



**Stadt Neuenhaus**

**Bebauungsplan Nr. 91**

**„Bahnhof Veldhausen“**

**Begründung**

**Verfahren gemäß § 13a BauGB**

Projektnummer: 218456  
Datum: 2019-05-21

**IPW**  
**INGENIEURPLANUNG**  
Wallenhorst





## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Planungsanlass und -erfordernis.....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Städtebauliche Werte.....</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Festsetzungen des Bebauungsplanes.....</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>Belange des Umweltschutzes .....</b>	<b>6</b>
<b>5</b>	<b>Ver-/ Entsorgung .....</b>	<b>6</b>
<b>6</b>	<b>Belange des Immissionsschutzes.....</b>	<b>6</b>
<b>7</b>	<b>Bodenfunde .....</b>	<b>8</b>
<b>8</b>	<b>Erschließung und Bodenordnung.....</b>	<b>8</b>
<b>9</b>	<b>Altablagerungen/ Bodenkontaminationen.....</b>	<b>8</b>
<b>10</b>	<b>Belange der Eisenbahn.....</b>	<b>8</b>
<b>11</b>	<b>Bearbeitungs- und Verfahrensvermerke.....</b>	<b>9</b>

Dieses Konzept, seine sachlichen und formalen Bestandteile sowie grafischen Elemente und / oder Abbildungen / Fotos sind - sofern nicht anders angegeben - Eigentum der IPW. Jedwede Nutzung und / oder Übernahme und / oder Veröffentlichung, auch in Auszügen, bedarf der ausdrücklichen schriftlichen Genehmigung durch die IPW.

©IPW 2019

**Bearbeitung:**

Dipl.Ing. Jörg Grunwald

Wallenhorst, 2019-05-21

Proj.-Nr.: 218456

**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

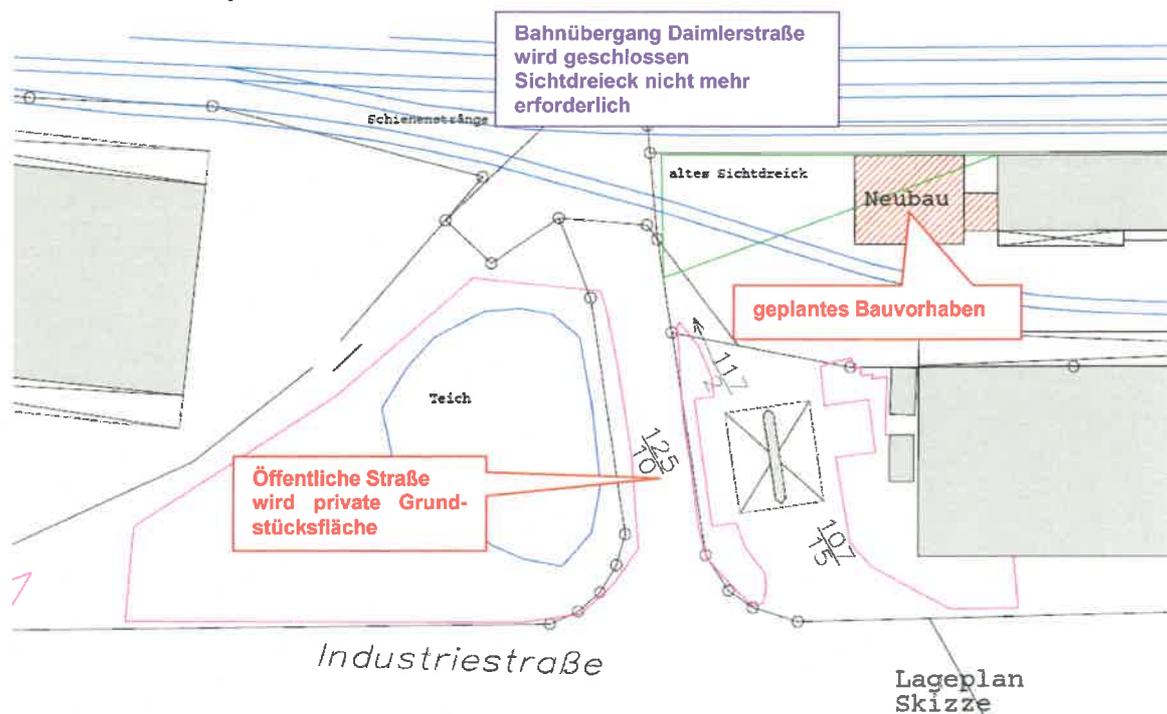
Planungsanlass der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 91 „Bahnhof Veldhausen“ ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Verwaltungsgebäudes auf dem Grundstück der Raiffeisen-Warengenossenschaft Veldhausen e.G. im Bereich des ehemaligen Bahnhofs.

Die Errichtung des Verwaltungsgebäudes wird hier am geplanten Standort möglich, da in Verlängerung der „Rudolf-Diesel-Straße“ ein neuer Bahnübergang über die Bentheimer Eisenbahn geschaffen wird (sh. Abb. unten, Darstellungen FNP).

In Abstimmung mit dem Träger der Bentheimer Eisenbahn und den Eisenbahnbehörden werden in diesem Streckenabschnitt gleichzeitig 3 vorhandene Bahnübergänge aufgehoben, dies sind die Bahnübergänge: Eichstraße, Daimlerstraße, Bahnhofstraße/ Karl-Naber-Straße.

Damit ist die öffentliche Straße zum Bahnübergang Daimlerstraße nicht mehr erforderlich und kann dem Betriebsgelände der Raiffeisen-Warengenossenschaft Veldhausen e.G. zugeordnet werden.

### Abb.: Vorhabenplan, Ausschnitt o.M.



Die hier ansässige Raiffeisen-Warengenossenschaft Veldhausen e.G. ist darauf angewiesen, den Betriebsstandort und die Bebaubarkeit des Betriebsgeländes zu erweitern. Die Erweiterung ist für die Sicherung der Betriebsorganisation dringend erforderlich, um hier auch weiterhin wettbewerbsfähige Standortbedingungen zu erhalten, die auch künftig eine wirtschaftliche Betriebsführung an diesem Standort ermöglichen. Die Betriebserweiterung soll durch Einbeziehung der östlich angrenzenden Straßenparzelle (ehemalige Zuwegung zum Bahnübergang Daimlerstraße) erfolgen.

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/ OT Veldhausen Gemeinde zu sichern.

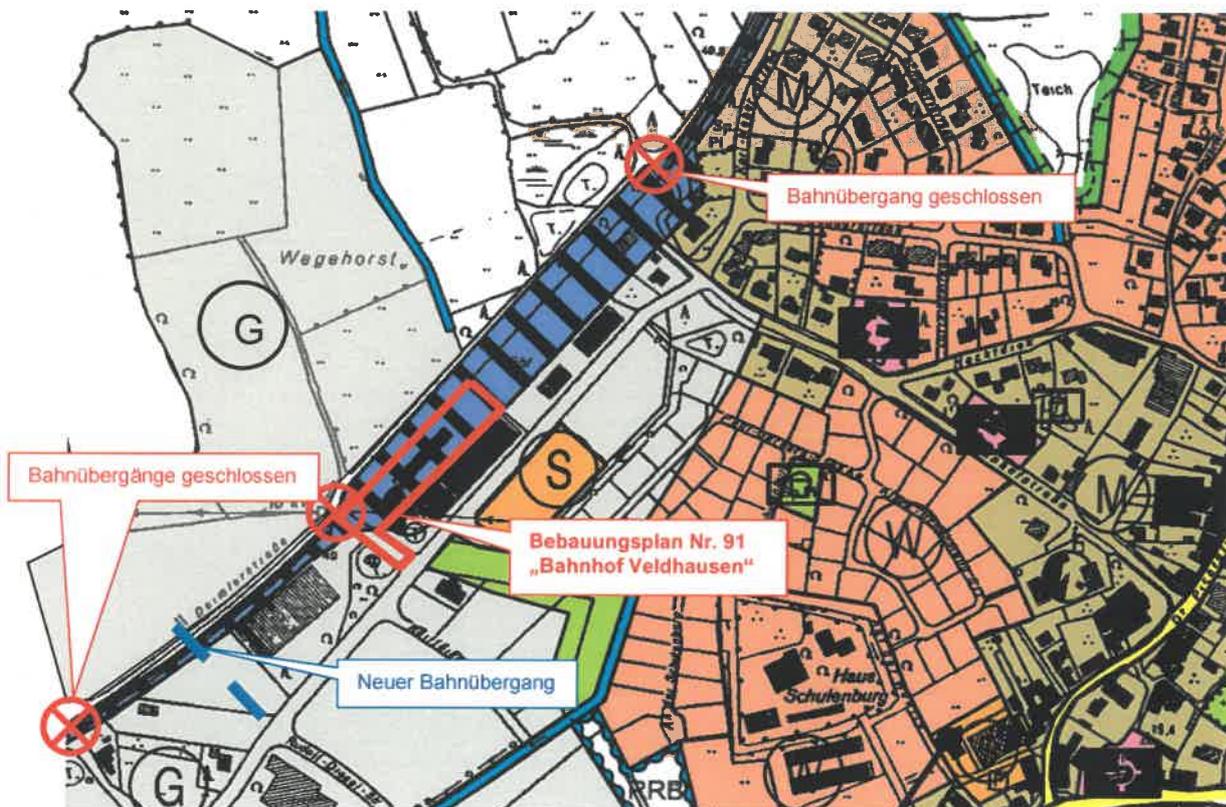
Damit liegt diese Erweiterung des Unternehmens im öffentlichen Interesse und wird von der Stadt Neuenhaus unterstützt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient den in § 1 (6) Nr. 8 BauGB aufgeführten Belangen (u.a. besondere Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft ...). Die von der Stadt Neuenhaus aufgeführten Planungsziele sind beachtliche städtebauliche Belange, die die Planung (Aufstellung des Bebauungsplanes) im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB rechtfertigen.

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

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

**Abb.: SG Neuenhaus/ OT Veldhausen - wirksamer FNP (Ausschnitt, o.M.)**



## 2 Städtebauliche Werte

**Geltungsbereich (gesamt):**

**4.550 m<sup>2</sup>**

Gewerbegebiet:

**4.550 m<sup>2</sup>**

### 3 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 91 werden die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung in Anlehnung an die Festsetzungen der angrenzenden Bebauungspläne als Gewerbegebiete festgesetzt (s.o.).

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzungen werden in Anlehnung an die Festsetzungen der südlich angrenzenden Bebauungspläne sowie unter Berücksichtigung der im Plangebiet angestrebten baulichen Nutzung getroffen.

Neben den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind ergänzend dazu Festsetzungen in Textform in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Diese textlichen Festsetzungen sind dabei aus den angrenzenden Bebauungsplänen des bestehenden Gewerbebestandes entsprechend übernommen worden.

Damit wird auch in dem nunmehr geplanten Erweiterungsbereich des Gewerbebestandes die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung hinsichtlich der baulichen Gestaltung und der vorgesehenen gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten fortgeführt.

Der Ausschluss unter § 1 a) der textlichen Festsetzungen von betriebsbedingten Wohnnutzungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter wird aus immissionsschutzrechtlichen Aspekten vorgenommen. Der Ausschluss erfolgt zur Vermeidung emissionsbedingter Restriktionen und damit Nutzungseinschränkungen des Gewerbegebietes durch Wohnnutzungen im Plangebiet.

Aus besonderen städtebaulichen Gründen im Sinne des § 1 Abs. 9 BauNVO werden mit der textlichen Festsetzung § 1 b) Vergnügungsstätten und mit der textlichen Festsetzung § 1 c) Bordelle (die als Gewerbebetriebe aller Art einzustufen sind) im Plangebiet ausgeschlossen. Diese Festsetzungen sollen zur Vermeidung eines städtebaulichen "Trading down-Effekts" im und um das Plangebiet herum dienen bzw. einer Zweckentfremdung durch hinzutretende Nutzungen vorbeugen und dem Erhalt des Gebietscharakters des Gewerbegebietes als Verarbeitungs- und Produktionsstandort dienen.

Gleichfalls aus besonderen städtebaulichen Gründen im Sinne des § 1 Abs. 9 BauNVO wird zur Vermeidung von städtebaulichen Fehlentwicklungen (u.a. Verödung der zentralen Versorgungsbereiche durch Ladenleerstände) im Zentrum von Neuenhaus und in anderen Ortsteilen der Stadt bzw. benachbarter Gemeinden die Festsetzung zum generellen Ausschluss von nahversorgungs- und innenstadtrelevanten Einzelhandelssortimenten im Plangebiet (§ 1 d) der textlichen Festsetzungen) in den Bebauungsplan aufgenommen. Grundlage ist hier die Sortimentsliste der Stadt Neuenhaus in Anlehnung an die Sortimentsliste des Regionalen Einzelhandelskonzeptes Landkreis Grafschaft Bentheim. Die Zulassung von Verkaufsflächen für Handwerksbetriebe bzw. Betriebe des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes im Plangebiet soll diesen Betrieben ermöglichen, an Endverbraucher gerichtete Verkaufsstätten für Eigenproduktionen als deutlich untergeordnete Nebenbetriebe zu betreiben. Die beschränkte Zulassung von möglichem Verkauf aus Eigenproduktionen an letzte Verbraucher soll hier Rücksicht auf Vertriebsbelange von Handwerks- bzw. Industriebetrieben des be- und verarbeitenden Gewerbes nehmen, die einen Produktionsverbundhandel betreiben möchten (sog. Hersteller- bzw. Werksverkauf).

Die Option zum Produktionsverkauf (allerdings flächenmäßige Beschränkungen auf max. 10% der Gesamtfläche, höchstens jedoch 100 qm) im Plangebiet kommt den absatzwirtschaftlichen Erfordernissen des sich dort ansiedelnden Unternehmens entgegen und führt nicht zu Belastungen des Einzelhandels im Ortszentrum von Neuenhaus bzw. den Nahversorgungszentren der weiteren Ortsteile bzw. benachbarter Gemeinden.

Ebenso wird hier der Ausschluss der Vertriebsformen eines großflächigen "Werksverkaufes" bzw. "Factory-Outlet-Centers (FOC)" mit nahversorgungs- und/ oder innenstadtrelevanten Sortimenten vorgenommen.

#### **4 Belange des Umweltschutzes**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 91 ist ein umweltplanerischer Fachbeitrag erarbeitet worden (sh. Anlage).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 91 liegt innerhalb der bebauten Ortslage und wird bereits vollständig 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.

#### **5 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.

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.

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.

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.

#### **6 Belange des Immissionsschutzes**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 91 ist eine schalltechnische Beurteilung erarbeitet worden, die auf der Grundlage der geplanten Ausweisung von Gewerbegebieten, unter Berücksichtigung der benachbarten Nutzungen, die immissionsschutzrechtlichen Rahmenbedingungen für das Plangebiet ermittelt hat (sh. Anlage).

Danach werden die erforderlichen „Emissionskontingente“ (L<sub>EK</sub>) im Bebauungsplan festgesetzt, um den immissionsschutzrechtlichen Schutzansprüchen der benachbarten Nutzungen Rechnung zu tragen.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren entsprechende Nachweise geführt werden müssen, dass die im Bebauungsplan festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel auch eingehalten werden.

Verkehrslärm

Von der Bahnlinie/ Bentheimer Eisenbahn gehen Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Baulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

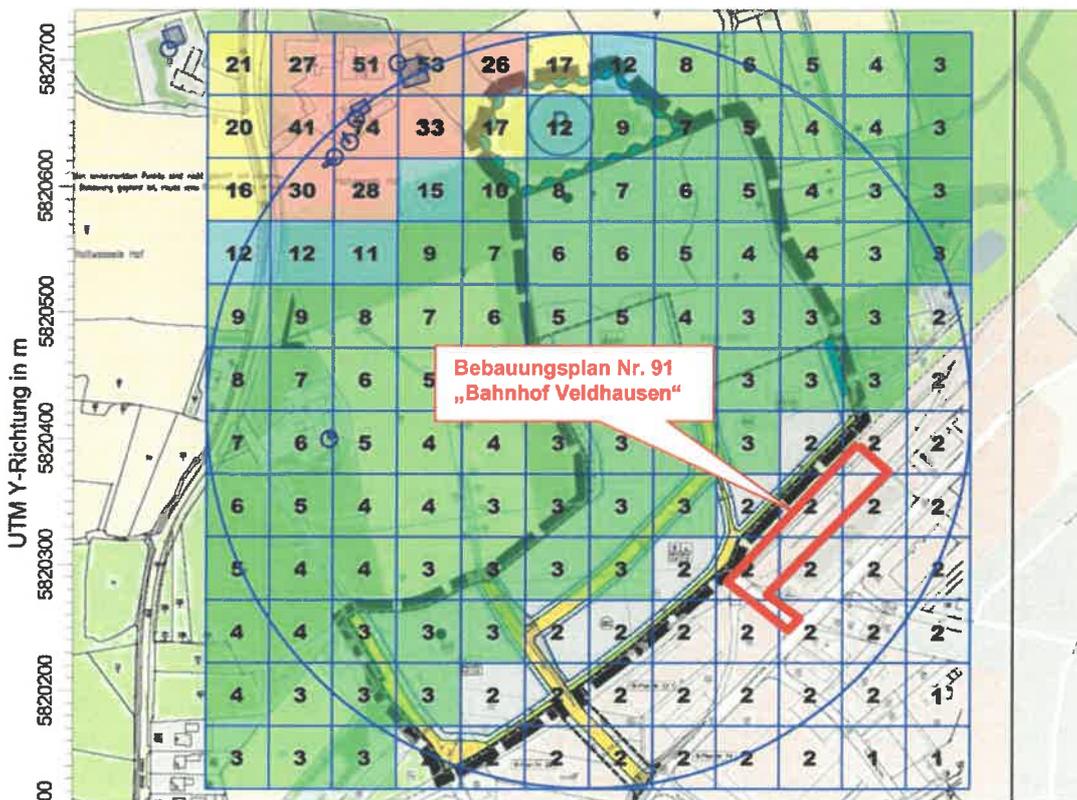
An den Vorderfronten von Gebäuden zur Bahnlinie wurden Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 berechnet. Mit einem geeigneten passiven Lärmschutz können die Überschreitungen bewältigt werden. Diesbezüglich sind Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen worden.

Landwirtschaftliche Immissionen

Im Rahmen der Aufstellung des nördlich der Bahnlinie geltenden Bebauungsplanes Nr. 87 ist ein Geruchsgutachten bezüglich der landwirtschaftlichen Immissionen erarbeitet worden (Geruchstechnische Untersuchung LG 12514.1/02, vom 4.5.2017 ZECH Ingenieurgesellschaft mbH, Lingen, sh. Bebauungsplan Nr. 87).

Danach beträgt die Gesamtbelastung an Geruchsimmisionen im Bereich des geplanten Gewerbegebietes (B-Plan Nr. 91) maximal 2% der Jahresstunden. Der in der GIRL für Gewerbegebiete angegebene maßgebliche Immissionswert für die Gesamtbelastung von 15% der Jahresstunden wird also sicher eingehalten.

**Abbildung: geruchstechnische Ausbreitungsberechnung**



## 7 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 / 799-2120 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.

## 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 Altablagerungen/ Bodenkontaminationen

Innerhalb des Plangebietes liegt der ehemalige Bahnhof Veldhausen. Aus Vorsorgegründen sollte Bodenmaterial, welches im Zuge der geplanten Baumaßnahmen verdrängt wird, vor der Verwertung auf Schadstoffe untersucht werden. Der genaue Umfang der Untersuchungen ist im Vorfeld mit der Unteren Bodenschutz-/ Abfallbehörde abzustimmen.

## 10 Belange der Eisenbahn

1. Gemäß AEG (Allgemeines Eisenbahngesetz) sind die Bentheimer Eisenbahn AG sowie auch andere Eisenbahnverkehrsunternehmen Eisenbahnen des öffentlichen Verkehrs. Danach können sie auch in der Nacht sowie bei Bedarf an Sonn- und Feiertagen Zugfahrten durchführen und ist in der Lage, höhere Zugfolgen einzuplanen.

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

2. Der hier überplante Bereich ist spätestens vor Beginn von Baumaßnahmen mittels eines geeigneten festen Bauzaunes so abzugrenzen, dass weder Personen noch Fahrzeuge oder Geräte in den Bereich der Gleisanlagen gelangen können.

Nach Fertigstellung der auf besagtem Grundstück stattfindenden Baumaßnahmen ist dieser Bauzaun gegen einen geeigneten Gitterstabzaun mit einer Mindesthöhe von 180 cm in Abstimmung mit der BE Netz GmbH als Grundstückseigentümerin der Nachbarfläche auszutauschen.

3. Eine Mitbenutzung oder Inanspruchnahme der Eigentumsflächen der BE Netz GmbH wird weder als Lagerplatz für Baumaterialien noch für das Befahren mit Baufahrzeugen gestattet.
4. Es ist von vornherein auszuschließen, dass von dem überplanten Gelände Oberflächen- und/ oder Sickerwasser auf Grundstücke der BE Netz GmbH gelangen können.

## 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, 2019-05-21

**IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG**  
i.V.



M.Desmarowitz

Diese Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 91 dem Rat der Stadt in seiner Sitzung am 21.5.2019 zum Satzungsbeschluss vorgelegen.

Neuenhaus, den 04.06.19

Im Auftrag



