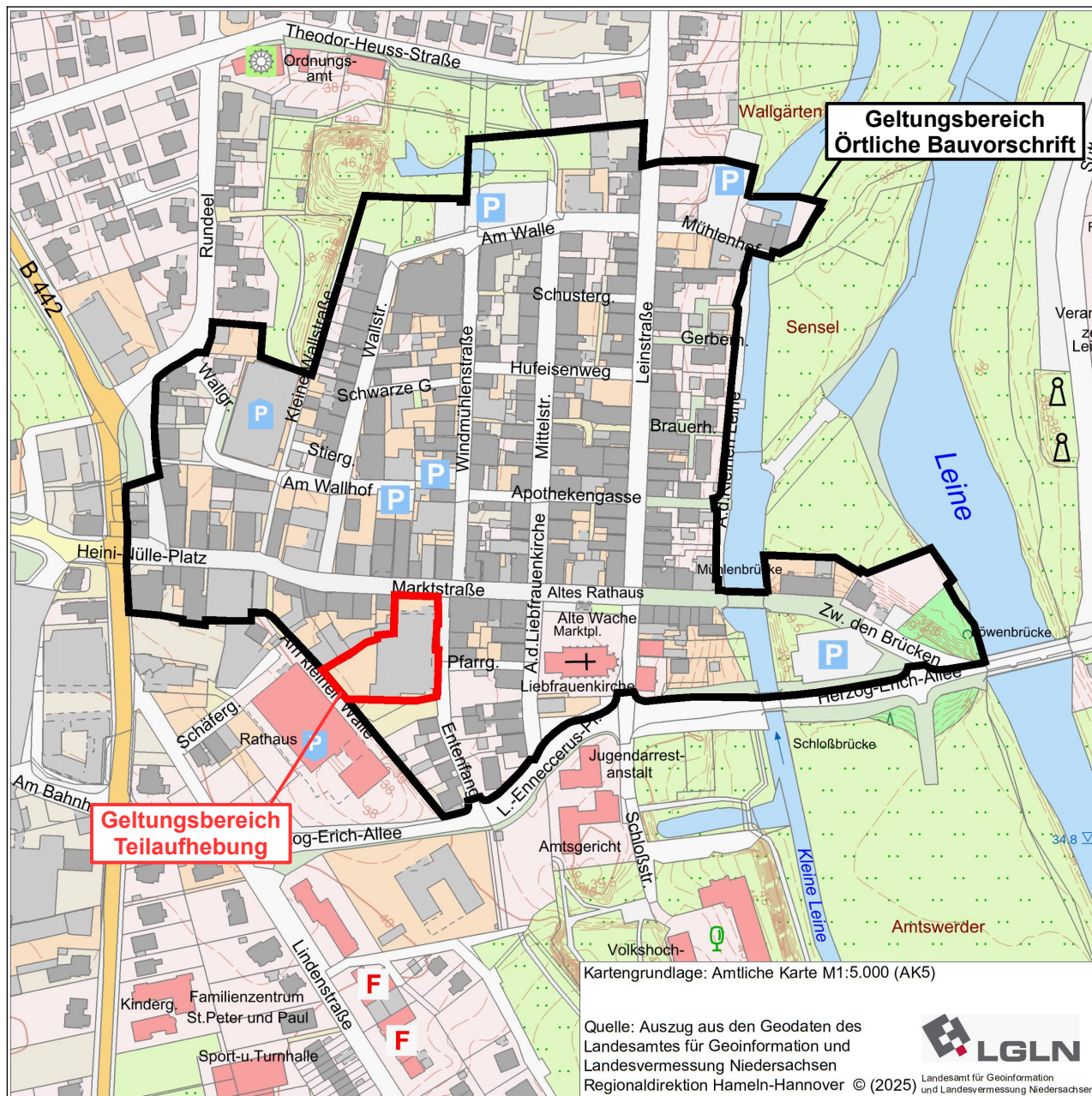


Neustadt am Rübenberge

TEILAUFBEBUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT UND IHRER 1. ÄNDERUNGSSATZUNG MIT BEGRÜNDUNG



**Teilaufhebung der Örtlichen Bauvorschrift
über Anforderungen an bauliche Anlagen zur Erhaltung und Gestaltung
des Stadt- und Straßenbildes der Kernstadt Neustadt a. Rbge.
und ihrer 1. Änderungssatzung**

Planverfasser

Dipl. Ing. Frank Ziehe
An der Petrikirche 4
38100 Braunschweig

Tel. 0531 480 36 30
mobil 0163 52 82 521
info@gebauteserbe-3d.de

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

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT
über Anforderungen an bauliche Anlagen zur Erhaltung und Gestaltung
des Stadt- und Straßenbildes der Kernstadt Neustadt a. Rbge.

Teilaufhebung der Örtlichen Bauvorschrift
über Anforderungen an bauliche Anlagen zur Erhaltung und Gestaltung
des Stadt- und Straßenbildes der Kernstadt Neustadt a. Rbge.
und ihrer 1. Änderungssatzung

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i.d.F. vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46 - VORIS 21072 -), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. Juni 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 52) und aufgrund der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) i.d.F. vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. Januar 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 3) hat der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. in seiner Sitzung am die Teilaufhebung der Örtlichen Bauvorschrift, rechtskräftig am 08.07.1988, und ihrer 1. Änderungssatzung, rechtskräftig am 14.12.2006, als Satzung beschlossen.

Die zugehörige Begründung wurde gebilligt.

Neustadt am Rübenberge, den

Siegel

.....
Bürgermeister

SATZUNG

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Teilaufhebung der Örtlichen Bauvorschrift und ihrer 1. Änderungssatzung ist im folgenden Übersichtsplan gekennzeichnet. Der Übersichtsplan ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Sachlicher Geltungsbereich

Sämtliche Festsetzungen der Örtlichen Bauvorschrift und ihrer 1. Änderungssatzung werden innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Teilaufhebung ersatzlos aufgehoben.

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in der Sitzung vom 27.10.2025 die Aufstellung der Teilaufhebung der „Örtlichen Bauvorschrift über Anforderungen an bauliche Anlagen zur Erhaltung und Gestaltung des Stadt- und Straßenbildes der Kernstadt Neustadt a. Rbge.“ und ihrer 1. Änderungssatzung beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 84 Abs. 4 Satz 3 NBauO i.V.m. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 01.11.2025 im Regionalteil Neustadt der Hannoverschen Allgemeinen Zeitung/Neue Presse bekannt gemacht.

2. Frühzeitige Beteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit dem § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte nach Bekanntmachung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung in der Regionalausgabe Neustadt a. Rbge. der Hannoverschen Allgemeinen Zeitung / Neue Presse am 01.11.2025.

Die Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit erfolgte durch elektronische Bereitstellung der Unterlagen auf der Internetseite der Stadt Neustadt a. Rbge. und öffentliche Auslegung im Rathaus vom 04.11.2025 bis einschließlich 18.11.2025.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgt mit Schreiben vom 04.11.2025 mit Frist für ihre Äußerung bis zum 05.12.2025.

Die frühzeitige Beteiligung wurde am 01.11.2025 im Regionalteil Neustadt der Hannoverschen Allgemeinen Zeitung/Neue Presse bekannt gemacht.

3. Veröffentlichung im Internet und öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in der Sitzung vom 27.10.2025 die öffentliche Auslegung des Entwurfes der Teilaufhebung der „Örtlichen Bauvorschrift über Anforderungen an bauliche Anlagen zur Erhaltung und Gestaltung des Stadt- und Straßenbildes der Kernstadt Neustadt a. Rbge.“ und ihrer 1. Änderungssatzung und ihrer 1. Änderungssatzung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Entwurf der Teilaufhebung der „Örtlichen Bauvorschrift über Anforderungen an bauliche Anlagen zur Erhaltung und Gestaltung des Stadt- und Straßenbildes der Kernstadt Neustadt a. Rbge.“ und ihrer 1. Änderungssatzung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.12.2025 bis 26.01.2026 mit der Begründung im Internet veröffentlicht.

Zusätzlich wurden die Entwurfsunterlagen im Rathaus der Stadt Neustadt a. Rbge., An der Stadtmauer 1, 31535 Neustadt a. Rbge. öffentlich ausgelegt.

Die Veröffentlichung im Internet und die zusätzlich durchgeführte öffentliche Auslegung wurden am 20.12.2025 im Regionalteil Neustadt der Hannoverschen Allgemeinen Zeitung/Neue Presse bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass während der Auslegungsfrist sich jedermann über die Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich innerhalb der Auslegungsfrist zur Planung äußern kann.

Zu dem Entwurf der Teilaufhebung der „Örtlichen Bauvorschrift über Anforderungen an bauliche Anlagen zur Erhaltung und Gestaltung des Stadt- und Straßenbildes der Kernstadt Neustadt a. Rbge.“ und ihrer 1. Änderungssatzung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.12.2025 bis 26.01.2026 beteiligt.

4. Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in der Sitzung vom die Teilaufhebung der „Örtlichen Bauvorschrift über Anforderungen an bauliche Anlagen zur Erhaltung und Gestaltung des Stadt- und Straßenbildes der Kernstadt Neustadt a. Rbge.“ und ihrer 1. Änderungssatzung als Satzung beschlossen.

Die Begründung mit Umweltbericht hat an der Beschlussfassung gem. § 9 Abs. 8 und § 2 a BauGB teilgenommen.

Neustadt a. Rbge., den

(Siegel)

.....
Bürgermeister

5. Ausfertigung

Die Teilaufhebung der „Örtlichen Bauvorschrift über Anforderungen an bauliche Anlagen zur Erhaltung und Gestaltung des Stadt- und Straßenbildes der Kernstadt Neustadt a. Rbge.“ und ihrer 1. Änderungssatzung wird hiermit ausgefertigt.

Neustadt a. Rbge., den

(Siegel)

.....
Bürgermeister

6. Bekanntmachung und Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zur Teilaufhebung der „Örtlichen Bauvorschrift über Anforderungen an bauliche Anlagen zur Erhaltung und Gestaltung des Stadt- und Straßenbildes der Kernstadt Neustadt a. Rbge.“ und ihrer 1. Änderungssatzung wurde am gemäß § 84 Abs. 4 Satz 3 NBauO i.V.m. § 10 Abs. 3 BauGB im Regionalteil Neustadt der Hannoverschen Allgemeinen Zeitung/Neue Presse öffentlich bekannt gemacht. Die Teilaufhebung der „Örtlichen Bauvorschrift über Anforderungen an bauliche Anlagen zur Erhaltung und Gestaltung des Stadt- und Straßenbildes der Kernstadt Neustadt a. Rbge.“ und ihrer 1. Änderungssatzung ist damit in Kraft getreten.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen gem. § 215 BauGB und weiterhin auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen gem. § 44 BauGB hingewiesen worden.

Neustadt a. Rbge., den

(Siegel)

.....
Bürgermeister

BEGRÜNDUNG

Anlass der Teilaufhebung der örtlichen Bauvorschrift

Der Geltungsbereich der Teilaufhebung liegt im Bereich des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets „Innenstadt“. Die förmliche Festlegung erfolgte durch den Beschluss der Satzung am 12.05.2022, welche am 01.07.2022 mit Bekanntmachung in Kraft getreten ist.

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

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

Der Geltungsbereich der vorliegenden Teilaufhebung hat hier eine Schlüsselfunktion, da die platzartige Aufweitung der Marktstraße an dieser Stelle ermöglicht und die Wegeverbindung vom neuen Rathaus über den Entenfang zur Marktstraße städtebaulich geprägt wird.

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

Im Ergebnis soll auf Basis der Variante „Verbindender Solitär“ des Blockkonzepts Marktstraße/ Am kleinen Walle/ Entenfang dieser Bereich städtebaulich neu geordnet werden.

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

Die neu entstehenden oder aufgewerteten Wegeverbindungen ermöglichen zukünftig eine bessere Anbindung des Rathauses an die Marktstraße sowie die Ergänzung kleinteiliger Nahversorgungs- und Dienstleistungsangebote. Das Konzept sieht eine optionale Wegeverbindung in Nord/Süd-Achse, in Abhängigkeit von der zukünftigen Nutzung und Bebauung durch den Investor, vor.

Auch innenstadtnahe Wohnangebote für alle Altersgruppen, insbesondere aber für Seniorinnen und Senioren, können hier zukünftig verortet werden. Durch die rückwärtige Bebauung soll der Rathausneubau ein angemessenes Gegenüber erhalten.

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

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

Planung und Umsetzung der Vorgaben des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes „Verbindender Solitär“ sollen in 2 Bauabschnitten erfolgen. Entsprechend wird von der Stadt Neustadt a. Rbge. die 3. beschleunigte Änderung „Sparkassenquartier 1. Bauabschnitt“ des Bebauungsplanes (BPlan) Nr. 108 G aufgestellt.

Im Plangebiet der 3. beschleunigten Änderung „Sparkassenquartier 1. Bauabschnitt“ des BPlans Nr. 108 G sollen das neue Gebäude der Sparkasse sowie ein Wohn- und Geschäftsgebäude errichtet werden. Zudem soll ein wesentlicher Teil des Plangebietes als öffentliche, innerstädtische Grünfläche bzw. Parkanlage entwickelt werden. Die Änderung des BPlans schafft hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen.

Zur Sicherung der Umsetzbarkeit der aus dem städtebaulichen Entwicklungskonzept Variante „Verbindender Solitär“ abgeleiteten 3. beschleunigten Änderung „Sparkassenquartier 1. Bauabschnitt“

des BPlans 108 G ist die vorliegende Teilaufhebung der ÖBV Kernstadt Innenstadt und ihrer 1. Änderungssatzung notwendig.

Der 2. Bauabschnitt wird die Parkanlage zwischen 1. Bauabschnitt und Straße Am Kleinen Walle komplettieren. Die Festsetzungen der ÖBV Kernstadt Innenstadt und ihrer 1. Änderungssatzung haben auf diesen Bereich keine Auswirkungen, da hier konzeptgemäß ausschließlich eine Parkanlage entstehen wird. Deshalb ist eine Teilaufhebung der ÖBV für den 2. Bauabschnitt nicht notwendig.

Ziel und Zweck der Teilaufhebung der örtlichen Bauvorschrift

Insbesondere die Festlegungen der ÖBV Kernstadt Innenstadt und ihrer 1. Änderungssatzung zur ausschließlichen Zulässigkeit von Giebelhäusern mit Satteldach stehen der Umsetzbarkeit der städtebaulichen Entwicklungskonzeptes „Verbindender Solitär“ und der hieraus entwickelten 3. beschleunigten Änderung "Sparkassenquartier 1. Bauabschnitt" des BPlans 108 G entgegen. Das Plangebiet der 3. beschleunigte Änderung „Sparkassenquartier 1. Bauabschnitt“ des BPlans 108G soll darum aus dem Geltungsbereich der ÖBV Kernstadt Innenstadt ausgenommen werden.

Die Geltungsbereiche der Teilaufhebung der ÖBV und der 3. beschleunigten Änderung „Sparkassenquartier 1. Bauabschnitt“ des BPlans 108G sind deckungsgleich. Derzeit wird dieser Bereich des Stadtgrundrisses überwiegend vom heutigen Sparkassengebäude geprägt, das - stilistisch an das Bauhaus angelehnt - mit Flachdach, horizontaler Gliederung und kubischer Baukörperkomposition errichtet wurde. Die Vorgaben der ÖBV Kernstadt Innenstadt zur Dachgestaltung werden vom bestehenden Sparkassengebäude nicht eingehalten.

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

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

Mit der Umsetzung der Planungsziele der BPlan-Änderung geht eine stadträumliche Aufwertung des Areals einher – insbesondere durch Entwicklung einer innerstädtischen Parkanlage mit Etablierung einer Wegeverbindung vom neu gestalteten Sparkassenplatz zum Rathaus.

Damit folgt die Planung Zielen des InSEK 2023 zur Attraktivierung der Wegeverbindungen zwischen Marktstraße und neuem Rathaus und zur Beseitigung der hier bestehenden „Hinterhofsituation“.

Nicht zuletzt ist zu beachten, dass die Gestaltungsvorgaben der ÖBV Kernstadt Innenstadt und ihrer 1. Änderungssatzung zu Dächern für die geplanten Gebäude weder funktional, noch wirtschaftlich umsetzbar sind. Zulässig sind bisher ausschließlich Gebäude als Giebelhäuser mit Satteldach mit einer Dachneigung von 35 bis 50°, die Orientierung der Giebelseite zur öffentlichen Verkehrsfläche und die Verwendung roter bis rotbrauner Dachpfannen.

Sollten diese Vorgaben auch auf die 3. beschleunigte Änderung „Sparkassenquartier 1. Bauabschnitt“ des BPlans 108G angewendet werden müssen, ist es wahrscheinlich, dass dieser nicht umgesetzt würde. Dies kann mittel- bis langfristig zu Leerstand und damit zum Entstehen eines städtebaulichen Missstandes im Stadtzentrum führen. Auch die mit der Planung angestrebte Aufwertung des Plangebietes und seiner Umgebung wäre gefährdet.

Weiterhin sind auf den Flachdächern die Einrichtung von Gründächern und damit Möglichkeiten zur Regenwasserretention bzw. zur Nutzung von Photovoltaikanlagen geplant. Durch die vorgesehene Dachform wird somit ein Beitrag zum Regenwassermanagement und zur nachhaltigen Energieversorgung des Plangebietes geleistet. Auch würde aufgrund der vorgesehen Gebäudehöhe und Kubatur eine der ÖBV Kernstadt Innenstadt entsprechende Dachform eine unverhältnismäßige Firsthöhe zur Folge haben.

Der weit überwiegende Teil der Vorgaben der ÖBV Kernstadt Innenstadt steht den Planungszielen nicht entgegen und soll im Plangebiet weiterhin gelten. Daher werden sie in der BPlan-Änderung durch Festsetzung einer entsprechend zugehörigen ÖBV in die 3. beschleunigte Änderung „Spar-kassenquartier 1. Bauabschnitt“ des BPlans Nr. 108 G integriert.

Aus den genannten Gründen wird es als sinnvoll und vertretbar angesehen, für die ÖBV Kernstadt Innenstadt und ihre 1. Änderungssatzung das vorliegende Teilaufhebungsverfahren durchzuführen, um das Plangebiet aus deren Geltungsbereich herauszunehmen.

Umweltbelange

Die Schutzgüter aus dem Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz

- Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit,
- Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt,
- Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft,
- kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter sowie
- die Wechselwirkung zwischen den vorgenannten Schutzgütern

sind durch die Teilaufhebung der ÖBV Kernstadt Innenstadt nicht erkennbar betroffen.

Aufgestellt:

Neustadt a. Rbge. im Dezember 2025

Diese Begründung wurde zusammen mit der Teilaufhebung der Örtlichen Bauvorschrift über Anforderungen an bauliche Anlagen zur Erhaltung und Gestaltung des Stadt- und Straßenbildes der Kernstadt Neustadt a. Rbge. und ihrer 1. Änderungssatzung

vom 22.12.2025 bis einschließlich 26.01.2026

gemäß § 84 Abs. 4 Satz 3 NBauO i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht. Sie wurde vom Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. gebilligt.

Neustadt a. Rbge., den

(Siegel)

.....
Bürgermeister