



**Stadt Neuenhaus**

**Bebauungsplan Nr. 3, 10. Änderung**

**„Teich/ Krullskamp“**

mit örtlichen Bauvorschriften

**Begründung**

**Verfahren gemäß § 13a BauGB**

Projektnummer: 220153  
Datum: 2020-12-02

**IPW**  
**INGENIEURPLANUNG**  
Wallenhorst



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Planungsanlass und -erfordernis.....</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Geltungsbereich und städtebauliche Werte .....</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Festsetzungen des Bebauungsplanes.....</b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>Verkehrliche Erschließung .....</b>	<b>4</b>
<b>5</b>	<b>Belange des Umweltschutzes .....</b>	<b>4</b>
<b>6</b>	<b>Ver-/ Entsorgung .....</b>	<b>5</b>
<b>7</b>	<b>Belange des Immissionsschutzes.....</b>	<b>6</b>
<b>8</b>	<b>Kosten der Erschließung und Maßnahmen zur Realisierung.....</b>	<b>6</b>
<b>9</b>	<b>Altablagerungen/ Bodenkontaminationen.....</b>	<b>7</b>
<b>10</b>	<b>Denkmalpflege/ Bodenfunde .....</b>	<b>7</b>
<b>11</b>	<b>Bearbeitungs- und Verfahrensvermerke.....</b>	<b>7</b>

**Anlagen:**

- Schalltechnische Berechnung (zur 26. Änd. FNP, SG Neuenhaus)
- Umweltplanerischer Fachbeitrag

---

**Bearbeitung:**

Dipl.Ing. Jörg Grunwald

Wallenhorst, 2020-12-02

Proj.-Nr.: 220153

**IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG**

Ingenieure ♦ Landschaftsarchitekten ♦ Stadtplaner

Telefon (0 54 07) 8 80-0 ♦ Telefax (0 54 07) 8 80-88

Marie-Curie-Straße 4a ♦ 49134 Wallenhorst

<http://www.ingenieurplanung.de>

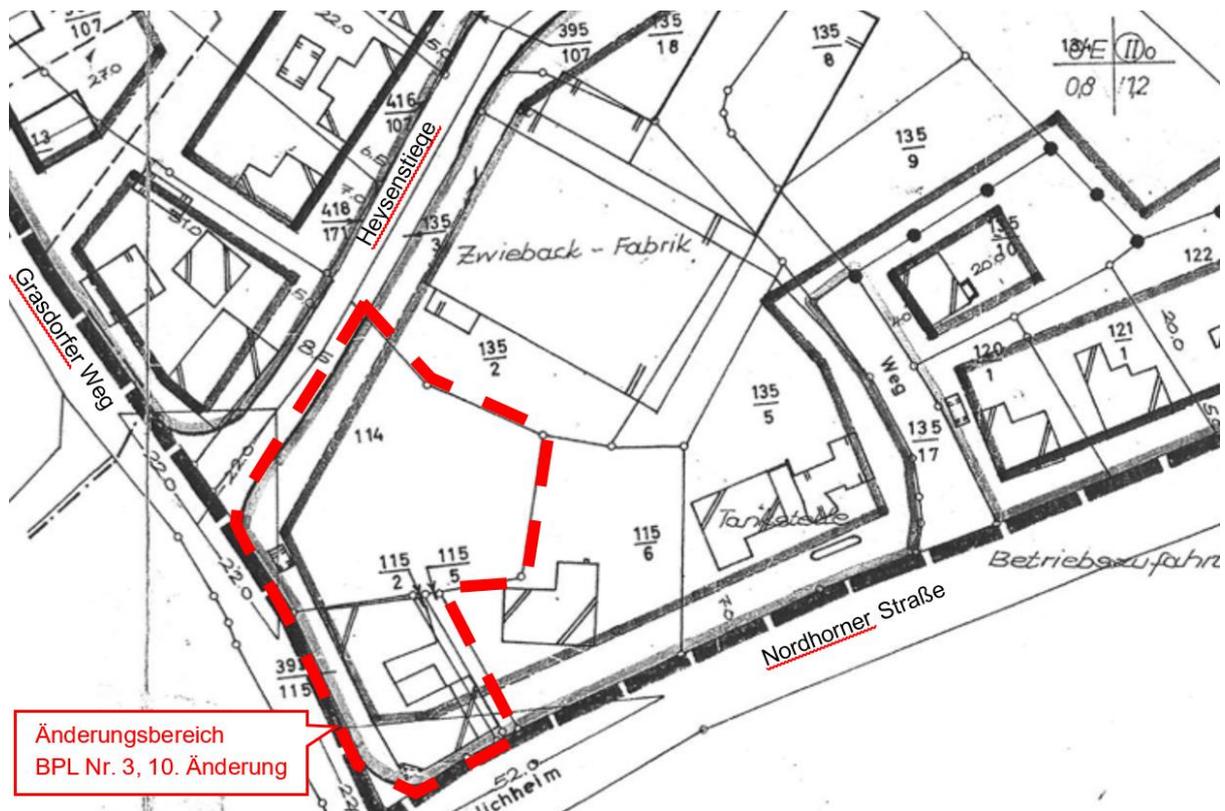
Beratende Ingenieure – Ingenieurkammer Niedersachsen

Qualitätsmanagementsystem TÜV-CERT DIN EN ISO 9001-2008

## 1 Planungsanlass und -erfordernis

Im Bereich der Straße „Heysenstiege“ soll die gewerbliche Nutzung (sh. Bebauungsplan Nr. 3 Ursprungsplan 1966 – Festsetzung Gewerbegebiet) aufgehoben werden. Die ehemaligen baulichen Anlagen der Zwieback-Fabrik an diesem Standort wurden (zumindest teilweise) noch bis 2015 von einem Maler-Betrieb genutzt. Dieser Betrieb ist dann in 2015 von der Heysenstiege in die Innenstadt umgezogen. Eine gewerbliche Nutzung ist am Standort insofern nicht mehr vorhanden.

**Abb.: Bebauungsplan Nr. 3 „Teich/ Krullskamp“ (Ursprungsplan 1966, Ausschnitt o.M.)**



Als Nachnutzung der ehemaligen Gewerbeflächen an der Heysenstiege soll nun, in diesem ortskernnahen Bereich (rd. 850 m bis Ecke Hauptstraße/ Marktstraße) ein weiterer zentrumsnaher Wohnsiedlungsbereich entwickelt werden. Vorgesehen ist hier die Realisierung von Mehrfamilienwohnhäusern. Dazu wird hier südlich der „Heysenstiege“ ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

An der „Nordhorner Straße“ sollen dazu - wie im gesamten innerstädtischen Verlauf der zentralen Haupt(verkehrs)straße - gemischte Nutzungen (gewerbliche Nutzungen, Einzelhandel, Dienstleistungen, Wohnen u.ä.) entwickelt werden. Vorgesehen ist hier die Realisierung eines Mehrfamilienwohnhauses mit gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss. Hier wird ein Mischgebiet festgesetzt.

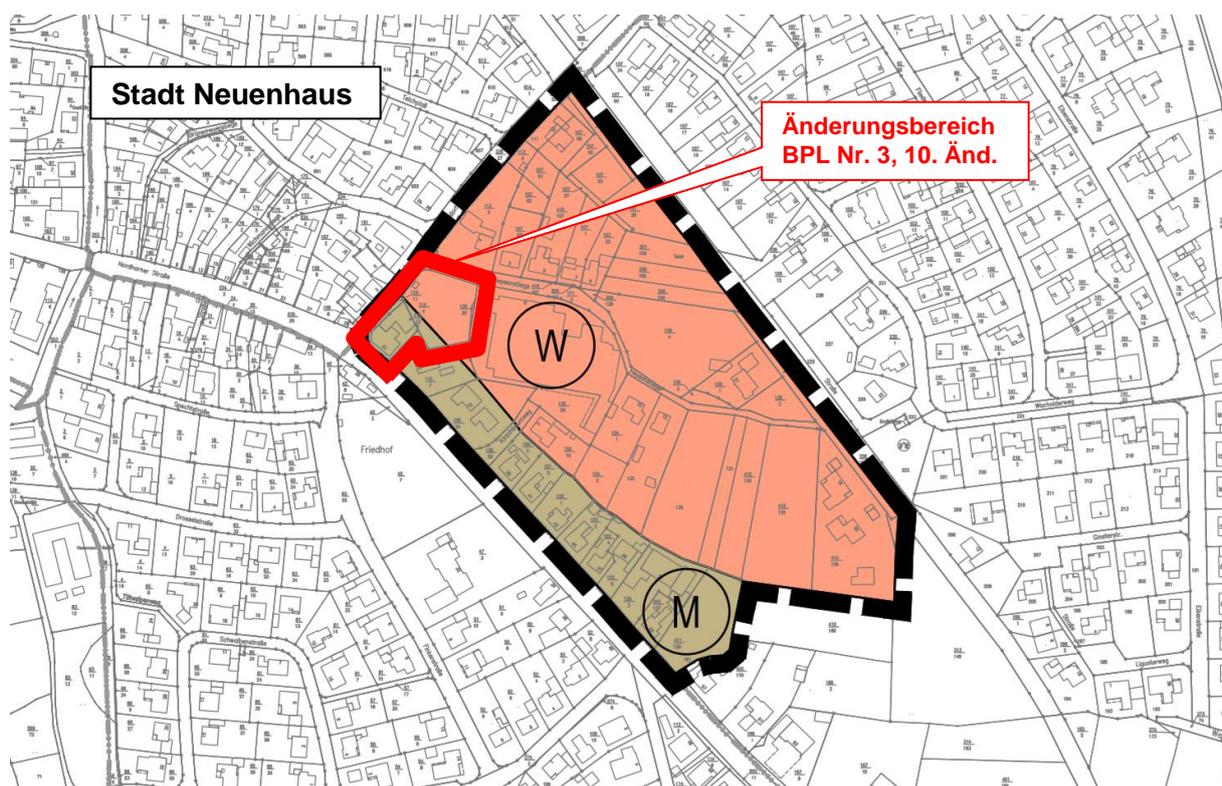
Mit dieser Planung wird dem § 1 (5) BauGB Rechnung getragen, wonach Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung ... unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten sollen. ... Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

Hinsichtlich der Standortwahl für die Bauflächenausweisungen dieser Bauleitplanung ist herauszustellen, dass es Zielsetzung der Stadt ist, im Sinne einer geordneten und nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, neue Wohnbauflächen innerhalb bestehender Siedlungsstrukturen zu entwickeln (Revitalisierung ehemaliger Gewerbeflächen, Innenentwicklung vor Außenentwicklung). Damit wird auch gleichzeitig eine weitere Zersiedelung der „freien“ Landschaft vermieden und dem gesetzlichen Anspruch (§ 1a BauGB - Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden) genüge getan.

Durch die Umnutzung eines bestehenden Siedlungsbereiches können insbesondere auch technische und verkehrliche Infrastruktureinrichtungen wirtschaftlicher genutzt werden und müssen nicht, wie bei einem neuen, von der bestehenden Siedlungsstruktur abgelegenen Standort, mit hohem technischem und finanziellem Aufwand neu erstellt werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3, 10. Änderung „Teich/ Krullskamp“ erfolgt auf der Grundlage der 26. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Samtgemeinde Neuenhaus (2019). Mit der 26. Änderung des FNP werden für das Plangebiet Wohnbauflächen gemäß § 1 (1) Nr. 2 BauNVO und gemischte Bauflächen gemäß § 1 (1) Nr. 2 BauNVO dargestellt. Dem s.g. „Entwicklungsgebot“ gemäß § 8 (2) BauGB (Bebauungspläne sind aus dem FNP zu entwickeln ...) wird damit entsprochen.

### **Darstellung 26. Änderung FNP Samtgemeinde Neuenhaus (2019, o.M.):**



## **2 Geltungsbereich und städtebauliche Werte**

Der Geltungsbereich der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Teich/ Krullskamp“ befindet sich im Süden der Ortslage Neuenhaus zwischen der „Heysenstiege“ und der „Nordhorner Straße“, östlich dem „Grasdorfer Weg“.

Fläche insgesamt (Geltungsbereich):	ca. 2.075 m <sup>2</sup>
- Mischgebiet (MI)	ca. 620 m <sup>2</sup>
- allgemeines Wohngebiet (WA)	ca. 1.455 m <sup>2</sup>

### **3 Festsetzungen des Bebauungsplanes**

Entsprechend der o.g. städtebaulichen Zielsetzungen sowie auf der Grundlage der Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Neuenhaus (26. Änderung in 2019) sollen an der „Nordhorner Straße“ - wie im gesamten innerstädtischen Verlauf der zentralen Haupt(verkehrs)straße - gemischte Nutzungen (gewerbliche Nutzungen, Einzelhandel, Dienstleistungen, Wohnen u.ä.) entwickelt werden können. Dazu wird hier der Bereich des Plangebietes entlang der Nordhorner Straße“ als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Ansonsten erfolgt hier die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (gem. § 4 BauNVO) mit den entsprechenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung in Anlehnung an die in der Nachbarschaft vorhandene Bebauung.

Für das WA-Gebiet wird hier eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 festgesetzt. Die Obergrenze gemäß § 17 (1) BauNVO für WA beträgt 0,4. Zur Realisierung der hier geplanten Mehrfamilienhäuser und zur wirtschaftlicheren Ausnutzung des Grundstückes ist hier eine höhere Versiegelung in diesem Planbereich erforderlich. Diese geringfügige Überschreitung der GRZ wird hier zugelassen, da diese Überschreitung durch den Umstand ausgeglichen wird, dass für diesen Bereich im BPL Nr. 3 (Ursprungsplan von 1966) eine GRZ von 0,8 festgesetzt gewesen war und damit die hier ursprünglich mögliche Versiegelung wesentlich höher war, als die nunmehr festgesetzte GRZ von 0,5. Insofern werden hier die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden vermieden.

Neben den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind ergänzend dazu Festsetzungen in Textform vorgesehen, um insbesondere hinsichtlich der Nutzungsmöglichkeiten innerhalb des Plangebietes einen Rahmen zu setzen, in Anlehnung an die Gestaltung des Ortsbildes in den angrenzenden Siedlungsbereichen.

Darüber hinaus sind gestalterische Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften auf Grundlage der Nds. Bauordnung) vorgesehen. Die Festsetzung „Örtlicher Bauvorschriften“ zielt ebenso darauf, die hier entstehenden Baukörper in das Gestaltungsgefüge der Umgebungsbebauung einzubinden. Insoweit wird ein Rahmen festgesetzt, der den Gestaltungszusammenhang und den Bebauungsmaßstab im bestehenden Quartier wahrt. Des Weiteren wird hier die Anzahl der zu errichtenden Einstellplätze/ Wohneinheit auf dem Grundstück festgelegt, damit soll gewährleistet werden, dass die Straßen im Plangebiet nicht übermäßig durch den ruhenden Verkehr in Anspruch genommen werden müssen.

Die Festsetzungen orientieren sich dabei insgesamt an den Festsetzungen in den angrenzenden Baugebieten, damit wird die vorhandene und planungsrechtlich bereits gesicherte Siedlungsstruktur aufgegriffen und fortgeführt.

### **4 Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt über das angrenzende Straßennetz: die „Nordhorner Straße“, den „Grasdorfer Weg“ und die „Heysenstiege“.

### **5 Belange des Umweltschutzes**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ist ein umweltplanerischer Fachbeitrag erarbeitet worden (sh. Anlage).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3, 10. Änderung liegt innerhalb der bebauten Ortslage der Stadt Neuenhaus.

Durch die Standortwahl des Änderungsbereiches wird dem Vermeidungsgrundsatz nach dem NNatG hinsichtlich der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und dem § 1a BauGB - sparsamer Verbrauch von Boden - Rechnung getragen.

Der Bebauungsplan dient Maßnahmen der Innenentwicklung. Die künftig zulässige Grundfläche beträgt weniger als 20.000 qm. Des Weiteren wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet, welches einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.

Im „beschleunigten“ Verfahren gemäß § 13 a BauGB entfällt die Umweltprüfung.

## **6 Ver-/ Entsorgung**

Träger der Abfallbeseitigung ist der Landkreis Grafschaft Bentheim; eine ordnungsgemäße Beseitigung ist sichergestellt.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen (Vodafone Kabel Deutschland). Die Anlagen sind bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern, dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen dürfen nicht verringert werden.

Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung der Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigt der Versorgungsträger mindestens drei Monate vor Baubeginn eine Mitteilung, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) sind die durch den Ersatz oder die Verlegung der Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten.

Im Plangebiet befinden sich Anlagen der Deutschen Glasfaser Netz Operating GmbH. Deutsche Glasfaser setzt im Regelfall eine mindertiefe Verlegetechnik ein. Die Glasfaserkabel befinden sich in einer Tiefe zwischen 0,3 und 0,6 Meter. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass durch unterschiedliche Verlegungstiefen oder Änderungen im Verlauf der Leitungen kein Mitverschulden der Deutschen Glasfaser Netz Operating GmbH begründet wird.

Im Bereich von Kreuzungen und Parallelverlauf mit LWL - Netz der Deutschen Glasfaser Netz Operating GmbH (DGNO) sind Suchschachtungen bzw. Ortungen zur genauen Lagebestimmung der LWL - Trasse vorzunehmen. Auf das Merkblatt "Hinweise zum Schutze unterirdischer Glasfaser - Versorgungsanlagen" wird hingewiesen.

Die Wasserversorgung und Elektrizitätsversorgung sowie die Versorgung mit Telekommunikationseinrichtungen erfolgt durch den Anschluss bzw. Ausbau an die in der Nachbarschaft vorhandenen Netze. Gleiches gilt für die Entsorgung des Schmutz- und des Oberflächenwassers.

Entsprechende Abstimmungen bzw. Regelungen werden rechtzeitig vor Baubeginn mit dem Versorgungsträger durchgeführt. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Ver- und Entsorgungsanlagen vorgesehen werden. Weiterhin werden die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen rechtzeitig koordiniert.

Die ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung wird im Rahmen der weiteren Erschließung des Baugebietes sichergestellt. Die erforderliche Oberflächenentwässerung ist bereits auf Grundlage der Ursprungsplanung BPL Nr. 3 (1966) entsprechend berücksichtigt.

Die Bedingungen eines ausreichenden Brandschutzes sowie einer ausreichenden Wasserversorgung werden entsprechend den gesetzlichen Vorschriften berücksichtigt.

Im Zuge der weiteren Erschließung des Planbereiches wird die Stadt auch die Löschwasserversorgung in Abstimmung mit dem zuständigen Brandschutzprüfer und dem Ortsbrandmeister überprüfen und ggf. entsprechende Maßnahmen einleiten, die einen ordnungsgemäßen vorbeugenden Brandschutz sicherstellen. Das DVGW - Regelwerk wird beachtet.

Für das WA ist von kommunaler Seite eine Löschwassermenge von mind.  $48\text{m}^3/\text{h} \times 2\text{h}$  in max. 75m zu den Gebäuden (max. 150m zwischen den Entnahmestellen - s. DVGW W405) bereitzustellen, für das MI mind.  $96\text{m}^3/\text{h} \times 2\text{h}$  (max. 150m zwischen den Entnahmestellen - s. DVGW W405).

## 7 Belange des Immissionsschutzes

Im Rahmen der 26. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Neuenhaus, ist im Juni 2019 eine schalltechnische Beurteilung erarbeitet worden, sh. Anlage.

### Verkehrslärm im Plangebiet

Es sind Festsetzungen zum passiven Lärmschutz im Plangebiet auf Grund der Nordhorner Straße getroffen worden, da die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ teilweise überschritten werden.

Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan kann der Schutz der Bevölkerung vor den von der Nordhorner Straße und der Bahnlinie der Bentheimer Eisenbahn ausgehenden Lärmemissionen gewährleistet werden. Die Erhaltung gesunder Wohnverhältnisse ist hier ebenfalls ausreichend zu gewährleisten.

Hinweis: Auch wenn die hier überplanten Flächen nicht unmittelbar an die Bahnanlagen der BE Netz GmbH angrenzen ist zu bedenken, dass die Bentheimer Eisenbahn AG oder auch andere die Infrastruktur nutzende Eisenbahnverkehrsunternehmen gem. AEG (Allgemeines Eisenbahngesetz) Eisenbahnen des öffentlichen Verkehrs sind und danach auch in den Nachtstunden und an Sonn- und Feiertagen Zugfahrten durchführen können.

Es wird darauf hingewiesen, dass es hier mit der Wiedereinführung des Schienenpersonennahverkehrs zu einer Erhöhung der Zugfolgen (insbesondere auch an Sonn- und Feiertagen) und damit einhergehenden höheren Immissionswerten hinsichtlich Erschütterungen, Lärm etc. kommen kann. Solch eine Erhöhung der Zugfrequenz darf auch dann für die Bentheimer Eisenbahn AG und andere dort fahrende Eisenbahnverkehrsunternehmen keinerlei Auflagen und/ oder Einschränkungen zur Folge haben. Die BE Netz GmbH wie auch die Bentheimer Eisenbahn AG wird sich nicht an Kosten für Lärmschutz oder anderen Präventivmaßnahmen beteiligen.

## 8 Kosten der Erschließung und Maßnahmen zur Realisierung

Kosten für die Erschließung fallen für die Stadt nicht an.

Die Erhebung von Erschließungsbeiträgen bzw. von Baubeiträgen und Kosten-erstattungsbeiträgen richtet sich nach den Satzungen der Stadt über Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch bzw. über Kostenbeiträge nach dem Nds. Kommunalabgabengesetz.

Maßnahmen zur Realisierung des Baugebietes, insbesondere bodenordnende Maßnahmen gemäß Kapitel 1, Teil 4 und 5 des Baugesetzbuches sind derzeit nicht vorgesehen.

Soweit aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes Veränderungen von Grundstücksgrenzen erforderlich sind bzw. der Erwerb von Flächen zur Realisierung der Straßenbaumaßnahmen erforderlich wird, soll dieses im freihändigen Grundstücksverkehr erfolgen. Ein Umlageverfahren wird nach den derzeitigen Erkenntnissen nicht erforderlich.

Für die weitere Abwicklung und Realisierung dieses Bebauungsplanes behält sich die Stadt die Durchführung bodenordnender Maßnahmen vor.

## 9 Altablagerungen/ Bodenkontaminationen

Für den Planbereich liegen der Stadt keine Hinweise oder Verdachtsmomente auf Altablagerungen oder Bodenkontaminationen vor.

## 10 Denkmalpflege/ Bodenfunde

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich das denkmalgeschützte Wohnhaus Nordhorner Straße 29 sowie die Tankstelle und Waschanlage auf dem Grundstück Nordhorner Straße 37, die ebenfalls Baudenkmale darstellen. Die beiden letztgenannten Objekte zählen zu den jüngsten Baudenkmalen im Kreisgebiet.

In der Umgebung befinden sich archäologische Fundplätze, aus dem Plangebiet selbst sind nach derzeitigen Kenntnisstand keine archäologischen Funde und Befunde bekannt.

Da derartige Fundplätze jedoch nie auszuschließen sind, gilt folgender Hinweis:

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441/ 799-2120 unverzüglich gemeldet werden.

In diesem Zusammenhang wird auf § 14 (1) und (2) des Nds. Denkmalschutzgesetzes hingewiesen; danach sind zutage tretende Funde bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. sind zu schützen, wenn nicht die zuständige Denkmalpflegebehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet hat.

## 11 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerke

Der Bebauungsplan dient Maßnahmen der Innenentwicklung. Die künftig zulässige Grundfläche beträgt weniger als 20.000 qm. Des Weiteren wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet, welches einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt.

Wallenhorst, 2020-12-02

**IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG**



M.Desmarowitz

Diese Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 3, 10. Änderung dem Rat der Stadt in seiner Sitzung am 02.12.2020 zum Satzungsbeschluss vorgelegen.

Neuenhaus, den 02.12.2020

Im Auftrag