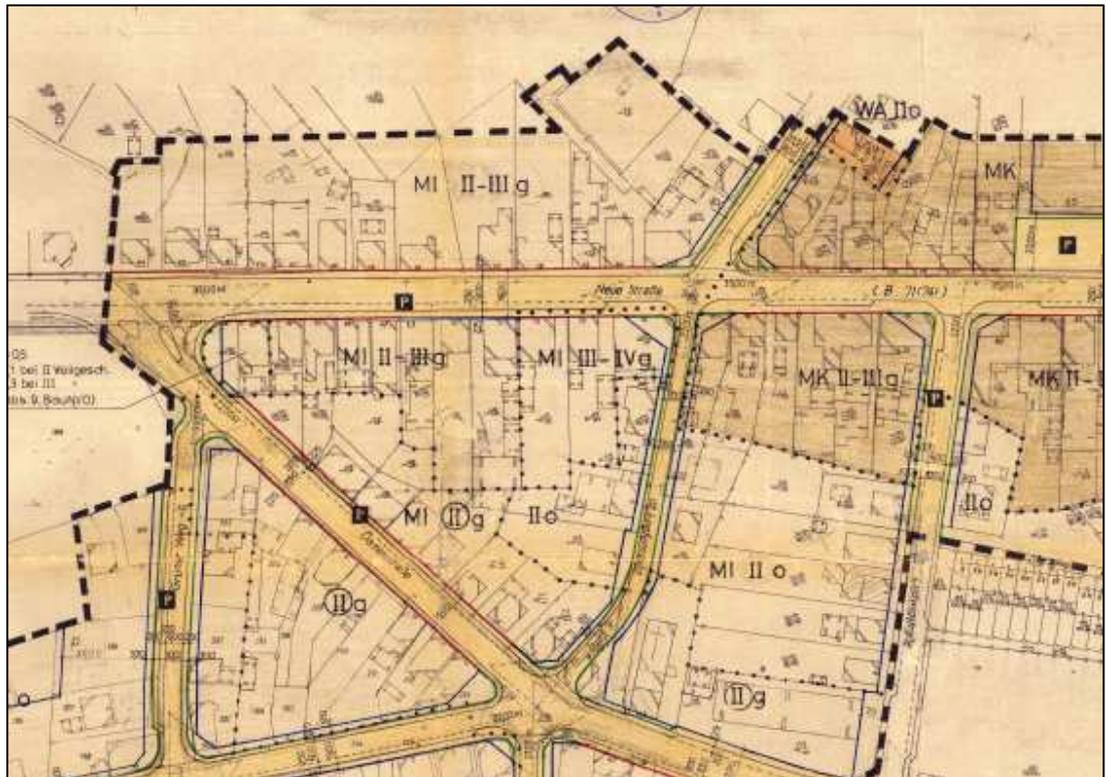
Eine kleinteilige angrenzende Fläche ist als „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Kirchen oder kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dar-

gestellt. Der Suchraum wird zentral in Nord-Süd-Richtung von einer Richtfunkstrecke überlagert.

#### Bebauungsplan Nr. 31 „Alte Straße / Dammstraße“

Der Bebauungsplan grenzt südwestlich an den Suchraum an. Er liegt seit dem 18.08.1976 in der rechtswirksamen Fassung der 2. Änderung vor.

Der Ursprungsplan wurde im Rahmen der 2. Änderung vollständig überplant. Es sind weitgehend Mischgebiete und Kerngebiete festgesetzt, nur in Teilen finden sich auch einzelne Allgemeine Wohngebiete. Der Bebauungsplan weist eine klare Gliederung hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung auf. Diese sieht eine hohe bauliche Ausnutzung in den zentralen Siedlungsbereichen der Kernstadt vor, welche in den weiter vom Stadtkern liegenden Bereichen sukzessive zurückgenommen wird. Der räumlichen Nähe zum Stadtkern entsprechend ist der an den Suchraum angrenzende Bereich (nördlich der Einmündung des Rahl- andsweg in die Neue Straße) zwar nicht als Kerngebiet, sondern als Mischgebiet festgesetzt, weist aber mit einer zulässigen Zwei- bis Dreigeschossigkeit sowie eine geschlossenen Bauweise noch immer recht hohe bauliche Ausnutzungsziffern auf. Die Grundflächenzahl beträgt in diesem Bereich 0,4. Die überbaubare Grundstücksfläche bildet dabei eine umfangreiche zusammenhängende Bauzone.



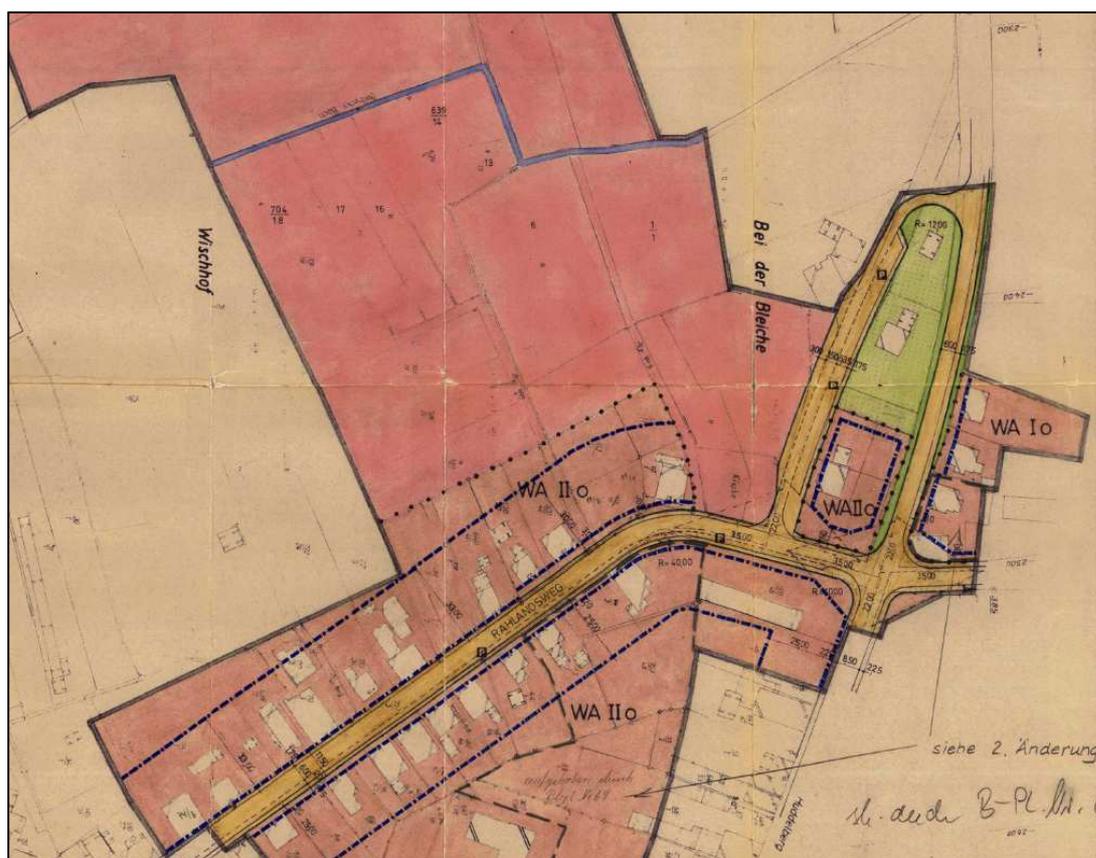
Ausschnitt aus dem B-Plan Nr. 31, 2. Änderung (Plan nicht genordet)

### Bebauungsplan Nr. 40 „Zwischen Rahlandsweg und verlängerter Feldstraße“

Der Bebauungsplan Nr. 40 überlagert den Suchraum zu erheblichen Teilen und erstreckt sich nach Norden und Süden über diesen hinaus. Er wurde in seiner Ursprungsfassung am 16.01.1970 genehmigt und liegt seit dem 30.06.1978 in der rechtswirksamen Fassung der 2. Änderung vor.

Der Ursprungsplan trifft für die bereits seinerzeit vorhandene Straßenrandbebauung nördlich des Rahlandweges eine Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet mit einer offenen Bauweise, maximal zwei Vollgeschossen und einer Grundflächenzahl von 0,4. In Anlehnung an die Bestandsbebauung wurde eine Bauzone mit einer Tiefe von 33 m entlang der Straße Rahlandsweg festgesetzt. Neben den Straßenverkehrsflächen (für die Straßenräume des Rahlandsweg, des Huddelberg und der Bleiche) wurden in südlicher und östlicher Ausdehnung weitere allgemeine Wohnbauflächen sowie eine kleinteilige Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Die Balbeck wurde in ihrem damals noch gegebenen Verlauf als „Wasserfläche“ festgesetzt. Einen erheblichen Flächenanteil nimmt insbesondere eine Gemeinbedarfsfläche der Zweckbestimmung „Schule“ ein, welche sämtliche überplante Flächen westliche der Bleiche und nördlich der Bebauung am Rahlandsweg einnimmt.

Die bisherigen Änderungsverfahren haben keine für den Suchraum relevanten Änderungen mit sich gebracht.



Ausschnitt aus dem B-Plan Nr. 40

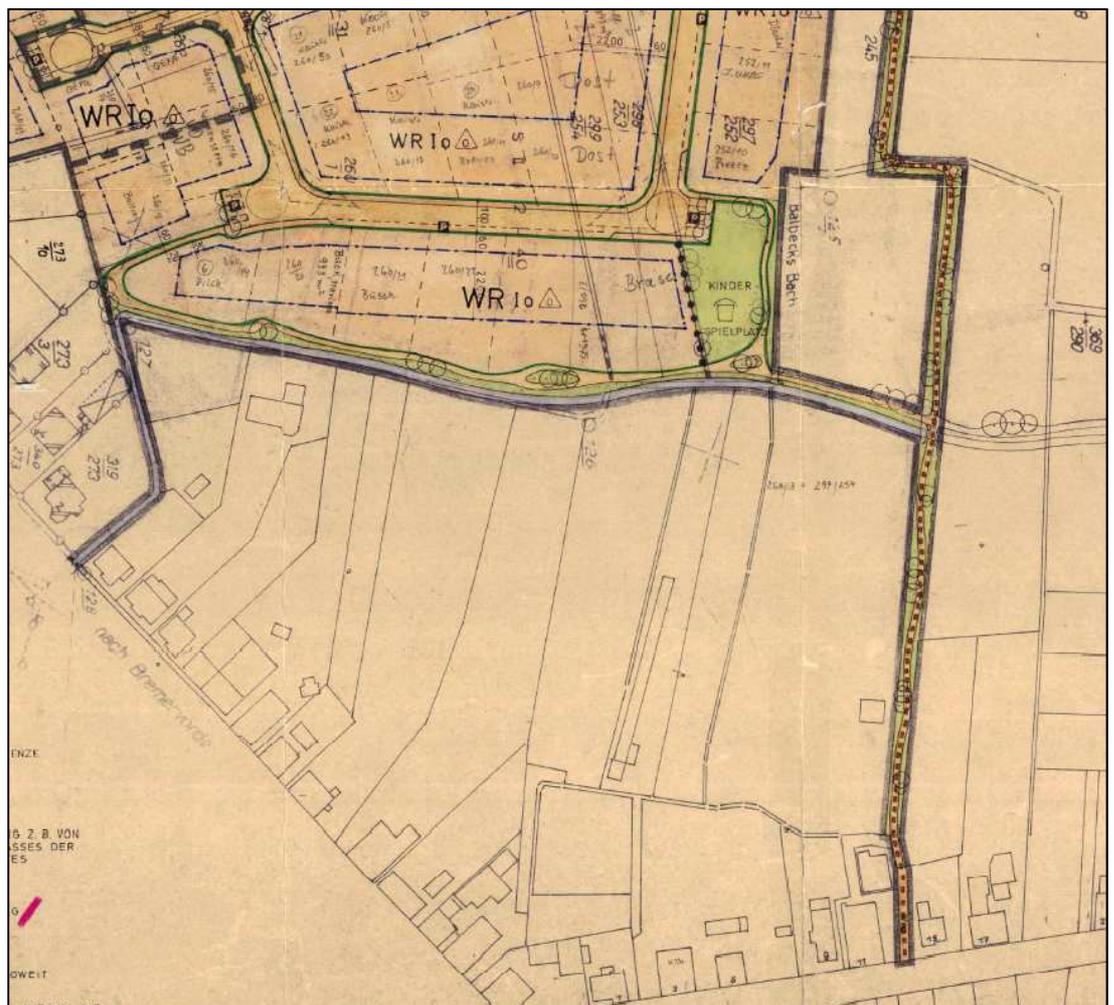
### Bebauungsplan Nr. 51 „Zwischen Feldstraße und Balbeck“

Der Bebauungsplan Nr. 51 grenzt nordwestlich an den Suchraum an und erstreckt sich in Teilen in diesen hinein. Er wurde in seiner Ursprungsfassung am 11.03.1977 genehmigt und liegt seit dem 23.03.2002 in der rechtswirksamen Fassung der 2. Änderung vor.

Der Ursprungsplan trifft für einen Bereich unmittelbar nördlich der Balbeck eine Festsetzung als Reines Wohngebiet mit einer offenen Bauweise, innerhalb derer nur Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden dürfen, maximal ein Vollgeschoss realisiert werden darf und eine Grundflächenzahl von 0,4 zu berücksichtigen ist. Die festgesetzten Baugrenzen bilden straßenorientierte, zusammenhängende Bauzonen. Ebenfalls unmittelbar nördlich der Balbeck ist zudem eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ festgesetzt.

Das Erschließungskonzept für das durch den Bebauungsplan Nr. 51 planungsrechtlich ermöglichte Wohnquartier zeichnet sich neben den Verkehrsflächen für den motorisierten Verkehr durch ein Wegenetz für den nicht motorisierten Verkehr aus, welches nicht nur die Erlebbarkeit der Balbeck ermöglicht, sondern auch eine Wege- (und Leitungs-) -verbindung nach Süden unmittelbar durch den Suchraum bis zum Rahlandsweg ermöglicht.

Die bisherigen Änderungsverfahren haben keine für den Suchraum relevanten Änderungen mit sich gebracht.



**Ausschnitt aus dem B-Plan Nr. 51****Restriktionen**

Schutzgebiete / -objekte des Naturschutzes:	aufgrund der Gehölzbestände ist das Vorkommen besonders geschützter Arten (Vögel, Fledermäuse) zu vermuten; gesonderte Betrachtung / Kartierung notwendig
Sonst. Schutzgebiete / -objekte:	keine
Wald:	geschlossene Baumbestände in erheblichen Teilen des Suchraums
Leitungstrassen:	Richtfunktrasse
Bodenverhältnisse:	Podsol
Altlasten:	keine Altlasten bzw. Verdachtsmomente
Immissionsschutz:	Einwirkungen durch Bundesstraße in Teilbereichen möglich

**Städtebauliche Kriterien**

Räumliche Lage zum Stadtkern:	Integrierte Lage zwischen nördlicher Kernstadt und Naherholungsflächen
Verkehrliche Erschließung:	direkte Anbindung für den motorisierten Verkehr an Rahlandsweg nur eingeschränkt möglich, Ausbau nötig / alternativ Anbindung an „Bleiche“
Erreichbarkeit Fuß- und Radwegenetz:	Anbindung an Kernstadt sehr gut, offene Landschaft sehr gut erreichbar
Erreichbarkeit Bahnhof / Bushaltestellen:	straßengebundener ÖPNV gut
Erreichbarkeit Bildungseinrichtungen:	zentrale Schuleinrichtungen eingeschränkt erreichbar
Erreichbarkeit Freizeiteinrichtungen:	zentrale Sporteinrichtungen eingeschränkt erreichbar, Bürgerpark und Vörder See optimal erreichbar
Erreichbarkeit Versorgungseinrichtungen:	Erreichbarkeit „Versorgungssachse B 74“ sehr gut, Erreichbarkeit Zentrum gut
Ökologische Empfindlichkeit:	hohe Empfindlichkeit aufgrund reich strukturierter Fläche: Baumbestände, kleinteilige Wiesen-/Weideflächen, Vorkommen geschützter Arten vermutet (Vögel, Fledermäuse)



**Abgrenzungsvorschlag**

### **Fachliche Empfehlung Fläche Nr. 11**

Sehr gut in den Siedlungszusammenhang integrierte Lage. Aufgrund der gegebenen Struktur (kleinteilige Grünstrukturen in „Streubesitz“) problematisch in der städtebaulichen Umsetzung.

Die Entlastungsfunktion des Niederungsbereiches der Balbeck für die Innenstadt wurde bereits im Zuge der Erstellung des Landschaftsplans Bremervörde (1991) herausgearbeitet. Die entsprechende Zielkonzeption stellte seinerzeit darauf ab, dass der Innenstadtbereich Bremervördes aufgrund der dichten Bebauung, der Freiflächenversiegelungen und des hohen Verkehrsaufkommens einen besonderen Bedarf an unversiegelten und landschaftstypischen Elementen im nahen Umfeld der Innenstadt auslöst. Dementsprechend wurde als Ziel nicht nur die zwischenzeitlich vollzogene Renaturierung der Balbeck formuliert, sondern auch der Schutz unversiegelter Flächen, der Erhalt und die Entwicklung von Gärten mit naturnahen Strukturen. Die somit dokumentierte Bedeutung des Suchraums hat nach wie vor Bestand.

Die 5,5 ha Gesamtfläche wären aufgrund der umfangreichen Grünstrukturen und dem zu etablierenden „Schutzabstand“ zwischen Balbeck und Wohnbebauung (analog zu B-Plan Nr. 51; s.o.) nur teilweise nutzbar. Unter Ansatz eines 6 m breiten Schutzstreifens verbleiben ca. 5,2 ha, welche städtebaulich nutzbar wären, sofern im Zuge der weiteren Untersuchungen keine gesetzlich geschützten Strukturen festgestellt werden.

Grobkalkulation realisierbarer Wohneinheiten:

Als Wohnbaufläche ca. 4,16 ha realisierbar (bei angenommenem 20%-Abschlag für öffentliche Flächen). Überschlägig angenommene Grundstücksgrößen ab 500 m<sup>2</sup> sowie 2 Wohnungen pro Wohnhaus unterstellt: ca. 165 Wohneinheiten insgesamt.

Grobkalkulation Ausgleichsbedarf:

Ausgleich für Schutzgut Boden:

Überschlägige Annahme Vollversiegelung Verkehrsflächen auf 15 % der Gesamtfläche, Ausgleich Boden 1 : 0,5 entspricht 0,32 ha Ausgleichsbedarf

zzgl. maximal zulässige Versiegelung in Wohngebieten 60 % entspricht 2,12 ha, Ausgleich Boden 1 : 0,5 ergibt ca. 1,06 ha Ausgleichsbedarf

In Summe knapp 1,38 ha Ausgleichsbedarf für Schutzgut Boden

Ausgleich für Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften:

Umsetzbare kompensationserhebliche Fläche ca. 5,2 ha, Ansatz mind. 1 : 1 entspricht ca. 5,2 ha Ausgleichsbedarf

Ausgleichsbedarf in Summe mindestens ca. 6,58 ha

Ungeachtet ihrer sehr gut integrierten Lage zur Kernstadt sollte die Fläche Nr. 11 nicht in eine Darstellung als Wohnbaufläche überführt werden, sondern unverändert als Grünfläche im FNP verbleiben.

## 5. ERGEBNIS DER ANALYSE / HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

Im Folgenden werden die in Kapitel 4 detailliert erläuterten städtebaulich-fachlichen Empfehlungen zu den untersuchten Einzelflächen tabellarisch zusammengefasst, um eine Gegenüberstellung bzw. einen vergleichenden Überblick zu ermöglichen.

In der Rubrik „Zuwachs / Entfall möglicher Wohneinheiten“ sind die tatsächlich bei Umsetzung der Empfehlungen neu hinzukommenden bzw. entfallenden Wohneinheiten beziffert. Es wird darauf hingewiesen, dass die kalkulierten Wohneinheiten eine maximal mögliche Ausschöpfung der zulässigen Dichte voraussetzen (konservative Ermittlung). Durch die empfohlenen Herausnahmen würden rechnerisch bis zu 1.010 mögliche Wohneinheiten entfallen. Dem stehen rechnerisch bis zu 482 rechnerisch mögliche Wohneinheiten gegenüber, die aufgrund der ausgesprochenen Empfehlungen realisiert werden könnten. Die vorgebrachten Empfehlungen würden also ein rechnerisches Defizit von über 500 Wohneinheiten mit sich bringen. Zusammen mit den im FNP bereits enthaltenen (und gemäß Empfehlung auch verbleibenden) realisierbaren Wohneinheiten könnten aber nach wie vor rein rechnerisch über 800 Wohneinheiten mittel- bis langfristig umgesetzt werden (eine verbindliche Beplanung der betreffenden Flächen vorausgesetzt). Dieses städtebauliche Entwicklungspotenzial entspricht dem Ziel einer zukunftsgerichteten Bevorratung von Wohnbauland.

Die Einstufung der „Zielgruppeneignung“ erfolgt unter den Grundannahmen, dass innenstadtnahes, dem Versorgungsbereich und dem kulturellen Zentrum räumlich zugeordnetes Wohnen den Anforderungen von Menschen im höheren Lebensalter besonders entgegenkommt und klassische „Einfamilienhausbauweise“ in räumlicher Nähe zum Schulzentrum eher den Bauwünschen junger Familien entspricht.

	Realisierungsempfehlung	Zuwachs / Entfall möglicher Wohneinheiten	Zielgruppeneignung
1	Wohnbebauung	+ 90 (in FNP enthalten)	50+
2	Mischbebauung	+ 35 (in FNP enthalten)	50+
3	Wohnbebauung	+ 170 (in FNP enthalten)	50+
4	Wohnbebauung	+ 45 (in FNP enthalten)	50+
5	Neuaufnahme/Wohnbebauung	+ 450	junge Familien
6	Unverändert/keine Bebauung	---	---
7	Neu/Teilweise Wohnbebauung	+ 12	junge Familien
8	Ergänzung/Wohnbebauung	+ 20	junge Familien
9	Herausnahme	- 650	---
10	Teilweise Herausnahme	- 200	junge Familien / 50+
11	Unverändert/keine Bebauung	---	---

## 6. ZUSAMMENFASSUNG

Die Stadt Bremervörde kommt ihrer zentralen Funktion als Mittelzentrum bereits langjährig durch Vorhaltung von Wohnbauflächen auf Ebene des Flächennutzungsplans nach. Es besteht nunmehr konkreter Bedarf für eine verbindliche Umsetzung der vorbereitenden Planung.

Im Zuge der laufenden Entwicklung und der Marktlage hat sich erwiesen, dass einzelne Teilbereiche der Baulandreserven nicht oder nur schwerlich umsetzbar sind, sodass die bestehende Nachfrage an Baugrundstücken trotz Flächenbevorratung in der Praxis nicht befriedigt werden kann. Aufgabe des vorliegenden Konzeptes war es, die im Flächennutzungsplan vorhandenen Vorhalteflächen sowie potenzielle Alternativflächen zu sichten, städtebaulich

gegenüber zu stellen und Empfehlungen für die weitere Wohnbaulandentwicklung in Bremervörde zu treffen.

Im Zuge der Untersuchung wurde insbesondere für innenstadtnahe Lagen erkannt, dass diese – unter Voraussetzung der Lösung insbesondere möglicher Schallkonflikte – durchaus ein adäquates Entwicklungspotenzial darstellen. Hierbei wird aufgrund der direkten Anbindung an das „vitale“ Zentrum der Stadt Bremervörde (Versorgung, Kultur) eine besondere Eignung für Wohnen im vorgerückten Lebensalter gesehen.

Als attraktive Angebotsflächen für junge Familien werden insbesondere jene Flächen gesehen, die im Bereich der südlichen Kernstadt umgesetzt werden könnten. Hier können kurze Wege zu den vorhandenen Bildungseinrichtungen gewährleistet werden, zugleich ist ein „klassischer“, großzügiger Einfamilienhausbau denkbar.

Die konsequente Umsetzung der erarbeiteten fachlichen Empfehlungen würde dabei ungeachtet der neu aufzunehmenden Flächen in Summe zu einer Reduzierung der im Flächennutzungsplan vorgehaltenen Baulandreserven führen.

Neben den Instrumenten der Bauleitplanung empfiehlt es sich, flankierende Maßnahmen zu ergreifen, wie beispielsweise den Ausbau der sozialen Infrastruktur für junge Familien (Stichwort Kinderbetreuung) sowie Maßnahmen, die etwaigen, aus zunehmenden Leerständen resultierenden städtebaulichen Missständen entgegen wirken (städtebauliche Sanierungsmaßnahmen, vgl. Innenstadt Süd).

Das vorliegende Konzept zur Wohnbauflächenentwicklung wurde im Auftrage der Stadt Bremervörde ausgearbeitet:

Bremen, den 30.11.2015

**instara**

Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH

**ANHANG:** Übersichtskarte „Suchräume“

