



**Stadt Neuenhaus**

## **Bebauungsplan Nr. 29**

**„Neustadt“**

### **2. vereinfachte Änderung**

#### **Begründung**

**Verfahren gemäß § 13 BauGB**

Projektnummer: 219084  
Datum: 2019-09-23

**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>3</b>
<b>3</b>	<b>Verhältnis zur Ursprungsplanung .....</b>	<b>3</b>
<b>4</b>	<b>Sonstige Belange .....</b>	<b>3</b>
<b>5</b>	<b>Änderung der textlichen Festsetzungen.....</b>	<b>5</b>
<b>6</b>	<b>Änderung des überbaubaren Bereiches.....</b>	<b>4</b>
<b>7</b>	<b>Bearbeitungs- und Verfahrensvermerke.....</b>	<b>5</b>

---

**Bearbeitung:**

Dipl.Ing. Jörg Grunwald

Wallenhorst, 2019-09-23

Proj.-Nr.: 219084

**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

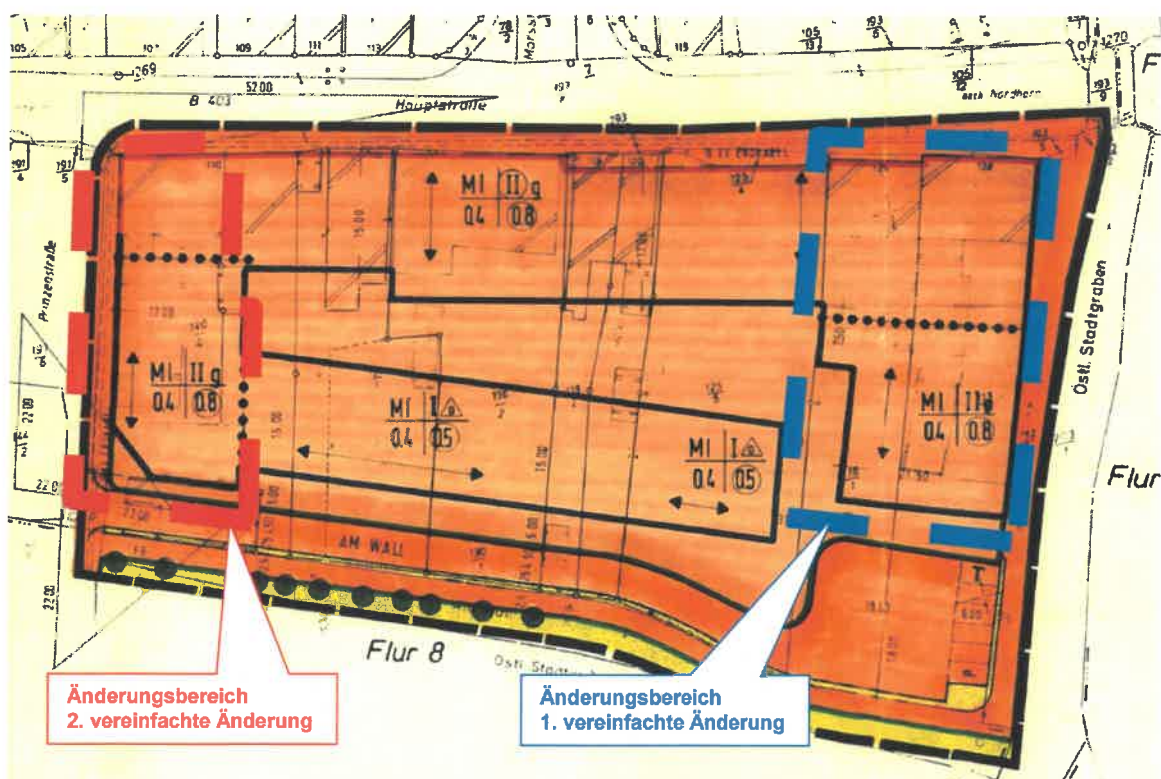
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 29 „Neustadt“ (Ursprungsplan 1982) ist auf dem Grundstück „Hauptstraße 108“ die Errichtung eines Wohnhauses geplant. Die z.Z. auf dem Grundstück befindlichen baulichen Anlagen sind abgängig.

Um die städtebaulichen Missstände (abgängige bauliche Anlagen) im Bereich der Hauptstraße in der Stadt Neuenhaus zu beseitigen, unterstützt die Stadt Neuenhaus die geplante Neubebauung des Grundstückes Hauptstraße Nr. 108.

Zur Realisierung des geplanten Bauvorhabens ist es erforderlich, die bislang an der Hauptstraße festgesetzte Baulinie aufzugeben und durch eine Baugrenze zu ersetzen, damit ist eine variabelere Bebauung des Grundstückes nach den Vorstellungen des Bauwilligen möglich. Deshalb wird hier auch die Festsetzung der Firstrichtung (Stellung der baulichen Anlagen) aufgehoben.

Des Weiteren wird die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 auf 0,6 und die Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 auf 1,2 angehoben, um eine wirtschaftliche Ausnutzung des Baugrundstückes zu erreichen. Dabei ist ausdrücklich festzuhalten, dass diese Werte immer noch den Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 der BauNVO entsprechen.

**Abb.: Bebauungsplan Nr. 29 „Neustadt“ (Ursprungsplan 1982, Ausschnitt o.M.)**



Die Stadt Neuenhaus greift hier die Anregungen der nachfragenden Bauwilligen auf und ändert den Bebauungsplan im Geltungsbereich der 2. vereinfachten Änderung dahingehend, dass im Änderungsbereich ein entsprechendes Wohngebäude errichtet werden kann.

Ziel der Stadt ist es damit, entsprechende bauliche Nutzungen in Anlehnung an die zentrale Ortslage zu zulassen und so das Ortszentrum als einen attraktiven Standort zu erhalten. Damit werden realistische Perspektiven für nachhaltige Nutzungen aufgezeigt und ebenso die Voraussetzungen dafür geschaffen, damit die Eigentümer weiterhin in ihre Immobilien investieren und dadurch mit zum attraktiven Auftritt der zentralen Ortslage (und der angrenzenden Bereiche) beitragen.

Die Änderung des Bebauungsplanes trägt öffentlichen Belangen Rechnung; sie dient den in §1 (6) Nr. 4 BauGB aufgeführten Belangen (u.a. Erhaltung vorhandener Ortsteile und zentraler Versorgungsbereiche, sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Nachverdichtung usw. gem. § 1a (2) BauGB).

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

## 2 Geltungsbereich und städtebauliche Werte

Der Änderungsbereich der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 umfasst das Flurstück 140/10 in der Flur 8, Gemarkung Neuenhaus.

Städtebauliche Werte:	<b><u>Änderungsbereich ges.:</u></b>	<b>730 qm</b>
	Mischgebiet:	655 qm
	Öffentliche Verkehrsfläche	75 qm

## 3 Verhältnis zur Ursprungsplanung

Der Bebauungsplan Nr. 29 (Ursprungsplan) ist seit 1982 rechtskräftig.

Mit der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 (1985) wurde bereits der überbaubare Bereich am „östlichen Stadtgraben“ geringfügig erweitert.

Die 2. vereinfachte Änderung schafft nun die Voraussetzung für die Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses durch Änderung der Baulinien/ Baugrenzen und geringfügige Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung (GRZ/ GFZ).

## 4 Sonstige Belange

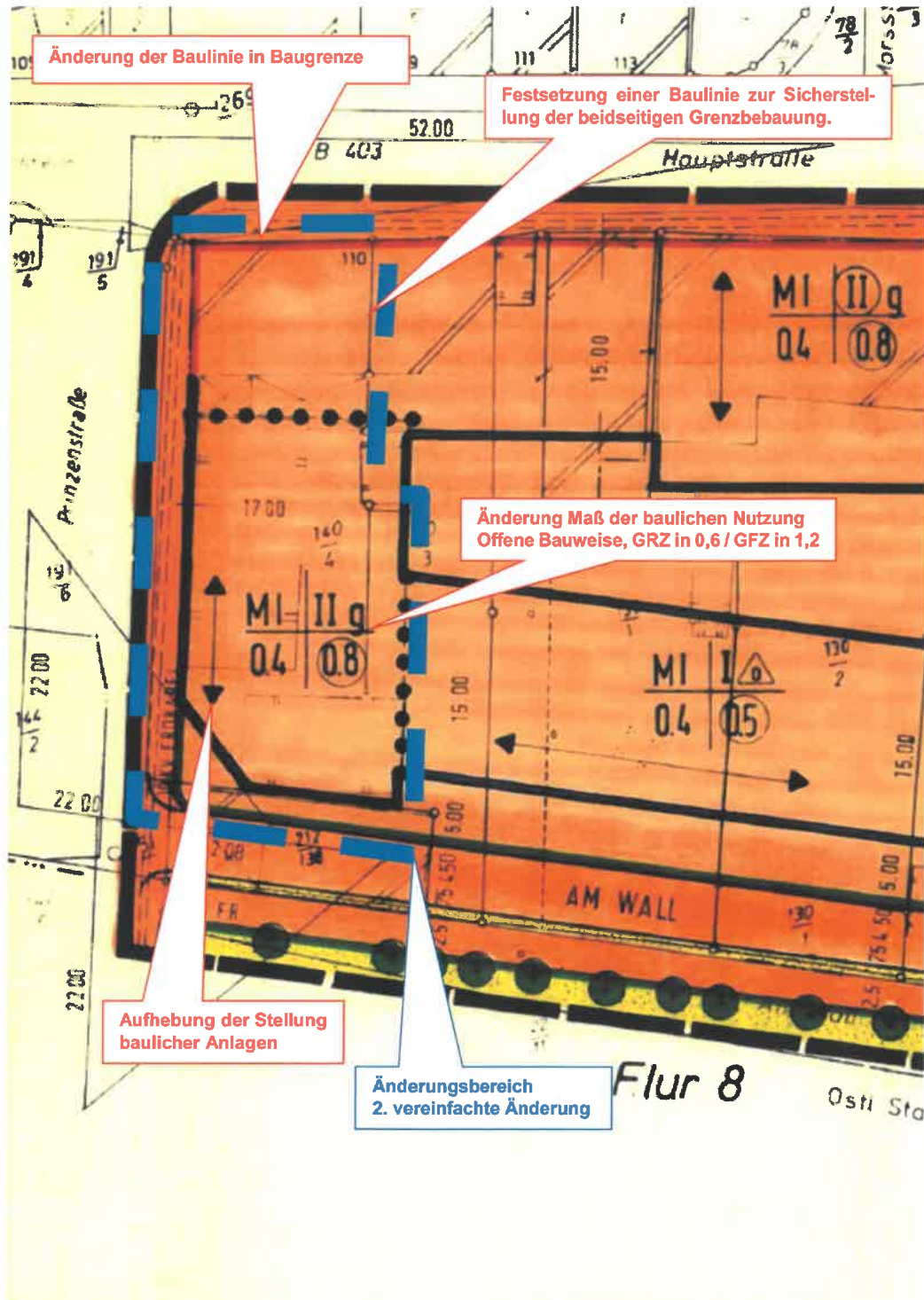
Durch diese 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 werden gegenüber der Ursprungsplanung die sonstigen planungsrechtlich relevanten Belange (s.u.) nicht berührt bzw. geändert, der Ursprungsplan gilt diesbezüglich weiterhin.

- Verkehrliche Erschließung
- Belange des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege
- Ver- und Entsorgung – wasserwirtschaftliche Belange
- Elt., Gas-, und Wasserversorgung, Telekommunikation
- Schmutzwasserentsorgung
- Oberflächenwasser – wasserwirtschaftliche Belange
- Abfallbeseitigung
- Kosten der Erschließung und Maßnahmen zur Realisierung
- Belange des Immissionsschutzes
- Bodenfunde
- Bodenkontaminationen/ Altablagerungen

## 5 Änderung der Bauweise

Entsprechend der o.g. Planungsziele wird im Änderungsbereich der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 die Bauweise geändert, um eine weitgehende Ausnutzung des Baugrundstückes zu gewährleisten.

Abb.: Bebauungsplan Nr. 29 "Neustadt" (Ursprungsplan 1982, Ausschnitt o.M.)



Ansonsten gelten die zeichnerischen Festsetzungen des Ursprungsplanes weiterhin.



## 6 Änderung der textlichen Festsetzungen

Entsprechend der o.g. Planungsziele werden für den Änderungsbereich der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 die textlichen Festsetzungen neu gefasst.

<b>TEXTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	aus dem Bebauungsplan Nr. 29 (Ursprungsplan 1982)
§ 1 DIE GARAGEN SIND MINDESTENS 5 METER VON DER STRASSENBEGRENZUNGSLINIE ENTFERNT ZU ERRICHTEN.	
<del>§ 2 WENN DIE GRUNDZÜGE DER PLANUNG NICHT BEEINTRÄCHTIGT WERDEN, KANN IM AUSNAHMEFALL VON DER STELLUNG DER GEBÄUDE EINE DREHUNG UM 90° ZUGELASSEN WERDEN. HIERZU IST DAS EINVERNEHMEN DER STADT NEUENHAUS ERFORDERLICH.</del>	§ 2 wird aufgehoben; die Stellung baulicher Anlagen wird nicht mehr im Bebauungsplan festgesetzt.

Zusätzlich wird in die textlichen Festsetzungen der § 3 zur Regelung der Maßnahmen für den Artenschutz aufgenommen.

Ansonsten gelten die zeichnerischen und die planungsrechtlichen (textlichen) Festsetzungen des Ursprungsplanes für den Änderungsbereich der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 weiter.

Der Änderungsbereich der 1. vereinfachten Änderung wird durch den Änderungsbereich der 2. vereinfachten Änderung nicht berührt.

## 7 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerke

Durch diese 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 werden die Grundzüge der (Ursprungs-)Planung nicht berührt. Des Weiteren wird hier nicht die Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 b) BauGB genannten Schutzgüter (insbesondere Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung, europäische Vogelschutzgebiete u.ä.). Insofern wird hier ein vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB zur Änderung des Bebauungsplanes durchgeführt.

Wallenhorst, 2019-09-23

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG



M.Desmarowitz

Diese Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 29, 2. vereinfachte Änderung dem Rat der Stadt in seiner Sitzung am 23.09.2019 zum Satzungsbeschluss vorgelegen.

Neuenhaus, den 23.09.2019

Im Auftrag

