



STADT NEUENHAUS

Bebauungsplan Nr. 90.1

„Thesingfeld II“

Begründung

Verfahren gemäß § 13a BauGB

Projektnummer: 220273

Datum: 2021-05-11

IPW
INGENIEURPLANUNG
Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

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

Anlagen:

- Umweltplanerischer Fachbeitrag
- Schalltechnische Beurteilung

Bearbeitung:

Dipl.Ing. Jörg Grunwald

Wallenhorst, 2021-05-11

Proj.-Nr.: 220273

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

Mit dem Bebauungsplan Nr. 90.1 „Thesingfeld II“ werden in der Ortslage Neuenhaus weitere Wohnbaugrundstücke ausgewiesen.

Die Stadt Neuenhaus hat bereits 2019 mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 90 „Thesingfeld“ im Bereich zwischen der Thesingfelder Straße und der Nordhorner Straße weitere Wohnbaugrundstücke ausgewiesen, die den Wohnstandort Stadt Neuenhaus sichern und weiterentwickeln soll. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 90 haben die Flächen des heutigen Plangebietes Nr. 90.1 (südlich des Sperlingsweges) nicht zur Verfügung gestanden. Nunmehr konnte die Stadt Neuenhaus/ GEG Grundstücks- und Entwicklungsgesellschaft mbH Neuenhaus diese Flächen das Grundstück Nordhorner Straße 50 erwerben. Damit sollen an diesem Standort weitere Wohnbaugrundstücke geschaffen werden, um der weiterhin anhaltenden Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken entsprechen zu können. Damit wirtschaftlichere Grundstückszuschnitte realisiert werden können und eine verkehrssichere Anbindung des Fuß-/ Radweges an die Nordhorner Straße geschaffen werden kann, wird die Führung des „Sperlingsweges“ etwas geändert.

Des Weiteren soll für die nördlich des Sperlingsweges gelegenen Grundstücke an der Nordhorner Straße das Maß der baulichen Nutzung erhöht werden, um dort eine wirtschaftlichere Ausnutzung der Grundstücke erreichen zu können.

Zielsetzung der Stadt ist es, im Sinne einer geordneten und nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, neue Wohnbauflächen in Anlehnung an bestehende Siedlungsstrukturen zu entwickeln (hier: Aktivierung von brachliegenden Flächen innerhalb vorhandener Siedlungsstandorte). Ausschlaggebend dafür ist, dass damit eine weitere Zersiedelung der „freien“ Landschaft vermieden wird und damit dem gesetzlichen Anspruch (§ 1a BauGB - Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden) genüge getan wird.

Des Weiteren wird durch die wohnbaulichen Ergänzungen innerhalb dieses bestehenden Siedlungsstandortes künftig eine Integration der neuen Bauflächen in die gewachsene Siedlungsstruktur erreicht, insbesondere hinsichtlich der Bewahrung des Ortsbildes.

Durch die Ergänzung des hier bestehenden Siedlungsbereiches können insbesondere auch technische und verkehrliche Infrastruktureinrichtungen wirtschaftlicher genutzt werden und müssen nicht, wie bei einem neuen, von der bestehenden Siedlungsstruktur abgelegenen Standort, mit hohem technischem und finanziellem Aufwand neu erstellt werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 90.1 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.

Abb.: Bebauungsplan Nr. 18.1 (1979, Ausschnitt o.M.)

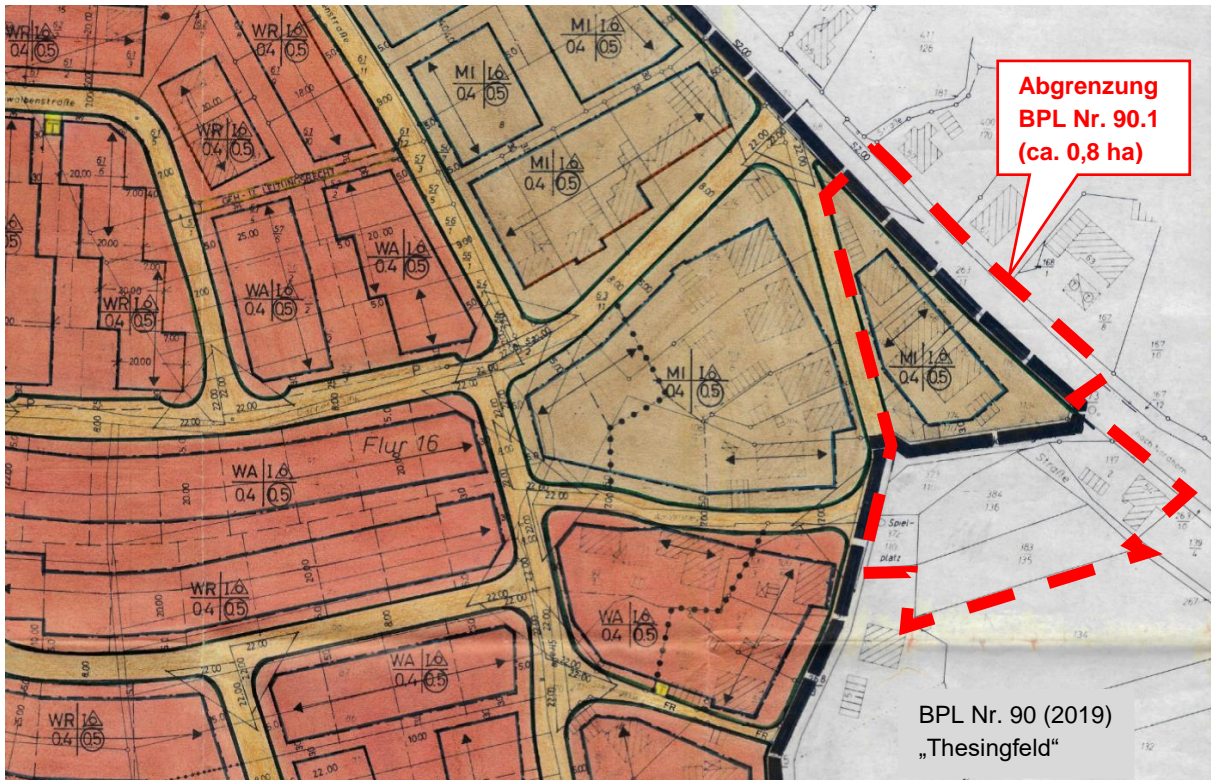
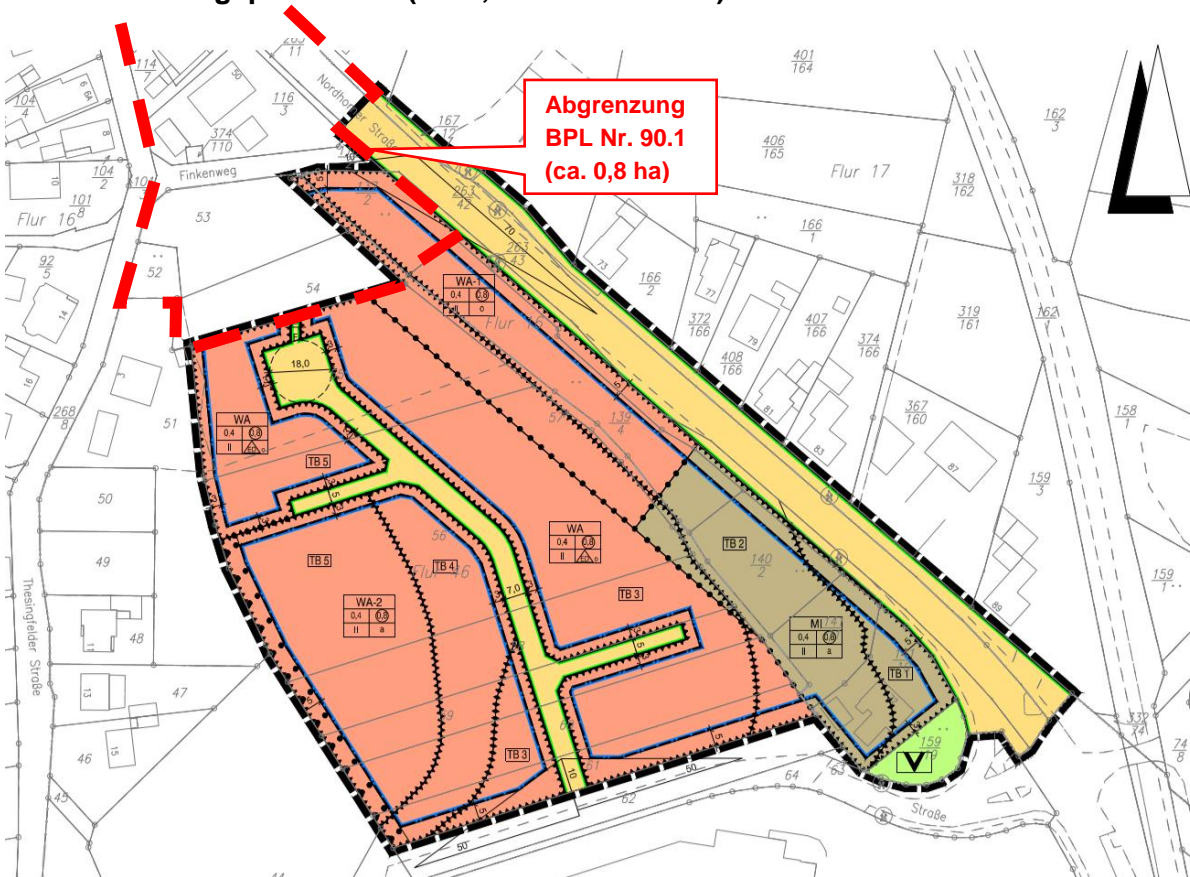
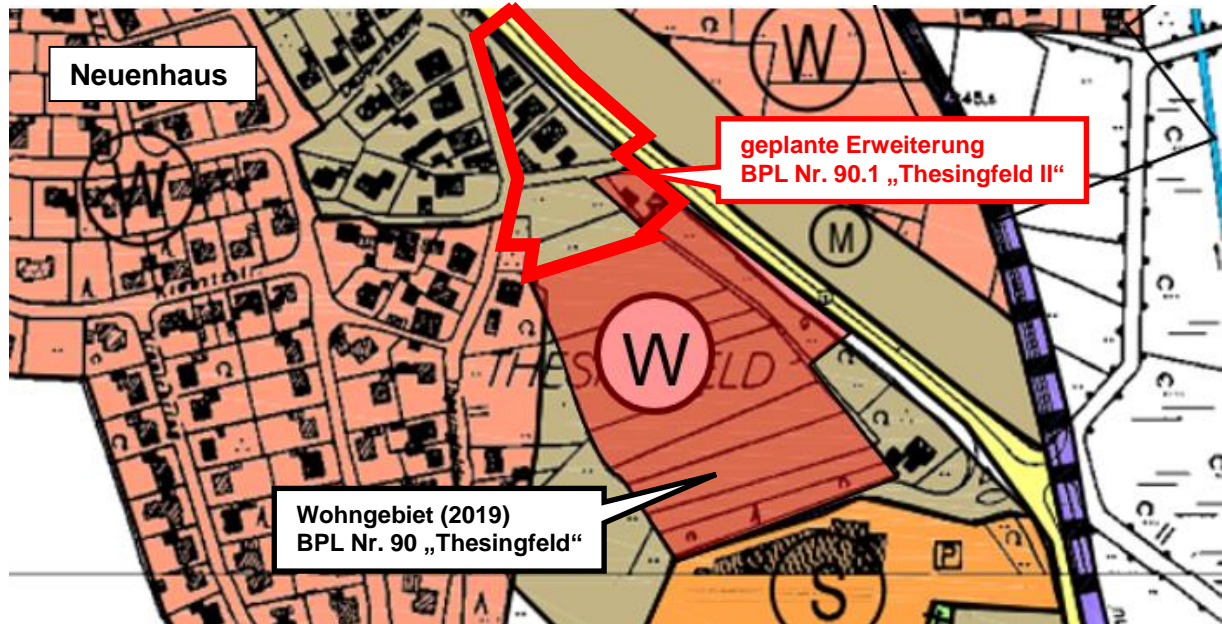


Abb.: Bebauungsplan Nr. 90 (2019, Ausschnitt o.M.)



Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Neuenhaus (FNP) stellt für das Plangebiet gemischte Bauflächen gemäß § 1 (1) Nr. 2 BauNVO dar. Die Darstellungen des FNP werden gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst - Darstellung von Wohnbauflächen gemäß § 1 (1) Nr. 1 BauNVO.

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



2 Geltungsbereich/ Städtebauliche Werte

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Thesingfeld“ befindet sich im Süden der Ortslage Neuenhaus zwischen der „Thesingfelder Straße“ und der „Nordhorner Straße“, nördlich und südlich dem „Sperlingsweg“.

Fläche insgesamt (Geltungsbereich):	ca. 7.725 m ²
- Mischgebiet (MI)	ca. 1.265 m ²
- Wohngebiet (WA)	ca. 3.075 m ²
- Wohngebiet (WA-1)	ca. 1.475 m ²
- Verkehrsflächen (Straße, Fußweg usw.)	ca. 1.910 m ²

3 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Entsprechend der o.g. städtebaulichen Zielsetzungen sowie auf der Grundlage der Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Neuenhaus sollen an der „Nordhorner Straße“ - wie im gesamten innerstädtischen Verlauf der zentralen Haupt(verkehrs)straße - gemischte Nutzungen (gewerbliche Nutzungen, Einzelhandel, Dienstleistungen, Wohnen u.ä.) entwickelt werden können. Deshalb wird hier für den bereits im Ursprungsplan als Mischgebiet festgesetzten Bereich die Art der baulichen Nutzung auch in den Bebauungsplan Nr. 90.1 übernommen. Hier wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung geringfügig erweitert, im Rahmen der Vorgaben des § 17 BauNVO (Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung).

Ansonsten erfolgt hier die Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten (gem. § 4 BauNVO) mit den jeweils entsprechenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung in Anlehnung an die Festsetzungen des hier südlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 90 „Thesingfeld“ (2019).

Die Gliederung in WA-, und WA-1-Gebiete in Verbindung mit den textlichen Festsetzungen regelt die jeweils zulässige Bauweise (Einzelhaus-, Doppelhaus- bzw. Hausgruppenbebauung mit entsprechenden Angaben zur maximalen Anzahl der Wohnungen) in den WA-Gebieten. Zielsetzung ist es in den WA-1-Gebieten auch eine verdichtete Bauweise (Doppelhäuser, Hausgruppen) und auch Mehrfamilienhäuser (bis 4 Wohnungen pro Gebäude) zuzulassen.

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.

Darüber hinaus sind gestalterische Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften auf Grundlage der Nds. Bauordnung) vorgesehen. Die Festsetzung „Örtlicher Bauvorschriften“ zielt ebenso darauf, die hier entstehenden Baukörper in das Gestaltungsgefüge der Umgebungsbebauung einzubinden. Insoweit wird ein Rahmen festgesetzt, der den Gestaltungszusammenhang und den Bebauungsmaßstab im bestehenden Quartier wahrt. Des Weiteren wird hier die Anzahl der zu errichtenden Einstellplätze/ Wohneinheit auf dem Grundstück festgelegt, damit soll gewährleistet werden, dass die Straßen im Plangebiet nicht übermäßig durch den ruhenden Verkehr in Anspruch genommen werden müssen.

Die Festsetzungen orientieren sich dabei insgesamt an den Festsetzungen in den angrenzenden Baugebieten, damit wird die vorhandene und planungsrechtlich bereits gesicherte Siedlungsstruktur aufgegriffen und fortgeführt.

4 Verkehrsliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Planbereiches erfolgt von Nordosten über die „Nordhorner Straße“ und von Westen über die „Thesingfelder Straße“.

Der „Sperlingsweg“ wird zum Fuß- und Radweg umgestaltet, im westlichen Bereich teilweise noch für Anlieger befahrbar.

Des Weiteren ist eine Fuß- und Radwegeverbindung nach Süden, in den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 90 vorgesehen.

5 Belange des Umweltschutzes

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ist ein umweltplanerischer Fachbeitrag erarbeitet worden (sh. Anlage).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 90.1 liegt innerhalb der bebauten Ortslage der Stadt Neuenhaus. Durch die Standortwahl des Planbereiches 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

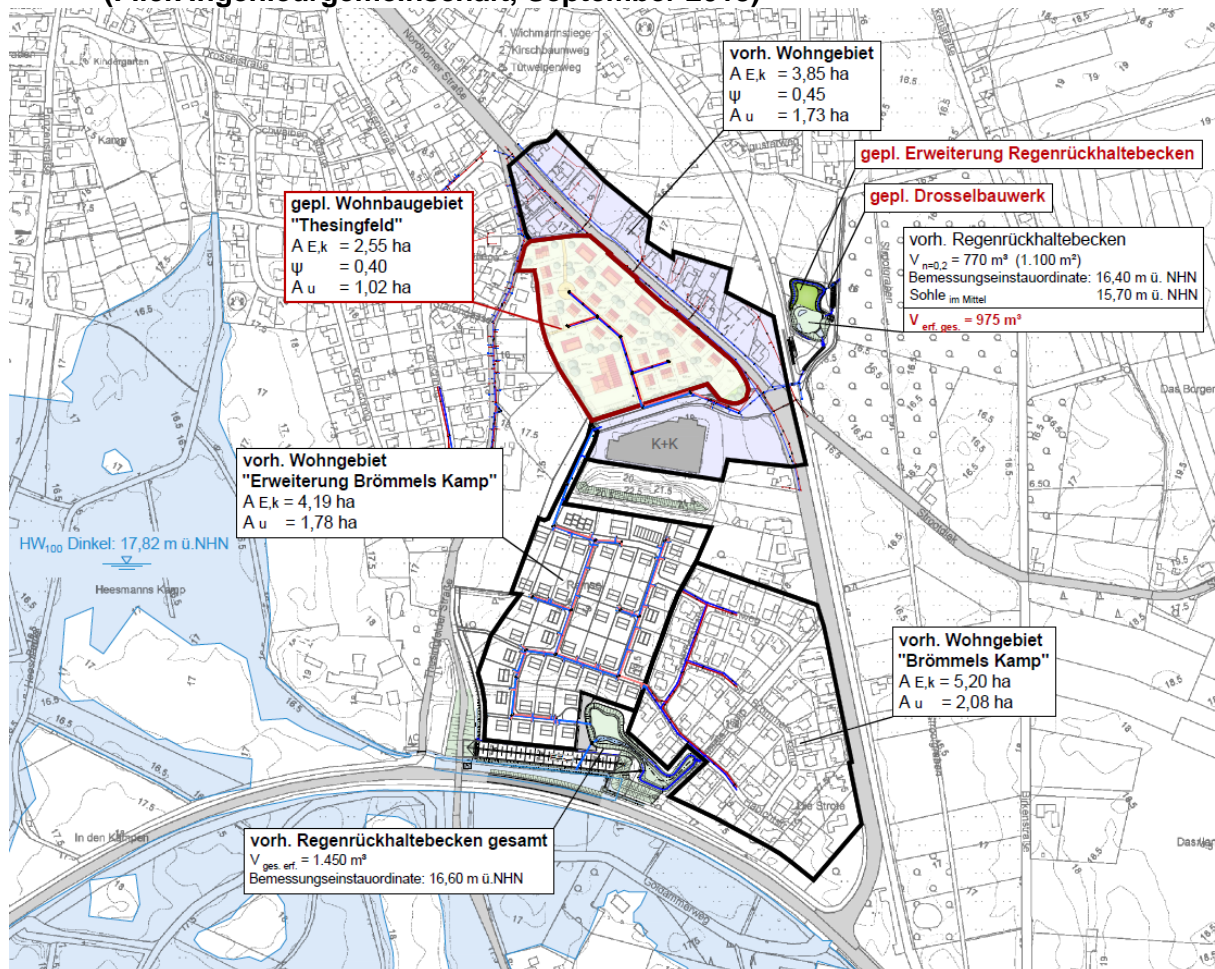
Träger der Abfallbeseitigung ist der Landkreis Grafschaft Bentheim; eine ordnungsgemäße Beseitigung ist sichergestellt.

Die Wasserversorgung und Elektrizitätsversorgung sowie die Versorgung mit Telekommunikationseinrichtungen erfolgt durch den Anschluss bzw. Ausbau an die in der Nachbarschaft vorhandenen Netze.

Entsprechende Abstimmungen bzw. Regelungen werden rechtzeitig vor Baubeginn mit dem Versorgungsträger durchgeführt. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Ver- und Entsorgungsanlagen vorgesehen werden. Weiterhin werden die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen rechtzeitig koordiniert.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes Nr. 90 (2019) wurde eine wasserwirtschaftliche Vorplanung für den Nachweis der ordnungsgemäßen Oberflächenentwässerung erarbeitet, sh. dort.

Abb.: Erschließung Wohnbebauung „Thesingfeld“ in Neuenhaus – Entwässerungskonzept/ Übersichtsplan (Flick Ingenieurgemeinschaft, September 2018)



Danach kann die ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung des Plangebietes durch die Erweiterung des Regenrückhaltebeckens östlich der Eisenbahnstrecke nachgewiesen werden, sh. Abbildung unten.

Auf die wasserwirtschaftliche Vorplanung/ das Entwässerungskonzept zum Bebauungsplan Nr. 90 wird verwiesen.

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.

Die Bedingungen eines ausreichenden Brandschutzes sowie einer ausreichenden Wasserversorgung werden entsprechend den gesetzlichen Vorschriften berücksichtigt.

Im Zuge der Erschließung des Planbereiches wird die Stadt auch die Löschwasserversorgung in Abstimmung mit dem zuständigen Brandschutzprüfer und dem Ortsbrandmeister überprüfen und ggf. entsprechende Maßnahmen einleiten, die einen ordnungsgemäßen vorbeugenden Brandschutz sicherstellen. Das DVGW - Regelwerk wird beachtet.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen. Die Anlagen sind bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern, dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen dürfen nicht verringert werden. Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung der Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigt das Versorgungsunternehmen mindestens drei Monate vor Baubeginn den entsprechenden Auftrag, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können. Es wird darauf hingewiesen, dass ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung der Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.

7 Belange des Immissionsschutzes

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 90.1 wurde eine schalltechnische Beurteilung erarbeitet. Danach sind für Teilbereiche des Bebauungsplanes Nr. 90.1 passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

Die mit der schalltechnischen Beurteilung ermittelten Ergebnisse sind in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigt. Dieses Vorgehen stellt sicher, dass es im Plangebiet nicht zu unzulässigen Schallimmissionen kommt.

8 Kosten der Erschließung und Maßnahmen zur Realisierung

Träger der Erschließung ist die GEG Grundstücks- und Entwicklungsgesellschaft mbH.

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 Umlenungsverfahren 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

Das Plangebiet wird laut digitaler Bodenkarte 1: 50.000 teilweise im Süden von einem wahrscheinlich mittelalterlichen Esch überlagert. Dabei handelt es sich um Auftragsböden aus Dung und Plaggen von unterschiedlicher Mächtigkeit. Darunter sind oft ältere archäologische Fundstellen anzutreffen, die sich durch die konservierende Wirkung des Eschaufrages meist in einem hervorragenden Erhaltungszustand befinden und bei Erdarbeiten zerstört würden.

Derartige Fundstellen sind Bodendenkmale, die durch das Nieders. Denkmalschutzgesetzes geschützt sind. Sämtliche Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§13 NDSchG), diese kann verwehrt werden oder mit Auflagen verbunden sein. Es ergeben sich zwecks zu erwartender Schäden an Bodendenkmalen folgende denkmalpflegerische Notwendigkeiten:

- Ausreichend im Vorfeld jeglicher Bau- und Erschließungsarbeiten muss durch ein entsprechendes Raster von Suchschnitten auf dem Areal durch entsprechende Fachleute geklärt werden, wo und in welchem Erhaltungszustand weitere Denkmalsubstanz vorhanden ist.
- Abhängig von diesem Untersuchungsergebnis ist ggf. eine fach- und sachgerechte archäologische Ausgrabung notwendig, deren Umfang/ Dauer von der Befundsituation abhängig ist.
- Die entstehenden Kosten für die Voruntersuchungen und ggf. notwendigen Ausgrabungen können nicht von der Archäologischen Denkmalpflege getragen werden.
- Der Vorhabenträger soll sich frühzeitig mit den Denkmalbehörden in Verbindung setzen, um das weitere Vorgehen abzusprechen.

Grundsätzlich gilt:

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.

11 Sonstige Belange

Hinweise zu den Maßnahmen der Vermeidung/ Verminderung von Bodenbeeinträchtigungen:

Vorhandener Oberboden soll aufgrund §202 BauGB vor Baubeginn schonend abgetragen und einer ordnungs-gemäßen Verwertung zugeführt werden. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetations-technik im Landschaftsbau -Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial). Um dauerhaft negative Auswirkungen auf die von Bebauung freizuhaltenden Bereiche zu vermeiden, sollte der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Überfahrungsverbotszonen, Bagger-matten) geschützt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden in Bodenmieten sollte ortsnahe, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19639). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden. Der Geobericht 28 „Bodenschutz beim Bauen“ des LBEG dient als Leitfaden zu diesem Thema.

Geotechnische Baugrunderkundungen /-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.

12 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, 2021-05-11

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

M.Desmarowitz

Diese Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 90.1 dem Rat der Stadt in seiner Sitzung am zum Satzungsbeschluss vorgelegen.

Neuenhaus, den

Im Auftrag