



**STADT NEUENHAUS**

**Bebauungsplan Nr. 74  
6. Änderung**

**„Schulenburgs Hof“**

**Begründung**

**gemäß § 9 (8) BauGB**

Projektnummer: 218409  
Datum: 2020-05-04

**IPW**  
INGENIEURPLANUNG  
Wallenhorst

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Planungsanlass und -erfordernis</b> .....	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Geltungsbereich und städtebauliche Werte</b> .....	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Verhältnis zur Ursprungsplanung</b> .....	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>Festsetzungen der 6. Änderung</b> .....	<b>4</b>
<b>5</b>	<b>Verkehrliche Erschließung</b> .....	<b>4</b>
<b>6</b>	<b>Ver-/ Entsorgung</b> .....	<b>5</b>
<b>7</b>	<b>Belange der Umwelt</b> .....	<b>6</b>
<b>8</b>	<b>Belange des Immissionsschutzes</b> .....	<b>6</b>
<b>9</b>	<b>Kosten der Erschließung und Maßnahmen zur Realisierung</b> .....	<b>6</b>
<b>10</b>	<b>Altablagerungen/ Bodenkontaminationen</b> .....	<b>6</b>
<b>11</b>	<b>Bodenfunde</b> .....	<b>7</b>
<b>12</b>	<b>Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk</b> .....	<b>7</b>

**Als gesonderter Teil ist der Umweltbericht als Bestandteil der Begründung beigelegt.**

---

**Bearbeitung:**  
Dipl.Ing. Jörg Grunwald

Wallenhorst, 2020-05-04  
Proj.-Nr.: 218409

**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

## Planungsanlass und -erfordernis

Der Bebauungsplan Nr. 74 „Schulenburgs Hof“ (Ursprungsplan) der Stadt Neuenhaus ist seit 2009 rechtskräftig und wurde seither mehrfach in Teilbereichen geändert.

Gegenstand der nunmehr vorgesehenen Änderung der Bauleitplanung ist es, die Bebauungsmöglichkeiten (die überbaubaren Bereiche) im Plangebiet (Teilbereich zwischen dem „Van-Beesten-Graben“ und der „Industriestraße“) zu erweitern.

Der hier ansässige holzverarbeitende Betrieb verlagert seinen Betriebsstandort in das Gewerbegebiet an der „B 403/ Grenzstraße“. Die so freiwerdenden Gewerbeflächen sollen nunmehr der Erweiterung des südlich und östlich benachbarten blechbearbeitenden Betriebes dienen. Alternative (Standort)Entwicklungen kommen hier für den blechbearbeitenden Betrieb nicht in Betracht.

Damit eine uneingeschränkte Nutzung des Erweiterungsbereiches möglich wird, sollen im Plangebiet 2 Brückenbauwerke über den „Van-Beesten-Graben“ errichtet werden, um die Bereiche beiderseits des Grabens verkehrlich zu verbinden. Dazu wird auch ein eigenständiges wasserrechtliches Verfahren, parallel zu diesem Bauleitplanverfahren eingeleitet.

Des Weiteren werden die öffentlichen Verkehrsflächen der „Rudolf-Diesel-Straße“ im Planbereich aufgehoben und als Gewerbegebiet überplant. Eine verkehrliche Erschließungsfunktion ist hier nicht mehr erforderlich.

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

Damit liegt diese Erweiterung des Gewerbegebietes (der überbaubaren Bereiche) im öffentlichen Interesse und wird von der Stadt Neuenhaus unterstützt.

Die Stadt Neuenhaus stellt dazu die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 „Schulenburgs Hof“ auf.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Neuenhaus (FNP) stellt im Änderungsbereich bereits gewerbliche Bauflächen gemäß § 1 (1) Nr. 3 BauNVO dar. Dem „Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) BauGB: Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ...“ wird damit entsprochen.

## 1 Geltungsbereich und städtebauliche Werte

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 „Schulenburgs Hof“ umfasst den Bereich an der „Rudolf-Diesel-Straße“ zwischen der „Industriestraße“ im Norden und der „Veldhausener Straße“ (L 45) im Süden.

<u>Fläche insgesamt (Änderungsbereich):</u>	ca. 25.610 m <sup>2</sup>
- Gewerbegebiet, eingeschränkt (GEE)	ca. 24.370 m <sup>2</sup>
- Graben/ Wasserflächen	ca. 1.240 m <sup>2</sup>



## 2 Verhältnis zur Ursprungsplanung

Der Bebauungsplan Nr. 74 (Ursprungsplan) ist seit 2009 rechtskräftig.

Mit der 1. vereinfachten Änderung (2010) wurde eine geringfügige Erweiterung des überbaubaren Bereiches des eingeschränkten Gewerbegebietes an der Veldhausener Straße, die Weiterführung des Fuß- und Radweges an der östlichen Plangebietsgrenze und die geringfügige Verbreiterung der Erschließungsstraßenparzelle für das Wohngebiet planungsrechtlich gesichert.

Mit der 2. vereinfachten Änderung (2011/ 2012) wurde im östlichen Bereich des Wohngebietes (WA-1-Gebiet, 1 Grundstück) die Möglichkeit zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 4 Wohneinheiten einschließlich der erforderlichen Einstellplätze/ Garagen geschaffen.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 (2012) hat die überbaubaren Bereiche des am Gewerbestandort ansässigen Textil-Betriebes in Richtung des WA-Gebietes bzw. des MI-Gebietes an der Veldhausener Straße erweitert.

Mit der 4. vereinfachten Änderung (2015) wurde ein Teilbereich der „Raiffeisenstraße“ aufgehoben und das Gewerbegebiet entsprechend erweitert.

Das Verfahren zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 ist bislang noch nicht eingeleitet worden.

Mit Inkrafttreten der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 treten die Bebauungspläne Nr. 22.6 (Ursprungsplan 1997 einschließlich der bislang durch geführten Änderungen) und Nr. 74 (Ursprungsplan 2010 einschließlich der bislang durch geführten Änderungen) außer Kraft, soweit sie von der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 erfasst werden.

## 3 Festsetzungen der 6. Änderung

Für den Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 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).

Entsprechend der o.g. Planungsintention werden die öffentlichen Verkehrsflächen/ „Rudolf-Diesel-Straße“ im Plangebiet, Teile des Gewässers/ „Van-Beesten-Grabens“ (für die Brückenbauwerke) sowie die hier festgesetzten Anpflanz- und Stellplatzflächen als Gewerbegebiet überplant. Die überbaubaren Bereiche werden entsprechend erweitert.

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.

## 4 Verkehrliche Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung der Bauflächen erfolgt über die „Industriestraße“.

Eine fußläufige Verbindung besteht zwischen der Restfläche der Gemeindestraße „Rudolf-Diesel-Straße“ und der „Veldhausener Straße“/ Landesstraße L45 im Süden.

## 5 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. Diese vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen werden durch entsprechende Grunddienstbarkeiten gesichert.

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.

Träger der Abfallbeseitigung ist der Landkreis Grafschaft Bentheim; eine ordnungsgemäße Beseitigung ist sichergestellt.

Die Belange einer ausreichenden Löschwasserversorgung und des Brandschutzes werden entsprechend den gesetzlichen Vorschriften berücksichtigt. Es ist für das GE-Gebiet eine Löschwasserversorgung von mind.  $96\text{m}^3/\text{h} \times 2\text{h}$  in den nach DVGW W405 max. zulässigen Entfernungen sicherzustellen.

Durch die hier vorliegende 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 wird das grundsätzliche Entwässerungskonzept zur Ursprungsplanung (einschl. Änderungen) nicht verändert. Ggf. erforderliche Überprüfungen bzw. weitergehende Maßnahmen zur Oberflächenentwässerung sind insofern außerhalb dieses Bauleitplanverfahrens durchzuführen. Die Bestimmungen des NWG werden beachtet.

Parallel zu dieser Bauleitplanung wird ein Bauentwurf und Wasserrechtsantrag zur Überbrückung des „Van-Beesten-Grabens“ erarbeitet (als eigenständiges wasserrechtliches Genehmigungsverfahren) und mit der Unteren Wasserbehörde angestimmt.

Die ordnungsgemäße Entsorgung des Schmutzwassers wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. im Rahmen der Erschließungsplanungen sichergestellt. Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers soll über das noch zu erstellende Kanalisationsnetz innerhalb des Plangebiets mit Anschluss an das angrenzende und bereits vorhandene Kanalisationsnetz mit Ableitung zur Kläranlage erfolgen. Diese ist von ihrer Leistungsfähigkeit her geeignet, das hier zusätzlich anfallende Schmutzwasser zu reinigen.

Derzeit verlaufen Kanalisationsanlagen des WAZ Niedergrafschaft und weitere Leitungen und Anlagen von Ver- und Entsorgungsträgern in den noch öffentlichen Verkehrsflächen sowie teilweise in den weiteren noch öffentlichen Parzellen. Bei einer vorgesehenen Aufhebung der Verkehrsflächen sowie weiteren öffentlichen Flächen und der damit einhergehenden Überplanung als Gewerbegebiet ist vor dem Verkauf dieser zwingend eine entsprechende dingliche Sicherung der Kanalisationsanlagen in Form beschränkt persönlicher Dienstbarkeiten vorzusehen. Bzgl. der Sicherung/ Verlegung der Ver- und Entsorgungsleitungen in den (ehemaligen) öffentlichen Flächen werden im Rahmen der weiteren Planungen entsprechende Abstimmungen mit den Ver- und Entsorgungsträgern durchgeführt.

## **6 Belange der Umwelt**

Im Rahmen der Aufstellung des Bauleitplanes wird gemäß § 2 (4) BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. Die Umweltauswirkungen werden im Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass nach Durchführung der im Umweltbericht aufgeführten Kompensationsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen im Sinne des UVPG verbleiben. Auf den Umweltbericht wird verwiesen.

Der Umweltbericht ist gemäß § 2a BauGB als gesonderter Teil der Begründung beigelegt.

## **7 Belange des Immissionsschutzes**

Auswirkungen hinsichtlich des Immissionsschutzes (Lärm) auf die benachbarten Nutzungen sind durch die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 nicht zu erwarten.

Die gewerbliche Immissionssituation entspricht weiterhin der Situation im Rahmen der Ursprungsplanung bzw. den rechtskräftigen Änderungen. Die Emissionskontingente der Ursprungsplanung bzw. den rechtskräftigen Änderungen werden in die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 übernommen.

Die immissionsschutzrechtlichen Schutzansprüche der benachbarten Nutzungen werden durch die festgesetzten Emissionskontingente gewährleistet.

Südlich des Plangebietes verläuft die „Veldhausener Straße“ L 45. Von dieser Straße 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.

## **8 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 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.

## **9 Altablagerungen/ Bodenkontaminationen**

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

## 10 Bodenfunde

Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, sind meldepflichtig. Die Funde sind unverzüglich einer Denkmalbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die Archäologische Denkmalpflege zu melden (§ 14 Abs. 1 des niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes NDSchG).

Ggf. zutage tretende archäologische Funde sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach ihrer Anzeige unverändert zu belassen und zu schützen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

## 11 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Wallenhorst, 2020-05-04

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

  
M. Desmarowitz

Diese Begründung hat zusammen mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 dem Rat der Stadt in seiner Sitzung am 04.05.2020 zum Satzungsbeschluss vorgelegen.

Neuenhaus, den 05.05.2020

Im Auftrag

