

**Stadt Neustadt a. Rbge.**

**Region Hannover**



## **2. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan Nr. 108 H „Marktstraße Süd“ mit örtlicher Bauvorschrift**

### **Begründung**

### **Vorentwurf**

für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung  
gemäß § 3 (1) i. V. m. § 13a BauGB

Verf.-Stand:	§§ 3 (1) i. v. m. § 13a BauGB	§§ 3 (2) + 4 (2) i. V. m. § 13a BauGB	§ 10 BauGB
Begründung:	17.02.2021		
Plan:	17.02.2021		



Gesellschaft für Infrastrukturplanungen mbH  
Südwall 32, 29221 Celle  
Telefon (05141) 991 69 30  
E-Mail: info@infraplan.de

Bearbeitung:  
Dr.-Ing. S. Strohmeier  
Dipl.-Ing. L. Lockhart/Dipl.-Geogr. K. Völckers  
E. Bühring

## INHALT

1	Erforderlichkeit der 2. Änderung und Erweiterung .....	4
2	Verfahren .....	4
3	Geltungsbereich .....	5
4	Bestand .....	5
5	Flächennutzungsplan .....	6
6	Bebauungspläne .....	6
6.1	Bebauungsplan Nr. 108 H „Marktstraße Süd“ .....	6
6.2	Bebauungsplan Nr. 108 G „Innenstadt“ .....	7
6.3	Bebauungsplan Nr. 167 „Vergnügungsstätten“ .....	8
7	Geplantes Vorhaben .....	9
7.1	Allgemeine Vorhabenbeschreibung .....	9
7.2	Verkehrerschließung .....	10
7.3	Ruhender Verkehr, Parkplätze .....	12
8	Städtebauliche Daten .....	14
9	Begründung der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes .....	15
9.1	Art der baulichen Nutzung .....	15
9.2	Maß der baulichen Nutzung .....	16
9.2.1	Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl .....	16
9.2.2	Höhe baulicher Anlagen .....	16
9.3	Bauweise, Baugrenzen .....	17
9.4	Nebenanlagen .....	17
9.5	Schalltechnische Vorgaben .....	17
9.6	Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung .....	18
9.6.1	Verkehrsberuhigter Bereich .....	18
9.6.2	Fußweg .....	18
9.7	Öffentliche Grünfläche „Parkanlage“ .....	18
9.8	Erhaltung von Bäumen .....	18
10	Begründung der örtlichen Bauvorschrift .....	18
11	Hinweise .....	19
11.1	Denkmalschutz .....	19
12	Auswirkungen des Bebauungsplanes .....	19
12.1	Auswirkungen auf die Raum- und Landesplanung .....	19
12.2	Auswirkungen auf die Umgebung .....	20
12.3	Auswirkungen auf naturschutzrechtliche Belange, Artenschutz .....	20

**ANLAGE**

Schalltechnische Untersuchung zur Ermittlung der Verkehrslärmimmissionen im Rahmen der Stadtentwicklung „Marktstraße Süd“ in Neustadt am Rübenberge GTA Gesellschaft für Technische Akustik mbH, 30.08.2018

## 1 Erforderlichkeit der 2. Änderung und Erweiterung

Der Bebauungsplan Nr. 108 H „Marktstraße Süd“ ist seit 2004 wirksam. Mit ihm wurde ein zentraler Bereich im Stadtkern von Neustadt a. Rbge. neu geordnet. Zu diesem Zweck wurden im Wesentlichen Kerngebiete und Verkehrsflächen festgesetzt. 2007 wurde eine 1. Änderung wirksam, welche die Örtliche Bauvorschrift zu Werbeanlagen betrifft.

In der Stadt Neustadt a. Rbge. besteht der Bedarf an einem neuen Rathaus. Dieses soll im Sinne der Nachverdichtung im Stadtkern auf einem bisher als Stellplatzfläche genutzten Bereich errichtet werden. Gleichzeitig soll ein Bereich westlich der Stellplatzfläche neu geordnet werden. Im Osten wird eine angrenzende Fläche in den Geltungsbereich einbezogen, um eine geordnete Planung mit allen notwendigen Flächen zu ermöglichen.

Daher wird eine 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 108 H notwendig. Die hier vorliegende Begründung bezieht sich ausschließlich auf die Änderungen bzw. die Erweiterung.

## 2 Verfahren

Die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 108 H „Marktstraße Süd“ dient der Entwicklung und Nachverdichtung bereits bestehender Bauflächen im Innenbereich der Stadt Neustadt a. Rbge. Der Geltungsbereich hat eine Größe von 11.095 m<sup>2</sup>. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO, d. h. der errechnete Anteil der Grundstücke, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, liegt mit 5.485 m<sup>2</sup> weit unter 20.000 m<sup>2</sup>.

Mit der Änderung und Erweiterung dieses Bebauungsplanes werden keine Vorhaben ermöglicht, für die gemäß Anlage 1 des UVPG eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich wäre. Auch sind von dem Vorhaben keine Natura 2000-Gebiete betroffen.

Damit sind die Voraussetzungen geschaffen, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB als Maßnahme der Innenentwicklung zu ändern. Eine Umweltprüfung sowie die Erstellung eines Umweltberichtes sind in diesem Zusammenhang nicht erforderlich, denn im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend. Gemäß diesem Verfahren kann von einer Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB), von dem Umweltbericht (§ 2a BauGB), von der Angabe, welche Arten von umweltbezogenen Informationen verfügbar sind (§ 3 Abs. 2 Satz 2) und von der zusammenfassenden Erklärung (§ 10 Abs. 4) abgesehen werden. Zudem ist § 4c BauGB (Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen) nicht anzuwenden.

Weiter besagt der § 13a in Abs. 2 Nr. 4 BauGB, dass in Fällen, in denen die Grundfläche (Definition s. o.) unter 20.000 m<sup>2</sup> liegt, Eingriffe, die auf Grund der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig sind.

Der Natur- und Artenschutz ist dennoch zu beachten.

### 3 Geltungsbereich

Die 2. Änderung und Erweiterung erfolgt für einen Teil des wirksamen Bebauungsplanes Nr. 108 H „Marktstraße Süd“ (mit 1. Änderung), der im Osten um einen kleinen Bereich erweitert wird. Mit der Erweiterung wird ein Teil des Bebauungsplanes Nr. 108 G „Innenstadt“ überplant.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 22/16 und 22/17 der Flur 14, die Flurstücke 34/5, 46/6, 57/58, 57/54, 57/53, 57/52, 44/5, 49/9, 57/45, 49/48, 57/44, 22/16 und 22/17 sowie Teile der Flurstücke 61/6, 31/11, 60/6 und 57/51 der Flur 8 der Gemarkung Neustadt a. Rbge.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist aus der Planzeichnung im Maßstab 1 : 1.000 ersichtlich.

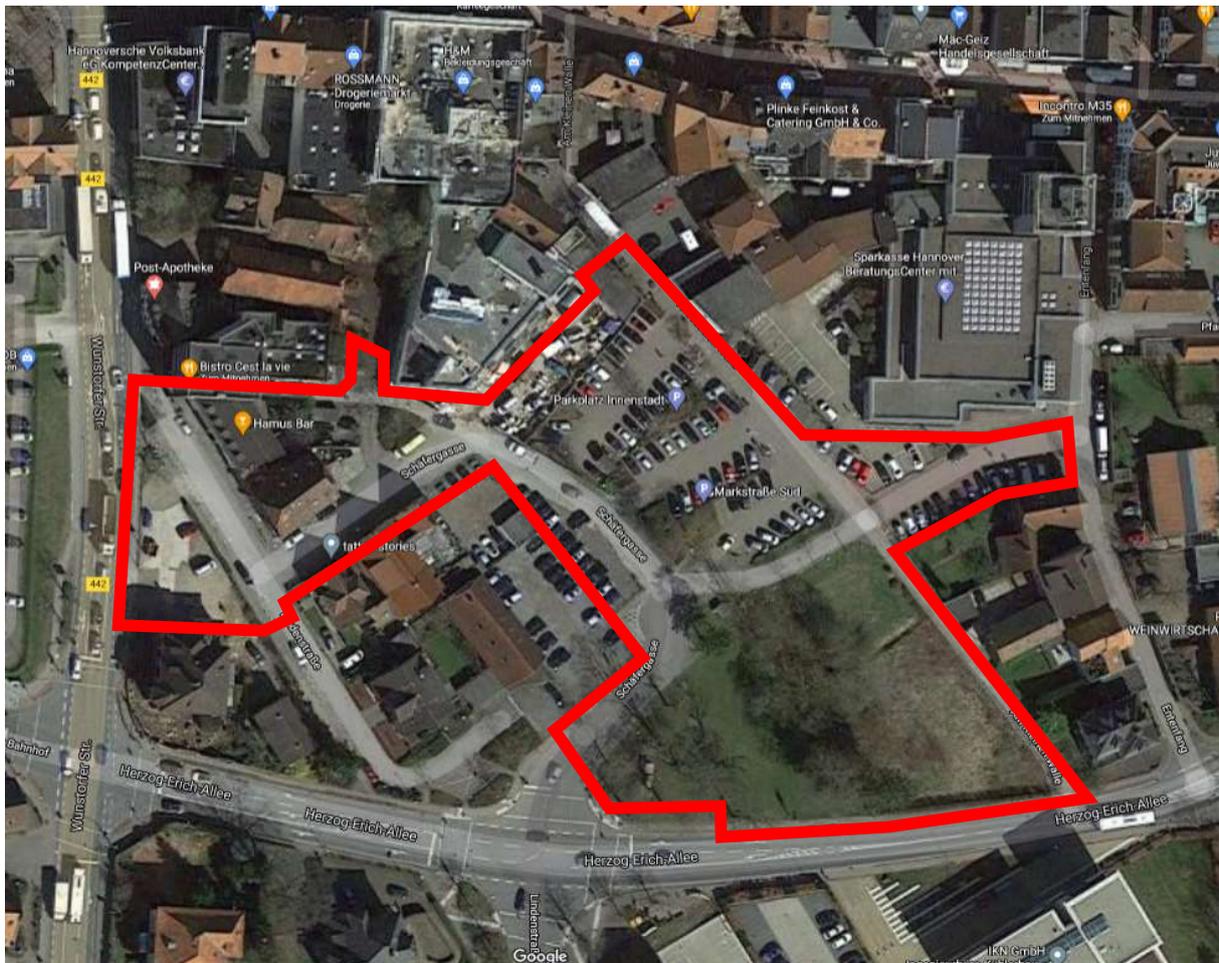
### 4 Bestand

Das Plangebiet liegt östlich der Bundesstraße B 442 „Wunstorfer Straße“ im Stadtkern von Neustadt a. Rbge. Der zentrale Bereich ist durch Stellplatzflächen sowie dazugehörigen Zufahrtswege geprägt. Der westliche Teil ist mit Wohn- und Geschäftsgebäuden bebaut. Im Süden ist eine teilweise baumbestandene Grünfläche vorhanden.



*Panorama des Geltungsbereiches von Süden (Quelle: Stadt Neustadt a. Rbge.)*

Die Umgebung ist durch Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Wohnnutzungen geprägt. Der nördliche Bereich zeichnet sich durch verdichtete mehrgeschossige Bebauung aus und bildet den südlichen Rand des Zentrums von Neustadt a. Rbge. mit seiner Fußgängerzone (Marktstraße). Östlich und südlich lockert die Bebauung auf, Dienstleistungs- und Wohnnutzungen stehen im Vordergrund. Im Westen grenzt mit der Bundesstraße B 442 „Wunstorfer Straße“ eine der innerstädtischen Hauptverkehrsstraßen der Stadt Neustadt a. Rbge. an. Südlich des Geltungsbereiches verläuft die ebenfalls stärker frequentierte „Herzog-Erich-Allee“.



Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Luftbild: © Google Maps, abgerufen am 09.04.2019)

## 5 Flächennutzungsplan

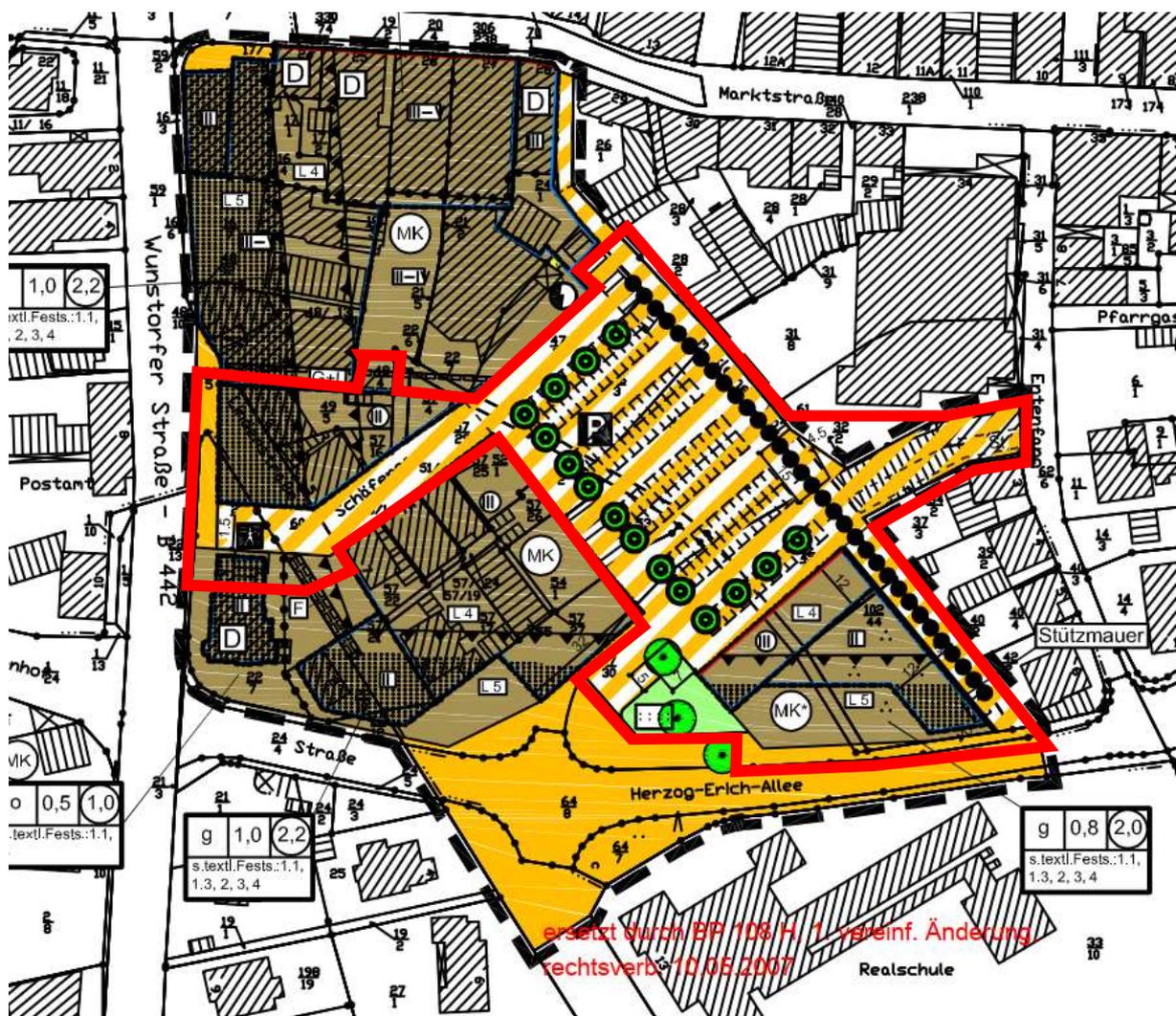
Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Geltungsbereich der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 108 H ist im wirksamen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt. Damit entsprechen die Darstellungen des Bebauungsplanes denen des Flächennutzungsplanes.

## 6 Bebauungspläne

### 6.1 Bebauungsplan Nr. 108 H „Marktstraße Süd“

Der Bebauungsplan Nr. 108 H „Marktstraße Süd“ ist seit dem 23.12.2004 wirksam. Der Bebauungsplan setzt überwiegend Kerngebiete sowie im Osten eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „öffentlicher Park-, Markt- und Veranstaltungsplatz“ fest. Im südlichen Teil ist an der „Herzog-Erich-Allee“ eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgelegt. An den südlichen und westlichen Rändern des Geltungsbereiches wurden entsprechend des Bestandes Straßenverkehrsflächen übernommen.

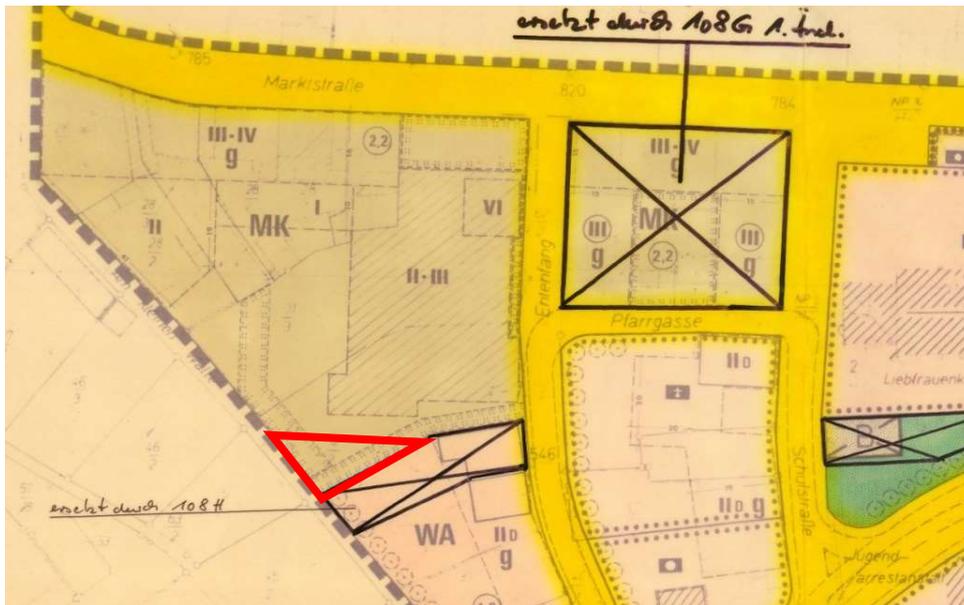
Für den Bebauungsplan erfolgte bisher eine Änderung. Mit dieser wurde 2007 der § 1 „Werbeanlagen“ der Örtlichen Bauvorschrift neu gefasst.



Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 108 H „Marktstraße Süd“ (unmaßstäblich)  
rot umrandet der Geltungsbereich der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 108 H

## 6.2 Bebauungsplan Nr. 108 G „Innenstadt“

Der Bereich der Erweiterung des Bebauungsplanes 108 H liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 108 G „Innenstadt“ (s. Plan folgende Seite). Dieser ist seit dem 16.06.1976 wirksam. Für den Bereich der Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 108 H ist ein Kerngebiet mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Flurstücke 32/2, 31,3 und 28/4 festgesetzt. Hiermit wurde die Zufahrt zu einem Fleischereibetrieb (Flurstück 28/4) sowie zu den Parkplätzen und der Tiefgarage der Sparkasse gesichert. Die Zufahrt zur Fleischerei wird mit der Änderung des Bebauungsplanes neu von Westen her geregelt. Die Zufahrt zur Sparkasse ist inzwischen durch die Änderung des Bebauungsplanes 108 G gesichert. Für den Bebauungsplan wurden bereits zwei Änderungen durchgeführt. Mit der 1. Änderung wurden die Festsetzungen für ein Kerngebiet im Norden des Plangebietes geändert. Mit der 2. Änderung wurde in einem zentralen Teilbereich des Plangebietes eine Fläche für Gemeinbedarf in Kerngebiet geändert. Die Flächen der Änderungen befinden sich nicht im Bereich der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 108 H.



Wirksamer Bebauungsplan Nr. 108 G „Innenstadt“ (unmaßstäblich)  
rot umrandet der Erweiterungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 108 H

### 6.3 Bebauungsplan Nr. 167 „Vergnügungsstätten“

Des Weiteren sind die Bebauungspläne Nr. 108 H und 108 G Teile des wirksamen Bebauungsplanes Nr. 167 „Vergnügungsstätten“.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 167 wurde 2018 auf Grundlage eines Vergnügungsstättenkonzeptes (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Köln 2014) die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten für verschiedene Bebauungspläne definiert:

*„TF 1 Einschränkungen der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen nach § 34 BauGB*

(1) *Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind in den Teilgebieten, die nach §34 BauGB zu beurteilen sind, unzulässig:*

- *Vergnügungsstätten im Sinne von § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO, (kerngebietstypische Vergnügungsstätten)*
- *sexorientierte Vergnügungsstätten einschließlich Sexkinos,*
- *Vergnügungsstätten im Sinne des §4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, (nicht-kerngebietstypische Vergnügungsstätten)*
- *Multiplex-Kinos.*

(2) *Die Bestimmung des Abs. 1 gilt nicht für*

- *Varietés und Kabarets.*
- *Billard-Cafés,*
- *Dart-Center,*
- *Lichtspieltheater - außer Multiplex-Kinos -,*
- *Wettannahmestellen.*

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 2b BauGB)“*

Mit der TF 2 werden ausgewählte rechtsverbindliche Bebauungspläne geändert (auch der gesamte Geltungsbereich der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 108 H).

Der einzelthemenatische Bebauungsplan Nr. 167 wird durch die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 108 H nicht aufgehoben und gilt weiter fort.

## 7 Geplantes Vorhaben

### 7.1 Allgemeine Vorhabenbeschreibung



*Ansicht von Westen: Perspektivische Darstellung der Hauptfassade mit Eingangsbereich  
(Quelle: Finales Angebot der Fa. Goldbeck Public Partner GmbH vom 16.11.2020)*

*„Der Neubau des Rathauses in Neustadt am Rübenberge ist als entscheidender Stadt–Baustein am Standort „Marktstraße–Süd“ ausformuliert. Die Wegeführung und Anbindung der Innenstadt und des Bahnhofes stehen im Fokus der Aufgabe. Neben den Nutzungsflächen des Bürgerservices sind Verkaufsflächen für den Einzelhandel im Erdgeschoss angeordnet. Konzept ist die Ausbildung eines kompakten, geradlinigen Baukörpers, der sich trotz seiner Größe und Funktion, maßstäblich in die kleinteilige Stadtstruktur Neustadts einfügt. Durch Rücksprünge, Durchgänge und Platzausbildung reagiert das Gebäude auf den örtlichen Kontext. In orthogonaler Ausrichtung zur Wallanlage, mit platzbildender Brückensituation, baukörperlich ablesbarem Ratssaaltrakt und Platzöffnung in Richtung Süden, zeichnet sich das Rathaus in Neustadt ab. Eine Hofausbildung im Verwaltungs-Karree mit Höhenstufung im geschützten Inneren, das Verbindungsglied der Brücke in schwebender Höhe mit Cafeteria und Rathausbalkon, bilden räumlich besondere Situationen aus. Die Trennung vom Bürgerservicegebäude und Ratsgebäude ist maßgeblich für den Entwurf. Es ermöglicht zeitlich separate Nutzungen der unterschiedlichen Funktionen. Die Cafeteria in der „Brücke“ verbindet die Bereiche.“*

*(aus: „Erläuterung zum städtebaulichen und architektonischen Konzept“ vom 26.05.2020)*

## 7.2 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes durch motorisierten Individualverkehr für Anlieger und Besucher des Rathauses und der Einzelhandelsläden erfolgt über die Kreuzung Lindenstraße/Herzog-Erich-Allee/Schäfergasse. Der Gebäudekomplex des Rathauses ist im Westen, im Norden und im Osten von öffentlichen Verkehrsflächen umgeben, im Süden grenzt die Parkanlage im Bereich des ehemaligen Stadtgrabens an das Gebäude.

Im Untergeschoss des Rathauses ist eine öffentlich nutzbare Tiefgarage vorgesehen, in der die Besucher des Rathauses und auch alle Besucher bzw. Kunden der Innenstadt ihre Fahrzeuge parken können. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt über eine Rampe unmittelbar hinter der Einmündung von der Herzog-Erich-Allee in die Schäfergasse. Die Verkehrsfläche der Schäfergasse, die parallel an der Längsseite des Rathauses entlangführt, wird als Shared-Space-Fläche ausgeführt, in der alle Verkehrsarten gleichberechtigt sind. Diese Fläche wird ebenfalls von der Kreuzung aus erreicht, links bzw. nördlich an der Tiefgaragenrampe vorbei. Vor dem Rathausplatz, der sich zwischen den Gebäudeteilen des Rathauses und vor dem „Kopfbau“ des Rathauses befindet, wird eine öffentliche Verkehrsfläche als Vorfahrt/Umfahrt ausgebaut. Zwischen dem „Kopfbau“ des Rathauses und dem Hauptgebäude der Stadtverwaltung hindurch führt die öffentliche Verkehrsfläche, die als Hauptzugangsbereich für die Verwaltungs- und Ratsnutzungen dient, aber auch als Durchgang für Fußgänger\*innen und Radfahrer\*innen in Richtung Entenfang/Sparkasse, und weiterführt zur Marktstraße. Im Bereich zwischen der Südfassade der Sparkasse und den Parkplätzen neben dem Haus Entenfang Nr. 3 wird die öffentliche Verkehrsfläche zu einem Wendebereich für die Ver- und Entsorgung des Rathauses aufgeweitet, indem dort eine kleine Fläche von der Sparkasse erworben wird.

An der Ostseite des Rathauses hat der Weg Am kleinen Walle derzeit eine Breite von ca. 3,80 m bis 5,10 m und wird teils als Fuß- und Radweg genutzt, aber im mittleren und nördlichen Abschnitt auch zur Anlieferung und Entsorgung der Fleischerei und der Parfümerie (Marktstraße 29, 30 und 31) und im südlichen Bereich als Zufahrt zu den Grundstücken Entenfang Nrn. 3, 5 und 7. Da dort die historischen Wallanlagen standen, wird hier ein archäologisches Schutzgebiet festgesetzt, um die im Boden lagernden Schutzgüter zu erhalten. Daher wird der Weg Am kleinen Walle an der Ostseite des Rathauses auf mindestens 7,00 m an der engsten Stelle verbreitert festgesetzt.

An der Nordseite des Rathauses befindet sich der als Cityplatz bezeichnete Bereich zwischen Rathaus und dem Kaufhaus H&M. Dieser Bereich wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt und stellt die Verbindung zwischen der Schäfergasse und dem Weg Am kleinen Walle her. Die Trasse der öffentlichen Verkehrsfläche wird beginnend an der Wunstorfer Straße parallel zu der bereits vorhandenen kleinen Passage am Gebäude Wunstorfer Straße 1A über das Grundstück Lindenstraße 3 (Flurstück 49/8) und Flurstück 49/9 geführt. Das Grundstück wurde durch die Stadt Neustadt a. Rbge. erworben und wird für die Führung der Hauptwegeverbindung in Richtung Rathaus und Marktstraße freigegeben. Diese öffentliche Verkehrsfläche wird als Fußgängerzone ausgeführt, dient aber auch den Anliegern als Erschließung und zur Anlieferung der dort anliegenden Läden und Gewerbebetriebe (Fleischerei, Parfümerie, Marktstraße 29 A, H&M, neuer Laden im EG des Rathausgebäudes). An der Wunstorfer Straße ist hier nur das Rechtseinbiegen von Süden und das Herausfahren der Anlieferfahrzeuge nach Norden auf die Bundesstraße 442 vorgesehen. Diese Trasse soll hier langfristig im Zusammenhang mit der Reduzierung der Verkehrsmenge auf dem Versatzstück der Wunstorfer Straße eine sichere Querungshilfe in Richtung Bahnhof und vom Bahnhof kommend in Richtung Rathaus und Marktstraße erhalten (siehe [folg.](#) Abb. „Verkehrsbeziehungen am Rathaus“).



Verkehrsbeziehungen am Rathaus (Quelle: Stadt Neustadt a. Rbge.)

Der Anlieger- und Anlieferverkehr an der Schäfergasse soll also nicht von der Herzog-Erich-Allee aus erfolgen, sondern bevorzugt direkt von der Wunstorfer Straße. Rettungs- und Müllfahrzeuge haben die Möglichkeit, direkt von der Schäfergasse auf die Wunstorfer Straße zu fahren. Aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs ist dafür dort nur Rechtsausfahrten zulässig. Ansonsten dient die neu geschaffene Verbindung von der Schäfergasse zur Wunstorfer Straße ausschließlich Fußgänger\*innen und Radfahrenden als Verbindung zum Bahnhof. Eine öffentliche Erschließung für private Kraftfahrzeuge von und zur Wunstorfer Straße ist nicht vorgesehen.

Eine Pkw-Durchfahrt vom öffentlichen Rathausplatz zum Entenfang ist nicht möglich. Diese Verbindung wird nur für Fußgänger\*innen und Radfahrende zugelassen. Die verkehrliche Erschließung der Stellplätze auf dem Flurstück 34/5 und dem Sparkassengrundstück erfolgt vom Entenfang. Auf dem Grundstück Entenfang Nr. 1 befinden sich öffentlich nutzbare Stellplätze, die vom Entenfang erschlossen werden.

Der Knotenpunkt Herzog-Erich-Allee/Lindenstraße/Schäfergasse kann die aus dieser Planung resultierende zusätzliche Verkehrsbelastung aufnehmen. Auch die Knotenpunkte Herzog-Erich-Allee/Wunstorfer Straße/Am Bahnhof sowie Wunstorfer Straße/Landwehr werden dafür noch als ausreichend bewertet, so dass die zukünftige Belastung auch vom Gesamtsystem aufgenommen werden kann. Diese Aussagen sind von der Verkehrsuntersuchung Marktstraße Süd vom Juli 2003 abgeleitet. Prof. Dr.-Ing. Friedrich untersuchte im Auftrag der Stadt Neustadt a. Rbge. seinerzeit 3 Planungsvarianten, die jedoch wesentlich höhere Verkehrsaufkommen erzeugt hätten. Im Ergebnis wurden seinerzeit im Szenario „sehr hohe künftige Belastung“ (Verkaufsfläche von ca. 8.000 m<sup>2</sup> mit etwa 350 Stellplätzen) die erwähnten Knotenpunkte bei geänderter Lichtsignalanlagen-Steuerung als gerade noch ausreichend bewertet, denn die Verkaufsfläche des Einzelhandels für diese Nutzung beträgt im Gebäudekomplex des Rathauses nur ca. 1.360 m<sup>2</sup>. Die Mitarbeiter der Stadtverwaltung nutzen diese Zufahrt nicht, da ihnen die obere Ebene der Parkpalette Am Wallgraben/Rundeel zur Verfügung gestellt wird.

Sollte zukünftig der Knotenpunkt Herzog-Erich-Allee/Lindenstraße zum Kreisverkehr ausgebaut werden, wie es der für den Kreuzungsbereich weiterhin rechtskräftige Ursprungsbebauungsplan aus dem Jahre 2004 vorsieht, so wären nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes ausreichend Flächen für den Ausbau der öffentlichen Verkehrsfläche vorhanden.

## 7.3 Ruhender Verkehr, Parkplätze

### Bestehende Parkplätze:

Derzeit befinden sich im Bereich des Baugrundstückes für den Rathausneubau folgende **öffentliche** Parkplätze:

a. Tiefe Ebene bei H & M	20
b. Hohe Ebene nahe Plinke	22
c. Obere Ebene gegenüber der Sparkasse (1. Feld)	19 + 2 Beh.-P.
d. Obere Ebene gegenüber der Sparkasse (2. Feld)	12
e. Schotterfeld an der Schäfergasse	12

Im Umfeld westlich der Rathausbaustelle befinden sich folgende weitere **öffentliche** Parkplätze:

f. An der Schäfergasse	4
g. An der Lindenstraße	15

Im Umfeld westlich der Rathausbaustelle befinden sich folgende weitere **private** Parkplätze:

h. Auf der „Dreiecksfläche“ neben Wunstorfer Str. 3 (ehem. Tankstelle/Anhängerverleih):	15
--------------------------------------------------------------------------------------------	----

Im Umfeld östlich der Baustelle befinden sich folgende weitere **öffentliche** Parkplätze:

i. Zwischen Entenfang und Am kleinen Walle	12 + 2 Beh.-P.
--------------------------------------------	----------------

Im Umfeld östlich der Baustelle befinden sich folgende von Kunden nutzbare **private** Parkplätze:

j. Der Sparkasse Am kleinen Walle	12
k. Der Sparkasse am Gebäude durch Schranke zugänglich	7

### Entfallende Parkplätze:

- l. Durch die Baumaßnahme Rathausneubau entfallen die unter a, b, c, d und e genannten 90 Plätze direkt, durch die Umbauten der angrenzenden öffentlichen und privaten Flächen entfallen die unter f, g und h genannten 34 Plätze.

Damit entfallen in der Zeit des Rathausneubaus insgesamt 124 Parkplätze.

### Ersatz während der Bauphase:

Es stehen folgende Parkplätze als Ersatz in der Nähe während der Bauphase zur Verfügung:

- |                                                                                                                                                |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| a. Auf der oberen Ebene der Parkpalette Am Wallgraben/Rundeel, die durch Zählungen festgestellt nie gefüllt ist                                | 82 |
| b. Auf dem provisorischen Schotter-Parkplatz beim ZOB, der durch Zählungen festgestellt am Markttag max. zur Hälfte von ca. 100 P. gefüllt ist | 50 |
| c. Am bisherigen Feuerwehrstandort Lindenstraße 15/17 (Hof)                                                                                    | 70 |
| d. Zusätzliche Behinderten-Parkplätze am vorhandenen Parkplatz zwischen Entenfang und Am kleinen Walle                                         | 3  |

### Parkplätze nach Fertigstellung des Rathauses:

Folgende **öffentliche** Parkplätze stehen nach Fertigstellung des Rathausneubaus und der umliegenden Verkehrsflächen und weiteren städtischen Flächen zur Verfügung:

- |                                                             |                    |
|-------------------------------------------------------------|--------------------|
| a. Tiefgarage des Rathausneubaus                            | 80                 |
|                                                             | + 3 Beh.-P.        |
|                                                             | + 2 Eltern-Kind-P. |
| b. Außenparkplätze am Rathaus                               | 9                  |
|                                                             | + 1 Beh.-P.        |
| c. Grundstück Wunstorfer Straße 1 (nach Abriss der Gebäude) | 75                 |
| d. Grundstück Lindenstraße 9/9A (nach Abriss der Gebäude)   | 55                 |
| e. Bereich Lindenstraße/Schäfergasse/Dreiecksfläche         | 35                 |

Insgesamt stehen nach Fertigstellung Flächen für ca. 265 Parkplätze im Bereich Marktstraße-Süd zwischen Marktstraße, Wunstorfer Straße, Herzog-Erich-Allee und Entenfang zur Verfügung. Zusätzlich gibt es die bestehenden Parkplätze in der Parkpalette Am Wallgraben/Rundeel, auf dem Schotterparkplatz am ZOB und am bisherigen Feuerwehrstandort zur Verfügung.



Geplante öffentliche Verkehrsflächen am Rathaus (Quelle: Stadt Neustadt a. Rbge.)

Damit stehen sogar ausreichend Parkplätze während der Bauphase zur Verfügung, wenn der Schotterparkplatz am ZOB mit dem Neustadttor bebaut wird (siehe Abb. vorige Seite „Geplante öffentliche Verkehrsflächen am Rathaus“).

### Erforderliche Parkplätze für den Gebäudekomplex Rathausneubau:

a. Ratssaal als Veranstaltungsraum für 220 Personen	30
b. Einzelhandelsflächen 1360 m <sup>2</sup>	45
c. Stadtverwaltung 4.860 m <sup>2</sup>	122

Es werden ca. 200 Parkplätze benötigt. Davon entstehen in der Parkpalette Am Wallgraben/Rundeel 80 und 10 als Außenparkplätze am Gebäude. Auf den durch die Stadt erworbenen Flächen oder im Eigentum der Stadt Neustadt a. Rbge befindlichen Flächen im weiteren Umfeld werden weitere Parkplätze im Rahmen der Innenstadtanierung für Mitarbeiter, Besucher und Kunden der Innenstadt umgebaut, erweitert oder neu gebaut. Dafür stehen wie vorstehend beschrieben mehrere Flächen in einer Entfernung von 50 bis 200 m zum Gebäudekomplex des Rathausneubaus mit einer Kapazität von 235 Parkplätzen zur Verfügung, also 125 mehr als erforderlich.

## 8 Städtebauliche Daten

Bezeichnung der Fläche:	Fläche [m <sup>2</sup> ]
<b>Bisherige Nutzung des Geltungsbereichs:</b>	
• Nettobauland: Kerngebiet (MK), davon	177
• überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,5 + 50 % Überschreibung = 75 % des Nettobaulands)	132
• nicht überbaubare Grundstücksfläche	45
• Nettobauland: Kerngebiet (MK), davon	1.830
• überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,8 = 80 % des Nettobaulands)	1.464
• nicht überbaubare Grundstücksfläche	366
• Nettobauland: Kerngebiet (MK), davon	1.272
• überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 1,0 = 100 % des Nettobaulands)	1.272
• nicht überbaubare Grundstücksfläche	0
• Verkehrsberuhigter Bereich, davon	
• Fußgängerbereich	790
• Öffentlicher Park-, Markt- und Veranstaltungsplatz	5.993
• Straßenverkehrsfläche	427
• Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Begleitgrün	356
• Bereich der Erweiterung (B-Plan 108 G „Innenstadt“)	
Nettobauland: Kerngebiet (MK)	250
<b>Summe:</b>	<b>11.095</b>

Bezeichnung der Fläche:	Fläche [m <sup>2</sup> ]
<b>Geplante Nutzung des Geltungsbereichs:</b>	
• Nettobauland: Kerngebiet (MK), davon	5.485
• überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 1,0 = 100 % des Nettobaulands)	5.485
• nicht überbaubare Grundstücksfläche	0
• öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, davon	4.281
• „verkehrsberuhigter Bereich“	4.160
• „Fußweg“	121
• Öffentliche Grünfläche „Parkanlage“	1.329
<b>Summe:</b>	<b>11.095</b>

## 9 Begründung der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes

### 9.1 Art der baulichen Nutzung

Die Stadt Neustadt a. Rbge. plant den Neubau eines Rathauses. In diesem Zusammenhang soll auch der westlich daran angrenzende Bereich teilweise neu geordnet werden und eine andere Bebauung ermöglicht werden. Die Abgrenzungen des bestehenden Kerngebietes wird entsprechend der geplanten Nutzungen verschoben und insbesondere ein Teil der „Lindenstraße“ überplant. Der Teilabschnitt der „Lindenstraße“ dient derzeit noch der Erschließung bestehender Grundstücke. Da diese im Rahmen der Umgestaltung entfallen, ist der Teilabschnitt nicht mehr erforderlich und kann dem Kerngebiet (MK) zugeschlagen werden. Es wird als MK 1 festgesetzt.

Im Osten des Änderungsgebietes ist der Neubau des Rathauses vorgesehen. Neben den Nutzungsflächen für die Stadtverwaltung und des Bürgerservices sollen Verkaufsflächen für den Einzelhandel im Erdgeschoss des neuen Gebäudes angeordnet werden. Um die geplante Bebauung mit unterschiedlichen Nutzungen zu ermöglichen, wird das im Süden bestehende Kerngebiet (MK) nach Norden auf die derzeit festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung erweitert und als MK 2 festgesetzt.

In den Kerngebieten MK 1 und MK 2 werden Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie sonstige Wohnungen nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplans zugelassen. Im MK 1 sind Wohnungen, die nicht unter § 7, Absatz 2 Nummer 6 und 7 BauNVO fallen, ab dem 1. Obergeschoss allgemein zulässig. Mit diesen Nutzungen werden die Festsetzungen des Kerngebietes aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Sie bieten flexible Möglichkeiten für eine attraktive, innerstädtisch geprägte Nutzungsmischung. Im MK 2 sind die Wohnungen ab dem 3. Obergeschoss zulässig. Damit soll die vorwiegende Geschäfts- und Dienstleistungsnutzung gesichert und dennoch eine Nutzungsmischung mit Wohnen in den Obergeschossen ermöglicht werden.

Tankstellen werden ausgeschlossen und sind auch ausnahmsweise nicht zulässig. Der Ausschluss erfolgt, da der Geltungsbereich zentrenrelevanten Nutzungen und zur Durchmischung dem Wohnen vorbehalten. Tankstellen hätten einen vergleichsweise großen Platzbedarf und würden einen zusätzlichen erheblichen Kundenverkehr mit Pkw verursachen. Sie sollen sich daher besser in anderen Stadtbereichen ansiedeln.

Die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten ist im wirksamen Bebauungsplan Nr. 167 „Vergnügungsstätten geregelt, dessen Teil der Geltungsbereich der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 108 H ist (s. hierzu auch Kap. 6.3 „Bebauungsplan Nr. 167 - Vergnügungsstätten“).

Um eine bereits bestehende fußläufige Verbindung zwischen der „Herzog-Erich-Allee“ im Westen und dem Weg „Am kleinen Walle“ im Osten zu sichern, wird festgesetzt, dass eine Fußwegeverbindung herzustellen und öffentlich zugänglich zu halten ist.

## **9.2 Maß der baulichen Nutzung**

### **9.2.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl**

Um einerseits eine maximale Nachverdichtung der Innenstadtfläche und die geplante Nutzung zu ermöglichen sowie andererseits die angrenzenden Festsetzungen des Ursprungsplanes aufzunehmen, werden für die Kerngebiete MK 1 und MK 2 die Grundflächenzahl (GRZ) auf 1,0 und die die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 2,2 festgesetzt.

Bei der Realisierung von Garagengeschossen sind, wie auch im Ursprungsbebauungsplan, die Flächen nicht auf die zulässige Geschossflächenzahl anzurechnen und die Flächen von Tiefgaragen sind bei der Berechnung der GFZ nicht mitzuzählen. Damit soll zur Lösung der Stellplatzprobleme im südlichen Innenstadtbereich beigetragen werden.

### **9.2.2 Höhe baulicher Anlagen**

Entlang der Wunstorfer Straße wird für das Kerngebiet MK 1 eine 4-geschossige Bebauung ermöglicht. Diese fügt sich in ihrer Höhenentwicklung in die nördlich und südlich angrenzende Bebauung ein. Im östlichen Bereich des MK 1 werden in Orientierung an die dort umgebende Bebauung max. 3 Vollgeschosse zugelassen. Zudem soll hiermit eine Höhenstaffelung von der Wunstorfer Straße her erzielt werden.

Für das Kerngebiet MK 1 wird eine max. Höhe von 55 m über Normalhöhennull (ü. NHN) vorgeben. Das bedeutet, dass ein 15 m hohes Gebäude entstehen kann. Das südwestlich angrenzende Baudenkmal hat eine Höhe von ca. 13 m. Die neue Höhe orientiert sich also daran.

Im Kerngebiet MK 2 sind zur Realisierung des Rathauses in Kombination mit anderen Nutzungen 4 Vollgeschosse geplant, die teilweise größere Raumhöhen haben. Das Gebäude kann zur Betonung seiner Bedeutung mindestens so hoch sein wie die Bauten der Umgebung. Damit es sich in die Umgebung einfügt und nicht überdimensioniert wird, wird die Höhe der baulichen Anlage auf max. 60 m über Normalhöhennull festgesetzt. Damit kann ein max. 20 m hohes Gebäude entstehen. Die Höhe ist durch die besondere Nutzung und Bedeutung des Rathauses gerechtfertigt.

### 9.3 Bauweise, Baugrenzen

Im Kerngebiet MK 1 wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Damit dürfen die Grenzabstände der offenen Bauweise unterschritten werden, um eine sinnvolle Nachverdichtung zu ermöglichen. Innerhalb des Kerngebietes MK 2 wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise in der Art festgesetzt, dass Gebäude, die eine Länge von über 50 m haben, zulässig sind. Damit soll die Umsetzung des geplanten Rathauses ermöglicht werden. Ansonsten gelten die Regelungen der offenen Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird in den Kerngebieten zudem durch Baugrenzen definiert. Die festgesetzte Baufenster berücksichtigen die geplante Bebauung.

### 9.4 Nebenanlagen

Um für die geplanten Nutzungen ausreichend Stellplätze anbieten zu können, ist die Errichtung einer Tiefgarage vorgesehen. Gleichzeitig sollen die Freiflächen innerhalb des Plangebietes von Stellplatzflächen und anderen Nebenanlagen freigehalten werden, um sie anderen Innenstadtfunktionen vorzuhalten. Daher sind außerhalb der Fläche für „Tiefgarage und deren Zufahrt sowie Technikräume“ keine Nebenanlagen zulässig.

### 9.5 Schalltechnische Vorgaben

Für die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 108 H wurde eine „Schalltechnische Untersuchung“ erstellt (Gesellschaft für Technische Akustik mbH, 30.08.2018, s. Anlage). Mit der Untersuchung sollen ggf. bestehende Konflikte aufgezeigt und Empfehlungen für schalltechnische Maßnahmen zu Lösung der Konflikte im Bebauungsplan dargestellt werden.

Gemäß der Untersuchung weisen die Berechnungsergebnisse für das Plangebiet eine hohe Geräuschbelastung auf Grund von Straßen- und Schienenverkehrsgeräuschen aus. Zudem wurden Anlagengeräusche der geplanten Tiefgarage ermittelt (z. B. Emissionen von Fahrwegen, Öffnen/Schließen Garagenrolltor).

Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung zeigen, dass sich aufgrund von Verkehrslärm sowie der Bahnstrecke im Westen für das Plangebiet die Lärmpegelbereich III – VI ergeben. Dabei ist der größte Teil der Fläche vom Lärmpegelbereich IV betroffen. Im Hinblick auf die Anlagengeräusche ergeben sich Überschreitungen der Richtwerte lediglich in den Nachtstunden.

Zur Verringerung des schalltechnischen Konfliktes sind gemäß der Untersuchung passive Schallschutz-Maßnahmen erforderlich, durch die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden können.

Unter Berücksichtigung der durch den Straßen- und Schienenverkehr verursachten Überschreitungen des gebietsbezogenen Orientierungswertes der DIN 18005 sind gemäß Gutachten im Bebauungsplan Festsetzungen zum passiven Schallschutz notwendig, um einen erforderlichen Geräuschimmissionsschutz zu gewährleisten.

Die Empfehlungen aus der schalltechnischen Untersuchung wurden in die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 108 H übernommen. Bei Einhaltung der Schallschutzmaßnahmen im Hochbau (DIN 4109) ergeben sich gemäß dem Gutachten keine schalltechnischen Bedenken gegen die Planung.

## 9.6 Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

### 9.6.1 Verkehrsberuhigter Bereich

Mit der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 108 H wird eine Fläche überplant, die bisher überwiegend als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen war. Die Bereiche der Fläche, die nicht für die Überbauung vorgesehen werden, werden auch weiterhin als verkehrsberuhigte Bereiche festgesetzt, so dass insgesamt der Innenstadtcharakter erhalten bleibt. Die öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung wird im Osten des Gebietes um einen kleinen Bereich erweitert, um hier Rangiermöglichkeiten für Versorgungs- und Rettungsfahrzeuge zu schaffen.

### 9.6.2 Fußweg

Am südlichen Rand des Plangebietes verläuft der straßenbegleitende Fußweg zur „Herzog-Erich-Allee“. Um diesen zu sichern, wird der Bereich entsprechend seiner tatsächlichen Nutzung als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußweg“ festgesetzt.

## 9.7 Öffentliche Grünfläche „Parkanlage“

Nördlich der Herzog-Erich-Allee werden Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ausgewiesen. Diese sollen zur Erholung und Eingrünung dienen.

## 9.8 Erhaltung von Bäumen

Innerhalb des Plangebietes sind mehrere erhaltenswerte Laubbäume vorhanden. Um diese dauerhaft zu sichern, werden sie zum Erhalt festgesetzt. Die Traufenbereiche der Kronen sind dauerhaft zu schützen.

Bei Abgang oder ausnahmsweiser Fällung sind die Bäume zu ersetzen.

Für die an der „Herzog-Erich-Allee“ befindlichen Bäume werden die Traufenbereiche der Kronen, die in den Geltungsbereich ragen, ebenfalls geschützt, um die Bäume zu erhalten.

## 10 Begründung der örtlichen Bauvorschrift

Die örtliche Bauvorschrift aus dem Ursprungsplan Nr. 108 H und seiner 1. Änderung wird übernommen. Sie gilt unverändert weiter, damit sich die Neubebauungen im Zuge der Nachverdichtung auch weiterhin gestalterisch in die Umgebung integriert.

## 11 Hinweise

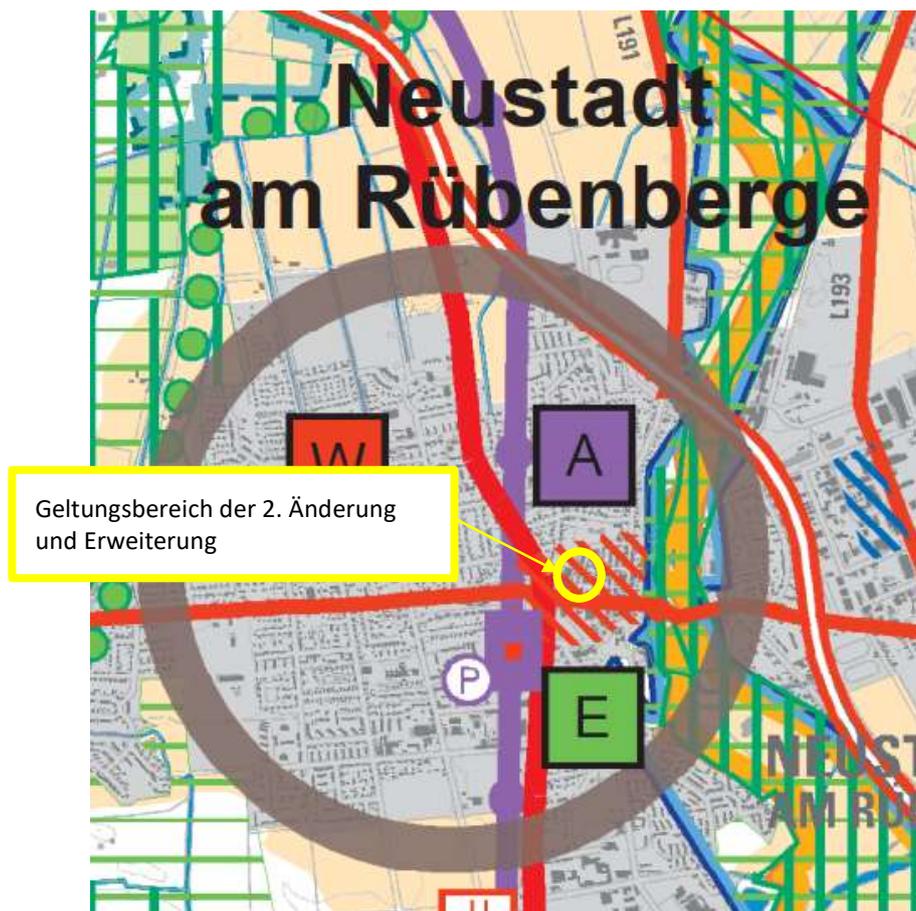
### 11.1 Denkmalschutz

Im Osten des Geltungsbereiches befindet sich der Graben der historischen Stadtbefestigung Neustadts. Hierbei handelt es sich um ein Bodendenkmal. Sämtliche Erdarbeiten bedürfen daher einer denkmalrechtlichen Genehmigung. Im Bereich der archäologischen Schutzzone im Südosten des Geltungsbereiches (Grünfläche) sind Erdarbeiten grundsätzlich nicht genehmigungsfähig. Die genaue Lage ist nachrichtlich in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Südwestlich des Geltungsbereiches befindet sich ein Baudenkmal (Wunstorfer Str. 3). Dabei handelt es sich um ein Fachwerkgebäude aus der Gründerzeit. Sobald Anlagen in der Umgebung des Baudenkmals errichtet, geändert oder beseitigt werden, die das Erscheinungsbild des Denkmals beeinflussen, ist eine Denkmalrechtliche Genehmigung nach § 10 Abs. 1 Nr. 4 NDSchG einzuholen.

## 12 Auswirkungen des Bebauungsplanes

### 12.1 Auswirkungen auf die Raum- und Landesplanung



Regionales Raumordnungsprogramm Region Hannover 2016 (unmaßstäblich)

Mit der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 108 H wird vor allem die Errichtung eines neuen Rathauses für die Stadt Neustadt a. Rbge. im Versorgungskern der Stadt vorbereitet.

Durch die Überplanung der Stellplatzfläche und der Errichtung von Gebäuden mit Grünanlage und umgebendem verkehrsberuhigten Bereich wird die Innenstadt von Neustadt a. Rbge. aufgewertet und damit auch für die Erholung attraktiver.

Den Vorgaben des Schwerpunktes „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ im Mittelzentrum wird dadurch nachgekommen, dass sowohl im Kerngebiet MK 1 und MK 2 Wohnen in den oberen Geschossen zulässig ist.

Durch den Bau des neuen Rathauses und die Neustrukturierung des südlichen Innenstadtbereiches werden kurzfristig Arbeitsplätze generiert.

Die Planung ist demnach mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung vereinbar.

## 12.2 Auswirkungen auf die Umgebung

Durch die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes ergeben sich voraussichtlich keine erheblichen Nachteile für die im Plangebiet bzw. in dessen Umgebung lebenden Menschen.

Die Fläche wird einer Nutzung zugeführt, die für die Allgemeinheit von Nutzen ist. Das Plangebiet behält auch weiterhin die Merkmale eines Kerngebietes und der Innenstadtkarakter wird weiterentwickelt. Trotz der Überplanung der bisherigen Stellplatzfläche gehen keine Stellplätze verloren, da eine Tiefgarage gebaut wird.

Die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes ermöglicht eine Nachverdichtung. Die vorhandenen Verkehrswege und Anbindungen im und zum Plangebiet sind ausreichend dimensioniert, um die geringfügig zusätzlichen Verkehre aufzunehmen. Ein Schallgutachten hat aufgezeigt, dass bei Einhaltung der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ keine schalltechnischen Bedenken gegen das Vorhaben bestehen.

Im östlichen Geltungsbereich befindet sich der Graben der historischen Stadtbefestigung Neustadts (Bodendenkmal). Der Denkmalbereich ist nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Sämtliche Erdarbeiten bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung. Im Bereich der archäologischen Schutzzone im Südosten des Geltungsbereiches (Grünfläche) sind Erdarbeiten grundsätzlich nicht genehmigungsfähig.

Südwestlich des Geltungsbereiches befindet sich ein Baudenkmal (Fachwerkgebäude Wunstorfer Str. 3). Sobald Anlagen in der Umgebung des Baudenkmals errichtet, geändert oder beseitigt werden, die das Erscheinungsbild des Denkmals beeinflussen, ist eine denkmalrechtliche Genehmigung nach § 10 Abs. 1 Nr. 4 NDschG einzuholen.

Damit werden erhebliche Auswirkungen auf die beiden Denkmäler vermieden.

## 12.3 Auswirkungen auf naturschutzrechtliche Belange, Artenschutz

Da es sich bei der vorliegenden Planung um ein beschleunigtes Bebauungsplanverfahren handelt, gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung der Planung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB abgesehen werden kann. Der Artenschutz ist dennoch zu beachten.

Durch die Planung werden Umweltbelange in dem Maß berührt, dass (weitere) Gebäude auf den Grundstücken entstehen können. Unter Berücksichtigung der zulässigen Grundflächenzahl können zukünftig bis zu 100 % der Grundstücksfläche versiegelt werden.

Beim überwiegenden Teil des Geltungsbereiches handelt es sich bereits um fast vollständig versiegelte Verkehrs- und Stellplatzflächen. Im westlichen Teil bestehen mehrere Wohn- und Geschäftsgebäude, denen kleine Freiflächen in Form von Scherrasen zugeordnet sind. Der südliche Teil ist als städtische Grünfläche mit teilweise älterem Baumbestand und Scherrasen geprägt.

Der Änderungsbereich ist überwiegend als naturfern einzustufen. Der Grünbereich ist durch die umgebenden Nutzungen (v.a. Straße, Stellplätze) stark vorbelastet.

Der Geltungsbereich ist als allgemeiner Bewegungsraum für Fledermäuse sowie für kulturfolgende Arten der Avifauna einzustufen. Die Gehölze im Süden bieten eine Quartiereignung für baumbrütende Vögel. Zudem können Spalten oder Höhlungen als Quartiere für Vögel oder Fledermäuse in den Laubbäumen im Süden sowie Fledermausvorkommen in den Bestandsgebäuden nicht ausgeschlossen werden.

Grundsätzlich ist das gesamte Plangebiet als Teilhabitat europarechtlich geschützter Vogelarten geeignet, wobei unter Berücksichtigung der angrenzenden und bestehenden Nutzung und der Habitat Ausstattung nur vergleichsweise weitverbreitete Vogelarten insbesondere des Siedlungsraumes zu erwarten sind, die nicht auf der Roten Liste Niedersachsens verzeichnet sind.

Zudem ist ein Vorkommen streng geschützter oder gefährdeter Pflanzen und weiterer Tierarten im Sinne der Naturschutzgesetzgebung innerhalb des Geltungsbereiches nicht zu erwarten.

Insofern erfüllt die Planung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG oder steht den artenschutzrechtlichen Belangen entgegen.

Im Rahmen der Baufeldfreimachung sind vor Umsetzung von Bauprojekten bzw. der Rodung von Gehölzen artenschutzrechtliche Belange (§§ 39 und 44 BNatSchG) zu beachten. Ein Gehölzabtrieb ist demnach ohne gesonderte Kontrolle nur außerhalb der Brutzeiten zwischen 1. Oktober und 28. Februar möglich.

Die Planung ist mit dem Artenschutz vereinbar.

---

Ausgearbeitet von:  
infraplan GmbH

Celle, den \_\_\_\_ . \_\_\_\_ . \_\_\_\_

.....  
[Dr.-Ing. S. Strohmeier]

---

Der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. hat die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 108 H „Marktstraße Süd“ in seiner Sitzung am \_\_\_\_ . \_\_\_\_ . \_\_\_\_ als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Neustadt a. Rbge., den \_\_\_\_ . \_\_\_\_ . \_\_\_\_

.....  
Bürgermeister

## **ANLAGE**

### **Schalltechnische Untersuchung zur Ermittlung der Verkehrslärmimmissionen im Rahmen der Stadtentwicklung „Marktstraße Süd“ in Neustadt am Rübenberge**

**GTA Gesellschaft für Technische Akustik mbH, 30.08.2018**