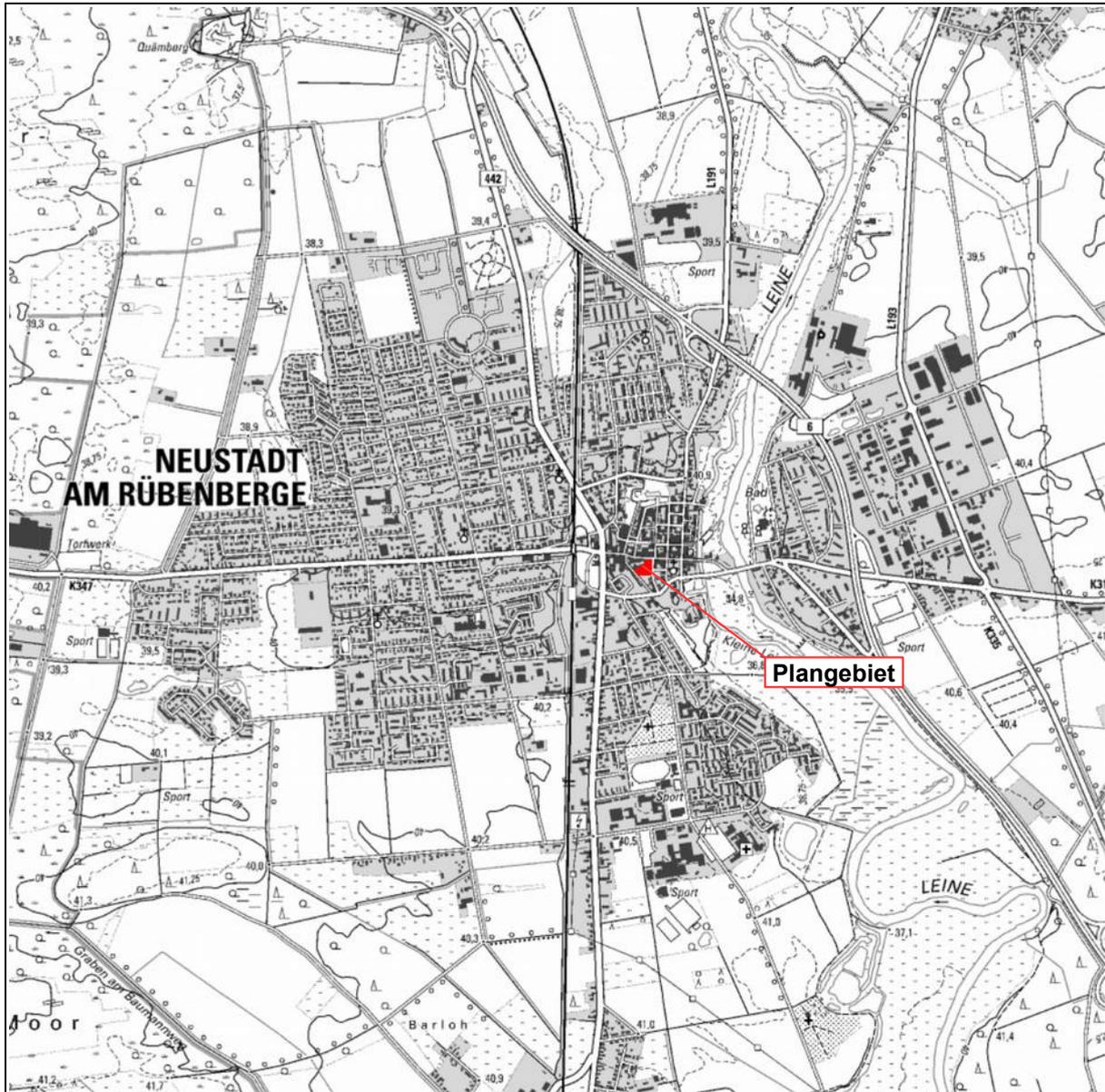




Neustadt am Rübenberge



BEGRÜNDUNG

**3. beschleunigte Änderung „Sparkassenquartier 1. Bauabschnitt“
des Bebauungsplans der Stadt Neustadt am Rübenberge
Nr. 108G „Innenstadt“**

Stand: September 2025
§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB



Inhaltsverzeichnis

1.RECHTLICHE GRUNDLAGEN.....	5
2.PLANUNGSANLASS, ZIEL UND GRUNDLAGE.....	5
2.1.Anlass der Planung.....	5
2.2.Ziele und Grundzüge der Planung.....	5
2.2.1.Städtebauliche Ziele.....	5
2.2.2.Planungsrechtliche Ziele und Grundzüge der Planung.....	8
2.3.Geltungsbereich und Bestandssituation.....	10
2.4.Technische Infrastruktur.....	10
2.5.Bisherige Rechtslage.....	12
2.5.1.Vorgaben der Raumordnung.....	12
2.5.2.Vorbereitende Bauleitplanung – Flächennutzungsplan.....	13
2.5.3.Verbindliche Bauleitplanung.....	13
2.5.4.Gestaltungssatzung Innenstadt.....	16
2.5.5.Weitere Satzungen.....	18
2.6.Einzelfachliche Belange.....	19
2.6.1.Boden.....	19
2.6.2.Denkmalerschutz.....	19
2.6.3.Militärische Belange.....	19
2.6.4.Vorbeugender Brandschutz.....	19
2.6.5.Immissionsschutz.....	19
2.6.6.Klimaschutz.....	20
2.6.7.Artenschutz.....	20
2.7.Verfahren.....	22
3.INHALT DER PLANUNG.....	22
3.1.Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB).....	22
3.2.Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB).....	23
3.3.Staffelgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO).....	25
3.4.Bauweise und Baugrenzen.....	25
3.5.Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).....	26
3.6.Grünflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB).....	27
3.7.Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)	27
3.8.Maßnahmen zum Artenschutz (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB i.V.m. § 39 Abs. 5 BNatSchG und § 44 Abs. 1 bis 3 BNatSchG).....	27
3.9.Örtliche Bauvorschrift (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 5 NBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB).....	28
3.10.Nachrichtliche Übernahmen (gem. § 9 Abs. 6 BauGB).....	33
3.10.1.Militärische Belange.....	33
3.10.2.Archäologischer Denkmalschutz.....	34
4.STÄDTEBAULICHE KENNWERTE	34
5.ANHANG.....	35





1. Rechtliche Grundlagen

Die gesetzliche Grundlage für die den Gemeinden übertragene Bauleitplanung ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

Weitere Rechtsgrundlagen:

- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- **Planzeichenverordnung** (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189),
- **Niedersächsische Bauordnung (NBauO)** vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 u. 2 des Gesetzes vom 18.06.2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 51),
- **Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG)** vom 30. Mai 1978, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12.12.2023 (Nds. GVBl. S. 289).

2. Planungsanlass, Ziel und Grundlage

2.1. Anlass der Planung

Anlass der Aufstellung der 3. beschleunigten Änderung „Sparkassenquartier 1. Bauabschnitt“ des Bebauungsplanes (BPlan) Nr. 108G ist die Absicht der Sparkasse Hannover, die Immobilie an der Marktstraße 34 abzubrechen und einen Grundstückteil an einen lokalen Investor zu verkaufen. Sie möchte perspektivisch nur noch einen wesentlich kleineren Bereich des Grundstücks an der Marktstraße mit Kundenbereich und Büronutzung in einem Neubau weiternutzen. Das Grundstück soll aufgeteilt und die rückwärtigen Bereiche vom erwähnten lokalen Investor einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Auch die Eigentümerinnen und Eigentümer der Grundstücke Marktstraße 30 bis 32 planen Veränderungen auf ihren Grundstücken, wobei auf dem Grundstück Marktstraße 32 ein Neubau angedacht ist. Aufgrund dieser anstehenden Veränderungen wurde eine ganzheitliche Planung des Areals als sinnvoll erachtet.

Planung und Umsetzung sollen in 2 Bauabschnitten erfolgen. Die vorliegende Planung schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Entwicklung im 1. Bauabschnitt (1. BA). Das Plangebiet (1. BA) befindet sich zentral im Stadtkern und umfasst eine Gesamtfläche von rd. 3.229 m² (0,32 ha).

2.2. Ziele und Grundzüge der Planung

2.2.1. Städtebauliche Ziele

Beide Bauabschnitte liegen im Bereich des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Innenstadt“. Ein wichtiges Ziel der Innenstadtentwicklung ist es, den neu zu entwickelnden Stadtbaustein „Marktstraße-Süd“ mit dem Rathaus und neuen Einzelhandelsflächen städtebaulich so einzubinden, dass Synergien zwischen der heutigen Fußgängerzone in der Marktstraße und dem neuen Einkaufsbereich entstehen und die Innenstadt als Ganzes von der Neuentwicklung profitieren kann.

Die perspektivische städtebauliche Weiterentwicklung des Blocks zwischen Marktstraße, Am kleinen Walle und Entenfang kann hier einen wichtigen Beitrag leisten, indem Wegeverbindungen verbessert und attraktiviert werden, die rückwärtigen Bereiche südlich der geschlossenen Bebauung an der Marktstraße einer attraktiven Nutzung zugeführt werden und der heutige „Hinterhofcharakter“ gegenüber dem neuen Rathaus mittelfristig aufgelöst wird.

Das Grundstück Marktstraße 34 hat hier eine Schlüsselfunktion, da es die platzartige Aufwei-



tung der Marktstraße an dieser Stelle ermöglicht und die Wegeverbindung vom neuen Rathaus über den Entenfang zur Marktstraße städtebaulich prägt.

Daher hat die Stadt Neustadt a. Rbge. durch das Büro plan zwei (Hannover) ein gemeinsames Konzept für den Block Marktstraße/ Am kleinen Walle/ Entenfang in enger Zusammenarbeit mit der Sparkasse, dem Investor sowie den betroffenen Eigentümerinnen und Eigentümern erstellen lassen (2023/24).

Im Konzept wurden die **städtebaulichen Entwicklungsziele** für das Gelände konkretisiert:

- Der öffentliche Platz an der Marktstraße vor dem Gebäude (sog. Sparkassenplatz) soll erhalten werden, um die in der Marktstraße bestehende Platzabfolge Heini-Nülle-Platz – „Sparkassenplatz“ – Marktplatz an der Liebfrauenkirche zu sichern.
- Im Integrierten Innenstadtentwicklungskonzept (InSEK 2030) wurde die Attraktivierung der Wegeverbindungen zwischen Marktstraße und neuem Rathaus als wichtiges Ziel festgehalten. Insbesondere die Wegeverbindung am südlichen Rand des Sparkassengrundstücks über den Entenfang zur Marktstraße soll attraktiver gestaltet werden. Hieraus ergeben sich Anforderungen an die Nutzung und die (möglichst publikumszugewandte) Ausgestaltung der Erdgeschosszone in diesem Bereich. Eine der Innenstadt zuträgliche Nutzung entlang dieser Verbindung ist wünschenswert. Auch eine öffentliche Durchwegung über das Grundstück, die den Eingangsbereich des Rathauses und die Marktstraße direkt verbindet, ist anzustreben.
- Im Rahmen der Umgestaltung soll die Möglichkeit genutzt werden, das Stadtgrün auszubauen und die hier entstehenden Freiräume klimaangepasst zu gestalten. Den Klimafolgen kann durch Verschattung sowie den Ausbau des Grünvolumens begegnet werden.
- Außerdem soll die Versiegelung in diesem Bereich reduziert und der Stadtraum wassersensibel gestaltet werden, um zur Abpufferung von Starkregenereignissen beizutragen.
- Eine durchdachte Erschließung muss erfolgen, da das rückwärtige Grundstück Marktstraße 34 nur über die Pfarrgasse/ Entenfang erreicht werden kann.
- Die Vorgaben des Gestaltungshandbuches sind umzusetzen.
- In der Geschossigkeit soll sich die künftige Neubebauung ins Bild der Innenstadt einfügen. ein gemeinsames Konzept zu erarbeiten.

Im Ergebnis soll auf Basis der **Variante „Verbindender Solitär“** des Blockkonzepts Marktstraße/ Am kleinen Walle/ Entenfang das Plangebiet städtebaulich neu geordnet werden. Die wesentlichen Merkmale der favorisierten Variante „Verbindender Solitär“ sind:

- ein prägendes Solitärgebäude der Sparkasse an der Marktstraße,
- Erhalt und Erweiterung des Stadtplatzes an der Marktstraße innerhalb der Platzabfolge, Öffnung des Übergangs zur Marktstraße-Süd,
- überwiegender Abriss der Nebengebäude Marktstraße 30 bis 33,
- Verbesserung und Erweiterung der fußläufigen Verbindung zwischen Marktstraße-Süd und Marktstraße,
- Neubau des Gebäudes Marktstraße 32, geschlossene Gebäudefront an der Marktstraße bis zur Platzaufweitung,
- kompakte Bebauung im rückwärtigen Bereich der Sparkasse, Ausbildung eines öffentlichen Freiraums zwischen Bestand (Rückseite Marktstraße) und den neuen Baukörpern,
- Schaffung eines öffentlichen Grünraums mit Aufenthaltsnutzung in der Innenstadt, wegebegleitende Grünflächen sowie Ergänzung von Bäumen und Gehölzen,
- Anlieferung der Grundstücke südlich, Durchfahrt zwischen den Baukörpern,
- Nutzung der Dachflächen für Begrünung und PV-Anlagen.¹

¹ Städtebauliche Studie „Blockkonzept – Marktstraße/ Am kleinen Walle/ Entenfang“, Stadtentwicklungsbüro plan zwei, Hannover, Inh. Architektin Kirsten Klehn; 2023/24 im Auftrag der Stadt Neustadt a. Rbge.

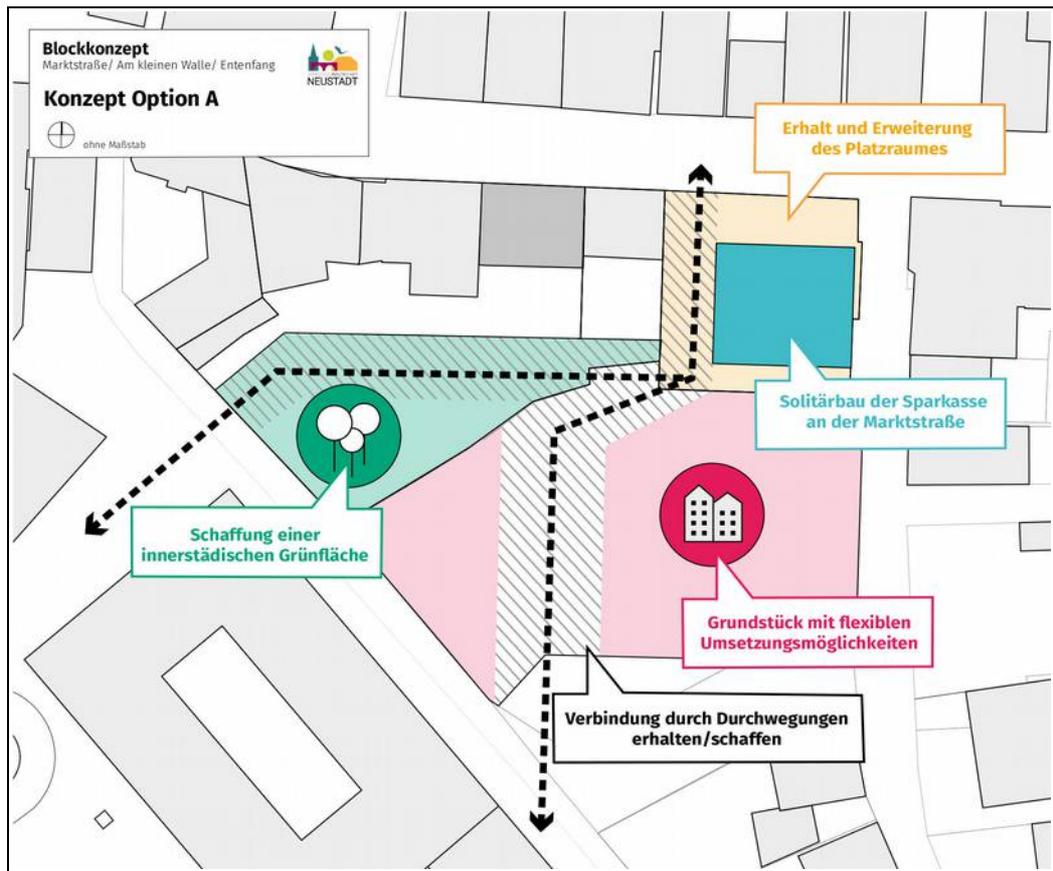


Abb. 1: Auszug Blockkonzept

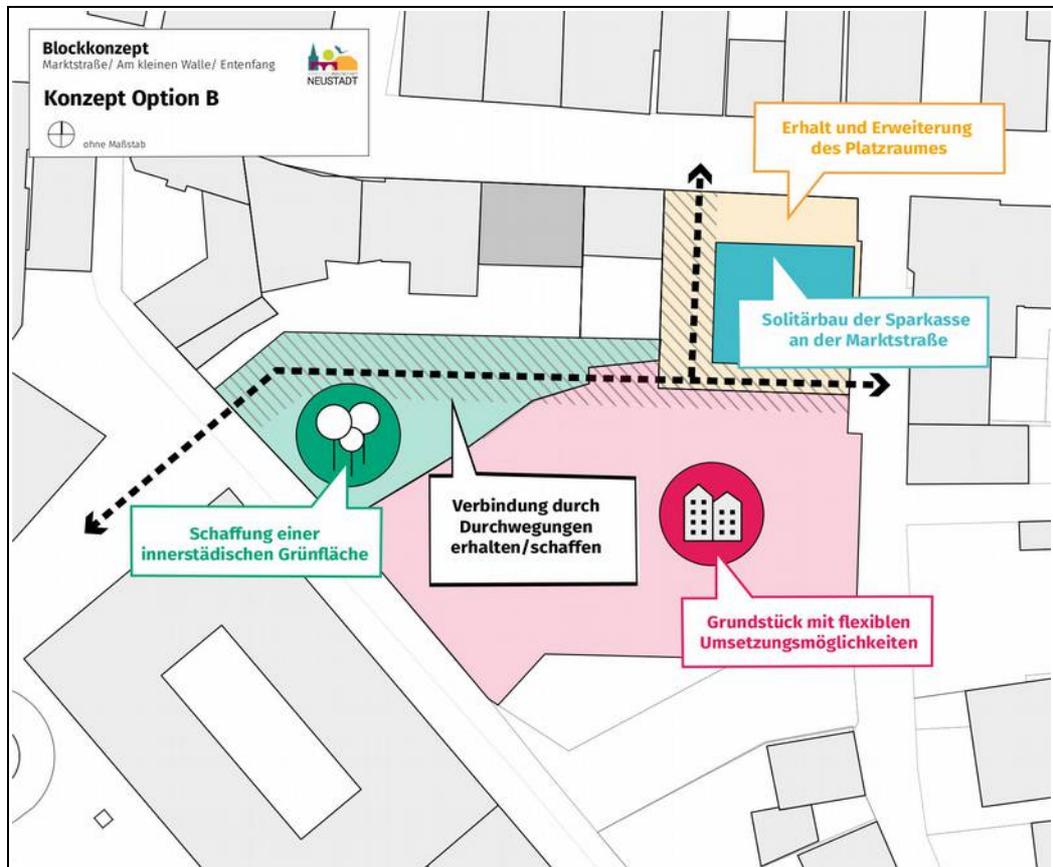


Abb. 2: Auszug Blockkonzept



Der Erhalt sowie die Aufwertung der bestehenden Platzfläche vor der Sparkasse innerhalb der Platzabfolge in der Innenstadt spielen eine wesentliche Rolle.

Die neu entstehenden oder aufgewerteten Wegeverbindungen ermöglichen zukünftig eine bessere Anbindung des Rathauses an die Marktstraße sowie die Ergänzung kleinteiliger Nahversorgungs- und Dienstleistungsangebote. Das Konzept sieht eine optionale Wegeverbindung in Nord/Süd-Achse, in Abhängigkeit von der zukünftigen Nutzung und Bebauung durch den Investor, vor. Auch innenstadtnahe Wohnangebote für alle Altersgruppen, insbesondere aber für Seniorinnen und Senioren, könnten hier zukünftig verortet werden. Durch die rückwärtige Bebauung soll der Rathausneubau ein angemessenes Gegenüber erhalten.

Die heutige „Hinterhofsituation“ in diesem Bereich wird aufgelöst. Die entstehende Grünfläche leistet einen großen Beitrag zum Ausbau des innerstädtischen Grüns und zur Klimaanpassung. Außerdem werden auch hier neue Aufenthaltsmöglichkeiten sowie Flächen für Spiel und Bewegung geschaffen, die in der Innenstadt derzeit weitestgehend fehlen.

Die Variante „Verbindender Solitär“ wurde am 13.05.2024 vom Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. als städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen und bildet damit den städtebaulichen Rahmen für die vorliegende Planung.

2.2.2. Planungsrechtliche Ziele und Grundzüge der Planung

Die vorliegende Planung belegt den 1. BA zur Umsetzung des städtebaulichen Entwicklungskonzepts und ist daher städtebaulich im Zusammenhang mit dem 2. BA zu sehen.

Die Abgrenzung der beiden BA zusammen entspricht weitestgehend dem Gebiet der Variante „Verbindender Solitär“ des Blockkonzepts Marktstraße/ Am kleinen Walle/ Entenfang. In Abstimmung mit den Eigentümern der Grundstücke Marktstraße 30 – 33, die ebenfalls bauliche Veränderungen planen, wurde die Grenze des 2. BA etwas weiter nach Süden verschoben als im Blockkonzept angedacht. Dies ist notwendig, um genügend Fläche zur Umsetzung von deren Planungszielen zur Verfügung zu haben. Planungsrechtlich gelten für diese Grundstücke die Festsetzungen des Ursprungs-BPlans 108G, welche die angestrebten baulichen Veränderungen für die Grundstücke Marktstraße 30 – 33 zulassen.

Im Sinne der städtebaulichen Ziele wird der östliche Teil des Plangebiets mittels einer öffentlichen Verkehrsfläche in 2 Bauflächen gegliedert. Im Westen wird eine öffentliche Grünfläche für einen Park festgesetzt.

Auf der nördlichen Baufläche soll der Sparkassen-Solitär entstehen, auf der südlichen Wohn- und Geschäftsbebauung. Der rechtskräftige Ursprungs-BPlan setzt an dieser Stelle ein Kerngebiet (MK) gem. § 7 BauNVO fest. Diese Festsetzung entspricht ebenso den Planungszielen, wie der umgebenden innerstädtischen Nutzungsmischung und stellt deshalb auch für die vorliegende 3. beschleunigte Änderung „Sparkassenquartier 1. Bauabschnitt“ des BPlans 108G die angestrebte Art der baulichen Nutzung dar. Die Bauflächen werden durch eine öffentliche Verkehrsfläche getrennt. Stadträumlich schafft die Verkehrsfläche die Abstände, die ein Solitär benötigt. So werden zudem Sicht- und Wegebeziehungen zum künftigen grünen Blockinneren und zum Rathausneubau Am Kleinen Walle ermöglicht.

Im Norden an der Marktstraße wird innerhalb der dortigen Baufläche die stadträumlich wichtige Platzaufweitung umgesetzt – der sogenannte Sparkassenplatz. Dieser ist Teil der stadträumlich bedeutenden Platzfolge Heini-Nülle-Platz – Sparkassenplatz – Marktplatz, die i.S.d. städtebaulichen Ziele erhalten und aufgewertet werden soll. Die Fläche bleibt im Eigentum der Sparkasse, durch Festsetzung einer Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Allgemeinheit wird ihre öffentliche Funktion planungsrechtlich gesichert.

Die Verbindung von Rathaus und Platz an der Marktstraße soll durch eine öffentliche Grünfläche der Zweckbestimmung „Parkanlage“ planungsrechtlich vorbereitet werden. Über Wege durch den Park wird die Verbindung für den Fuß- und Radverkehr geschaffen. Der künftige Park dient auch der innerstädtischen Durchgrünung und Entsiegelung i.S. städtebaulicher Anpassungen an den Klimawandel.

Der südliche Teil der Parkanlage liegt innerhalb des Plangebietes der vorliegenden Planung (1. BA), der nördliche Teil der Parkanlage stellt den 2. BA dar.

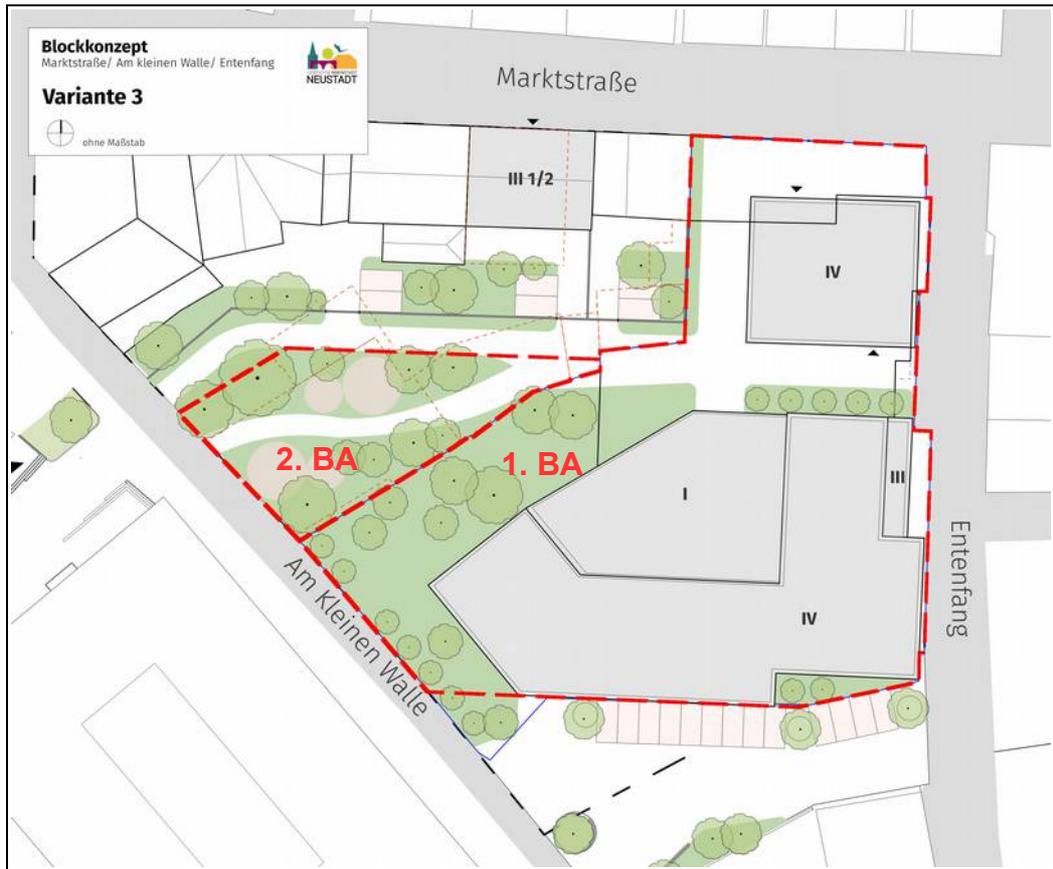


Abb. 3: Auszug Blockkonzept überlagert mit dem Plangebiet (1. BA) und der Abgrenzung des 2. BA

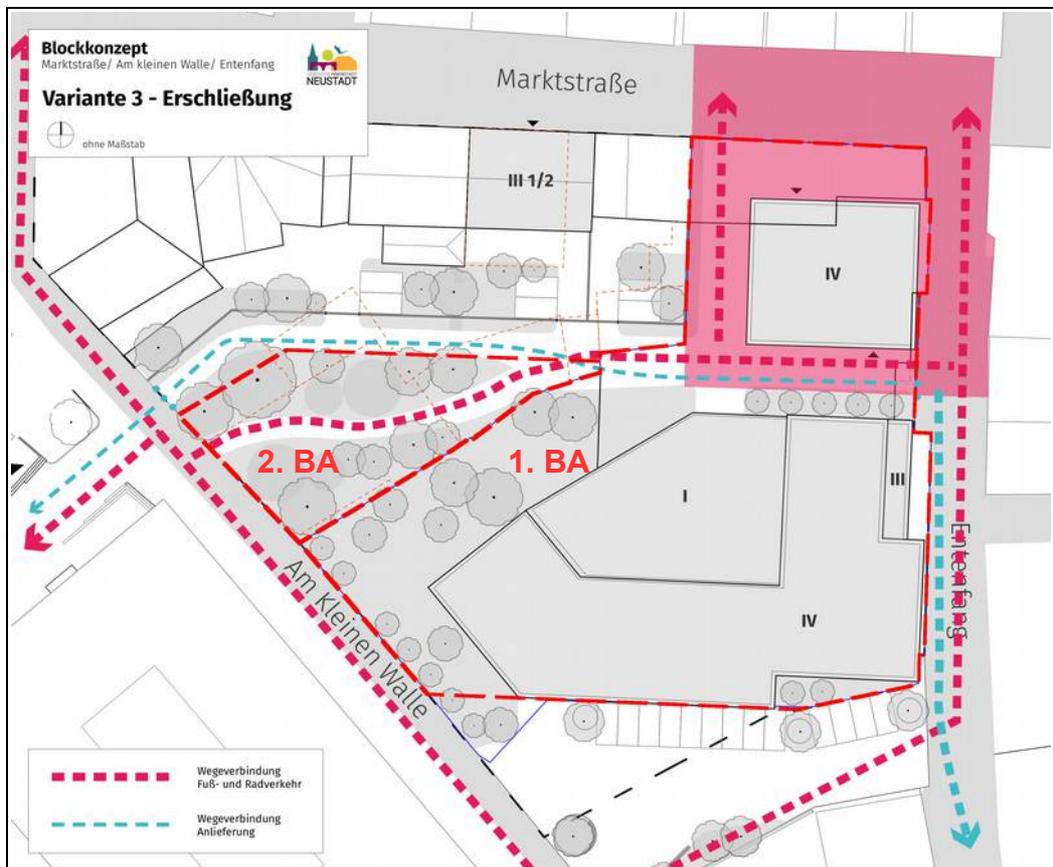


Abb. 4: Auszug Blockkonzept überlagert mit dem Plangebiet (1. BA) und der Abgrenzung des 2. BA



2.3. Geltungsbereich und Bestandssituation

Der Geltungsbereich befindet sich im Südwesten des Stadtkerns von Neustadt a. Rbge. in der Gemarkung Neustadt, Flur 8 und belegt den überwiegenden Teil des Flurstücks 31/12. Das Plangebiet hat eine Größe von rd. 3.229 m² (0,32 ha).

Die Planung folgt gem. § 1 Abs. 5 BauGB dem Gebot zur städtebaulichen Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung.

Das Areal ist derzeit bebaut mit dem in die Jahre gekommenen Sparkassengebäude. Das alte Sparkassengebäude überschreitet die durch historische Parzellen vorgegebenen Gebäudegrößen der Umgebung.

Weiterhin sind befestigte Stellplätze und Zufahrten vorhanden. Nennenswerte Grünstrukturen bestehen nicht.

Im nördlichen Bereich vor dem Sparkassengebäude befindet sich die bereits beschriebene Platzaufweitung – der sogenannte Sparkassenplatz.

Dieser ist Teil der städtebaulich bedeutsamen Platzfolge an der Marktstraße: Heini-Nülle-Platz – Sparkassenplatz – Marktplatz.

Das Plangebiet ist nahezu vollständig versiegelt.

Im Norden grenzen die als Fußgängerzone genutzte Marktstraße und die rückwärtigen Bereiche der Grundstücke Marktstraße 30-33 an. Östlich angrenzend verläuft die Straße Entenfang, westlich die Straße Am Kleinen Walle und südlich eine Verbindung der beiden Straßen sowie Stellplatzflächen.

Die Umgebung ist überwiegend dicht bebaut mit kleinteiligen, stadtkerntypisch gemischt genutzten Gebäuden. Im Südwesten befindet sich der großmaßstäbliche Rathausneubau.

Das Plangebiet weist keine nennenswerten Höhenunterschiede auf. Es wird über die angrenzenden öffentlichen Straßen erschlossen.

2.4. Technische Infrastruktur

Der Geltungsbereich ist voll erschlossen. Die zentralen Ver- und Versorgungsnetze liegen in den umgebenden öffentlichen Straßenräumen an.

Es ist damit zu rechnen, dass sich unterirdische Leitungsbestände im Plangebiet befinden. Hierauf ist während erdeingreifender Arbeiten zu achten. Vor Baubeginn sind Erkundigungen hierzu bei den zuständigen Leitungsträgern einzuholen.

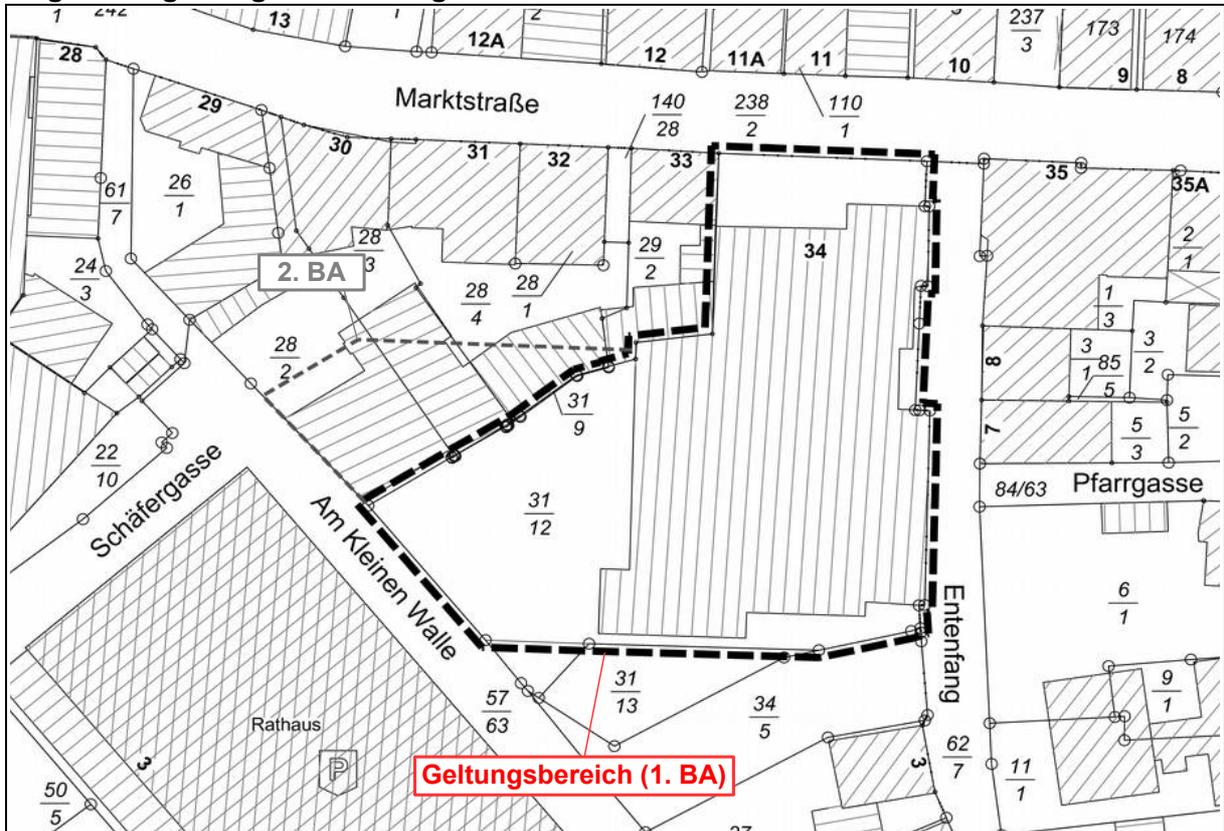


Plangebiet im Luftbild



Quelle: Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (DOP/ALK) © 2022/2025

Abgrenzung Plangebiet im Liegenschaftskataster

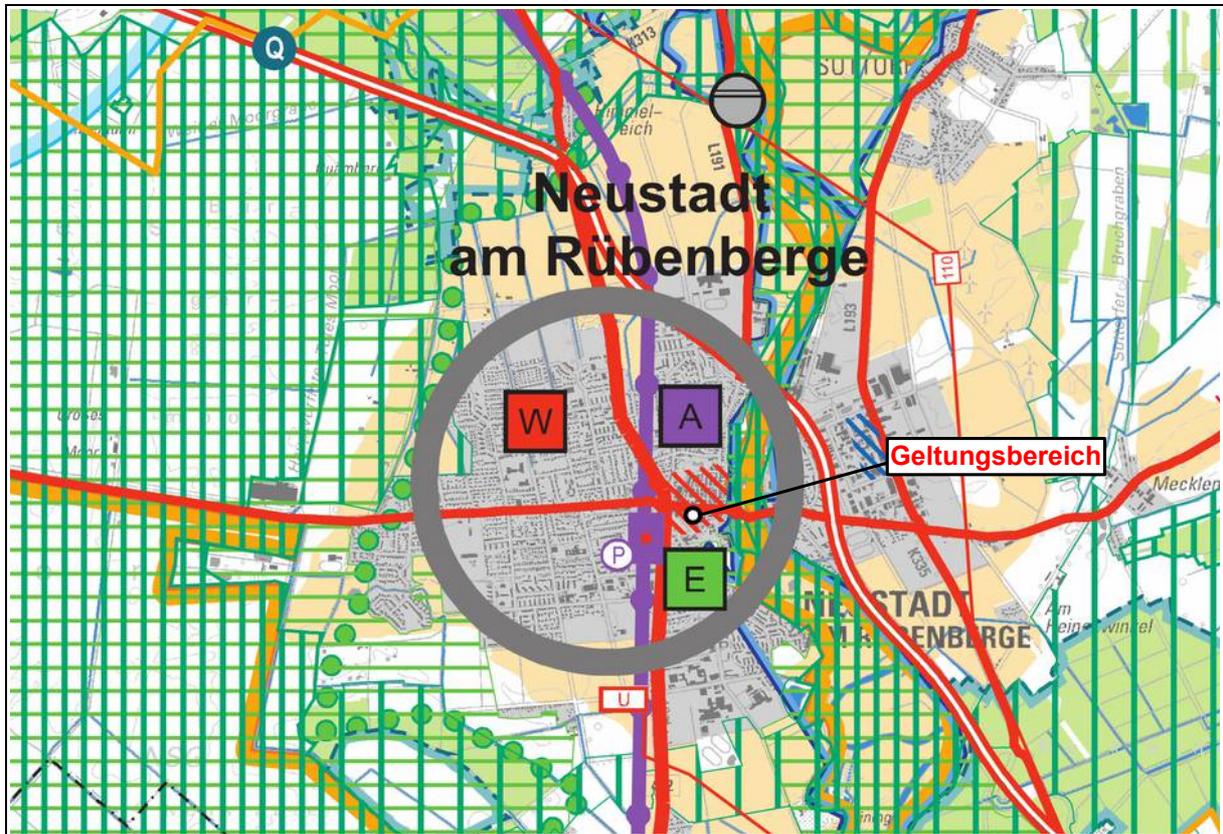


Quelle: Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (DOP/ALK) © 2022/2025



2.5. Bisherige Rechtslage

2.5.1. Vorgaben der Raumordnung



Auszug RROP 2016 der Region Hannover, Kartenteil

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) 2016 der Region Hannover, in Kraft getreten am 10.08.2017, wurde die Kernstadt der Stadt Neustadt a. Rbge. als Mittelzentrum festgelegt. Mittelzentren umfassen die Stadtteile, die als „zentrale Siedlungsgebiete“ festgelegt sind.

Die Angebote der Daseinsvorsorge sollen vorrangig in den Zentralen Orten (Oberzentrum, Mittel- und Grundzentren) bedarfsgerecht gesichert und entwickelt werden, um für möglichst viele Bevölkerungsgruppen ein erreichbares und vielseitiges Angebot zu erhalten.

Die Stadt Neustadt a. Rbge. hat als Mittelzentrum die Aufgabe, zentrale Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarf bereitzustellen. Die Leistungsfähigkeit und Attraktivität der zentralen Versorgungsstruktur ist u.a. durch den Erhalt bzw. die Schaffung multifunktionaler, bedarfsgerechter und attraktiver Zentrumsbereiche zu sichern und zu verbessern.

Weiterhin von Relevanz für die Planungsziele ist, dass dem Mittelzentrum Neustadt a. Rbge. als zentralem Siedlungsgebiet eine herausgehobene Bedeutung als „Standort Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ und als „Standort Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“ zugeordnet wurde.

Diesen Zielen und Grundsätzen der regionalen Raumordnung wird mit der Planung entsprochen.



nigte Änderung „Sparkassenquartier 1. Bauabschnitt“ im wesentlichen folgendes fest:

Art der baulichen Nutzung:	Kerngebiet (MK) gem. § 7 BauNVO
Geschossflächenzahl:	2,2
max. Anzahl Vollgeschosse:	überwiegend II-III, Teilfläche Sparkassenturm: VI, Teilfläche westlich Baufeld Sparkasse: I,
Bauweise:	geschlossene Bauweise
Baugrenzen:	definieren Abgrenzungen der Teilbereiche mit unterschiedlichen maximalen Geschossigkeiten
Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten:	nördlich: Marktstraße als Platzaufweitung (Sparkassenplatz) westlich: rückwärtige Zufahrt/Anlieferung Bebauung Marktstr.

BPlan 108G mit Änderungsbereichen und den durch BPlan 108H ersetzten Bereichen

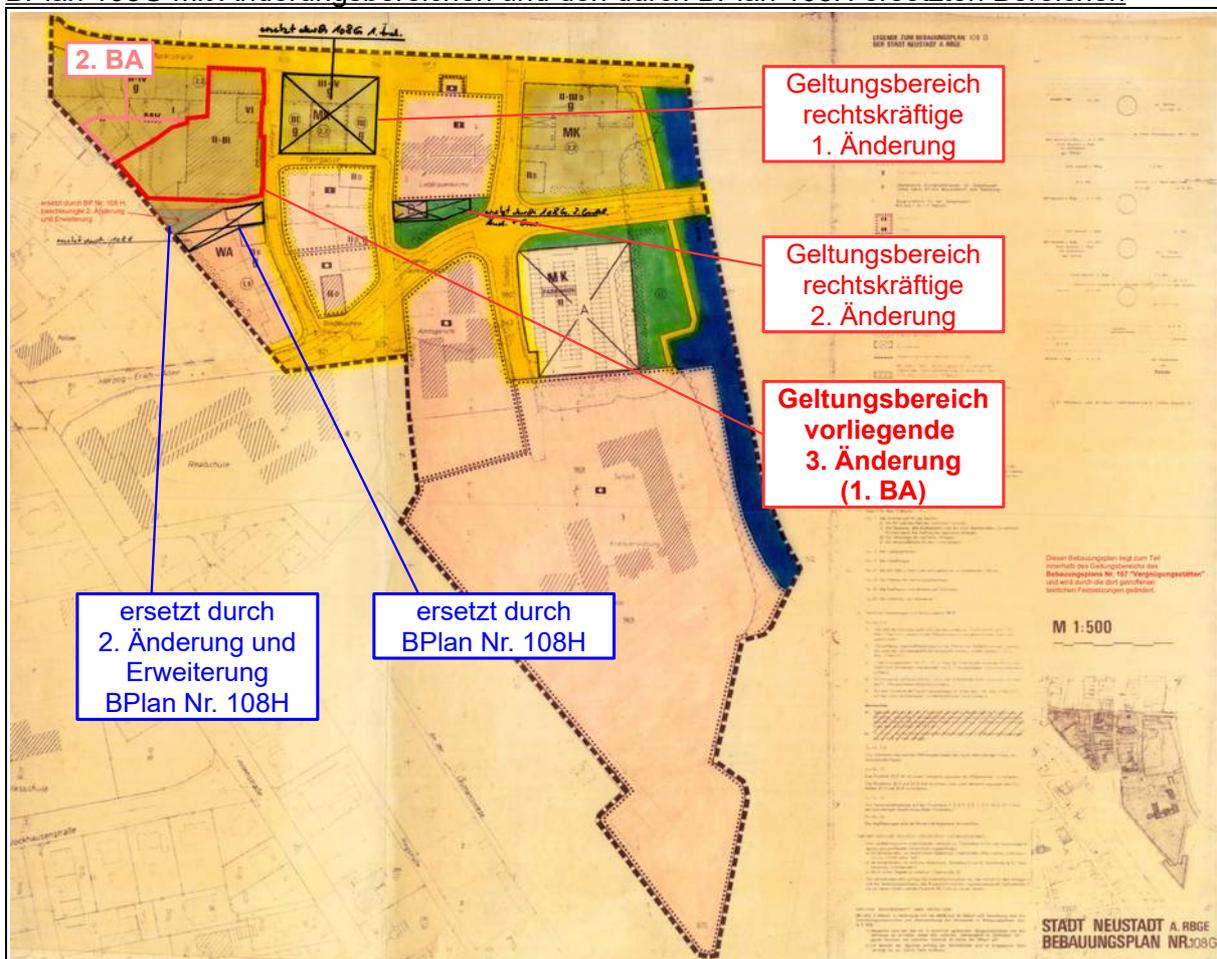


Abb. 5: Planzeichnung rechtskräftiger BPlan 108G

Weiter wurde ein Teilbereich des BPlans 108G überlagert und ersetzt durch den BPlan Nr. 108H sowie dessen 2. Änderung und Erweiterung. Dieser Teilbereich grenzt südlich an den Geltungsbereich der vorliegenden 3. beschleunigte Änderung „Sparkassenquartier 1. Bauabschnitt“ des BPlans Nr. 108G.



Angrenzender BPlan 108H, 2. Änderung und Erweiterung

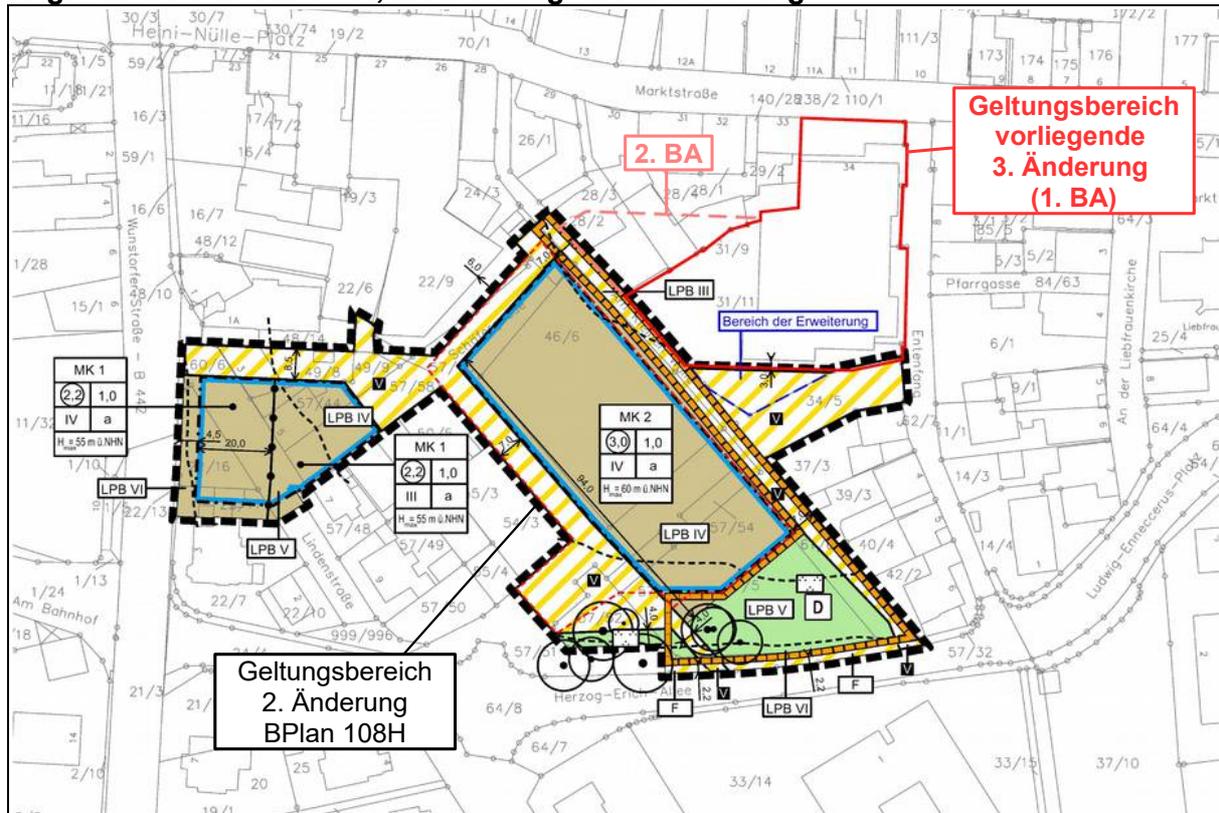


Abb. 6: Auszug Planzeichnung rechtskräftige 2. Änd. BPlan 108H "Marktstraße Süd"

Angrenzend an den Geltungsbereich der vorliegenden Planung befindet sich die rechtskräftige 2. Änderung und Erweiterung des BPlans 108 H. Sie schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen insbesondere zur Errichtung des neuen Rathauses von Neustadt a. Rbge. Hier wird im wesentlichen folgendes festgesetzt:

Art der baulichen Nutzung:	Kerngebiete MK1 und MK2 (hier Rathaus) gem. § 7 BauNVO Ausschluss von Tankstellen MK1: Wohnen ab 1. OG, MK2: Wohnen ab 3. OG zulässig
Geschossflächenzahl:	3,0 (MK1) und 2,2 (MK2)
max. Anzahl Vollgeschosse:	IV
Bauweise:	abweichende Bauweise MK1 u. MK2: Nichtanwendung Abstandsregeln gem. NBauO MK 2: zudem Gebäudelängen über 50 m zulässig
Baugrenzen:	MK1: entlang der Baugebietsfestsetzung, MK2: entlang der Baugebietsfestsetzung bzw. im Westen und Süden in 4,5 m Abstand dazu
Bauhöhen:	MK1: $H_{max} = 55 \text{ m ü. NHN}$ (entspricht max. 15 m Höhe) MK2: $H_{max} = 60 \text{ m ü. NHN}$ (entspricht max. 20 m Höhe)
öffentliche Verkehrsflächen:	Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich
öffentliche Grünflächen:	Zweckbestimmung: Parkanlage
Immissionsschutz:	Gliederung in Lärmpegelbereiche
örtliche Bauvorschrift:	zu Werbeanlagen, Fassaden und Dächern
Nebenanlagen / Stellplätze:	Abgrenzung Tiefgarage inkl. Zufahrt und Technikräume



Weiterhin wurden ein archäologisches Bodendenkmal, der Umgebungsschutz benachbarter Baudenkmale und militärische Belange nachrichtlich übernommen (Lage innerhalb Zuständigkeitsbereich für militärische Flugplätze, Interessengebiet militärischer Funk).

Die unmittelbar angrenzend an das Plangebiet der vorliegenden 3. beschleunigte Änderung „Sparkassenquartier 1. Bauabschnitt“ BPlan 108G festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen der Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich sind mit den Planungszielen sehr gut vereinbar.

BPlan Nr. 167 – Vergnügungsstätten

Der Ursprungsplan Nr. 108G und seine vorliegende 3. beschleunigte Änderung „Sparkassenquartier 1. Bauabschnitt“ sind Teil des rechtskräftigen BPlans Nr. 167 „Vergnügungsstätten“. Auf Grundlage des Vergnügungsstättenkonzeptes (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Köln 2014) wurde die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten mittels textlicher Festsetzungen (TF) eingeschränkt:

TF 1 Unzulässig sind in den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen nach § 34 BauGB:

- 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.

Dies gilt nicht für:

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

TF 2 legt die durch BPlan 167 geänderten rechtskräftigen Bebauungspläne fest, hierzu zählt insbesondere auch der BPlan Nr. 108G (Gegenstand der vorliegenden Änderung)

Der Bebauungsplan Nr. 167 wird durch die vorliegende 3. beschleunigte Änderung „Sparkassenquartier 1. Bauabschnitt“ des BPlans Nr. 108 G nicht aufgehoben. Seine Festsetzungen gelten auch hier fort.

2.5.4. Gestaltungssatzung Innenstadt

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der rechtskräftigen "Örtlichen Bauvorschrift über Anforderungen an bauliche Anlagen zur Erhaltung und Gestaltung des Stadt- und Straßenbildes der Kernstadt Neustadt am Rübenberge" vom 30.05.2006, Stand 1. Änderung, rechtskräftig seit 14.12.2006 (ÖBV Kernstadt Innenstadt).

In der ÖBV Kernstadt Innenstadt werden im wesentlichen folgende Regelungen zur Gestaltung von Gebäuden und Gebäudeteilen getroffen:

Werbeanlagen nur an Stätte der Leistung zulässig,
Regelungen zu Anbringungshöhen, Größe Ansichtsflächen, selbstleuchtende Werbeanlagen, Bekleben von Fenstern / Türen, Einschränkung Zulässigkeit an besonders gestalteten Gebäudeteilen, Ausnahmen

Fassaden und ihre Elemente Gliederung breiter Straßenfronten (>15 m) in einzelhausähnliche Abschnitte, einheitliches Material der Außenwände,



zulässige Farbtöne: rot bis rotbraun,
zulässige Materialien: Vormauerziegel oder glatter, unstrukturierter Außenputz,
Gebäudegliederung durch Wandöffnungen, Pfeiler o.ä.,
Schaufensterausführung,
Fensteröffnungen > 0,5 m² als stehendes Format,
Vorgaben für Sonnendächer und Vordächer

Dächer	Gebäude als Giebelhäuser mit Satteldach, Dachneigung 35 bis 50°, Giebelseite zur öffentlichen Verkehrsfläche, rote bis rotbraune Dachpfannen
--------	--

Sonstige Regelungen	max. 1 Antennenanlage pro Baugrundstück, Mindestabstand zur Straßefront 6 m, Gestaltungsvorgaben überbauten und nicht überbaute Grundstücksflächen
---------------------	---

Insbesondere die Festlegungen der ÖBV Kernstadt Innenstadt zur ausschließlichen Zulässigkeit von Giebelhäusern mit Satteldach stehen der Umsetzbarkeit der vorliegenden Planung entgegen. Das Plangebiet der vorliegenden 3. beschleunigten Änderung „Sparkassenquartier 1. Bauabschnitt“ des BPlans 108G soll darum aus dem Geltungsbereich der ÖBV Kernstadt Innenstadt ausgenommen werden.

Das Plangebiet ist überwiegend von einem Sparkassengebäude geprägt, das - stilistisch an das Bauhaus angelehnt - mit Flachdach, horizontaler Gliederung und kubischer Baukörperkomposition errichtet wurde. Die Vorgaben der ÖBV Kernstadt Innenstadt zur Dachgestaltung werden vom bestehenden Sparkassengebäude nicht eingehalten.

Weiterhin befindet sich unmittelbar südwestlich der sich ebenfalls am Bauhausstil orientierende und gelungene Rathausneubau der Stadt Neustadt a. Rbge.

Eine entsprechende Vorprägung des Stadtbildes im Plangebiet und seiner Umgebung ist vorhanden und soll an dieser Stelle erhalten bleiben. Auch gestalterisch an der klassischen Moderne orientierte Bauten tragen zu einem lebendigen, akzeptierten und ansprechenden Stadtbild bei.

Mit der Umsetzung der Planungsziele geht eine stadträumliche Aufwertung des Areals einher – insbesondere durch Entwicklung einer innerstädtischen Parkanlage mit Etablierung einer Wegeverbindung vom neu gestalteten Sparkassenplatz zum Rathaus. Damit folgt die Planung Zielen des InSEK 20230 zur Attraktivierung der Wegeverbindungen zwischen Marktstraße und neuem Rathaus und zur Beseitigung der hier bestehenden „Hinterhofsituation“.

Nicht zuletzt ist zu beachten, dass die Gestaltungsvorgaben zu Dächern für die geplanten Gebäude weder funktional, noch wirtschaftlich umsetzbar sind. Sollten diese Vorgaben auch auf die vorliegende Planung angewendet werden müssen, ist es wahrscheinlich, dass diese nicht umgesetzt würde. Dies kann mittel- bis langfristig zu Leerstand und damit zum Entstehen eines städtebaulichen Missstandes im Stadtzentrum führen. Auch die mit der Planung angestrebte Aufwertung des Plangebietes und seiner Umgebung wäre gefährdet.

Aus den genannten Gründen wird es als sinnvoll und vertretbar angesehen, für die ÖBV Kernstadt Innenstadt ein Teilaufhebungsverfahren durchzuführen, um das Plangebiet aus deren Geltungsbereich herauszunehmen.

Der weit überwiegende Teil der Vorgaben der ÖBV Kernstadt Innenstadt steht den Planungszielen nicht entgegen und soll im Plangebiet weiterhin gelten. Daher werden sie durch Festsetzung einer entsprechenden ÖBV in die 3. beschleunigte Änderung „Sparkassenquartier 1. Bauabschnitt“ des BPlans Nr. 108 G integriert. Es werden insbesondere die Regelungen zur Dachform (§ 4 - Dächer) um die Zulässigkeit von Flachdächern erweitert.



2.5.5. Weitere Satzungen

Sanierungsgebiet „Innenstadt“

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Sanierungsgebietes „Innenstadt“ mit Förderrichtlinie der Stadt Neustadt am Rübenberge für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet „Innenstadt“. Aus der Präambel:

„Der Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf vieler Gebäude in der Innenstadt von Neustadt am Rübenberge ist hoch und Investitionen in den Bestand sind dringend erforderlich, um die Wohn- und Aufenthaltsqualität und damit auch die Zentrumsfunktion der Innenstadt nachhaltig zu sichern und zum Erhalt der historischen Bausubstanz beizutragen.

Das Ziel der Stadt Neustadt am Rübenberge ist es daher, den Stadtkern zu einem attraktiven, multifunktionalen und identitätsstiftenden Standort für Arbeiten, Wirtschaft, Wohnen, Bildung und Kultur weiter zu entwickeln.

Auch Maßnahmen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung gilt es in dem Rahmen zu forcieren.

Um diese Ziele im Bereich der privaten Wohn- und Geschäftsgebäude zu unterstützen, wurden Fördermittel eingeworben und diese Förderrichtlinie erlassen.

...

Mit Aufnahme des Gebietes in die Städtebauförderung und Beschluss der Satzung durch den Rat der Stadt Neustadt am Rübenberge stehen in den kommenden Jahren u. a. Fördermittel für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an privaten Wohn- und Geschäftsgebäuden sowie den Außenbereichen im Sanierungsgebiet zur Verfügung, wenn die privaten Gebäude nach ihrer inneren oder äußeren Beschaffenheit Mängel oder Missstände i.S.v. § 177 BauGB aufweisen, deren Beseitigung oder Behebung durch Modernisierung oder Instandsetzung möglich ist.

...

Um die Attraktivität des Wohnens in der Innenstadt zu steigern, sollen außerdem die Aufenthaltsqualitäten im Wohnumfeld ausgebaut werden. Viele der Blockinnenbereiche sind heute stark versiegelt. Durch Entsiegelung kann Platz für Grün und Aufenthalt (Freisitze, Terrassen o.ä.) geschaffen und ein Beitrag zur Klimaanpassung geleistet werden.

Die grundlegenden Regelungen zur Förderung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an privaten Gebäuden werden in dieser vom Rat der Stadt Neustadt am Rübenberge beschlossenen Richtlinie geregelt.“

Mit der vorliegenden Planung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines neuen Sparkassengebäudes, eines Wohn- und Geschäftshauses sowie für eine Parkanlage mit Zuwegungen/Erschließungsflächen geschaffen werden.

Von der Förderrichtlinie erfasst werden könnte die Umgestaltung und Entsiegelung des bisherigen Blockinneren im Bereich der geplanten Parkanlage als Beitrag zur Klimaanpassung, als Modernisierungsmaßnahme von Außenbereichen und zur Steigerung der Aufenthaltsqualität im Wohnumfeld. Zudem ist die Förderung der Neugestaltung der Oberflächen am Sparkassenplatz und der neuen öffentlichen Verkehrsfläche möglich.

Ablösesatzung

Weiterhin gilt für das Plangebiet die Satzung über die Ausgleichsbeträge für nicht herzustellende Kraftfahrzeugeinstellplätze (Ablösesatzung) vom 17.10.2012, welche die Höhe der Ausgleichsbeträge zur Ablösung nicht nachgewiesener Stellplätze für Neubauten regelt.

Ergänzend sei erwähnt, dass mit der Novelle der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) (Rechtskraft 01.07.2024) die Pflicht zur Schaffung notwendiger Kraftfahrzeug-Einstellplätze bei neuen baulichen Anlagen für Wohnungen aufgehoben wurde.



2.6. Einzelfachliche Belange

2.6.1. Boden

Altlasten

Im Plangebiet besteht kein Verdacht auf Bodenbelastungen durch Altlasten. Aufgrund der langjährigen innerstädtischen Nutzung des Plangebietes sind kleinräumige Verunreinigungen des Untergrundes nicht völlig auszuschließen.

Die Baugrundverhältnisse sind im Rahmen von Baumaßnahmen zu untersuchen.

Kampfmittel

Beim Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) wurde beantragt festzustellen, ob das Plangebiet bombardiert wurde und ob dort mit Bombenblindgängern oder anderen Kriegseinwirkungen zu rechnen ist. Das LGLN führt entsprechend eine Krieglufbildauswertung durch. Sobald das Ergebnis vorliegt, können Aussagen über eine mögliche Belastung des Plangebietes mit Kampfmitteln getroffen werden.

2.6.2. Denkmalschutz

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Bodendenkmals Stadtmauer und Stadtbefestigung. Es ist mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen, die Kulturdenkmale im Sinne von § 3 Abs. 4 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) darstellen.

Das bedeutet, dass Erdarbeiten im Änderungsbereich in jedem Fall einer denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 13 NDSchG bedürfen.

Die Lage innerhalb eines Bodendenkmals und die hierzu zu beachtenden Vorgaben des Denkmalschutzes werden nachrichtlich übernommen (siehe Pkt. 3.10 - Nachrichtliche Übernahmen).

2.6.3. Militärische Belange

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

Die zu beachtenden militärischen Belange werden nachrichtlich übernommen (siehe Pkt. 3.10 - Nachrichtliche Übernahmen).

2.6.4. Vorbeugender Brandschutz

Für die Löschwasserversorgung im Plangebiet (Kerngebiet, max. viergeschossige Bauweise, GRZ max. 3,7) sind gemäß der Technischen Regel des DVGW-Arbeitsblatts W405 bei einer mittleren Gefahr der Brandausbreitung normgerechte Löschwasserentnahmestellen mit einem Leistungsvermögen von 192 m³/h (entspricht 3.200l/min) über 2 Stunden erforderlich.

Es wird angestrebt, das benötigte Löschwasser aus dem zentralen Leitungsnetz zu entnehmen. Falls dessen Kapazitäten hierfür nicht ausreichen, sind dezentrale Löschwasserversorgungsstellen (z.B. Zisternen) mit erforderlichem Fassungsvermögen herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

2.6.5. Immissionsschutz

Für den Immissionsschutz ist das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigung, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) von zentraler Bedeutung. Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige



Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

Betriebsbereiche im Sinne der „Störfallverordnung“ (12. BImSchV) sind im Geltungsbereich nicht vorhanden und existieren auch nicht in relevanter Nähe zum Plangebiet. Eine Zulässigkeit von sog. Störfallbetrieben ist nicht Gegenstand der Planung.

Mit der Entwicklung einer öffentlichen Parkanlage im Zuge der Planung wird ein positiver Beitrag für den Immissionsschutz durch Luftreinigung und Bindung von Staub und CO² in der Luft statt.

Zur Beurteilung der auf den Geltungsbereich einwirkenden Immissionen werden die unmittelbar angrenzenden und die in der weiteren Umgebung liegenden, das Plangebiet betreffenden Nutzungen betrachtet.

Zudem ist in den Betrachtungen zum Immissionsschutz maßgeblich, ob sich das Vorhaben in die im Gebiet vorhandenen und geplanten Nutzungen einfügt.

Auf das Plangebiet einwirkende Immissionen

Beeinträchtigungen der Schutzansprüche von zulässigen Nutzungen in den festgesetzten Kerngebieten ist nicht zu erwarten, da das Plangebiet von nutzungsgleichen Baustrukturen umgeben ist.

Zudem ist das Plangebiet allseitig von Bebauung umgeben, so dass aufgrund von deren abschirmenden Wirkungen auch keine wesentlichen Beeinträchtigungen aus Schallimmissionen zu erwarten sind.

Vom Plangebiet ausgehende Immissionen

Es ist nicht zu erwarten, dass infolge der Planung Immissionen entstehen, welche die Schutzansprüche von bestehenden Nutzungen in der Umgebung wesentlich beeinträchtigen können.

2.6.6. Klimaschutz

Der allgemeine Klimaschutz soll auch in der Bebauungsplanung besonders berücksichtigt werden (vgl. § 1 Abs. 5 u. 6 Nr. 7f BauGB), Festsetzungsgrundlage ist der § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB.

Die vorliegende Planung leistet mit der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuanlage eines innerstädtischen Parks und der damit einhergehenden Flächenentsiegelung einen Beitrag zur Klimaanpassung sowie CO²-Bindung durch Aufwuchs von Grünstrukturen (insbesondere Gehölze).

Damit wird der innerstädtischen Erwärmung entgegengewirkt und ein wertvoller Beitrag zum Klimaschutz i.S.d. Klimaanpassung geleistet.

2.6.7. Artenschutz

Das Plangebiet befindet sich im innerstädtischen Bereich der Kernstadt und ist nahezu vollständig bebaut bzw. versiegelt. Zur Umsetzung der Planung müssen daher die im Plangebiet vorhandenen Gebäude und Flächenbefestigungen zunächst abgebrochen werden.

Es ist zu beachten, dass auch für den Abriss von Gebäuden und Anlagen das Artenschutzrecht (insbesondere § 44 BNatSchG) zu berücksichtigen ist. Dies gilt auch für nicht anzeigepflichtige Abbruchmaßnahmen.

Daher wurde eine Artenschutzprüfung durchgeführt, in der insbesondere abgeschätzt wurde, ob das abzubrechende Bestandsgebäude Habitatpotenzial für geschützte Arten aufweist. Sie diente der Erfassung des potenziellen Arteninventars und der Ermittlung möglicher vorhabenbedingter Auswirkungen auf geschützte Tierarten.

Darüber hinaus wurden der weitere Untersuchungsbedarf ermittelt und zu ergreifende Maßnahmen konzipiert.



Die Artenschutzprüfung wurde als Anhang I der Begründung beigefügt. Zusammenfassend kommt die Artenschutzprüfung zu folgenden Ergebnissen:

Betroffene Artengruppen

Als Artengruppen für die ein Vorkommen im Wirkungsbereich des Vorhabens oder eine Betroffenheit durch das Vorhaben nicht ausgeschlossen ist, wurden Fledermäuse und Vögel (Avifauna) identifiziert.

Die Wahrscheinlichkeit des Vorkommens von Fledermäusen im und am Gebäude wird im Ergebnis von Ortsbegehungen als unwahrscheinlich eingeschätzt. Ein Vorkommen von Fledermäusen in den Hohlräumen hinter den Fassadenplatten kann jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Weiterhin konnten keine Brutstätten bzw. Nester von Vögeln festgestellt werden. Das Gebäude wird lediglich als Ansitzwarte genutzt, sodass eine Betroffenheit von Brutvögeln durch den Rückbau als sehr gering eingeschätzt wird. Bei der Ortsbegehung wurden ausschließlich ubiquitäre Vögel im Umfeld des Gebäudes festgestellt.

Für das Vorhaben sind aufgrund des vorgefundenen sehr geringen Artvorkommens und der Habitatstrukturen keine weiteren Untersuchungen erforderlich.

Empfohlene Maßnahmen zum Artenschutz

Da ein Vorkommen von Fledermäusen in den Hohlräumen hinter den Fassadenplatten nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann, sollten die Bleche über den Fassadenplatten im Zeitraum von Ende August bis Mitte Oktober abgenommen werden.

Durch den Zeitraum kann ausgeschlossen werden, dass Wochenstuben und Winterquartiere betroffen sein könnten.

Es wird empfohlen, die Bleche händisch abzunehmen und die Arbeiten durch eine Umweltfachliche Baubegleitung begleiten zu lassen. Sollten entgegen der Erwartungen Fledermäuse oder andere gebäudebewohnende Arten (wie z. B. Haussperling) gefunden werden, sind die Arbeiten zu unterbrechen und die Untere Naturschutzbehörde der Region Hannover zu kontaktieren.

Es wird empfohlen, das aktuelle Gebäudemanagement bis zum Beginn des Rückbaus unverändert fortzusetzen, um das Gebäude im aktuellen Zustand zu erhalten und somit das Potenzial für geschützte Arten gering zu halten.

Die Maßnahmen sollten im Vorfeld mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde der Region Hannover abgestimmt werden.

Fazit

Zur Umsetzung der Planung ist der Rückbau des Bestandsgebäudes der Sparkasse notwendig. Das Bestandsgebäude ist in einem sehr guten, gepflegten Zustand und vollständig von versiegelten Flächen umgeben.

Im Zuge der Ortsbegehung konnten keine Hinweise auf das Vorkommen geschützter Tier- und Pflanzenarten festgestellt werden. Die Hohlräume hinter den Fassadenplatten bieten möglicherweise Potenzial für Fledermäuse. Es wird daher empfohlen, die Bleche vor den Fassadenplatten unter Begleitung einer Umweltfachlichen Baubegleitung zu entfernen und das aktuelle Gebäudemanagement bis zum Beginn des Rückbaus unverändert fortzuführen. Bei Durchführung der beschriebenen Maßnahmen steht artenschutzrechtlich aus gutachterlicher Sicht einem Rückbau des Gebäudes nichts entgegen².

Zur planungsrechtlichen Sicherung und Umsetzung des Artenschutzes werden entsprechende Maßnahmen zum Artenschutz festgesetzt.

² M&P Ingenieurgesellschaft, Hannover 2025 "Bericht 251536 - Marktstraße 34 Neustadt am Rübenberge - Artenschutzprüfung (ASP I)", siehe Anhang I



2.7. Verfahren

Die 3. beschleunigte Änderung „Sparkassenquartier 1. Bauabschnitt“ des BPlans 108G soll gem. § 13a BauGB als BPlan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden.

Sie schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung einer Maßnahme der Innenentwicklung im bestehenden Siedlungszusammenhang der Kernstadt von Neustadt a. Rbge. Es wird kein zusätzlicher Flächenverbrauch, insbesondere landwirtschaftlicher Flächen oder Flächen für den Wald, begründet.

Der gesamte Geltungsbereich hat eine Größe von rd. 3.800 m². Der Schwellwert für die Grundfläche von 20.000 m² i.S.d. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist somit nicht erreichbar.

Es wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe b) BauGB).

Die 3. beschleunigte Änderung „Sparkassenquartier 1. Bauabschnitt“ des BPlans 108G erfüllt somit die Anforderungen des § 13a Abs. 1 BauGB an die Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung.

Die Festsetzungen von Kerngebieten (MK) gem. § 7 BauNVO, Parkanlage und öffentlichen Verkehrsflächen sind aus der Darstellung einer gemischten Baufläche (M) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO im Flächennutzungsplan (FNP) entwickelt.

Damit wird dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB entsprochen. Eine Anpassung des FNP auf dem Wege der Berichtigung ist somit nicht erforderlich.

3. Inhalt der Planung

3.1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB)

Kerngebiete MK1 und MK2 (§ 7 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, 7 BauNVO, § 9 Abs. 2b BauGB)

Der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. hat am 13.05.2024 die Variante „Verbindender Solitär“ des Blockkonzepts Marktstraße/ Am kleinen Walle/ Entenfang als städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen (siehe auch Pkt. 2.2.2 - Planungsrechtliche Ziele und Grundzüge der Planung).

Die vorliegende Planung setzt dieses Konzept planungsrechtlich durch Gliederung des Plangebietes in zwei Kerngebiete (MK) gem. § 7 BauNVO um. Im Norden an der Marktstraße wird ein Kerngebiet der Bezeichnung MK1 für den Solitärbau und den angrenzenden „Sparkassenplatz“ festgesetzt, räumlich davon getrennt im Süden ein Kerngebiet der Bezeichnung MK2 an der Straße Entenfang.

Die Festsetzung von Kerngebieten (MK) wurde aus der Darstellung einer gemischten Baufläche (M) im wirksamen FNP Stadt Neustadt a. Rbge. abgeleitet und entspricht somit dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB.

Textlich ausgeschlossen werden die regelhaft zulässigen Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Garagen (§ 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO) und ausnahmsweise zulässigen Tankstellen (§ 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) sowie Parkhäuser.

Durch das von Tankstellen und Parkhäusern verursachte Verkehrsaufkommen ist mit zusätzlichen Lärm- und Lichtimmissionen zu rechnen. Die derzeitige Situation im Quartier würde sich verschlechtern und der Immissionsschutz für schutzbedürftige Wohnnutzungen in der Umgebung wäre zumindest beeinträchtigt. Die entspricht nicht den städtebaulichen Planungszielen für das Sparkassenquartier.

Zudem ist der öffentliche Straßenraum für das aus Tankstellen und Parkhäusern zu erwartende Verkehrsaufkommen nicht ausreichend dimensioniert. Aus den genannten Gründen



werden Tankstellen und Parkhäuser nicht zugelassen.

Alle anderen gem. § 7 BauNVO regelhaft zulässigen Nutzungen werden zugelassen, um eine zukunftsfähige und robuste Nutzungsmischung zu ermöglichen. Entsprechend und auch im Sinne der Klarheit der Zulässigkeiten werden die Nutzungen gem. § 7 Abs. 2 Nr. 1-4 und 6 BauNVO explizit als zulässig festgesetzt.

Gem. § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO wird für das MK 1 festgesetzt, dass Wohnungen erst ab dem 3. Obergeschoss (OG) und für das MK 2, dass Wohnungen ab dem 1. OG zulässig sind. Damit wird der klassischen Nutzungsstruktur der europäischen Stadt entsprochen – geschäftliche und öffentliche Nutzungen im Erdgeschoss, Wohnen in den Geschossen darüber. Diese Nutzungsstruktur überwiegt in der näheren Umgebung und prägt den Innenstadtbereich der Kernstadt.

Die Zulässigkeit von Wohnungen im MK 1 erst ab dem 3. OG legt den Fokus für diesen Bereich verstärkt auf eine geschäftlich/gewerbliche Nutzung direkt an der Marktstraße. Dies entspricht auch den in der Umgebung vorhandenen Nutzungen und dem Charakter der Marktstraße als traditionelle Hauptgeschäftsstraße der Kernstadt.

Zulässigkeit von Vergnügungsstätten gem. BPlan Nr. 167 „Vergnügungsstätten“

Die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten richtet sich nach den Festsetzungen des rechtskräftigen BPlans Nr. 167 „Vergnügungsstätten“, der u.a. auch für den Geltungsbereich des BPlans Nr. 108 G und dessen vorliegende 3. beschleunigte Änderung „Sparkassenquartier 1. Bauabschnitt“ gilt.

I.S.d. umfassenden Information von Bürgern, Behörden und Bauherren werden die Festsetzungen des BPlans Nr. 167 zitiert.

3.2. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB)

Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO)

I.S.d. effektiven Ausnutzung der knapp umrissenen Baufelder des MK1 und MK2 wird eine maximale GRZ von 1,0 festgesetzt.

Geschossfläche und Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 20 Abs. 2, 3 BauNVO)

Für den Bereich des MK1 wird eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 3,7 festgesetzt. Damit werden die Orientierungswerte für die GFZ gem. § 17 BauNVO an dieser Stelle überschritten.

Die Überschreitung ist wegen der herausgehobenen stadträumlichen Bedeutung des Solitärs an der städtebaulich bedeutenden Platzfolge Heini-Nülle-Platz – Sparkassenplatz – Markt- platz vertretbar und erforderlich.

Zum einen ist auf die GFZ von 3,7 auf der sparsam festgesetzten Fläche des MK1 von rd. 590 m² erforderlich, um einen entsprechend markanten Baukörper zuzulassen. Damit wird das heute schon prägende und stadträumlich identitätsgebende Motiv des „Sparkassenturms“ aufgegriffen und i.S.d. des mit der vorliegenden Planung umzusetzenden städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (Variante „Verbindender Solitär“) weiter entwickelt:

Die künftig hier zulässige Bebauung akzentuiert als verbindender Solitär sichtbar den mittleren der stadträumlich bedeutenden Plätze an der Marktstraße und leitet konzeptgemäß über zum bereits umgesetzten Stadtbaustein „Marktstraße Süd“ mit dem Rathausneubau.

Zum anderen ergibt sich der konkrete Wert von 3,7 für die GFZ aus den räumlichen Anforderungen an einen modernen Verwaltungsbau. Neben der identitätsgebenden stadträumlichen Funktion wird damit eine Obergrenze definiert, welche aus heutigen Raumansprüchen abgeleitet ist und die nachhaltige städtebauliche Weiterentwicklung der bisher vorhandenen Nutzung ermöglicht.

Im Bereich des MK2 wird unter Einhaltung der Orientierungswerte gem. § 17 BauNVO eine maximale GFZ von 3.0 umgesetzt. Damit wird die Umsetzbarkeit der Planungsziele an dieser Stelle gewährleistet.



Ergänzend ist zu beachten, dass die künftig insgesamt zulässige bauliche Dichte im Plangebiet gegenüber dem heutigen Zustand aufgrund der ebenfalls angestrebten Entwicklung einer Parkanlage sinken wird - trotz der Überschreitung der Orientierungswerte im MK1 - und bezogen auf das gesamte Plangebiet die Orientierungswerte gem. § 17 BauNVO einhält:

	Flächengröße	GFZ	Zulässige Geschossfläche
Kerngebiet MK 1	590 m ²	3,7	2.183 m ²
Kerngebiet MK 2	1.580 m ²	3,0	4.740 m ²
	Summe:		6.923 m²

Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von 3.229 m². Bei voller Ausschöpfung der zulässigen Geschossfläche in Summe von 6.923 m² ergibt sich eine auf das Plangebiet bezogene GFZ von 2,1. Diese bauliche Dichte ist als städtebaulich verträglich anzusehen.

Ergänzend wird festgesetzt, dass die zulässige Geschossfläche um die Flächen von Garagen und Stellplätzen, die unterhalb der Geländeoberfläche errichtet werden, erhöht werden kann, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Damit soll planungsrechtlich zur Lösung der Stellplatzprobleme im südlichen Innenstadtbereich beigetragen werden.

Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und § 20 Abs. 1 BauNVO)

In den festgesetzten Kerngebieten MK 1 und MK 2 sollen maximal 4 Vollgeschosse zulässig sein. Diese Vorgabe orientiert sich an den Geschosszahlen der unmittelbaren Umgebung.

Höhe baulicher Anlagen (§§ 18 Abs. 1 und 16 Abs. 6 BauNVO)

Um unmaßstäbliche Baustrukturen zu vermeiden, sollen sich die künftigen Gebäudehöhen an den in der Umgebung vorhandenen Baustrukturen orientieren. Referenzgebäude sind die Marktstraße 35 und das bestehende Sparkassengebäude. Die Traufhöhe des Gebäudes Marktstraße 35 beträgt nach Ermittlung durch Vermesser vor Ort³ ca. 14,29 m, die Firsthöhe ca. 17,69 m. Die Höhenermittlung wurde als Anhang II in die Begründung worden. Das bestehende Sparkassengebäude hat eine Höhe von 20 m.

Im MK1 soll die Oberkante baulicher Anlagen maximal 19,5 m betragen. Diese Höhe liegt gut einen halben Meter unterhalb der Höhe des jetzigen Sparkassengebäudes. Die Traufhöhe soll maximal 16 m erreichen. Damit liegen hier die maximalen Höhenwerte zwar über denen des Referenzgebäudes Marktstraße 35, jedoch ist zu beachten, dass das 5. Geschoss des Sparkassengebäudes ein Technikgeschoss ist, das als Staffelgeschoss ausgebildet werden soll und kein Vollgeschoss darstellt.

Von der Marktstraße aus steht somit die Attika über dem 4. OG im Vordergrund. Diese wird maximal bei 16,50 Höhe liegen und bewegt sich damit zwischen Traufhöhe (14,29 m) und Firsthöhe (17,69 m) des Referenzgebäudes Marktstraße 35. Das Gebäude bildet zur Marktstraße und zur Straße Entenfang stadträumlich prägnante und dominierende Giebel aus, so dass zu beiden Straßenräumen die Firsthöhe maßgebend ist.

Vorschlag zur Fassadengestaltung an der Marktstraße

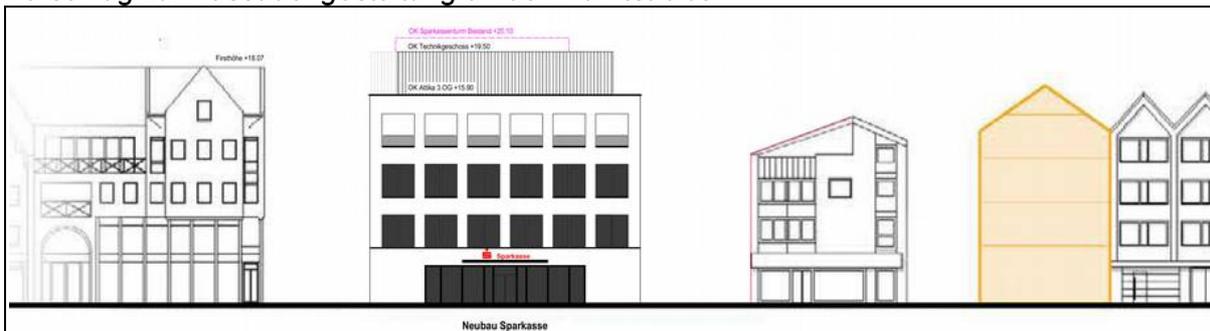


Abb. 7: Neustädter Bauplanung (NBP), Gestaltungsvorschlag vom 30.01.2025

³ Aufmaß 19.08.2025, Dipl. Ing. Björn Ansorge, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur, Neustadt a. Rbge.



Da der Sparkassenplatz an der Marktstraße erhalten bleiben soll, liegt die Gebäudeflucht des neuen Sparkassengebäudes ca. 6,5 m zurückgesetzt und die Attika damit im Bereich der Firstlinie der Marktstr. 35 (Giebel Entenfang).

Mit einer maximalen Höhe der Attika von 16 m wird die Firsthöhe des Gebäudes Marktstr. 35 (17,69 m) um rd. 1,7 m unterschritten. Dies reduziert die stadträumliche Wirkung erheblich. Die künftige Gebäudehöhe wird daher als geringer als das Referenzgebäude wahrgenommen werden.

Die Überschreitung der Traufhöhe des Referenzgebäudes (14,29 m) durch die max. Höhe der Attika von 16 m ist als nicht wesentlich für den Stadtraum anzusehen, weil die maßgebliche Referenzhöhe durch den dominierenden Giebel von 17,69 m vorgegeben wird. Diese wird deutlich unterschritten.

Im MK 2 wird als maximale Traufhöhe 13,5 m und als maximale Oberkante baulicher Anlagen 17 m festgesetzt. Die maximale Traufhöhe liegt damit deutlich unter der Traufhöhe des Gebäudes Marktstr. 35 (14,29 m); die maximale Oberkante baulicher Anlagen ebenfalls deutlich unterhalb der Firsthöhe des Referenzgebäudes (Höhe Giebel Entenfang: 17,69 m).

Insbesondere im Zusammenspiel mit der durch die Planung zu erwartenden starken Aufwertung des bestehenden Gebietscharakters – Stichworte Reduzierung der bisherigen Baumasse, Anlage eines öffentlichen Parks mit Aufenthaltsqualitäten, Schaffung attraktiver Wegeverbindungen zum Rathaus, Oberflächensanierung und -gestaltung, Flächenentsiegelung sowie Etablierung von Grünstrukturen in der Innenstadt i.S.d. der Klimaanpassung – ist daher zu erwarten, dass sich die Planung sehr gut in den Stadtraum einfügt.

Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gelten nicht für technische Aufbauten wie z.B. Schornsteine, Lüftungsanlagen und Solaranlagen, wenn sie um das Maß ihrer Höhe von den Umfassungswänden des darunter liegenden Geschosses zurückgesetzt sind. Damit werden die notwendigen technischen Aufbauten / Anlagen ermöglicht, ohne stadträumlich negativ in Erscheinung zu treten.

3.3. Staffelgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Um die stadträumlich wichtige Ausbildung eines zurückgesetzten Staffelgeschosses für das künftige Sparkassengebäudes planungsrechtlich zu sichern, wird für das Kerngebiet MK1 festgesetzt, dass Staffelgeschosse hier um mindestens 2 m hinter die Außenwände zurücktreten müssen. Damit wird das notwendige Staffelgeschoss ermöglicht, ohne dass es im Stadtraum als unmaßstäblich wahrgenommen wird.

Ausgenommen hiervon sollen nur die für die vertikale Erschließung notwendigen Anlagen wie Treppenhaus und Fahrstuhl unter der Bedingung sein, dass diese nicht an der Seite der Marktstraße angeordnet werden und maximal 1/3 der Fassadenbreite einnehmen.

So wird zum einen gewährleistet, dass die für den Sparkassenplatz angestrebte stadträumliche Wirkung erreicht wird (niedrigere Attika steht im Vordergrund). Zum anderen stellt die Beschränkung auf maximal 1/3 der Fassadenbreite sicher, dass das künftige Treppenhäuser sich baulich unterordnen.

Für Staffelgeschosse im Kerngebiet MK2 wird festgelegt, dass diese entlang der Straße Entenfang um mindestens 2 m zurückgesetzt sein müssen. Durch das so festgeschriebene Mindestmaß des Zurücktretens wird der künftige Stadtraum an der recht schmalen Straße Entenfang positiv beeinflusst. Auch hier tritt somit die niedrigere Attika in den Vordergrund und es werden die Belichtungsverhältnisse im Straßenraum werden verbessert,

3.4. Bauweise und Baugrenzen

Abweichende Bauweise (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 2a BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)
Städtebaulicher Rahmen für die vorliegende Planung ist die Variante „Verbindender Solitär“ des Konzeptes für den Block Marktstraße/ Am kleinen Walle/ Entenfang von 2023/24. Die



Variante „Verbindender Solitär“ ist mit dem Beschluss als städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB verbindliche Vorgabe für die bauliche Entwicklung im Plangebiet.

Per Definition ist ein Solitär in der Architektur ein frei stehendes Gebäude, dass sich in der Konzeption von den umgebenden Gebäuden abhebt und so architektonische und stadträumliche Wirkung entfaltet. Ein Solitär steht also für sich, er fügt sich gerade nicht in die in der Umgebung vorhandenen Strukturen ein. Im Plangebiet wird diese Wirkung insbesondere für den geplanten Neubau am stadträumlich bedeutsamen „Sparkassenplatz“ an der Marktstraße angestrebt.

Um das stadträumliche Planungsziel umzusetzen, welches mit dem städtebaulichen Entwicklungskonzept „Verbindender Solitär“ vorgegeben ist, muss das künftige Gebäude an der Marktstraße Abstände zur benachbarten Bebauung einhalten, denn andernfalls wäre es kein Solitär. Eine geschlossene Bauweise, wie ansonsten prägend im Innenstadtbereich der Kernstadt, entspräche daher nicht den vorgegebenen städtebaulichen Entwicklungszielen.

Aber auch die bauordnungsrechtlichen Vorgaben zu Abstandsflächen sind für eine Umsetzung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes „Verbindender Solitär“ nicht einhaltbar. In der baulich dichten Kernstadt wären die bauordnungsrechtlich notwendigen Abstände zur Nachbarbebauung zu groß, um die Nutzbarkeit des künftigen Gebäudes zu gewährleisten - insbesondere, weil sich Abstandsflächen nicht überdecken dürfen. Daher soll für das Kerngebiet MK1 abweichende Bauweise festgesetzt werden.

Auch für das Kerngebiet MK 2 soll abweichende Bauweise festgesetzt werden. Dies ist erforderlich, da aufgrund der für den Solitär im MK1 städtebaulich notwendigen Abstände keine geschlossene Bauweise festgesetzt werden kann. Offene Bauweise kommt aufgrund der nach Norden zum MK1 und nach Osten zur Straße „Entenfang“ (Mitte der öffentlichen Verkehrsfläche) nicht einhaltbaren bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen nicht in Frage. Zudem ist zu beachten, dass insbesondere die Bestandsbebauung am Entenfang 3, 4 und 5 untereinander ebenfalls die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen nicht einhält. Eine gewisse Vorprägung ist in der Umgebung also vorhanden, so dass sich die Festsetzung abweichender Bauweise hier einfügen würde.

Zur Umsetzung der mit dem städtebaulichen Entwicklungskonzept „Verbindender Solitär“ vorgegebenen Planungsziele wird daher gem. § 22 Abs. 4 BauNVO als abweichende Bauweise festgesetzt, dass in den Kerngebieten MK1 und MK2 die Abstandsvorschriften der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) nicht anwendbar sind. Gebäude und bauliche Anlagen können somit mit beliebigem Grenzabstand oder auch auf der Grenze des Baugrundstückes errichtet werden.

Baugrenzen (gem. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)

Die Baugrenzen werden i.S.d. stadträumlichen Planungsziele (Platzfolge Heini-Nülle-Platz - Sparkassenplatz - Marktplatz) im MK 1 so gelegt, dass die Fläche des „Sparkassenplatzes“ an der Marktstraße nicht mit Gebäuden überbaut werden kann. Ansonsten verlaufen die Baugrenzen im Westen, Süden und Norden entlang der Abgrenzung des MK 1. Im MK 2 liegen alle Baugrenzen auf dessen Abgrenzung. Damit wird auf den sparsam bemessenen Kerngebieten gewährleistet, dass die für eine wirtschaftliche Umsetzung notwendige überbaubare Fläche zur Verfügung steht.

3.5. Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

An der Westgrenze des Plangebietes an der Straße Entenfang werden für die Umsetzung der Planung nicht benötigte Zwickelflächen der bestehenden Flurstücke als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Diese werden der öffentlichen Straße Entenfang zugeschlagen.

Zum einen entsteht so eine durchgehende Straßenflucht und zum anderen wird der recht be-



engte öffentliche Straßenraum im Entenfang auf diese Weise vergrößert. Dies ist günstig im Bereich der Einmündung der Pfarrgasse, da so die Befahrbarkeit insbesondere für Müll- und Rettungsfahrzeuge in den Entenfang erheblich verbessert wird.

Die als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzten Zwickelflächen müssen entsprechend ins Eigentum der Stadt Neustadt a. Rbge. übergehen.

Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zwischen dem festgesetzten MK 1 und der westlich an das Plangebiet angrenzenden Bebauung sowie dem festgesetzten MK 2 im Süden wird eine öffentliche Verkehrsfläche der Zweckbestimmung „verkehrsberuhigte Mischfläche“ festgesetzt. Damit werden die städtebaulich-konzeptionell vorgegebenen Wegeverbindung Marktstraße / Rathaus / Entenfang und die notwendigen Abstände um den Solitär am Sparkassenplatz planerisch umgesetzt.

Die Fläche soll als verkehrsberuhigte Mischfläche gestaltet werden, um dem Fuß- und Radverkehr im Anschluss an die Fußgängerzone in der Marktstraße den Vorrang einzuräumen und gleichzeitig Anfahrten zu Liefer-, Ver- und Entsorgungszwecken sowie für Anlieger zu gewährleisten.

3.6. Grünflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Dem städtebaulichen Entwicklungskonzept „Verbindender Solitär“ folgend wird im Bereich zwischen MK 2 bzw. der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche der Zweckbestimmung „verkehrsberuhigte Mischfläche“ und der Straße Am Kleinen Walle eine öffentliche Grünfläche der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Zusammen mit dem angrenzenden 2. Bauabschnitt bildet diese öffentliche Grünfläche den gemäß städtebaulichem Entwicklungskonzept hier vorgesehenen innerstädtischen Park.

Konzeptgemäß wird die entstehende Grünfläche einen großen Beitrag zum Ausbau des innerstädtischen Grüns und zur Klimaanpassung leisten. Außerdem werden auch hier neue Aufenthaltsmöglichkeiten sowie Flächen für Spiel und Bewegung geschaffen, die in der Innenstadt derzeit weitestgehend fehlen.

Weiterhin wird durch die im künftigen Park umzusetzenden Wege die angestrebte Verbesserung und Attraktivierung der fußläufigen Verbindung Marktstraße / Rathaus / Entenfang umgesetzt.

Für die öffentliche Grünfläche wird konkretisierend hinsichtlich der angestrebten neuen Aufenthaltsmöglichkeiten bzw. Flächen für Spiel und Bewegung textlich festgesetzt, dass sämtliche Anlagen, die der Nutzung als Aufenthaltsbereich dienen, zulässig sind.

3.7. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Im Norden des Plangebiets wird der Bereich des MK1, der an die Marktstraße grenzt, als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Damit wird die öffentliche Zugänglichkeit für den stadträumlich bedeutenden „Sparkassenplatz“ gesichert. Dies ist notwendig, da sich die Fläche in Privateigentum (Sparkasse) befindet und auch bleiben soll.

3.8. Maßnahmen zum Artenschutz (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB i.V.m. § 39 Abs. 5 BNatSchG und § 44 Abs. 1 bis 3 BNatSchG)

Um die gültigen Vorgaben des § 44 Abs. 1 bis 3 BNatSchG in der Planung zu berücksichtigen, werden auf Basis der Ergebnisse des Artenschutzberichtes (Anhang I der Begründung) folgende Festsetzungen in die Planung übernommen:

Kontrolle hinsichtlich geschützter Arten

Die Bleche über den Fassadenplatten des abzubrechenden Sparkassengebäudes sind im Zeitraum von Ende August bis Mitte Oktober im Beisein einer Umweltfachlichen Baubeglei-



tung händisch zu entfernen.

Das aktuelle Gebäudemanagement des abzubrechenden Sparkassengebäudes ist bis zum Beginn des Rückbaus unverändert fortzuführen.

Die Maßnahmen sind im Vorfeld mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde der Region Hannover abzustimmen.

Vorgehen beim Auffinden geschützter Arten

Sollten unter den Fassadenplatten oder anderswo im Gebäude geschützte Arten vorgefunden werden, d.h. es werden belegte oder unbelegte Quartiere oder Tiere geschützter Arten nachgewiesen, ist dies der Unteren Naturschutzbehörde durch den Investor mitzuteilen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

In diesem Fall sind Baumaßnahmen oder bauvorbereitende Maßnahmen unverzüglich zu unterbrechen und dürfen erst nach Freigabe durch die Untere Naturschutzbehörde fortgeführt werden.

3.9. Örtliche Bauvorschrift (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 5 NBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der rechtskräftigen "Örtlichen Bauvorschrift über Anforderungen an bauliche Anlagen zur Erhaltung und Gestaltung des Stadt- und Straßenbildes der Kernstadt Neustadt am Rübenberge" vom 30.05.2006, Stand 1. Änderung, rechtskräftig seit 14.12.2006 (ÖBV Kernstadt Innenstadt).

Wie im Pkt. 2.5.4 erläutert und begründet, soll das Plangebiet aus dem Geltungsbereich der ÖBV Kernstadt Innenstadt herausgelöst werden. Hierzu wird parallel ein entsprechendes Teilaufhebungsverfahren durchgeführt.

Die Vorgaben der ÖBV Kernstadt Innenstadt, welche den Planungszielen nicht entgegenstehen, sollen im Plangebiet weiterhin gelten. Daher werden sie durch Festsetzung einer entsprechenden ÖBV in die 3. beschleunigte Änderung „Sparkassenquartier 1. Bauabschnitt“ des BPlans Nr. 108 G integriert und um für die Planung anzuwendende Regelungen ergänzt.

Unverändert übernommen werden die Vorgaben zu Werbeanlagen (§ 2 der ÖBV Kernstadt Innenstadt), Ordnungswidrigkeiten (§ 7 der ÖBV Kernstadt Innenstadt). Weiterhin werden die Rechtsvorschriften (§ 6 der ÖBV Kernstadt Innenstadt) redaktionell aktualisiert.

Zur Umsetzung der mit dem städtebaulichen Entwicklungskonzept „Verbindender Solitär“ vorgegebenen Planungsziele werden die Vorgaben zu Fassaden und Dächern modifiziert bzw. teilweise entfallen einzelne Festlegungen, die dem Entwicklungskonzept entgegenstehen. Dies ist insbesondere notwendig, um das Planungsziel der Ausbildung eines Solitärs umsetzen zu können.

Wie schon erwähnt, ist ein Solitär in der Architektur ein frei stehendes Gebäude, dass sich in der Konzeption von den umgebenden Gebäuden abhebt und so architektonische und stadträumliche Wirkung entfaltet. Ein Solitär steht also für sich, er fügt sich gerade nicht in die in der Umgebung vorhandenen Strukturen ein. Im Plangebiet wird diese Wirkung gem. städtebaulichen Entwicklungskonzept „Verbindender Solitär“ insbesondere für den geplanten Neubau am stadträumlich bedeutsamen „Sparkassenplatz“ an der Marktstraße angestrebt.

Nachstehend eine Übersicht, aus der hervorgeht, welche Vorgaben übernommen oder modifiziert wurden bzw. zur Umsetzung der Planungsziele entfallen mussten.

ÖBV Kernstadt Innenstadt (Stand 1. Änderung)	ÖBV in der 3. beschl. Änd. BPlan 108G „Sparkassenquartier 1. Bauabschnitt“
<p>§ 2 Werbeanlagen</p> <p>1. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.</p>	<p>• wird übernommen:</p> <p>§ 1 - Werbeanlagen</p> <p>1. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.</p>



<p>2. Werbeanlagen sind nur bis zur Fensterbrüstung 1. Obergeschoss zulässig. Bei geschäftlichen Einrichtungen in Obergeschossen sind für diese Werbeanlagen bis zur Deckenebene direkt über der geschäftlichen Einrichtung zulässig. An baulichen Anlagen ohne Fensterbrüstung im 1. Obergeschoss bzw. freistehend sind Werbeanlagen bis zu einer Höhe von 4,50 m über der angrenzenden Geländeoberfläche zulässig.</p> <p>3. Jede geschäftliche Einrichtung darf pro Gebäudefront Flachwerbeanlagen mit einer insgesamt maximalen Ansichtsfläche von 1,5 qm anbringen. Bei Werbeanlagen, die aus durchbrochenen Einzelbuchstaben/Einzelbereichen bestehen, oder bei vorkragenden Werbeanlagen mit mehreren Ansichtsflächen darf die Ansichtsfläche je geschäftliche Einrichtung und Gebäudefront maximal 3,0 qm betragen. Besitzt eine geschäftliche Einrichtung eine größere zugehörige Gebäudebreite als 10 m, so vergrößert sich die zulässige Ansichtsfläche der Werbeanlagen für je angefangene 5 m um 1,5 qm. Bei der Verwendung von vorkragenden Werbebannern vergrößert sich die zulässige Ansichtsfläche um den Faktor 1,5. Freistehende Werbeanlagen dürfen eine maximale Ansichtsfläche von 3,0 qm besitzen.</p> <p>4. Werbeanlagen oberhalb der Fensterbrüstung 1. Obergeschoss sind nur in Gestalt von durchbrochenen Einzelbuchstaben/Einzelzeichen und vorkragenden Werbebannern, die ihre Unterkante nicht oberhalb der Fensterbrüstung 1. Obergeschoss besitzen, zulässig.</p> <p>5. Bei selbstleuchtenden Werbeanlagen darf der Werbeträger nicht als Lichtquelle dienen, hiervon ausgenommen sind Werbeträger im Farbton weiß. Werbeanlagen mit wechselndem oder</p>	<p>2. Werbeanlagen sind nur bis zur Fensterbrüstung 1. Obergeschoss zulässig. Bei geschäftlichen Einrichtungen in Obergeschossen sind für diese Werbeanlagen bis zur Deckenebene direkt über der geschäftlichen Einrichtung zulässig. An baulichen Anlagen ohne Fensterbrüstung im 1. Obergeschoss bzw. freistehend sind Werbeanlagen bis zu einer Höhe von 4,50 m über der angrenzenden Geländeoberfläche zulässig.</p> <p>3. Jede geschäftliche Einrichtung darf pro Gebäudefront Flachwerbeanlagen mit einer insgesamt maximalen Ansichtsfläche von 1,5 qm anbringen. Bei Werbeanlagen, die aus durchbrochenen Einzelbuchstaben/Einzelbereichen bestehen, oder bei vorkragenden Werbeanlagen mit mehreren Ansichtsflächen darf die Ansichtsfläche je geschäftliche Einrichtung und Gebäudefront maximal 3,0 qm betragen. Besitzt eine geschäftliche Einrichtung eine größere zugehörige Gebäudebreite als 10 m, so vergrößert sich die zulässige Ansichtsfläche der Werbeanlagen für je angefangene 5 m um 1,5 qm. Bei der Verwendung von vorkragenden Werbebannern vergrößert sich die zulässige Ansichtsfläche um den Faktor 1,5. Freistehende Werbeanlagen dürfen eine maximale Ansichtsfläche von 3,0 qm besitzen.</p> <p>4. Werbeanlagen oberhalb der Fensterbrüstung 1. Obergeschoss sind nur in Gestalt von durchbrochenen Einzelbuchstaben/Einzelzeichen und vorkragenden Werbebannern, die ihre Unterkante nicht oberhalb der Fensterbrüstung 1. Obergeschoss besitzen, zulässig.</p> <p>5. Bei selbstleuchtenden Werbeanlagen darf der Werbeträger nicht als Lichtquelle dienen, hiervon ausgenommen sind Werbeträger im Farbton weiß. Werbeanlagen mit wechselndem oder</p>
---	---



<p>sich bewegendem Licht sind unzulässig.</p> <p>6. Besonders ausgestaltete Gebäudeteile, wie z. B. Teile des Fachwerkgerüsts, Inschriften und ornamentale Ausbildungen, dürfen nicht überdeckt werden.</p> <p>7. Das vollflächige Bekleben von Fenstern und Türen ist unzulässig. Werbeanlagen sind hier in Gestalt von durchbrochenen Einzelbuchstaben / Einzelzeichen zu verwenden.</p> <p>8. Bei Sonderverkäufen, Schützen- und Stadtfesten, die maximal eine Woche dauern, gelten die Absätze 1 bis 7 nicht. Dieses Privileg gilt für jede geschäftliche Einrichtung für insgesamt maximal 4 Wochen pro Kalenderjahr.</p>	<p>sich bewegendem Licht sind unzulässig.</p> <p>6. Besonders ausgestaltete Gebäudeteile, wie z. B. Teile des Fachwerkgerüsts, Inschriften und ornamentale Ausbildungen, dürfen nicht überdeckt werden.</p> <p>7. Das vollflächige Bekleben von Fenstern und Türen ist unzulässig. Werbeanlagen sind hier in Gestalt von durchbrochenen Einzelbuchstaben / Einzelzeichen zu verwenden.</p> <p>8. Bei Sonderverkäufen, Schützen- und Stadtfesten, die maximal eine Woche dauern, gelten die Absätze 1 bis 7 nicht. Dieses Privileg gilt für jede geschäftliche Einrichtung für insgesamt maximal 4 Wochen pro Kalenderjahr.</p>
<p>§ 3 - Fassaden und ihre Elemente</p> <p>1. Gebäude, deren Straßenfront mehr als 15 m beträgt, müssen durch Vor- und Rücksprünge in der Fassade in einzelhausähnliche Abschnitte gegliedert sein.</p>	<p>§ 2 - Fassaden und ihre Elemente</p> <ul style="list-style-type: none"> • entfällt
<p>2. Die Außenwände der Gebäude sind in einem einheitlichen Material auszubilden.</p> <p>Zulässig ist die Verwendung roter bis rotbrauner (Farbtöne 3016, 3000, 3002, 3013, 3011 und 3009 des Farbregisters RAL 840 HR) Vormauerziegel oder ein glatter, unstrukturierter Außenputz.</p> <p>Bis zu einem Viertel der Mauerwerksflächen dürfen mit einem anderen Material versehen werden, sofern es mit dem dominierenden Material gemäß Satz 2 abgestimmt ist.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • wird modifiziert: <p>1. Außenwände Die Außenwände von Gebäuden dürfen nur in Ziegel-/Klinkermauerwerk, glattem unstrukturiertem Außenputz, Naturstein, Holzverkleidung oder Fachwerkbauweise mit Ziegel- und/oder Putzausfachung ausgeführt werden.</p> <p>Es sind für Ziegel- / Klinkermauerwerk nur folgende Farbtöne zugelassen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Rot bis Rotbraun im Rahmen des RAL-Farbregisters 2001, 2002, 3000, 3002, 3013, 3016. <p>Es sind für Putzaußenwände und -ausfachungen folgende Farbtönen zugelassen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Beige oder Weiß im Rahmen des RAL-Farbregisters 1001, 1002, 1013, 1014, 1015, 9001, 9002, 9003, – Hellgrau im Rahmen des RAL-Farbregisters 7035, 7044, 7047, 9006, 9018. <p>Es sind für Wände und -wandbekleidungen in Naturstein und Holz folgende Farbtönen zugelassen:</p>



	<ul style="list-style-type: none"> - Beige oder Weiß im Rahmen des RAL-Farbregisters 1001, 1002, 1013, 1014, 1015, 9001, 9002, 9003, - Grau oder Hellgrau im Rahmen des RAL-Farbregisters 7001, 7004, 7030, 7032, 7035, 7036, 7044, 9018. <p>Es sind für Holzbalken bei Fachwerkbauweise folgende Farbtöne zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Rottöne im Rahmen des RAL-Farbregisters 3004, 3007, 3009, - Blautöne im Rahmen des RAL-Farbregisters 5003, 5004, 5008, 5011, 5014, 5020, - Grüntöne im Rahmen des RAL-Farbregisters 6008, 6009, 6011, 6014, 6015, 6020, 6022, - Grautöne im Rahmen des RAL-Farbregisters 7015, 7031, 7035, 7038, - Brauntöne im Rahmen des RAL-Farbregisters 8003, 8011, 8016, 8017, 8019, 8022, 8028, - Schwarz- und Weißtöne im Rahmen des RAL-Farbenregisters 9004, 9005, 9011, 9017, 9018.
<p>3. Die Gliederung des Gebäudes durch seine Wandöffnungen, Pfeiler o. ä. muss zwischen den einzelnen Geschossen abgestimmt sein.</p> <p>Wandöffnungen im Erdgeschoss dürfen eine Breite von 5,00 m nicht überschreiten.</p> <p>Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig. Liegen die Schaufensteröffnungen in der Außenwand, müssen die Scheiben ein stehendes Format besitzen (höher als breit). Schaufenster und Türen sind durch mindestens 16 cm breite Pfosten voneinander zu trennen.</p> <p>Sonstige Fensteröffnungen über 0,5 qm lichte Größe müssen ein stehendes Format haben.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • wird übernommen: <p><u>2. Fassadengliederung</u> Die Gliederung des Gebäudes durch seine Wandöffnungen, Pfeiler o. ä. muss zwischen den einzelnen Geschossen abgestimmt sein.</p> <ul style="list-style-type: none"> • entfällt • wird übernommen: <p>Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig. Liegen die Schaufensteröffnungen in der Außenwand, müssen die Scheiben ein stehendes Format besitzen (höher als breit).</p> <p>Schaufenster und Türen sind durch mindestens 16 cm breite Pfosten voneinander zu trennen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • entfällt
<p>4. Bewegliche Sonnendächer (Markisen) dürfen nur bis in Höhe der Brüstung</p>	<ul style="list-style-type: none"> • wird übernommen: <p><u>3. Untergeordnete Fassadenbauteile</u> Bewegliche Sonnendächer (Markisen) dürfen</p>



<p>tungskante des 1. Obergeschosses angebracht werden.</p> <p>§ 2 Abs. 2 d gilt sinngemäß.</p> <p>5. Mit Ausnahme von Schlepplmarkisen dürfen die beweglichen Sonnendächer nur die zugehörige Wandöffnung überspannen.</p> <p>6. Vordächer sind in der Achse der die Wandöffnung trennenden Bauteile (Pfeiler, Stützen u. ä.) durch Materialwechsel, Vor- und Rücksprünge o. ä. zu gliedern.</p>	<p>nur bis in Höhe der Brüstungskante des 1. Obergeschosses angebracht werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> • entfällt • wird übernommen: <p>Mit Ausnahme von Schlepplmarkisen dürfen die beweglichen Sonnendächer nur die zugehörige Wandöffnung überspannen.</p> <p>Vordächer sind in der Achse der die Wandöffnung trennenden Bauteile (Pfeiler, Stützen u. ä.) durch Materialwechsel, Vor- und Rücksprünge o. ä. zu gliedern.</p>
<p>§ 4 - Dächer</p> <p>1. Die Gebäude sind mit Ausnahme von Nebenanlagen und Garagen als Giebelhäuser mit Satteldach in einer Neigung von 35 bis 50 Grad zu errichten, wobei die Giebelseite einer öffentlichen Verkehrsfläche zuzuordnen ist. Gebäudeabschnitte gemäß § 3 Abs. 1 sind entsprechend zu gestalten.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • wird modifiziert: <p>§ 3 - Dächer</p> <p>1. Für Gebäude sind nur Flachdächer oder Satteldächer zulässig. Dies gilt nicht für Nebengebäude, Nebenanlagen und Garagen. Im festgesetzten Kerngebiet MK 2 sind Flachdächer zu begrünen. Bei Nutzung von Photovoltaik-Anlagen kann auf die Dachbegrünung verzichtet werden.</p> <p>2. Gebäude mit Satteldächern sind als Giebelhäuser in einer Neigung von 35 bis 50 Grad zu errichten, wobei die Giebelseite einer öffentlichen Verkehrsfläche zuzuordnen ist.</p>
<p>2. Als Dacheindeckung sind rote bis rotbraune Dachpfannen zulässig, wie sie den Farbtönen 3016, 3000, 3002, 3013, 3011 und 3009 des Farbregisters RAL 840 HR entsprechen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • wird für geneigte Dächer übernommen: <p>3. Als Dacheindeckung von geneigten Dächern (Satteldächer) sind rote bis rotbraune Dachpfannen zulässig, wie sie den Farbtönen 3016, 3000, 3002, 3013, 3011 und 3009 des Farbregisters RAL 840 HR entsprechen.</p>
<p>§ 5 - Sonstige Regelungen</p> <p>1. Auf jedem Baugrundstück ist nur eine sichtbare Antennenanlage zulässig, welche von der Straßenfront des Gebäudes einen Mindestabstand von 6,00 m einhalten muss.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • wird übernommen: <p>§ 4 - Sonstige Regelungen</p> <p>3. Auf jedem Baugrundstück ist nur eine sichtbare Antennenanlage zulässig, welche von der Straßenfront des Gebäudes einen Mindestabstand von 6,00 m einhalten muss. Nicht über-</p>



<p>2. Nicht überbaute Flächen der Grundstücke sind mit Platten oder Pflasterbelägen zu versehen, soweit sie nicht gemäß § 14 NBauO als Grünfläche oder gärtnerisch angelegt.</p>	<p>baute Flächen der Grundstücke sind mit Platten oder Pflasterbelägen zu versehen, soweit sie nicht gemäß § 14 NBauO als Grünfläche oder gärtnerisch angelegt.</p>
<p>§ 6 - Hinweis auf sonstige Rechtsvorschriften</p> <p>1. Die sonstigen Vorschriften des öffentlichen Baurechts bleiben unberührt, das gilt insbesondere für die Vorschrift des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) vom 30. Mai 1978 (Nds. GVBl. S. 517), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.11.2004 (Nds. GVBl. S. 451) über den Denkmalschutz.</p> <p>2. Entsprechend § 56 Abs. 2 i. V. m. § 85 NBauO kann von den Vorschriften dieser Örtlichen Bauvorschrift eine Ausnahme erteilt werden, wenn die notwendigen Voraussetzungen vorliegen.</p>	<p>§ 5 - Hinweis auf sonstige Rechtsvorschriften</p> <ul style="list-style-type: none"> • wird redaktionell aktualisiert: <p>1. Die sonstigen Vorschriften des öffentlichen Baurechts bleiben unberührt, das gilt insbesondere für die Vorschrift des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) vom 30. Mai 1978 (Nds. GVBl. S. 517), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Dezember 2023 (Nds. GVBl. S. 289) über den Denkmalschutz.</p> <p>2. Entsprechend § 66 Abs. 1, 2 und 6 NBauO kann von den Vorschriften dieser Örtlichen Bauvorschrift eine Abweichung, Ausnahme oder Befreiung erteilt werden, wenn die notwendigen Voraussetzungen vorliegen.</p>
<p>§ 6 - Ordnungswidrigkeiten</p> <p>1. Ordnungswidrig handelt gemäß § 91 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Bestimmungen dieser örtlichen Bauvorschrift verstößt.</p> <p>2. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße von bis zu 500.000,00 EUR geahndet werden.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • wird übernommen: <p>§ 6 - Ordnungswidrigkeiten</p> <p>3. Ordnungswidrig handelt gemäß § 80 Abs. 1-5 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Bestimmungen dieser örtlichen Bauvorschrift verstößt.</p> <p>4. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße von bis zu 500.000,00 EUR geahndet werden.</p>

3.10. Nachrichtliche Übernahmen (gem. § 9 Abs. 6 BauGB)

3.10.1. Militärische Belange

Das Plangebiet liegt innerhalb des Zuständigkeitsbereiches für militärische Flugplätze gem. § 18a Luftverkehrsgesetz und befindet sich im Interessensgebiet militärischer Funk. Zudem wird der Bauschutzbereich gem. § 12 Abs. 3 Ziffer 2a LuftVG des militärischen Flugplatzes Wunstorf berührt.

Sofern bei der Errichtung der Gebäude/Anlagen der Einsatz eines Baukrans notwendig wird, ist gem. § 15 i.V.m. § 12 LuftVG die Genehmigung der militärischen Luftfahrtbehörde erforderlich. Die genannten Vorgaben zu den zu beachtenden militärischen Belangen werden nachrichtlich übernommen.



3.10.2. Archäologischer Denkmalschutz

Die Lage des gesamten Plangebietes innerhalb eines Bodendenkmal sowie die diesbezüglich zu beachtenden, nachstehend aufgeführten Vorgaben des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) werden nachrichtlich übernommen:

Da dringend mit dem Auftreten archäologischer Funde oder Befunde zu rechnen ist, bedürfen sämtliche Erdarbeiten im Änderungsbereich einer denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 13 in Verbindung mit § 12 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG). Die Genehmigung ist im Vorfeld bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen und wird nur unter Auflagen und Bedingungen erteilt.

Auf die Bestimmungen des § 6 Abs. 3 NDSchG (Veranlasserprinzip) wird ausdrücklich hingewiesen.

Des Weiteren wird darauf aufmerksam gemacht, dass die Durchführung von Erdarbeiten ohne denkmalrechtliche Genehmigung eine Ordnungswidrigkeit darstellt und mit einem Bußgeld geahndet werden kann (§ 35 NDSchG).

4. STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

<u>Kerngebiet (MK)</u>	ca.	2.170 m ²	=	67%
- MK1: 590 m ² (GFZ 3,7, Geschossfläche: 2.283 m ²)				
- MK2: 1.580 m ² (GFZ 3.0, Geschossfläche: 4.740 m ²)				
<u>Öffentliche Verkehrsflächen</u>	ca.	486 m ²	=	15%
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche:		72 m ²		
- Öffentliche Verkehrsfläche, Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“:		414 m ²		
<u>Öffentliche Grünflächen</u> Zweckbestimmung „Parkanlage“	ca.	573 m ²	=	18%
<hr/> Plangebiet insgesamt: <hr/>	ca.	3.229 m ²	=	100%

Aufgestellt:

Dipl. Ing. Frank Ziehe
Braunschweig, im September 2025



5. Anhang

Anhang I – Artenschutzprüfung

Anhang II – Höhenermittlung Marktstraße 35

Anhang III – Unverbindlicher Bebauungsvorschlag

ENGINEERING FOR A BETTER TOMORROW

Bericht

251536

Marktstraße 34 Neustadt am Rübenberge

Artenschutzprüfung (ASP I)



Auftraggeber

Sparkasse Hannover
Marktstraße 34
31535 Neustadt

Hannover, 25.07.2025

Rev_01

Auftragnehmerin

Mull und Partner
Ingenieurgesellschaft mbH
Hans-Böckler-Allee 9
D-30173 Hannover

Geschäftsführer:

Dipl.-Geol. Thomas Hartmann
Dipl.-Ing. Karsten Helms

Registergericht:

Amtsgericht Hannover
HRB 59814
USt-IdNr. DE 115 830 964

Kontoverbindung:

Hannoversche Volksbank
IBAN: DE04 2519 0001 0517 1040 00
BIC: VOHADE2HXXX

251536 / Marktstraße 34 Neustadt am Rübenberge

25.07.2025 / Rev_01



Berichtsdaten

Berichtstitel	Marktstraße 34 Neustadt am Rübenberge Artenschutzprüfung (ASP I)
Auftraggeber (AG)	Sparkasse Hannover Marktstraße 34 31535 Neustadt
Auftragnehmerin (AN)	Mull und Partner Ingenieurgesellschaft mbH Hans-Böckler-Allee 9 D-30173 Hannover Telefon: +49-511-123140 10 Telefax: +49-511-123140 55 E-Mail: hannover@mup-group.com
Bauvorhaben	Rückbau des Bestandsgebäudes
Projektnummer AN	251536
Datum der Beauftragung	19.06.2025
Datum des Berichts	25.07.2025
Revisionsnummer	Rev_01
Projektleitung	Vanessa Thümler, M. Sc. Landschaftswissenschaften
Projektbearbeitung	Vanessa Thümler, M. Sc. Landschaftswissenschaften
Qualitätssicherung	Dipl.-Biol. Monika Schaaf

Der Bericht (inkl. Anlagen/Anhänge, Pläne usw.) ist urheberrechtlich geschützt. Jede Nutzung (insbesondere Bearbeitung, Ausführung, Vervielfältigung, Verbreitung, öffentliche Vorführung, Zurverfügungstellung) der Unterlagen oder Teilen davon ist nur mit ausdrücklicher Zustimmung der Ingenieurgesellschaft zulässig. Sämtliche Unterlagen dürfen daher nur für die bei Auftragserteilung oder durch eine nachfolgende Vereinbarung ausdrücklich festgelegten Zwecke verwendet werden.

Hannover, 25.07.2025

Thomas Hartmann

Geschäftsführer

251536 / Marktstraße 34 Neustadt am Rügenberge

25.07.2025 / Rev_01



Inhaltsverzeichnis

Tabellenverzeichnis.....	III
Abbildungsverzeichnis.....	III
Abkürzungsverzeichnis.....	V
1 Anlass und Aufgabenstellung.....	1
2 Rechtliche Grundlagen.....	1
3 Örtliche Gegebenheiten.....	2
3.1 Bestandsgebäude und Umfeld	2
3.2 Übergeordnete Planungen	3
3.2.1 Regionales Raumordnungsprogramm.....	3
3.2.2 Bebauungsplan.....	5
3.3 Schutzgebiete im Umfeld des Vorhabens.....	5
3.4 Ortsbegehung.....	6
4 Darstellung der relevanten Wirkfaktoren des Vorhabens	21
5 Potenzialabschätzung	22
5.1 Artengruppen für die ein Vorkommen im Wirkungsbereich des Vorhabens oder eine Betroffenheit durch das Vorhaben ausgeschlossen wird	23
5.2 Artengruppen für die ein Vorkommen im Wirkungsbereich des Vorhabens oder eine Betroffenheit durch das Vorhaben nicht ausgeschlossen ist	23
5.2.1 Fledermäuse.....	23
5.2.2 Avifauna	24
6 Ermittlung des weiteren Untersuchungsbedarfs und der Maßnahmen	25
6.1 Untersuchungsbedarf.....	25
6.2 Maßnahmen	25
7 Fazit	26
Literaturverzeichnis.....	27

251536 / Marktstraße 34 Neustadt am Rübenberge

25.07.2025 / Rev_01



Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Wirkfaktoren und deren Auslöser im Vorhaben.	22
--	----

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Räumliche Einordnung des Bestandsgebäudes [Rot].	3
Abbildung 2: Auszug aus der kartographischen Darstellung des RROP 2016 – 2021 für die Region Hannover.....	4
Abbildung 3: Schutzgebiete im Umfeld des Vorhabengebiets.....	5
Abbildung 4: Höchste Dachfläche des Gebäudes.....	6
Abbildung 5: Spalte an einer Dachkante.....	6
Abbildung 6: Leerer Kabelschacht an der Dachkante	7
Abbildung 7: Weiterer leerer Kabelschacht an der Dachkante.....	7
Abbildung 8: Kiesdachbereich mit Oberlichtern.	8
Abbildung 9: Dachfläche zwischen Gebäude Außenfassade und Oberlichtern.	8
Abbildung 10: Weiterer Bereich zwischen Außenfassade und dem Dachbereich der Oberlichter.	9
Abbildung 11: Detailaufnahme des Dachbereichs der Oberlichter.....	9
Abbildung 12: Dachfläche mit Bewuchs.....	10
Abbildung 13: Intakte Oberlichter im Foyer.	10
Abbildung 14: Bereich des Foyers.	11
Abbildung 15: Ehemaliges Büro.	11
Abbildung 16: Zimmer eines Wohnbereichs.	12
Abbildung 17: Fenster im Treppenhaus.....	12
Abbildung 18: Fensterbänke von außen mit Spuren von Vogelkot (Rot).....	13
Abbildung 19: Außenzugang zum Kellerbereich.	14

251536 / Marktstraße 34 Neustadt am Rübenberge

25.07.2025 / Rev_01



Abbildung 20: Ehemaliges Archiv.....	14
Abbildung 21: Rohrleitungen im Bereich der Kellerdecke. Es konnten keine Nester von Brutvögeln festgestellt werden.	15
Abbildung 22: Intakte Fenster im Bereich des Heizungskellers.	15
Abbildung 23: Leerer Kellerraum.	16
Abbildung 24: Bereich der Dachterrasse.....	16
Abbildung 25: Intakte Fenster im Bereich der Dachterrasse.	17
Abbildung 26: Bereich zwischen Fenster und Fassadenplatte.	17
Abbildung 27: Weiterer Bereich zwischen Fenster und Fassadenplatte.....	18
Abbildung 28: Hohlraum zwischen Fassadenplatte und Gebäudewand.....	18
Abbildung 29: Außenbeleuchtung im Bereich des Haupteingangs (Rot).	19
Abbildung 30: Außenbeleuchtung im Parkplatzbereich (Rot).....	19
Abbildung 31: Umgebungsbereich des Gebäudes mit Blickrichtung Süden.	20
Abbildung 32: Umgebungsbereich des Gebäudes mit Blickrichtung Westen.....	20
Abbildung 33: Umgebungsbereich des Gebäudes mit Blickrichtung Osten.....	20
Abbildung 34: Parkplätze südlich an das Gebäude angrenzend.	21
Abbildung 35: Nördlich angrenzende Fußgängerzone.	21
Abbildung 36: Bleche über den Fassadenplatten (gelber Pfeil).	25

251536 / Marktstraße 34 Neustadt am Rügenberge

25.07.2025 / Rev_01



Abkürzungsverzeichnis

BE-Flächen	Flächen für Baustelleneinrichtung
BfN	Bundesamt für Naturschutz
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
DOP	Digitaler Orthofotoplan
FFH-Gebiet	Geschütztes Gebiet nach FFH-Richtlinie (Europäische Union, 1992)
LSG	Landschaftsschutzgebiet
M&P	Mull und Partner Ingenieurgesellschaft mbH
NSG	Naturschutzgebiet
UNB	Untere Naturschutz-Behörde
VSRL	Vogelschutzrichtlinie

251536 / Marktstraße 34 Neustadt am Rübenberge

25.07.2025 / Rev_01



1 Anlass und Aufgabenstellung

Die Sparkasse Hannover plant den Rückbau des ehemaligen Sparkassengebäudes in der Marktstraße in der Innenstadt von Neustadt am Rübenberge in der Region Hannover.

Das Plangebiet ist zurzeit vollständig befestigt und wird als Parkplatz und Zuwegung genutzt. Zudem grenzt das Gebäude an die Fußgängerzone der Neustädter Innenstadt an.

Im Vorfeld soll in Form einer Artenschutzprüfung abgeschätzt werden, ob das Bestandsgebäude Habitatpotenzial für geschützte Arten aufweist. Sie dient der Erfassung des potenziellen Arteninventars und der Ermittlung möglicher vorhabenbedingter Auswirkungen auf geschützte Tierarten. Darüber hinaus wird der weitere Untersuchungsbedarf ermittelt und zu ergreifende Maßnahmen konzipiert.

2 Rechtliche Grundlagen

Zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten vor Beeinträchtigung durch den Menschen sind auf gemeinschaftsrechtlicher und nationaler Ebene umfangreiche Vorschriften erlassen worden. Der Artenschutz ist in Deutschland im Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) geregelt.

Gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG gelten bei unvermeidbaren Beeinträchtigungen durch Eingriffe in Natur und Landschaft, die nach § 17 Abs. 1 oder Abs. 3 zugelassen oder von einer Behörde durchgeführt werden, ein auf die europäischen Arten eingegrenztes Prüfregime.

Ziel ist die Ermittlung der Verbotstatbestände für alle Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie für alle europäischen Vogelarten.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:

- 1. wild lebenden Tieren besonders geschützter Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (Tötungsverbot),*
- 2. wild lebende Tiere streng geschützter Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten erheblich zu*

251536 / Marktstraße 34 Neustadt am Rübenberge

25.07.2025 / Rev_01



stören. Eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert (Störungsverbot),

- 3. Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (Beschädigungsverbot),*
- 4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Entnahmeverbot).*

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sollen möglichst vermieden oder minimiert werden. Durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, CEF-Maßnahmen (continuous ecological functionality-measures) kann die Sicherstellung der ökologischen Funktionen betroffener Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Tieren bzw. Standorte geschützter Pflanzen gewährleistet werden. Können die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG durch Vermeidungs-, Minimierungs- und CEF-Maßnahmen nicht überwunden werden, ist ein Vorhaben unzulässig.

Es gilt dann zu prüfen, ob Ausnahmetatbestände von den Verboten des § 44 BNatSchG vorliegen, welche in den §§ 45 und 67 BNatSchG geregelt werden. Ausnahmeregelungen sind aber nur möglich, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Populationen einer Art nicht verschlechtert. Bei der Zulassung eines Vorhabens unter dieser Voraussetzung können, soweit erforderlich, kompensatorische Maßnahmen und Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes der betroffenen Population erforderlich sein (FCS-Maßnahmen).

3 Örtliche Gegebenheiten

3.1 Bestandsgebäude und Umfeld

Das Gebäude befindet sich im Osten der Stadt Neustadt am Rübenberge in der Region Hannover. Die Umgebung des Bestandsgebäudes wird vornehmlich durch Wohn- und Gewerbegebäude geprägt. Das Gebäude grenzt im Norden an die „Marktstraße“, im Osten an die Straße „Entenfang“ und im Westen an die Straße „Am kleinen Walle“. Im Süden grenzt eine Verbindungsstraße zwischen der Straße „Entenfang“ und „Am kleinen Walle“ an. Im Umfeld des Bestandsgebäudes befinden sich überwiegend versiegelte Flächen (Abb. 1).

251536 / Marktstraße 34 Neustadt am Rübenberge

25.07.2025 / Rev_01



Abbildung 1: Räumliche Einordnung des Bestandsgebäudes [Rot]. (Hintergrundkarte: Dop 20 NDS. © LGLN 2025 und Basemap Web Raster Grau © BKG 2025).

3.2 Übergeordnete Planungen

3.2.1 Regionales Raumordnungsprogramm

In Raumordnungsplänen sind für einen mittelfristigen Zeitraum Festlegungen als Ziele und Grundsätze der Raumordnung zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes, insbesondere zu den Nutzungen und Funktionen des Raums zu treffen (§ 7 Abs. 1 Raumordnungsgesetz – ROG).

Nach Regionalem Raumordnungsprogramm (RROP) von 2016 - 2021 inkl. 1. bis 3. Änderung für die Region Hannover befinden sich im Vorhabengebiet und dessen Umfeld Vorranggebiete für Hauptverkehrsstraßen, einer Haupteisenbahnstrecke, einem Bahnhof mit Verknüpfungsfunktion zum ÖPNV und ein Park-and-ride / Bike-and-ride. Darüber hinaus wird der Bereich des Vorhabengebiets als Versorgungskern ausgewiesen (Abb. 2) (REGION HANNOVER 2021).

251536 / Marktstraße 34 Neustadt am Rübenberge

25.07.2025 / Rev_01

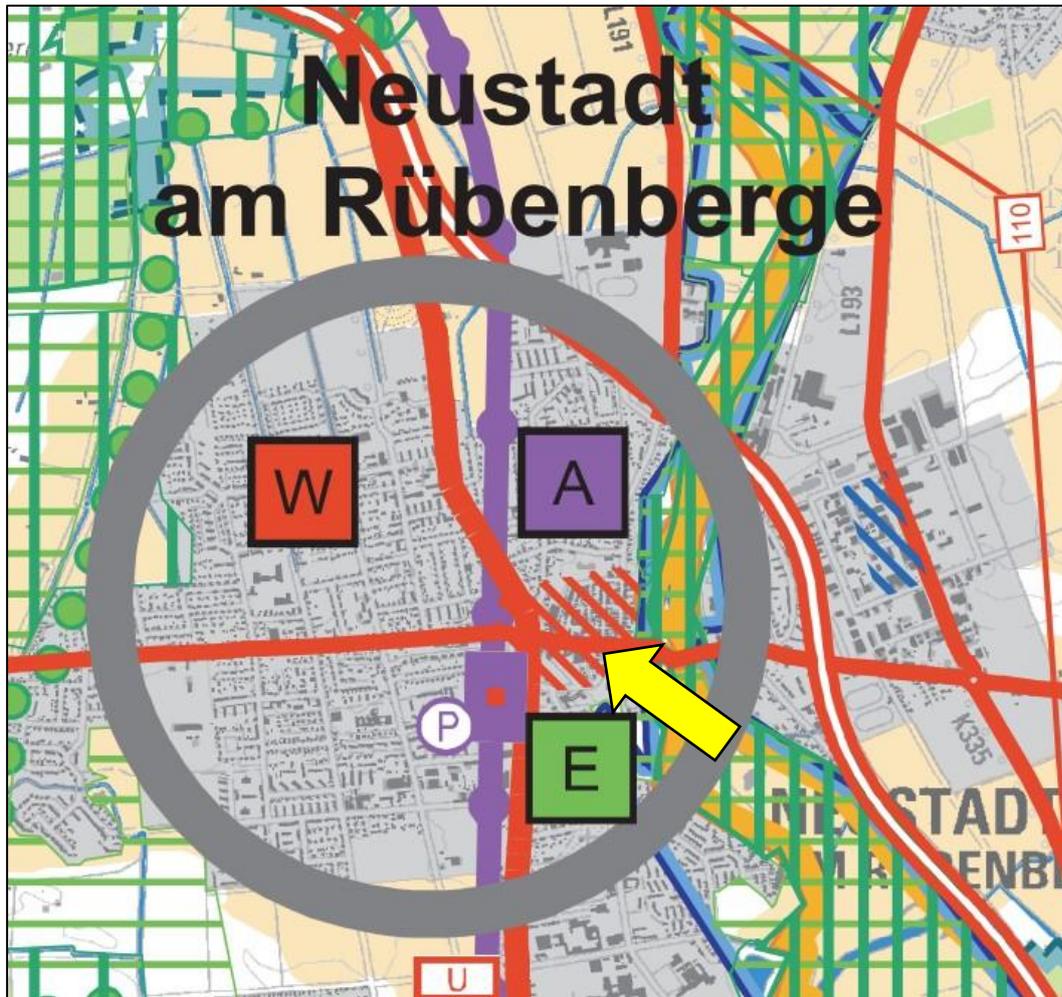


Abbildung 2: Auszug aus der kartographischen Darstellung des RROP 2016 – 2021 für die Region Hannover. Der gelbe Pfeil zeigt auf den Bereich des Vorhabengebiets; [grauer Kreis = Oberzentrum, dicke rote Linie = Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße, dünne rote Linie = Vorranggebiet Straße von regionaler Bedeutung, doppelte rote Linie = Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße (vierstreifig), rote Schraffur = Versorgungskern, lila Linie = Vorranggebiet Haupteisenbahnstrecke, lila Kreis mit rotem Punkt = Vorranggebiet Bahnhof mit Verknüpfungsfunktion zum ÖPNV, lila Kreis mit Beschriftung P = Vorranggebiet Park-and-ride / Bike-and-ride, Kennzeichnung W = Standort Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten, Kennzeichnung A = Standort Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten, Kennzeichnung E = Standort besondere Entwicklungsaufgabe Erholung, rotes Kästchen mit Beschriftung U = wird im RROP nicht erläutert, blaue Schraffur = Regional bedeutsamer Fachmarktstandort, grüne vertikale Schraffur = Vorranggebiet Natur und Landschaft, grüne horizontale Schraffur = Vorbehaltsgebiet Erholung, grüne Punkte = Naturpark, grüne Flächen = Vorbehaltsgebiet Wald, orange Flächen = Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft, orange Umrandung = Vorranggebiet Natura 2000, hellblaue Umrandung = Vorranggebiet Trinkwassergewinnung, dunkelblaue Umrandung = Vorranggebiet Hochwasserschutz, blaugraue gestrichelte Umrandung = Vorbehaltsgebiet Verbesserung der Landschaftsstruktur und des Naturhaushalts] (Datengrundlage: RROP 2016 – 2021 REGION HANNOVER 2021).

251536 / Marktstraße 34 Neustadt am Rübenberge

25.07.2025 / Rev_01



3.2.2 Bebauungsplan

Ein Bebauungsplan für den Innenstadtbereich liegt vor (B-Plan-Nr. 108G 1, Änderung). Eine mögliche Änderung des Bebauungsplans wird gegebenenfalls geprüft.

3.3 Schutzgebiete im Umfeld des Vorhabens

Als Entfernungen werden die kürzesten Distanzen zwischen der Grenze des Vorhabengebiets und des jeweiligen Schutzgebietes angegeben.

Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Aller (mit Barnbruch), untere Leine, untere Oker“ (DE 3021-331) befindet sich östlich in einer Entfernung von ca. 200 m (NLWKN 2025).

Das FFH-Gebiet „Steinhuder Meer (mit Randbereichen)“ (DE 3420-331) sowie das nächstgelegene Naturschutzgebiet „Steinhuder Meer“ (NSG HA 060) befinden sich in einer Entfernung von mehr als zwei Kilometern zum Vorhabengebiet und werden daher nicht weiter berücksichtigt (NLWKN 2025).

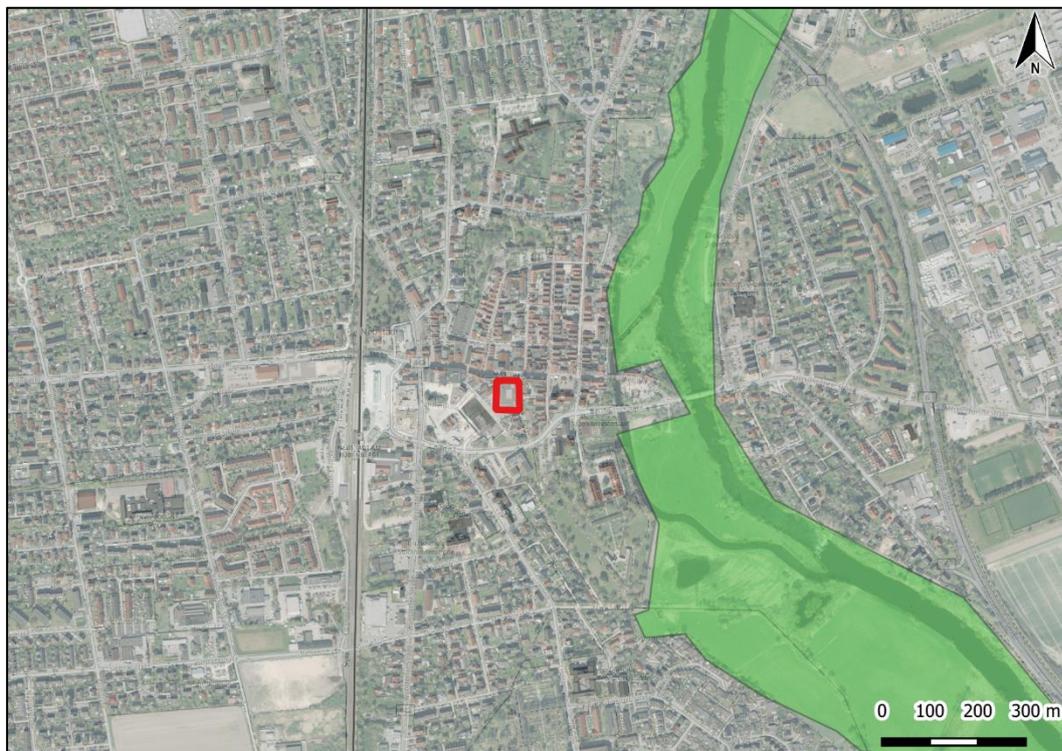


Abbildung 3: Schutzgebiete im Umfeld des Vorhabengebiets. [Rot = Vorhabengebiet, Grün = FFH-Gebiet Aller (mit Barnbruch), untere Leine, untere Oker (Quelle: BfN WFS-Server für Schutzgebiete Datensatz für FFH-Gebiete 2019; Hintergrundkarte: DOP 20 NDS © LGLN 2025 und Basemap Web Raster Grau © BKG 2025).

251536 / Marktstraße 34 Neustadt am Rübenberge

25.07.2025 / Rev_01



3.4 Ortsbegehung

Bei einer Ortsbegehung werden die Habitatstrukturen im und am Bestandgebäude sowie Zufallsbeobachtungen von Tieren erfasst.

Die Ortsbegehung fand am 24.06.2025 statt (19°C, sonnig) statt. Die vor Ort erfassten Strukturen stimmen größtenteils mit denen auf dem Luftbild ersichtlichen Strukturen überein.

Dachflächen



Abbildung 4: Höchste Dachfläche des Gebäudes.



Abbildung 5: Spalte an einer Dachkante.

251536 / Marktstraße 34 Neustadt am Rübenberge

25.07.2025 / Rev_01



Abbildung 6: Leerer Kabelschacht an der Dachkante (s. Abb. 5).



Abbildung 7: Weiterer leerer Kabelschacht an der Dachkante (s. Abb. 5).

251536 / Marktstraße 34 Neustadt am Rübenberge

25.07.2025 / Rev_01



Abbildung 8: Kiesdachbereich mit Oberlichtern.



Abbildung 9: Dachfläche zwischen Gebäude Außenfassade und Oberlichtern.

251536 / Marktstraße 34 Neustadt am Rübenberge

25.07.2025 / Rev_01



Abbildung 10: Weiterer Bereich zwischen Außenfassade und dem Dachbereich der Oberlichter.



Abbildung 11: Detailaufnahme des Dachbereichs der Oberlichter. Die Oberlichter sind intakt.

251536 / Marktstraße 34 Neustadt am Rübenberge

25.07.2025 / Rev_01



Abbildung 12: Dachfläche mit Bewuchs von Gewöhnlichem Tüpfelfarn (*Polypodium vulgare*) und Stinkendem Storchschnabel (*Geranium robertianum*).

Gebäude Innenbereich



Abbildung 13: Intakte Oberlichter im Foyer.

251536 / Marktstraße 34 Neustadt am Rübenberge

25.07.2025 / Rev_01



Abbildung 14: Bereich des Foyers.



Abbildung 15: Ehemaliges Büro.

251536 / Marktstraße 34 Neustadt am Rübenberge

25.07.2025 / Rev_01



Abbildung 16: Zimmer eines Wohnbereichs. Die Fenster sind geschlossen und intakt.



Abbildung 17: Fenster im Treppenhaus.

251536 / Marktstraße 34 Neustadt am Rübenberge

25.07.2025 / Rev_01



Abbildung 18: Fensterbänke von außen mit Spuren von Vogelkot (Rot).

251536 / Marktstraße 34 Neustadt am Rübenberge

25.07.2025 / Rev_01



Kellerbereich



Abbildung 19: Außenzugang zum Kellerbereich.



Abbildung 20: Ehemaliges Archiv.

251536 / Marktstraße 34 Neustadt am Rübenberge

25.07.2025 / Rev_01



Abbildung 21: Rohrleitungen im Bereich der Kellerdecke. Es konnten keine Nester von Brutvögeln festgestellt werden.



Abbildung 22: Intakte Fenster im Bereich des Heizungskellers.

251536 / Marktstraße 34 Neustadt am Rübenberge

25.07.2025 / Rev_01



Abbildung 23: Leerer Kellerraum. Es konnten keine Kotpuren von Vögeln oder Fledermäusen festgestellt werden.

Außenbereiche und Fassade



Abbildung 24: Bereich der Dachterrasse.

251536 / Marktstraße 34 Neustadt am Rübenberge

25.07.2025 / Rev_01



Abbildung 25: Intakte Fenster im Bereich der Dachterrasse. Es konnten keine Kotspuren von Vögeln oder Fledermäusen festgestellt werden.



Abbildung 26: Bereich zwischen Fenster und Fassadenplatte.

251536 / Marktstraße 34 Neustadt am Rübenberge

25.07.2025 / Rev_01



Abbildung 27: Weiterer Bereich zwischen Fenster und Fassadenplatte.



Abbildung 28: Hohlraum zwischen Fassadenplatte und Gebäudewand.

251536 / Marktstraße 34 Neustadt am Rübenberge

25.07.2025 / Rev_01



Abbildung 29: Außenbeleuchtung im Bereich des Haupteingangs (Rot).



Abbildung 30: Außenbeleuchtung im Parkplatzbereich (Rot).

251536 / Marktstraße 34 Neustadt am Rübenberge

25.07.2025 / Rev_01



Umgebung



Abbildung 31: Umgebungsbereich des Gebäudes mit Blickrichtung Süden.



Abbildung 32: Umgebungsbereich des Gebäudes mit Blickrichtung Westen.



Abbildung 33: Umgebungsbereich des Gebäudes mit Blickrichtung Osten.

251536 / Marktstraße 34 Neustadt am Rübenberge

25.07.2025 / Rev_01



Abbildung 34: Parkplätze südlich an das Gebäude angrenzend.



Abbildung 35: Nördlich angrenzende Fußgängerzone.

4 Darstellung der relevanten Wirkfaktoren des Vorhabens

Als Wirkfaktoren werden die von einem Vorhaben ausgehenden Veränderungen des Ist-Zustandes bezeichnet. Dabei wird zwischen baubedingten Wirkfaktoren, die temporär während der Bauphase zum Tragen kommen, sowie anlage- und betriebsbedingten Wirkfaktoren, die in der Regel von Dauer sind, unterschieden. Aus den Wirkfaktoren ergeben sich Wirkungen auf Natur und Umwelt.

In Tabelle 1 sind die im Zuge des Abrisses des Gebäudes zu erwartenden Wirkfaktoren gelistet.

Aufgrund des Rückbaus sind die Wirkfaktoren Akustische Reize (Schall) durch Baulärm, Optische Reize durch die Bautätigkeiten und Baustellenbeleuchtungen sowie Fallenwirkung/Mortalität

251536 / Marktstraße 34 Neustadt am Rübenberge

25.07.2025 / Rev_01



(Tierarten) zu nennen. Zudem ist die Veränderung der Standortbedingungen zu nennen, da durch den Rückbau des Gebäudes bis zum Beginn eines Neubaus eine Freifläche entsteht.

Tabelle 1: Wirkfaktoren und deren Auslöser im Vorhaben.

Wirkfaktor	Auslöser im Vorhaben
Fallenwirkung/Mortalität (Tierarten)	Rückbauarbeiten
Akustische Reize (Schall)	Baulärm
Optische Reize	Licht, Bewegung auf der Baustelle
Veränderung der Standortbedingungen	Durch den Rückbau des Bestandsgebäudes entsteht, bis zum Beginn eines Neubaus, eine Freifläche.

5 Potenzialabschätzung

Mit Hilfe einer umfangreichen Datenrecherche ist es möglich, Erkenntnisse über bekannte Artvorkommen im Bereich des Gebäudes sowie möglicherweise entstehende Konflikte zu erlangen. Zur Recherche wurden einschlägige Umweltserver verwendet:

- Umweltkarten Niedersachsen (interaktive Karten, bereitgestellt vom Niedersächsischen Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz)
- NIBIS Kartenserver (öffentliches Portal für die Geodaten des Niedersächsischen Bodeninformationssystems NIBIS® des Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie)
- Kombinierte Vorkommen- und Verbreitungskarten der Pflanzen- und Tierarten der FFH-Richtlinie des Bundesamtes für Naturschutz (BfN)

Die folgenden Angaben zu den geschützten Arten sind den „Kombinierten Vorkommen- und Verbreitungskarten der Pflanzen- und Tierarten der FFH-Richtlinie“ des BfN entnommen. Die Vorkommen- und Verbreitungskarten sind Bestandteil des FFH-Berichts 2019 und in 10 km x 10 km Raster eingeteilt.

251536 / Marktstraße 34 Neustadt am Rübenberge

25.07.2025 / Rev_01



Inwieweit eine Artengruppe durch ein Vorhaben betroffen ist, hängt vornehmlich von der genauen Lage und Ausstattung, insbesondere der Habitatstrukturen, der vom Vorhaben betroffenen Gebäude und Flächen ab.

5.1 Artengruppen für die ein Vorkommen im Wirkungsbereich des Vorhabens oder eine Betroffenheit durch das Vorhaben ausgeschlossen wird

Aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen im und am Gebäude sowie in dessen näherem Umfeld werden die Artengruppen Säugetiere ohne Fledermäuse, Reptilien, Amphibien, Fische und Rundmäuler, Libellen, Käfer, Tag- und Nachfalter, Heuschrecken sowie Wildbienen ausgeschlossen, da deren Lebensraumannsprüche nicht erfüllt werden. So fehlen gänzlich u. a. Gewässer, Gehölzstrukturen und Grünflächen.

Die Flachdächer des Gebäudes weisen kein Potenzial für gesetzlich geschützte Pflanzenarten und Biotope auf. Im Umfeld des Gebäudes befinden sich ausschließlich Ziergehölze und bepflanzte Rabatten.

5.2 Artengruppen für die ein Vorkommen im Wirkungsbereich des Vorhabens oder eine Betroffenheit durch das Vorhaben nicht ausgeschlossen ist

Ein Vorkommen sowie eine Betroffenheit von Artengruppen kann nicht ausgeschlossen werden, wenn innerhalb des Vorhabengebiets geeignete Habitatstrukturen festgestellt werden.

5.2.1 Fledermäuse

Die Vorkommen- und Verbreitungskarten des BfN (2019) enthalten folgende Fledermausarten:

- Fransenfledermaus (*Myotis nattereri*)
- Teichfledermaus (*Myotis dasycneme*)
- Wasserfledermaus (*Myotis daubentonii*)
- Großer Abendsegler (*Nyctalus noctula*)
- Breitflügel-Fledermaus (*Eptesicus serotinus*)
- Zweifarbfledermaus (*Vespertilio murinus*)
- Mückenfledermaus (*Pipistrellus pygmaeus*)

251536 / Marktstraße 34 Neustadt am Rübenberge

25.07.2025 / Rev_01



- Rauhautfledermaus (*Pipistrellus nathusii*)
- Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*)
- Braunes Langohr (*Plecotus auritus*)

Im Rahmen der Ortsbegehung konnten keine Hinweise auf das Vorkommen von Fledermäusen festgestellt werden. Die Fassaden weisen von außen keine Verfärbungen und Spuren (wie z. B. Kot, tote Tiere, Reste von Beutetieren) von Fledermäusen auf. Zudem wurden auch in den Etagen und Kellerräumen des Gebäudes sowie auf den Fensterbänken im Außenbereich und den festgestellten Hohlräumen auf dem Dach keine Spuren gefunden, die auf das Vorkommen von Fledermäusen hinweisen. Die Innen- und Kellerräume weisen keine Verbindungen zum Außenbereich auf und werden regelmäßig vom Gebäudemanagement kontrolliert. Die Fassade zur Straße „Marktstraße“ wird zudem in den Abendstunden beleuchtet, sodass die Wahrscheinlichkeit des Vorkommens von Fledermäusen im und am Gebäude als unwahrscheinlich eingeschätzt wird. Ein Vorkommen von Fledermäusen in den Hohlräumen hinter den Fassadenplatten kann jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

5.2.2 Avifauna

Daten zu Vogelarten im Bereich des Vorhabens und im näheren Umfeld liegen nicht vor.

Im Zuge der Ortsbegehung konnten weder im Innenbereich noch im Außenbereich Nester von Brutvögeln festgestellt werden. Das Gebäude ist in einem sehr guten, gepflegten Zustand. Der Innenbereich weist weder auf den einzelnen Etagen noch im Kellerbereich Risse oder Löcher auf, die einen Zugang nach außen ermöglichen. Die Oberlichter sind intakt, sodass auch hier kein Zugang zum Innenbereich vorhanden ist. Die auf dem Dach festgestellten Hohlräume weisen weder Nester noch Spuren von Kot oder Federn auf. Auch auf dem Flachdach konnten keine Hinweise auf Brutvögel festgestellt werden. Die Kotspuren auf den Fensterbänken und die Beobachtungen während der Ortsbegehung weisen darauf hin, dass das Gebäude lediglich als Ansitzwarte genutzt wird, sodass eine Betroffenheit von Brutvögeln durch den Rückbau als sehr gering eingeschätzt wird.

Bei der Ortsbegehung wurden ausschließlich ubiquitäre Vögel im Umfeld des Gebäudes festgestellt.

251536 / Marktstraße 34 Neustadt am Rübenberge

25.07.2025 / Rev_01



6 Ermittlung des weiteren Untersuchungsbedarfs und der Maßnahmen

Weiterer Untersuchungsbedarf besteht für Artengruppen, für die geeignete Habitatstrukturen festgestellt wurden und für die weitere Informationen wie die Identifizierung der Arten, Artzusammensetzung und Populationsgrößen benötigt werden.

Maßnahmen werden konzipiert, um das Auslösen von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG weitestgehend zu vermeiden.

6.1 Untersuchungsbedarf

Für das Vorhaben sind aufgrund des vorgefundenen sehr geringen Artvorkommens und der Habitatstrukturen keine weiteren Untersuchungen erforderlich.

6.2 Maßnahmen

Da ein Vorkommen von Fledermäusen in den Hohlräumen hinter den Fassadenplatten nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann, sollten die Bleche über den Fassadenplatten im Zeitraum von Ende August bis Mitte Oktober abgenommen werden.



Abbildung 36: Bleche über den Fassadenplatten (gelber Pfeil).

Durch den Zeitraum kann ausgeschlossen werden, dass Wochenstuben und Winterquartiere betroffen sein könnten. Wenn die Bleche fehlen, sind die Hohlräume hinter den Fassadenplatten der Witterung ausgesetzt und die Eignung als Quartier für Fledermäuse wird weiter gemindert. Es wird empfohlen, die Bleche händisch abzunehmen und die Arbeiten durch eine Umweltfachliche Baubegleitung begleiten zu lassen. Sollten entgegen der Erwartungen Fledermäuse oder andere

251536 / Marktstraße 34 Neustadt am Rübenberge

25.07.2025 / Rev_01



gebäudebewohnende Arten (wie z. B. Haussperling) gefunden werden, sind die Arbeiten zu unterbrechen und die Untere Naturschutzbehörde der Region Hannover zu kontaktieren.

Es wird empfohlen, das aktuelle Gebäudemanagement bis zum Beginn des Rückbaus unverändert fortzusetzen, um das Gebäude im aktuellen Zustand zu erhalten und somit das Potenzial für geschützte Arten gering zu halten.

Die Maßnahmen sollten im Vorfeld mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde der Region Hannover abgestimmt werden.

7 Fazit

Die Sparkasse Hannover plant den Rückbau des Bestandsgebäudes im Innenstadtbereich der Stadt Neustadt am Rübenberge in der Region Hannover.

Das Bestandsgebäude ist in einem sehr guten, gepflegten Zustand und vollständig von versiegelten Flächen umgeben. Im Zuge der Ortsbegehung konnten keine Hinweise auf das Vorkommen geschützter Tier- und Pflanzenarten festgestellt werden. Die Hohlräume hinter den Fassadenplatten bieten möglicherweise Potenzial für Fledermäuse. Es wird daher empfohlen, die Bleche vor den Fassadenplatten unter Begleitung einer Umweltfachlichen Baubegleitung zu entfernen und das aktuelle Gebäudemanagement bis zum Beginn des Rückbaus unverändert fortzuführen.

Bei Durchführung der beschriebenen Maßnahmen steht artenschutzrechtlich aus gutachterlicher Sicht einem Rückbau des Gebäudes nichts entgegen.

Hannover, 25.07.2025


i. A. Dipl. Biol. Monika Schaaf

Fachgruppenleitung


i. A. Vanessa Thümler, M. Sc. Landschaftswissenschaften

Projektleitung

251536 / Marktstraße 34 Neustadt am Rübenberge

25.07.2025 / Rev_01



Literaturverzeichnis

- /1/ **BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (2019):** Kombinierte Vorkommen- und Verbreitungskarte der Pflanzen- und Tierarten der FFH-Richtlinie; Version 2.1, Stand: August 2019, Berichtsjahr: 2019.
- /2/ **EUROPÄISCHE UNION (1992):** Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen. Abrufbar unter: EUR-Lex - 31992L0043 - EN - EUR-Lex (europa.eu).
- /3/ **EUROPÄISCHE UNION (2009):** Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten. Abrufbar unter: EUR-Lex - 32009L0147 - EN - EUR-Lex (europa.eu).
- /4/ **NIEDERSÄCHSISCHER LANDESBETRIEB FÜR WASSERWIRTSCHAFT, KÜSTEN- UND NATURSCHUTZ (NLWKN) (2025):** Schutzgebiete NNatSchG. Abrufbar unter: <<https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten/?lang=de&topic=Natur&bgLayer=TopographieGrau&catalogNodes=&layers=Landschaftschutzgebiet&E=442636.86&N=5799274.52&zoom=12>>.
- /5/ **REGION HANNOVER (2021):** Regionales Raumordnungsprogramm von 2016 - 2021 inkl. 1. bis 3. Änderung für die Region Hannover. Abrufbar unter: < <https://www.hannover.de/Leben-in-der-Region-Hannover/Planen,-Bauen,-Wohnen/Raumordnung-Regionalentwicklung/Regionalplanung/RROP-2016/Unterlagen-zum-RROP-2016> >.



MITGLIED DER INGENIEURKAMMER NIEDERSACHSEN

**Öffentlich bestellter
Vermessungsingenieur**
Dipl.-Ing. Björn Ansoerge

Geschäftsstelle:
Windmühlenstraße 15
31535 Neustadt

Telefon: 05032 / 95 10-0
Fax: 05032 / 95 10-99
Email: info@vermessung-neustadt.de
Internet: www.vermessung-neustadt.de

Neustadt, den 19.08.2025

Geschäftsbuch-Nr.
19175.05

Gemarkung **Neustadt a. Rbge.**

Maßstab **ohne**

10

Hinweis: die angegebenen Höhen beziehen sich auf das Kataster der Stadt Neustadt (ABN), eine Überprüfung der vorgegebenen Höhen hat nicht stattgefunden. [Höhen in m üNN]
Anschlusshöhen 6160R14, 6160S02

6160R14
OKD = 40.66 m

$\frac{238}{2}$

6160S02
OKD = 40.62 m

X 40.62

Flur 6

X 40.73

$\frac{1}{3}$

Flur 8

$\frac{31}{12}$

X 40.58

Flur 9

$\frac{62}{7}$

X 40.71

Marktstraße

35

X 55.07

X 58.31

X 58.67

X 56.28

X 55.00

Entengang

34

