Samtgemeinde Radbruch

Landkreis Lüneburg



ENTWICKLUNGSKONZEPT | 2035

der Gemeinde Radbruch

ENTWURF (September 2019)

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Radbruch durch



INHALT

1. ANLASS UND ZIELSETZUNG	3
2. BESTEHENDE PLANWERKE	3
2.1 Regionales Raumordnungsprogramm	3
2.2 Flächennutzungsplan	4
2.3 Landschaftsrahmenplan	5
2.4 Entwicklungskonzept der Samtgemeinde Bardowick	6
2.5 Entwicklungskonzept der Gemeinde Radbruch (2015 – 2025)	7
3. DEMOGRAPHISCHE AUSGANGSLAGE UND PROGNOSEN	8
4. HANDLUNGSSCHWERPUNKTE DER SIEDLUNGSENTWICKLUNG	10
4.1 Orientierung an den veränderten Bedarfen	10
4.2 Nutzung der Innenentwicklungspotentiale	11
4.3 Kleinteilige und behutsame Entwicklung	13
5. HANDLUNGSORTE DER SIEDLUNGSENTWICKLUNG	13
5.1 Überblick	13
5.2 Kurzfristige Entwicklungsflächen "Wohnen"	14
5.2.1 Am Rüdel / Eckernkoppel	15
5.2.2 Am Rüdel West	16
5.2.3 Op'n Donnerloh West (Teil A)	17
5.2.4 Am Viehdüpegraben	17
5.2.5 Steinsweg	18
5.3 Perspektivische Entwicklungsflächen "Wohnen"	18
5.3.1 Op'n Donnerloh West (Teil B)	18
5.3.2 Rottorfer Straße West	18
5.3.3 Bardowicker Straße Nord	19
5.3.4 Krankenwiese	19
5.3.5 Einemhofer Straße Ost	19
5.4 Entwicklungsflächen "Gemeinbedarf"	20
5.4.1 Feuerwehr	20
5.5 Entwicklungsflächen "Sport- und Grünanlagen"	20
5.5.1 Grünachse	20
5.5.2 Sportpark	21
6. ZUSAMMENFASSUNG UND AUSBLICK	21

1. ANLASS UND ZIELSETZUNG

Mit dem bestehenden "Siedlungsentwicklungskonzept (2015 – 2025) zeigt die Gemeinde Radbruch Ihre zentralen Leitlinien für die zukünftige Siedlungsentwicklung auf. Es hat sich seit seiner Beschlussfassung im Jahr 2015 als Handlungsrahmen für die Siedlungsentwicklung der Gemeinde bewährt und bildet das Fundament der vorliegenden Fortschreibung als Entwicklungskonzept 2035.

Das Entwicklungskonzept 2035 baut auf dem Vorgängerkonzept auf und versteht sich als vertiefende Ergänzung und aktualisierte Fortschreibung. Besondere Schwerpunkte liegen auf der Prüfung der Innenentwicklungspotenziale sowie Identifizierung potentieller Entwicklungsflächen im bestehenden Bebauungszusammenhang und an den Siedlungsrändern. Damit konkretisiert das vorliegende Entwicklungskonzept die Entwicklungsziele des Entwicklungskonzeptes 2015-2025 auf der räumlichen Ebene.

2. BESTEHENDE PLANWERKE

2.1 REGIONALES RAUMORDNUNGSPROGRAMM (RROP)

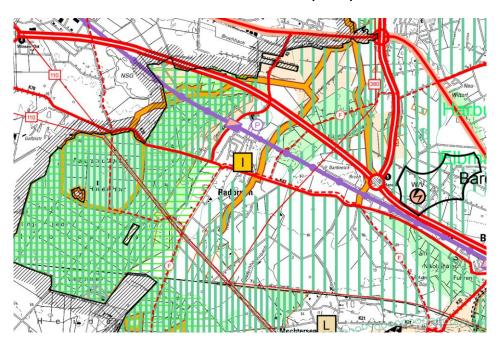


Abb. 1: Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Lüneburg, Fassung: 2. Änderung 2016 (Ausschnitt)

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Lüneburg bildet den administrativ-planerischen Rahmen für die Entwicklung der Gemeinde Radbruch. Es stellt die Gemeinde als einen Standort mit der Schwerpunktaufgabe "Sicherung vorhandener Infrastruktur" dar. Des Weiteren werden der Bahnhof als Haltepunkt an der überregional bedeutsamen Eisenbahnstrecke zwischen Hamburg und Lüneburg sowie die P+R-Anlage dargestellt. Vorranggebiete für Natur und Landschaft befinden sich nordwestlich des Siedlungsbereichs. Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft grenzen südlich und östlich an den Siedlungskörper Radbruchs.

2.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP)



Abb. 2: Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Bardowick (Ausschnitt)

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Samtgemeinde Bardowick stellt die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung für die Siedlungs- und Landschaftsbereiche der Samtgemeinde dar.

Der Siedlungsbereich Radbruchs ist überwiegend als Wohnbaufläche (W) ausgewiesen. Vor allem entlang der wichtigen Verkehrsachsen (Bardowicker Straße, Einemhofer Straße, Luhdorfer Straße) sowie südlich des Bahnhofs werden gemischte Bauflächen (M) dargestellt. Gewerbegebiete (GE) befinden sich nördlich der Bahnstrecke. Als Gemeinbedarfsflächen sind der neue Standort der Feuerwehr, die Schäfer-Ast-Grundschule sowie die Flächen um den Kindergarten "Huus för Kinner" dargestellt. Grünflächen weist der Flächennutzungsplan u.a. im Bereich des Viehdüpegrabens, der Sportanlagen des TSV Radbruch sowie nördlich des Baugebiets Hofkoppeln II aus.

Im weiteren Umfeld des zentralen Siedlungsbereichs befinden sich Waldflächen, Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Sondergebiete für die Bioenergie.

2.3 LANDSCHAFTSRAHMENPLAN (LRP)

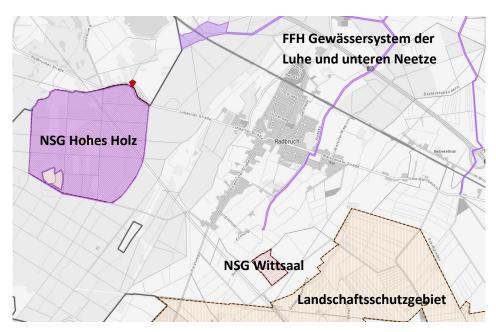


Abb. 3: Landschaftsrahmenplan des Landkreises Lüneburg, Teilplan Schutzgebiete (Ausschnitt)

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Lüneburg erfasst und bewertet die Schutzgüter wie Boden, Wasser, Luft, Tier- und Pflanzenwelt sowie das Landschaftsbild. Er stellt eine wichtige Abwägungsgrundlage zur Landschaftsund Raumplanung und dient im Rahmen dar Siedlungsentwicklungskonzepts Identifizierung zur von geeigneten Handlungsorten im Sinne einer Reduzierung der Auswirkungen auf die genannten Schutzgüter.

Wichtige Schutzgebiete im Umfeld der Gemeinde Radbruch sind das Flora-Fauna-Habitat "Gewässersystem der Luhe und unteren Neetze", das Naturschutzgebiet "Hohes Holz" östlich des Siedlungsbereichs, das Naturschutzgebiet "Wittsaal" in südlicher Richtung sowie das Landschaftsschutzgebiet südlich des Siedlungsbereichs.

2.4 ENTWICKLUNGSKONZEPT DER SAMTGEMEINDE BARDOWICK

Mitgliedsgemeinde
Bardowick, Flecken
Barum ⁹
Handorf
Mechtersen
Radbruch
Vögelsen
Wittorf
Samtgemeinde

Bevölker	ungszahl	Bevölkerungsentwicklung		
2016	2030	Absolut	relativ	
6.972	7.793	+821	+11,8%	
1.977	2.338	+361	+18,3%	
2.026	2.287	+261	+12,9%	
703	794	+91	+12,9%	
2.076	2.400	+324	+15,6%	
2.328	2.980	+652	+28,0%	
1.509	1.664	+155 +10,3%		
17.591	20.255	+2.664	+15,1%	

Abb. 4: Entwicklungskonzept Bardowick, Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung 2016 bis 2030 (Neubauszenario "Wünsche der Gemeinden")

Das Entwicklungskonzept der Samtgemeinde Bardowick (2018) gibt einen Überblick über geplante Siedlungstätigkeiten der Mitgliedsgemeinden sowie die Folgewirkungen für die sozialen Infrastrukturen. Basierend auf den vorliegenden Daten zur geplanten Siedlungstätigkeit bis 2030 wird für die Gemeinde Radbruch ein Bevölkerungswachstum von 2.076 Einwohnern (2016) auf 2.400 Einwohner (2030) prognostiziert. Die Werte dienen als Orientierungsrahmen für das vorliegende Entwicklungskonzept. Mit einem Planungshorizont bis 2035 weist es jedoch in Teilen über das Entwicklungskonzept der Samtgemeinde hinaus.

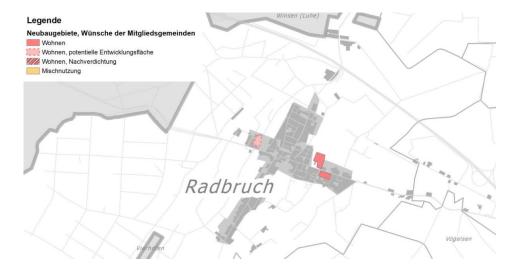
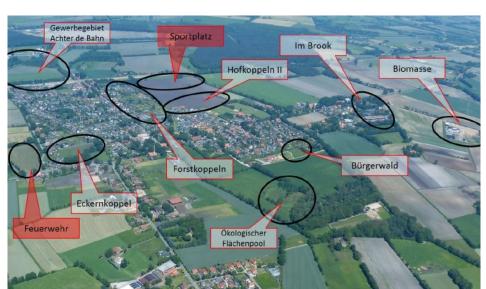


Abb. 5: Entwicklungskonzept Bardowick, Teilplan "Neubaugebiete, Wünsche der Gemeinden, Radbruch"

Als (potentielle) Entwicklungsflächen für die Wohnnutzung werden die Sportanlage des TSV Radbruch nördlich der Bardowicker Straße, die "Krankenwiese" südlich der Bardowicker Straße sowie das Areal zwischen dem Rüdelsbach und der Straße "Am Tannenkamp" dargestellt.



2.5 ENTWICKLUNGSKONZEPT DER GEMEINDE RADBRUCH (2015-2025)

Abb. 6: Entwicklungskonzept der Gemeinde Radbruch (2015-2025), Übersicht aktueller Entwicklungsziele, Achim Gründel

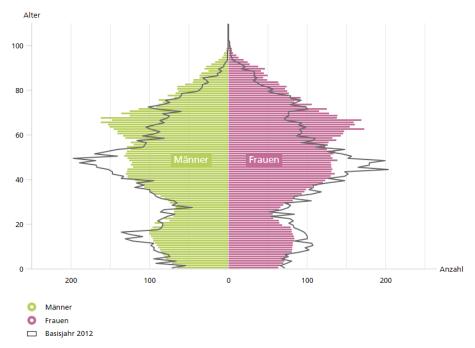
Das bestehende Entwicklungskonzept der Gemeinde Radbruch (2015-2025) in der Beschlussfassung vom 15.10.2015 zeigt die zentralen Entwicklungsziele der Gemeinde basierend auf einem Planungshorizont bis 2025 auf und dient als Grundlage für das vorliegende Entwicklungskonzept. Es werden folgende Entwicklungsprämissen formuliert:

- Zurückhaltung bei der flächenmäßigen Siedlungsausdehnung
- Binnenentwicklung durch Überplanung von Altbereichen und Abrundungen
- kontinuierliche Ausweisung von kleinen Siedlungsbereichen (5-10 Wohneinheiten) in Abständen von mehreren Jahren
- langfristige Stabilisierung der Einwohnerzahl auf 2.300 bis 2.500
- Stabilisierung sozialer Strukturen: Schaffung einer ortsnah verträglichen Sportfläche
- Bau eines zeitgemäßen Feuerwehrgerätehauses
- Erhalt dörflicher Strukturen mit Land- und Forstwirtschaft
- Entwicklung des örtlichen Gewerbegebietes, vornehmlich mit kleinen und mittleren Betrieben und Förderung der örtlichen Handwerkerschaft
- Umsetzung des ökologischen Flächenpools

- Erhalt des Bahnhaltepunktes/ÖPNV
- Erhalt des Naherholungswertes

Das Entwicklungskonzept (2015-2025) bildet das Fundament der vorliegenden Fortschreibung als Entwicklungskonzept 2035. Besondere Schwerpunkte dieser Fortschreibung liegen auf der Prüfung der Innenentwicklungspotenziale sowie der Identifizierung und Konkretisierung potentieller Entwicklungsflächen im bestehenden Bebauungszusammenhang und an den Siedlungsrändern.

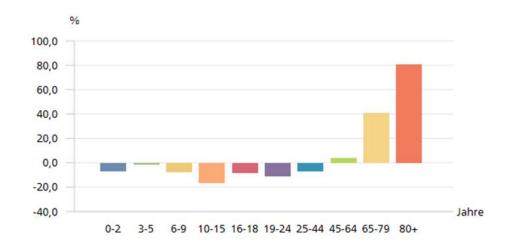
3. DEMOGRAPHISCHE AUSGANGSLAGE UND PROGNOSEN



Quelle: Statistische Ämter der Länder, Deenst GmbH, ies, eigene Berechnungen

Abb. 7: Alterspyramide Bardowick 2030, Basisjahr 2012, Quelle: wegweiser-kommune.de der Bertelsmann Stiftung, Abrufdatum: 27.05.2019

Die demographische Ausgangslage Prognosen und zur Bevölkerungsentwicklung haben eine besondere Relevanz für die Steuerung **Blick** zukünftiger Siedlungstätigkeiten. Ein auf die aktuelle Alterszusammensetzung der Bevölkerung zeigt eine Häufung der Personen in einem Alter um die 50 Jahre. Es handelt sich dabei um die besonders geburtenstarken Jahrgänge, die sogenannten Babyboomer. Diese Altersgruppe wird in den kommenden Jahren zunehmend das Rentenalter erreichen. Gleichzeitig sehen die Prognosen rückläufige Anteile der Kinder und Jugendlichen.



Quelle: Statistische Ämter der Länder, ies, Deenst GmbH, eigene Berechnungen

Abb. 8: Altersstruktur 2012-2030 Samtgemeinde Bardowick, Quelle: wegweiser-kommune.de der Bertelsmann Stiftung, Abrufdatum 27.05.2019

Die wachsende Zahl älterer Bewohnerinnen und Bewohner und die sinkende Zahl von Kindern und Jugendlichen bedeuten eine besondere Herausforderung für die Gemeinde Radbruch. Zum einen sollten seniorengerechte Wohnformen eine wachsende Beachtung bei der Steuerung zukünftiger Siedlungsentwicklungen finden. Zum anderen wird der Zuzug junger Familien mit Kindern zunehmend wichtig, um die bestehenden Infrastrukturen für Kinder und Jugendliche (Krippen, Kindergärten, Grundschulen) langfristig auszulasten und in der Gemeinde zu sichern.

Nachfragegruppen					
	Radbruch Landkreis		adbruch Landkreis 2015		Veränderung
Singlehaushalte	19,9%	34,7%	170	200	18,3%
Familien	36,8%	32,0%	370	370	-1,3%
Haushalte mit Senioren	23,8%	24,6%	210	250	23,4%
preissensible Haushalte	10,9%	22,1%	90	110	17,8%

Abb. 9: Nachfragegruppen 2015 und 2030 in Radbruch, Quelle: Gewos Wohnungsmarktanalyse 2016

Neben den Veränderungen in der Alterszusammensetzung sind auch darüber hinausgehende Veränderungen in der Nachfrage von Wohnraum relevant. Die Gewos Wohnungsmarktanalyse gibt hierzu einen Überblick. Eine steigende Nachfrage wird bei den Singlehaushalten, den Haushalten mit Senioren und preissensiblen Haushalten erwartet. Eine stagnierende bis sinkende Nachfrage wird für Familien prognostiziert.

4. HANDLUNGSSCHWERPUNKTE DER SIEDLUNGSENTWICKLUNG

4.1 ORIENTIERUNG AN DEN VERÄNDERTEN BEDARFEN

Aufgrund der demographischen Veränderungen (Alterung der Gesellschaft) und der sich wandelnden Nachfrage nach Wohnraum (veränderte Nachfragegruppen) steht die zukünftige Siedlungsentwicklung in der Verpflichtung auf die neuen Herausforderungen mit passenden Konzepten zu reagieren. Neben der steigenden Anzahl an Haushalten mit Senioren sind es vor allem die Singlehaushalte und die preissensiblen Haushalte, welche zukünftig stärker bei der Siedlungsentwicklung zu berücksichtigen sind. Für diese Nachfragegruppen bestehen spezifische Bedarfe, auf die nicht ohne weiteres im überwiegend durch Ein- und Zweifamilienhausbau geprägten Siedlungsbestand reagiert werden kann.

Haushalte mit Senioren: Mit zunehmendem Alter verändern sich häufig auch die Ansprüche an das Wohnen und die örtlichen Infrastrukturen. Folgende Aspekte sind im Zusammenhang mit der wachsenden Zahl älterer Bewohnerinnen und Bewohner bei der zukünftigen Siedlungsentwicklung besonders zu berücksichtigen:

- Schaffung von barrierefreiem Wohnraum
- Barrierefreiheit bei den örtlichen Infrastrukturen wie Fußwegen, Fahrbahnquerungen, Bushaltestellen, gemeinschaftlichen Einrichtungen etc.
- kleinere Grundstücksgröße mit kleineren Gärten, Teilbarkeit von Grundstücken im Alter
- seniorengerechter Wohnraum in Mehrfamilienhäusern
- Wohnkonzepte mit angeschlossenen Pflege- und Betreuungsdienstleistungen
- Weitere Qualifizierung und Ausbau der Fuß- und Radwegverbindungen

Junge Haushalte: Zur Sicherung und Stärkung des dörflichen Zusammenhalts möchte die Gemeinde auch jüngeren Haushalten, die sich z.B. in der Familiengründungsphase befinden, ein ausreichendes Wohnraumangebot bereitstellen. So können familiäre und sonstige soziale Zusammenhänge in der Gemeinde erhalten werden. Insbesondere jungen Familien, die in ihrem Heimatort verwurzelt sind, soll so die Möglichkeit gegeben werden, sich auch mit ihrem eigenen Haushalt in der Gemeinde niederzulassen. Jungen Familien kommt daneben auch eine wichtige Funktion für den Erhalt der bestehenden Infrastruktur, wie z.B. Kitas und Grundschulen, zu. Angesichts des demographischen Wandels mit einem sinkenden Anteil von Kindern und

Jugendlichen an der Gesamtbevölkerung strebt die Gemeinde daher an, für diese Zielgruppe weiterhin ein attraktiver Wohnort zu bleiben. Für die zukünftige Siedlungsentwicklung ergeben sich bezüglich der Wohnraumentwicklung für die Zielgruppe junger Haushalte folgende Anforderungen:

- Ein- und Zweifamilienhausbau mit mittleren Grundstücksgrößen
- Mehrfamilienhausbau mit mittleren bis großen Wohneinheiten
- Nähe zu den bestehenden Infrastruktureinrichtungen wie Kitas und Grundschule
- Erhalt des öffentlichen Personennahverkehrs

Singlehaushalte: Neben den älteren Menschen und den jungen Familien gehören auch die Singlehaushalte zu den wachsenden Nachfragegruppen. Dies betrifft nicht nur die größeren Städte wie das Oberzentrum Lüneburg sondern auch die umliegenden Gemeinden. Bezüglich der zukünftigen Siedlungsentwicklung ergeben sich dadurch folgende Herausforderungen:

- Maßstabsgerechter und verträglicher Mehrfamilienhausbau
- Schaffung von kleineren und mittleren Wohneinheiten (1-3 Zimmer-Apartments)

Preissensible Haushalte: Auch von einer wachsenden Zahl preissensibler Haushalte wird ausgegangen. In diese Gruppe fallen häufig alleinstehende, ältere Menschen mit geringer Rente, Alleinerziehende und Transferleistungsbezieher. Auch für diese Gruppe ergeben sich spezifische Anforderungen an die zukünftige Siedlungsentwicklung:

- Bezahlbarer Wohnraum im Geschosswohnungsneubau mit breit gefächerter Wohnungsgröße
- Erhalt des öffentlichen Personennahverkehrs

4.2 NUTZUNG DER INNENENTWICKLUNGSPOTENTIALE

Die Entwicklung im Innenbereich hat für die Gemeinde Radbruch Vorrang gegenüber der Entwicklung in bisher unbebauten Bereichen außerhalb des bestehenden Siedlungszusammenhangs. So werden natürliche Ressourcen geschützt, Flächenversiegelung und Verkehrsaufkommen reduziert sowie ein lebendiges Ortszentrum gestärkt. Die Innenentwicklung kann vor allem durch Nachverdichtung auf bisher baulich ungenutzten Flächen im Siedlungszusammenhang oder durch wohnbauliche Umnutzung im Innenbereich realisiert werden.

Für viele Baulücken im Innenbereich gilt jedoch, dass diese für eine aktive Siedlungsentwicklungspolitik nur eingeschränkt zur Verfügung stehen, da sie sich überwiegend in privatem Eigentum befinden. Die Gemeinde hat nur geringen Einfluss darauf, ob und wann diese Flächen für die Wohnnutzung bereitgestellt werden. Einige Baulücken bestehen bereits seit vielen Jahren, sodass nicht von einer kurzfristigen Nutzung für Wohnzwecke ausgegangen werden kann.

Eigentümerbefragung zu vorhanden Baulücken

Im Zuge der Erstellung des Siedlungsentwicklungskonzeptes wurde eine Befragung aller Eigentümer vorhandener Baulücken durchgeführt, um die Verfügbarkeit der Grundstücke für die Innenentwicklung zu prüfen. Der überwiegende Teil der Eigentümer lehnt eine bauliche Entwicklung ihrer Grundstücke ab oder möchte diese bei Bedarf innerhalb der Familie realisieren.

Besonderes Innenentwicklungs- und Verdichtungspotenzial wird in folgenden Siedlungsbereichen identifiziert:

- "Am Rüdel / Eckernkoppel" (kurzfristig realisierbar): Nachverdichtung durch Reduzierung der Mindestgrundstücksgröße, Zulässigkeit von 2 Wohneinheiten pro Gebäude und Reduzierung der Straßenverkehrsfläche.
- "Am Viehdüpegraben" (kurzfristig realisierbar): Kleines Nachverdichtungspotential für etwa 2 neue Wohneinheiten in Verbindung mit einer neuen Fuß- und Radwegeverbindung zwischen der Schäfer-Ast-Straße und dem Baugebiet Hofkoppel II.
- "Bardowicker Straße Nord" (abschnittsweise kurz- bis mittelfristig realisierbar): Nachverdichtung durch Umnutzung der Sportanlagen des TSV Radbruch. Diese Maßnahme ist abhängig von der Realisierung des geplanten Sportparks als Alternativstandort für die bestehende Sportanlage.
- "Krankenwiese" (mittelfristig realisierbar): Nachverdichtung durch wohnbauliche Nutzung der innerhalb des Siedlungskörpers gelegenen Freifläche.
 Das Grundstück ist z.Z. in Privatbesitz und steht einer Siedlungsentwicklung nur eingeschränkt zur Verfügung.

Die Fläche "Rundes Moor" nördlich der Luhdorfer Straße würde sich aus rein städtebaulichen Aspekten aufgrund der günstigen innerörtlichen Lage für eine Innenentwicklung eignen. Allerdings liegen bei der Fläche z.T. hochwertige Biotoptypen (nährstoffreiches Feuchtgrünland, feuchtes Intensivgünland,

Wallhecke und Gehölzbestände) mit den Wertstufen II-IV (nach Drachenfels 2012) vor. Zudem handelt es sich um ein Gebiet mit einer hohen Grundwasserneubildung sodass von einer potentiellen Entwicklung der Fläche abgesehen wird.

4.3 KLEINTEILIGE UND BEHUTSAME ENTWICKLUNG

Die Ausweisung großer Baugebiete mit dem damit verbundenen gleichzeitigen Zuzug zahlreicher junger Familien birgt das Risiko einer Überlastung bestehender Infrastrukturen, wie z.B. Krippen, Kindergärten Grundschulen. Zudem lassen sich großflächige Entwicklungsflächen schwerer in bestehende bauliche und soziale Siedlungszusammenhänge integrieren. Daher strebt die Gemeinde Radbruch eine kleinteilige und behutsame Siedlungsentwicklung an. Größere und zusammenhängende Entwicklungsflächen sollen bei Bedarf schrittweise in Bauabschnitten realisiert werden. So lassen sich Nachfragespitzen bei den Infrastrukturen verringern und die Siedlungsentwicklung kann leichter auf Leistungsfähigkeit der Infrastrukturen angepasst werden.

5. HANDLUNGSORTE DER SIEDLUNGSENTWICKLUNG

5.1 ÜBERBLICK

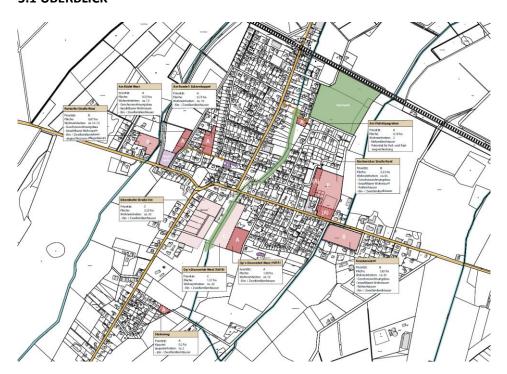


Abb. 10 (S. 12): Entwicklungsplan des Entwicklungskonzeptes Radbruch 2035, Plan im Original-Maßstab (1:5000) im Anhang

Der Entwicklungsplan 2035 verortet die zentralen Entwicklungspotentiale der Gemeinde Radbruch hinsichtlich der Nutzungsschwerpunkte "Wohnen", "Gemeinbedarf" sowie "Sport- und Grünanlagen". Die potentiellen Entwicklungsflächen wurden vorrangig im Sinne der Innenentwicklung gewählt, um natürliche Ressourcen zu schützen, das Ortszentrum zu stärken und das Verkehrsaufkommen zu reduzieren (vgl. Kapitel 4.1 "Nutzung der Innenentwicklungspotentiale"). Die übrigen Flächen schließen unmittelbar an den bestehenden Siedlungskörper an und sind städtebaulich besonders für Siedlungsentwicklung geeignet, beispielsweise aufgrund Abrundungscharakters oder aufgrund günstiger Anbindungsmöglichkeiten an die bestehenden Infrastrukturen. Die Potentialflächen beschränken sich im Wesentlichen auf den Ortskern. Auf die Betrachtung weiterer Bebauungsmöglichkeiten an den Ortsrändern (z.B. Eilshoop, Im Brook, Schnellenberger Weg etc.) wurde verzichtet, da für den Betrachtungszeitraum hinreichende Entwicklungspotentiale im zentralen Siedlungsbereich vorhanden sind. Bei der Identifizierung geeigneter Entwicklungsflächen wurden Naturund Landschaftsschutzgebiete, Waldgebiete und sonstige schützenswerte Biotope beachtet.

Die potentiellen Entwicklungsflächen für das Wohnen sind in drei Prioritätskategorien gegliedert. Flächen der Kategorie A stehen für eine kurzfristige Siedlungsentwicklung zur Verfügung. Flächen der Kategorie B werden für die mittelfristige Entwicklung vorgeschlagen und sind im Rahmen der Dorfentwicklung auch unter Einbindung der Bevölkerung weiter zu diskutieren. Die Flächen der Kategorie C sind nur nachrichtlich dargestellt. Sie stellen potentielle langfristige Entwicklungsperspektiven dar, deren Realisierung u.a. von der Entwicklung des landwirtschaftlichen Betriebs in der Dorfmitte abhängt. Die dargestellten Flächen der Kategorien B und C weisen zum Teil deutlich über die Entwicklungsziele der Gemeinde bis zum Planungshorizont 2035 hinaus und sind somit als perspektivische Potentialräume zu verstehen. Grundsätzlich wird eine kleinteilige abschnittsweise Entwicklung angestrebt.

5.2 KURZFRISTIGE ENTWICKLUNGSFLÄCHEN "WOHNEN" (PRIORITÄT A)

Die nachfolgenden potentiellen Entwicklungsflächen sind der Priorität A zugeordnet und stehen einer kurzfristigen Siedlungsentwicklung zur Verfügung.

Gemeinde Radbruch Landkreis Luneburg Städtebaulicher Entwurf Am Rüdel / Eckernkoppel Stand: April 2019

5.2.1 Am Rüdel / Eckernkoppel

Abb. 11: Städtebaulicher Vorentwurf "Am Rüdel / Eckernkoppel", Originalplan im Maßstab 1:1000 im Anhang

Die Fläche "Am Rüdel / Eckernkoppel" bietet ein Innenentwicklungspotential durch Reduzierung der Mindestgrundstücksgröße, durch Erhöhung der Zulässigkeit von 1 auf 2 Wohneinheiten pro Gebäude und durch Verkleinerung der Straßenverkehrsfläche. Hierzu wird eine Änderung des bestehenden Bebauungsplans Nr. 14 "Am Rüdel" notwendig. Insgesamt besteht auf der Fläche ein Potential für bis zu 10 Ein- und Zweifamilienhäuser.

Bewertung: Die Fläche eignet sich aufgrund der Einbettung in ein bestehendes Einzelhausgebiet besonders für die Schaffung Zweifamilienhäusern auf kleinen bis mittleren Grundstücken und somit vorrangig für die Zielgruppen der jungen Familien und der Haushalte mit Aufgrund der Lage innerhalb des bestehenden Bebauungszusammenhangs handelt es sich um eine Entwicklungsfläche der Innenverdichtung.

Lagerplatz Gemeinde Radbruch Landkreis Lüneburg Städtebaulicher Entwurf Am Rüdel West Stand: April 2019 Plannen Standen Stan

5.2.2 Am Rüdel West

Abb. 12: Städtebaulicher Vorentwurf "Am Rüdel West", Originalplan im Maßstab 1:1000 im Anhang

Die Fläche "Am Rüdel West" bietet sich aufgrund der bestehenden Erschließungsstraße, der Nähe zum Ortszentrum und aufgrund der guten fußläufigen Verbindung zur Schäfer-Ast-Grundschule für eine kurzfristige Siedlungsentwicklung an. Der Standort eignet sich für bezahlbaren Geschosswohnungsbau sowie kleinteiligen Ein- bis Zweifamilienhausbau. Bis zu 15 Wohneinheiten sind am Standort denkbar.

Bewertung: Die Fläche eignet sich aus den o.g. Lagevorteilen besonders für den ortsverträglichen Mehrfamilienhausbau, sodass v.a. preissensible Haushalte, Haushalte mit Senioren sowie Singlehaushalte angesprochen werden können.

Volkerkoppel Volkerkoppel Gemeinde Radbruch Landkreis Lüneburg Städtebaulicher Entwurf Op'n Donnerioh- West Stand: September 2019 Plensmakker Mit 11000

5.2.3 Op'n Donnerloh West (Teil A)

Abb. 13: Städtebaulicher Vorentwurf "Op'n Donnerloh West, Teil A", Originalplan im Maßstab 1:1000 im Anhang

Die Fläche "Op'n Donnerloh West, Teil A" schließt zentrumsnah an den bestehenden Siedlungskörper an und eignet sich aufgrund der guten Erschließungssituation und der Nähe zum Kindergarten für eine kurzfristige wohnbauliche Siedlungsentwicklung. Eine mittel- bis langfristige Erweiterung in Richtung des Viehdüpegrabens als Teil B ist denkbar und sollte bei der Straßenplanung berücksichtigt werden. Die Fläche bietet ein Potential für bis ca. 10 Ein- und Zweifamilienhäuser. Die Entwicklung westlich der Fläche ist lediglich nachrichtlich dargestellt. Sie dient nur dazu, darzustellen, dass die geplante Bebauung einer weiteren langfristigen Entwicklung nicht entgegensteht.

Bewertung: Zur Einbindung die umgebenen in bestehenden Siedlungsstrukturen bietet sich eine Bebauung mit Ein-Zweifamilienhäusern auf kleinen bis mittleren Grundstücken an. Daher ist die Fläche vor allem für die Zielgruppen der jungen Familien und der Haushalte mit Senioren interessant.

5.2.4 Am Viehdüpegraben

Zwischen dem Baugebiet Hofkoppeln II und dem Viehdüpegraben besteht ein Innenentwicklungspotential für zwei Einfamilienhäuser. Die Fläche eignet sich

für eine kleinteilige und kurzfristige Siedlungsentwicklung. Ein besonderes Potential dieser Fläche liegt in der möglichen Schaffung einer neuen Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Schäfer-Ast-Straße und Am Felde im Zuge einer bauleitplanerischen Entwicklung.

Bewertung: Die Fläche bietet ein sehr kleinteiliges Nachverdichtungspotential im Innenbereich für Einfamilienhäuser auf kleinen bis mittleren Grundstücken, welche vor allem von den Zielgruppen der jungen Familien und der Senioren nachgefragt werden.

5.2.5 Steinsweg

Ein kurzfristiges und kleinteiliges Entwicklungspotential bietet sich auch auf der Fläche "Steinsweg" im südlichen Teil des Siedlungsbereichs. Hier ist eine Anbindung an die Schoolkoppel möglich. Es liegt ein Potential für ca. 2 Ein- bis Zweifamilienhäuser vor.

Bewertung: Auf der Fläche ist eine sehr kleinteilige Entwicklung, vorrangig für die Zielgruppen der Jungen Familien und der Haushalte mit Senioren, möglich.

5.3 PERSPEKTIVISCHE ENTWICKLUNGSFLÄCHEN WOHNEN (PRIORITÄT B & C)

Die nachfolgenden potentiellen Entwicklungsflächen sind mit den Kategorien B und C einer niedrigeren Priorität zugeordnet. Sie werden für eine mittel- bis langfristige Entwicklung vorgeschlagen, weisen zum Teil über den Planungshorizont 2035 hinaus und sind auch im Rahmen der Dorfentwicklung weiter zu diskutieren und zu konkretisieren.

5.3.1 Op'n Donnerloh West (Teil B)

Die Fläche bietet sich als Erweiterung der Entwicklungsfläche "Op'n Donnerloh West, Teil A" an. Bis zu 20 Ein- und Zweifamilienhäuser sind hier entlang des Viehdüpegrabens denkbar. Entlang des Gewässers wird eine Grünfläche vorgeschlagen. Die Entwicklung der Fläche ist von der Vereinbarkeit mit der westlich des Viehdüpegrabens liegenden Viehhaltung abhängig.

5.3.2 Rottorfer Straße West

Die Fläche "Rottorfer Straße West" befindet sich westlich des Rüdelsbach im westlichen Siedlungsteil Radbruchs. Die verkehrliche Anbindung ist über die Rottorfer Straße denkbar. Die Fläche bietet sich sowohl für den Ein- und Zweifamilienhausbau als auch für maßstabsgerechten Geschosswohnungsbau an. Etwa 10 bis 15 Wohneinheiten sind auf der Fläche realisierbar.

5.3.3 Bardowicker Straße Nord

Die Fläche bietet sich aufgrund der zentralen Lage zwischen Bardowicker Straße und dem Baugebiet Hofkoppeln II für eine Siedlungsentwicklung an. Aufgrund ihrer Größe ist eine abschnittsweise Entwicklung angeraten. Es ist eine Mischung unterschiedlicher Typologien vom Ein- und Zweifamilienhaus über Reihenhäuser bis hin zu bezahlbarem Geschosswohnungsbau möglich sodass breit gefächerte Zielgruppen angesprochen werden können. Aus städtebaulicher Sicht bieten sich eine verdichtete Bebauung im südlichen Teil und eine aufgelockerte Bebauung im Norden der Fläche an. Die Fläche hat abhängig von der Bebauungstypologie ein Entwicklungspotential von ca. 65 Wohneinheiten. Die Entwicklung der Fläche hängt von der Realisierung des Sportparks im Nordosten Radbruchs ab, da die Fläche zurzeit durch den TSV Radbruch genutzt wird und ein Ersatzstandort notwendig ist.

Aufgrund der Größe der Fläche wird eine Entwicklung in Bauabschnitten empfohlen. Dabei bieten sich die Bereiche entlang der Bardowicker Straße (potentielle Entwicklung gem. § 34 BauGB) und entlang der Straße "An der Roddau" als frühzeitige Bauabschnitte an. Daher werden diese Teilflächen der Priorität A zugeordnet.

5.3.4 Krankenwiese

Die potentielle Entwicklungsfläche "Krankenwiese" bietet je nach Bebauungstypologie in Entwicklungspotential von etwa 35 Wohneinheiten. Sowohl Ein- und Zweifamilienhäuser als auch Reihenhäuser und Geschosswohnungsbau mit bezahlbarem Wohnraum sind hier denkbar. Die Fläche zeichnet sich durch ihre Lage innerhalb des bebauten Zusammenhangs und die gute verkehrliche Anbindung aus.

5.3.5 Einemhofer Straße Ost

Ein langfristiges Entwicklungspotential bietet auch die Fläche "Einemhofer Straße Ost". Sie zeichnet sich durch die gute verkehrliche Anbindungsmöglichkeit am südlichen Rand des bestehenden Siedlungskörpers aus. Etwa 35 Ein- und Zweifamilienhäuser sind am Standort denkbar. Aufgrund der Größe der Fläche sollte auch hier eine abschnittsweise Entwicklung in Betracht gezogen werden. Zudem hängt die Realisierbarkeit von der Vereinbarkeit mit den Emissionen der angrenzenden Viehhaltung ab.

5.4 ENTWICKLUNGSFLÄCHEEN "GEMEINBEDARF"

5.4.1 Feuerwehr

Zwischen Rottorfer Straße, Luhdorfer Straße und Am Rüdel liegt der geplante neue Standort für die freiwillige Feuerwehr. Der entsprechende Bebauungsplan Nr. 21 "Feuerwehr" befindet sich zurzeit im Aufstellungsverfahren.

5.5 ENTWICKLUNGSFLÄCHEN "SPORT- UND GRÜNANLAGEN"

5.5.1 Grünachse

Der Bereich um den Viehdüpegraben ist im bestehenden Siedlungszusammenhang nördlich der Bardowicker Straße als Grünachse ausgebildet. Die Bebauungspläne Nr. 12 "Hofkoppeln I" und Nr. 18 "Forstkoppeln" weisen die entsprechenden Flächen als private bzw. öffentliche Grünflächen aus. Im Zuge einer möglichen Siedlungsentwicklung in südliche Richtung auf den Flächen "Einemhofer Straße Ost" und "Op'n Donnerloh West (Teil B)" ist eine Fortführung dieser Grünachse in südliche Richtung beabsichtigt. Eine Nutzung als überwiegend öffentliche Grünfläche mit Funktionen für den Gewässerschutz ist hier denkbar.

Auch die übrigen Gewässerachsen der Roddau und des Rüdelbaches sollen im Rahmen weiterer Entwicklungsmaßnahmen ebenfalls Berücksichtigung finden. Die Achsen sind zu erhalten, wenn möglich auszubauen und nicht durch weitere Bebauung einzuengen. Bauliche Maßnahmen müssen dort Rücksicht und Abstand nehmen. Dies betrifft vor allem die potentiellen Entwicklungsflächen "Krankenwiese" und Rottorfer Straße West".

Elsenbahn Vorh Talmath-Traind Tur Bohn Vorh Talmath-Traind Tur B

5.5.2 Sportpark

Abb. 14: Raumkonzept Sportpark Radbruch, Quelle: Ingenieurbüro Stadt + Natur Suderburg

Im Nordosten des Siedlungsbereichs zwischen dem Baugebiet Hofkoppeln II und der Bahnstrecke strebt die Gemeinde die Schaffung eines Sportparks als neuen Standort für die Sportanlagen des TSV Radbruch an. Derzeit wird an der Finanzierung des Projektes gearbeitet.

6. ZUSAMMENFASSUNG UND AUSBLICK

Mit dem Entwicklungskonzept 2035 formuliert die Gemeinde Radbruch einen Handlungsrahmen für die Siedlungsentwicklung der kommenden 15 Jahre und konkretisiert damit das Entwicklungskonzept 2015-2025 auf der räumlichen Ebene. Es zeigt die zentralen Innenentwicklungspotentiale durch Nachverdichtung und Umnutzung auf und verweist darüber hinausgehend auf die Entwicklungspotentiale im direkten Anschluss an den bestehenden Siedlungszusammenhang.

In Hinblick auf die zukünftige Entwicklung wird eine kleinteilige Entwicklung, zum Beispiel in Bauabschnitten, angestrebt und ein besonderer Fokus auf die sich wandelnden Bedarfe gelegt. Bezahlbarer Wohnraum, maßstabsgerechter Geschosswohnungsbau und Barrierefreiheit für seniorengerechtes Wohnen sind hier die wichtigsten Schlagworte.

Durch die Aufnahme in das Dorfentwicklungsprogramm bieten sich der Gemeinde darüber hinaus weitere Entwicklungsmöglichkeiten, etwa zur Verbesserung der Aufenthaltsqualitäten von Straßen, Wegen und Plätzen oder zur Erhaltung und Gestaltung von ortsbildprägenden Gebäuden. Insbesondere die perspektivischen Entwicklungsflächen sind daher auch im Rahmen der Dorfentwicklung unter Einbindung der Bevölkerung weiter zu diskutieren und zu konkretisieren.

