

# Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 162 „Mecklenhorster Straße / Hannoverische Straße“, Stadt Neustadt a. Rbge.

Kernstadt



## Inhaltsverzeichnis

<b>Inhaltsverzeichnis .....</b>	<b>2</b>
<b>1. Allgemeines.....</b>	<b>4</b>
1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes.....	4
1.2 Planverfahren .....	5
1.3 Anlass und Ziele des Bebauungsplanes .....	6
1.4 Größe des Plangebietes.....	6
<b>2 Rahmenbedingungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes .....</b>	<b>6</b>
2.1 Anpassung an die Raumordnung.....	6
2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	6
2.3 Landschaftsplan .....	7
2.4 Rechtskräftige Bebauungspläne .....	7
<b>3 Begründung der wesentlichen Festsetzungen.....</b>	<b>8</b>
3.1 Art der baulichen Nutzung .....	8
3.1.1 Mischgebiete (MI1 bis MI3).....	8
3.1.2 Einzelhandel.....	9
3.1.2.1 Neustädter Sortimentskonzept .....	9
3.1.2.2 Neustädter Standortkonzept .....	12
3.1.2.3 Zentrenrelevante Randsortimente.....	14
3.1.2.4 Unzulässige Nutzungen .....	14
3.1.2.4.1 Vergnügungsstätten .....	14
3.1.2.4.2 Bordelle und vergleichbare Einrichtungen .....	15
3.1.2.4.3 Gartenbaubetriebe .....	15
3.1.2.5 Werkstatt- bzw. produktionsgebundener Verkauf.....	15
3.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Geschossigkeit, Überbaubarkeit.....	16
3.3 Verkehrsflächen .....	16
3.4 Gestalterische Festsetzungen.....	17
3.5 Sonstige Festsetzungen .....	17
3.5.1 Grünfläche.....	17
3.5.2 Erhaltung von Bäumen .....	17
3.5.3 Denkmalschutz .....	17
<b>4 Grundsätzliche Belange.....</b>	<b>19</b>
4.1 Immissionsschutz: Lärm.....	19
4.2 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen.....	21
4.3 Ver- und Entsorgung.....	21
4.3.1 Versorgung mit elektrischer Energie .....	21
4.3.2 Erdgasversorgung .....	21
4.4 Wasserversorgung.....	21
4.4.1 Trinkwasser .....	21
4.4.2 Löschwasser .....	21
4.5 Abwasser- und Oberflächenwasserentsorgung, Grundwasser .....	21
4.5.1 Schmutzwasser .....	21
4.5.2 Niederschlagswasser .....	21

4.5.3 Grundwasser.....	22
4.6 Hochwasserschutz.....	22
4.7 Abfallentsorgung.....	24
4.8 Altablagerungen.....	24
4.9 Natur-, Arten- und Landschaftsschutz, Eingriffsregelung.....	24
<b>5 Flächenbilanz.....</b>	<b>26</b>
<b>6 Kosten für die Gemeinde.....</b>	<b>27</b>

**Anlagen 1 bis 5**

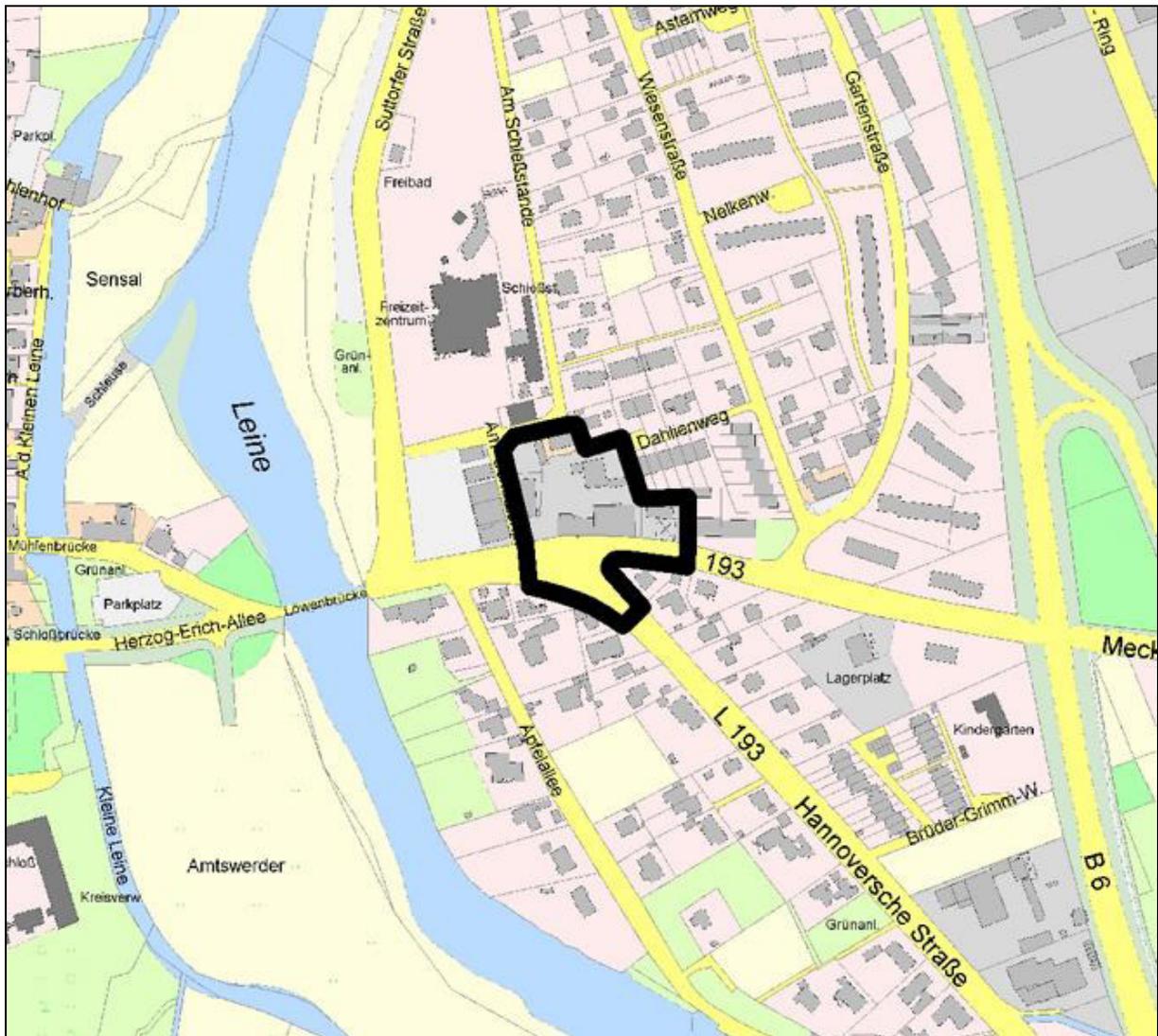
# TEIL A

## 1. Allgemeines

### 1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich in der Kernstadt östlich der Leine und westlich der Bundesstraße 6. Es liegt größtenteils nördlich der Mecklenhorster Straße. Die Mecklenhorster Straße selbst und die Hannoversche Straße sind ebenfalls in einem kleinen Bereich Bestandteil des Plangebietes.

**Abbildung 1: Lage des Plangebietes**



Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus der nachfolgenden Abbildung 2.

Abbildung 2: Abgrenzung des Geltungsbereiches



## 1.2 Planverfahren

Beim vorliegenden Bebauungsplan Nr. 162 handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB. Bebauungspläne der Innenentwicklung sind Pläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Da lediglich die zulässigen Nutzungen modifiziert werden, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Der Bebauungsplan hat weit weniger als 20.000 m<sup>2</sup> zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO, sodass gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB eine Vorprüfung des Einzelfalles nach der Anlage 2 zum BauGB, ob voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen entstehen, nicht erforderlich ist.

Ein Vorhaben, welches eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder dem NUVPG unterliegt, wird nicht begründet.

FFH-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiet sind nicht betroffen.

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 § 2 a 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. § 4 c BauGB, der die Überwachung der erheblichen Auswirkungen regelt, ist nicht anzuwenden. Außerdem gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

### **1.3 Anlass und Ziele des Bebauungsplanes**

Anlass für Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist die entstandene Möglichkeit der Realisierung einer neuen Nutzung an diesem verkehrstechnisch günstig gelegenen Standort. Weiterhin ist für diesen sowohl in der Nähe der Innenstadt als auch des Gewerbegebietes Ost gelegenen Bereich das Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept für die Stadt Neustadt a. Rbge. von Relevanz. Bestandteil dieses Konzeptes ist u.a. die Erfassung der für den zentralen Versorgungsbereich der Stadt relevanten Einzelhandelssortimente.

Ziel der Bauleitplanung ist eine effektive gemeindliche Steuerung der zukünftigen Einzelhandelsentwicklungen in Neustadt a. Rbge. und damit die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Um dies zu erreichen, wird in einer sog. Negativliste der Ausschluss von Einzelhandelsansiedlungen mit zentrenrelevanten Kernsortimenten festgesetzt. Damit sollen negative städtebauliche Auswirkungen auf die Innenstadt und die wohnortnahe Versorgung ausgeschlossen werden und sichergestellt werden, dass die Entwicklung an diesem Standort nicht zu Lasten der Innenstadt (= zentraler Versorgungsbereich) der Stadt Neustadt a. Rbge. geht. Ferner werden Festsetzungen über die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, Gartenbaubetrieben und Bordellen getroffen, um städtebaulich unerwünschte Effekte in diesem Bereich zu verhindern.

Weiterhin soll die standortgerechte Gestaltung der zukünftigen Nutzung unter Berücksichtigung der besonderen Situation des Hauptinnenstadtzugangs vor der Leinebrücke sowie die verkehrsplanerische Optimierung unter Berücksichtigung einer neuen Nutzung des Plangebietes erfolgen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen zu einer insgesamt besseren baulichen Ausnutzbarkeit des Planbereiches führen und so Anreize schaffen, die derzeit städtebaulich unbefriedigende Situation insbesondere auf dem Grundstück 168/33 (abgängige Gebäude) zu verbessern.

### **1.4 Größe des Plangebietes**

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 1 ha.

## **2 Rahmenbedingungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes**

### **2.1 Anpassung an die Raumordnung**

Gemäß Regionalem Raumordnungsprogramm 2005 (RROP 2005) ist die bestehende raum- und siedlungsstrukturelle Arbeitsteilung zu sichern bzw. zu verbessern. Dazu gehört insbesondere die Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten.

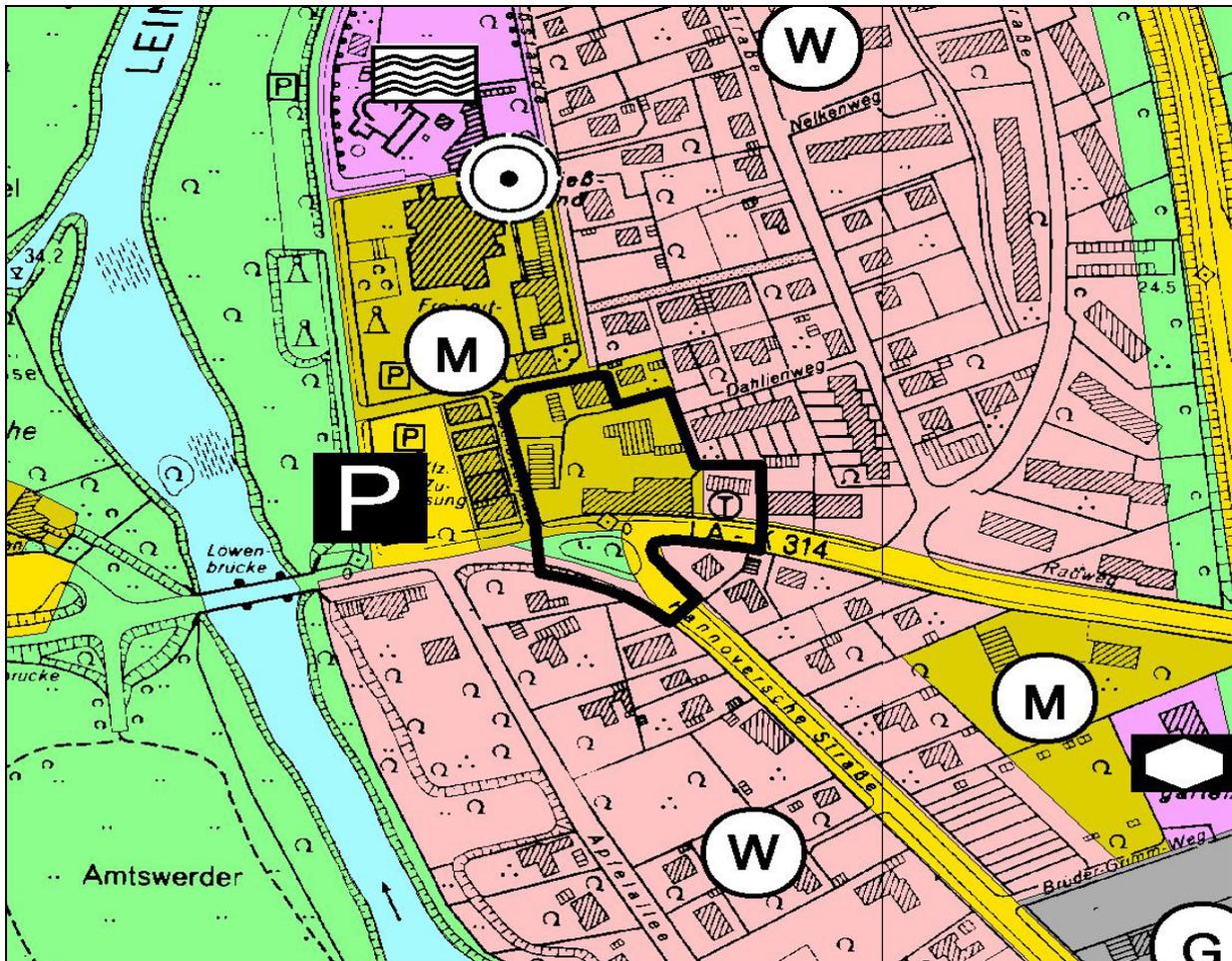
Die Bebauungsplanänderung wird aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. entwickelt. Dieser ist an die Ziele der Raumordnung angepasst. Ziele, die eine darüber hinausgehende Anpassung erfordern, bestehen für diesen Bebauungsplan nicht (vgl. Kap. 2.2 und 2.3).

### **2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Die Bebauungsplanänderung wird aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. entwickelt. Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan als „Wohnbauflä-

che“, „gemischte Baufläche“, „öffentliche Grünfläche“ und „Straßenverkehrsfläche“ dargestellt. Darüber hinaus befindet sich das Gebiet im Bauschutzbereich des Heeresflugplatzes Wunstorf (vgl. Abbildung 3).

**Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2000**



### **2.3 Landschaftsplan**

Die Aussagen des Landschaftsplanes als gutachterlicher Fachplan für den Flächennutzungsplan wurden beachtet.

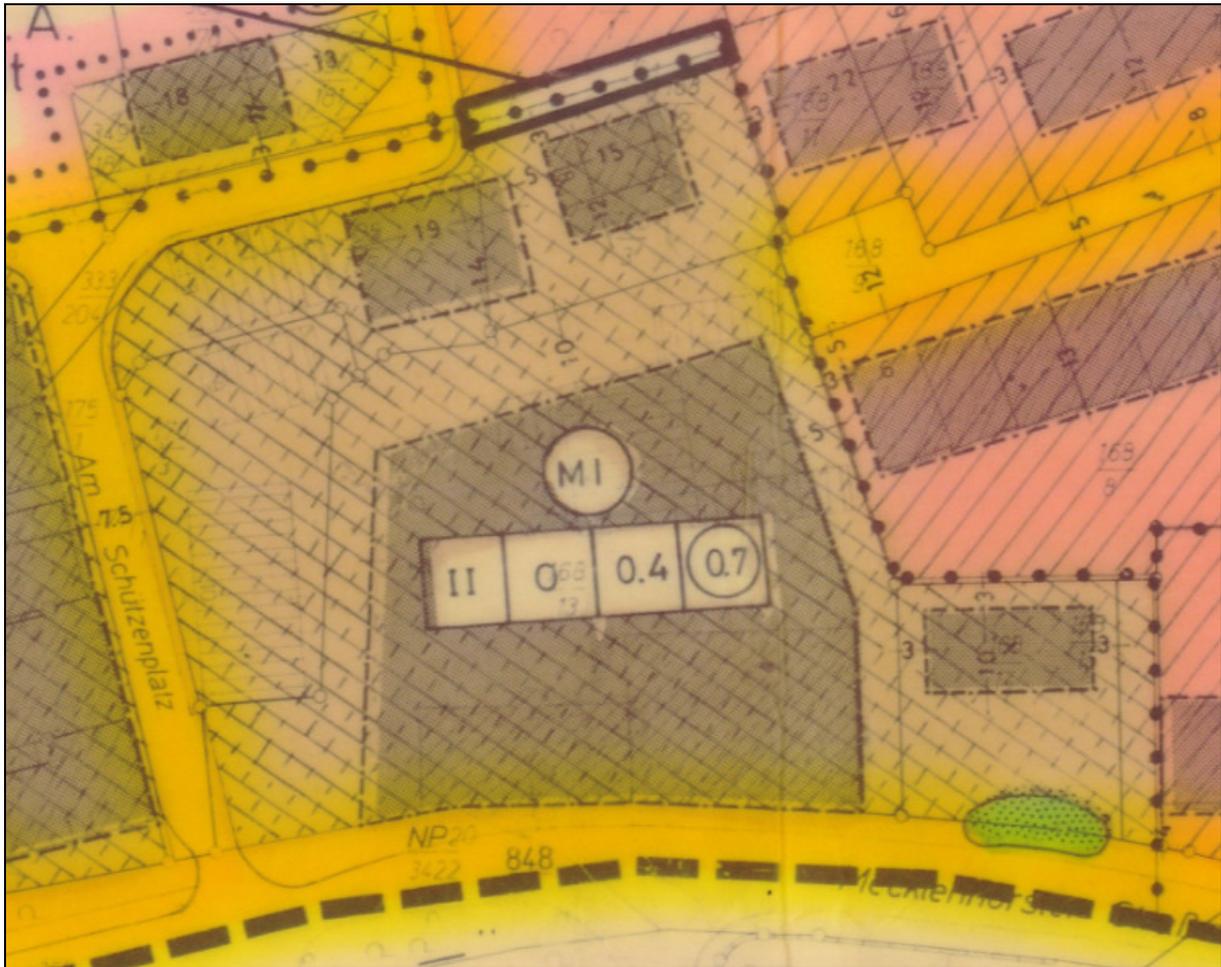
### **2.4 Rechtskräftige Bebauungspläne**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 162 „Mecklenhorster Straße / Hannoversche Straße“ umfasst teilweise das Plangebiet der Bebauungspläne Nr. 114 „Garten-/Wiesenstraße und 115 „Hannoversche Straße“. Für die überplanten Bereiche gelten mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 162 die Festsetzungen dieses neuen Bebauungsplanes.

Der Bebauungsplan Nr. 114 (vgl. Abbildung 4) setzt bisher im überplanten Areal ein Mischgebiet (MI) und im südlichen Bereich Verkehrsfläche fest. Zulässig ist ferner bislang eine zweigeschossige Bebauung (als Höchstgrenze) in einer offenen Bauweise mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,7. Im östlichen überplanten Plangebiet findet sich eine kleinere Grünfläche.

Der Bebauungsplan Nr. 115 setzt im überplanten Bereich „Verkehrsfläche“ fest.

**Abbildung 4: Auszug aus dem Bauungsplan Nr. 114 „Garten-/Wiesenstraße“**



### **3 Begründung der wesentlichen Festsetzungen**

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung ergeben sich aus den allgemeinen Zielen und Zwecken des Bauungsplans (vgl. Kap. 1.3).

##### **3.1.1 Mischgebiete (MI1 bis MI3)**

Die Festsetzung für die Art der baulichen Nutzung des nördlichen Bereiches wird aus dem bisherigen Bauungsplan Nr. 114 übernommen und ist aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. entwickelt. Für die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung wird das Plangebiet in die Teilgebiete MI1 bis MI3 gegliedert.

Mischgebiete dienen vorwiegend dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Angestrebt wird ein ausgewogenes Verhältnis hinsichtlich des Störungsgrades, der wechselseitigen Verträglichkeit und der Vielfalt der Wohn- und Gewerbenutzungen mit den Einschränkungen, die in den nachfolgenden Kapiteln beschrieben werden.

### **3.1.2 Einzelhandel**

Im Rahmen des Neustädter Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes wurden von der GMA (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH) Regelungen zur Steuerung des Einzelhandels in Neustadt a. Rbge. entwickelt, welche durch den Ratsbeschluss vom 18.06.2009 die Grundlage der kommunalen Planung für den Einzelhandel in Neustadt a. Rbge. darstellen. Insbesondere wurden Aussagen zum Sortimentskonzept sowie zur Zentren- und Standortstruktur erarbeitet. Versandhandel ist nicht Gegenstand dieses Konzeptes.

Als wesentliche Zielsetzungen der Neustädter Einzelhandelsentwicklung sind zu nennen:

- Sicherung der Versorgungsfunktion der Stadt Neustadt a. Rbge. als Mittelzentrum
  - Ausbau des Einzelhandelsangebotes
  - Schaffung von Investitionssicherheit
- Attraktivierung und Weiterentwicklung der Innenstadt
  - Stärkung der Innenstadt im Vergleich zum Gewerbegebiet Ost
  - Ausschluss von Ansiedlungen großflächiger Betriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb der Innenstadt
  - Schaffung von Investitionssicherheit
  - Identifikation von Potentialflächen
- Sicherung der wohnortnahen Versorgung
  - Schließung von Versorgungslücken durch Neuansiedlungen / Erweiterungen
  - Aufzeigen von Alternativen der Nahversorgung in den Stadtteilen
- zielgerichtete Steuerung der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in Neustadt a. Rbge.

Das Einzelhandelskonzept umfasst folgende Bausteine:

- Sortimentskonzept: Das sortimentsbezogene Leitbild (sog. „Neustädter Sortimentsliste“) dient als Grundlage für die Beurteilung von zukünftigen Ansiedlungsvorhaben.
- Standortkonzept: Im Rahmen des Standortkonzeptes erfolgt die Ermittlung einer Zentren- und Standortstruktur sowie die räumliche und funktionale Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche in Neustadt a. Rbge. im Sinne von § 1 Abs. 6 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB, § 9 Abs. 2a BauGB, § 34 Abs. 3 BauGB und § 11 Abs. 3 BauNVO.
- Auf dieser Basis wurden im Rahmen des Standortkonzeptes Grundsätze zur Einzelhandelsentwicklung für die Gesamtstadt, die Innenstadt und die Nahversorgung (Kernstadt, Stadtteile) formuliert.

Auf Grund der besonderen Bedingungen des Versandhandels (Onlinehandel, Internethandel) hat diese Handelsform einen sehr weiten Einzugsbereich und betrifft das Gebiet der Stadt Neustadt nicht ausschließlich. Versandhandel wird durch diesen Bebauungsplan daher nicht eingeschränkt.

#### **3.1.2.1 Neustädter Sortimentskonzept**

Ausgehend von der Analyse der aktuellen räumlichen Verteilung des Einzelhandels in Neustadt a. Rbge. sowie unter Berücksichtigung der städtebaulichen Bedeutung der Sortimentsbereiche wurde eine Sortimentsliste entwickelt. Es wurde definiert, welche Einzelhandels assortimente hinsichtlich des Angebotscharakters, der Attraktivität der Sortimente sowie der Betriebsstruktur im Wesentlichen dem zentralen Versorgungsbereich in Neustadt a. Rbge. zugeordnet werden können. Da sich auf das Vorhandensein dieser Sortimente und

deren Anziehungskraft auch das aus städtebaulicher Sicht wünschenswerte „Einkaufserlebnis“ bzw. eine zusätzliche Belebung der integrierten Lagen (u.a. durch Verbundkäufe) gründet, werden diese Sortimente als zentrenrelevant bezeichnet. Im Allgemeinen sind zentrenrelevante Sortimente Warengruppen, bei denen von einem besonderen „Gefährdungspotenzial“ für die gewachsenen Zentren auszugehen ist, sobald diese außerhalb der Zentren angeboten werden.

Als zentraler Versorgungsbereich wurde die Innenstadt Neustadts ermittelt, welche derzeit als Hauptzentrum von Neustadt a. Rbge. zur Versorgung der Bevölkerung des gesamten Stadtgebietes dient. Neben Einzelhandelsnutzungen aller Bedarfsbereiche (kurz-, mittel-, langfristiger Bedarf) sind hier weitere zentrentypische Nutzungen wie öffentliche und private Dienstleistungen, Gastgewerbe, Kirche etc. vorhanden. Eine parzellenscharfe Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs ist der als Anlage 3 zu dieser Begründung beigefügten Kurzfassung des Einzelhandelskonzeptes zu entnehmen.

Darüber hinaus sind Sortimente zu erwähnen, die vorwiegend der Nahversorgung der Bevölkerung dienen (v.a. Lebensmittel, Lebensmittelhandwerk, Drogeriewaren, Apotheke, Schnittblumen, Schreibwaren, Zeitschriften). Dabei handelt es sich um Angebote des kurzfristigen Bedarfs, die regelmäßig (täglich bzw. mehrmals in der Woche) nachgefragt werden. In Folge dessen sollten sich diese Angebote in räumlicher Nähe zu den Wohngebieten befinden; die Sortimente sind als nahversorgungsrelevant zu bezeichnen. Da diese Sortimente auch Zentrenrelevanz besitzen, wurden sie den zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet.

Das Angebot von nicht-zentrenrelevanten Sortimenten stellt nach Einschätzung der Gutachter hingegen auch an Standorten außerhalb der Zentren keine wesentliche Gefährdung für die zentralen Versorgungsbereiche dar; sie sind an solchen Standorten aus planerischer Sicht auf Grund ihres großen Platzbedarfs und der durch sie hervorgerufenen Verkehrsfrequenz unter Umständen sogar erwünscht.

Die nachfolgende Tabelle gibt die Einstufung der Sortimente in zentren- und nicht-zentrenrelevante Sortimente wieder. Die Sortimentsliste berücksichtigt dabei sowohl die aktuelle räumliche Verteilung des Einzelhandels in Neustadt a. Rbge. als auch die städtebauliche Bedeutung einzelner Sortimente. Die Sortimentsliste ist daher an die lokale Situation angepasst und somit ortsspezifisch. Die Liste der nicht-zentrenrelevanten Sortimente ist dabei nicht abschließend.

► **Sortimentsliste**

<b>zentrenrelevante Sortimente</b>	<b>nicht-zentrenrelevante Sortimente**</b>
<p><b><u>nahversorgungsrelevant</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Lebensmittelhandwerk und Tabakwaren, Getränke)</li> <li>▪ Reformwaren</li> <li>▪ Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika</li> <li>▪ Pharmazie, Sanitätswaren</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Tiere, Zooartikel, Tierpflegemittel, Tiernahrung</li> <li>▪ Elektrogroßgeräte, Herde, Öfen (weiße Ware*)</li> <li>▪ Büromaschinen (ohne Computer)</li> <li>▪ Möbel / Kücheneinrichtungen / Büromöbel</li> <li>▪ Matratzen</li> </ul>

<b>zentrenrelevante Sortimente</b>	<b>nicht-zentrenrelevante Sortimente**</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Schnittblumen</li> <li>▪ Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften, Briefmarken</li> </ul> <p><b><u>zentrenrelevant</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bücher, Spielwaren und Bastelartikel</li> <li>▪ Büroorganisationsmittel</li> <li>▪ Oberbekleidung, Wäsche, Kürschnerwaren, Wolle</li> <li>▪ Kurzwaren / Handarbeiten, Stoffe, sonstige Textilien</li> <li>▪ Schuhe, Lederbekleidung, Lederwaren, Modewaren inkl. Hüte, Accessoires und Schirme, Orthopädie</li> <li>▪ Sportartikel (inkl. Bekleidung, außer Sportgroßgeräte)</li> <li>▪ Fahrräder und –zubehör, Campingartikel</li> <li>▪ Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Bettwäsche, Bettwaren</li> <li>▪ Hausrat, Glas / Porzellan / Keramik, Kunstgewerbe, Geschenkartikel, Antiquitäten</li> <li>▪ Uhren, Schmuck, Silberwaren</li> <li>▪ Fotogeräte, Videokameras, Fotowaren u.ä.</li> <li>▪ Optische und feinmechanische Erzeugnisse</li> <li>▪ Musikalienhandel</li> <li>▪ Unterhaltungselektronik, Ton- und Bildträger</li> <li>▪ Elektrokleingeräte (weiße und braune Ware)*, Beleuchtungskörper, Elektroinstallationsbedarf, Computer, Geräte der Telekommunikation</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pflanzen und Zubehör, Pflege und Düngemittel</li> <li>▪ Baustoffe, Bauelemente, Installationsmaterial, Beschläge, Eisenwaren und Werkzeuge, Badeinrichtungen und -ausstattung, Sanitär / Fliesen, Rollläden, Gitter, Rollos, Markisen</li> <li>▪ Teppiche / Bodenbeläge, Farben, Lacke, Tapeten,</li> <li>▪ Malereibedarf</li> <li>▪ Holz, Bauelemente wie z. B. Fenster, Türen</li> <li>▪ Sportgroßgeräte</li> <li>▪ Brennstoffe / Mineralölerzeugnisse</li> <li>▪ Kfz und Fahrzeuge aller Art, Motorräder / Mopeds</li> <li>▪ Kfz-Zubehör, Motorradzubehör</li> <li>▪ Rasenmäher</li> <li>▪ Antennen / Satellitenanlagen</li> </ul>

\* Weiße Ware: z.B. Haus- und Küchengeräte; braune Ware: z. B. Radio-, TV-, Videogeräte

\*\* Die Auflistung für die nicht-zentrenrelevanten Sortimente ist nicht abschließend.

Quelle: EHK Stadt Neustadt a. Rbge. 2009

Bei der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel ist hinsichtlich einer möglichen Ansiedlung außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs grundsätzlich Abwägungsspielraum gegeben: Diese Warengruppe wird allgemein als nahversorgungs- bzw. zentrenrelevant eingestuft. Allerdings werden Nahrungs- und Genussmittel sowie Getränke üblicherweise in Betriebstypen angeboten, die hinsichtlich ihres Flächenbedarfs sowie sonstiger Standortanforderungen (u.a. verkehrliche Erreichbarkeit für den Kunden- und Lieferverkehr) häufig nur schwer in zentrale Versorgungsbereiche zu integrieren sind (z.B. Supermarkt, Lebensmitteldiscountmarkt, Getränkemarkt). Im Hinblick auf die Sicherstellung einer ausgewogenen und wohnortnahen Versorgungsstruktur innerhalb Neustadt a. Rbge. ist folglich die Zulassung von Neuansiedlungen außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs im Einzelfall zu prüfen; die Stadt Neustadt a. Rbge. hat dementsprechend in den letzten Jahren integrierte wohnortnahe Standorte (z.B. Auenland) entwickelt.

Die Ansiedlung von Betrieben mit der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel im Plangebiet würde den Grundsätzen zur Nahversorgung in der Kernstadt widersprechen. Der Rat der Stadt hat in diesem Zusammenhang explizit beschlossen, dass oberste Priorität die Verbesserung der Lebensmittelversorgung in der Innenstadt haben sollte.

Durch eine Neuansiedlung (bzw. Verlagerung eines bestehenden Anbieters) im Lebensmittelsegment in der Innenstadt kann die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung verbessert bzw. gesichert werden. Außerdem kann ein Lebensmittelanbieter als zusätzlicher Frequenzbringer für die Innenstadt wirken. Weiterhin wurde als Grundsatz beschlossen, dass die Modernisierung bestehender Vollsortimenter (ggf. Erweiterung) anzustreben ist.

Mehrere Lebensmittelvollsortimenter weisen qualitative Defizite auf (z. B. geringe Verkaufsfläche, kleiner Parkplatz). Vor dem Hintergrund einer Sicherung der bestehenden Betriebe und damit der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung ist eine Anpassung der Anbieter an moderne Markterfordernisse (z. B. durch Verkaufsflächenerweiterung) zu empfehlen.

Vor diesem Hintergrund sind vergleichbare Betriebe an den „sonstigen Standorten“ nur zu realisieren, wenn

- eine Ansiedlung in der Innenstadt auszuschließen ist,
- keine Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche hervorgerufen werden,
- der Standort integriert ist (d.h. wohnortnah).

Daher sollte die Realisierung von Lebensmittelanbietern im Plangebiet nachrangige Priorität genießen, da eine Ansiedlung die Entwicklungsmöglichkeiten der Innenstadt beschränken würde.

Die Analyse der Ist-Situation hat gezeigt, dass es in der Kernstadt insgesamt keine Unterausstattung im Lebensmittelsegment gibt. Unter qualitativen Gesichtspunkten sind Handlungspotenziale vorhanden, die sich zum einen auf die Versorgung der Innenstadt und zum anderen auf die Rahmenbedingungen der Vollsortimenter beziehen. Im Lebensmitteldiscountsegment ist Neustadt mit sechs Anbietern bereits aktuell - auch im Vergleich zu den Vollsortimentern - gut ausgestattet. Die Discounter verfügen zudem - im Gegensatz zu den Vollsortimentern - über zeitgemäße und moderne Standorte bzw. Flächen. Insgesamt soll dieses in Ansätzen bestehende Ungleichgewicht nicht weiter ausgebaut werden.

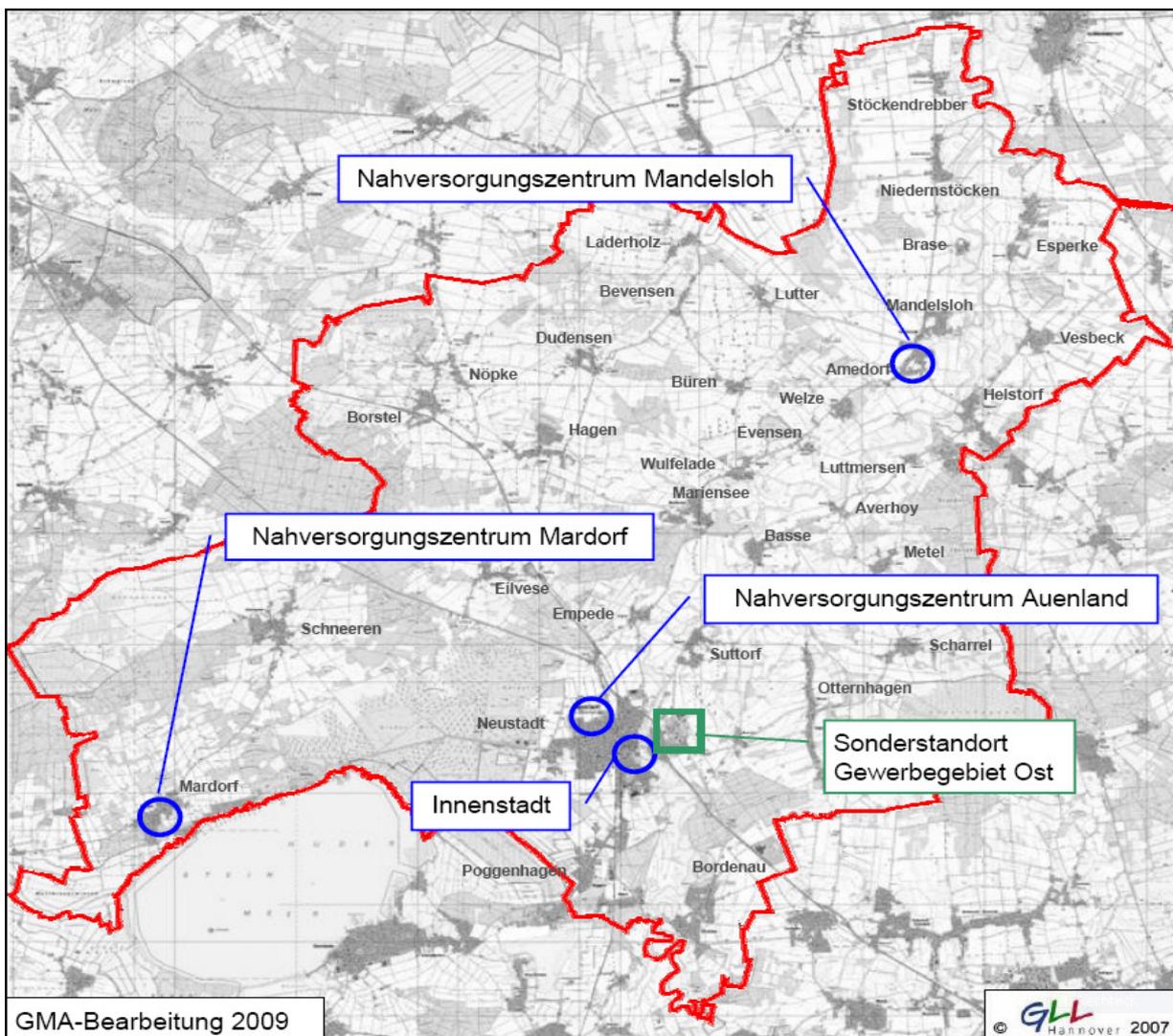
### **3.1.2.2 Neustädter Standortkonzept**

Das Standortkonzept dient als räumliche Grundlage für die Einzelhandelsentwicklung. Insbesondere liegt hier ein wesentliches Augenmerk auf der Bewertung von Ansiedlungsbe-

gehren großflächiger Einzelhandelsbetriebe, sowohl bei Ansiedlungen innerhalb Neustadt a. Rbge. als auch bei Planungen in den Nachbarkommunen. Im Rahmen des Standortkonzeptes erfolgt eine Einordnung der bestehenden Einkaufslagen Neustadts in eine Zentren- und Standortstruktur. Zentrale Versorgungsbereiche sind die Innenstadt und die Nahversorgungszentren. Ferner wurde das Gewerbegebiet Ost als Sonderstandort für großflächigen nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel festgelegt.

Die zentralen Versorgungsbereiche (Innenstadt, Nahversorgungszentren) sind als schutzwürdige Bereiche im Sinne des BauGB einzustufen. Die sonstigen Einzelhandelsstandorte sind als Solitärlagen bzw. als dezentrale Standorte (Sonderstandort für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel) einzustufen, die nicht die Kriterien eines zentralen Versorgungsbereiches erfüllen. Die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche erfolgte – in Abstimmung mit der Stadt Neustadt a. Rbge. und einem projektbegleitenden Arbeitskreis – anhand der örtlichen Gegebenheiten mittels einer Bestandsaufnahme der Erdgeschossnutzungen sowie intensiver Vor-Ort-Besichtigungen.

**Abbildung 5: Standortkonzept**



### **3.1.2.3 Zentrenrelevante Randsortimente**

Bei zulässigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten sollen branchentypische zentrenrelevante Randsortimente auf deutlich untergeordneter Verkaufsfläche ausnahmsweise zulässig sein.

Der Auflistung von Verkaufsflächengrößenklassen in der Neustädter Innenstadt in der Ergänzung zum Einzelhandelsgutachten der GMA kann entnommen werden, dass die Verkaufsflächen fast der Hälfte aller Betriebe in der Innenstadt kleiner 50m<sup>2</sup> sind, so dass diese Flächengröße als strukturprägend für die Innenstadt angesehen werden muss. Zwar umfassen diese Betriebe nur knapp 9% der Verkaufsfläche in der Innenstadt, aber dies verdeutlicht um so mehr den Schutzcharakter dieser Betriebe. Von daher lassen sich 50m<sup>2</sup> als Begrenzung zentrenrelevanter Sortimente in nicht großflächigen Betrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten aus den örtlichen Gegebenheiten in Neustadt ableiten und begründen.

Die Stadt geht dabei daher davon aus, dass eine deutlich untergeordnete Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente in der Regel 50m<sup>2</sup> nicht überschreiten kann. Bei kleineren Flächen können zentrenrelevante Randsortimente nicht mehr als 15% der genehmigten Geschossfläche ausmachen.

Insgesamt sind mit der vorgesehenen Festsetzung keine negativen städtebaulichen Beeinträchtigungen des zentralen Versorgungsbereichs der Stadt über den Status Quo hinaus zu erwarten. Daher empfiehlt auch die GMA in einer Ergänzung (vgl. Anlage 3) zu ihrem Einzelhandelsgutachten die oben beschriebene Beschränkung der zentrenrelevanten Randsortimente.

### **3.1.2.4 Unzulässige Nutzungen**

Es ist möglich, im Rahmen von Festsetzungen nach §1 Abs. 9 i.V.m. Abs. 5 BauNVO zu bestimmen, dass bestimmte Nutzungen, die nach den §§ 3, 5 bis 9 und 13 BauNVO allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind, nicht zulässig sind.

Voraussetzung dafür sind besondere städtebauliche Gründe.

#### **3.1.2.4.1 Vergnügungsstätten**

Vergnügungsstätten sind im städtebaulichen Sinn gewerbliche Nutzungen, die sich in unterschiedlicher Ausprägung unter Ansprache oder Ausnutzung des Sexual-, Spiel- und/oder Geselligkeitstriebes einer bestimmten gewinnbringenden "Freizeit"-Unterhaltung widmen. Bei der planungsrechtlichen Einordnung geht es darum, die Wohnbevölkerung und andere sensible Nutzungen vor den von Vergnügungsstätten ausgehenden nachteiligen Wirkungen zu schützen.

Die am häufigsten vorkommenden Arten von Vergnügungsstätten sind: Tanzlokale (Diskotheken), (Sex-) Kinos und Spielhallen der unterschiedlichsten Form.

Mit dem Ausschluss von Vergnügungsstätten soll die Schaffung qualitativ hochwertiger Mischgebietsnutzung im Bebauungsplan selbst und die Erhaltung der Wohnnutzung auf dem bisherigen Niveau in der näheren Umgebung erreicht werden. Es wird die Gefahr gesehen, dass es durch die Nutzung des Grundstückes durch Vergnügungsstätten zu einem sog. „Trading-down-Effekt“ auch der Umgebung kommen könnte. Vergnügungsstätten mit aufdringlicher bis aggressiver Werbung und zugeklebten Fenstern stellen hier ein fremdes Element dar und wirken störend.

In der Nähe dieses Bebauungsplanes befinden sich zudem mehrere schutzbedürftige Anlagen (Kindergarten) bzw. Freizeiteinrichtungen (Freibad und Freizeitzentrum Leinepark), die von Kindern und Jugendlichen genutzt werden. Die Beeinträchtigung dieser Anlagen durch Vergnügungsstätten soll verhindert werden. Vergnügungsstätten können ein nicht unerhebliches Gefährdungspotenzial für Jugendliche darstellen. Aus Gründen des Jugendschutzes ist daher die Zulassung von Vergnügungsstätten in diesem Bereich zu vermeiden.

Vergnügungsstätten sind in anderen Bereichen der Kernstadt (z.B. Innenstadt) möglich bzw. bereits realisiert.

#### **3.1.2.4.2 Bordelle und vergleichbare Einrichtungen**

Bordelle und vergleichbare Einrichtungen beinhalten ein großes Störpotential, da mit ihnen üblicherweise negative milieubedingte Auswirkungen einhergehen.

Vom Bundesverwaltungsgericht ist bislang nicht geklärt, ob Wohnungsprostitution oder Bordellbetriebe als Vergnügungsstätten einzuordnen sind. Da die Wohnnutzung bei beiden Formen nicht im Vordergrund steht, besteht über den gewerblichen Nutzungscharakter jedoch Einigkeit. Umstritten ist auch die Klassifizierung als "störendes" oder "nichtstörendes" Gewerbe.

Bordelle sind wegen Störung der Wohnnutzung sowohl u.a. in Mischgebieten unzulässig, unabhängig von der konkreten Belästigung. Dies folgt aus der prinzipiellen Unvereinbarkeit mit den dem planungsrechtlichen Begriff des Wohnens und den diesen Wohngebieten zugrunde liegenden städtebaulichen Ordnungszielen. Bordelle und vergleichbare Einrichtungen sind jedoch trotzdem explizit in diesem Bebauungsplan ausgeschlossen worden, um deutlich die Unverträglichkeit derartiger Nutzungen an diesem Standort zu unterstreichen.

#### **3.1.2.4.3 Gartenbaubetriebe**

„Gartenbaubetriebe sind Betriebe, die den Anbau von Obst und Gemüse, die Züchtung von Blumen und sonstigen Kulturpflanzen betreiben und deren Tätigkeit über den Gartenbau zum Eigenverbrauch hinausgeht“ (vgl. *H. C. Fickert*: Baunutzungsverordnung 1995).

Gartenbaubetriebe werden ausgeschlossen, um die insgesamt relativ geringe zur Verfügung stehende Fläche in möglichst effektiver Weise den vorrangig gewünschten Nutzungen (wie z.B. Wohnungs-, Geschäfts- und Büronutzungen, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungswesens) zukommen zu lassen und um städtebaulich unerwünschte Effekte (z.B. Belästigungen durch Gerüche und Stäube) in diesem Bereich zu verhindern.

#### **3.1.2.5 Werkstatt- bzw. produktionsgebundener Verkauf**

Ausnahmsweise können gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO Verkaufsflächen mit Zentrenrelevanz für Produktions- und Handwerksbetriebe zugelassen werden, sofern das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung am Standort (Grundstück) stammt.

Diese Ausnahme für Produktions- und Handwerksbetriebe soll für dieses relativ innenstadt-nahe Gebiet jedoch nicht gelten, sondern lediglich den Produktions- und Handwerksbetrieben im Gewerbegebiet Ost vorbehalten bleiben, um dieses Gebiet (Gewerbegebiet Ost) als Standort des produzierenden Gewerbes zu stärken, indem sie solchen Betrieben, die Waren aus eigener Produktion vor Ort absetzen wollen, eine wirtschaftliche Betriebsführung ermöglicht und sie nicht dazu zwingt, an anderer Stelle eine Verkaufsstelle einzurichten.

Nicht-innenstadtrelevanter Einzelhandel ist grundsätzlich möglich (vgl. Kap. 3.1.2.1).

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Geschossigkeit, Überbaubarkeit**

Das Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet wird durch die Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) sowie der zulässigen maximalen Geschossigkeit geregelt.

Die Stadt hält eine hohe Verdichtung an diesem exponierten Standort für gerechtfertigt und für städtebaulich sinnvoll und setzt daher abweichend von den Obergrenzen des bisherigen Bebauungsplanes Nr. 114 für die Grundstücke eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 1,2 fest. Für die Festsetzung der Bauweise wurde das Plangebiet in drei Teilgebiete (MI1 bis MI3) gegliedert. Für das MI1-Gebiet wird aus Gründen des Lärmschutzes eine abweichende Bauweise als Riegelbebauung mit zwingend zweigeschossiger und maximal dreigeschossiger Bauweise festgesetzt (vgl. Kap. 4.1). Lücken sind durch Raumabschlüsse (z.B. Mauern) zu schließen. Abweichungen können zugelassen werden, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass der gesetzliche Lärmschutz eingehalten wird. Für die Gebiete MI2 und MI3 ist – wie bisher – eine maximal zweigeschossige offene Bauweise zulässig. Die festgesetzte maximale Geschossigkeit ermöglicht mit der zulässigen Geschossflächenzahl hinreichend Flexibilität für das Gebäudemanagement im Plangebiet.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Eine Ordnung der Bebauung durch Festsetzung von Baulinien ist nicht notwendig, da städtebauliche Zielvorstellungen für bestimmte Raumwirkungen, die erreicht werden sollen, nicht bestehen.

### **3.3 Verkehrsflächen**

Die Verkehrserschließung für die Grundstücke im Plangebiet erfolgt schon heute über die „Mecklenhorster Straße“ und die Straße „Am Schützenplatz“. Diese Verkehrserschließung soll weiterhin bestehen bleiben.

Südlich des Mischgebietes sind die Straßenverkehrsflächen aus dem Bebauungsplan Nr. 115 übernommen worden.

Für den Knoten Mecklenhorster Straße/ Hannoversche Straße ist der Bau eines Kreisverkehrsplatzes angedacht. Im Rahmen einer verkehrstechnischen Stellungnahme wurde diese Maßnahme von dem Büro Dipl.-Ing. Ulfert Hinz gutachtlich bewertet. Aus Sicht des Gutachters bietet sich die Anlage eines Kreisverkehrsplatzes aus Gründen der überwiegend besseren Leistungsfähigkeit an. Darüber hinaus sprechen folgende Punkte für die Anlage eines Kreisverkehrsplatzes (vgl. Anlage 4):

- Der Verkehrsablauf eines Kreisverkehrsplatzes ist weniger komplex als bei einer Einmündung. Es kommen nur Rechtsein- und Rechtsabbiegevorgänge vor. Konfliktreiche Linksein- und Linksabbiegevorgänge finden nicht mehr statt.
- Zudem müssen alle Fahrzeuge sich dem Kreisverkehrsplatz in langsamer Geschwindigkeit nähern, da sie den Fahrzeugen im Kreisverkehr Vorfahrt gewähren müssen. Dadurch reduziert sich das Geschwindigkeitsniveau am Knoten erheblich.
- Es bleibt deswegen mehr Zeit um auf die Verkehrssituation zu reagieren, was die Anzahl von gefährlichen Situationen verringert. Passieren ggf. doch Unfälle, so verlaufen sie in der Regel glimpflicher und beschränken sich meist auf leichte Schäden.

- Fußgänger und Radfahrer können die Fahrbahn am Kreisverkehrsplatz leichter queren. Sie müssen durch die Mittelinseln nur jeweils eine Fahrbahn queren.
- Daraus ergibt sich für den Knoten als Kreisverkehrsplatz ein deutlicher Sicherheitsgewinn gegenüber der heutigen Situation.
- Schließlich signalisiert ein Kreisverkehrsplatz auch den Eingang zur Innenstadt Neustadts. Er ist damit sowohl ein städtebauliches Element als auch ein verkehrspsychologisches, das dem Kfz-Fahrer signalisiert von hier an langsamer und vorsichtiger zu fahren.

#### ► **Bushaltestelle Mecklenhorster Straße**

Westlich des Gebäudes Mecklenhorster Straße Nr. 3 und südlich des im Plangebiet vorhandenen Denkmals befindet sich eine Bushaltestelle. Diese müsste im Zuge der Realisierung des Kreisverkehrsplatzes aller Voraussicht nach verlegt werden. Mit der Region Hannover wurde abgestimmt, dass in diesem Fall eine Verlegung nach Osten in den Bereich Ecke Wiesenstraße/Mecklenhorster Straße erfolgen könnte.

### **3.4 Gestalterische Festsetzungen**

Durch gestalterische Festsetzungen werden besondere Anforderungen an die Gestaltung der geplanten Bebauung gestellt. Es soll üblicherweise erreicht werden, dass Gebäude im Plangebiet eine gestalterische Qualität bekommen, die sich harmonisch in das umgebende Ortsbild einfügt.

Da sich der Bestand hinsichtlich der Gestaltung bereits heute als ausgesprochen heterogen präsentiert, wird auf gestalterische Festsetzungen verzichtet.

### **3.5 Sonstige Festsetzungen**

#### **3.5.1 Grünfläche**

Im östlichen Bereich des Plangebietes wurde seinerzeit im Bebauungsplan Nr. 114 eine ca. 80m<sup>2</sup> große Grünfläche (ohne Zweckbestimmung) festgesetzt. In der Planbegründung ist dazu nichts weiter ausgeführt. Es ist anzunehmen, dass diese als Gestaltungsmerkmal für die sich dort befindende Tankstelle gedacht war. Diese Grünfläche ist jedoch in der Örtlichkeit nicht vorhanden; wurde vermutlich auch niemals realisiert und ist nach heutiger Einschätzung entbehrlich. Ökologisch hätte eine derart kleine Grünfläche im Zu- und Abfahrtsbereich einer Tankstelle auch keinen realistischen Nutzen. Aus diesem Grund wird auf eine erneute Festsetzung dieser Grünfläche verzichtet.

#### **3.5.2 Erhaltung von Bäumen**

Im Plangebiet befinden sich einige erhaltenswerte einheimische Laubbäume, die heute bereits durch die Baumschutzsatzung der Kernstadt geschützt sind. Um zu verdeutlichen, welche dieser Bäume als ganz besonders erhaltenswert angesehen werden, wurden diese kartiert und explizit im Bebauungsplan festgesetzt.

#### **3.5.3 Denkmalschutz**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich mit der „Scheune am Schützenplatz 10“ ein Baudenkmal im Sinne von §3 Abs. 2 NDSchG.

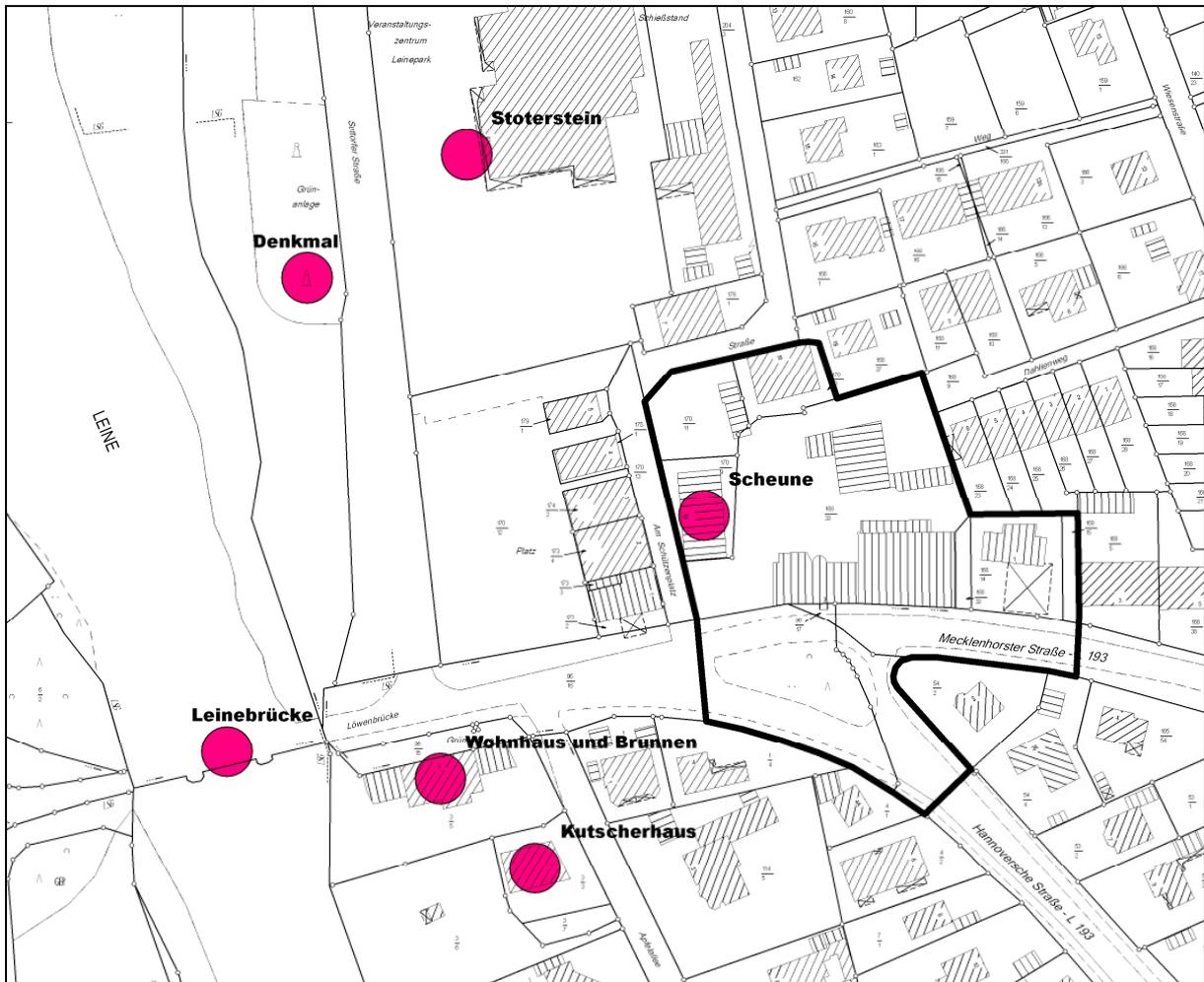
Darüber hinaus befinden sich in der näheren Umgebung des Plangebietes noch weitere Baudenkmale, die der Abbildung 6 zu entnehmen sind.

Aus denkmalrechtlichen Gründen wurde das Baufenster im westlichen Bereich des Teilgebietes MI1 eingeschränkt, um die Wirkung des Denkmals nicht zu beeinträchtigen. Östlich des Denkmals ist aus dem selben Grund im Nahbereich des Gebäudes (etwa 12m von der Grundstücksgrenze) die zulässige Anzahl der Vollgeschosse auf zwei beschränkt worden.

Im Plangebiet können aus den oben aufgeführten Gegebenheiten denkmalrechtliche Belange betroffen sein. Die Denkmalverträglichkeit von Baumaßnahmen sind in den denkmalrechtlichen Genehmigungsverfahren, die Bestandteil der Baugenehmigung sein werden, abschließend zu klären.

Die Belange des Denkmalschutzes, der Baukultur und der Stadtbildpflege bleiben durch diese Bebauungsplanänderung gewahrt.

**Abbildung 6: Baudenkmale**



► **Archäologische Denkmalpflege**

In dem Plangebiet ist mit dem Auftreten archäologischer Bodenfunde zu rechnen.

Die Genehmigung zu den Erdarbeiten wird gemäß § 13 NDSchG dem Träger der Maßnahme nur unter der Auflage erteilt, den Beginn der Erdarbeiten mindestens 2 Wochen vorher schriftlich anzuzeigen. Zusätzlich ist die mit den Erdarbeiten beauftragte Firma nach Auftragsvergabe bekannt zu geben. Diese o.g. Anzeige soll an die Stadt Neustadt a. Rbge. gerichtet werden, damit eine Beobachtung der Erdarbeiten stattfinden kann.

Die Anzeigepflicht bezieht sich auf Rodungsarbeiten, den Oberbodenabtrag und auf alle in den Unterboden reichende Erdarbeiten.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des NDSchG meldepflichtig und müssen den Denkmalschutzbehörden, insbesondere der Stadt Neustadt a. Rbge., unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Eine Unterlassung der Anzeige stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit einem Bußgeld geahndet werden. Auf die einschlägigen Bestimmungen des § 35 NDSchG wird deshalb ausdrücklich hingewiesen.

## **4 Grundsätzliche Belange**

### **4.1 Immissionsschutz: Lärm**

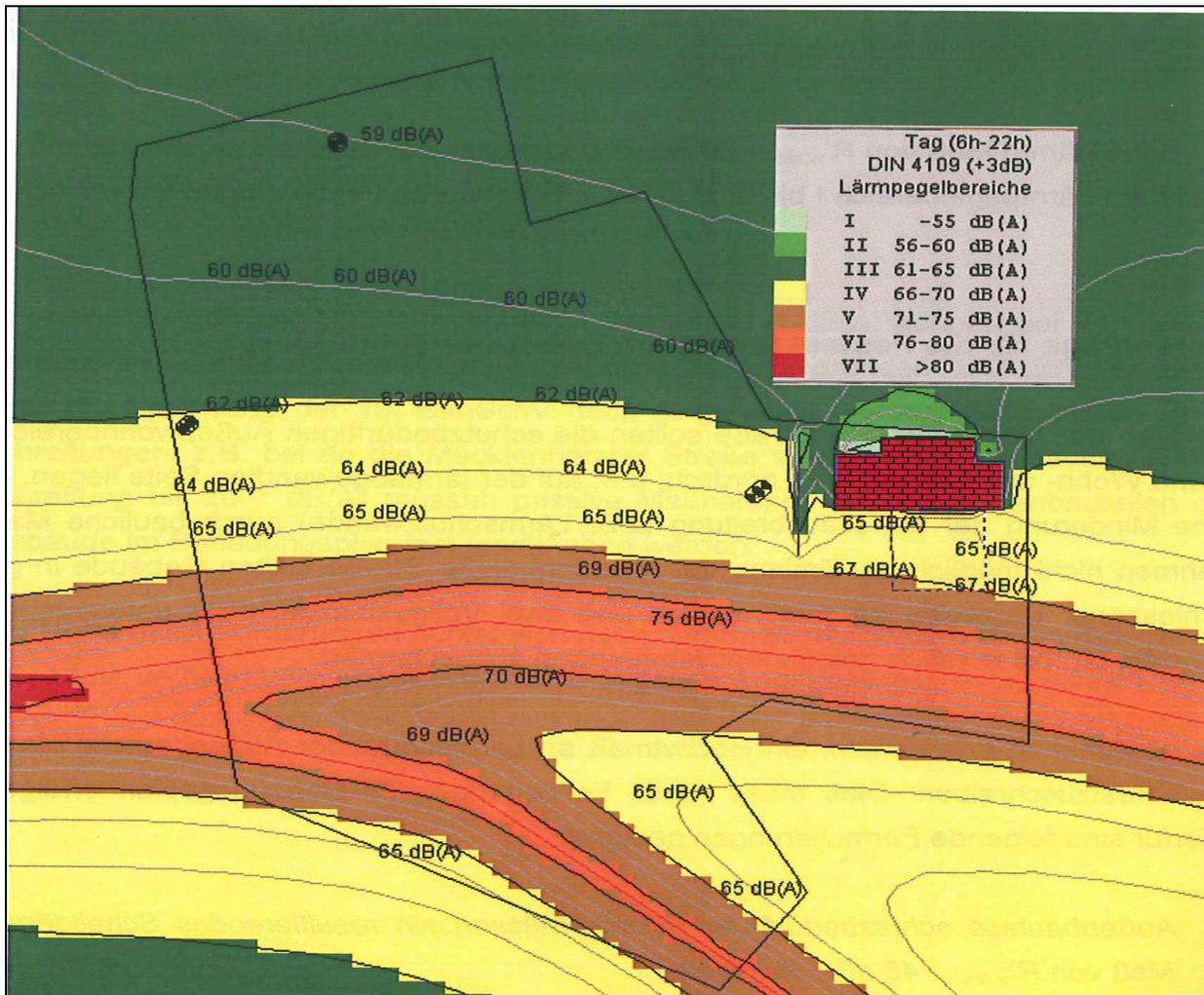
Im Rahmen des Änderungsverfahrens wurde die städtebauliche Eignung der Fläche im Hinblick auf die verkehrlichen Schallimmissionen im Allgemeinen und die Auswirkung einer Ausführung des Knotenpunktes der Mecklenhorster Straße/Hannoversche Straße als Kreisverkehr im Besonderen untersucht. Weiterhin wurden die Schallemissionen des östlich gelegenen Gewerbebetriebes und der nördlich des Plangebietes gelegenen Freizeitnutzungen (Freibad und Schießstand) geprüft. Die Stadt hatte mit der Durchführung der Untersuchungen das Ingenieurbüro für angewandte Bauphysik aus Osnabrück beauftragt.

Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass nördlich der Mecklenhorster Straße die schutzbedürftigen Außenwohnbereiche sowie Wohn- und Schlafräume nördlich, d.h. auf der lärmabgewandten Seite liegen sollten, da eine Minderung der Schallausbreitung (z.B. Lärmschutzwände) durch bauliche Maßnahmen nicht möglich ist. Entlang der Mecklenhorster Straße sollten Gebäude in geschlossener Bauweise errichtet werden und zwei Vollgeschosse nicht unterschritten werden, um die nördlich gelegenen Bebauungen abzusichern. Es ist weiterhin erforderlich, ein Höchstmaß an Lärmschutz der Außenbauteile planerisch festzuschreiben. Dies ist in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen worden.

Im den Geltungsbereich der festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen darzustellen, wurden die Isolinien des Lärmpegelbereiches III bis V in der Dachgeschosshöhe gemäß der nachfolgenden Abbildung aus dem Gutachten in den Bebauungsplan übernommen.

Das Plangebiet ist bereits heute im rechtswirksamen Bebauungsplan als Mischgebiet ausgewiesen. Es befindet sich an einem exponierten Standort innerhalb des westlichen Kernstadtbereiches. Eine Abschirmung der Straße durch einen Lärmschutzwall oder eine Lärmschutzwand würde neben den durch sie verursachten Kosten dazu führen, dass der Charakter des Mecklenhorster Straße hier grundlegend verändert würde, da dieser durch die zu errichtende Barriere den Charakter einer reinen Verkehrsstraße erhalten würde. Die Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 wird hier deshalb toleriert. Die DIN 18005 stellt selbst darauf ab, die Einhaltung oder Unterschreitung der festgelegten Orientierungswerte sei "wünschenswert" und könne als DIN-Norm nicht dem Anspruch normativer Festlegungen genügen, so dass sie lediglich als "Orientierungshilfe" bzw. als "grober Anhalt" herangezogen werden kann.

Abbildung 7: Lärmpegelbereiche im Plangebiet



Überschreitungen der Orientierungswerte von bis zu 4 dB(A) können bei Vorhandensein anderer städtebaulicher Belange toleriert werden. Begründen lässt sich dies im vorliegenden Fall zudem damit, dass die Richtwerte der 16. BImSchV noch eingehalten werden.

Im Bereich der höheren Überschreitungen der direkt an die Mecklenhorster Straße angrenzenden Bebauung wurden passive Maßnahmen an den Außenbauteilen der Gebäude im Bebauungsplan festgeschrieben.

Die Höhe der Anforderungen richtet sich nach dem maßgeblichen Außenlärmpegel der DIN 4109. Je nach Lärmpegelbereich sind folgende Anforderungen einzuhalten:

Fassadenpegel	Lärmpegelbereich	erf. $R_{w,Res}$ der Wand	erf. $R_{w,R}$ des Fensters	erf. $R_{w,P}$ des Fensters	Schallschutzklasse
bis 55 dB	I	30 dB	25 dB	27 dB	II
56 bis 60 dB	II	30 dB	25 dB	27 dB	II
61 bis 65 dB	III	35 dB	32 dB	34 dB	II
66 bis 70 dB	IV	40 dB	35 dB	37 dB	III
71 bis 75 dB	V	45 dB	40 dB	42 dB	IV

Ein Schalldämm-Maß von  $R'_{w, res} = 30$  dB wird von allen bauüblichen Konstruktionen erreicht. Im Lärmpegelbereich I bis III waren nach Aussage des Gutachters keine besonderen Festlegungen erforderlich.

## **4.2 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen**

Eine Bodenordnung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches ist nicht erforderlich.

## **4.3 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist bereits heute sichergestellt.

### **4.3.1 Versorgung mit elektrischer Energie**

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird von den Stadtwerken der Stadt Neustadt a. Rbge. sichergestellt.

### **4.3.2 Erdgasversorgung**

Das Plangebiet ist an die Erdgasversorgung angeschlossen.

## **4.4 Wasserversorgung**

### **4.4.1 Trinkwasser**

Die Versorgung des Plangebietes wird vom Wasserverband Garbsen-Neustadt a. Rbge. sichergestellt.

### **4.4.2 Löschwasser**

Der Löschwasserbedarf für das Plangebiet ist mit 192m<sup>3</sup>/h über zwei Stunden entsprechend der W 405 des DVGW aus dem öffentlichen Trinkwassernetz sichergestellt.

## **4.5 Abwasser- und Oberflächenwasserentsorgung, Grundwasser**

### **4.5.1 Schmutzwasser**

Zur Reinhaltung der Gewässer muss das anfallende Schmutzwasser gereinigt werden. Träger der Schmutzwasserbeseitigung ist die Stadt Neustadt a. Rbge. Durch den Anschluss des Plangebietes an die zentrale Schmutzwasserkanalisation wird die Reinhaltung der Gewässer gewährleistet. Das Plangebiet ist bereits heute an die vorhandene Abwasserrohrleitung angeschlossen.

### **4.5.2 Niederschlagswasser**

Das anfallende Niederschlagswasser auf der öffentlichen Verkehrsfläche wird – wie bislang – in das in der Mecklenhorster Straße vorhandene Regenwassernetz eingeleitet. Die Ableitung ist durch eine wasserrechtliche Erlaubnis bereits geregelt.

Zur Untersuchung der Möglichkeit einer Versickerung von Niederschlagswasser auf den Grundstücksflächen des Mischgebietes wurden Baugrunduntersuchungen durch das Büro IGH- Ingenieurgesellschaft Grundbauinstitut mbH (vgl. Anlage 5) durchgeführt.

Die dabei gewonnenen Bodenproben wurden im Labor auf ihre Korngrößenverteilung untersucht. Nach dem Arbeitsblatt ATV-DWK-A 138 kommen für Versickerungen Böden in Frage, deren Durchlässigkeitsbeiwerte im Bereich von  $5 \times 10^{-3}$  m/s bis  $5 \times 10^{-6}$  m/s liegen.

Die angetroffenen und untersuchten Böden weisen durchweg deutlich geringere Durchlässigkeitsbeiwerte als  $5 \times 10^{-6}$  m/s auf.

Damit kann eine Versickerung von Niederschlagswasser im Baugebiet nicht oder nur mit sehr großen Rückhaltungen stattfinden.

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist vor Ort zurückzuhalten und gedrosselt in das Oberflächenentwässerungssystem der Stadt Neustadt a. Rbge. einzuleiten, sofern es nicht gesammelt oder genutzt wird. Es sind Maßnahmen für die Regenwasserbewirtschaftung vorzusehen. Die Einleitmenge ist entsprechend den Vorgaben der Region Hannover auf 2 l/s x ha zu begrenzen.

### **4.5.3 Grundwasser**

Aufgrund der z.T. hohen Grundwasserstände im Plangebiet wird darauf hingewiesen, dass wasserrechtliche Erlaubnisse für eine ständige Grundwasserhaltung nicht in Aussicht gestellt werden können. Teile baulicher Anlagen, die mit ihrer Gründung im Schwankungsbereich des Grundwassers zu liegen kommen (z.B. Keller), sind daher in wasserdichter Bauweise zu errichten.

## **4.6 Hochwasserschutz**

Die Bestimmungen des § 31b Abs. 4 Satz 1 und 2 sowie Abs. 5 WHG mit den Regelungen zur Bauleitplanung in festgesetzten und vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten sowie des § 31b Abs. 6 WHG mit dem Gebot der Erhaltung von Überschwemmungsgebieten in ihrer Funktion als Rückhalteflächen haben erhebliche Auswirkungen auf die gemeindliche Bauleitplanung.

In der bauleitplanerischen Abwägung ist der Hochwasserschutz als Belang zu berücksichtigen. Der § 31b Abs. 4 Satz 1 WHG bestimmt, dass in Überschwemmungsgebieten nach § 31b Abs. 2 Satz 3 und 4 WHG durch Bauleitpläne keine neuen Baugebiete ausgewiesen werden dürfen; ausgenommen sind Bauleitpläne für Häfen und Werften. Unter den im Einzelnen in § 31b Abs. 4 Satz 2 WHG genannten Voraussetzungen kann die untere Wasserbehörde allerdings die Ausweisung neuer Baugebiete ausnahmsweise zulassen.

Das Verbot der Ausweisung neuer Baugebiete in § 31b Abs. 4 Satz 1 WHG bezieht sich auf festgesetzte Überschwemmungsgebiete. Die Regelung gilt auch für vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete.

§ 31b Abs. 4 Satz 1 WHG bezieht sich auf die Ausweisung neuer Baugebiete. Damit sind Baugebiete auf bisher un bebauten Flächen gemeint. Die Überplanung oder Umplanung bereits bebauter Bereiche und die Änderung eines bereits bestehenden Bebauungsplans werden von dieser Regelung nicht erfasst<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Im Bericht des Ausschusses für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit des Deutschen Bundestages (BT-Drs. 15/3510 vom 01.07.2004) zu dem Gesetzentwurf der Bundesregierung (BT-Drucksachen 615/3168, 15/3214) „Entwurf eines Gesetzes zur Verbesserung des vorbeugenden Hochwasserschutzes“ wird hierzu Bezug nehmend auf einen Änderungsantrag der Koalitionsfraktionen Folgendes ausgeführt: „Die Neuregelungen des § 31b Abs. 4 WHG stünden der Überplanung zusammenhängend bebauter Ortsteile im Sinne des § 34 BauGB nicht entgegen. Das Planungsverbot in Satz 1 richte sich vielmehr gegen die Planung von neuen Baugebieten. Damit seien nur solche Baugebiete gemeint, die festgesetzt würden, um erstmals eine zusammenhängende Bebauung zu ermöglichen. Erstmalige Überplanung und Umplanung würden keine neuen Baugebiete schaffen, sondern lediglich eine bestimmte Nutzung des Baubestandes festsetzen. Vor diesem Hintergrund wären auch künftig sowohl erstmalige Überplanung, z. B. historischer Altstädte, als auch Umplanungen zur Brachflächennutzung nach Aufgabe der früheren Nutzung zulässig.“

Nach § 31b Abs. 4 Satz 2 WHG kann die untere Wasserbehörde die Ausweisung neuer Baugebiete ausnahmsweise zulassen, wenn die in der Vorschrift genannten Ausnahmevoraussetzungen kumulativ vorliegen.

► **Neue Baugebiete in vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten (§ 31b Abs. 5 WHG)**

Durch Landesrecht wird geregelt, dass noch nicht nach § 31b Abs. 2 Satz 3 und 4 WHG festgesetzte Überschwemmungsgebiete zu ermitteln, in Kartenform darzustellen und vorläufig zu sichern sind (§ 31b Abs. 5 Satz 1 WHG). Sind diese Voraussetzungen erfüllt, gelten für die Bauleitplanung die Bestimmungen des § 31b Abs. 4 Satz 1 und 2 WHG entsprechend (§ 31b Abs. 5 Satz 2 WHG). Auch in solchen Überschwemmungsgebieten dürfen folglich grundsätzlich keine neuen Baugebiete ausgewiesen werden; Ausnahmen sind nur unter den Voraussetzungen des § 31b Abs. 4 Satz 2 WHG möglich.

Die Flurstücke 170/10 und 170/11 liegen nach Mitteilung der Region Hannover vom 28.06.2010 im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet der Leine (gem. § 31b Abs. 5 i. V. m. Abs. 4 WHG) (vgl. Abbildung 8). Eine entsprechende nachrichtliche Übernahme wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

Da es sich bei diesem Bauleitplanverfahren um die Änderung eines bestehenden Bebauungsplanes handelt ist dieser von den Regelungen des WHG nicht erfasst (s. o.).

**Abbildung 8: Vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet der Leine**



#### **4.7 Abfallentsorgung**

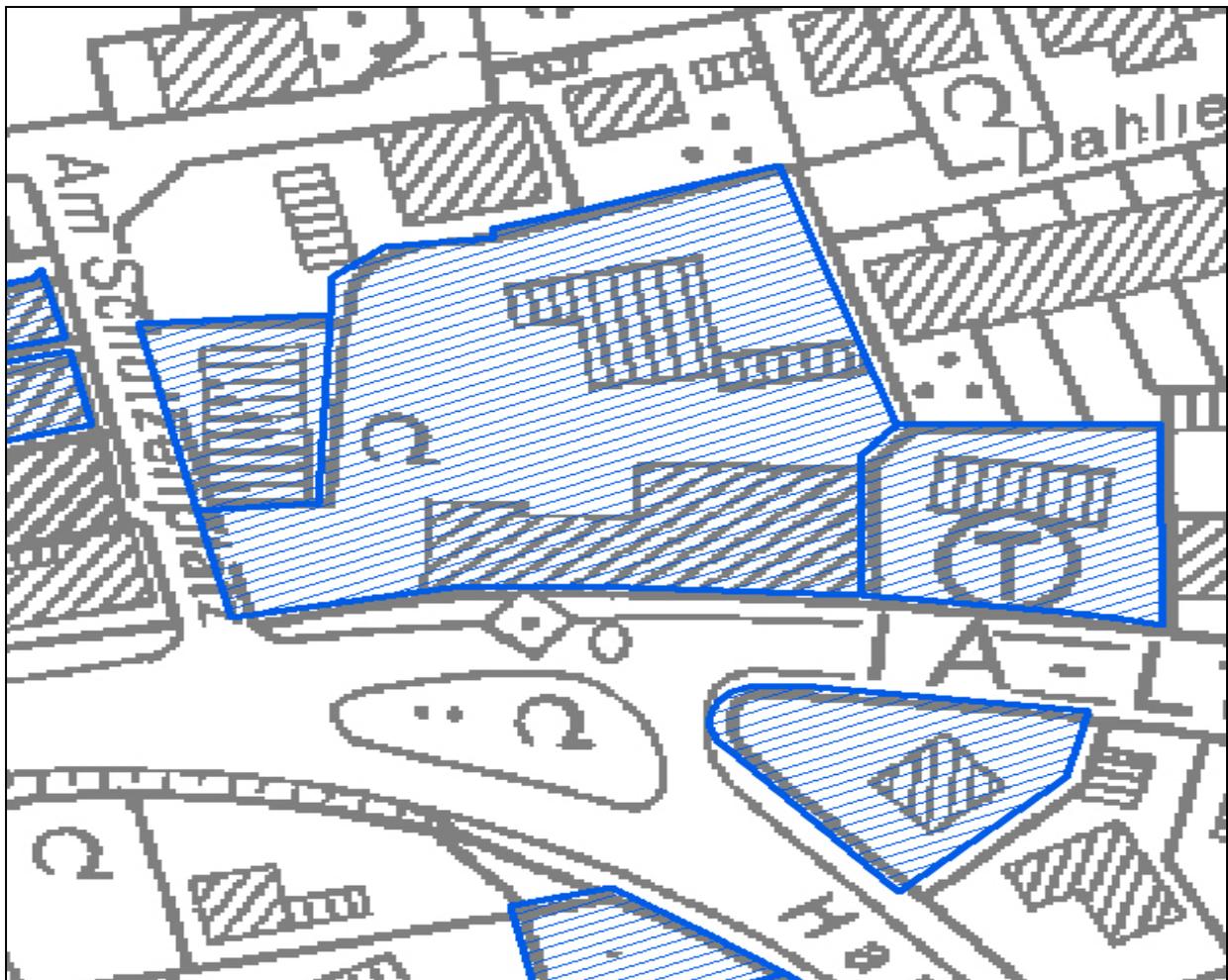
Die Hausmüll- und Sondermüllentsorgung erfolgt über die Abfallentsorgungsgesellschaft der Region Hannover mbH und ist mit dieser ggf. näher abzustimmen.

#### **4.8 Altablagerungen**

Das Umweltinformationssystem der Region Hannover stellt dar, dass für einige Grundstücke im Plangebiet der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen (potentielle Standorte von Altablagerungen) besteht (vgl. Abbildung 9).

Geprüfte und bestätigte Altablagerungen sind im Plangebiet nicht vorhanden. In den textlichen Festsetzungen wird die Kennzeichnung aufgenommen, dass die Untere Bodenschutzbehörde der Region Hannover im Plangenehmigungsverfahren zu beteiligen ist.

**Abbildung 9: Potentielle Standorte von Altablagerungen**



#### **4.9 Natur-, Arten- und Landschaftsschutz, Eingriffsregelung**

Wie bereits ausgeführt, gelten im beschleunigten Verfahren (in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1) Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Das bedeutet, dass für die beschriebenen Änderungen die Eingriffsregelung nicht anzuwenden ist. Dennoch sind die Belange des Natur- und Bodenschutzes natürlich weiterhin in die Abwägung und in die planerische Entscheidung mit einzubeziehen.

Die in Kap. 3 beschriebenen Festsetzungen haben keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Natur- und Bodenschutzes.

Die Bäume im Plangebiet sind über die Neustädter Baumschutzsatzung gesichert. Trotzdem erfolgt eine Festsetzung von Bäumen, um zu verdeutlichen, welche dieser Bäume als ganz besonders erhaltenswert angesehen werden (vgl. Kap. 3.5.2).

**Abbildung 10: Luftbild mit Geltungsbereich**



### ► **Artenschutz**

Der rechtliche Rahmen für die Abarbeitung der Artenschutzbelange ergibt sich aus dem BNatSchG. Berücksichtigung findet die zuletzt am 29.07.2009 geänderte und am 01.03.2010 in Kraft getretene Fassung. Die zentralen Vorschriften des besonderen Artenschutzes sind in § 44 BNatSchG formuliert, der in Absatz 1 für die besonders geschützten und die streng geschützten Tiere und Pflanzen unterschiedliche Zugriffsverbote beinhaltet.

So ist es gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG verboten

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
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.

Die besonders geschützten bzw. streng geschützten Tier- und Pflanzenarten werden in § 7 Abs. 2 Nr. 13 bzw. Nr. 14 BNatSchG definiert. Als besonders geschützt gelten demnach:

- a. Arten des Anhang A oder B der Verordnung (EG) Nr. 338/97 (EU-Artenschutzverordnung),
- b. nicht unter a) fallende, in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie) geführte Arten,
- c. alle europäischen Vogelarten und
- d. Arten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 BNatSchG aufgeführt sind.

Bei den streng geschützten Arten handelt sich um besonders geschützte Arten, die aufgeführt sind in:

- a) Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97 (EU-Artenschutzverordnung),
- b) Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie) oder
- c) in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 2 BNatSchG aufgeführt sind.

Der § 44 Abs. 5 BNatSchG weist auf die unterschiedliche Behandlung von national und gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten bei nach § 15 BNatSchG zulässigen Eingriffen sowie nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG hin. § 45 Abs. 7 BNatSchG definiert bestimmte Ausnahmen von den Verboten und § 67 Abs. 2 BNatSchG beinhaltet eine Befreiungsmöglichkeit.

Vor dem Hintergrund des dargelegten gesetzlichen Rahmens sind die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die artenschutzrechtlichen Belange zu untersuchen. So ist zu prüfen, ob Zugriffsverbote gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden können und welche Maßnahmen ergriffen werden müssen, um das Eintreten von Verbotstatbeständen zu vermeiden. Ist dies nicht möglich, wäre nachzuweisen, ob die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG gegeben sind.

Der Bebauungsplan Nr. 162 überplant die beiden rechtskräftigen Bebauungspläne Nrn. 114 und 115. Die wesentlichen Festsetzungen der beiden Bebauungspläne werden überwiegend übernommen. Um eine optimalere Ausnutzung dieser innerörtlichen Fläche zu erreichen, wurde das Baufenster vergrößert und die GRZ sowie die Geschossigkeit erhöht.

Auf Grundlage der rechtskräftigen Bebauungspläne könnten die bereits heute überwiegend versiegelten Flächen geräumt und erneut bebaut werden.

Auf besonders schützenswerte Arten der Tier- und Pflanzenwelt im Plangebiet liegen keine Hinweise vor. Daher kommt eine Prüfung insgesamt zu dem Ergebnis, dass im Hinblick auf die möglichen Beeinträchtigungen prüfrelevanter Arten keine Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG berührt werden. Eine Ausnahme nach § 45 (7) BNatSchG ist demnach für keine der oben aufgeführten Arten bzw. Artengruppen erforderlich.

## **5 Flächenbilanz**

<b>Bezeichnung</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>
Mischgebiete (M1 – M3)	6.148
Straßenverkehrsflächen	3.460
<b>Summe (Geltungsbereich)</b>	<b>9.608</b>

## **6 Kosten für die Gemeinde**

Der Stadt Neustadt a. Rbge. entstehen neben den Verwaltungskosten und verwaltungsin-  
 ternen Planungs- sowie Gutachtenkosten voraussichtlich weitere Kosten durch den Bau des  
 Kreisverkehrsplatzes.

Die Kosten für den Neubau dieses Kreisverkehrsplatzes wurden geschätzt und sind der  
 nachfolgenden Übersicht zu entnehmen.

	Bezeichnung	Menge	Einheit	EP	GP
1.	Baustelle einrichten und räumen, Verkehrssicherung	1	Psch	25.000,00 €	25.000,00 €
2.	Aufbruch, Beseitigung von Anlagen (ohne Gebäude)	1	Psch	20.000,00 €	20.000,00 €
3.	Erdbau, Entwässerung	1	Psch	40.000,00 €	40.000,00 €
4.	Kreisverkehrsplatz D = 29 m	550	m <sup>2</sup>	100,00 €	55.000,00 €
5.	3 Anschlussäste	1600	m <sup>2</sup>	50,00 €	80.000,00 €
6.	3 Fahrbahnteiler	80	m <sup>2</sup>	60,00 €	4.800,00 €
7.	Kleinleistungen und Unvorhergesehenes	5	%	224.800,00 €	11.240,00 €
				Summe netto:	236.040,00 €
				Mehrwertsteuer 19 %	44.847,60 €
				Summe brutto gerundet:	281.000,00 €

\*\*\*

Neustadt a. Rbge., den 14.02.2011

Stadt Neustadt a. Rbge.

- Team Stadtplanung -

Im Auftrag

Nülle

Die Entwurfsbegründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 162 „Mecklenhorster Straße/Hannoversche Straße“, Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt, vom **26.05.2010** bis einschließlich **28.06.2010** und erneut gemäß § 4a Abs. 3 BauGB vom **25.10.2010** bis einschließlich **08.11.2010** öffentlich ausgelegen.

Diese Planbegründung wurde vom Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. in seiner Sitzung am **03.02.2011** als Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Neustadt a. Rbge., den 14.02.2011

STADT NEUSTADT A. RBGE.

L.S.

Der Bürgermeister  
In Vertretung

Kugel

n:\nuelle\planung\bauleitplanungen öbv\ortschaften\kernstadt\bp 162\begründung bp 162.doc