



LANDKREIS GRAFSCHAFT BENTHEIM

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Nr. 97 „Wohnquartier Remy“**

(mit örtlichen Bauvorschriften)

Begründung

**zur frühzeitigen Beteiligung nach
§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB**

(Bebauungsplan der Innenentwicklung)

Projektnummer: 222430
Datum: 22.05.2024

IPW
INGENIEURPLANUNG
Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsanlass, -erfordernis und -ziele	3
2	Verfahren / Stellungnahmen	3
3	Geltungsbereich / Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans.....	4
4	Bestandssituation	4
5	Raumordnerische und bauplanungsrechtliche Ausgangssituation	5
5.1	Regionales Raumordnungsprogramm	5
5.2	Flächennutzungsplan	5
5.3	Bebauungsplan.....	5
6	Festsetzungen dieses Bebauungsplans.....	6
6.1	Art der baulichen Nutzung	6
6.2	Maß der baulichen Nutzung	6
6.3	Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen.....	7
6.4	Verkehrsflächen.....	7
6.5	Verkehrliche Schallimmissionen.....	7
6.6	Örtliche Bauvorschriften (nach NBauO)	7
7	Erschließung	8
7.1	Verkehrliche Erschließung.....	8
7.2	Technische Erschließung	8
8	Belange des Umweltschutzes	9
9	Abschließende Erläuterungen.....	9
9.1	Vorhabenbezogener Bebauungsplan	9
9.2	Hochwasserschutz	9
9.3	Bau- und Bodendenkmale	9
9.4	Altlasten	10
9.5	Städtebauliche Zahlen und Werte	10
10	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk	10

GESONDERTER TEIL DIESER BEGRÜNDUNG

- Umweltplanerischer Fachbeitrag inkl. Artenschutzbeitrag (IPW; in Bearbeitung)

ANLAGEN

- Schalltechnische Beurteilung (IPW; in Bearbeitung)
- Wasserwirtschaftliche Vorplanung inkl. Versickerungsnachweis (IPW; in Bearbeitung)

Bearbeitung:

Wallenhorst, 22.05.2024

Proj.-Nr.: 222430

Dipl. Ing. Moritz Richling

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

1 Planungsanlass, -erfordernis und -ziele

Es bestehen konkrete Bau- und Investitionsabsichten eines privaten Vorhabenträgers, die Fläche einer ehemaligen Textilfabrik am Hessenweg vollständig zu räumen und anschließend einer wohnbaulichen Nachnutzung in Form eines neuen modernen Wohnquartiers zuzuführen.

Diese konkreten Bauabsichten sehen die Errichtung von Mehrfamilienhäusern mit Flach- bzw. Satteldächern sowie zwei bis drei Vollgeschossen und je vier bis zwölf Wohnungen vor, wobei Gebäude mit drei Vollgeschossen am Hessenweg geplant sind.

Im ehemaligen Maschinenraum der Textilfabrik befindet sich derzeit noch eine unter Denkmalschutz stehende Dampfmaschine. Diese soll in Erinnerung an die ehemalige Nutzung der Fläche im südlichen Bereich des Plangebiets auf einer Stellplatzanlage wieder aufgestellt und eingehaust werden.

Für das Plangebiet liegt derzeit der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 48 „Werkgelände Remy“ vor (Ursprungsplan). Dieser Ursprungsplan setzt für das ehemalige Werksgelände ein Mischgebiet (MI) und für die unmittelbar angrenzenden Wohnbaugrundstücke am Gartenkamp, der Weißen Straße und der Tannenbergsstraße ein Allgemeines Wohngebiet (WA) fest.

Durch Neuaufstellung eines Bebauungsplans soll nun Baurecht für diese konkreten Bau- und Investitionsabsichten geschaffen werden. Dieser Bebauungsplan soll als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB aufgestellt werden, um insbesondere die Bindung an den Vorhabenträger sowie die Errichtung eines einheitlichen Wohngebiets zu gewährleisten.

In einem Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger bis zum Satzungsbeschluss, das Vorhaben innerhalb einer bestimmten Frist umzusetzen sowie die Planungs- und Erschließungskosten zu übernehmen.

Daneben soll im Rahmen dieses Bebauungsplans unter Anwendung des § 12 Abs. 4 BauGB für die unmittelbar angrenzenden Wohnbaugrundstücke am Gartenkamp, an der Weißen Straße und an der Tannenbergsstraße die Möglichkeit der Nachverdichtung durch ein weiteres (zweites) Vollgeschoss eröffnet werden.

Da der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Schüttorf für die Fläche der ehemaligen Textilfabrik eine gemischte Baufläche darstellt, ist dieser im Wege der Berichtigung - ohne förmliches Verfahren - in eine Wohnbaufläche zu ändern.

2 Verfahren / Stellungnahmen

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt Schüttorf hat am nach pflichtgemäßem Ermessen beschlossen, dem Antrag des Vorhabenträgers vom auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu folgen und dieses Bebauungsplanverfahren einzuleiten.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt, da die Planung im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans – WA-1 – der Wiedernutzbarmachung von Flächen und im Bereich der einzelnen Flächen außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans – WA-2 – der Nachverdichtung dient.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte auf Beschluss des Rats/ Verwaltungsausschusses der Stadt Schüttorf vom durch eine Bürgerinformationsveranstaltung am sowie durch Veröffentlichung des Planvorentwurfs und der Begründung im Internet vom bis einschließlich

Die berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 1 BauGB parallel mit Schreiben vom über die Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.

Der Planentwurf und die Begründung werden nach Auswertung der Ergebnisse aus der frühzeitigen Beteiligung erarbeitet und für die Dauer eines Monats im Internet veröffentlicht. Innerhalb dieses Zeitraums besteht für jedermann die Möglichkeit, Stellungnahmen abzugeben. Parallel dazu werden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, eingeholt.

3 Geltungsbereich / Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 90/15, 91/6, 91/7, 91/9, 91/12, 91/14, 91/17, 91/18, 92/11, 92/12, 92/15, 92/25, 92/33, 461/90, 462/90, 463/90, 464/90, 465/90 und 634/92 in Flur 12 der Gemarkung Schüttorf.

Vorhaben- und Erschließungsplan

Der Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans – WA-1 – umfasst davon allerdings nur die Flurstücke 91/12 und 91/17.

4 Bestandssituation

Das Plangebiet liegt westlich der Innenstadt, ist topografisch relativ eben und umfasst das ehemalige Werksgelände einer Textilfabrik am Hessenweg sowie die unmittelbar angrenzenden Wohnbaugrundstücke an der Straße Gartenkamp, der Weißen Straße und der Tannenbergsstraße. Die Gebäude der ehemaligen Textilfabrik überragen dabei moderat die angrenzenden Wohngebäude. Diese Wohngebäude sind jeweils traufständig mit einem Vollgeschoss und Satteldach errichtet worden.

Das nähere Umfeld ist wohnbaulich geprägt. Die Wohngebäude sind hier mit ein bis zwei Vollgeschossen und geneigten Dächern errichtet worden. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite liegt am Hessenweg eine öffentliche Grünfläche mit mehreren großen Laubbäumen. Hier befindet sich auch die nächstgelegene Bushaltestelle.

In fußläufiger Entfernung befinden sich die konfessionellen Grundschulen etwa 100 m südlich des Plangebiets an der Hermann-Schlikker-Straße, die Oberschule etwa 100 m nördlich des Plangebiets an der Karlstraße und Kindergarten in Trägerschaft der evangelisch-reformierten Kirche etwa 100 m östlich des Plangebiets an der Mauerstraße.

5 Raumordnerische und bauplanungsrechtliche Ausgangssituation

5.1 Regionales Raumordnungsprogramm

Im wirksamen Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Grafschaft Bentheim wird die für die Bebauung vorgesehene Fläche als Bereich ohne konkurrierende Nutzungszuweisungen dargestellt (weiße Fläche).

5.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan für die Samtgemeinde Schüttorf wird die für die Bebauung vorgesehene Fläche im westlichen Bereich als Wohnbaufläche sowie im östlichen Bereich als gemischte Baufläche dargestellt. Im Südosten ist zudem eine kleine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz dargestellt.

5.3 Bebauungsplan

Für das Plangebiet liegt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 48 „Werksgelände Remy“ vor (Ursprungsplan). Dieser Ursprungsplan enthält örtliche Bauvorschriften zur Dachausbildung bei Einzel- und Doppelhäusern, zu Dachaufbauten sowie zur Außenwandgestaltung und ist im Juni 1989 in Kraft getreten.

Die örtlichen Bauvorschriften des Ursprungsplans sind im Rahmen der 1. Änderung um den § 4 zu Werbeanlagen ergänzt worden (Inkrafttreten im Juni 1995). Daneben sind zwei weitere Änderungen erfolgt, die nicht das Plangebiet dieser Bebauungsplanänderung betrafen.

Der Ursprungsplan setzt die für die Bebauung vorgesehene Fläche überwiegend als Mischgebiet (MI) mit einer Grundflächenzahl von 0,4, einer Geschossflächenzahl von 0,5, einem Höchstmaß für die Zahl der Vollgeschosse von eins und einer offenen Bauweise fest. Im Bereich des ehemaligen Werksgeländes sind Einzelbereiche gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

Daneben sind die Wohnbaugrundstücke an der Straße Gartenkamp, der Weißen Straße sowie der Tannenbergsstraße als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer Grundflächenzahl von 0,4,

einer Geschossflächenzahl von 0,5, einem Höchstmaß für die Zahl der Vollgeschosse von eins und einer offenen Bauweise festgesetzt. Zulässig sind hier nur Einzel- und Doppelhäuser.

Unmittelbar östlich der Einmündung der Weißen Straße in die Tannenbergsstraße ist eine kleine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt.

6 Festsetzungen dieses Bebauungsplans

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen werden entsprechend der städtebaulichen Planungsziele und in Würdigung der bisherigen Festsetzung für die bestehenden Wohnbaugrundstücke nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt und dienen somit vorwiegend dem Wohnen. Insofern ändert sich die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung defacto nur für das ehemalige Werksgelände, wo derzeit ein Mischgebiet (MI) festgesetzt ist.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Im WA-1 beträgt die Grundflächenzahl 0,45. Diese Überschreitung des Orientierungswerts für Obergrenzen der BauNVO ist erforderlich, um das städtebauliche Planungsziel eines verdichteten, innerstädtische geprägten Wohngebiets zu ermöglichen und im Sinne der Nachhaltigkeit insbesondere eine Reduktion der Flächeninanspruchnahme pro Bewohner zu erreichen. Im Übrigen wird die Überschreitung als vertretbar angesehen, da die Planung durch Wiedernutzbarmachung von Flächen einen wichtigen Beitrag zum schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden und zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung leistet. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten, da der Versiegelungsgrad gegenüber der ehemaligen gewerblichen Nutzung reduziert wird und die Flächen eine vergleichsweise geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben.

Im WA-2 folgt die Grundflächenzahl von 0,4 dem Orientierungswert für Obergrenzen der BauNVO und ermöglicht somit auch hier weiterhin eine optimale bauliche Ausnutzung.

Zahl der Vollgeschoss / Höhe baulicher Anlagen

Um Störungen des Orts- und Landschaftsbildes sowie umliegender Nutzungen zu vermeiden, ist ein Höchstmaß für die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Im WA-1 sind auf den Flächen am Hessenweg zwei bis drei Vollgeschosse zulässig, um hier im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung eine Reduktion der Flächeninanspruchnahme bei gleichzeitiger Erhöhung der Wohnfläche durch eine höhere Geschossigkeit zu ermöglichen. Auf den übrigen Flächen sind bis zu zwei Vollgeschosse zulässig, um hier eine moderne, mittlerweile ortsübliche Verdichtung zu ermöglichen.

Geschossflächenzahl

Zur Begrenzung der baulichen Dichte und damit der Auswirkungen der Planung wird eine Geschossflächenzahl von 0,8 im Bereich mit bis zu zwei Vollgeschossen und von 1,2 im Bereich mit bis zu drei Vollgeschossen festgesetzt.

6.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise

Durch Festsetzung der offenen Bauweise im WA-1 ist sichergestellt, dass die Hauptgebäude mit seitlichen Grenzabständen errichtet werden und insofern die Anforderungen an eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung der Wohnungen, an ausreichende Sozialabstände im Sinne des Wohnfriedens sowie an den Brandschutz erfüllt sind.

Im WA-2 sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, um eine (untypische) Hausgruppenbebauung hier weiterhin zu vermeiden.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im WA-1 mittels Baugrenzen als erweiterte Baukörperausweisungen festgesetzt, um eine enge Umsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplans sicherzustellen.

Im WA-2 sind die überbaubaren Grundstücksflächen mittels Baugrenzen flächenhaft festgesetzt, um der Bauherrenschaft weiterhin weitgehende Freiheit bei der Stellung der Hauptgebäude zu lassen.

6.4 Verkehrsflächen

Der Bereich des WA-1 soll - mit Ausnahme zweier Baugrundstücke an der Weißen Straße - über eine Planstraße mit erschlossen werden, die vom Hessenweg abzweigt. Diese Planstraße ist mit einer schlaufenartigen Führung geplant und soll bei einer Breite von 7,0 m voraussichtlich als verkehrsberuhigte Wohnstraße ohne Trennung von Fahrbahn und Gehweg ausgebaut werden.

6.5 Verkehrliche Schallimmissionen

Aussagen zu Maßnahmen gegen unzumutbare verkehrlichen Schallimmissionen werden ggf. zum Entwurf für die förmlichen Beteiligung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB ergänzt.

6.6 Örtliche Bauvorschriften (nach NBauO)

Besondere Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden

In Würdigung des vorhandenen Bestands sind die Hauptbaukörper nur mit einem Sattel- oder Walmdach und einer Mindestdachneigung von 32 Grad herzustellen.

Um eine optische Unterordnung von Dachaufbauten im WA-2 zu erwirken, sind diese erst ab einer Dachneigung von 38° zulässig, denn geringere Dachneigungen führen zu einer Überhöhung der optisch wirksamen traufseitigen Außenwand. Um eine Unterordnung aller Dachaufbauten zu erwirken, werden diese in ihrer Länge und Lage (First und Giebel) begrenzt.

Damit sich die künftige Bebauung im WA-2 in den Siedlungsbestand einfügt und ein harmonisches Siedlungsbild entsteht, sind die Außenwände der Gebäude in massiver Bauweise in Verblendmauerwerk oder als Putzbauten herzustellen, wobei Verblender in (ortsunüblicher) gelber und weißer Farbe sind nicht zulässig.

7 Erschließung

7.1 Verkehrliche Erschließung

Im WA-1 sollen jeweils zwei Baugrundstücke direkt über den Hessenweg bzw. die Weiße Straße erschlossen werden.

Die übrigen Baugrundstücke im WA-1 werden über die schlaufenartig angelegte Planstraße mit Anbindung an den Hessenweg erschlossen.

Die Baugrundstücke im WA-2 sind über die vorhandenen Stadtstraßen hinreichend verkehrlich erschlossen.

Der ruhende Verkehr wird vollständig auf den Baugrundstücken untergebracht, wobei sich die Anzahl der Stellplätze abweichend von den Ausführungsbestimmungen zur NBauO nach der Stellplatzsatzung der Stadt Schüttrorf richtet.

7.2 Technische Erschließung

Strom- und Wasserversorgung sowie Telekommunikation

Die Elektrizitäts- und Wasserversorgung wird durch Anschluss an das jeweilige Netz sichergestellt. Der Ausbau der Leitungsnetze wird rechtzeitig mit den jeweiligen Versorgungsträgern abgestimmt. Dies gilt auch für Telekommunikationsleitungen.

Oberflächenentwässerung

Aussagen zur Oberflächenentwässerung werden zum Entwurf für die förmlichen Beteiligung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB ergänzt.

Schmutzwasserbeseitigung

Aussagen zur Schmutzwasserbeseitigung werden zum Entwurf für die förmlichen Beteiligung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB ergänzt.

Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt entsprechend der kommunalen Abfallsatzung.

Vorbeugender Brandschutz

Die Löschwasserversorgung wird im Zuge nachfolgender Genehmigungs- und Ausführungsplanungen für die Erschließungsanlagen entsprechend den technischen Regeln und Richtlinien durch abhängige und – sofern möglich – unabhängige Löschwasserstellen sichergestellt.

8 Belange des Umweltschutzes

Aussagen zu Belangen des Umweltschutzes werden zum Entwurf für die förmlichen Beteiligung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB ergänzt.

9 Abschließende Erläuterungen

9.1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Dieser Bebauungsplan wird nach § 12 BauGB als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Wesentliche Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind der Vorhaben- und Erschließungsplan und der Durchführungsvertrag. Der Durchführungsvertrag ist vom Vorhabenträger vor dem Satzungsbeschluss zu unterzeichnen. Hierdurch können insbesondere eine Bindung des Projekts an den Vorhabenträger, die Realisierung der Erschließung und Kostenübernahme durch den Vorhabenträger sowie ein verbindlich festgelegter Umsetzungszeitraum erreicht werden.

9.2 Hochwasserschutz

Das Plangebiet 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.

Aussagen zur Starkregenvorsorge werden zum Entwurf für die förmlichen Beteiligung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB ergänzt.

9.3 Bau- und Bodendenkmale

Aussagen werden ggf. zum Entwurf für die förmlichen Beteiligung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB ergänzt.

9.4 Altlasten

Aussagen zu Altlasten werden ggf. zum Entwurf für die förmlichen Beteiligung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB ergänzt.

9.5 Städtebauliche Zahlen und Werte

1.	Größe des Plangebiets (= Bruttobauland)	100 %	1,72 ha
	davon:		
1.1	Bereich des V+E-Plans		1,02 ha
1.2	Flächen außerhalb des V+E-Plans		0,70 ha
2.	Verkehrsfläche	6 %	0,11 ha
3.	Nettobauland (WA-Gebiet)	94 %	1,61 ha

10 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Dieser Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften wurde in Abstimmung und im Einvernehmen mit der Stadt Schüttorf ausgearbeitet.

Wallenhorst, 22.05.2024

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

.....
Desmarowitz

Schüttorf, den

.....
Stadtdirektor