

**Stadt Neustadt a. Rbge., Bebauungsplan Nr. 147  
"Zwischen Landwehr und Danziger Straße",  
beschleunigte 1. Änderung, Stadtteil Kernstadt**

**Präambel und Ausfertigung**

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I. S. 3634) und auf Grund der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKoMVG) i.d.F. vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27. März 2019 (Nds. GVBl. S. 70), hat der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. den **Bebauungsplan Nr. 147 "Zwischen Landwehr und Danziger Straße", beschleunigte 1. Änderung, Stadtteil Kernstadt** bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und der Begründung, als Satzung beschlossen.

Neustadt a. Rbge., den 11.06.2019

gez. Sternbeck L.S.

Der Bürgermeister

**Rechtsgrundlagen**

Für den Bebauungsplan gelten außer den in der Präambel genannten Rechtsgrundlagen - die VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) - die VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLANUNG UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTES (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I. S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I. S. 1057).

**Planunterlage**

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab 1:500, Region Hannover  
Stadt Neustadt a. Rbge., Flur 23, Gemarkung Neustadt  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, Landesamt für Geoinformation und Landesentwicklung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover, 2017, Geschäftszeichen: **043-L4-84/2017**

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (auf dem Stand vom 23.02.2017). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Hannover, 24.05.2019

gez. Axel Kleinwächter L.S.

LGLN - Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
Regionaldirektion Hameln-Hannover  
Katasteramt Hannover  
Dorfstraße 19, 30519 Hannover

**Planverfasser**

Der Entwurf des Bebauungsplanes **Nr. 147 "Zwischen Landwehr und Danziger Straße", beschleunigte 1. Änderung, Stadtteil Kernstadt** mit Entwurfsbegründung wurde ausgearbeitet von:

**Stadtlandschaft**

Planungsgruppe für Architektur, Städtebau und Landschaftsplanung  
Lister Meile 21 - 30161 Hannover, Tel. (0511) 14391 - Fax. (0511) 15338  
Harald.Meyer@Stadtlandschaft.de

Hannover, 20.05.2019

gez. Harald Meyer

Dr.-Ing. Harald Meyer,  
Architekt + Stadtplaner

**Beschleunigtes Verfahren**

Diese Bebauungsplanänderung wird gemäß § 13a BauGB als "Bebauungsplan der Innenentwicklung" im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde verzichtet.

**Aufstellungsbeschluss**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am 28.05.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes **Nr. 147 "Zwischen Landwehr und Danziger Straße", beschleunigte 1. Änderung, Stadtteil Kernstadt** mit Begründung beschlossen, dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 08.06.2018 in der Hannoverschen Allgemeinen Zeitung - Leine-Zeitung - ortsüblich bekannt gemacht worden.

**Frühzeitige Unterrichtung und Öffentliche Auslegung**

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB, sowie Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 08.06.2019 ortsüblich in der Hannoverschen Allgemeinen Zeitung - Leine-Zeitung bekannt gemacht. Die frühzeitige Unterrichtung erfolgte vom 20.06.2018 bis einschließlich 04.07.2018. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 05.07.2018 bis einschl. 15.08.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt und wurden in dieser Zeit in das Internet gemäß § 4a Abs. 4 BauGB eingestellt. Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB sind gleichzeitig die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange eingeholt worden.

**Erneute öffentliche Auslegung**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am 18.02.2019 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes **Nr. 147 "Zwischen Landwehr und Danziger Straße", beschleunigte 1. Änderung, Stadtteil Kernstadt** und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 25.02.2019 ortsüblich in der Hannoverschen Allgemeinen Zeitung - Leine-Zeitung - bekannt gemacht. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 06.03.2019 bis einschließlich 20.03.2019 gemäß § 4a Abs.3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB sind gleichzeitig die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange eingeholt worden.

**Satzungsbeschluss**

Der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. hat nach Prüfung aller relevanten Stellungnahmen, die während des Verfahrens vorgebracht wurden, den Bebauungsplan **Nr. 147 "Zwischen Landwehr und Danziger Straße", beschleunigte 1. Änderung, Stadtteil Kernstadt** gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in seiner Sitzung am 09.05.2019 als Satzung beschlossen. Die Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB) hat an dieser Beschlussfassung teilgenommen.

Neustadt a. Rbge., den 11.06.2019

gez. Sternbeck L.S.

Der Bürgermeister

**Inkrafttreten**

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 13.06.2019 ortsüblich in der Hannoverschen Allgemeinen Zeitung - Leine-Zeitung - bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 13.06.2019 rechtsverbindlich geworden.

Neustadt a. Rbge., den 17.06.2019

gez. Meike Kull L.S.

Der Bürgermeister / im Auftrag

**Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften / Mängel in der Abwägung**

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Neustadt a. Rbge., den \_\_\_\_\_.20\_\_

Der Bürgermeister / im Auftrag

**Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung**

- Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 10,0 m (ab Höhenbezugspunkt (HP)). Der Höhenbezugspunkt ist relativ und wird mit +/- 0,00 auf der Höhe des fertig ausgebauten Parkplatzes in der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche vor dem Marktleingang angenommen.
- Es sind nur Satteldächer mit einer Neigung von 20° zulässig.
- Die Ausführung der Fahrgassen muss entweder in bituminöser Bauweise oder unter Verwendung von Pflastermaterial ohne Fase erfolgen.
- Stellplätze für Müll- und Wertstoffcontainer sowie Flüssiggasbehälter sind mit einer verwehungsicheren Einfriedung von mindestens 1,0 m Höhe zu versehen.
- Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Vorschriften der örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

**Textliche Festsetzungen**

**§ 1 Art der baulichen Nutzung**

Innerhalb des sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelmarkt“ (§ 11 BauNVO) ist nur ein Lebensmittel-Discounter mit einer Verkaufsfäche von max. 1.000 m² sowie zugehörige Nebenanlagen zulässig. Der von dem Lebensmittel-Discounter und seinen zugehörigen Nebenanlagen ausgehende Störgrad darf maximal dem Störgrad entsprechen, der in einem Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO zulässig wäre.

**§ 2 Maß der baulichen Nutzung**

Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 darf im sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelmarkt“ durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten auf eine maximale Grundflächenzahl von 0,84 überschritten werden. § 19 (4) Satz 4 BauNVO ist nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans.

**§ 3 Bauweise**

Im SO-Gebiet wird wegen der an der östlichen Grundstücksgrenze vorhandenen Grenzbauung abweichende Bauweise festgesetzt. Das Gebäude darf länger als 50 m sein, und an die östliche Grundstücksgrenze darf ohne Grenzabstand hergebaut werden. Die Trafostation muss zu der nördlichen Grundstücksgrenze einen Abstand von mindestens 0,5 m einhalten.

**§ 4 Lärmschutzmaßnahmen**

An der westlichen Grenze des Plangebietes sowie im Bereich der Anlieferung südlich und der Rückkühlung östlich des Marktgebäudes müssen zur Einhaltung der Beurteilungspegel durch Anlagengeräusche Schallschutzwände in folgenden Höhen errichtet werden: An der West grenze 2,0 m, im Bereich der Anlieferung 1,7 m und im Bereich der Rückkühlung 2,0 m (entsprechend der Größe des Gerätes - siehe Planzeichnung). Die Höhenangaben beziehen sich auf den in der Planzeichnung festgesetzten relativen Höhenbezugspunkt (HP) im Bereich des Parkplatzes unmittelbar vor dem Marktleingang. Die Lärmschutzwände müssen ein Schalldämmmaß von mindestens R<sub>v</sub>= 22 dB aufweisen.

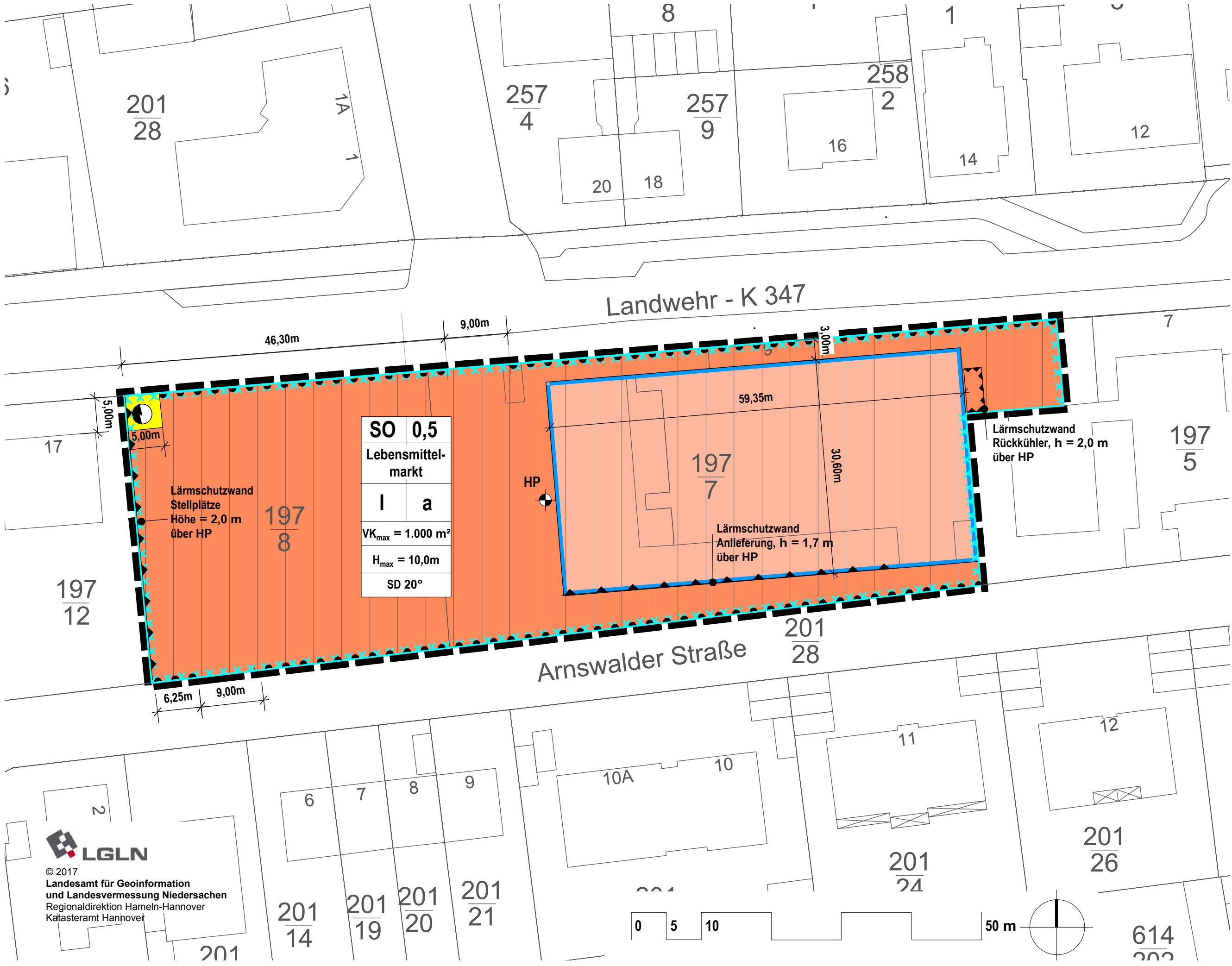
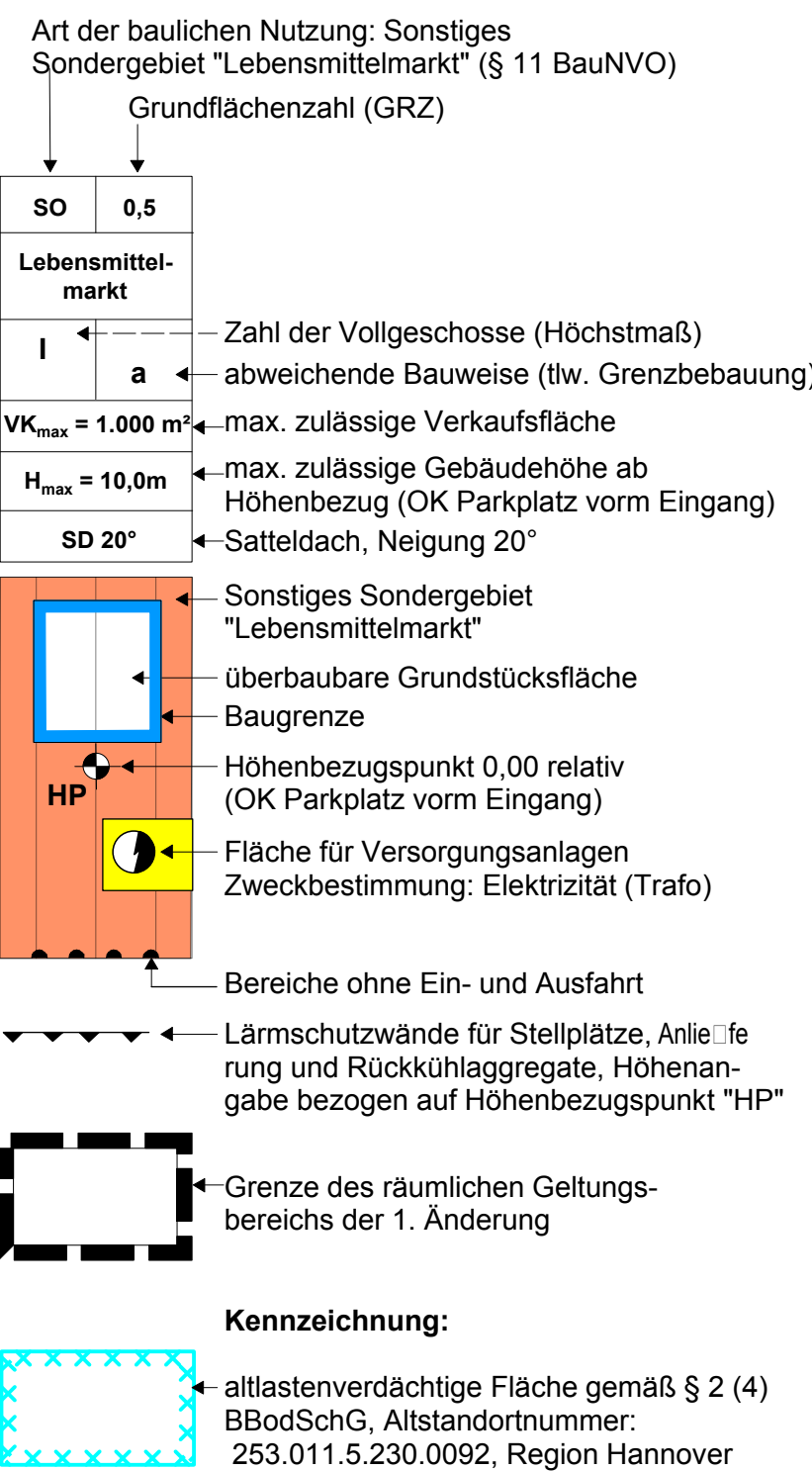
**§ 5 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen**

Im Plangebiet sind mindestens 3 hochstämmige Laubbäume gemäß Pflanzliste (s.u.) (Hochstamm, mind. 3x verpflanzt, Stammumfang mind. 12-14 cm; jeweils mind. 6 m² offene Baumscheibe; Pflanzgrube mind. 1,5 m tief bei mind. 12 m³ durchwurzelbarem Bodenraum) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gemäß der Pflanzliste zu ersetzen. Die Bäume sind spätestens in der Pflanzperiode zu pflanzen, die auf die bauliche Verlegung der Grundstückszufahrt von der Landwehr folgt. Die Bäume sind dauerhaft nach den Regelungen der ZTV-Baumpflege der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.), Ausgabe 2017 bzw. zukünftig nachfolgenden Ausgaben zu pflegen.

**Pflanzliste**

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gewöhnliche Esche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Prunus padus</i>	Echte Traubenkirsche
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde

**Planzeichen gemäß PlanZV**



**Rechtsgrundlagen**

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Neufassung der Bekanntmachung vom 10.11.2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch das „Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenhalts in der Stadt“ vom 12. Mai 2017, BGBl. I Nr. 25 S. 1057 ff.),

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungs-verordnung - BauNVO)** in der Fassung vom 23.10.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),

**Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I. S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509),

**Niedersächsische Bauordnung (NBauO) 2012** in der Fassung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S.46) sowie

**Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKoMVG)** vom 01. November 2011 in der Fassung vom 02.03.2017 (Nds. GVBl. S. 48).

**Hinweise**

- Bei Eingriffen in den Boden ist ggf. mit dem Anfall belasteter Böden zu rechnen, die entsprechend bereit zu stellen sind und erst nach einer Analyse gemäß LAGA M 20 abtransportiert werden dürfen. Außerdem ist bei ggf. notwendigen Grundwasserabsenkungen mit dem Anfall belasteten Wassers zu rechnen, dass erst nach einer Vorbehandlung in den Kanal eingeleitet werden darf.
- Die bei dem Umbau anfallenden Abfälle sind gemäß Kreislaufwirtschaftsgesetz ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen (Grundsätze und Pflichten der Abfallerzeuger, Abfallhierarchie, § 6 KrWG). Diesbezüglich wird insbesondere auf die §§ 6-9 des KrWG (u.a. Verwertungsgebot, Vermischungsverbot) hingewiesen.
- Im Zuge der Baumaßnahme können auch Abfälle anfallen, die gefährliche Stoffe enthalten (kurz: „gefährliche Abfälle“ oder auch: „Abfälle zur Beseitigung“). Diese Abfälle sind einer geeigneten, fachgerechten Entsorgung / Beseitigung zuzuführen. Sie sind der Niedersächsischen Gesellschaft zur Endablagerung von Sonderabfällen (NGS) anzudienen.
- Bei der Herrichtung der Außenanlagen sind die Vorgaben des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) zu beachten. Mutterböden und deren Verwertung unterliegen den Anforderungen des Baurechts.
- Sollten Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Leichenbrand, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen) gemacht werden, so sind diese gemäß § 14 (1) Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Neustadt a. Rbge. unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach §14 (2) NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. es sich für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- Sollte es bei diesem Bauvorhaben zum Einsatz von Kränen kommen, sind diese gesondert zur Prüfung und Bewertung beim Luftfahrtamt der Bundeswehr, Referat 1d, Flughafenstr. 1, 51147 Köln (E-Mail: LufABw1d@bundeswehr.org) einzureichen. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass es aufgrund der Nähe zum Flugplatz zu Einschränkungen in der Kranhöhe kommen kann.

**Stadt Neustadt a. Rbge., Bebauungsplan Nr. 147  
"Zwischen Landwehr und Danziger Straße",  
beschleunigte 1. Änderung, Stadtteil Kernstadt**

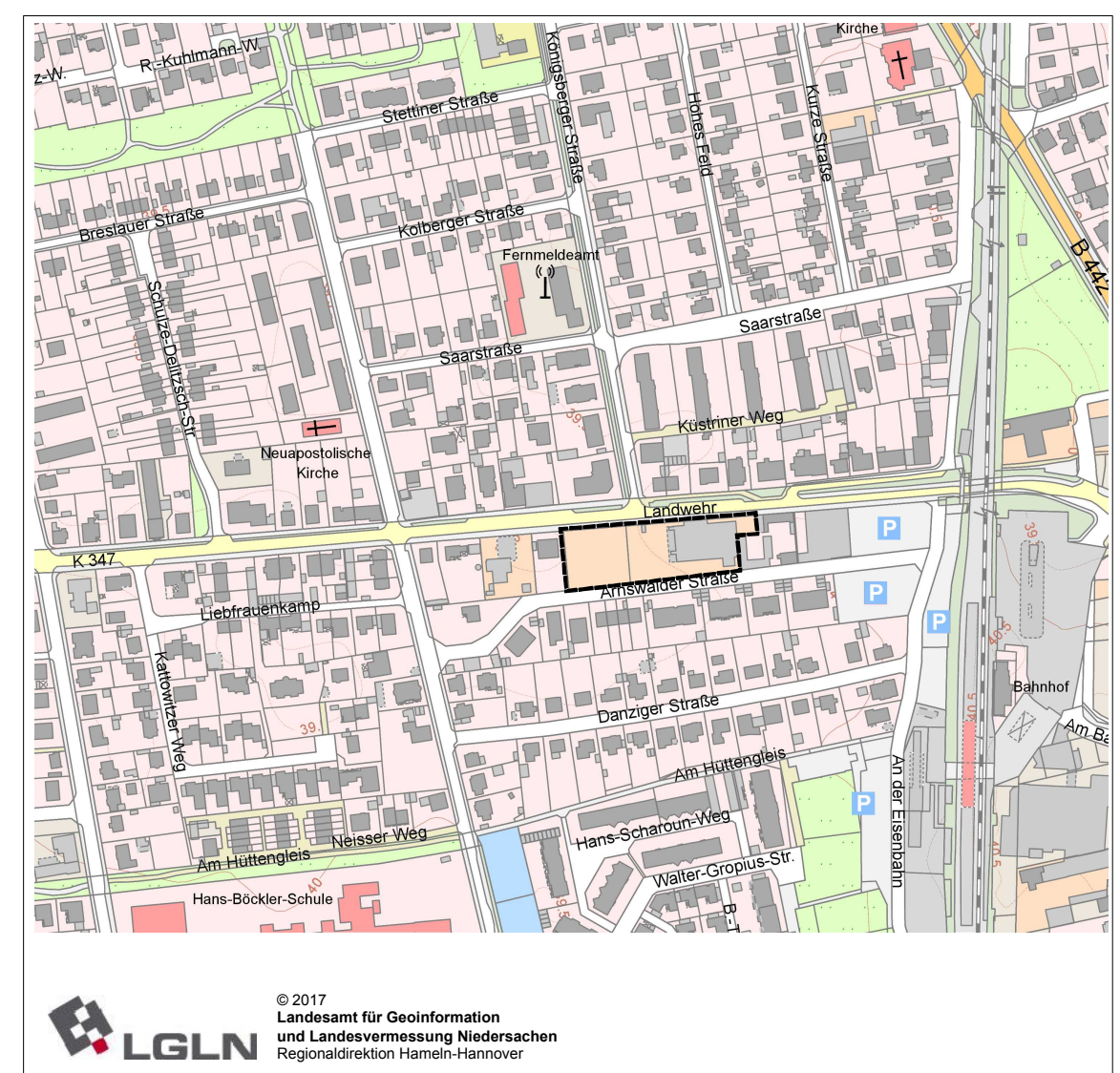


**Abschrift**

**Stadt Neustadt a. Rbge., Bebauungsplan Nr. 147  
"Zwischen Landwehr und Danziger Straße",  
beschleunigte 1. Änderung, Stadtteil Kernstadt**



**Abschrift**



Übersichtplan: Lage des Plangebiets  
Kartengrundlage: Stadt Neustadt a. Rbge., ohne Maßstab

Planverfasser: **Stadtlandschaft**

Planungsgruppe für Architektur, Städtebau und Landschaftsplanung  
Lister Meile 21 - 30161 Hannover  
Tel. (0511) 14391 Fax. (0511) 15338  
Harald.Meyer@Stadtlandschaft.de