



STADT NEUENHAUS

Bebauungsplan Nr. 69.1

**„Morsstraße / Scholten Kamp,
Erweiterung“**

Begründung

Verfahren gemäß § 13a BauGB

Projektnummer: 218554
Datum: 2020-09-22

IPW
INGENIEURPLANUNG
Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsanlass und -erfordernis	3
2	Geltungsbereich/ Städtebauliche Werte	4
3	Festsetzungen des Bebauungsplanes	5
4	Belange des Umweltschutzes	5
5	Ver-/ Entsorgung	5
6	Belange des Immissionsschutzes	6
7	Kosten der Erschließung und Maßnahmen zur Realisierung	6
8	Bodenfunde	6
9	Altablagerungen/ Bodenkontaminationen	7
10	Belange der Eisenbahn	7
11	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk	7

Anlagen:

- Schalltechnische Beurteilung
- Umweltplanerischer Fachbeitrag

Bearbeitung:

Dipl.Ing. Jörg Grunwald

Wallenhorst, 2020-09-22

Proj.-Nr.: 218554

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

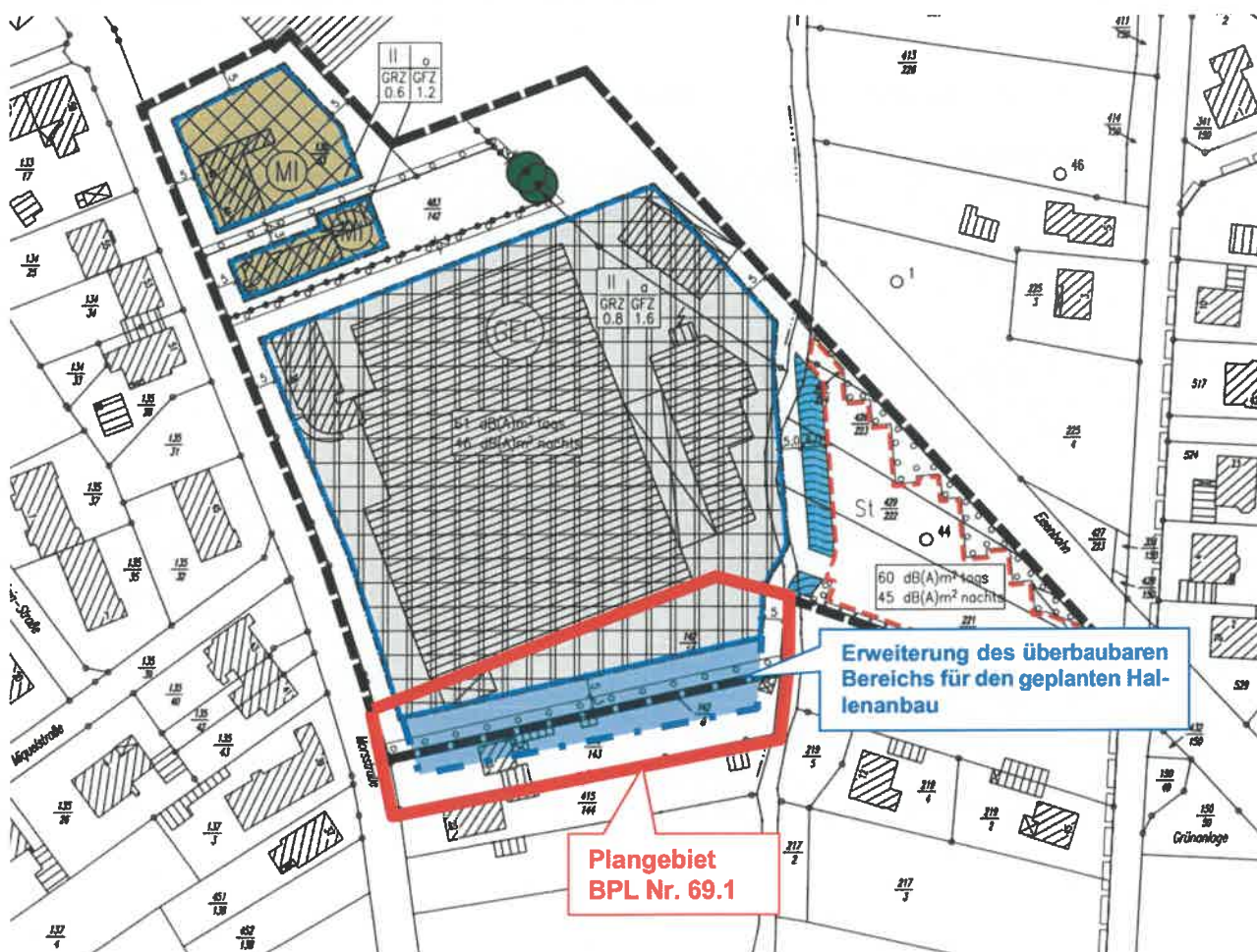
Qualitätsmanagementsystem TÜV-CERT DIN EN ISO 9001-2008

1 Planungsanlass und -erfordernis

Das in der nördlichen Ortslage der Stadt Neuenhaus ansässige Unternehmen (Graphische Betriebe Kip) beabsichtigt eine Erweiterung der baulichen Anlagen / des Betriebsgeländes in südliche Richtung, hier wurde das Grundstück „Morsstraße 30“ erworben, um die vorhandene Halle in südliche Richtung erweitern zu können, Erweiterung des überbaubaren Bereiches für den geplanten Hallenanbau.

Der Erweiterungsbereich des Plangebietes (Grundstück „Morsstraße 30“) ist durch keinen Bebauungsplan erfasst („Innenbereich“ gem. § 34 BauGB). Voraussetzung für die geplante bauliche Erweiterung des Betriebsgeländes ist insofern die Aufstellung eines Bebauungsplanes.

**Abb.: Planungsrechtliche Ausgangssituation - Stadt Neuenhaus
BPL Nr. 69 „Morsstraße/ Scholten Kamp“ (2008 - Ausschnitt o.M.)**



Die Erweiterung des Betriebsgeländes ist für die Sicherung der Betriebsorganisation dringend erforderlich, um hier auch weiterhin wettbewerbsfähige Standortbedingungen zu schaffen bzw. zu erhalten, die auch künftig eine wirtschaftliche Betriebsführung an diesem Standort ermöglichen.

Aus betriebswirtschaftlichen Gründen ist eine Zuordnung zum nunmehr bereits vorhandenen Standort erforderlich, so dass alternative Entwicklungen nicht in Betracht kommen.

Die planungsrechtliche Sicherung und Erweiterung der betrieblichen Anlagen an diesem Standort trägt dazu bei, vorhandene Arbeitsplätze in der Stadt Neuenhaus zu sichern und neue Arbeitsplätze zu schaffen.

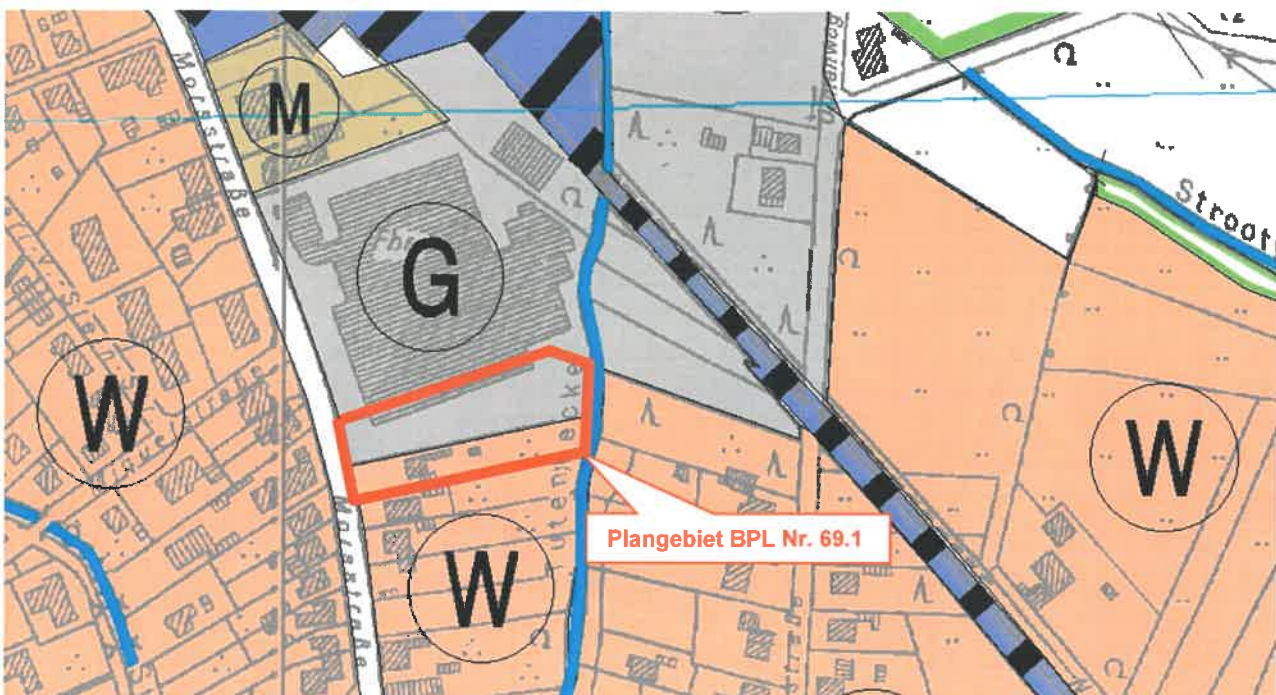
Damit liegt diese Erweiterung des Betriebsgeländes im öffentlichen Interesse und wird von der Stadt Neuenhaus unterstützt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 69.1 dient Maßnahmen der Innenentwicklung. Die künftig zulässige Grundfläche im Änderungs- und Erweiterungsbereich 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. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 (2) und (3) BauGB.

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Neuenhaus (FNP) weist für das Plangebiet bereits überwiegend gewerbliche Bauflächen aus, teilweise auch Wohnbauflächen. Gemäß § 13a (2) Nr.2 BauGB wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst.

Abb.: Wirksame FNP-Darstellungen (Ausschnitt o.M.)



2 Geltungsbereich/ Städtebauliche Werte

Der Geltungsbereich befindet sich im Nordosten der Ortslage Neuenhaus, südlich der Bahnanlagen/ des Bahnhofes, zwischen der „Morsstraße“ und der „Teichstraße“.

<u>Fläche insgesamt (Änderungsbereich):</u>	ca. 4.305 m ²
- Gewerbegebiete	ca. 4.020 m ²
- Anpflanzflächen	ca. 285 m ²

3 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Entsprechend der o.g. Planungsziele werden für das Plangebiet die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die sonstigen Festsetzungen aus dem angrenzenden Bebauungsplan Nr. 69 (2008) übernommen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 69.1 wird/ werden:

1. ein eingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt; die Einschränkung ergibt sich auf Grund des Emissionskontingentes, welches hier auf der Grundlage der schalltechnischen Beurteilung zu diesem Bebauungsplan festzusetzen ist.
2. im Süden des Planbereiches gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

4 Belange des Umweltschutzes

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 69.1 ist ein Umweltplanerischer Fachbeitrag erarbeitet worden (sh. Anlage). Der Umweltplanerischer Fachbeitrag kommt zu dem Ergebnis, dass durch diese Planung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen im Sinne des UVPG bewirkt werden. Auf den Umweltplanerischer Fachbeitrag wird verwiesen.

Bei der Aufstellung des BPL Nr. 69.1 handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Der Änderungsbereich liegt Zuordnung zum bebauten Siedlungsbereich und damit in einem Bereich der Innenentwicklung.

In dem Änderungsbereich beträgt die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 qm. Durch die Aufstellung des BPL Nr. 69.1 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 Aufstellung des BPL Nr. 69.1 die Voraussetzungen für ein „beschleunigtes“ Aufstellungsverfahren gemäß § 13a BauGB gegeben.

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

5 Ver-/ Entsorgung

Die Wasserversorgung und Elektrizitätsversorgung sowie die Versorgung mit Telekommunikationseinrichtungen erfolgt durch den Anschluss bzw. Ausbau des vorhandenen Netzes. Entsprechende Abstimmungen bzw. Regelungen werden rechtzeitig vor Baubeginn mit dem Versorgungsträger durchgeführt.

Alle Arbeiten in der Nähe von 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.

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. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. 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. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Die ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung und Entsorgung des Schmutzwassers des Planbereiches erfolgt durch den Anschluss an die vorhandenen Entsorgungsanlagen.

Die Bedingungen eines ausreichenden Brandschutzes sowie einer ausreichenden Wasserversorgung werden entsprechend den gesetzlichen Vorschriften berücksichtigt. Von kommunaler Seite ist für das betrachtete GEE eine Löschwasserkapazität von $192\text{m}^3/\text{h} \times 2\text{h}$ in den nach DVGW W405 max. zulässigen Entfernungen sicherzustellen.

6 Belange des Immissionsschutzes

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes Nr. 69.1 der Stadt Neuenhaus wird eine Schalltechnische Beurteilung hinsichtlich der durch diese Planung bedingten Immissionssituation bzw. Emissionssituation für die Nutzungen im Planbereich bzw. die angrenzenden Nutzungen erarbeitet (z.Z. in Bearbeitung). Vorberechnungen kommen zu dem Ergebnis, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 69.1 "Morsstraße/ Scholten Kamp" in der dargestellten Form aus schalltechnischer Sicht möglich ist.

Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan kann der Schutz der Bevölkerung vor den von den gewerblichen Flächen ausgehenden Lärmemissionen gewährleistet werden. Die Erhaltung gesunder Wohnverhältnisse und der Schutz der Bevölkerung vor Lärmimmissionen ist hier ausreichend zu gewährleisten.

Das Plangebiet wird von der vorhandenen Bahnlinie der Bentheimer Eisenbahn tangiert. Von der genannten Verkehrsfläche gehen Immissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlage errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Baulastträger keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

7 Kosten der Erschließung und Maßnahmen zur Realisierung

Kosten für die Erschließung des Plangebietes fallen für die Stadt Neuenhaus nicht an; die Erschließung erfolgt durch den Vorhabenträger.

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 Umlegungsverfahren wird nach den derzeitigen Erkenntnissen nicht erforderlich.

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

8 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.

9 Altablagerungen/ Bodenkontaminationen

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

10 Belange der Eisenbahn

Das Plangebiet grenzt an Anlagen der Bentheimer Eisenbahn AG:

Gemäß AEG (Allgemeines Eisenbahngesetz) ist die Bentheimer Eisenbahn AG eine Eisenbahn des öffentlichen Verkehrs. Danach kann sie auch in der Nacht sowie bei Bedarf an Sonn- und Feiertagen Zugfahrten durchführen und ist in der Lage, höhere Zugfolgen einzuplanen. Da sich die überplanten Flächen 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.


Da in den nächsten Jahren auch auf dem Abschnitt zwischen Neuenhaus und Laarwald-Grenze mit der Wiedereinführung des Schienenpersonennahverkehrs zu rechnen ist, kann es auch hier zu einer Erhöhung der Zugfolgen (insbesondere an Sonn- und Feiertagen und in den Nachtstunden) und damit einhergehenden höheren Immissionswerten hinsichtlich Erschütterungen, Lärm etc. kommen. Solch eine Erhöhung der Zugfrequenzen 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.

11 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 (2) und (3) BauGB.

Wallenhorst, 2020-09-22

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG


M. Desmarowitz

Diese Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 69.1 dem Rat der Stadt in seiner Sitzung am 22.09.2020 zum Satzungsbeschluss vorgelegen.

Neuenhaus, den 22.09.2020

Im Auftrag

