

Stadt Neustadt a. Rbge.

Region Hannover



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

Begründung

(Änderungen im Vergleich zum Entwurf sind in grüner Schrift hervorgehoben)

Verf.-Stand:	§§ 3 (1) i. v. m. § 13a BauGB	§§ 3 (2) + 4 (2) i. V. m. § 13a BauGB	§ 10 BauGB
Begründung:	31.03.2021	25.05.2021	02.09.2021
Plan:	31.03.2021	25.05.2021	02.09.2021



Gesellschaft für Infrastrukturplanungen mbH

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

Bearbeitung:

Dr.-Ing. S. Strohmeier
M. Marscholik (B.A.)/E. Bühring
Dipl.-Ing. L. Lockhart/Dipl.-Geogr. K. Völckers

INHALT

1	Erforderlichkeit der 2. Änderung und Erweiterung	4
2	Verfahren	4
3	Geltungsbereich	5
4	Bestand	5
5	Bauleitplanung	6
5.1	Flächennutzungsplan	6
5.2	Bebauungspläne	6
5.2.1	Bebauungsplan Nr. 108 H „Marktstraße Süd“	6
5.2.2	Bebauungsplan Nr. 108 G „Innenstadt“	7
5.2.3	Bebauungsplan Nr. 167 „Vergnügungsstätten“	8
6	Landschaftsplanung	9
6.1.1	Landschaftsrahmenplan der Region Hannover (2013)	9
6.1.2	Landschaftsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. (1995, überarbeitet 2007)	9
7	Geplantes Vorhaben	10
7.1	Allgemeine Vorhabenbeschreibung	10
7.2	Verkehrerschließung	11
7.3	Ruhender Verkehr, Parkplätze	13
8	Städtebauliche Daten	15
9	Begründung der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes	16
9.1	Art der baulichen Nutzung	16
9.2	Maß der baulichen Nutzung	17
9.2.1	Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl	17
9.2.2	Höhe baulicher Anlagen	17
9.3	Bauweise, Baugrenzen	18
9.4	Nebenanlagen	18
9.5	Schalltechnische Vorgaben	18
9.6	Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	19
9.6.1	Verkehrsberuhigter Bereich	19
9.6.2	Fußweg	19
9.7	Öffentliche Grünfläche „Parkanlage“	19
9.8	Erhaltung von Bäumen	20
10	Begründung der örtlichen Bauvorschrift	20
11	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	20
11.1	Denkmalschutz	20

11.2	Hochwasser-Risiko-Gebiet.....	20
11.3	Militärische Belange.....	21
11.4	Kampfmittelbeseitigung.....	22
11.5	Brandschutz.....	22
11.6	Boden.....	22
11.7	Leitungen.....	22
12	Auswirkungen des Bebauungsplanes.....	23
12.1	Auswirkungen auf die Raum- und Landesplanung.....	23
12.2	Auswirkungen auf die Umgebung.....	24
12.3	Belange des Klimaschutzes.....	24
12.4	Auswirkungen auf naturschutzrechtliche Belange.....	25
12.5	Beachtung des Artenschutzes.....	26
ANLAGEN		
Anlage 1: 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.....		
Anlage 2: Gebäudeabrisse Neustadt am Rübenberge Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse „Artenschutzrechtliche Einschätzung – Brutvögel“ Freiraumplanung Ostmeyer + Partner mbB, 12.08.2021.....		
Anlage 3: Bericht zur Fledermauserfassung.....		

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 m². 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 m² weit unter 20.000 m².

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 m² 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 **gelten**.

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.

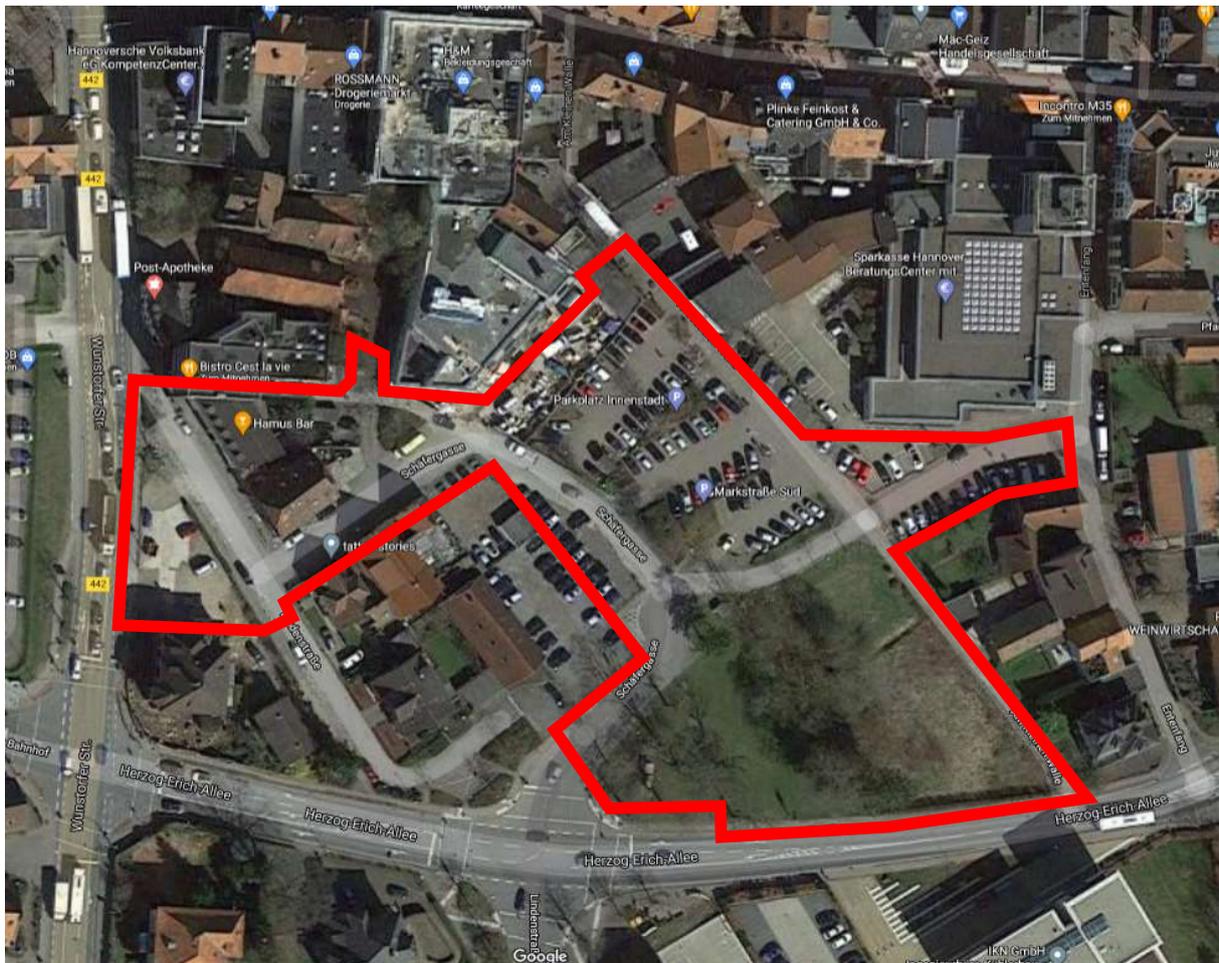
4 Bestand

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 Bauleitplanung

5.1 Flächennutzungsplan

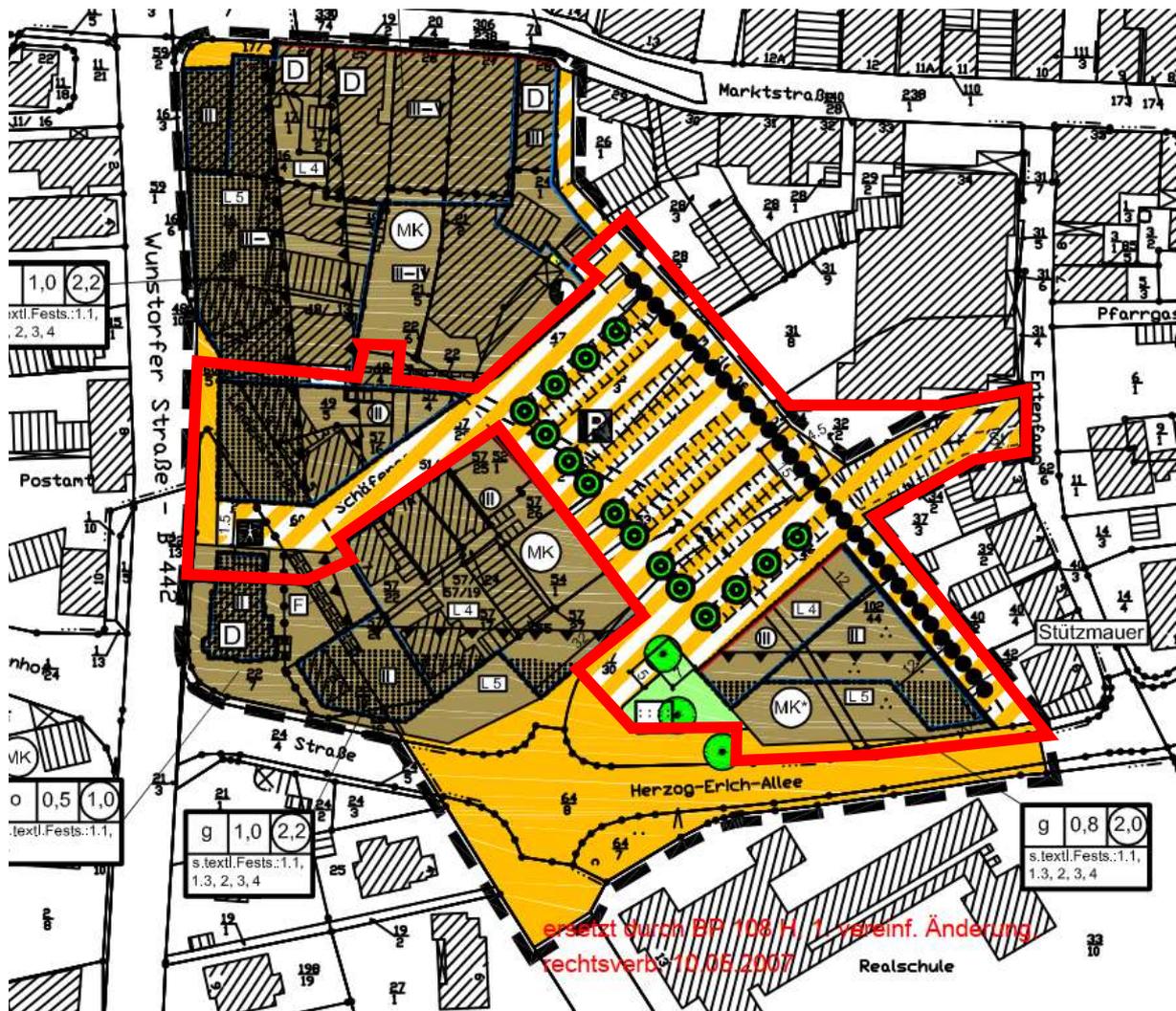
Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Geltungsbereich der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 108 H ist im wirksamen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt. Damit entsprechen die Darstellungen des Bebauungsplanes denen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

5.2 Bebauungspläne

5.2.1 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.

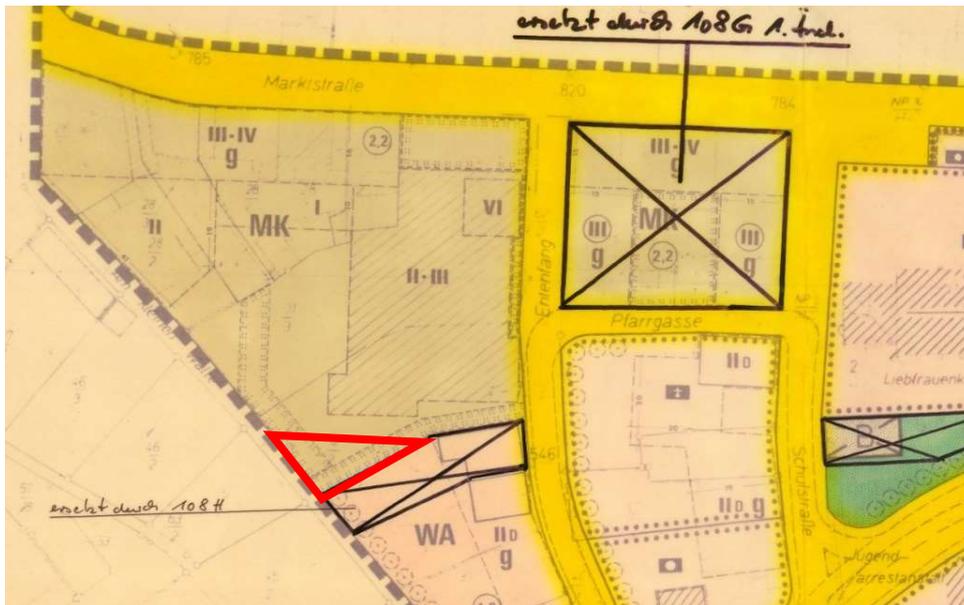
Für den Bebauungsplan erfolgte bisher eine Änderung. Mit dieser wurde 2007 der § 1 „Werbeanlagen“ der Örtlichen Bauvorschrift neu gefasst.



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

5.2.2 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

5.2.3 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 Kabarettts.
- 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 einzelthematische Bebauungsplan Nr. 167 wird durch die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 108 H nicht aufgehoben und gilt weiter fort.

6 Landschaftsplanung

6.1.1 Landschaftsrahmenplan der Region Hannover (2013)

Der Landschaftsrahmenplan der Region Hannover trifft folgende planungsrelevante Aussagen zum Plangebiet:

- Karte 2 „Landschaftsbild“: Das Plangebiet sowie die angrenzenden Bereiche werden in keine Landschaftsteilräume eingegliedert. Östlich angrenzend befindet sich ein Storchennest.
- Karte 5a „Zielkonzepte“: Das Plangebiet ist in keine Kategorie eingestuft

Die Planung ist mit den Zielen des Landschaftsrahmenplanes vereinbar und steht ihnen nicht entgegen.

6.1.2 Landschaftsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. (1995, überarbeitet 2007)

Der Landschaftsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. trifft folgende planungsrelevante Aussagen zum Plangebiet:

- Karte 7 „Extensivierungseignung/Biotopentwicklungspotential“: Die Extensivierungseignung ist gering, da das Biotopentwicklungspotential als gering eingestuft wird.
- Karte 8 „Flächen- und Biotopentwicklung“: Das Plangebiet liegt in einem Bereich, der als Vorranggebiet für Land- und Forstwirtschaft dargestellt ist. Als bisheriger Zielerreichungsgrad wird der Bereich in Stufe III (Ziel nur ansatzweise erreicht) eingestuft.

Durch die Planung werden keine hochwertigen Biotope/Bereiche überbaut. Die Planung ist daher den Zielen des Landschaftsplanes der Stadt Neustadt a. Rbge. vereinbar und steht ihnen nicht entgegen.

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)*

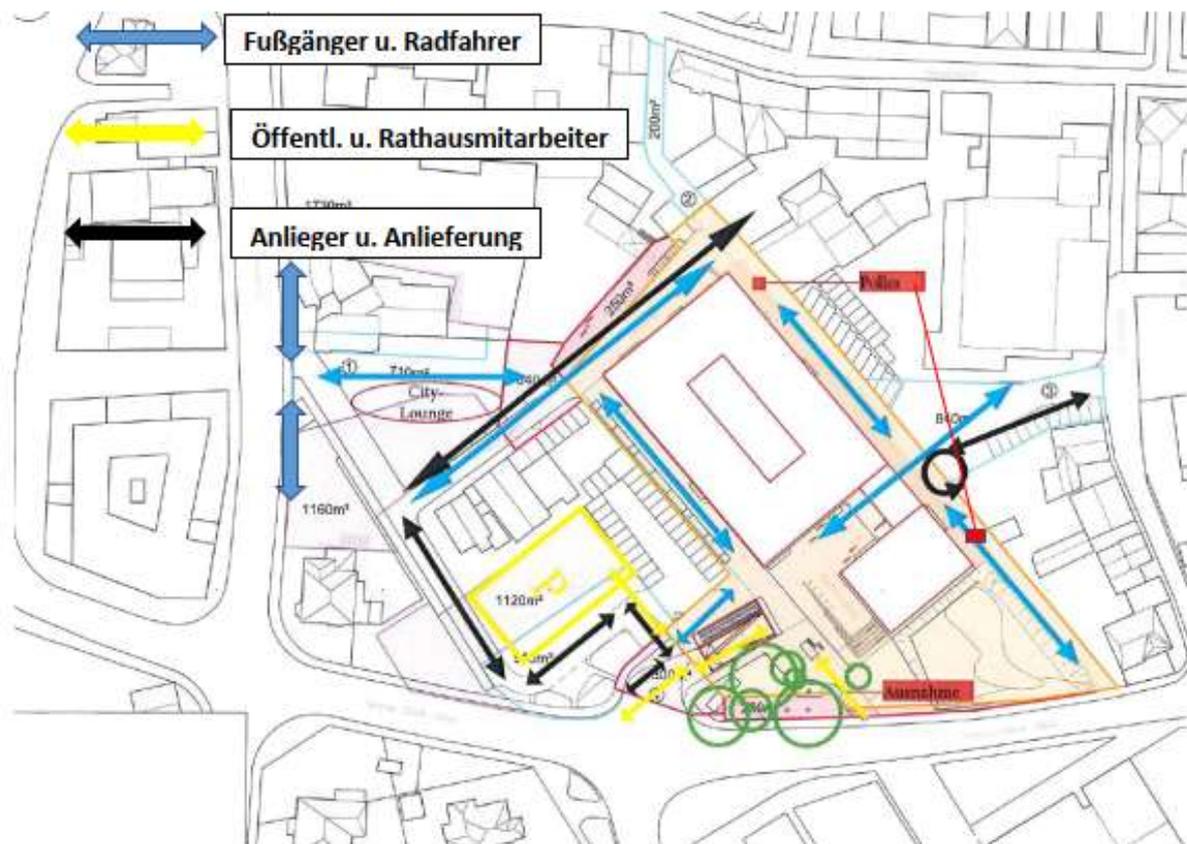
7.2 Verkehrserschließung

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, 4 und 5. 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. ~~Da aber die Verkehrsmengen auf dem Versatzstück ein- und Ausfahren von PKW's und Lieferfahrzeugen derzeit nicht zulassen, wird die Anlieferung und die Zufahrt der dort befindlichen Grundstücke von der Herzog-Erich-Allee über den bisher abgehängten nördlichen Ast der Lindenstraße sichergestellt~~ (siehe folg. Abb. „Verkehrsbeziehungen am Rathaus“).



Verkehrsbeziehungen am Rathaus (Quelle: Stadt Neustadt a. Rbge., *Fachdienst Tiefbau*)
 Kartengrundlage: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung (LGLN)

Der Anlieger- und Anlieferverkehr an der Schäfergasse soll also von der Herzog-Erich-Allee aus erfolgen, **erst später nach Erarbeitung des neuen Verkehrskonzeptes ggf. direkt von der Wunstorfer Straße**. Die neu geschaffene Verbindung von der Schäfergasse zur Wunstorfer Straße dient ausschließlich Fußgänger*innen und Radfahrenden als Verbindung zum Bahnhof, **an der Wunstorfer Straße werden diese Nutzer zu den Ampelkreuzungen geleitet, solange eine gesicherte Querung der Bundesstraße nicht möglich ist**. 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 **entlang Entenfang Nr. 3** 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. **Die Bevorrechtigung des Linienbusverkehrs (in Abstimmung mit dem Knoten Herzog-Erich-Allee/Wunstorfer Straße/ZOB-Ausfahrt) bleibt bestehen**. 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. **Diese ist jedoch als veraltet anzusehen, weshalb zurzeit eine aktuelle Verkehrsuntersuchung stattfindet**. Prof. Dr.-Ing. Friedrich untersuchte **im Jahre 2003** 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 m² 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 m². 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 Gelände des bisherigen vhs-Möbellagers | 50 |
| c. Am bisherigen Feuerwehrstandort Lindenstraße 15/17 (Hof u. vorn) | 60 |
| d. Zusätzliche Behinderten-Parkplätze am vorhandenen Parkplatz zwischen Entenfang und Am kleinen Walle | 3 |

Damit stehen während der Bauphase 195 Stellplätze zur Verfügung.

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 Rathausneubau | 80 | |
| | + 3 | Beh.-P. |
| | + 2 | Eltern-Kind-P. |
| b. Außenparkplätze am Rathaus | 1 | |
| | + 3 | Beh.-P. |
| c. Grundstück Wunstorfer Straße 1 (nach Abriss der Gebäude) | 45 | |
| d. Grundstück Lindenstraße 9/9A (nach Abriss der Gebäude) | 55 | |
| e. Bereich Lindenstraße/Schäfergasse/Dreiecksfläche | 35 | |

Insgesamt stehen nach Fertigstellung **des Rathauses** Flächen für ca. 224 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, am ZOB und am bisherigen Feuerwehrstandort zur Verfügung. **und im Neubau des Gebäudes NeuStadt-Tor zwischen Wunstorfer Straße und Bahnhofsvorplatz weitere 78 Plätze in einer Tiefgarage.**



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. Ratsaal als Veranstaltungsraum für 220 Personen | 44 |
| b. Einzelhandelsflächen 1360 m ² | 26 |
| c. Stadtverwaltung 4.609 m ² | 116 |

Es werden **nach genauer Berechnung des Bedarfes im Bauantrag also 186** Parkplätze benötigt, davon **88 für Besucher**. Die **Besucherparkplätze werden in der Tiefgarage und außen am Rathaus nachgewiesen, davon sind 3 Behinderten-Parkplätze in der Tiefgarage und drei außen**.

Für die **Mitarbeiter der Verwaltung werden in der Parkpalette Am Wallgraben/Rundeel 80 Stellplätze und 20 außen auf der erworbenen Fläche des bisherigen Gebäudes Lindenstraße 9 und Schäfergasse 1 (ehem. Spielhalle) geschaffen**. 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 Innenstadtsanierung 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 ca. **115** Parkplätzen zur Verfügung. **Zusammen mit den 85 Parkplätzen der Tiefgarage außerhalb des Plangebietes und den 4 Parkplätzen vor dem Rathaus ergibt dies 204 Parkplätze, die zur Verfügung stehen (also 8 Parkplätze mehr als erforderlich)**.

8 Städtebauliche Daten

Bezeichnung der Fläche:	Fläche [m ²]
Bisherige Nutzung des Geltungsbereichs:	
• 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

Bezeichnung der Fläche:	Fläche [m ²]	
<ul style="list-style-type: none"> Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Begleitgrün Bereich der Erweiterung (B-Plan 108 G „Innenstadt“) 	356	
Nettobauland: Kerngebiet (MK)	250	
Summe:	11.095	
Geplante Nutzung des Geltungsbereichs:		
<ul style="list-style-type: none"> Nettobauland: Kerngebiet (MK), davon <ul style="list-style-type: none"> überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 1,0 = 100 % des Nettobaulands) 5.685 nicht überbaubare Grundstücksfläche 0 öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, davon <ul style="list-style-type: none"> „verkehrsberuhigter Bereich“ 3.958 „Fußweg“ 121 Öffentliche Grünfläche „Parkanlage“ 1.331 		
Summe:	11.095	

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

Aufgrund des Ziels ein städtisches Zentrum mit Rathaus und anderen Nutzungen auszubilden, wird in den Kerngebieten MK 1 und MK 2 eine Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 zugelassen. Das heißt, dass die Grundstücke vollständig überbaut werden können. Dies ist auch bereits im Ursprungsplan der Fall.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird im MK 1 auf 2,2 begrenzt, während im MK 2 eine GFZ von 3,0 zugelassen wird. Die GFZ von 2,2 ist aus dem Ursprungsplan entnommen und entspricht auch den angrenzenden Nutzungsverhältnissen. Es wird damit dem Ziel einer zentralen, verdichteten Nutzung nachgekommen. Für den Bereich des MK 2, wird die gem. Baunutzungsverordnung (BauNVO) maximal zulässige GFZ von 3,0 zugelassen, um die geplanten Nutzungen mit Rathaus und anderen Angeboten auf der Fläche verwirklichen zu können. Das Rathaus stellt einen ideellen Mittelpunkt der Stadt dar, so dass eine entsprechend hohe Dichte gerechtfertigt ist. Zudem grenzen Straßen-, Platz und Grünflächen direkt an.

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 Normalhöhenull (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 Normalhöhenull 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

Die Kerngebiete sollen so entwickelt werden, dass zwischen Bahnhof, Rathaus und der Marktstraße, also an dem Weg zur Fußgängerzone, 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 zu klaren Raumkanten 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, so auch im Erdgeschoss des Rathauskomplexes. Ein wesentliches städtebauliches Ziel ist es somit, die o.g. Raumkanten im Sinne eines kompakten baulichen Erscheinungsbildes auch beim Rathaus zu realisieren. 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.

Innerhalb des Kerngebietes MK 2 wird außerdem 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.

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 Geräuschmischschutz 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 und von zusätzlicher Bebauung sowie Versiegelung freizuhalten. Dies gilt auch für Bäume bzw. Kronenbereiche, die sich innerhalb von Verkehrsflächen befinden.

Bei Abgang oder ausnahmsweiser Fällung sind die Bäume zu ersetzen. Inzwischen bereits entfallene Laubbäume sind ebenfalls 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.

Die Bäume wurden von einem Baumsachverständigen beurteilt. Die in der Planzeichnung definierten Schutzbereiche wurden von diesem als ausreichend bestätigt. Es sind umfassende Maßnahmen zum Erhalt und Schutz der Bäume vorgesehen und beauftragt.

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 Nachrichtliche Übernahmen und 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.

11.2 Hochwasser-Risiko-Gebiet

Das Plangebiet liegt nördlich bzw. am Rande der Herzog-Erich-Allee eines Hochwasser-Risikogebietes HQextrem (selten, Wiederkehrwahrscheinlichkeit >200 J.).



Hochwasser-Risikogebiet HQextrem (Quelle: Nds. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz)

11.3 Militärische Belange

Das Plangebiet liegt innerhalb des Zuständigkeitsbereiches für militärische Flugplätze gem. § 18a Luftverkehrsgesetz.

Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr weist darauf hin, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden.

Ebenso wird der Bauschutzbereich gem. § 12 (3) Ziffer 2 a LuftVG des militärischen Flugplatzes Wunstorf berührt. Ferner befindet sich das Plangebiet im Interessengebiet militärischer Funk.

Sollte für die Errichtung der Gebäude/Anlagen der Einsatz eines Baukrans notwendig werden, ist hierfür gemäß § 15 i.V.m. § 12 LuftVG die Genehmigung der militärischen Luftfahrtbehörde dringend erforderlich. Für die Beantragung dieser luftrechtlichen Genehmigung werden ein Lageplan und Koordinaten im Koordinatensystem WGS 84, geographische Daten (Grad/Min./Sek.) des Kranstandortes, die Standzeit sowie die maximale Arbeitshöhe in m über Grund und über NN benötigt.

Die Genehmigung ist vom Bauherren rechtzeitig vor Baubeginn (mindestens 3 Wochen vorher) bei der militärischen Luftfahrtbehörde zu beantragen.

11.4 Kampfmittelbeseitigung

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen hat für den Geltungsbereich eine Luftbildauswertung empfohlen. Vor Ausschreibung des Bauvorhabens wurde bereits eine Luftbildüberprüfung durchgeführt. Dabei konnten keine Erkenntnisse über Kampfmittel vorgefunden werden.

Vor Ausschreibung des Bauvorhabens wurde für einen Teilbereich der 2. Änd. und Erw. des Bebauungsplanes Nr. 108 H am 10.08.2016 bereits eine Luftbildauswertung durchgeführt. Die Aufnahmen zeigten keine Bombardierung. Gegen die vorgesehene Nutzung bestehen daher in Bezug auf Abwurfkampfmittel (Bomben) keine Bedenken. Für die restlichen Flächen der 2. Änd. und Erweiter. des Bebauungsplanes Nr. 108 H ist eine Luftbildauswertung angefordert.

11.5 Brandschutz

Der Löschwasserbedarf für das Plangebiet ist nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW mit mindestens 3.200 l/min über 2 Stunden sicherzustellen. Sofern das aus dem Leitungsnetz zu entnehmende Löschwasser der erforderlichen Menge nicht entspricht, sind zusätzlich noch unabhängige Löschwasserentnahmestellen in Form von z.B. Bohrbrunnen, Zisternen oder ähnlichen Entnahmestellen anzulegen.

11.6 Boden

Aufgrund der langjährigen innerstädtischen Nutzung des Plangebietes sind kleinräumige Verunreinigungen des Untergrundes nicht völlig auszuschließen.

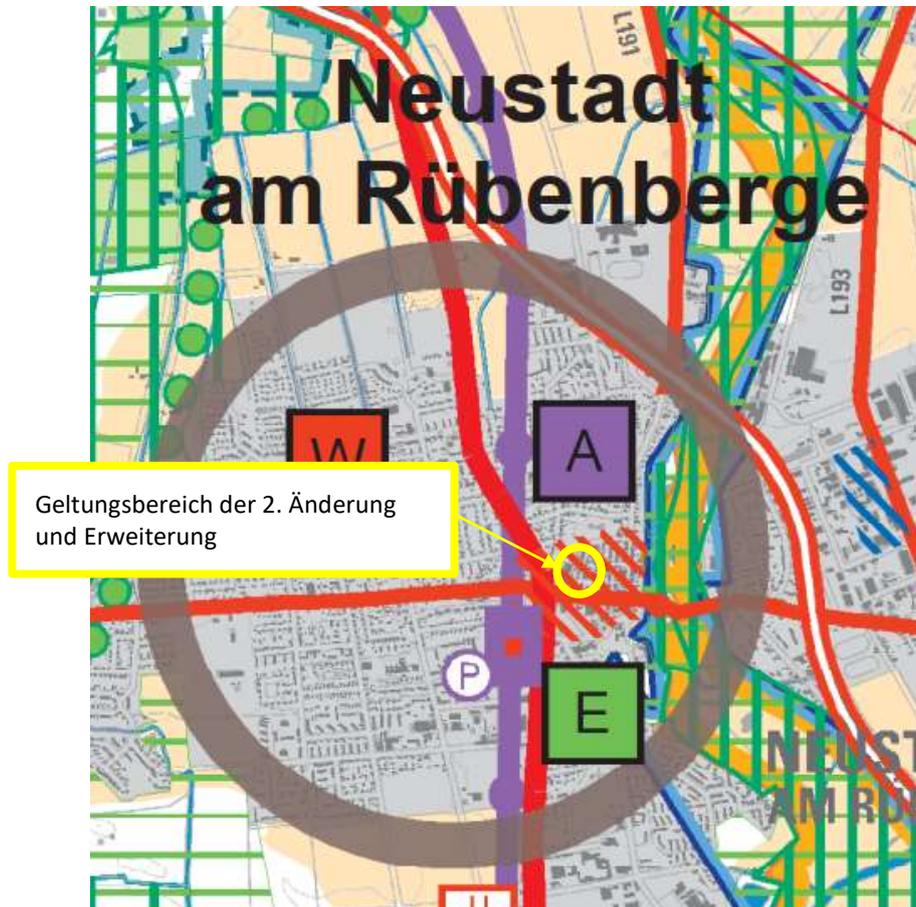
Die Baugrundverhältnisse sind im Rahmen von Baumaßnahmen zu untersuchen.

11.7 Leitungen

Im Plangebiet befinden sich Leitungen. Diese sind bei Bauausführung zu schützen und zu sichern. Sollten Umverlegungen oder eine Baufeldfreimachung notwendig werden, sind diese beim jeweiligen Unternehmen zu beantragen. Die Kosten für den möglichen Ersatz oder die Verlegung der Leitungen sind den Unternehmen nach § 150 (1) BauGB zu erstatten.

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 Innenstadtcharakter 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 Belange des Klimaschutzes

Bereits bei der Vorbereitung der Ausschreibung des Rathausneubaus hat der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. in seinem Beschluss vom Mai 2018 Nachhaltigkeitsziele für den Rathausneubau und in seiner Sitzung im September 2019 Ziele für die Nachhaltigkeit der Mobilität in der Kernstadt festgelegt, um den Klimaschutzanforderungen gerecht zu werden. Die beschlossenen Ziele wurden anschließend in die Funktionale Leistungsbeschreibung (FLB) der Ausschreibung übernommen. Dabei wurden die drei Säulen der Nachhaltigkeit als grundlegend vorgegeben. Es wurden dafür jeweils umfangreich nach dem BNB- und dem DGNB-System Kriterien für die ökologische Qualität, die ökonomische Qualität, die soziokulturelle und funktionale Qualität, aber auch für die technische Qualität, die Prozessqualität und die Standortqualität formuliert, um somit die Nachhaltigkeit von der Planung bis zum Betrieb sicher zu stellen und eine Lebenszyklusbetrachtung gefordert. Entsprechend wurde vorgegeben, das neue Rathaus nach dem Silber-Standard des BNB oder nach dem Gold-Standard des DGNB zu zertifizieren. Im Vergabeverfahren wurde die Bewertung der vorgelegten Entwürfe und Bieterangebote durch einen von der Stadt Neustadt a. Rbge. beauftragten Nachhaltigkeitsauditor begleitet, der auch bei der planerischen und baulichen Realisierung weiterhin die Einhaltung bzw. bauliche Umsetzung der mit dem Generalunternehmer vertraglich vereinbarten Nachhaltigkeitskriterien gewährleistet.

Die Themen Fassadenbegrünung und Dachbegrünung wurden für den Rathausneubau in der Ausschreibung vorgegeben, werden in der Ausführungsplanung detailliert geprüft, und soweit es der Entwurf und die technischen Erfordernisse zulassen realisiert. Das Thema „Bauweise, Baugrenzen, Durchlüftung“ wird im Zusammenhang der Innenstadtentwicklung für den Bereich Marktstraße-Süd

berücksichtigt, indem mehrere Altgebäude entfernt werden, diese benachbarten Bestandsstandorte entsiegelt werden, und Teilflächen davon begrünt werden. Die Zahl der Parkplätze wird nach dem Neubau des Rathauses auf die zwingend erforderliche Zahl angepasst bzw. reduziert. Nicht für Parkplätze erforderliche Flächen werden entsiegelt und im Rahmen der Innenstadtentwicklung und des Förderprogrammes „Lebendige Zentren“ unter Berücksichtigung der Klimaschutzaspekte beplant.

Konkret wird nach den aktuellen Plänen so viel an Dachfläche wie technisch möglich für extensive Begrünung vorgesehen und die Vorrüstung der Dachflächen für Photovoltaikanlagen ist vertraglich mit dem Generalunternehmer vereinbart, um die gewonnene Energie für die Bedarfe im Rathaus nutzen zu können. Die Begrünung einer Fassade an der Südseite des Kopfbaus wird geprüft.

Durch die Lage des Rathauses im Bereich Marktstraße-Süd und der damit gegebenen Nähe zum Bahnhof und zum ZOB soll die Nutzung der öffentlichen Verkehrsmittel für die Mitarbeiter*innen auch mit Hilfe eines Jobtickets angeregt werden. Die Ausstattung der Tiefgarage und etlicher Außenparkplätze in der Rathausumgebung mit Ladestationen für Elektrofahrzeuge aller Art ist ein weiterer wichtiger Aspekt des Klimaschutzes, der im Zusammenhang mit dem Rathausneubau und der dortigen Innenstadtentwicklung realisiert wird. Zudem sind im technischen Bereich des Rathausneubaus Räume für die Erweiterung von Heiz- und Kühlanlagen zum Aufbau eines Nahwärme- und Nahkältenetzes reserviert.

Die nicht zum Vertragsgebiet des Rathausneubaus gehörenden Flächen des Geltungsbereiches der beschleunigten 2. Änderung des Bebauungsplanes 108 H „Marktstraße-Süd“ befinden sich im Sanierungs- und Fördergebiet Innenstadt, das aus dem Förderprogramm „Lebendige Zentren“ des Bundes und der Länder Förderung für nachhaltige Maßnahmen und Projekte im Sinne des Klimaschutzes vorsieht. Die darin benannten dem Klimaschutz dienenden Maßnahmen, wie z. B. die energetische Sanierung des Bereiches Marktstraße-Süd und die Begrünung des Rathausumfeldes, werden in der jeweiligen projektbezogenen Planung umgesetzt.

12.4 Auswirkungen auf naturschutzrechtliche Belange

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. Kleine Grünflächen zwischen den Parkplätzen sind durch spontan aufgewachsene junge Gehölze und Ruderalvegetation geprägt. Der nördliche Bereich der zusammenhängenden Grünfläche, der vom südlichen Ende des Rathauses überplant wird, zeichnet sich durch eine halbruderalen Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte mit

u.a. Giersch, Acker-Kratzdistel, Kriechendem Fingerkraut und Mauerlattich aus. Randlich ist auch diese Fläche von spontan aufgewachsenen jungen Gehölzen umgeben. Eine Habitataignung für andere als ubiquitäre Vogelarten oder Arten streng geschützter Artengruppen ist nicht gegeben. Gesetzlich geschützte Biotoptypen liegen nicht vor.

12.5 Beachtung des Artenschutzes

Der Geltungsbereich ist als allgemeiner Bewegungsraum für Fledermäuse sowie für kulturfolgende Arten der Avifauna einzustufen. Die Gehölze im Süden könnten grundsätzlich eine Quartiereignung für baumbrütende Vögel bieten. Zudem können Spalten oder Höhlungen als Quartiere für Vögel oder Fledermäuse in den dortigen Laubbäumen sowie Fledermausvorkommen in den Bestandsgebäuden Lindenstraße 3 und Lindenstraße 5 sowie den benachbarten nicht im Plangebiet liegenden Gebäuden nicht ausgeschlossen werden. Neben den abzureißenden Bestandsgebäuden in der Lindenstraße werden hier auch die weiteren, an den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes angrenzenden und im Zuge dieser Planung rückzubauenden Gebäude betrachtet. Für diese wurde eine Potenzialanalyse für Brutvögel beauftragt, bei der die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1, Nr. 1, 2 und 3 geprüft wurden. Zu den Nr. 1 und 2 ergab sich keine Verletzung der Verbote, weil der Ausflug der Brut der am Gebäude Lindenstraße 5 festgestellten Haussperlinge abgewartet wurde, bevor der Abriss freigegeben wurde.

Bezüglich des Verbots der Beschädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG wurde festgestellt:

Durch den Abriss der leerstehenden Häuser mit ihren lückigen, beschädigten Fassaden und Dachgeschossen kommt es zur Zerstörung von potenziell als Fortpflanzungs- und Ruhestätte nutzbarer Strukturen. Betroffenheiten entstehen für Gebäudebrüter. Es wird von folgenden potenziellen Verlusten ausgegangen:

- Verlust von zwei Niststätten für den Haussperling am Gebäude Lindenstraße 5 sowie drei weiteren potenziellen Brutmöglichkeiten für den Haussperling im Bereich der weiteren Gebäude,
- Verlust einer potenziellen Brutmöglichkeit für den Star im Bereich der ehem. Hofstelle,
- Verlust von zwei potenziellen Niststätten der Dohle im Bereich der ehem. Hofstelle.

Für die weiteren möglichen Brutvogelvorkommen im Bereich der Gebäude sowie der verwilderten Gärten wird davon ausgegangen, dass es sich um häufig vorkommende ubiquitäre Arten handelt, die keine besonderen Anforderungen an spezifische Lebensraumstrukturen stellen, sodass sie kleinräumig ausweichen können. Für diese Arten bleibt die Funktionalität im räumlichen Zusammenhang weiterhin gewahrt.

Für die Beseitigung der Habitatpotenziale der genannten Gebäudebrüter sind im Umfeld des Gebäudeabrisses Ersatz-Nisthilfen an Gebäuden vorzusehen. Sie werden im Verhältnis 1:3 ausgeglichen:

- Installation von 15 Nisthilfen für den Haussperling (15 Einzelkästen oder 5 Koloniehäuser),
- Installation von 3 Starenkästen,
- Installation von 6 Nisthöhlen für die Dohle.

Damit kann auch für die Gebäudebrüter Haussperling, Star und Dohle die ökologische Funktion der potenziell betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleiben und ein Eintreten des Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG verhindert werden.

Im Zuge von Neubauten von Gebäuden – hier Neubau des Rathauses – besteht die Möglichkeit, Brut- und Niststätten von Vögeln bereits mit einzuplanen. So können Habitatstrukturen in Gebäude integriert werden. Dies wird bei der Planung des Rathauses und der Bepflanzung der entsiegelten Flächen berücksichtigt.

Des Weiteren wird empfohlen, im Zuge der Gestaltung des Umfeldes des Rathauses artenreiche innerstädtische Grünflächen mit standortgerechten Gehölzen (GALK-Liste) und-Blühstreifen u.ä. zu integrieren, um die Biodiversität im städtisch geprägten Raum zu erhalten und zu fördern. Auch dieses ist im Rahmen der Innenstadtentwicklung im Bereich Marktstraße-Süd vorgesehen und wird für das weitere Umfeld geprüft.

Der Gehölzbestand, der begleitend zu den Gebäudeabrissen beseitigt wird, wurde ebenso wie die Bäume im Süden des Geltungsbereichs der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 108 H auf brütende Vögel, Höhlen- und Spaltenquartiere abgesucht. Es konnten keine entsprechenden relevanten Strukturen nachgewiesen werden (s. Anlage).

Weiterhin wurde eine Kontrolle auf Vorkommen von Fledermäusen in und im Umfeld der abzureißenden Gebäude durchgeführt:

Bei einer Begehung des Inneren und Begutachtung des Äußeren der Gebäude wurden keine Quartiere festgestellt (s. Anlage). Eine anschließende Erfassung vom Abend bis in den folgenden Morgen erbrachte keine Hinweise auf Aus- oder Einflüge von Tieren in die abzureißenden Gebäude.

Wahrscheinlich sind Zwergfledermäuse aus dem genutzten östlichen Nachbargebäude des Resthofs, das bestehen bleibt, ausgeflogen, sie nutzen dort vermutlich den Spalt unter der das Dach abschließenden Blechverblendung/Attika. Sonst war im Untersuchungsraum eine für die Umgebung erwartbare Aktivität von einzelnen Individuen zu beobachten, die aber vor allem am Resthof zeitweilig auch intensiv kleinräumig jagten. Insgesamt ist auf Grundlage der Ergebnisse der Erfassung davon auszugehen, dass hinsichtlich der Fledermäuse beim Abriss der Gebäude keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände verletzt werden.

Ein Vorkommen streng geschützter Tier- und Pflanzenarten aus weiteren Artengruppen ist im Geltungsbereich der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die Planung bei Realisierung der Empfehlungen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt und den artenschutzrechtlichen Belangen nicht entgegenstehen (s. Anlagen: Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse Brutvögel und Bericht zur Fledermauserfassung).

Im Rahmen der Baufeldfreimachung sind vor Umsetzung von Bauprojekten bzw. der Rodung von Gehölzen artenschutzrechtliche Belange (§§ 39 (5) 2 und 44 BNatSchG) ebenfalls zu beachten. Ein Gehölzabtrieb ist demnach ohne gesonderte Kontrolle nur in Ausnahmefällen außerhalb der Brutzeiten zwischen 1. Oktober und 28. Februar möglich. Eine Kontrolle der Gehölze erbrachte keine Hinweise auf Quartierstrukturen für Brutvögel oder Fledermäuse.

Die Planung ist bei Bereitstellung der genannten Ersatz-Nisthilfen für Gebäudebrüter mit dem Artenschutz vereinbar. Die Stadt Neustadt a. Rbge. geht eine Selbstverpflichtung für die CEF-/Kompensationsmaßnahmen zum Artenschutz ein.

Ausgearbeitet von:
infraplan GmbH

Celle, den ____ . ____ . ____

.....
Planverfasser/in

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

ANLAGEN

Anlage 1:

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

Anlage 2:

Gebäudeabrisse Neustadt am Rübenberge Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse „Artenschutzrechtliche Einschätzung – Brutvögel“

Freiraumplanung Ostmeyer + Partner mbB, 12.08.2021

Anlage 3:

Bericht zur Fledermauserfassung