

**Stadt Neustadt a. Rbge.**  
**Stadtteil Kernstadt - Region Hannover**

# **Beschleunigte 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 159 A1 „Nienburger Straße / Nordwest“**

## **Begründung**

Verf.-Stand:	§ 13a(2) i.V.m. §§ 3(2) + 4(2) BauGB	§ 10 BauGB
Begründung:	23.10.2014	03.02.2015
Plan:	23.10.2014	03.02.2015

Dipl.-Ing. (FH) M. Dralle  
Dipl.-Geogr. K. Völckers  
Fachliche Begleitung: Dr.-Ing. S. Strohmeier

**infraplan**

Gesellschaft für Infrastrukturplanung mbH, Südwall 32, 29221 Celle  
Telefon 0 51 41 / 9 91 69 - 30, Telefax 0 51 41 / 9 91 69 - 31

E-Mail: [info@infrap.de](mailto:info@infrap.de), Internet: [www.infrap.de](http://www.infrap.de)



## INHALT

<b>BEGRÜNDUNG .....</b>	<b>1</b>	
1	Erforderlichkeit der 3. Änderung.....1	
2	Verfahren .....	2
3	Flächennutzungsplan.....	2
3.1	Wirksamer Flächennutzungsplan.....	2
3.2	Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung.....	2
4	Städtebauliche Daten .....	2
5	Darstellung und Begründung der 3. Änderung.....	3
5.1	Art der baulichen Nutzung .....	3
5.2	Maß der baulichen Nutzung .....	3
5.3	Baugrenze .....	4
5.4	Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern .....	4
5.4.1	Sichtschutz gegen Lichtimmissionen .....	4
5.4.2	Unterbrechung der Bepflanzung .....	4
6	Auswirkungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes .....	5
6.1	Auswirkungen auf die Umwelt, Artenschutz.....	5
6.2	Sonstige Belange .....	6

### ANHANG 1

Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Neustadt a. Rbge.

### ANHANG 2

Pflanzenliste

# BEGRÜNDUNG

## 1 Erforderlichkeit der 3. Änderung

Der Bebauungsplan Nr. 159 A1 „Nienburger Straße / Nordwest“ ist seit dem 21.03.2002 rechtskräftig. Mit ihm wurden im Norden von Neustadt a. Rbge. westlich der Nienburger Straße (Bundesstraße B 442) allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete festgesetzt.

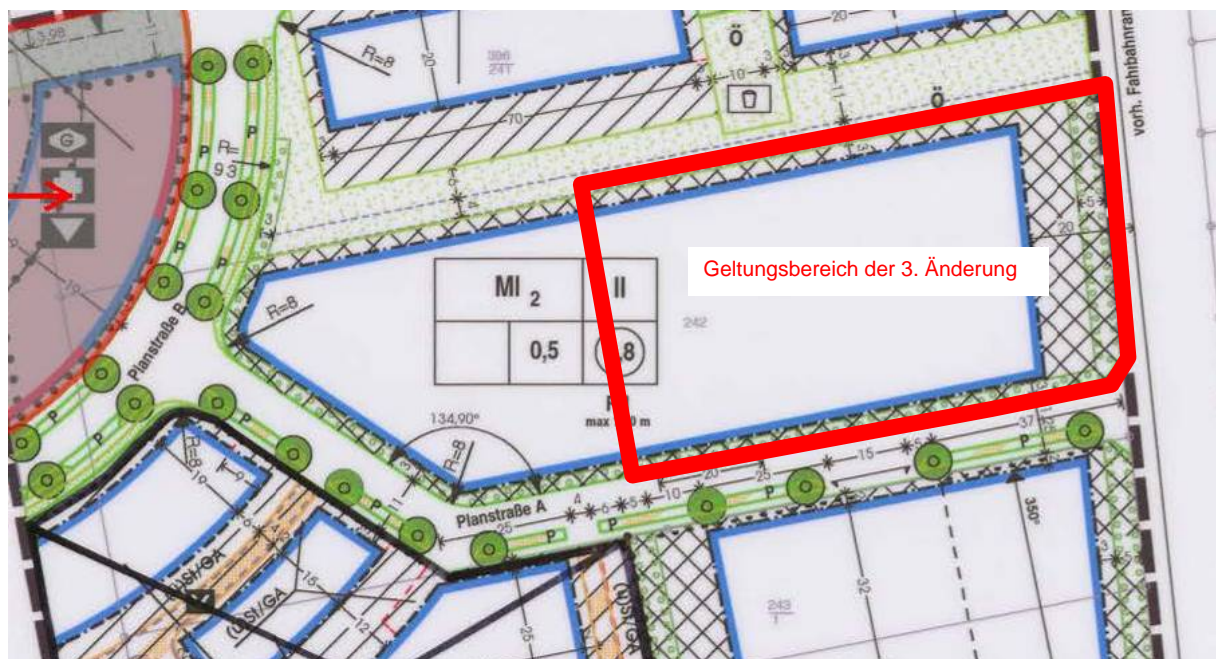
Für den Bebauungsplan wurden bereits zwei Änderungen durchgeführt.

Die 1. Änderung betrifft einen Teilbereich im Südwesten des rechtskräftigen Bebauungsplanes und wird von der beschleunigten 3. Änderung nicht berührt.

Mit der 2. vereinfachten Änderung wurden die örtlichen Bauvorschriften über die Dachgestaltung für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgehoben. Diese werden zukünftig über die „Gestaltungssatzung zu den Dacheindeckungen im Auenland“ geregelt.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 159 A1 „Nienburger Straße / Nordwest“ wird erforderlich, um für einen nördlich der Erika-Narjok-Straße ansässigen Verbrauchermarkt eine Erweiterung zu ermöglichen. Hierzu wird das Mischgebiet in ein sonstiges Sondergebiet geändert, eine max. zulässige Verkaufsflächenzahl aufgenommen und das Baufenster vergrößert.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Nahversorgungszentrums Auenland. Das städtebauliche Ziel war hier die zentralen Funktionen für die Siedlungserweiterung anzusiedeln. Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes wird der entstandene Versorgungsbereich des Auenlandes gestärkt und gefestigt.



Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 159 A1 „Nienburger Straße / Nordwest“ (Ausschnitt, unmaßstäblich)

Die 3. Änderung erfolgt für den Teil des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 159 A1 „Nienburger Straße / Nordwest“, in dem sich der Verbrauchermarkt befindet (s. Abb. oben). Die genaue Abgrenzung des Plangebietes der Änderung ist aus der Planzeichnung im Maßstab 1 : 1.000 ersichtlich.

## 2 Verfahren

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes dient der Entwicklung und Nachverdichtung bereits bestehender Bauflächen. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO liegt weit unter 20.000 m<sup>2</sup>. Daher wird dieser Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB als Maßnahme der Innenentwicklung geändert. Die Erstellung eines Umweltberichtes ist in diesem Zusammenhang nicht erforderlich. Zudem wird auf die frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB verzichtet.

## 3 Flächennutzungsplan

### 3.1 Wirksamer Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. stellt den Änderungsbereich als gemischte Baufläche dar (s. Anhang 1).

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 159 A1 wird mit der Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelmarkt“ von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abgewichen.

### 3.2 Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Da die vorliegende Bebauungsplan-Änderung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt wird, ist kein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig. Der Flächennutzungsplan kann vielmehr im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes berichtigt werden.

Für den Änderungsbereich des Bebauungsplanes wird entsprechend der geplanten Nutzung eine Sonderbaufläche dargestellt. Die Berichtigung ist dem Anhang zu entnehmen.

Damit werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes den Darstellungen des (berichtigten) Flächennutzungsplanes entsprechen.

## 4 Städtebauliche Daten

Geplante Nutzung des Geltungsbereiches:	3. BPÄ Nr. 159 A1 Fläche [m <sup>2</sup> ]
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nettobauland: sonstiges Sondergebiet (SO) „Lebensmittelmarkt“                             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,5 + Überschreitung = 80 % des Nettobaulands) <span style="float: right;">4.037</span></li> <li>○ nicht überbaubare Grundstücksfläche <span style="float: right;">1.009</span> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern <span style="float: right;">592</span></li> </ul> </li> </ul> </li> </ul>	5.046
<b>Summe:</b>	<b>5.046</b>

## 5 Darstellung und Begründung der 3. Änderung

Im Wesentlichen werden die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 159 A1 „Nienburger Straße / Nordwest“ übernommen: das Maß der baulichen Nutzung (die maximal zulässige Geschoss- und Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse sowie die max. zulässige Firsthöhe) und die Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie die Pflanzung von hochstämmigen Laubbäumen im Stellplatzbereich.

Änderungen erfolgen in der Form, dass das festgesetzte Mischgebiet in ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelmarkt“ geändert wird, die Überschreitung der Grundflächenzahl bis 0,8 zulässig ist und das Baufenster vergrößert wird.

Am nördlichen Rand des sonstigen Sondergebietes ist zudem eine immergrüne Hecke zu pflanzen. Die geplante Trafostation entfällt und die mögliche Zufahrt zum Plangebiet wird textlich festgesetzt.

Die örtliche Bauvorschrift über die Einfriedung von Stellplätzen für Müll- und Wertstoffcontainer sowie Flüssiggasbehälter wird aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 159 A1 übernommen.

Die vorliegende Begründung bezieht sich ausschließlich auf die Änderungen.

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der geplanten Erweiterung eines vorhandenen Lebensmittelmarktes innerhalb des Plangebietes wird das im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Mischgebiet in ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelmarkt“ geändert. Die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes (SO) wird notwendig, damit sich die Verkaufsfläche von zurzeit ca. 750 m<sup>2</sup> auf 1.000 m<sup>2</sup> erweitern kann. Die Verkaufsfläche wird entsprechend des konkreten Erweiterungsbedarfs auf max. 1.000 m<sup>2</sup> begrenzt.

Nach dem Gutachten zum kommunalen Einzelhandelskonzept für die Stadt Neustadt a. Rbge. aus dem März 2009 wird für Nahversorgungszentren im nahversorgungsrelevanten Kernsortiment gemäß RROP eine Verkaufsfläche bis max. 1.600 m<sup>2</sup> empfohlen. Die geplante Erweiterung entspricht somit dem kommunalen Einzelhandelskonzept.

### 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 wird aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Zudem ist eine Überschreitung von 50 % durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten gemäß § 19 (4) BauNVO zulässig, so dass das Plangebiet bis zu 75 % versiegelt werden kann.

Für die geplante Erweiterung eines vorhandenen Lebensmittelmarktes innerhalb des Plangebietes reicht die überbaubare Fläche nicht mehr aus. Die GRZ von 0,5 darf daher gemäß § 19 (4) BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten auf eine maximale Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Die Festsetzung entspricht damit der gem. § 17 BauNVO festgelegten Obergrenze für sonstige Sondergebiete. Das Plangebiet kann demnach aufgrund der vorliegenden Planung zu 80 % mit baulichen Anlagen überbaut werden.

## **5.3 Baugrenze**

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 159 A1 setzt zur angrenzenden Bundesstraße B 442 eine Baugrenze mit 20,0 m Abstand zum Fahrbahnrand fest. Hiermit wurde die gesetzlich geforderte Bauverbotszone im Bereich von Bundesstraßen außerhalb der förmlich festgesetzten Ortsdurchfahrten eingehalten.

Der Bebauungsplan Nr. 159 A1 ist seit 2002 rechtskräftig. Inzwischen wurde die Grenze der Ortsdurchfahrt verändert, so dass sich das Plangebiet jetzt innerhalb der förmlich festgesetzten Ortsdurchfahrt befindet. Daher wird die Bauverbotszone im Bereich der Bundesstraße entbehrlich. Das Baufenster wird mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes entsprechend vergrößert. Auf diese Weise wird das bereits vorhandene Gebäude vollständig in das Baufenster einbezogen und Erweiterungen werden flexibler möglich.

## **5.4 Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

### **5.4.1 Sichtschutz gegen Lichtimmissionen**

Um das nördlich angrenzende allgemeine Wohngebiet gegenüber Lichtimmissionen, die vom Scheinwerferlicht der Kfz ausgehen, zu schützen, ist zwischen Parkplatzfläche und Wohnbebauung eine immergrüne, mind. 1,50 m hohe Hecke zu pflanzen.

Zusätzlich können Lichtimmissionen durch Parkplatzleuchten oder Werbeanlagen entstehen.

Aufgrund des Abstands (22 m) zwischen dem Plangebiet und dem nächsten Baufeld innerhalb des nördlich angrenzenden allgemeinen Wohngebietes kann das Streulicht auf die gesetzlich geforderten Grenzwerte begrenzt werden.

Zur Einhaltung von Grenzwerten gem. BImSchG in Verbindung mit „Hinweise zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen“ sind daher keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

### **5.4.2 Unterbrechung der Bepflanzung**

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 159 A1 geplante Trafostation wurde auf dem jetzigen Flurstück 242/4 (Flur 2, Gemarkung Neustadt) errichtet. Daher kann die dafür vorgesehene Unterbrechung der festgesetzten Bepflanzung entfallen.

Die mögliche Unterbrechung der Bepflanzung bleibt dagegen für eine Zufahrt zum Plangebiet bestehen. Um eine höhere Flexibilität zu erhalten, wird diese nicht mehr zeichnerisch, sondern nur noch textlich definiert. Danach kann die Bepflanzung für eine Zufahrt von max. 20 m Breite zur Erika-Narjok-Straße unterbrochen werden.

## 6 Auswirkungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes

### 6.1 Auswirkungen auf die Umwelt, Artenschutz

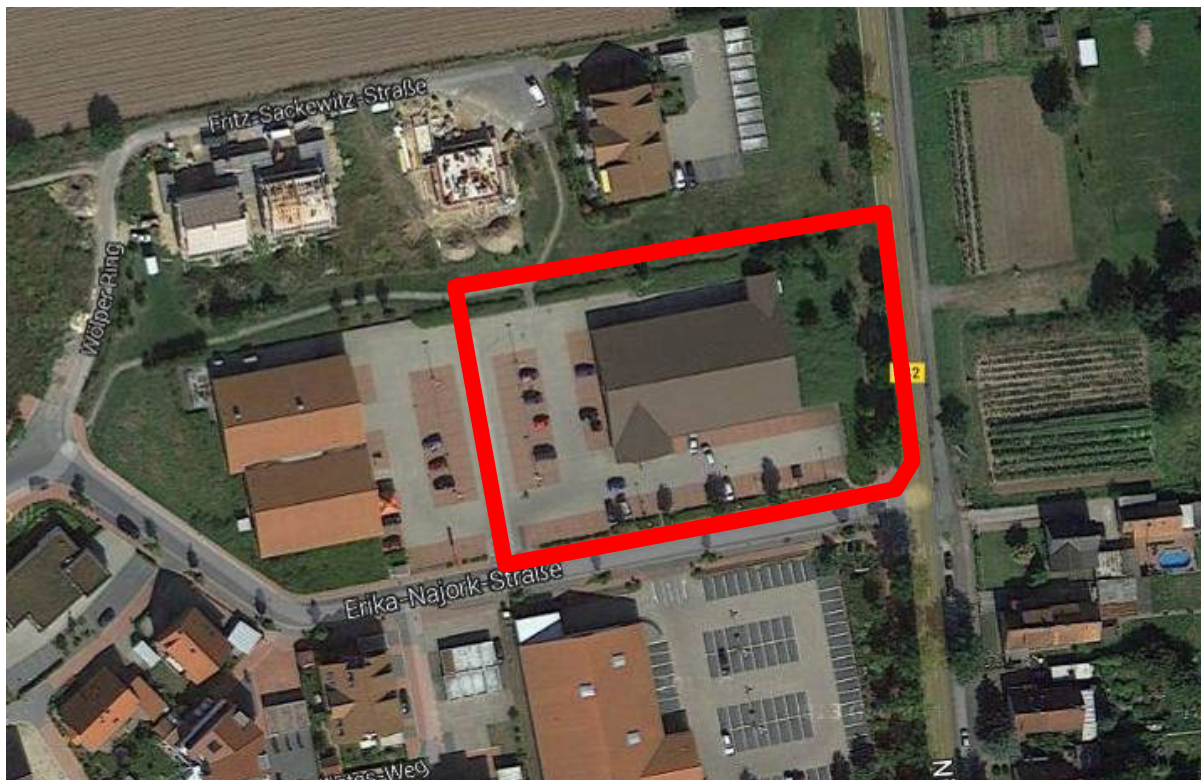
Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 159 A1 „Nienburger Straße / Nordwest“ werden Umweltbelange in dem Maß berührt, dass der Überbauungsgrad von 75 % auf 80 % erhöht und das Baufenster geringfügig vergrößert wird. Die festgesetzten Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern werden unverändert übernommen und im Nordwesten ergänzt.

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

Bei dem Geltungsbereich handelt es sich um ein bereits bebautes Einzelhandelsgrundstück mit zugehörigen Stellplätzen und entsprechend hoher Frequentierung durch Kunden- und Lieferverkehre. Der mögliche Überbauungsgrad erhöht sich nur geringfügig.

Aufgrund der innerörtlichen Lage des Plangebietes und der aktuellen Nutzung (Einzelhandel) kann ein Vorkommen geschützter oder gefährdeter Tier- und Pflanzenarten im Sinne der Naturschutzgesetzgebung ausgeschlossen werden. Im Bereich der Erweiterung des Baufensters befindet sich kein besonders schützenswerter Gehölzbestand.

Die Planung ist demnach mit dem Artenschutz vereinbar.



Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 159 A1 „Nienburger Straße / Nordwest“  
(Luftbild: Google-Maps)

## 6.2 Sonstige Belange

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes wird die Erweiterung eines Verbrauchermarktes ermöglicht. Eine grundsätzliche Änderung der Nutzung wird nicht vorbereitet.

Zusätzliche Immissionen durch erhöhte verkehrliche Belastungen sind durch die Erweiterung nicht zu erwarten. Die Anlieferzone wird auch zukünftig vollständig eingehaust sein, so dass nicht von erheblichen schalltechnischen Belastungen ausgegangen wird. Die Einhaltung der Grenzwerte ist im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Erhebliche negative Auswirkungen auf die Nachbarbebauung oder auf sonstige Belange können daher ausgeschlossen werden.

Im Gegenteil wird durch das zusätzliche Anpflanzen einer Hecke das nordwestlich angrenzende Wohngebiet vor Lichteinwirkungen der Kfz des bereits bestehenden Parkplatzes geschützt.

---

Der Bebauungsplan Nr. 159 A1 „Nienburger Straße / Nordwest“ beschleunigte 3. Änderung mit dieser Begründung dazu wurde ausgearbeitet durch die infraplan GmbH.

Celle, den 18.05.2015

gez. M. Dralle

.....

[Dipl.-Ing. M. Dralle]

---

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 159 A1 „Nienburger Straße / Nordwest“ beschleunigte 3. Änderung vom 19.12.2014 bis einschließlich zum 19.01.2015 öffentlich ausgelegen.

Diese Begründung wurde vom Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. in seiner Sitzung am 07.05.2015 als Begründung gem. § 9 (8) BauGB beschlossen.

Neustadt a. Rbge., 16.06.2015

gez. U. Sternbeck

.....

Stadt Neustadt a. Rbge.  
Der Bürgermeister

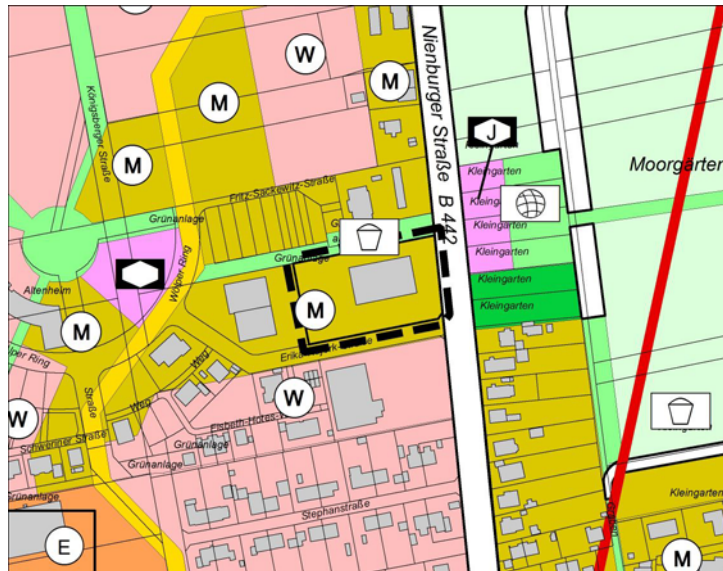


# ANHANG 1

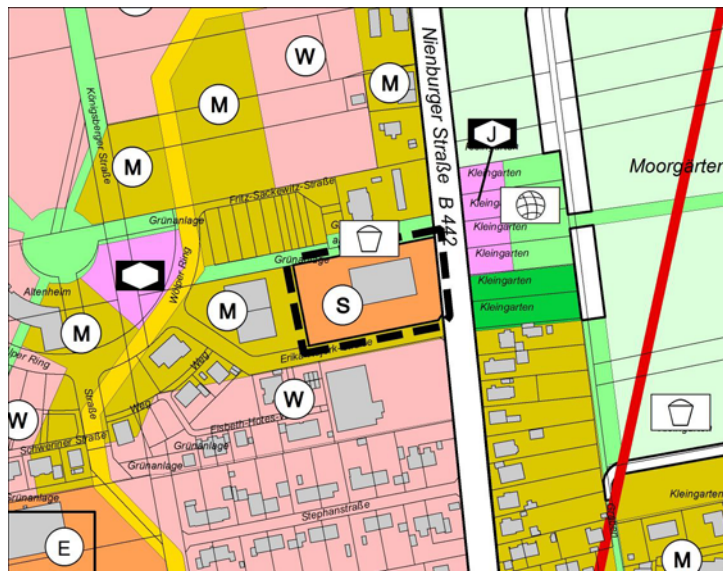
## Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Neustadt a. Rbge.

Aufgrund der beschleunigten 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 159 A1 „Nienburger Straße / Nordwest“ (beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB) wird die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte gemischte Baufläche in Sonderbaufläche geändert.

### Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (Maßstab 1 : 5.000)



### Berichtigung des Flächennutzungsplanes (Maßstab 1 : 5.000)



gez. U. Sternbeck

16.06.2015

.....  
Stadt Neustadt a. Rbge.  
Der Bürgermeister

.....  
Datum

# ANHANG 2

## Pflanzenliste

### Bäume:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Ainus glutinosa	Schwarz-Erle
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Malus silvestris	Wild-Apfel
Pinus sylvestris	Wald-Kiefer
Pyrus communis	Wild-Birne
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix alba	Silber-Weide
Salix fragilis	Bruch-Weide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus intermedia	Schw. Mehlbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus glabra	Berg-Ulme

### Sträucher:

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Cytisus scoparius	Besenginster
Euonymus europaeus	Gew. Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Hedera helix	Efeu
Hippophae rhamnoides	Sanddorn
Ilex aquifolium	Stechpalme
Lonicera periclymenum	Wald-Geißblatt
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Ribes rubrum agg.	Rote Johannisbeere
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Rubus fruticosus agg.	Brombeere
Rubus idaeus	Himbeere
Salix aurita	Ohr-Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Salix triandra	Mandel-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

### Als Bodendecker und niedrigwüchsige Gehölze sind folgende Arten zulässig:

Alpen-Johannisbeere	Ribes alpinum
Efeu	Hedera helix
Bodendeckerrosen	Rosa in Sorten
Besenheide	Calluna vulgaris