



Stadt Neuenhaus

Bebauungsplan Nr. 92

„Seniorenwohngemeinschaft“

Begründung

Verfahren gemäß § 13a BauGB

Projektnummer: 218456
Datum: 2019-05-21

IPW
INGENIEURPLANUNG
Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

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

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. 92 „Seniorenwohngemeinschaft“ ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Seniorenwohnanlage in der zentralen Ortslage der Stadt Neuenhaus.

Hier plant ein Vorhabenträger unmittelbar an der katholischen Kirche St. Marien auf dem Grundstück an der „Schulstraße“ die Errichtung einer Seniorenwohnanlage.

Abb.: Vorhabenplan Eden Architekten, Vorentwurf – Änderungen vorbehalten, o.M.



Die Stadt Neuenhaus unterstützt die Errichtung einer Senioren-Wohnanlage an diesem zentralen Standort im Stadtkern der Stadt Neuenhaus, da die künftigen Bewohner dieser Wohnanlage aufgrund der eingeschränkten persönlichen Mobilität auf zentrumsnahe Wohn- und Lebensmöglichkeiten (mit den entsprechenden gut erreichbaren Einrichtungen zur Versorgung für den täglichen Bedarf, wie Einkaufsmöglichkeiten, Arztbesuche usw.) angewiesen sind.

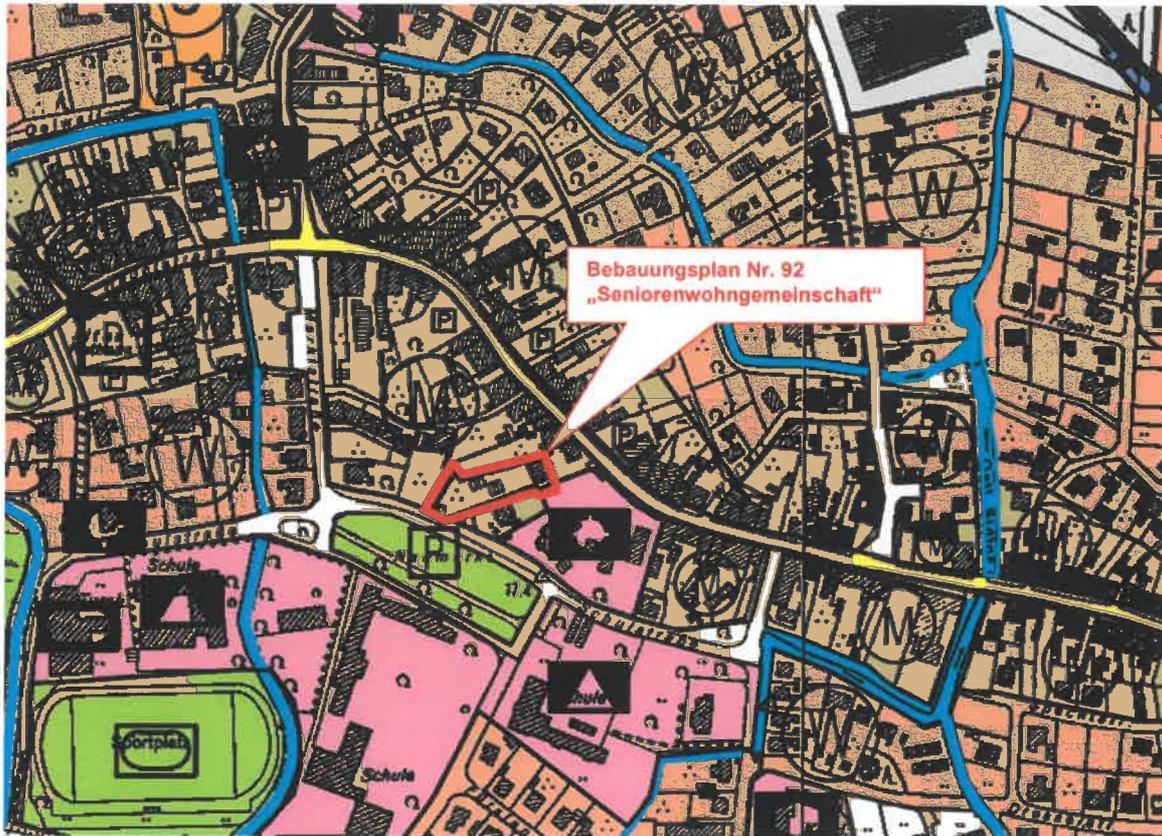
Die Planung liegt im öffentlichen Interesse, da die Stadt Neuenhaus als Grundzentrum auch die Aufgabe hat, den sozialen und gesundheitlichen Bedürfnissen insbesondere auch den Bedürfnissen älterer Menschen Rechnung zu tragen. Des Weiteren wird mit der Einrichtung von Seniorenwohnanlagen in privater Trägerschaft die Kostenbelastung öffentlicher Wohn- und Pflegeeinrichtungen verringert.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient den in § 1 (6) Nr. 3 BauGB aufgeführten Belangen (u.a. besondere Berücksichtigung der Bedürfnisse alter und behinderter Menschen). 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.

Die Stadt Neuenhaus unterstützt insofern die Errichtung der Seniorenwohnanlage und stellt zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen den Bebauungsplan Nr. 92 „Seniorenwohngemeinschaft“ 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 Städtebauliche Werte

<u>Geltungsbereich (gesamt):</u>	1.300 m²
Allgemeines Wohngebiet:	1.300 m ²

3 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Entsprechend der o.g. Planungsintention (Senioren-Wohnanlage) wird die Art der baulichen Nutzung im Änderungsbereich als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Dementsprechend werden auch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen, wobei auf Grund der bereits tatsächlich vorhandenen baulichen Situation im Plangebiet nunmehr eine erhöhte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 festgesetzt wird, die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen werden dadurch nicht beeinträchtigt.

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.

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

4 Belange des Umweltschutzes

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 92 ist ein umweltplanerischer Fachbeitrag erarbeitet worden (sh. Anlage).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 92 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 (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 Entfernungen der Löschwasserentnahmestellen bemessen sich nach DVGW W405.

6 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.

7 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.

8 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.

9 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.

10

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. 92 dem Rat der Stadt in seiner Sitzung am 21.5.2019 zum Satzungsbeschluss vorgelegen.

Neuenhaus, den 21.05.19

Im Auftrag



