

- Entwurf -

## BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 106A

„BAHNHOF OSTSEITE / ZOB“

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

- BESCHLEUNIGTE 4. ÄNDERUNG -

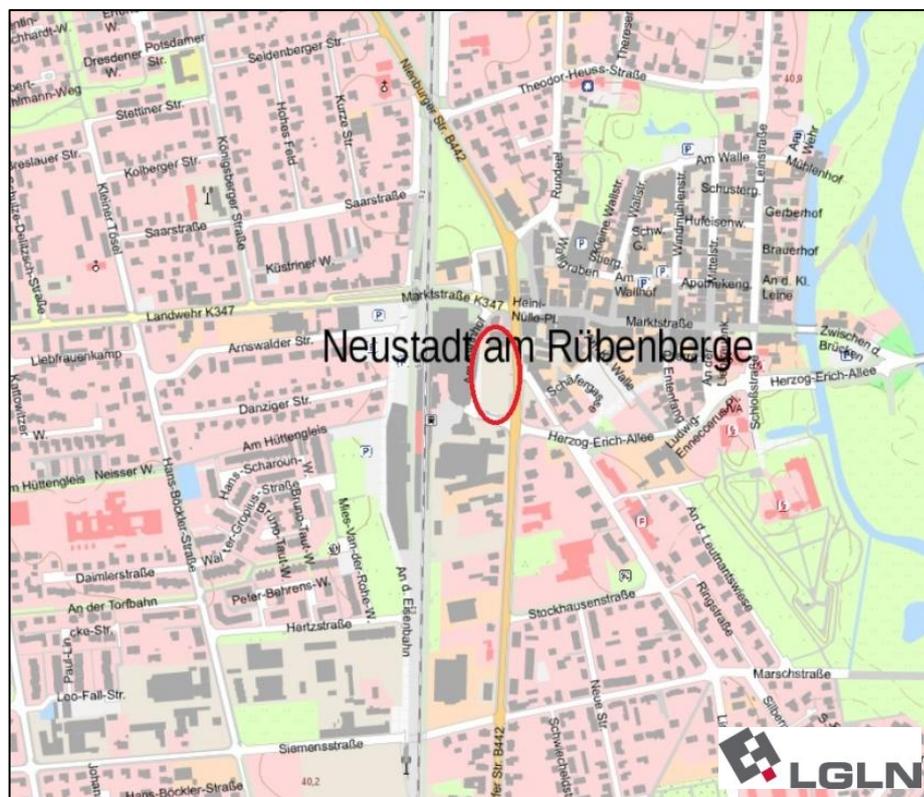
- BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG -

STADT NEUSTADT A. RBGE.

ST NEUSTADT



NEUSTADT  
AM RÜGENBERGE



Stand: 03.06.2019

Fassung: Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden  
(§§ 3 (2) und 4 (2) Baugesetzbuch (BauGB))



PLANVERFASSER: DIPL.-GEOGR.  
ASKAN LAUTERBACH  
STADTPLANER (AK NDS.) UND BERATENDER INGENIEUR

BEARBEITUNG: M. SC. UMWELTPLANUNG  
FREIA KENTSCHE

PLANUNGSBÜRO LAUTERBACH  
ZIESENISSTRASSE 1  
31785 HAMELN

TEL: 05151 / 60 98 57 0  
FAX.: 05151 / 60 98 57 4

E-Mail: [info@lauterbach-planungsbuero.de](mailto:info@lauterbach-planungsbuero.de)  
[www.lauterbach-planungsbuero.de](http://www.lauterbach-planungsbuero.de)

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>0.</b>	<b>VORBEMERKUNGEN.....</b>	<b>5</b>
<b>1.</b>	<b>PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN .....</b>	<b>6</b>
1.1	Lage, Geltungsbereich und Größe des Plangebietes.....	6
1.2	Derzeitige Nutzung des Plangebietes .....	7
1.3	Vorgaben der Regionalplanung .....	7
1.4	Flächennutzungsplan .....	9
1.5	Rechtskräftiger Bebauungsplan.....	10
1.6	Kommunales Einzelhandelskonzept der Stadt Neustadt a. Rbge. ....	12
<b>2.</b>	<b>VERANLASSUNG, ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANES .....</b>	<b>13</b>
<b>3.</b>	<b>PLANUNGSKONZEPT .....</b>	<b>15</b>
3.1	Nutzungsstruktur .....	15
3.2	Verkehrerschließung.....	17
<b>4.</b>	<b>INHALT DES BEBAUUNGSPLANES .....</b>	<b>17</b>
4.1	Art der baulichen Nutzung .....	18
4.2	Maß der baulichen Nutzung, Garagengeschosse .....	19
4.3	Bauweise, Baugrenzen, Überbaubare Grundstücksflächen .....	19
4.4	Öffentliche Verkehrsflächen.....	20
4.5	Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen .....	21
4.6	Gestalterische Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften) .....	21
<b>5.</b>	<b>VER- UND ENTSORGUNG.....</b>	<b>21</b>
<b>6.</b>	<b>ALTLASTEN, SANIERUNGSGEBIET, LÄRMSCHUTZ.....</b>	<b>22</b>
<b>7.</b>	<b>UMWELTBELANGE .....</b>	<b>25</b>
<b>8.</b>	<b>STÄDTEBAULICHE WERTE.....</b>	<b>26</b>
<b>9.</b>	<b>DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG .....</b>	<b>26</b>
9.1	Bodenordnende Maßnahmen .....	26
9.2	Kosten, Finanzierung.....	26
<b>10.</b>	<b>VERFAHRENSABLAUF / ABWÄGUNGSVORGANG .....</b>	<b>26</b>



## Anlagen:

1. "Schalltechnische Untersuchung zur Ermittlung der Verkehrsimmissionen im Rahmen der Stadtentwicklung "Marktplatz Süd" in Neustadt am Rübenberge, aufgestellt durch die GTA, Gesellschaft für Technische Akustik mbh; Hannover, 30.08.2018
2. Verkehrstechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 106A „Bahnhof Ostseite / ZOB“, - Leistungsfähigkeitsbemessung - , Zacharias Verkehrsplanungen, Hannover, September 2012

## 0. VORBEMERKUNGEN

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. hat am **XX.XX.2019** die Aufstellung dieses Bebauungsplanes Nr. 106A „Bahnhof Ostseite / ZOB“ – beschleunigte 4. Änderung - als Bebauungsplan der Innenentwicklung beschlossen.

Der Plan bildet die Rechtsgrundlage für die Durchführung aller Vorhaben und Maßnahmen für die künftige Nutzung von Grund und Boden innerhalb des Plangebietes. Da das Plangebiet innerhalb einer geschlossenen Ortschaft liegt und die Planänderung eine Maßnahme zur Nachverdichtung darstellt, kann das Planungsvorhaben als Maßnahme zur Innenentwicklung bewertet werden. Gemäß § 13 a BauGB kann ein Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn u.a. folgende Parameter zutreffen:

1. die Größe der Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>,
2. es ist kein Vorhaben mit einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung betroffen,
3. es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (z.B. Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) und
4. es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Da bereits die Größe des Geltungsbereiches mit rd. 5.522 m<sup>2</sup> deutlich unterhalb von 20.000 m<sup>2</sup> liegt und die weiteren Punkte ebenfalls zutreffen, wird das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt.

Da die oben genannten Punkte auf die 4. Änderung des Bebauungsplanes zutreffen, findet das Verfahren gemäß § 13 a BauGB Anwendung. Hierbei entfällt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden. Zudem wird auf die Durchführung einer Umweltprüfung im Rahmen eines Umweltberichtes verzichtet.

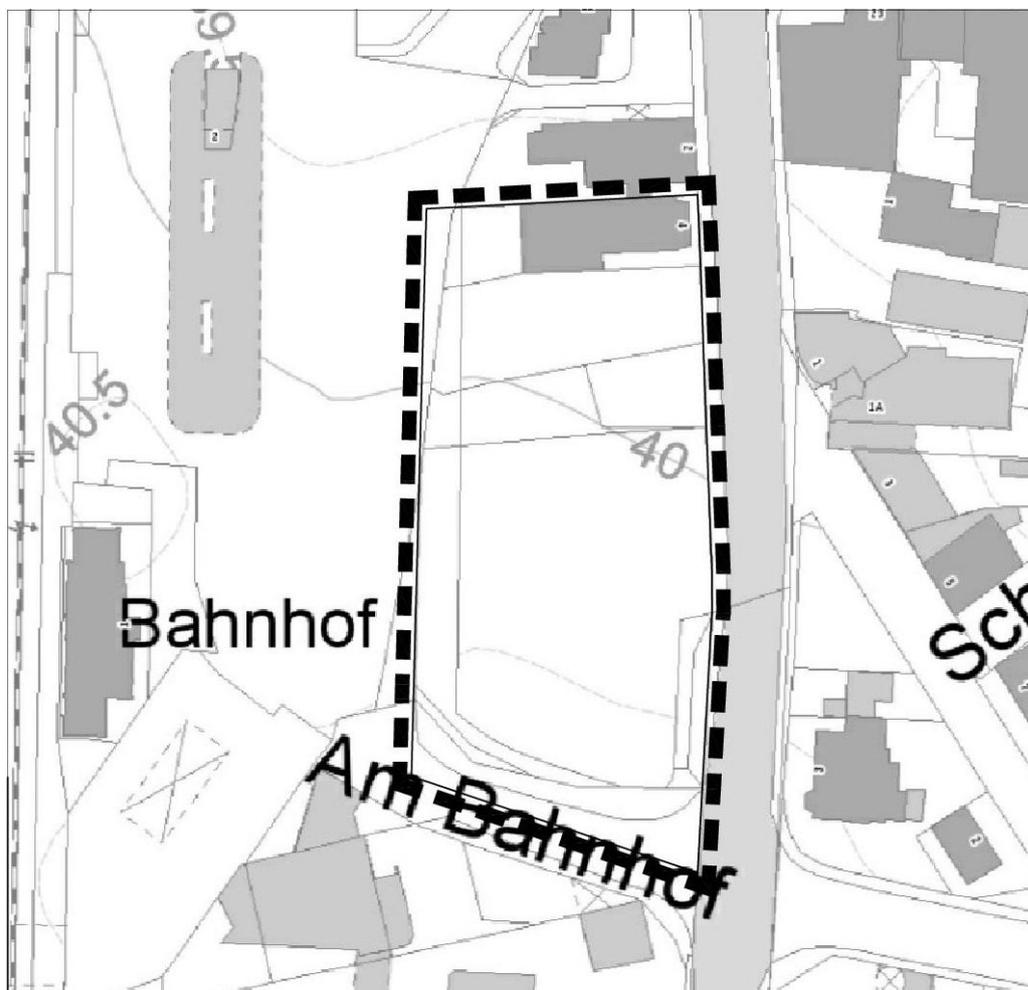
Mit der Erlangung der Rechtskraft der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplanes verlieren die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes und dessen Änderungen im Geltungsbereich dieser Änderung ihre Gültigkeit.

# 1. PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

## 1.1 Lage, Geltungsbereich und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt zentral in der Kernstadt der Stadt Neustadt a. Rbge. und grenzt unmittelbar an die Innenstadt mit dem Haupteinkaufsbereich an. Im Westen wird der Geltungsbereich vom Bahnhof und dem ZOB begrenzt. Im Osten bilden die „Wunstorfer Straße“ (B442) und im Süden die Straße „Am Bahnhof“ die Begrenzung. Im Norden schließen zwei Gebäude an, die dem Denkmalschutz unterliegen.

Der Geltungsbereich der 4. Änderung umfasst die Flurstücke 1/5, 1/10, 1/13 und 1/25 der Flur 14, 11/25, 11/26, 11/27, 11/28, 11/29, 11/30, 11/31, 11/32 und 15/1 der Flur 8 sowie teilweise die Flurstücke 1/24 Flur 14 und 225/26 der Flur 23, Gemarkung Neustadt. Die Größe beträgt insgesamt ca. 0,55 ha.



**Abbildung 1: Übersichtskarte mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches (o. Maßstab, genordet)**

## 1.2 Derzeitige Nutzung des Plangebietes

Der Geltungsbereich, der sich direkt am Bahnhof und ZOB befindet, umfasst im nördlichen Teilbereich eingeschossige Flachdachbauten, die eine Bücherei mit Bürobedarf, einen Kiosk sowie augenscheinlich Erweiterungsräume der benachbarten Radiologiepraxis beherbergen. Im südlichen Teilbereich befindet sich eine Freifläche, die derzeit als – lediglich durch Schotter provisorisch befestigter – öffentlicher Parkplatz genutzt wird.

Nördlich an das Änderungsgebiet angrenzend befinden sich zwei Gebäude, die dem Denkmalschutz unterliegen. Diese sind hauptsächlich durch eine Radiologische Praxis und ein Architekturbüro (nördlich an das Plangebiet angrenzend) sowie durch ein Café genutzt.

Den beiden o.g. Gebäuden gebührt aufgrund des Denkmalschutzstatus und der gleichzeitigen Nähe zum Plangebiet im Rahmen der vorliegenden Planung besonderes Augenmerk.

## 1.3 Vorgaben der Regionalplanung

Gemäß § 1 (4) Baugesetzbuch (BauGB) sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Das **Regionale Raumordnungsprogramm** (RROP) der Region Hannover (2016) stellt ein gesamträumliches Leitbild für die Region dar. Die Stadt Neustadt a. Rbge. ist im RROP 2016 als Mittelzentrum dargestellt. Zudem hat sie die Schwerpunktaufgaben „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ (W) und „Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“ (A) sowie die Besondere Entwicklungsaufgabe „Erholung“ (E) zugewiesen bekommen.

Der Bahnhofs- und ZOB-Bereich ist als „Vorranggebiet Bahnhof mit Verknüpfungsfunktion für ÖPNV“ dargestellt.

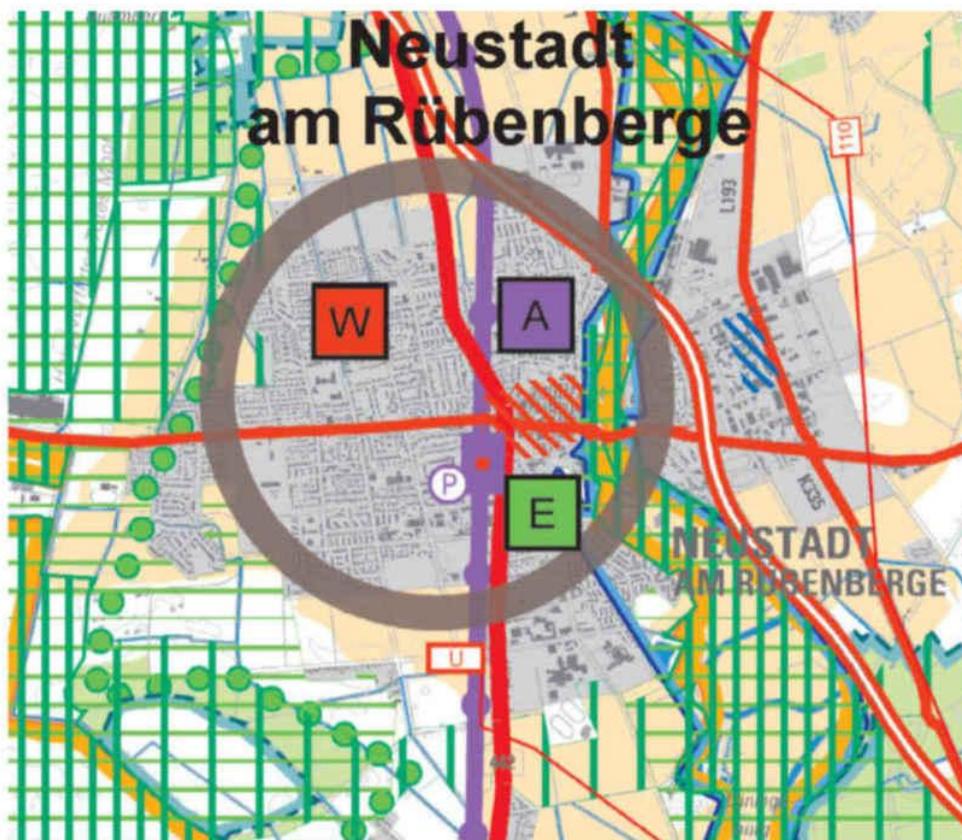
Die genannten Funktionen gilt es, insbesondere durch die Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten sowie den Erhalt von Infrastruktureinrichtungen, zu erhalten und zu verbessern. Es sollen zentrale Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarf bereitgestellt werden.

Der Ausbau der auf die Standorte zentraler Einrichtungen ausgerichteten Versorgungsstruktur und der Erhalt bzw. die Schaffung multifunktionaler, bedarfsgerechter und attraktiver Zentrumsbereiche ist zu fördern und die städtebaulich integrierte Versorgungsfunktion der Zentralen Orte mit ihrem vielfältigen Angebot an Waren und Dienstleistungen ist zu sichern. Negativen Auswirkungen des Strukturwandels im Ein-

zelhandel (Tendenz zu großflächigen Betriebsformen und bevorzugte Lage an nicht integrierten, vorrangig auf den Kfz-Verkehr ausgerichteten Standorten) soll entgegen gewirkt und ein weiterer Funktionsverlust und eine Verödung von Innenstädten, Stadtteil- und Ortszentren soll verhindert werden.

Das Plangebiet ist Bestandteil des in der zeichnerischen Darstellung festgelegten Versorgungskerns. Damit sind Neuansiedlungen und Erweiterungen von Einzelhandelsvorhaben, die der mittelzentralen Stufe entsprechen, ohne weitere raumordnerische Prüfung zulässig.

Westlich des Plangebietes ist eine Haupteisenbahnstrecke dargestellt. Das Schienennetz ist für den Personenverkehr weiter zu verbessern und auszubauen. Generell ist die Qualität der Bedienung im SPNV zu sichern und weiter zu erhöhen. Die Erreichbarkeit der Mittelzentren mit hohem Fahrgastaufkommen sowie die Anschlüsse in den Umsteigebahnhöfen sind zu verbessern.



**Abbildung 2: Kartenauszug aus dem RROP, Stand: 2016  
(ohne Maßstab, genordet)**

## Einordnung der Raumordnerischen Vorgaben

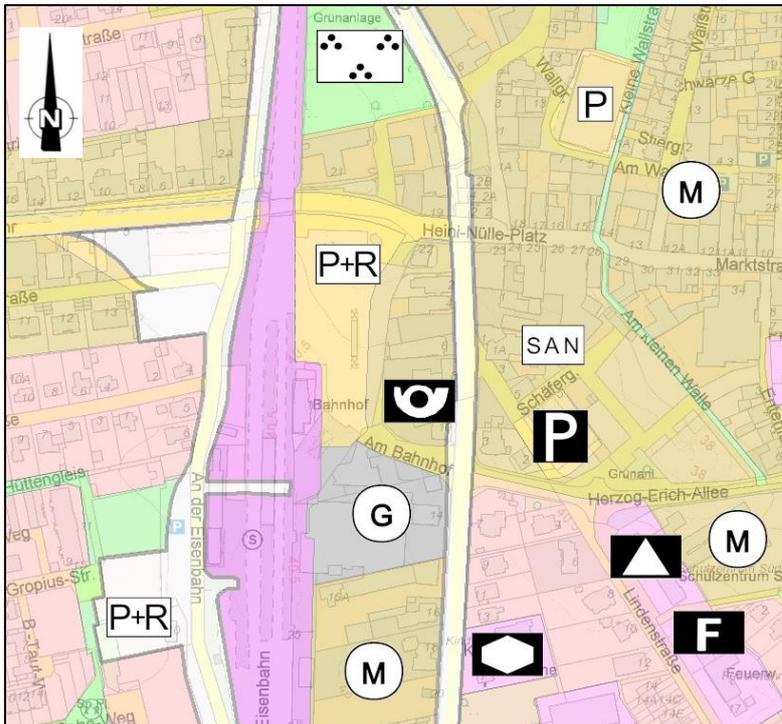
Im Zuge der vorliegenden sowie vorangegangenen Bauleitplanungen hat sich die Stadt Neustadt a. Rbge. intensiv mit den o.g. raumordnerischen Zielsetzungen auseinandergesetzt.

Es ist festzustellen - auch insbesondere nach erfolgten intensiven Abstimmungen mit der Region Hannover als Trägerin der Regionalplanung - dass die Inhalte des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 106 A "Bahnhof Ostseite/ZOB", beschleunigte 4. Änderung, an die Ziele und sonstigen Vorgaben des Regionalen Raumordnungsprogramms 2016 angepasst sind.

### 1.4 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. stellt im Geltungsbereich eine „gemischte Baufläche“ (M) mit einer Gemeinbedarfseinrichtung „Post“ dar.

Im Zuge der 4. Änderung des Bebauungsplanes soll die Neubebauung einer derzeit überwiegend als Parkplatz genutzten Fläche planungsrechtlich eingeleitet werden. Die seinerzeit geplante Art der baulichen Nutzung des Ursprungsbebauungsplanes und dessen Änderungen bleiben erhalten. Hier wurde – entwickelt aus dem Flächennutzungsplan – ein Kerngebiet (MK) festgesetzt, welches auch jetzt unverändert beibehalten wird.



**Abbildung 3: Ausschnitt des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Neustadt a. Rbge. im Planbereich (ohne Maßstab)**

### 1.5 Rechtskräftiger Bebauungsplan

Der im Jahr 2012 in Kraft getretene Bebauungsplan „Bahnhof Ostseite / ZOB“ - 3. Änderung - setzt für den gesamten Geltungsbereich der nunmehr 4. Änderung Kerngebiete (MK) sowie öffentliche Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fußweg) fest. Hinsichtlich der Bebauung sind die bisherigen MK2-Gebiete von den Änderungen betroffen, während die nördlichen MK1-Gebiete (zwei mit Baudenkmalen bebaute Grundstücke) unberührt bleiben. Die Grundflächenzahl ist für alle MK2- Flächen bei 1,0. Die Geschossflächenzahl variiert zwischen 2,2 im nördlichen Bereich und 3,0 im Süden. Die Zahl der Vollgeschosse passt sich diesen Festsetzungen mit III (drei) bzw. IV (vier) an.



Abbildung 4: Bebauungsplan Nr. 106A „Bahnhof Ostseite / ZOB“, 3. Änderung (ohne Maßstab, genordet)

## 1.6 Kommunales Einzelhandelskonzept der Stadt Neustadt a. Rbge.

Im Jahr 2015 wurde das Einzelhandelskonzept der Stadt Neustadt a. Rbge. Durch die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA), Köln, aktualisiert.

Das Konzept wurde am 10.12.2015 vom Rat der Stadt beschlossen. Es dient der Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Neustädter Land und wird als Grundlage zur Beurteilung von Erweiterungs- und Ansiedlungsvorhaben insbesondere von großflächigen Einzelhandelsbetrieben herangezogen.

Für einen zentralen Versorgungsbereich ist die Konzentration zentraler Versorgungseinrichtungen maßgeblich, wobei neben dem Einzelhandel auch sonstige (zentrale) Versorgungseinrichtungen von Bedeutung sind. Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt für die Stadt Neustadt a. Rbge. erfolgte anhand der örtlichen Gegebenheiten und ist in der angefügten Karte mit dem rot umrandeten Bereich dargestellt.



**Abbildung 5: Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt**  
(Quelle: GMA, Köln, 2015)



Die MK-Gebiete des Bebauungsplanbereiches befinden sich innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt. Dieser Standort wird im Untersuchungsbericht trotz räumlicher Trennung durch die Wunstorfer Straße von der Haupteinkaufslage als für die Angebotsergänzung der Innenstadt geeignet bewertet. Die Eignung wird durch die fußläufigen Austauschbeziehungen zwischen Marktstraße, Bahnhof und ZOB begründet. In diesem Zusammenhang wird der Verbesserung der Fußwegverbindung zwischen Bahnhof und Marktstraße eine hohe Relevanz beigemessen.

Die Ziele dieses Bebauungsplanes, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung von innenstadttypischem Einzelhandel und Dienstleistungen herzustellen und mit entsprechenden Festsetzungen zu sichern, entspricht den im Einzelhandelskonzept formulierten Grundsätzen der örtlichen Einzelhandelsentwicklung zum Ausbau des Einzelhandelsangebotes in der Innenstadt und zur Sicherung der Attraktivität und Versorgungsbedeutung der Innenstadt. Die Anforderungen des § 1 Abs. 6 BauGB, bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere auch die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche zu berücksichtigen, werden damit erfüllt.

## **2. VERANLASSUNG, ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANES**

Der Bebauungsplan Nr. 106A „Bahnhof Ostseite / ZOB“, beschleunigte 4. Änderung, der Stadt Neustadt a. Rbge. wird mit der Zielsetzung aufgestellt, eine Neubebauung des derzeit überwiegend als provisorischer Parkplatz genutzten Bereiches planungsrechtlich zu ermöglichen.

In den bestehenden Kerngebieten herrscht – auch nach Durchführung der 3. Bebauungsplanänderung – nach wie vor ein Entwicklungsrückstand. Sanierungsziele konnten in dem noch bestehenden Geltungsbereich des Sanierungsgebietes bisher nicht umgesetzt werden. Der nunmehr neu überplante Bereich Wunstorfer Straße 4 - 10 weist auch heute noch erhebliche Funktions-, Substanz- und Gestaltungsmängel auf. Er ist geprägt durch Flachdachbauten, die eine Bücherei mit Bürobedarf, einen Kiosk sowie augenscheinlich Erweiterungsräume der benachbarten Radiologiepraxis beherbergen und ihrer standortgemäßen städtebaulichen Bedeutung nicht gerecht werden. Im südlichen Teilbereich der Planänderung befindet sich eine Freifläche, die derzeit als – lediglich durch Schotter provisorisch befestigter – öffentlicher Parkplatz genutzt wird.

Um den heutigen Ansprüchen an Stadtgestaltung und Funktionalität gerecht werden zu können, soll der Bereich mit Hilfe dieser Planung einer höherwertigen Gestaltung und Nutzung zugeführt werden. Ziel der Planung ist die Behebung der städtebaulichen Missstände durch die funktionale, bauliche und gestalterische Aufwertung des Gebietes.

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung sind die Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Revitalisierung des überplanten Bereiches im Sinne innenstadttypischen Einzelhandels und Dienstleistungen zwischen Wunstorfer Straße und ZOB/Bahnhofsvorplatz. Gleichzeitig soll der Planbereich durch eine angemessen gestaltete, repräsentative Bebauung städtebaulich gefasst und „abgeschlossen“ werden.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 106A „Bahnhof Ostseite / ZOB“ . beschleunigte 4. Änderung - werden die folgenden flankierenden Ziele und Zwecke verfolgt:

- Sicherung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und an die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
- Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sowie die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen,
- Berücksichtigung der Belange des Schallschutzes und eines störungsfreien Verkehrsablaufes im Bereich des ZOB sowie der B 442,
- Schaffung einer konsistenten Wegeführung von Bahnhof und ZOB in die Fußgängerzone und zum geplanten neuen Rathaus,
- Einbindung der neu entstehenden Bebauung in die vorhandene städtebauliche Struktur.

### 3. PLANUNGSKONZEPT

#### 3.1 Nutzungsstruktur

Im Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes ist die Erstellung eines zweiteiligen Gebäudekomplexes in drei – bis fünfgeschossiger Bauweise (teilweise mit zurück-springenden Staffelgeschossen) geplant. Zwischen Nord- und Südflügel des Vorhabens wird ein breiter Gehwegbereich die Fußgängerströme vom Bahnhof in die Kernstadt gebündelt über den Bahnhofsvorplatz auf den Fußweg östlich der Straße Am Bahnhof leiten. Der Fußweg wird gestalterisch aufgewertet (Fußgängerpromenade) und mit Breiten zwischen ca. 7 und ca. 10 m so dimensioniert, dass er den funktionalen Anforderungen gerecht wird, die aus der großen Zahl der täglichen Passanten (werktäglich über 4.700 Ein- und Aussteiger am Bahnhof und über 2.000 Ein- und Aussteiger am ZOB) und den künftigen publikumsintensiven Nutzungen der MK-Gebiete erwachsen. Desweiteren sind beidseitig Arkaden vorgesehen, die weitere Nutzungs- und auch Aufenthaltsmöglichkeiten bieten werden.

Die Lage des Fußweges ist so gewählt, dass ÖPNV-Nutzer, die aus dem Bereich Marktstraße Süd aus der Innenstadt kommen, von der Schäfergasse bzw. Lindenstraße direkt auf die geplante Fußgängerpromenade geführt werden.

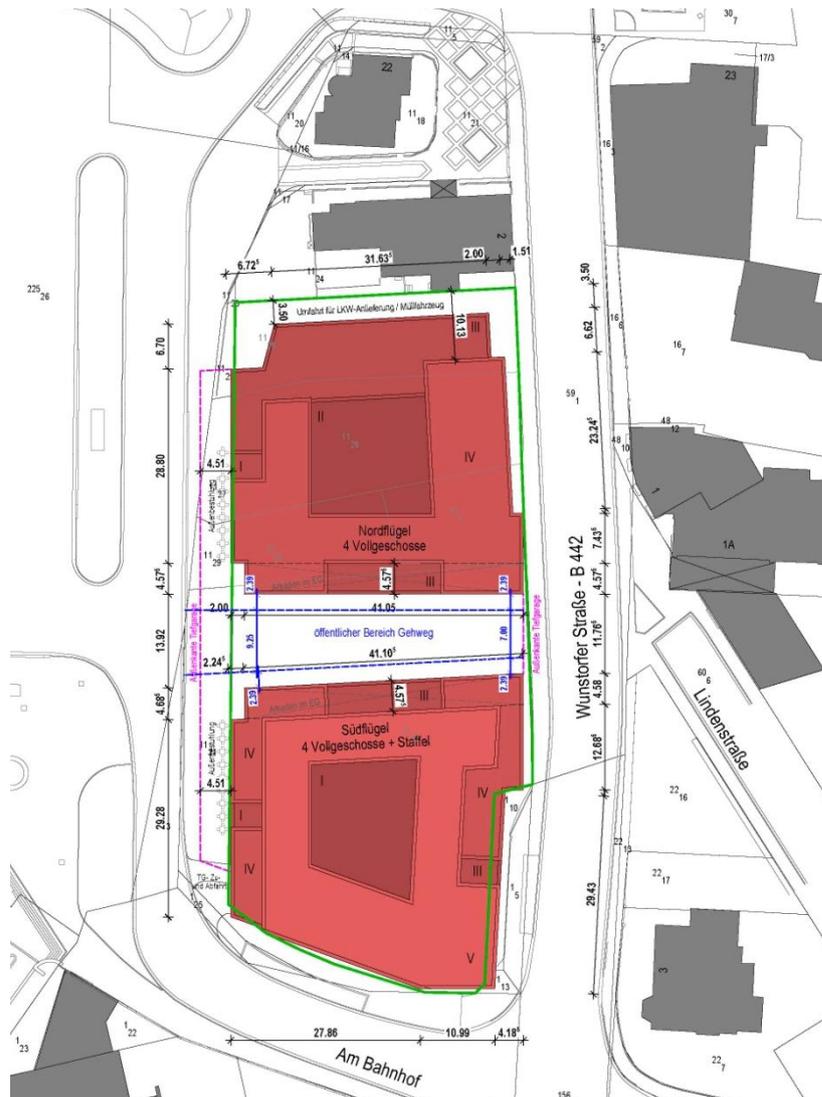
Die Bauflächen (Kerngebiete) werden neu geordnet und zugunsten der Fußgängerpromenade in alle Richtungen jeweils dicht an die angrenzenden Verkehrsflächen (Wunstorfer Straße, Am Bahnhof, ZOB) „geschoben“ Dieses gilt auch für den nördlichen Randbereich, wo keine Straße, sondern das denkmalgeschützte Gebäude Wunstorfer Straße 2 angrenzt.

Die Kerngebiete selbst sollen so entwickelt werden, dass an der Wunstorfer Straße und an der Straße Am Bahnhof neue raumwirksame Raumkanten entstehen. An der Wunstorfer Straße und in der Innenstadt herrschen Baustrukturen vor, die sich aus kleinteiligen Parzellen ergeben. Diese ortstypischen Strukturen sollen mit geeigneten Festsetzungen langfristig gesichert werden. Künftig sollen in den Baugebieten repräsentative kerngebietstypische Nutzungen wie Läden, Gastronomie und Dienstleistungsbetriebe entstehen können, um die Innenstadt mit ihren Angeboten zu ergänzen und zu stärken.

Ein wesentliches städtebauliches Ziel ist es somit, die o.g. Raumkanten im Sinne eines kompakten baulichen Erscheinungsbildes in gewisser Weise auch über das nördliche Gebäude Wunstorfer Straße 2 fortwirken zu lassen. Um diese o.g. städtebaulichen Zielsetzungen verwirklichen zu könnten, bedarf es der Festsetzung einer abweichenden

Bauweise dahingehend, dass die Abstandsvorschriften der Niedersächsischen Bauordnung nicht zur Anwendung kommen.

Das geplante Bauvorhaben ist im Folgenden – als unverbindliche Vorentwurfsdarstellung – wiedergegeben.



**Abbildung 6: Vorentwurfsplanung (ohne Maßstab, genordet)**  
**(Quelle: NBP, Neustädter Bauplanung, Stand: 20.05.2019)**

### 3.2 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird über die Straße „Am Bahnhof“ erschlossen, die im Südosten auf die „Wunstorfer Straße“ und im Norden auf die „Marktstraße“ führt.

Über die „Wunstorfer Straße“ (B 442) besteht im Norden Anschluss an die B 6. Diese führt in Richtung Südosten nach Hannover und in Richtung Nordwesten nach Nienburg.

Direkt an das Plangebiet angrenzend befinden sich der ZOB und der Bahnhof. Am Bahnhof hält der Regionalexpress, der Hannover mit Bremen verbindet, sowie die S-Bahn 2, die zwischen Nienburg und Haste verkehrt. Am ZOB halten diverse Busse der regiobus Hannover GmbH.

Die verkehrliche Anbindung der geplanten Kerngebiete wird ausschließlich von der Straße „Am Bahnhof“ und den Flächen des ZOB erfolgen (keine Anbindung von der B 442). So ist im südwestlichen Eckbereich des südlichen Kerngebietes eine Ein-/Ausfahrt für eine Tiefgarage vorgesehen (Kapazität ca. 120 Stellplätze). Die verkehrliche Verträglichkeit der dadurch neu entstehenden KFZ-Verkehre (zusätzlich zum Bus- und bahnhofsbezogenen Verkehr) ist in einer Verkehrsuntersuchung nachgewiesen und von der Region Hannover bestätigt worden.

Im nördlichen Randbereich des nördlichen Kerngebietes ist eine Durchfahrt von West nach Ost (ZOB – Wunstorfer Straße) allein für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge vorgesehen.

## 4. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

Der Bebauungsplan Nr. 106A "Bahnhof Ostseite / ZOB", 4. Änderung, enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung nach folgenden Vorschriften:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I Nr. 25, S. 1057)



- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. Nr. 5 vom 12.04.2012, S. 46), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.05.2019 (Nds. GVBl. S. 88)

#### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet werden in Anlehnung an den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 106 A und die umgebenden Bebauungspläne Kerngebiete als zulässige Nutzung festgesetzt.

Es sind Nutzungen erwünscht, die geeignet sind, den Einzelhandelsstandort der Innenstadt Neustadt a. Rbge. zu stärken und die für ein Kerngebiet typische Nutzungsvielfalt zu erhalten und zu entwickeln. Es sollen Flächen für kleinteilige Ladeneinheiten mit innenstadttypischen Sortimenten entstehen, um zusätzliche Käufer an die Innenstadt zu binden und damit Investitionsanreize zu schaffen. Dadurch sollen Synergieeffekte ermöglicht werden, um so langfristig höher spezialisierte Einzelhandelsbetriebe an die Innenstadt zu binden.

Die Vorschrift, dass in den Kerngebieten Wohnungen oberhalb des zweiten Vollgeschosses zulässig sind, wurde in Anlehnung an das städtebauliche Ziel festgesetzt, die Innenstadt zu beleben und deren Marktfunktion zu stärken.

Ausgeschlossen sind Tankstellen, weil die in dem kleinteilig geprägten Innenstadtbereich störend wirken und dadurch verursachter zusätzlicher Zu- und Abgangsverkehr in dieser zentralen Lage vermieden werden soll. Ebenfalls ausgeschlossen werden Handelsbetriebe mit großem Lagerflächenbedarf wie Fahrzeughandelsbetriebe, Holz- und Baustoffhändler und Sportgroßgeräthändler, weil diese Nutzungen aufgrund des hohen Flächenbedarfes der gewünschten kleinteiligen Entwicklung im Baugebiet entgegenstehen. Für diese Arten von Handelsbetrieben stehen andere geeignete Flächen im Stadtgebiet zur Verfügung.

Des Weiteren sind nur bestimmte Arten von Vergnügungsstätten (Tanzcafés, kleinere Lichtspieltheater, Tanzschulen) zulässig, die keinen überregionalen Einzugsbereich erwarten lassen. Damit soll zum Schutz der ausdrücklich gewünschten sonstigen Wohnungen ein übermäßiger Ziel- und Quellverkehr in den Abendstunden vermieden werden. Nicht zulässig sind damit alle sonstigen Arten von Vergnügungsstätten wie z. B. Spielhallen, Diskotheken, Nachtlokale jeglicher Art, Sex- und Pornokinos, Bordelle, bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution, um die Gefahr der Entwicklung eines Vergnügungsviertels an diesem Standort zu vermeiden und um dem bereits erkennbaren Trading-down-Effekt entgegen zu wirken. Insbesondere sollen durch die eingeschränkte Zulässigkeit von Vergnügungsstätten Beeinträchtigungen durch regelmäßi-

ge, erhebliche Lärmbelastigungen aufgrund ihres Benutzerkreises und der Nutzungszeiten durch die Veranstaltungen selbst und Lärmbelastigungen durch deren Zu- und Abgangsverkehr sowie durch Verdrängung von innen-stadtypischen Nutzungen durch diese Arten von Vergnügungsstätten vermieden werden. Die Nutzungseinschränkungen sollen den Charakter des Kerngebietes als gehobenes, das zentrale Versorgungsgebiet der Innenstadt ergänzendes Baugebiet sichern. Damit wird dem Entwicklungsziel an diesem Standort Angebote zur Ergänzung der Innenstadtfunktionen wie Handel, Dienstleistung und Gastronomie zu schaffen, Vorrang gegenüber dem Belang der uneingeschränkten Nutzung des Kerngebietes eingeräumt. Vergnügungsstätten können an anderen, städtebaulich geeigneten Standorten im Stadtgebiet realisiert werden. Für die im Plangebiet vorhandenen Nutzungen gilt der Bestandsschutz.

#### **4.2 Maß der baulichen Nutzung, Garagengeschosse**

Die maximal zulässige Grundflächenzahl wird - wie in der 3. Änderung des Bebauungsplanes - mit 1,0 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl variiert in Abhängigkeit der zulässigen Geschosshöhen. Im Bereich der Wunstorfer Straße 4 wird die zulässige Geschossigkeit mit Rücksichtnahme auf das nördlich angrenzende zweigeschossige Denkmal wie in der 3. Änderung auf maximal 3 Vollgeschosse festgesetzt. Im Bereich der Wunstorfer Straße 6 bis 10 wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse durchgängig auf vier festgesetzt. Damit soll sichergestellt werden, dass zum Straßenraum an der Wunstorfer Straße, zum Bahnhofsvorplatz und zum ZOB eine raumwirksame Randbebauung entwickelt wird. Die Geschossflächenzahl wird in Anlehnung an die aktuelle Baunutzungsverordnung auf 3,0 bzw. auf 2,2 im Kerngebiet mit den maximal zulässigen vier Vollgeschossen erhöht.

Bei der Realisierung von Garagen sind die Flächen nicht auf die zulässige Geschossflächenzahl anzurechnen. Zur Lösung der Stellplatzprobleme im südlichen Innenstadtbereich soll dem Bauherrn ein Anreiz geschaffen werden, die notwendigen Stellplätze auf den Grundstücken unterzubringen (Tiefgarage).

#### **4.3 Bauweise, Baugrenzen, Überbaubare Grundstücksflächen**

Die Kerngebiete selbst sollen so entwickelt werden, dass an der Wunstorfer Straße und an der Straße Am Bahnhof neue raumwirksame Raumkanten entstehen. An der Wunstorfer Straße und in der Innenstadt herrschen Baustrukturen vor, die sich aus kleinteiligen Parzellen ergeben. Diese ortstypischen Strukturen sollen mit geeigneten Festsetzungen langfristig gesichert werden. Künftig sollen in den Baugebieten repräsentative kerngebietstypische Nutzungen wie Läden, Gastronomie und Dienstleis-

tungsbetriebe entstehen können, um die Innenstadt mit ihren Angeboten zu ergänzen und zu stärken.

Ein wesentliches städtebauliches Ziel ist es somit, die o.g. Raumkanten im Sinne eines kompakten baulichen Erscheinungsbildes in gewisser Weise auch über das nördliche Gebäude Wunstorfer Straße 2 fortwirken zu lassen. Um diese o.g. städtebaulichen Zielsetzungen verwirklichen zu könnten, bedarf es der Festsetzung einer abweichenden Bauweise dahingehend, dass die Abstandsvorschriften der Niedersächsischen Bauordnung nicht zur Anwendung kommen. Diese Bauweise wird somit aus besonderen städtebaulichen Gründen festgesetzt.

Zudem werden die Baufelder durch weit ausgelegte Baufelder, die sich unmittelbar an die angrenzenden Verkehrsflächen anschmiegen, bestimmt. Dennoch wird am nördlichen Rand in Form einer abrückenden Baugrenze ein ausreichender Respektsabstand zum Baudenkmal gesichert.

#### **4.4 Öffentliche Verkehrsflächen**

##### **Öffentliche Straßenverkehrsflächen**

Bei den festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen handelt es sich ausschließlich um Bestandsfestschreibungen.

##### **Fußgängerbereich**

Die ausgewiesene Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“ umfasst die im Planungskonzept (Kap. 3) beschriebene Fußgängerpassage.

##### **Bereiche für Ein- und/oder Ausfahrten**

Wie bereits unter Kap. 3.2 „Verkehrerschließung“ angesprochen, sind die verkehrlichen Anbindungen der geplanten Kerngebiete ausschließlich von der Straße „Am Bahnhof“ und den Flächen des ZOB vorgesehen, d.h., es findet keine Anbindung von der B 442 statt. So ist im südwestlichen Eckbereich des südlichen Kerngebietes eine Ein-/Ausfahrt für eine Tiefgarage vorgesehen. Außerdem ist im nördlichen Randbereich des nördlichen Kerngebietes eine Durchfahrt von West nach Ost (ZOB – Wunstorfer Straße) für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge zulässig.

## 4.5 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

### Schallschutz

Um die Auswirkungen der Verkehrsgeräusche der westlich gelegenen Bahnanlagen mit Bahnhof und des Zentralen Omnibusbahnhofs sowie der südlich und östlich tangierenden Straßen „Am Bahnhof“ und Wunstorfer Straße (B 442) beurteilen zu können, wurde durch die Fa. GTA, Hannover eine Schalltechnische Untersuchung aufgestellt (siehe auch Kap. 6.3 und Anlage 2).

Im Ergebnis ist hier festzuhalten, dass passive Schallschutzmaßnahmen an den Fassaden der Gebäude erforderlich werden. Grundlage hierfür ist die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ und die hiernach in der Planzeichnung angegebenen Lärmpegelbereiche. Es sind die erforderlichen Schalldämmmaße der Außenwände, Fenster sowie Lüftungseinrichtungen im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Gemäß Textlicher Festsetzung 1.4 kann durch einen gesonderten Schalltechnischen Nachweis von den Lärmpegelbereichen im Einzelfall nach unten abgewichen werden.

## 4.6 Gestalterische Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften)

Die Anforderungen an die Gestaltung von baulichen Anlagen in diesem Plangebiet wurden bezüglich der Werbeanlagen an die in der Innenstadt geltenden Örtlichen Bauvorschriften angeglichen. Damit sollen zum einen Beeinträchtigungen z. B. durch dominierende Werbeanlagen vermieden werden und zum anderen hat der Bereich als Innenstadterweiterung eine große Bedeutung für die Steigerung der Attraktivität des Einkaufsbereiches und zur Identitätsbildung.

Die im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes noch enthaltende Festsetzungen zur Baukörpergestaltung werden aufgrund der weitgehenden Fixierung des Bauvorhabens als nicht mehr erforderlich angesehen und sind deshalb entfallen.

## 5. VER- UND ENTSORGUNG

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Elektrizität und Gas sowie der Anschluss an das Telekommunikationsnetz ist durch vorhandene Bestandsleitungen sichergestellt.

Zuständige Versorgungsträger sind:

- Gas, Wasser, Strom: Stadtwerke Neustadt a. Rbge. GmbH
- Telekommunikation: Deutsche Telekom AG, Kabel Deutschland

Die Anforderungen an den **Brandschutz** sind mit dem Brandschutzprüfer sowie mit Vertretern der örtlichen Feuerwehr abzustimmen. Über im Planbereich befindliche Hydranten steht eine ausreichende Gesamtlöschwassermenge von bis zu 192 m<sup>3</sup>/h, über einen Zeitraum von 2 Stunden im ungestörten Betrieb, aus dem Trinkwassernetz zur Verfügung.

Die Entsorgung von Schmutz- und Regenwasser liegt im Zuständigkeitsbereich des Abwasserbehandlungsbetriebes Neustadt a. Rbge. Das anfallende Niederschlagswasser kann von dem bestehenden Kanalnetz bedenkenlos aufgenommen werden.

Die **Abfallentsorgung** erfolgt durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Region Hannover (Aha) im Rahmen der Abfallgesetze bzw. Entsorgungssatzung.

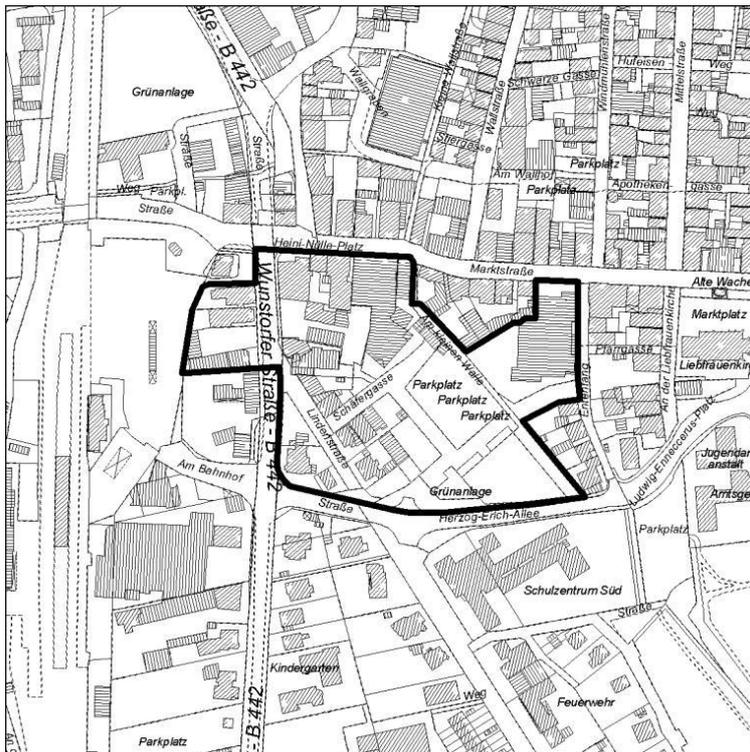
## **6. ALTLASTEN, SANIERUNGSGEBIET, LÄRMSCHUTZ**

### **Altlasten**

Im gesamten räumlichen Geltungsbereich der vorliegenden beschleunigten 4. Änderung besteht der Verdacht auf Bodenverunreinigungen oder sonstige Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit. Im Rahmen nachfolgender Baugenehmigungsverfahren auf diesen Flächen ist daher die Untere Bodenschutzbehörde der Region Hannover zu beteiligen.

### **Sanierungsgebiet**

Teilflächen des Plangebietes liegen innerhalb des im Jahr 2006 förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Innenstadt“ in der Kernstadt. Die Sanierung ist noch nicht abgeschlossen.



**Abbildung 7: Geltungsbereich des Sanierungsgebietes „Innenstadt“  
 (ohne Maßstab, genordet)**

Im Sanierungsgebiet gelten folgende Sanierungsziele:

- a) Verbesserung der Wohnverhältnisse sowohl innerhalb der Gebäude als auch in der Wohnung,
- b) Steigerung der Innenstadtattraktivität durch eine Verbesserung der zentralen Einkaufszone,
- c) Verbesserung der Verkehrsverhältnisse durch Verkehrsberuhigung und Parkraumschaffung,
- d) Erhaltung des historischen Stadtgrundrisses.

Als besonders hervorzuhebende Sanierungsmaßnahmen sind u. a. vorgesehen:

- Behebung von Funktions- und Gestaltungsmängeln im Bereich des Bahnhofsvorplatzes mit dem ZOB,
- Verbesserung der Nutzungsbeziehungen zwischen dem westlich der Wunstorfer Straße gelegenen Gebietsbereich mit Bahnhof und Bundespost zum Geschäftszentrum,

- Erstellung eines neuen Stadtentwicklungskonzeptes für den Bereich des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 106 A und für den östlich angrenzenden Bereich (des Bebauungsplanes Nr. 108 F und G).

Die Planungsziele für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 106 A "Bahnhof Ostseite/ZOB", 4. Änderung, sind aus den Sanierungszielen abgeleitet.

## Lärmschutz

In relativer Nähe zum Plangebiet befinden sich folgende lärmrelevante Verkehrswege:

- B 442 Wunstorfer Straße
- Marktstraße
- Bahnlinie Hannover–Nienburg
- Straße „Am Bahnhof“ und ZOB

Zur regelgerechten Untersuchung der im Plangebiet einwirkenden relevanten Verkehrsgeräusche ist deshalb im Vorfeld dieser 4. Änderung des Bebauungsplanes erneut eine Schalltechnische Untersuchung erstellt worden, die dieser Begründung als Anlage 2 beigefügt ist:

“Schalltechnische Untersuchung zur Ermittlung der Verkehrsimmissionen im Rahmen der Stadtentwicklung “Marktplatz Süd” in Neustadt am Rübenberge, aufgestellt durch die GTA, Gesellschaft für Technische Akustik mbh; Hannover, 30.08.2018

Im Ergebnis ist hier festzuhalten, dass Überschreitungen der maßgeblichen Orientierungswerte für Kerngebiete (Tag/Nacht) zu erwarten sind und deshalb – da aktive Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwände oder –wälle) nicht realistisch in Betracht zu ziehen sind – passive Lärmschutzmaßnahmen an den Außenbauteilen der Gebäude vorzusehen sind. Hierfür sind im Bebauungsplan Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Städtebau“ festgesetzt, auf dessen Basis die notwendigen Schalldämmmaße der Außenbauteile ermittelt werden können.

Bei den Lärmpegelbereichen sind Ausnahmen zugelassen, wenn durch schalltechnischen Nachweis für ein Bauvorhaben fassadengenau nachgewiesen wird, dass geringere Geräuschimmissionen zu erwarten sind.

Detaillierte Erläuterungen sind der Schalltechnischen Untersuchung in Anlage 2 zu entnehmen.

## 7. UMWELTBELANGE

Wie einleitend erläutert, wird dieser Bebauungsplan entsprechend den Vorschriften des § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren gemäß Abs. 2 durchgeführt. Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten dabei Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes sowie einer Ausgleichsbilanzierung sind deshalb in diesem Verfahren formell nicht erforderlich.

Trotzdem ist die Auseinandersetzung mit den einzelnen umweltrelevanten Schutzgütern geboten, um im Rahmen der Abwägung ein ausgewogenes Ergebnis erzielen zu können.

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB müssen bei der Bauleitplanung die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt werden. In § 1 a Abs. 3 BauGB und § 21 Abs. 1 BNatSchG wird das Verhältnis zwischen Bau- und Naturschutzgesetzgebung bei Eingriffsvorhaben im Bereich der Bauleitplanung geregelt. Hiernach erfolgt die Prüfung, ob ein erheblicher Eingriff in Natur und Landschaft vorliegt, nach den Vorgaben der Naturschutzgesetzgebung (§ 18 BNatSchG). Die Vermeidung, der Ausgleich und der Ersatz der erheblichen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft erfolgen gem. § 21 BNatSchG nach den Bestimmungen des § 1 a Abs. 3 BauGB.

Das Plangebiet ist bereits mit einem gültigen Bebauungsplan versehen. Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird die Neubebauung der derzeit als Parkplatz (provisorisch) genutzten Fläche planungsrechtlich ermöglicht. Die grundlegenden Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes gelten unverändert weiter. Es werden keine zusätzlichen Versiegelungen ermöglicht, die über das bereits bestehende Maß hinausgehen. Ein zusätzlicher Eingriff in die Natur und das Landschaftsbild ist somit nicht gegeben. Die nicht versiegelten Flächen haben weder für Natur und Landschaft, noch für das Landschaftsbild oder die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes wesentliche Bedeutung.

Auf besonders schützenswerte Arten der Tier- und Pflanzenwelt liegen keine Hinweise vor. Auf die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen zum Artenschutz wird jedoch besonders hingewiesen.

## 8. STÄDTEBAULICHE WERTE

### Flächenbilanz (ca.-Werte)

Gebiete	Größe in m <sup>2</sup>	Größe in ha	in %
Kerngebiet	3.888	0,39	70,4
Straßenverkehrsfläche	1.246	0,12	22,6
Verkehrsfläche Fußgängerbereich	388	0,04	7,0
Gesamt	5.522	0,55	100

## 9. DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

### 9.1 Bodenordnende Maßnahmen

Im Zuge der angestrebten Nachverdichtung wird ggf. eine Neustrukturierung der Grundstücke erforderlich. Dieses ist durch privatrechtliche Vereinbarungen vorgesehen. Sollten hierbei keine befriedigenden Lösungen erzielt werden, so stellt der Bebauungsplan die Grundlage für die notwendigen bodenordnenden Maßnahmen im Sinne des Baugesetzbuches (Erstes Kapitel, Vierter Teil - Bodenordnung) dar.

### 9.2 Kosten, Finanzierung

Die Erschließung, Ver- und Entsorgung des Plangebietes sind durch die bestehenden Straßen sowie Leitungen gegeben.

Es fallen keine Erschließungskosten an, die durch den kommunalen Haushalt zu tragen wären.

Die Kosten für die Strom- und Wasser- und Gasversorgung sowie für das Telekomnetz werden direkt von den jeweiligen Versorgungsunternehmen getragen bzw. umgelegt.

## 10. VERFAHRENSABLAUF / ABWÄGUNGSVORGANG

- wird im weiteren Verfahren ergänzt -



Der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. hat die vorliegende Begründung in seiner Sitzung am ..... beschlossen.

Neustadt a. Rbge, den .....

.....

Bürgermeister