



**LANDKREIS GRAFSCHAFT BENTHEIM**

**Bebauungsplan Nr. 17.2  
„Auf dem Brückenbrink“,  
4. Änderung**

## **Begründung**

**(Verfahren nach § 13a BauGB)**

**Entwurfsfassung zur Beteiligung  
nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB**

Projektnummer: 223012  
Datum: 2023-03-16

**IPW**  
**INGENIEURPLANUNG**  
Wallenhorst

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Anlass, Ziel und Zweck der Planung.....</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Verfahren / Abwägung .....</b>	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Geltungsbereich .....</b>	<b>3</b>
<b>4</b>	<b>Bestandssituation .....</b>	<b>3</b>
<b>5</b>	<b>Bauplanungsrechtliche Ausgangssituation .....</b>	<b>3</b>
5.1	Flächennutzungsplan.....	3
5.2	Bebauungspläne.....	3
<b>6</b>	<b>Inhalt dieser Bebauungsplanänderung.....</b>	<b>4</b>
<b>7</b>	<b>Belange des Umweltschutzes .....</b>	<b>4</b>
<b>8</b>	<b>Abschließende Erläuterungen / Nachrichtliche Eintragungen.....</b>	<b>5</b>
8.1	Erschließung .....	5
8.2	Hochwasserschutz.....	5
8.3	Altlasten .....	5
8.4	Denkmalschutz .....	5
<b>9</b>	<b>Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk.....</b>	<b>6</b>

---

**Bearbeitung:**

Dipl.-Ing. Moritz Richling

Wallenhorst, 2023-03-16

Proj.-Nr.: 223012

**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 9001-2015

## 1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Nach Teilung des Baugrundstücks Am Werkshorn 29 bestehen konkrete Bauabsichten für die Errichtung eines weiteren Wohngebäudes. Für dieses Baugrundstück wie auch für die nördlich angrenzenden Baugrundstücke ist in der rechtsverbindlichen 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17.2 „Auf dem Brückenbrink“ (Ursprungsplan) ein Mischgebiet festgesetzt (MI-2). Mischgebiete dienen grundsätzlich einer gleichgewichtigen Nutzungsmischung aus Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Da die übrigen Baugrundstücke im MI-2 bereits alle mit Wohngebäuden bebaut sind, liegt derzeit keine gleichgewichtige Nutzungsmischung vor. Daher ist die Errichtung eines weiteren Wohngebäudes hier nicht genehmigungsfähig. Da die Nachverdichtung bestehender Siedlungsbereiche allerdings im öffentlichen Interesse liegt, möchte die Stadt Schüttorf diese konkreten Bauabsichten durch diese Änderung des Ursprungsplans unterstützen.

## 2 Verfahren / Abwägung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt Schüttorf hat am ..... beschlossen, diese 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17.2 „Auf dem Brückenbrink“ aufzustellen.

Diese Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt, da die Planung anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient. Durch die Überplanung eines besiedelten Gebiets im Sinne des § 30 BauGB wird der Zweck verfolgt, die bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitsregelungen für vorhandene städtebauliche Strukturen in nur wenigen Beziehungen zu ändern.

Auch die übrigen Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind gegeben, da eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird, nicht die Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens begründet wird und auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines FFH-Gebietes oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die Stadt Schüttorf sieht bei der Aufstellung dieser Bebauungsplanänderung von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB ab.

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt Schüttorf hat am ..... dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Diese förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... durchgeführt.

Die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum Planentwurf und der Begründung erfolgte mit Schreiben vom .....

### **3 Geltungsbereich**

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 148/3, 149/1, 151/2, 153/5, 155/10, 155/11, 155/42, 155/63, 155/75, 155/76, 155/79, 155/80, 159/2, 159/13, 160/3 und 161/2 in Flur 2 der Gemarkung Schüttorf.

### **4 Bestandssituation**

Das Plangebiet befindet sich etwa 700 m nordöstlich des Stadtkerns und umfasst die bebauten Flächen zwischen der Straße Am Werkshorn und der Quendorfer Straße (K5). Innerhalb des westlichen Bereichs, der über die Straße Am Werkshorn erschlossen wird, liegen ausschließlich freistehende Wohngebäude mit einem Vollgeschoss und symmetrisch geneigten Dächern vor. Innerhalb des östlichen Bereichs, der über die Quendorfer Straße (K5) erschlossen wird, liegt ein bebauter Bereich mit gemischter Nutzungsstruktur aus Wohnen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben vor (Tankstelle, Sonnenstudio, Sanitärbetrieb). Westlich grenzen weitere Wohnbaugrundstücke entlang der Straße Am Werkshorn an.

### **5 Bauplanungsrechtliche Ausgangssituation**

#### **5.1 Flächennutzungsplan**

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Schüttorf ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Westlich grenzen Wohnbauflächen unmittelbar an. Insofern wird die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebiets nicht dadurch beeinträchtigt, dass der westliche Bereich an der Straße Am Werkshorn vor dem Hintergrund der Umwidmung der städtebaulichen Planungsziele dieser Bebauungsplanänderung im Wege der Berichtigung nun auch als Wohnbaufläche dargestellt wird.

#### **5.2 Bebauungspläne**

Für das Plangebiet liegt die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17.2 „Auf dem Brückenbrink“ (Ursprungsplan) vor, die im Juli und August 1992 öffentlich ausgelegen hat und seit Juni 1993 rechtsverbindlich ist. Insofern gilt hier also derzeit die BauNVO von 1990.

Dieser Ursprungsplan setzt für die Flächen dieser Bebauungsplanänderung ein Mischgebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4, einer Geschossflächenzahl von 0,5, einem Höchstmaß von eins für die Zahl der Vollgeschosse und offener Bauweise fest. Dabei sind im westlichen Bereich an der Straße Am Werkshorn mit der Bezeichnung MI-2 nur Wohngebäude und Geschäfts- und Bürogebäude zulässig. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind flächenhaft

festgesetzt, wobei die straßenseitige Baugrenze einen Abstand von grundsätzlich 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhält.

## **6 Inhalt dieser Bebauungsplanänderung**

Im Rahmen dieser 4. Änderung werden alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 BauGB bezeichneten Art enthalten, außer Kraft gesetzt.

Im westlichen Bereich an der Straße Am Werkshorn wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, da die Baugrundstücke im MI-2 bereits alle mit Wohngebäude bebaut sind und nur so eine wohnbauliche Nachverdichtung ermöglicht werden kann.

In Würdigung der bestehenden Nutzungsmischung im östlichen Bereich wird an der Quendorfer Straße (K5) weiterhin ein Mischgebiet festgesetzt.

Die Grundflächenzahl von 0,4 ermöglicht eine optimale Grundstücksausnutzung für die Bauherrenschaft. Die Höchstmaße für die Zahl der Vollgeschosse von eins und die Geschossflächenzahl von 0,5 stellen sicher, dass keine ortsunübliche zweite Vollgeschossebene errichtet wird.

Die offene Bauweise ist angelehnt an den vorhandenen Bestand und stellt sicher, dass auch weiterhin die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden und die Länge der Gebäude kein ortsunübliches Maß von mehr als 50 m erreicht.

Die überbaubare Grundstücksfläche sind flächenhaft durch Baugrenzen festgesetzt, um der Bauherrenschaft größtmögliche Flexibilität bei der Stellung der Gebäude zu eröffnen.

## **7 Belange des Umweltschutzes**

Im Rahmen der hier anstehenden Bebauungsplanänderung wird kein zusätzlicher Eingriff in den Naturhaushalt begründet, da die Grundflächenzahl nicht erhöht wird. Auch sind keine wesentlichen Beeinträchtigungen für das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten, da die Möglichkeiten der baulichen Ausnutzbarkeit in der „dritten“ Dimension bei Beibehaltung des Höchstmaßes für die Zahl der Vollgeschosse nicht erweitert werden. Im Übrigen trägt diese wohnbauliche Nachverdichtungsmöglichkeit zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden bei. Eine Betroffenheit der Belange des besonderen Artenschutzes durch diese Bebauungsplanänderung ist nicht erkennbar. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass der besondere Artenschutz auch bei dem nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren sowie der Bauausführung zu beachten ist.

## **8 Abschließende Erläuterungen / Nachrichtliche Eintragungen**

### **8.1 Erschließung**

Die für die Bebauung vorgesehene Fläche ist durch die Lage an der Straße Am Werkshorn, eine davon in nördlicher Richtung abzweigende, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche sowie die Quendorfer Straße (K5) hinreichend verkehrlich erschlossen. Grundsätzliche Änderungen an der bestehenden technischen Erschließung sind nicht vorgesehen.

An der Einmündung der Straße Am Werkshorn in den Nordring ist ein Sichtdreieck nachrichtlich eingetragen, um hier jegliche sichtbehindernde Einrichtungen und Bepflanzungen zu vermeiden.

### **8.2 Hochwasserschutz**

Die für die Bebauung vorgesehene Fläche befindet sich weder in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet nach § 76 Abs. 1 WHG, noch in einem vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet nach § 76 Abs. 3 WHG noch in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten nach § 78b WHG. Auch liegen für das Plangebiet keine bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vor, die auf besondere Risiken durch Starkregenereignisse hinweisen.

### **8.3 Altlasten**

Altstandorte oder Altablagerungen sind nach Kenntnisstand der Stadt Schüttorf weder innerhalb des Plangebiets noch in deren näherer Umgebung vorhanden.

### **8.4 Denkmalschutz**

Weder innerhalb des Plangebiets noch in deren näherer Umgebung sind Baudenkmale vorhanden.

## 9 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Diese Bebauungsplanänderung wurde im Auftrag und im Einvernehmen mit der Stadt Schüttorf ausgearbeitet von

Wallenhorst, 2023-03-16

**IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG**

.....  
Matthias Desmarowitz

Diese Entwurfsbegründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom ..... bis einschließlich ..... öffentlich ausgelegt.

Schüttorf,

.....  
Bürgermeister