



**Stadt Neuenhaus**

**Bebauungsplan Nr. 5  
„Bahnhofstraße“**

**14. Änderung**

**Begründung**

**Verfahren gemäß § 13a BauGB**

Projektnummer: 218514  
Datum: 2019-05-21

**IPW**  
**INGENIEURPLANUNG**  
Wallenhorst





## INHALTSVERZEICHNIS

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

Dieses Konzept, seine sachlichen und formalen Bestandteile sowie grafischen Elemente und / oder Abbildungen / Fotos sind - sofern nicht anders angegeben - Eigentum der IPW. Jedwede Nutzung und / oder Übernahme und / oder Veröffentlichung, auch in Auszügen, bedarf der ausdrücklichen schriftlichen Genehmigung durch die IPW.

©IPW 2019

---

**Bearbeitung:**

Dipl.Ing. Jörg Grunwald

Wallenhorst, 2019-05-21

Proj.-Nr.: 218514

**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

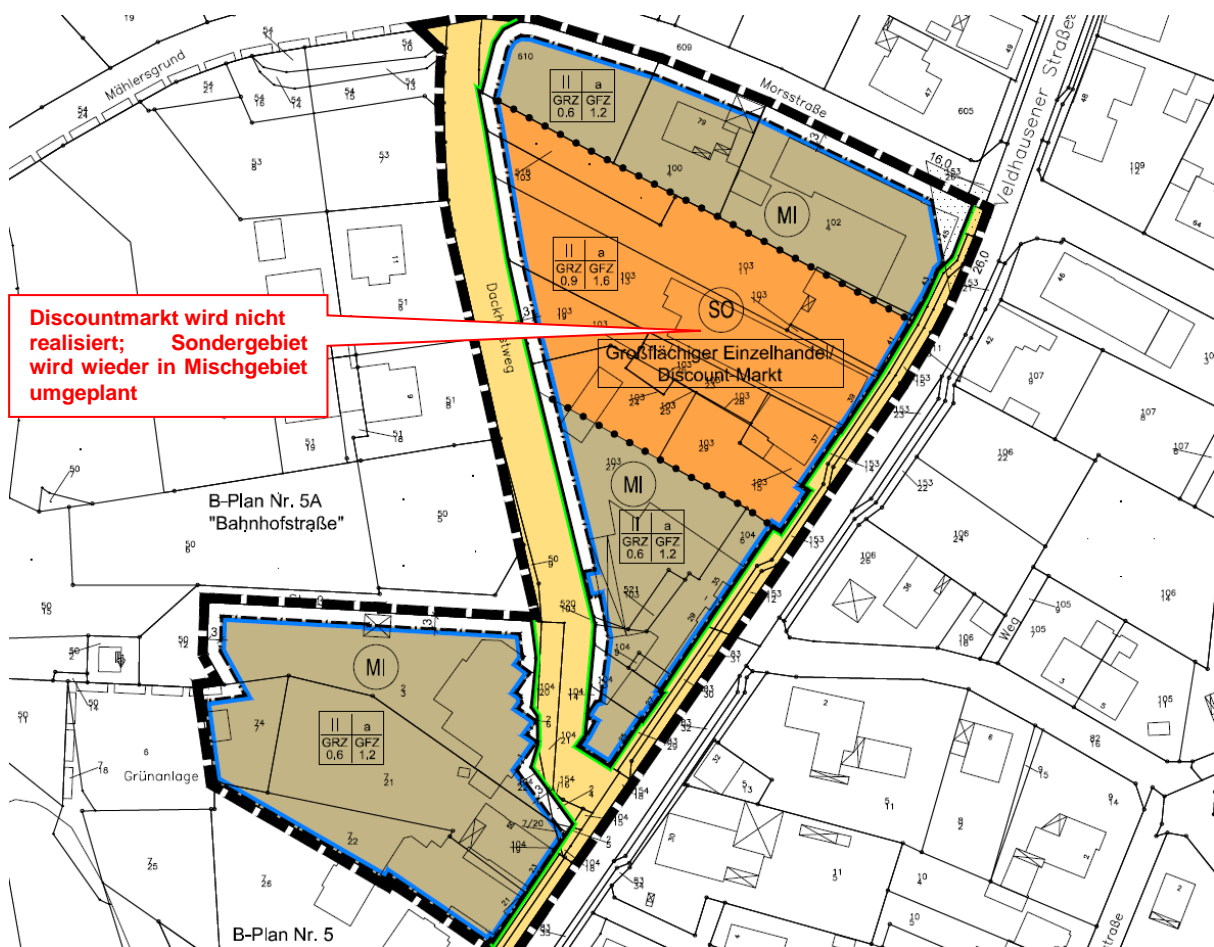
## 1 Planungsanlass

In der Stadt Neuenhaus, in zentraler Lage „Bahnhofstraße/ Morsstraße“ wurde 2017 mit der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Bahnhofstraße“ ein Sondergebiet/ Großflächiger Einzelhandel für die Errichtung eines Discountmarktes ausgewiesen.

Der Betreiber des Discountmarktes hat die Realisierung des Einzelhandelsmarktes an diesem Standort aufgegeben. Nunmehr sind hier die Einrichtung einer Polizeistation und ein Mehrfamilienwohnhaus vorgesehen.

Dazu ist der Bebauungsplan Nr. 5 erneut (mit der nunmehr 14. Änderung) entsprechend zu ändern. Wie bereits im Ursprungsplan (von 1969) wird für den Bereich des Sondergebietes wieder ein Mischgebiet festgesetzt.

### Abbildung: Bebauungsplan Nr. 5 (13. Änderung 2017, Ausschnitt o.M.)



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 § 13a BauGB aufgestellt.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde stellt im Planbereich nunmehr eine Sonderbaufläche/ Einzelhandelsmarkt dar. Im Rahmen der 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 wird der FNP im Wege der Berichtigung angepasst (wieder in gemischte Bauflächen), auf § 13a (2) Nr. 2 BauGB wir verwiesen.

## 2 Geltungsbereich und städtebauliche Werte

Der Geltungsbereich der 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Bahnhofstraße“ befindet sich:

- südlich der „Morsstraße“,
- westlich der „Veldhausener Straße“ (L 45),
- östlich des „Dackhorstweges“.

Fläche insgesamt (Geltungsbereich):	ca. 12.480 m <sup>2</sup>
- Mischgebiet	ca. 9.650 m <sup>2</sup>
- Straßenverkehrsfläche	ca. 2.830 m <sup>2</sup>

## 3 Verhältnis zur Ursprungsplanung

Der Bebauungsplan Nr. 5 (Ursprungsplan) ist 1969 rechtskräftig geworden.

Der Bebauungsplan Nr. 5 „Bahnhofstraße“ (Ursprungsplan einschließlich der bislang durchgeführten Änderungen) und der Bebauungsplan Nr. 5 A „Bahnhofstraße“ (Ursprungsplan einschließlich der bislang durchgeführten Änderungen) treten außer Kraft, soweit diese durch die 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 überplant werden.

## 4 Änderungen des Bebauungsplanes

Mit der 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 wird der Bereich, der mit der 13. Änderung (2017) für den Neubau eines Discountmarktes mit einer entsprechenden Sondergebietsfestsetzung überplant worden war, wieder wie in der Ursprungsplanung als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Ansonsten werden hier die Festsetzungen aus der Ursprungsplanung übernommen.

Die textliche Festsetzung zur Bauweise (§ 2) wird nunmehr insofern konkretisiert, dass eine geschlossene oder eine halboffene Bauweise möglich ist, und so als abweichende Bauweise (a1) festgesetzt, insbesondere an der Veldhausener Straße und der Morsstraße. Damit wird der vorhandenen und der geplanten Bebauung Rechnung getragen.

Nach § 22 Abs. 3 werden die Gebäude in der geschlossenen Bauweise ohne seitlichen Grenzabstand errichtet. Die Festsetzung bedeutet zunächst, dass das Grundstück grundsätzlich längs der öffentlichen Verkehrsflächen von der einen seitlichen Grundstücksgrenze bis zur anderen seitlichen Grundstücksgrenze bebaut werden muss.

In Zweifelsfällen bemisst sich, welche Grundstücksgrenzen „seitlich“ sind, danach, von welcher Straße die Erschließung vorgesehen ist.

In der halboffenen Bauweise werden die Gebäude auf der einen Seite mit und auf der anderen Seite ohne seitlichen Grenzabstand errichtet. Da hier beide Bauweise möglich sein sollen und Gebäudelängen über 50m zulässig sind, wird hier eine abweichende Bauweise (a1) festgesetzt.

Für die geplante Bebauung am Dackhorstweg ist die offene Bauweise vorgesehen. Da hier auch Gebäudelängen über 50m zulässig sind, wird hier eine abweichende Bauweise (a2) festgesetzt.

Die umformulierte Festsetzung lautet nun:

**§ 2 Abweichende Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO**

*Bei festgesetzter abweichender Bauweise (a1) ist die geschlossene Bauweise ebenso zulässig wie die halboffene Bauweise; Gebäudelängen >50m sind zulässig.*

*Bei festgesetzter abweichender Bauweise (a2) ist nur die offene Bauweise zulässig; Gebäudelängen >50m sind zulässig.*

(Aufgrund der Gebäudelängen über 50m ist hier auch eine abweichende Bauweise (a2) festzusetzen.)

Bzgl. der Abwägung der nachbarlichen Belange ist hier anzuführen, dass der bauplanungsrechtliche Nachbarschutz auf dem Gedanken des wechselseitigen Austauschverhältnisses beruht (vgl. Kommentar zum BauGB Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg/ Krautzberger): Weil und soweit der einzelne Grundstückseigentümer gemeinsam mit anderen benachbarten Grundstückseigentümern in der Ausnutzung seines Grundstücks öffentlich-rechtlichen Beschränkungen unterworfen ist, kann er grundsätzlich deren Beachtung auch im Verhältnis zu anderen Eigentümern verlangen.

Vor diesem Hintergrund ist bei Festsetzung der offenen Bauweise der Einhaltung des seitlichen Grenzabstandes nachbarschützende Wirkung zuzuerkennen. Dieses Nachbarrecht wird dann verletzt, wenn einseitig an die Grenze gebaut wird. ...

In der geschlossenen Bauweise wird - gleichsam unter umgekehrten Vorzeichen - das „Austauschverhältnis“ durch ein Abrücken von der seitlichen Grenze gestört. ...

In der abweichenden Bauweise kommt nur den Merkmalen nachbarschützende Wirkung zu, die ein Austauschverhältnis dergestalt begründen, dass der „Genuss“ dieser Merkmale der Grundstücksnutzung von der planmäßigen Nutzung der Nachbargrundstücke abhängt. ...

Überwiegend wird bei Festsetzungen zur Bauweise Nachbarschutz nur dem unmittelbaren Grundstücksnachbarn zugestanden

Insofern ist hier festzuhalten, dass sich angesichts der vorhandenen Bebauungssituation im Änderungsbereich und der bisher planungsrechtlich möglichen Bebaubarkeit des Änderungsbereiches keine wesentlichen Änderungen hinsichtlich der nunmehr überarbeiteten Festsetzung zu den abweichenden Bauweisen ergeben. Gebäudelängen >50m waren bereits vorher im gesamten Änderungsbereich zulässig und die festgesetzten, geschlossenen oder halboffenen Bauweisen entsprechen der Bebauungssituation im Änderungsbereich.

## **5 Belange der Umwelt**

Die hier vorgenommene Änderung des Bebauungsplanes von einem Sondergebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,9 wieder zurück zu einem Mischgebiet mit einer GRZ von 0,6 bedingt keine wesentlichen Beeinträchtigungen der Umwelt. Im Gegenteil der mögliche Versiegelungsgrad des Siedlungsbereiches wird dadurch vermindert.

Insofern ist festzuhalten, dass durch diese Planung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen im Sinne des UVPG bewirkt werden.

Die hier vorgenommene Änderung des Bebauungsplanes im Siedlungskernbereich, unter Ausnutzung der gegebenen Erschließungsverhältnisse, entsprechen den Bestrebungen der Gemeinde, innerörtliche Flächenpotentiale für bauliche Zwecke zu mobilisieren, und damit gleichzeitig den Ausweisungsbedarf neuer Baugebiete in der „offenen“ Landschaft zu reduzieren.

Damit wird dem Grundsatz § 1a (2) BauGB entsprochen (...Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. ...).

Der Änderungsbereich liegt in einem rechtskräftigen Bebauungsplan, hier ist grundsätzlich von der durch die kommunale Planung vorgenommenen Zuordnung zum Siedlungsbereich und damit einem Bereich der Innenentwicklung auszugehen. In dem Änderungsbereich beträgt die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 qm.

Durch die 14. Änderung des BPL Nr. 5 wird auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Auch liegen hier keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung (u.a. FFH-Gebiete) und der europäischen Vogelschutzgebiete vor.

Damit sind für die 14. Änderung des BPL Nr. 5 die Voraussetzungen für ein „beschleunigtes“ Aufstellungsverfahren gemäß § 13a BauGB gegeben. Im „beschleunigten“ Verfahren gemäß § 13 a BauGB entfällt die Umweltprüfung.

## **6 Ver-/ Entsorgung**

Die Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung sowie die Versorgung mit Telekommunikationseinrichtungen des Plangebietes ist bereits sichergestellt bzw. erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Ver- und Entsorgungsnetze. Im Planbereich sind bereits entsprechende Ver- und Entsorgungseinrichtungen vorhanden.

Bei evtl. Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Auf die bestehenden Schutzbestimmungen wird verwiesen. Im Zuge der Erschließungsplanung wird eine rechtzeitige Koordination mit den Ver- und Entsorgungsträgern vorgenommen, damit die Ver- und Entsorgungseinrichtungen entsprechend geplant und disponiert werden können.

Die ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung kann durch den Anschluss an die vorhandenen Anlagen zur Oberflächenentwässerung in den benachbarten, bestehenden Siedlungsbereichen sichergestellt werden. Die Bestimmungen des NWG werden beachtet.

Die ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung wird im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens nachgewiesen.

Die Bedingungen eines ausreichenden Brandschutzes sowie einer ausreichenden Wasserversorgung werden entsprechend den gesetzlichen Vorschriften berücksichtigt. Von kommunaler Seite müssen mindestens 96 m<sup>3</sup>/h x 2h an Löschwasser in den nach DVGW W405 maximal zulässigen Entfernungen nachgewiesen werden können. Die Löschwasserentnahmestellen sollen von der Grundstücksgrenze nicht weiter als 75m entfernt liegen.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen. Diese Anlagen sind bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern, dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen dürfen nicht verringert werden.

Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden über die genaue Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien im Internet über die „Trassenauskunft Kabel“ oder bei der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH, TI Niederlassung Nordwest, PT112, Postfach 2180, 49011 Osnabrück informieren. Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG ist zu beachten.

## **7 Kosten der Erschließung und Maßnahmen zur Realisierung**

Kosten für die Erschließung fallen für die Stadt Neuenhaus nicht an.

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 Umliegungsverfahren wird nach den derzeitigen Erkenntnissen nicht erforderlich.

## **8 Belange des Immissionsschutzes**

Die Belange des Immissionsschutzes werden durch diese Bauleitplanung nicht wesentlich berührt. Das Plangebiet wird nicht durch Geruchs-, Gewerbe- oder Straßenverkehrsimmissionen wesentlich beeinträchtigt. Im Umfeld des Plangebietes sind weder landwirtschaftliche Tierhaltungsanlagen oder Gewerbebetriebe noch klassifizierte Straßen vorhanden.

## **9 Bodenfunde**

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.

## **10 Altablagerungen/ Bodenkontaminationen**

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

## **11 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerke**

Wallenhorst, 2019-05-21

**IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG**

i.V.



M.Desmarowitz

Diese Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 5, 14. Änderung dem Rat der Stadt in seiner Sitzung am 21.5.2019 zum Satzungsbeschluss vorgelegen.

Neuenhaus, den

Im Auftrag