



**Stadt Neuenhaus**

## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 63**

**„Großflächiger Einzelhandel Veldhausener Straße“**

### **3. vereinfachte Änderung**

#### **Begründung**

**Verfahren gemäß § 13 BauGB**

Projektnummer: 221495  
Datum: 2023-02-23

**IPW**  
**INGENIEURPLANUNG**  
Wallenhorst

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Planungsanlass und -erfordernis</b> .....	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Raumordnerische Beurteilung</b> .....	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Geltungsbereich</b> .....	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>Verhältnis zur Ursprungsplanung</b> .....	<b>4</b>
<b>5</b>	<b>Änderung der textlichen Festsetzungen</b> .....	<b>5</b>
<b>6</b>	<b>Sonstige Belange</b> .....	<b>5</b>
<b>7</b>	<b>Belange der Bentheimer Eisenbahn</b> .....	<b>5</b>
<b>8</b>	<b>Hinweise für die Erschließung</b> .....	<b>6</b>
<b>9</b>	<b>Bodenfunde</b> .....	<b>7</b>
<b>10</b>	<b>Bearbeitungs- und Verfahrensvermerke</b> .....	<b>7</b>

Anlagen:

- + Auswirkungsanalyse zur Erweiterung eines Sonderpostenmarktes in Neuenhaus, GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Köln 15.12.2021
- + Raumordnerische Beurteilung der Verträglichkeit des geplanten Ersatzbaus eines Postenbörse-Marktes in Neuenhaus (Standort Veldhausener Straße) Samtgemeinde Neuenhaus (Landkreis Grafschaft Bentheim 9.6.2022)

---

**Bearbeitung:**

Dipl.Ing. Jörg Grunwald

Wallenhorst, 2023-02-23

Proj.-Nr.: 221495

**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

An der Veldhausener Straße wird seit 2015 ein Sonderposten-/ Restposten-Markt „Posten Börse“ mit einer maximalen Verkaufsfläche (VK) von ca. 700 qm inkl. Freifläche im Verbund mit dem Edeka-Markt betrieben. Bei dieser Bestandsimmobilie handelt es sich um die ehemalige Immobilie von Aldi, welcher in kurzer Distanz ebenfalls in der Veldhausener Straße in 2015 neu gebaut wurde.

Inzwischen entspricht die jetzt vorhandene Immobilie nicht mehr den Anforderungen an das neue Konzept der „Posten Börse“, sodass ein Ersatzneubau erforderlich wird. Dies bezieht sich insbesondere auf den Eingangsbereich, welcher neu und vor allem übersichtlicher gestaltet werden soll. Im Zuge des Ersatzneubaus soll die Verkaufsfläche auf ca. 1.000 qm (inkl. Freifläche) erweitert werden.

Die Erweiterung wird angestrebt, um

- das neue Flächenkonzept der „Posten Börse“ umzusetzen,
- interne Prozesse, wie Warenlogistik, Auffüllen der Regale zu optimieren,
- ein bequemes Einkaufen, u. a. für gehandicapte Kunden durch niedrigere Regale, breitere Gänge, mehr Querungen, kürzere Laufwege zu ermöglichen,
- Waren übersichtlicher und ansprechender präsentieren zu können.

Die „Posten Börse“ liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 63 „Großflächiger Einzelhandel Veldhausener Straße (Ursprungsplan aus dem Jahr 2002). Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans wurden 2015 geändert, d.h. es wurde hier ein Sonderpostenmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 700 qm zugelassen.

### Abbildung: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 63 (Ursprungsplan 2002, o.M.)



Textliche Festsetzungen des vorhabenbezogenen B.Planes Nr. 63 (2. vereinf. Änd., 2015):

§ 1 Nutzungsregelungen zu Verkaufsflächen (gemäß § 1(4) und (9) BauNVO)
Innerhalb des Plangebietes ist eine Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.940 m <sup>2</sup> zulässig. Folgende Einzelhandelsvorhaben mit der jeweils zugeordneten maximalen Verkaufsflächen (VK) sind hier zulässig.
a) ein Lebensmittel-Vollsortimenter/ Supermarkt mit einer VK von maximal 1.200 m <sup>2</sup> .
<b>b) ein Sonderposten-/ Restposten-Fachmarkt mit einer VK von maximal 700 m<sup>2</sup>.</b>
c) ein Fischverkaufsladen mit einer VK von maximal 40 m <sup>2</sup> .

Damit die nunmehr geplante Nutzungsänderung (Erhöhung der VK für den Sonderposten-/ Restposten-Fachmarkt auf 1.000 qm) realisiert werden kann, muss der vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 63 entsprechend geändert werden.

Dazu wird hier mit der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 (Textsatzung) der § 1 b) der textlichen Festsetzungen entsprechend geändert s.u..

## 2 Raumordnerische Beurteilung

Zur Beurteilung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben im Landkreis Grafschaft Bentheim ist ein informelles Abstimmungsverfahren gemäß dem Regionalen Einzelhandelskonzept des Landkreises Grafschaft Bentheim (REK) vorgesehen.

Grundlage für die Beurteilung ist das Verträglichkeitsgutachten (GMA mbH, Köln 15.12.2021, beigelegt in der Anlage). Der Postenbörse-Markt verfügt gegenwärtig über eine Verkaufsflächenzahl von ca. 700 qm. Der nunmehr ersatzweise geplante Markt soll eine Verkaufsfläche von ca. 1.000 qm erhalten. Insofern überschreitet das geplante Vorhaben die Schwelle zur Großflächigkeit, welche bei 800 qm Verkaufsfläche liegt und unterliegt damit der raumordnerischen Beurteilung durch den Landkreis. Die Umsetzung der geplanten Einzelhandelsvorhaben (Aufstellung bzw. Änderung erforderlicher Bauleitpläne) steht unter dem Vorbehalt einer positiven raumordnerischen Beurteilung.

Der Landkreis Grafschaft Bentheim/ Abt. Bauwesen hat die „Raumordnerische Beurteilung der Verträglichkeit des geplanten Ersatzbaus eines Postenbörse-Marktes in Neuenhaus (Standort Veldhausener Straße), Samtgemeinde Neuenhaus durchgeführt; sh. Anlage/ Schreiben vom 9.6.2022.

### Ergebnis der raumordnerischen Beurteilung

Die geplanten Einzelhandelsvorhaben entsprechen - vorbehaltlich der Einhaltung der im Folgenden genannten Maßgaben - sowohl den Zulässigkeitskriterien gemäß LROP (Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen) und damit den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung als auch den im REHK (Regionales Einzelhandelskonzept Landkreis Grafschaft Bentheim) festgelegten Ansiedlungskriterien und sind damit als raumordnerisch verträglich einzustufen.

Da der sog. „Regionale Konsens“ gemäß REHK besteht, kann das Einverständnis der von der Planung betroffenen Nachbargemeinden vorausgesetzt werden. Auf die Durchführung eines Beteiligungsverfahrens kann daher verzichtet werden.

Zuvorgenanntes gilt unter Einhaltung folgender Maßgaben:

1. bauleitplanerische Festsetzung des Vorhabens als Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit Vorgaben zur Art der Nutzung (hier: „Großflächiger Einzelhandel“) zur Herstellung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens und zur langfristigen Sicherung der angestrebten Einzelhandelsfunktion.

*Anmerkung: für den Geltungsbereich ist bereits im Rahmen der Ursprungsplanung Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung: Einzelhandel festgesetzt worden. Diese Festsetzung wird hier beibehalten; Maßgabe 1. Ist hier insofern erfüllt.*

2. Festlegung der maximal zulässigen Verkaufsfläche des Sonderpostenmarktes von 1.000 qm im Bebauungsplan

*Anmerkung: Durch die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 wird mit der Änderung der textlichen Festsetzung § 1 b) nunmehr die maximal zulässige Verkaufsfläche des Sonderpostenmarktes auf 1.000 qm erhöht. Damit ist auch Maßgabe 2. hier erfüllt.*

Es wird darauf hingewiesen, dass diese regionalplanerische Stellungnahme keine andere fachliche, insbesondere städtebauliche Beurteilung einschließt.

Das Ergebnis dieser regionalplanerischen Prüfung wird gemäß des informellen Abstimmungsverfahrens laut REHK den betroffenen Nachbargemeinden und Institutionen mitgeteilt.

### **3 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der 3. vereinfachten Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 63 ist identisch mit dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 63 (Ursprungsplan 2002, einschl. der 1. vereinfachten Änderung, 2005).

In der Anlage der Satzung ist die Abgrenzung des Geltungsbereiches beigefügt.

### **4 Verhältnis zur Ursprungsplanung**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 63 (Ursprungsplan) ist seit 2002 rechtskräftig

Die zeichnerischen und planungsrechtlichen (textlichen) Festsetzungen des Ursprungsplanes gelten weiterhin.

Mit Inkrafttreten der 1. vereinfachten Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 63 (2005) wurde die textlichen Festsetzung § 1 hinsichtlich der Nutzungsregelungen zu den Verkaufsflächen neu gefasst (Aufnahme der 40 m<sup>2</sup> VK Fischverkaufsladen).

Mit Inkrafttreten der 2. vereinfachten Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 63 (2015) wurde die textlichen Festsetzung § 1 hinsichtlich der Nutzungsregelungen zu den Verkaufsflächen neu gefasst (Aufnahme eines Sonderposten/ Restposten-Fachmarktes mit einer maximalen VK von 700 qm).

Die im Rahmen der Ursprungsplanung (einschl. der 1. und 2. vereinfachten Änderung) getroffene textliche Festsetzung § 1 wird nunmehr durch die textliche Festsetzung § 1 der 3. vereinfachten Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 63 ersetzt.

## 5 Änderung der textlichen Festsetzungen

Entsprechend der o.g. Planungsziele wird mit der 3. vereinfachten Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 63 für den Geltungsbereich des Ursprungsplanes die textliche Festsetzung § 1 wie folgt neu gefasst:

§ 1 Nutzungsregelungen zu Verkaufsflächen (gemäß § 1(4) und (9) BauNVO)
Innerhalb des Plangebietes ist eine Gesamtverkaufsfläche von <b>maximal 2.240 m<sup>2</sup></b> zulässig. Folgende Einzelhandelsvorhaben mit der jeweils zugeordneten maximalen Verkaufsflächen (VK) sind hier zulässig.
b) ein Lebensmittel-Vollsortimenter/ Supermarkt mit einer VK von maximal 1.200 m <sup>2</sup> .
<b>b) ein Sonderposten-/ Restposten-Fachmarkt mit einer VK von maximal 1.000 m<sup>2</sup>.</b>
c) ein Fischverkaufsladen mit einer VK von maximal 40 m <sup>2</sup> .

## 6 Sonstige Belange

Durch diese 3. vereinfachte Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 63 werden gegenüber der Ursprungsplanung die sonstigen planungsrechtlich relevanten Belange (s.u.) nicht berührt bzw. geändert, der Ursprungsplan gilt diesbezüglich weiterhin.

- Planungsleitlinien
- Festsetzungen des Bebauungsplanes
- Verkehrliche Erschließung
- Art und Maß der baulichen Nutzung/ sonstige Nutzung
- Festsetzungen in Textform (§ 2 und § 3, Textliche Hinweise)
- Belange des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege
- Ver- und Entsorgung – wasserwirtschaftliche Belange
- Elt-, Gas-, und Wasserversorgung, Telekommunikation
- Schmutzwasserentsorgung
- Oberflächenwasser – wasserwirtschaftliche Belange
- Abfallbeseitigung
- Belange des Brandschutzes
- Kosten der Erschließung und Maßnahmen zur Realisierung
- Belange des Immissionsschutzes
- Bodenfunde
- Bodenkontaminationen/ Altablagerungen

## 7 Belange der Bentheimer Eisenbahn

1. Gemäß AEG (Allgemeines Eisenbahngesetz) ist die Bentheimer Eisenbahn AG eine Eisenbahn des öffentlichen Verkehrs. Danach kann sie auch in der Nacht sowie bei Bedarf auch an Sonn- und Feiertagen Zugfahrten durchführen und ist in der Lage, höhere Zugfolgen einzuplanen. Da sich die be- bzw. überplanten Gebiete im unmittelbaren Nahbereich der Bahnhofsanlagen der Anschlussstelle Neuenhaus befinden, muss hier außerdem zu den eben genannten Zeiten mit Rangierbewegungen gerechnet werden. Auch können in der Nähe der Bahnanlagen bei Zugfahrten Erschütterungen auftreten.

Die unter Umständen hieraus entstehenden höheren Immissionswerte, Erschütterungen bzw. jegliche „Belästigungen“ durch den Zugbetrieb dürfen für die Bentheimer Eisenbahn AG heute und in Zukunft keinerlei Auflagen oder Einschränkungen zur Folge haben. Die Bentheimer Eisenbahn AG wird sich nicht an Kosten für Lärmschutz oder anderen Präventivmaßnahmen beteiligen.

2. Da alle überplanten Grundstücke direkt an die Eigentumsflächen der Bentheimer Eisenbahn AG angrenzen und eingefriedet sind, ist sicherzustellen, dass die dort vorhandenen Zaunanlagen auch während geplanter Baumaßnahmen eine sichere Abgrenzung zum dort verlaufenden Hauptgleis der Bentheimer Eisenbahn AG gewährleisten.  
Eine Mitbenutzung oder Inanspruchnahme von Eigentumsflächen der Bentheimer Eisenbahn AG wird somit von vornherein ausgeschlossen.
3. Es ist ebenfalls auszuschließen, dass von Baugrundstücken, Oberflächen und/ oder Sickerwasser auf Grundstücke der Bentheimer Eisenbahn AG gelangen können.

## 8 Hinweise für die Erschließung

Zur Versorgung der Märkte mit elektr. Energie wird möglicherweise der Aus- bzw. Umbau der Versorgungseinrichtungen erforderlich. Die Grundstückseigentümer haben sich rechtzeitig vor Baubeginn mit den Ver- und Entsorgungsträgern (u.a. Westnetz) in Verbindung setzen und ihren Leistungsbedarf bekannt geben. Die erforderlichen Maßnahmen werden dann entsprechend festgelegt.

Im Bereich des Plangebietes verlaufen ggf. bereits Versorgungseinrichtungen. Nach vorheriger Rücksprache sind die Ver- und Versorgungsunternehmen gern bereit, den Verlauf der erdverlegten Versorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit anzuzeigen.

Alle Arbeiten in der Nähe der Versorgungseinrichtungen sind mit besonderer Sorgfalt auszuführen, da bei Annäherung bzw. deren Beschädigung Lebensgefahr besteht. Bei Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen Versorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe der Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen.

Im Bereich der erdverlegten Versorgungsleitungen sind nur leitungsresistente Gehölze zulässig. In diesem Zusammenhang verweisen wir auf das Merkblatt DVGW GW 125 „Bäume unterirdische Leitungen und Kanäle“. Eine Nichtbeachtung kann zu Schäden an den Versorgungsleitungen mit erheblichen Sicherheitsrisiken führen.

Zum Schutz von eventuell geplanten Bäumen und den Versorgungsleitungen ist es unbedingt notwendig, dass die genauen Baumstandorte mit den zuständigen Versorgungsträgern abgestimmt werden. Leitungstrassen sind grundsätzlich von Baumpflanzungen freizuhalten.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. (Internet: <https://trassenauskunft-kabel.telekom.de> oder mailto: Planauskunft.Nord@telekom.de). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Der bislang vorhandene Gewässerrandstreifen entlang des Strootgrabens muss zur maschinellen Gewässerunterhaltung freigehalten werden und darf nicht bepflanzt werden. Etwaige Mehrkosten der Unterhaltung des Strootgrabens werden ggf. an die Stadt Neuenhaus weitergeleitet.

Für das das Plangebiet ist von Seiten der Stadt Neuenhaus eine Löschwasserversorgung von mind. 96m<sup>3</sup>/h x 2h vorzuhalten. Die Handlungsempfehlungen des DVGW, der AGBF und der vfdb sind zu beachten.

Zudem soll der Abstand zwischen der ersten Entnahmestelle (mind. 48m<sup>3</sup>/h x 2h) und dem jeweiligen Gebäude an der Straßenkante eine Entfernung von 75m nicht überschreiten.

## 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 zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Grafschaft Bentheim, NINO-Allee 2, 48529 Nordhorn, Tel.: 05921 96 3512 oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege-Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel.: 0441 205766 15 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind die Finder, die Leiter der Arbeiten oder die 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 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerke

Durch diese 3. vereinfachte Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 63 werden die Grundzüge der (Ursprungs-)Planung nicht berührt. Des Weiteren wird hier nicht die Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 b) BauGB genannten Schutzgüter (insbesondere Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung, europäische Vogelschutzgebiete u.ä.). Insofern wird hier ein vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB zur Änderung des Bebauungsplanes durchgeführt.

Wallenhorst, 2023-02-23

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

  
M.Desmarowitz

Diese Begründung hat zusammen mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 63, 3. vereinfachte Änderung dem Rat der Stadt in seiner Sitzung am 23.02.2023 zum Satzungsbeschluss vorgelegen.

Neuenhaus, den 23.02.2023

Im Auftrag

