



Stadt Neuenhaus

**Bebauungsplan Nr. 53
6. Änderung**

„Gewerbegebiet B 403/ Grenzstraße“

Begründung

Verfahren gemäß § 13a BauGB

Projektnummer: 218234
Datum: 2019-02-11

IPW
INGENIEURPLANUNG
Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsanlass und -erfordernis.....	3
2	Geltungsbereich und städtebauliche Werte	4
3	Verhältnis zur Ursprungsplanung.....	4
4	Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	4
5	Belange des Umweltschutzes	5
6	Ver-/ Entsorgung	5
7	Belange des Immissionsschutzes.....	6
8	Erschließung und Bodenordnung.....	6
9	Bodenfunde	6
10	Altablagerungen/ Bodenkontaminationen.....	6
11	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerke.....	7

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, 2019-02-11

Proj.-Nr.: 218234

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

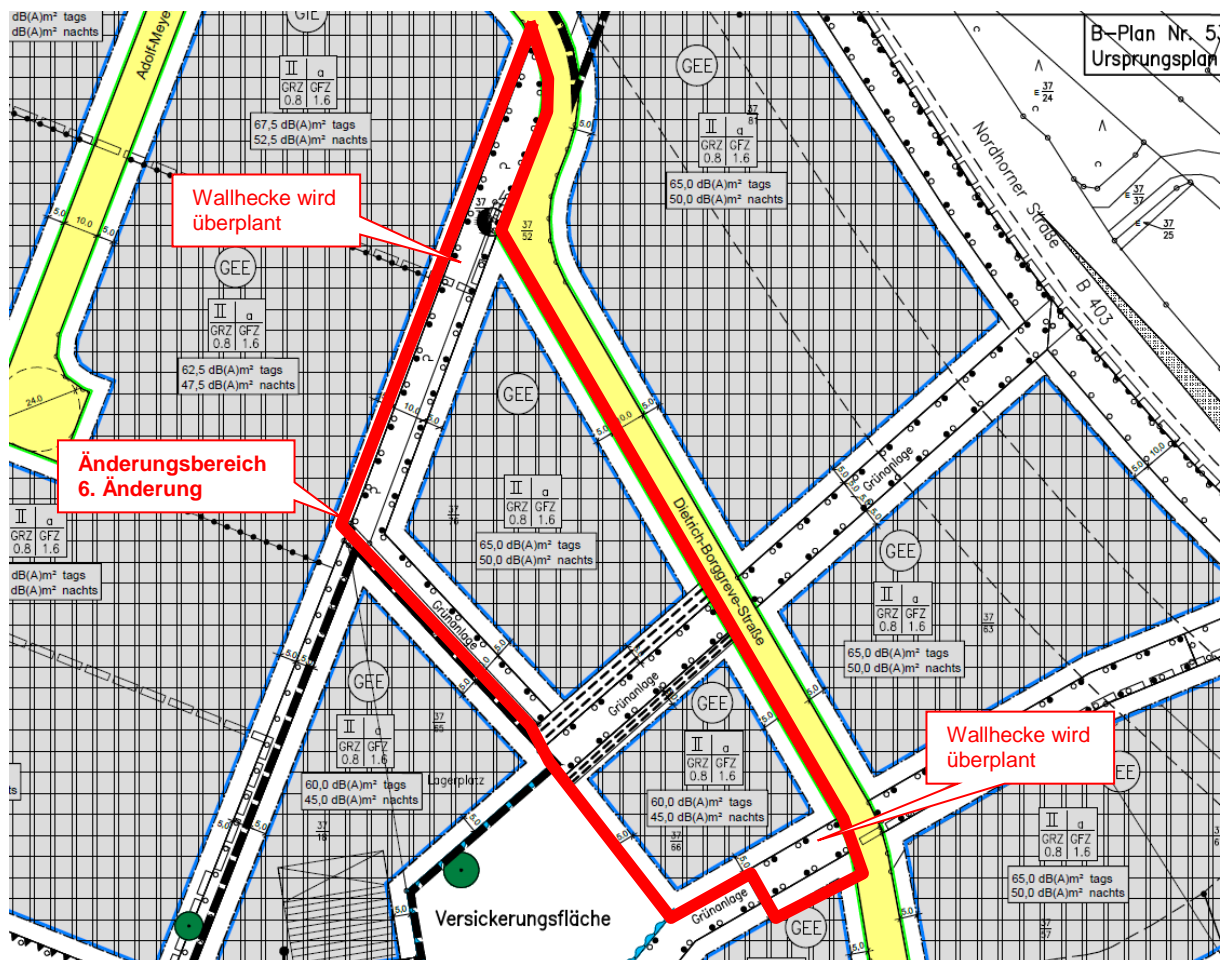
Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 53 „Gewerbegebiet B 403/ Grenzstraße“ (Ursprungsplan 2002, bzw. 3. Änderung 2010) sind im Gewerbebestandort Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB festgesetzt worden.

Der Stadt Neuenhaus liegen nun weitere konkrete Ansiedlungsvorhaben für das „Gewerbegebiet B 403/ Grenzstraße“ vor. Zur Realisierung dieser Vorhaben und zur wirtschaftlicheren Ausnutzung des Gewerbebestandes ist es erforderlich die rechtskräftige Bauleitplanung wiederum zu ändern.

Im Norden und Süden des Änderungsbereiches (s.u.) werden die hier vorhandenen und entsprechend festgesetzten Wallhecken teilweise überplant, um hier eine durchgängige Bebauung der benachbarten Gewerbegrundstücke zu ermöglichen.

Die Stadt Neuenhaus folgt dem Anliegen der ansässigen Gewerbebetriebe und verzichtet teilweise auf die Wallheckenfestsetzungen in dem Gewerbegebiet, um damit den Betrieben entsprechende Erweiterungsmöglichkeiten zu eröffnen. Damit werden hier die wirtschaftlichen Belange der Stadt Neuenhaus (Gewerbeentwicklung allgemein und Standortsicherung im Gewerbegebiet an der B 403/ Grenzstraße) insgesamt berücksichtigt und letztlich auch Arbeitsplätze erhalten und gesichert.

Abb.: Bebauungsplan Nr. 53, 3. Änderung (Ursprungsplan 2010, Ausschnitt o.M.)



Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Neuenhaus stellt für das Plangebiet u.a. Flächen für Naturschutzmaßnahme gemäß § 5 (2) Nr. 10 BauGB dar. Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Neuenhaus wird dementsprechend im Wege der Berichtigung angepasst (Darstellung von gewerblichen Bauflächen).

2 Geltungsbereich und städtebauliche Werte

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 „Gewerbegebiet B 403/ Grenzstraße“ umfasst den Bereich an der „Adolf-Meyer-Straße“ zwischen dem „Fasanenweg“ im Nordwesten und der „Grenzstraße“ (K 23) im Süden.

<u>Fläche insgesamt (Änderungsbereich):</u>	ca. 15.975 m ²
- Gewerbegebiete, eingeschränkt (GEE)	ca. 11.500 m ²
- Straßenverkehrsflächen	ca. 2.815 m ²
- Flächen zum Erhalt und Anpflanzen	ca. 1.135 m ²
- Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	ca. 525 m ²

3 Verhältnis zur Ursprungsplanung

Der Bebauungsplan Nr. 53 (Ursprungsplan) ist seit 2002 rechtskräftig.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 (2003) beinhaltet insbesondere Neuregelungen der Oberflächenentwässerung (Wegfall eines Regenrückhaltebeckens usw.)

Mit der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 53 (2008) wurde der Gewerbebestandort im Südwesten erweitert.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 (2010, 2 Änderungsbereiche) überplante im Änderungsbereich 1 die dort vorhandene Wallhecke, um eine durchgängige Bebauung zu ermöglichen. Im Änderungsbereich 2 wurde das Maß der baulichen Nutzung den umgebenden eingeschränkten Gewerbegebieten der Ursprungsplanung bzw. 1. Änderung des Bebauungsplanes angepasst.

Die 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 53 (2012) hat keine Rechtskraft erlangt.

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes (2018) wurde das bestehende Anpflanzgebot entlang der Bundesstraße B 403 aufgehoben.

Mit Inkrafttreten der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 tritt der Bebauungsplan Nr. 53, einschließlich der rechtskräftigen Änderungen außer Kraft, soweit dieser durch den Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 erfasst wird.

4 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Für den Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 werden die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung entsprechend der Ursprungsplanung bzw. der rechtskräftigen Änderungen beibehalten (eingeschränkte Gewerbegebiete mit entsprechenden flächenbezogenen Schalleistungspegeln, abweichende, zweigeschossige Bauweise sowie entsprechende Grundflächen- und Geschossflächenzahlen), ebenso die Festsetzung der Baugrenzen bzw. der überbaubaren Bereiche.

Beibehalten gemäß der Ursprungsplanung werden auch die öffentlichen Verkehrsflächen (Abschnitt der „Dietrich-Borggreve-Straße“) und teilweise die Anpflanz- und Erhaltflächen in rückwärtigen Grundstücksbereichen gemäß den bislang rechtskräftigen Änderungen.

Die ursprünglich festgesetzten Anpflanz- und Erhaltflächen zur „Adolf-Meyer-Straße“ und zur „Grenzstraße“ werden teilweise aufgehoben.

Die textlichen Festsetzungen werden ebenfalls entsprechend der Ursprungsplanung bzw. den rechtskräftigen Änderungen in diese 6. Änderung übernommen.

Auf die Begründung zum Ursprungsplan bzw. den Änderungen wird verwiesen.

5 Belange des Umweltschutzes

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 53, 6. Änderung ist ein umweltplanerischer Fachbeitrag erarbeitet worden (sh. Anlage).

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

Die Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung sowie die Versorgung mit Telekommunikationseinrichtungen des Plangebietes ist bereits gewährleistet bzw. erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Ver- und Entsorgungsnetze im Zuge der erschließenden Straßen. Im Rahmen der weiteren Planungen sind die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen mit den entsprechenden Ver- und Entsorgungsunternehmen abzustimmen und entsprechend zu koordinieren.

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. Anpflanzungen im Bereich von Ver- und Entsorgungsanlagen sind mit den Ver- und Entsorgungsträgern abzustimmen.

Die Ableitung des anfallenden Schmutz- und Oberflächenwassers erfolgt, wie bisher auch, über das vorhandene Kanalisationsnetz.

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch die örtliche Müllabfuhr in Trägerschaft des Landkreises Grafschaft Bentheim.

Die Bedingungen eines ausreichenden Brandschutzes werden entsprechend den gesetzlichen Vorschriften im Rahmen der Erschließungsplanung in Abstimmung mit dem zuständigen Brandschutzprüfer und dem Ortsbrandmeister berücksichtigt. Es ist darauf hinzuweisen, dass es sich bei dem Plangebiet teilweise um einen schon bebauten Bereich handelt, der bereits über eine entsprechende Löschwasserversorgung verfügt.

Von Kommunalen Seite sind für das Bauvorhaben mindestens 96 m³/ h x 2h an Löschwasser zur Verfügung zu stellen. Die maximal zulässigen Entfernungen der Löschwasserentnahmestellen von den betrachteten Gebäuden sind nach DVGW W405 vorgegeben und einzuhalten.

7 Belange des Immissionsschutzes

Auswirkungen hinsichtlich des Immissionsschutzes (Lärm) auf die benachbarten Nutzungen sind durch die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 nicht zu erwarten.

Die gewerbliche Immissionssituation entspricht weiterhin der Situation im Rahmen der Ursprungsplanung bzw. den rechtskräftigen Änderungen. Die immissionsschutzrechtlichen Schutzansprüche der benachbarten Nutzungen werden durch den festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel gewährleistet.

Nördlich des Änderungsbereiches verläuft die Bundesstraße B 403 und südlich die Kreisstraße K 23. Von diesen Straßen gehen Emissionen aus.

Seitens der Eigentümer der Baugrundstücke sowie bei Neu- oder Umbauten bestehen keine Ansprüche gegen den jeweiligen Straßenbaulastträger im Hinblick auf die Bestimmungen des Bundesimmissionsschutzgesetzes, soweit Emissionen von den o.g. Straßen ausgehen.

Die im Rahmen einer ordnungsgemäßen Landbewirtschaftung von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ausgehenden Immissionen sind als ortsübliche Vorbelastung anzuerkennen.

8 Erschließung und Bodenordnung

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

Maßnahmen zur Bodenordnung sind nach dem Stand der Planung nicht erforderlich.

9 Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche 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 - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 799-2120 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

10 Altablagerungen/ Bodenkontaminationen

Für das Plangebiet liegen der Stadt Neuenhaus keine Hinweise oder Verdachtsmomente auf Altablagerungen oder Bodenkontaminationen vor, die etwaige Konflikte mit der ausgewiesenen Nutzung auslösen würden.

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, 2019-02-11

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

Johannes Eversmann

Diese Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 53, 6. Änderung dem Rat der Stadt in seiner Sitzung am zum Satzungsbeschluss vorgelegen.

Neuenhaus, den

Im Auftrag