



STADT NEUENHAUS

Bebauungsplan Nr. 94

„Frensdorfer Straße“

Begründung

gemäß § 9 (8) BauGB

Projektnummer: 220523
Datum: 2022-05-24

IPW[■]
INGENIEURPLANUNG
Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

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

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

Anlagen:

- Schalltechnische Beurteilung
- Anlagen zum Entwässerungsantrag

Es ist das Bestreben der Stadt Neuenhaus die Weiterentwicklung des Gewerbegebietes „Grenzstraße/ B 403“ auch durch die Ansiedlung der hier geplanten Nutzungen: Tankstelle, Cafe/ Bistro und Beherbergungsbetrieb, die die „klassischen“ gewerblichen Nutzungen ergänzen und den Gewerbestandort insgesamt attraktiver zu machen. Sowohl für die Besucher/ Kunden aber auch für hier ansässige bzw. ansiedlungswillige Betriebe.

Durch die beabsichtigte Überplanung der ehemaligen „Liegenschaft“ wird zudem auf eine Neuinanspruchnahme von Flächen im Außenbereich verzichtet. Die durch die vorherige Nutzung vorhandenen Infrastruktureinrichtungen wie Ver- und Entsorgungssysteme, Wege und Gebäude werden einer Nachfolgenutzung zugeführt, dem Verfall der Anlagen und Gebäude wird vorgebeugt und somit einer potenziellen Beeinträchtigung der landschaftlichen Qualität entgegengewirkt.

Mit dem hier geplanten Vorhaben werden die wirtschaftlichen Belange der Stadt Neuenhaus (Gewerbeentwicklung allgemein und (Re)mobilisierung von ehemaligen gewerblichen Anlagen/ Restaurant in der unmittelbaren Nachbarschaft des Gewerbegebietes an der B 403/ Grenzstraße) insgesamt berücksichtigt und letztlich auch Arbeitsplätze geschaffen und gesichert. Die Planung liegt damit im öffentlichen Interesse.

Die Stadt Neuenhaus stellt dazu den Bebauungsplanes Nr. 94 „Frensdorfer Straße“ auf.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Neuenhaus (FNP) stellt für den Geltungsbereich an der „Nordhorner Straße“/ B 403 Flächen für die Landwirtschaft gemäß § 5 (2) Nr. 9a BauGB dar. Hier sind nunmehr entsprechende Sonderbauflächen darzustellen.

Dazu stellt die Samtgemeinde Neuenhaus die 31. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren auf.

2 Geltungsbereich und städtebauliche Werte

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 94 „Frensdorfer Straße“ umfasst den Bereich an der „Frensdorfer Straße“, östlich der „Grenzstraße“ (K 23) und der „Nordhorner Straße“ (B 403) im Nordosten.

<u>Fläche insgesamt (Änderungsbereich):</u>	ca. 5.750 m ²
- SO Tankstelle/ Einfahrt	ca. 1.240 m ²
- SO Cafe, Bistro, Motel ...	ca. 890 m ²
- SO Stellplatzflächen	ca. 1.680 m ²
- Flächen zum Anpflanzen/ Grünflächen	ca. 1.940 m ²

3 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 94 werden die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung entsprechend o.g. Planungsziele getroffen. Im Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung ein sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung: Tankstelle, Cafe, Bistro, Motel, Boardinghouse (als Beherbergungsbetrieb für Monteure und Handwerker) festgesetzt.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung greifen die in der Nachbarschaft bestehenden bzw. planungsrechtlich möglichen baulichen Strukturen im Gewerbegebiet „B 403/ Grenzstraße“ auf und gewährleisten ebenfalls die für eine entsprechende wirtschaftliche Entwicklung erforderlichen Anforderungen für den Sondergebietsstandort.

Die Parzelle der Frensdorfer Straße wird als öffentliche Verkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt. Des Weiteren werden zur Eingrünung des Plangebietes Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und ... gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzt.

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, der in Anlehnung der im schon vorhandenen Siedlungsbereich Maßstäbe für die zukünftige Gestaltung des Ortsbildes setzt.

4 Verkehrsliche Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung der Bauflächen erfolgt über die „Frensdorfer Straße“ und die Kreisstraße „Grenzstraße“ (K 23) mit Anbindung an die Bundesstraße B 403 „Nordhorner Straße“.

Eine entsprechende Sondernutzungserlaubnis bzgl. der Zufahrt zur K 23 ist im Rahmen des Bauantrages bei der Abteilung Kreisstraßen und Mobilität des Landkreises Grafschaft Bentheim zu beantragen.

Sollte durch die Ausweisung des Plangebietes der Bereich des Knotenpunktes B 403/ K 23 auf Grund der Verkehrsentwicklung im gegenwärtigen Zustand oder künftig nicht den Anforderungen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs entsprechen, hat die Stadt Neuenhaus zu Ihren Lasten die erforderlichen Folgemaßnahmen zur Verkehrslenkung in Abstimmung mit der Nds. Landesbehörde für Straßenbau u. Verkehr Geschäftsbereich Lingen durchzuführen.

5 Ver-/ Entsorgung

Im Plangebiet befinden sich bereits diverse Versorgungseinrichtungen (Strom, Gas usw.). Sofern der Neubau des Vorhabens diese Anlagen tangiert sind die betroffenen Versorgungsträger frühzeitig zu benachrichtigen, um evtl. Umlegungen/ Ergänzungen zu veranlassen.

Im Bereich der erdverlegten Versorgungseinrichtungen sind nur flachwurzelnde Gehölze zulässig. Es wird auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (Ausgabe 1989), insbesondere auf Abschnitt 3.2, sowie auf das DVGW Regelwerk Arbeitsblatt 125 verwiesen.

Bei Störungen, Netzverstärkungen und Änderungen der Versorgungseinrichtungen müssen ggf. Wurzeln beseitigt oder die Anpflanzungen ganz entfernt werden, sofern dies zur Durchführung der Arbeiten erforderlich ist oder für die Versorgungseinrichtungen Beeinträchtigungen entstehen. Nach Beendigung der Arbeiten wird der alte Zustand so weit wie möglich wieder hergestellt. Für Schäden, wie z.B. Wachstumshemmungen oder Nicht-wiederanwachsen usw. der Anpflanzungen, übernehmen die Versorgungsträger keinerlei Haftung.

Hinsichtlich der Oberflächenentwässerung ist hier festzuhalten, dass schon bereits durch die Ursprungsbebauung (Restaurant/ Gaststätte mit entsprechenden Nebenanlagen) eine umfangreiche bauliche Nutzung im Planbereich realisiert war und insofern die Oberflächenentwässerung geregelt war.

Es ist vorgesehen, das anfallende, unbelastete Oberflächenwasser in den Grünflächen im Plangebiet zu versickern.

Das auf dem geplanten Tankstellengelände anfallende Oberflächenwasser wird über Ölabscheider dem Schmutzwasserkanal zugeführt. Ergänzende vorhabenbezogene Aussagen bzw. Genehmigungen erfolgen im weiteren bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren. Der Begründung beigefügt sind die Anlagen zum Entwässerungsantrag.

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

Im Zuge der weiteren Erschließung des Planbereiches wird der Vorhabenträger 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. Es ist eine Löschwassermenge mit einer Kapazität von mind. 96 m³/h x 2h vorzuhalten. Die Handlungsempfehlungen des DVGW, der AGBF und der vfdb sind zu beachten. Zudem soll der Abstand zwischen der ersten Entnahmestelle (mind. 48m³/h x 2h) und dem jeweiligen Gebäude an der Straßenkante eine Entfernung von 75m nicht überschreiten.

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 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

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes der Stadt Neuenhaus ist eine schalltechnische Beurteilung erarbeitet worden, sh. Anlage. Die Ergebnisse dieser Untersuchung werden im Rahmen der weiteren Planaufstellung entsprechend berücksichtigt.

Verkehrslärm

Es sind Festsetzungen zum passiven Lärmschutz im Plangebiet auf Grund der Nordhorner Straße getroffen worden, da die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ teilweise überschritten werden.

Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan kann der Schutz der Bevölkerung vor den von der Nordhorner Straße und der Bahnlinie der Bentheimer Eisenbahn ausgehenden Lärmemissionen gewährleistet werden. Die Erhaltung gesunder Wohnverhältnisse ist hier ebenfalls ausreichend zu gewährleisten.

Hinweis:

Auch wenn die hier überplanten Flächen nicht unmittelbar an die Bahnanlagen der BE Netz GmbH angrenzen ist zu bedenken, dass die Bentheimer Eisenbahn AG oder auch andere die Infrastruktur nutzende Eisenbahnverkehrsunternehmen gem. AEG (Allgemeines Eisenbahngesetz) Eisenbahnen des öffentlichen Verkehrs sind und danach auch in den Nachtstunden und an Sonn- und Feiertagen Zugfahrten durchführen können.

Es wird darauf hingewiesen, dass es hier mit der Wiedereinführung des Schienenpersonenverkehrs zu einer Erhöhung der Zugfolgen (insbesondere auch an Sonn- und Feiertagen) und damit einhergehenden höheren Immissionswerten hinsichtlich Erschütterungen, Lärm etc. kommen kann. 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.

Landwirtschaft

Das Plangebiet liegt in einem landwirtschaftlich strukturierten Bereich, in dem es häufig zu landwirtschaftlich spezifischen Immissionen in Form von Gerüchen, Geräuschen und Stäuben kommt. Diese werden hervorgerufen durch den landwirtschaftlichen Verkehr auf den Straßen sowie durch die Bearbeitung der umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen. Sie können jahreszeitlich und witterungsbedingt auch an Sonn- und Feiertagen sowie in den Nachtstunden auftreten (z. B. Mähdrusch, Bodenbearbeitung). Die Immissionen sind unvermeidbar, im ländlichen Raum ortsüblich und müssen von den Anwohnern toleriert werden.

Südlich in einer Entfernung von <100 m und nordöstlich <200 m befinden sich Stallanlagen auf landwirtschaftlichen Hofstellen.

Bzgl. der ggf. auftretenden Immissionen aus benachbarten Tierhaltungsanlagen ist hier auszuführen, dass mit dem B-Plan Nr. 94 die Umnutzung eines bestehenden Restaurantstandortes zu einer Tankstelle/ Bistro/ Motel planungsrechtlich ermöglicht werden soll.

Dabei sind die nunmehr geplanten Nutzungen von ihrer Schutzwürdigkeit mit dem Schutzanspruch des ehemaligen Restaurants zu vergleichen. D.h. es werden hier keine Nutzungen geplant, die einen höheren Schutzstatus hätten (wie z.B. Wohngebiete). Insofern werden die tierhaltenden Betriebe durch diese Planung nicht weiter eingeschränkt, als dass sie schon durch das ehem. Restaurant eingeschränkt gewesen sind.

Darüber hinaus werden im Motel Lüftungsanlagen eingebaut, die mit Filteranlagen für die Gerüche aus der Tankstelle bzw. dem Bistro ausgestattet werden. Damit werden auch ggf. auftretenden Immissionen aus benachbarten Tierhaltungsanlagen nicht mehr wahrgenommen.

8 Kosten der Erschließung und Maßnahmen zur Realisierung

Kosten für die Erschließung fallen für die Stadt Neuenhaus nicht an. Die Erschließung wird durch den Vorhabenträger erstellt/ durchgeführt.

Die Erhebung von Erschließungsbeiträgen bzw. von Baubeiträgen und Kostenerstattungsbeiträgen richtet sich nach den Satzungen der Stadt Neuenhaus 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 Umlegungsverfahren wird nach den derzeitigen Erkenntnissen nicht erforderlich.

9 Altablagerungen/ Bodenkontaminationen

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

10 Bodenfunde

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/ 205766-15 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 Bentheimer Eisenbahn

Östlich des Plangebietes verläuft eine Eisenbahnlinie.

1. Gemäß den AEG (Allgemeines Eisenbahngesetz) sind die Bentheimer Eisenbahn AG sowie auch andere Eisenbahnverkehrsunternehmen Eisenbahnen des öffentlichen Verkehrs. Danach können sie auch in der Nacht sowie an Sonn- und Feiertagen Zugfahrten durchführen und sind in der Lage, höhere Zugfolgen einzuplanen. Die mit dem Zugbetrieb einhergehenden sowie von den betrieblichen Anlagen und/ oder deren Nutzung ausgehenden Immissionen, Erschütterungen sowie Lärm müssen uneingeschränkt geduldet und gestattet werden. Jegliche "Belästigungen" durch den Zugbetrieb dürfen für die Bentheimer Eisenbahn AG und andere dort fahrende Eisenbahnverkehrsunternehmen heute und in Zukunft keinerlei Auflagen und/ oder Einschränkungen zur Folge haben.

Die Bentheimer Eisenbahn AG wie auch die BE Netz GmbH wird sich nicht an Kosten für Lärmschutz oder anderen Präventivmaßnahmen beteiligen.

2. Das geplante Baugrundstück ist spätestens vor Baubeginn mittels eines geeigneten festen Bauzaunes so abzugrenzen, dass weder Personen noch Fahrzeuge oder Geräte in den Bereich der Gleisanlagen gelangen können.

3. Es ist von vornherein auszuschließen, dass von dem Gelände Oberflächen und/ oder Sickerwasser auf die Eisenbahnverkehrsfläche gelangen können.

4. Es ist sicherzustellen, dass keine Abfälle, Betriebsstoffe sowie weitere Schadstoffe auf die Eisenbahnverkehrsfläche gelangen können. Bei Verunreinigungen des Bodens, von der eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgeht, übernimmt die BE Netz GmbH keine Haftung und/ oder entstehende Kosten.

12 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Wallenhorst, 2022-05-24

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG


M. Desmarowitz

Diese Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 94 dem Rat der Stadt in seiner Sitzung am 24.05.2022 zum Satzungsbeschluss vorgelegen.

Neuenhaus, den 11.01.2023

Im Auftrag

