

Begründung
zur 2. beschleunigten Änderung
und Erweiterung
des Bebauungsplans Nr. 108G
mit örtlicher Bauvorschrift
der Stadt Neustadt a. Rbge.

Ausgearbeitet
Hannover, im August 2007

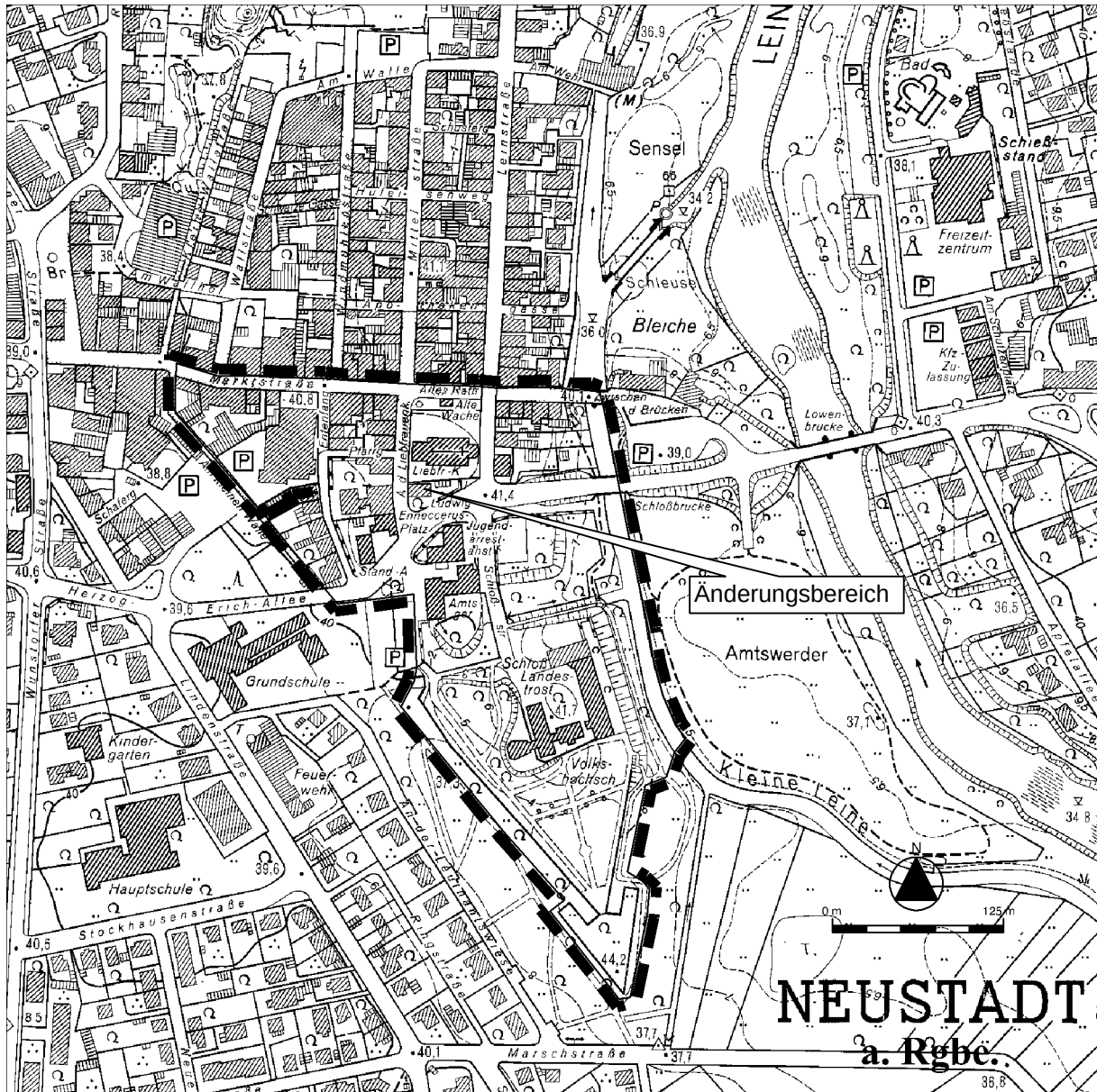
Susanne Vogel ■
■ Dipl.-Ing. Architektin
■ Bauleitplanung

Konkordiastr.14 A
30449 Hannover
Tel.: 0511-21 34 98 80
Fax: 0511-45 34 40

mail: vogel@eike-geffers.de

Einleitung

Der Bebauungsplan Nr. 108G ist am 16.06.1976 in Kraft getreten. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 108G umfasst Flächen im Zentrum der Ortschaft Neustadt a. Rbge. (Kernstadt) (vgl. den folgenden Kartenausschnitt).



Ausschnitt aus der Deutschen Grundkarte
■■■■■ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des
Bebauungsplans Nr. 108G

Allgemeines Ziel des Bebauungsplans Nr. 108G ist ein attraktives Zentrum der Kernstadt. Der räumliche Geltungsbereich ist dazu zum überwiegenden Teil als „Fläche für Gemeinbedarf“ mit unterschiedlicher Zweckbestimmung und als „Kerngebiet“ (MK) festgesetzt (vgl. den Planausschnitt auf Seite 8).

Anlass für die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 108G ist der Wunsch des Grundstückseigentümers, des ev.-luth. Kirchenkreises Neustadt a. Rbge., das Grundstück „An der Liebfrauenkirche 8“ (Flurstück 23/2) zu veräußern. Die bisherige Nutzung des Gebäudes durch die evangelische Kirche wird aufgegeben, eine neue Nutzung in dem

Gebäude plant die Kirche nicht. Das Gebäude mit dem Grundstück kann daher einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Auf dem Grundstück „An der Liebfrauenkirche 8“ steht das ehemalige Schulhaus, das auch unter der Bezeichnung „Storchenhaus“ bekannt ist. Das „Storchenhaus“ hat als eines der ältesten Gebäude Neustadts a. Rbge. eine besondere Bedeutung für das Ortsbild und die Denkmalpflege. Es handelt es sich um ein Baudenkmal gem. § 3 Abs. 2 und 3 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG).

Das Gebäude hat außerdem für die Neustädter Bevölkerung eine besondere Bedeutung, weil sich auf dem Gebäude ein Nistplatz des Weißstorchs befindet (vgl. unten Abschnitt 7).

Einer Nutzungsänderung, die mit dem Verkauf des Gebäudes zwangsläufig einhergehen würde, steht die bisherige Festsetzung „öffentliche Grünfläche“ für die Freiflächen des Flurstücks 23/2 entgegen. Die Fläche mit dem vorhandenen Gebäude, die im Bebauungsplan ebenfalls als „öffentliche Grünfläche“ festgesetzt war, wurde am 28.10.1975 von der Genehmigung durch den Regierungspräsidenten in Hannover ausgenommen. Für die planungsrechtliche Beurteilung einer neuen Nutzung des Gebäudes ist daher derzeit § 34 BauGB anzuwenden.

Eine Erhaltung des denkmalgeschützten „Storchenhauses“ ist jedoch langfristig nur gesichert, wenn sich dafür ein Käufer findet, der das Gebäude einer neuen Nutzung zuführt. Bei der bisherigen Festsetzung der Freiflächen als „öffentliche Grünfläche“ dürfte dies kaum möglich sein. Die Stadt hält daher die Änderung der bisherigen Festsetzung „öffentliche Grünfläche“ für erforderlich, um die Erhaltung des Gebäudes auch weiterhin zu gewährleisten. Das bisherige Ziel einer „öffentlichen Grünfläche“ wird daher aufgegeben.

Die 2. Änderung und Erweiterung wird im **„beschleunigten Verfahren“ gem. § 13a BauGB** aufgestellt. Das beschleunigte Verfahren kann angewendet werden für Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung, oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung. Das ist hier offensichtlich der Fall.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend. Das bedeutet u.a., dass von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 abgesehen wird. § 4c BauGB, der die Überwachung der erheblichen Auswirkungen regelt, ist nicht anzuwenden. Außerdem gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Vorschriften des § 13a Abs. 1 bis 3 gelten für die Änderung und Ergänzung eines Bebauungsplans entsprechend.

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

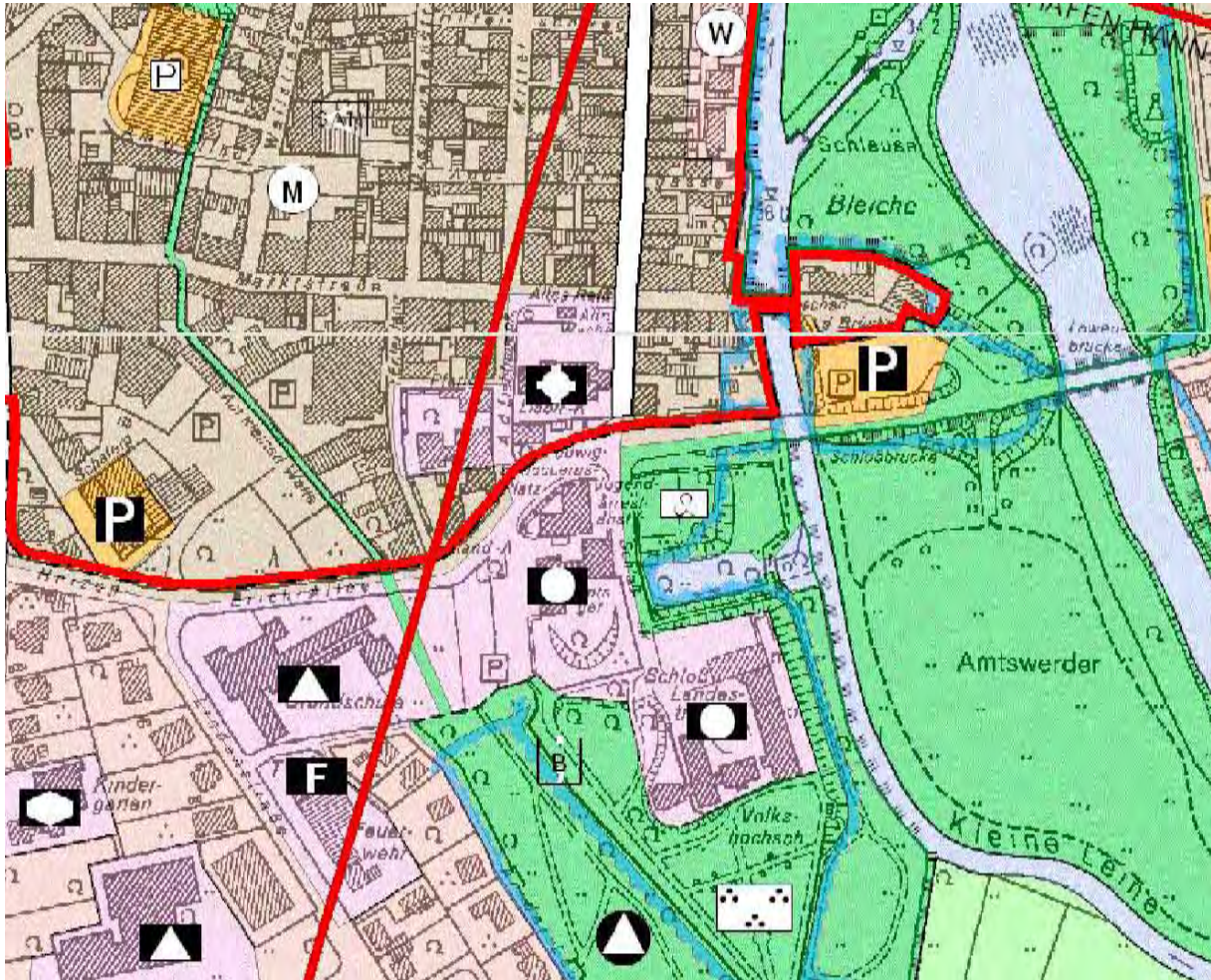
Der Änderungsbereich umfasst zunächst das Grundstück „An der Liebfrauenkirche 8“ (Flurstück 23/2, Flur 9, Gemarkung Neustadt a. Rbge. Außerdem wird am Nordrand ein 3 m breiter Streifen des Kirchengrundstücks einbezogen. Das entspricht der derzeitigen Grundstücksnutzung.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Flächen im Plangebiet sind im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. als „Fläche für Gemeinbedarf dargestellt (vgl. den folgenden Planausschnitt).

Die unmittelbar angrenzenden Flächen, die nicht einer Gemeinbedarfsnutzung unterliegen, sind im Flächennutzungsplan als „gemischte Baufläche“ dargestellt. Die geplante Nutzung

fügt sich damit in die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans ein. Aufgrund dieser Tatsache und aufgrund der geringen Größe des Plangebiets von rd. 560 m² ist die Abweichung des Bebauungsplans vom Flächennutzungsplan vom Begriff des „Entwickelns“ im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB gedeckt. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplans gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist nicht erforderlich.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge.,
Maßstab 1 : 4.000

3. Art der baulichen Nutzung

Das Grundstück „An der Liebfrauenkirche 8“ liegt im Zentrum der Kernstadt Neustadt a. Rbge. Die angrenzenden Flächen sind im Bebauungsplan Nr. 108G als „Kerngebiet“ (MK) und als „Fläche für Gemeinbedarf“ festgesetzt. Da im Änderungsbereich künftig die dem Gemeinbedarf dienende Nutzung entfällt, wird das Grundstück wie die östlich angrenzenden Flächen im Bebauungsplan Nr. 108G als „Kerngebiet“ (MK) festgesetzt.

4. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche werden so festgesetzt, dass das vorhandene Gebäude weiterhin zulässig ist.

5. Immissionsschutz

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche (§ 3 Abs. 1 und 2 BImSchG) vermieden werden. Das Grundstück „An der Liebfrauen-

kirche 8“ liegt im Einwirkungsbereich der stark befahrenen Herzog-Erich-Allee und der Schlossstraße.

Für den Änderungsbereich wurde daher im März 2007 ein schalltechnisches Gutachten durch das „Ingenieurbüro für angewandte Bauphysik“, Osnabrück, erstellt. Darin wurden an der Süd- und Ostfassade des Gebäudes Außenlärmpegel von max. 69 dB(A) tags und 61 dB(A) nachts ermittelt. Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ betragen für ein „Kerngebiet“ (MK) 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts.

Bei einer Bestandsüberplanung ist, wie auch in diesem Fall, die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte häufig nicht möglich. Unabhängig davon müssen insbesondere innerhalb der Gebäude die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sein. Aktiver Lärmschutz durch eine Lärmschutzwand oder einen Lärmschutzwall ist aufgrund der beengten Verhältnisse nicht möglich. Im übrigen hätte dies eine erhebliche Beeinträchtigung des Ortsbildes zur Folge.

Deshalb wird **"passiver Lärmschutz"** auf der Grundlage der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Abschnitt 5 "Schutz gegen Außenlärm; Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen" (Nds. MBl. Nr. 8/1991, S. 270 ff.) festgesetzt. In der schalltechnischen Untersuchung sind dazu detailliert die Lärmpegelbereiche ermittelt worden, in die die einzelnen Gebäudeseiten fallen. Vorhaben werden nur zugelassen, wenn sie die Anforderungen erfüllen, die in der DIN für die festgesetzten Lärmpegelbereiche vorgeschrieben sind. Durch die Festsetzung der Lärmpegelbereiche werden alle deutlich darauf hingewiesen, dass sie im Änderungsbereich mit erheblichem Verkehrslärm rechnen müssen und deshalb rechtzeitig an die notwendigen Schutzvorkehrungen denken sollten. Neben der Ausführung der Außenbauteile lässt sich auch durch die Grundrissgestaltung erheblicher Lärmschutz im Gebäude erreichen.

Aufgrund der Lärmbelastung ist ein ungestörter Schlaf bei geöffnetem Fenster nicht möglich. Deshalb werden in Schlafräumen und Kinderzimmern schallgedämmte Lüftungseinrichtungen erforderlich, die den Schallschutz der Außenbauteile nicht wesentlich verschlechtern. Das wird entsprechend festgesetzt.

Die westliche und die nördliche Gebäudeseite liegen im Lärmpegelbereich III. Das ist zur Klarstellung ebenfalls aufgeführt. Hier wird der erforderliche Lärmschutz im Gebäude jedoch bereits durch die Anforderungen, die sich aus der Energieeinsparverordnung (EnEV) ergeben, erfüllt. Gesonderte Festsetzungen sind daher nicht erforderlich.

Für die Freiflächen könnte ein optimaler Schutz, wie ihn die DIN 18005 vorsieht, nur durch eine sehr hohe Wand oder einen sehr hohen Wall erreicht werden (vgl. oben). Das ist zum einen aufgrund der beengten Verhältnisse nicht möglich, zum anderen ist es aus stadtgestalterischer Sicht auch nicht wünschenswert. Bei den Freiflächen ist daher mit einer Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte um bis zu 5 dB(A) zu rechnen.

6. Denkmalschutz

Wie bereits oben ausgeführt, handelt es sich bei dem „Storchenhaus“ um eines der ältesten Gebäude in Neustadt a. Rbge (vgl. die Fotos auf der folgenden Seite). Ursprünglich war es als Schulhaus errichtet worden. Es unterliegt als „Einzeldenkmal“ gem. § 3 Abs. 2 NDSchG dem Denkmalschutz. Außerdem steht es zusammen mit den Gebäuden „An der Liebfrauenkirche 4, 6, und 7“ sowie dem Gebäude „Ludwig-Enneccerus-Platz 1“ als Gruppe baulicher Anlagen (Ensembles) gem. § 3 Abs. 3 NDSchG unter Schutz.

Die Regelung des Denkmalschutzes werden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.



„Storchenhaus“, Ansicht von Südwesten



„Storchenhaus“, Ansicht von Nordosten

7. Örtliche Bauvorschrift

Einfriedungen nehmen entscheidenden Anteil am Gesamteindruck eines Ortsbildes. Aufgrund der geplanten Nutzungsänderung und der Verschiebung der Grundstücksgrenze ist zu erwarten, dass an der Nordseite des Grundstücks eine neue Einfriedung entsteht. Diese soll sich dem Charakter des Zentrums von Neustadt a. Rbge. anpassen und in Form und Material an das Vorhandene anschließen.

Für Hecken sind nur standortgerechte Laubgehölze zulässig. Dafür können Laubgehölze wie Hainbuche, Rotbuche, Weißdorn und Feldahorn verwendet werden.

Außerdem werden die ortstypischen rot bis rotbraunen Ziegelsteinmauern zugelassen.

Die Höhenbegrenzung verhindert, dass sich das denkmalgeschützte Gebäude völlig dem Blick des Betrachters entzieht. Die Ausnahme bilden und die Süd- und die Ostgrenze des Plangebiets, wo zur Abschirmung zu den stark befahrenen Straßen bereits eine höhere Ziegelsteinmauer errichtet wurde.

8. Eingriffsregelung

Wie bereits oben ausgeführt, gelten im beschleunigten Verfahren (in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1) Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Das bedeutet, dass für die Änderung der Festsetzung „öffentliche Grünfläche“ in „Kerngebiet“ die Eingriffsregelung nicht anzuwenden ist.

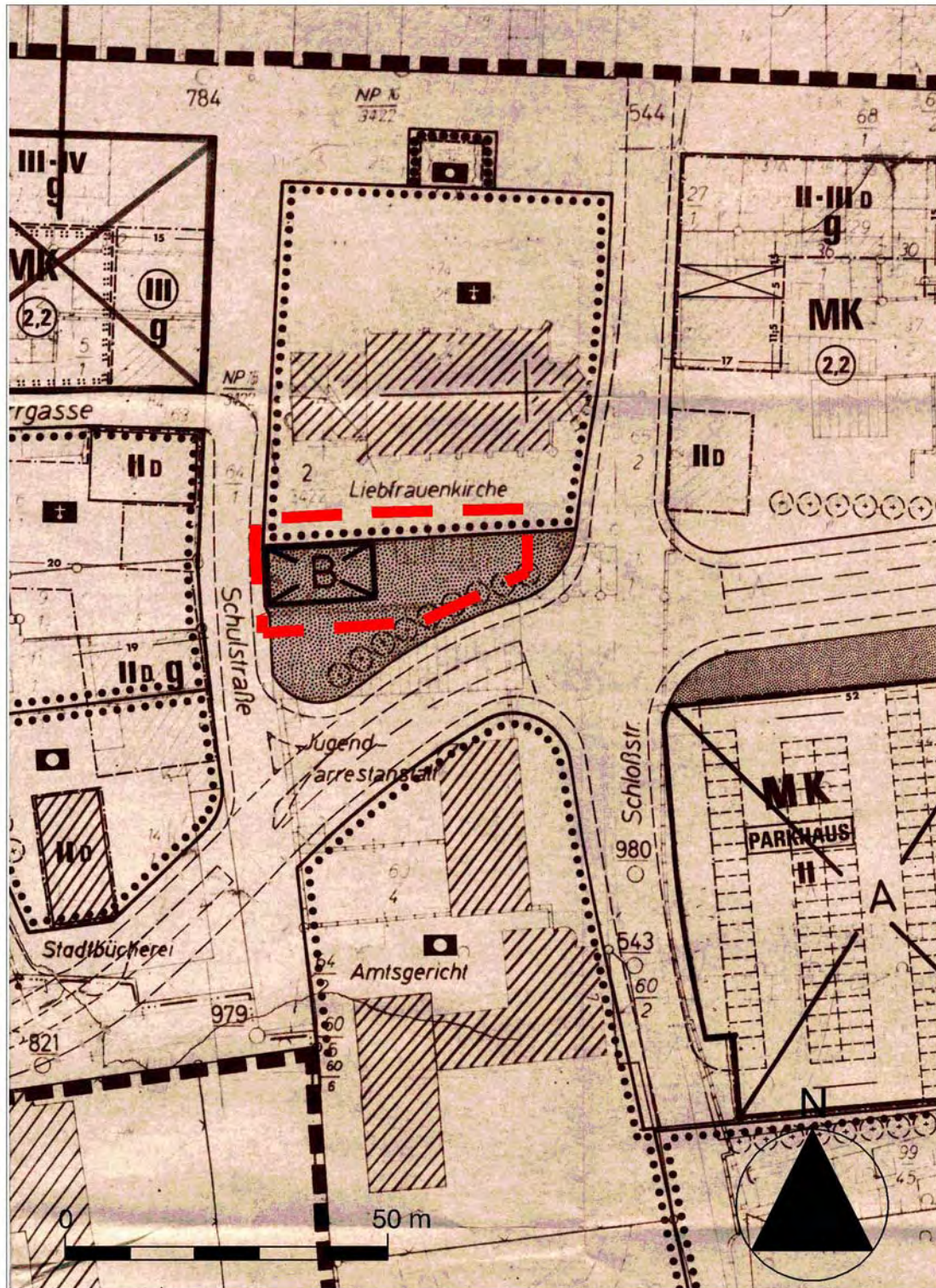
9. Artenschutz

Im Plangebiet gibt es auf dem Dach des Gebäudes einen Nistplatz des Weißstorches. Der **Weißstorch** (*Ciconia ciconia*) fällt als „europäische Vogelart“ unter die „besonders geschützten Arten“ gem. § 10 Abs. 2 Nr. 10 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Außerdem ist er in der „Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten“ (Bundesartenschutzverordnung – BArtSchV) als „streng geschützte Art“ gem. § 10 Abs. 2 Nr. 11 BNatSchG eingestuft.

Für die geschützten Arten gelten folgende **Verbote**:

- Gem. § 42 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ist es verboten, „wild lebenden Tieren **der besonders geschützten Arten** nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen, Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtstätten der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
- Gem. § 42 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ist es verboten, „wild lebende Tiere **der streng geschützten Arten** und der europäischen Vogelarten an ihren Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtstätten durch Aufsuchen, Fotografieren, Filmen oder ähnliche Handlungen zu stören“.

Diese Verbote betreffen die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 108G nicht unmittelbar. Sie sind jedoch bei der künftigen Nutzung des Gebäudes zu beachten. Da nicht nur die Tiere an sich, sondern auch ihre Niststätten unter Schutz stehen, ist eine Beseitigung des Storchennestes nicht zulässig.



Stadt Neustadt a. Rbge., Bebauungsplan Nr. 108G,
(Fassung vor der 2. beschleunigten Änderung und Erweiterung)



Planzeichenerklärung zum Bebauungsplan Nr. 108G

Verfahrensvermerke

Die 2. beschleunigte Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 108G „Innenstadt“ mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Dipl.-Ing. Susanne Vogel, Architektin, Hannover.

Hannover, im August 2007

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 08.11.2007 nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB die 2. beschleunigte Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 108G „Innenstadt“ mit örtlicher Bauvorschrift als Satzung (§ 10 BauGB) und die Begründung beschlossen.

Neustadt a. Rbge., den 11. Dez. 2007

Siegel

gez. Sternbeck

Der Bürgermeister

Beglaubigung

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung der **Begründung zur 2. beschleunigten Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 108G „Innenstadt“** der Stadt Neustadt a. Rbge. mit der Urschrift wird beglaubigt.

Neustadt a. Rbge., den _____

Der Bürgermeister