



Stadt Neuenhaus

**Bebauungsplan Nr. 72
1. Änderung und Erweiterung**

„Prinzenkamp/ Kindergarten“

Begründung

Verfahren gemäß § 13a BauGB

Projektnummer: 222069
Datum: 2022-12-05

IPW
INGENIEURPLANUNG
Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsanlass und -erfordernis	3
2	Geltungsbereich/ 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	7
10	Altablagerungen/ Bodenkontaminationen	7
11	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerke	7

Bearbeitung:

Dipl.Ing. Jörg Grunwald

Wallenhorst, 2022-12-05

Proj.-Nr.: 222069

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

Planungsanlass der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 72, „Prinzenkamp/ Kindergarten“ ist die Erweiterung der Ev.-luth. Johannes Kindertagesstätte an der Prinzenstraße in der Stadt Neuenhaus.

Das Erfordernis zur Erweiterung der Kindertagesstätte begründet sich zum einen aus dem Zustand der vorhandenen baulichen Anlagen aus den 70er Jahren und dem gestiegenen Platzbedarf auf Grund der seit jener Zeit stark veränderten pädagogischen Anforderungen. Des Weiteren soll die Möglichkeit eröffnet werden, eine weitere Krippen und eine weitere Regelgruppe anbieten zu können.

Abb.: Bebauungsplan Nr. 72 (Ursprungsplan 2007, Ausschnitt o.M.)



Die Planung liegt im öffentlichen Interesse, da die Stadt Neuenhaus als Grundzentrum auch die Aufgabe hat, den sozialen Bedürfnissen insbesondere auch den Bedürfnissen jüngerer Menschen und der Familien Rechnung zu tragen.

Die Aufstellung bzw. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes dient den in § 1 (6) Nr. 3 BauGB aufgeführten Belangen (u.a. besondere Berücksichtigung der Belange des Bildungswesens).

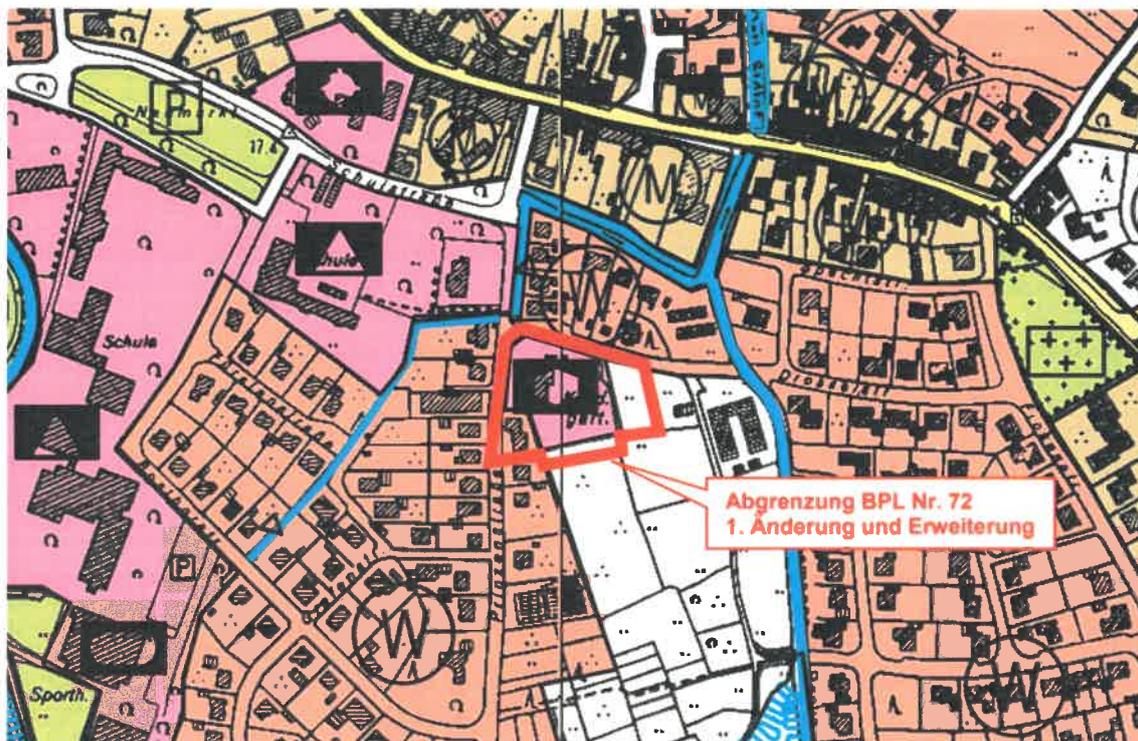
Die von der Stadt Neuenhaus aufgeführten Planungsziele sind beachtliche städtebauliche Belange, die die Planung (Aufstellung bzw. Änderung und Erweiterung eines Bebauungsplanes) im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB rechtfertigen.

Die Stadt Neuenhaus unterstützt insofern die geplante Erweiterung der Kindertagesstätte und stellt zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen den Bebauungsplan Nr. 72, 1. Änderung und Erweiterung „Prinzenkamp/ Kindergarten“ auf.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Neuenhaus stellt gemäß § 1 (1) Nr. 2 BauNVO für das Plangebiet gemischte Bauflächen dar.

Der FNP wird gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

Abb.: Samtgemeinde Neuenhaus wirksamer FNP (Ausschnitt, o.M.)



2 Geltungsbereich/ Städtebauliche Werte

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt unmittelbar südlich an die „Drosselstraße“ und unmittelbar östlich an die „Prinzenstraße“ an.

<u>Fläche insgesamt:</u>	ca. 5.040 m ²
- Flächen für den Gemeinbedarf/ Kindergarten	ca. 4.390 m ²
- Stellplätze	ca. 150 m ²
- Straße	ca. 310 m ²
- Grünflächen	ca. 190 m ²

3 Verhältnis zur Ursprungsplanung

Der Bebauungsplan Nr. 72 (Ursprungsplan) ist 2007 rechtskräftig geworden.

Der Bebauungsplan Nr. 72 (Ursprungsplan) tritt außer Kraft soweit dieser durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 72, 1. Änderung und Erweiterung erfasst wird.

4 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Entsprechend der o.g. Planungsintention (Erweiterung des Kindergartens) und in Anlehnung an die Ursprungsplanung wird die Art der baulichen Nutzung im Änderungsbereich als Flächen für den Gemeinbedarf / Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen: Kindergarten gemäß § 9 (1) Nr.4 BauGB festgesetzt.

Aus der Ursprungsplanung werden die Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 a u. b BauGB und die

öffentlichen Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB übernommen. Damit wird hier weiterhin die öffentliche Erschließung der hier südlich liegenden potentiellen Bauflächen sichergestellt.

Auf die Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB als Umgrenzung des KiTA-Geländes wird zukünftig verzichtet. In diesem Bereich sind sowie so die Außenanlagen der Kindertagesstätte, die auch entsprechend gestaltet bzw. bepflanzt werden, so dass eine Festsetzung hier entbehrlich ist.

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche werden des Weiteren Stell-/ Parkplätze, insbesondere für die Mitarbeiter der Kindertagesstätte vorgesehen.

Auch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden aus der Ursprungsplanung übernommen.

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.

5 Belange des Umweltschutzes

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 72, 1. Änderung und Erweiterung ist ein umweltplanerischer Fachbeitrag erarbeitet worden (sh. Anlage).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 72, 1. Änderung und Erweiterung liegt innerhalb der bebauten Ortslage und wird bereits baulich genutzt.

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.

Es müssen geeignete und ausreichende Trassen von mindestens 2,0m Breite für die Versorgungsleitungen im öffentlichen Seitenraum zur Verfügung stehen. Die Gesamtbreite setzt sich zusammen aus einer benötigten Rohrgrabentiefe von bis zu 1,2m und den Mindestabständen zur Endausbaustraße und den Grundstücksgrenzen von jeweils 0,3m. Im Bereich der erdverlegten Versorgungsleitungen sind nur leitungsresistente Gehölze zulässig. Auf das Merkblatt DVGW 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ wird verwiesen. Eine Nichtbeachtung kann zu Schäden an Versorgungsleitungen mit erheblichen Sicherheitsrisiken führen.

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

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.

Im Planbereich befinden sich Anlagen der Deutschen Glasfaser Netz Operating GmbH. Die 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. Allen Beteiligten ist der Inhalt des Merkblattes "Hinweise zum Schutze unterirdischer Glasfaser - Versorgungsanlagen" bekanntzumachen.

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 (Abfallwirtschaftsbetrieb AWB).

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass entsprechende Flächen für Abfallbehälter und Gelbe Säcke vorzuhalten sind; z.B. bei der Bereitstellung an der Straße, da die Leerung am Straßenrand erfolgt. Die Vergangenheit hat gezeigt, dass dieses häufig nicht berücksichtigt wurde und es zu Konflikten zwischen Fußgängern, Radfahrern und parkenden Autos durch bereitgestellte Abfallbehälter bei größeren Objekten kam.

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 kommunaler Seite sind mind. 96 m³h x 2h an Löschwasser bereitzustellen. Die Handlungsempfehlungen des DVGW, der AGBF und der vfdB sind zu beachten. Zudem soll der Abstand zwischen der ersten Entnahmestelle (mind. 48m³/h x 2h) und dem jeweiligen Gebäude an der Straßenkante eine Entfernung von 75m nicht überschreiten. Der Einbau von Schikanen insbesondere bei Stichstraßen ist zu vermeiden.

7 Belange des Immissionsschutzes

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden gegenüber der bestehenden Nutzungssituation keine wesentlichen Änderungen bewirkt. Insofern sind hier hinsichtlich des Immissionsschutzes sowohl für die geplante Nutzung, als auch für die benachbarten Nutzungen keine weitergehenden Regelungen erforderlich.

8 Erschließung und Bodenordnung

Erschließungskosten fallen für die Stadt Neuenhaus nicht an. Die Erschließung des Plangebietes wird durch einen Vorhabenträger vorgenommen. 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 / 205766 15 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, 2022-12-05
IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

M.Desmarowitz

Diese Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 72, 1. Änderung und Erweiterung dem Rat der Stadt in seiner Sitzung am _____ zum Satzungsbeschluss vorgelegen.

Neuenhaus, den 13.01.2023

Im Auftrag

