

Stadt Meppen

Landkreis Emsland



B E G R Ü N D U N G

**zur 5. Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 551**

der Stadt Meppen,

Ortsteil Hüntel

Baugebiet: „Industriegebiet Hünensand“

im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB

Stand: 06/2019

Inhaltsverzeichnis

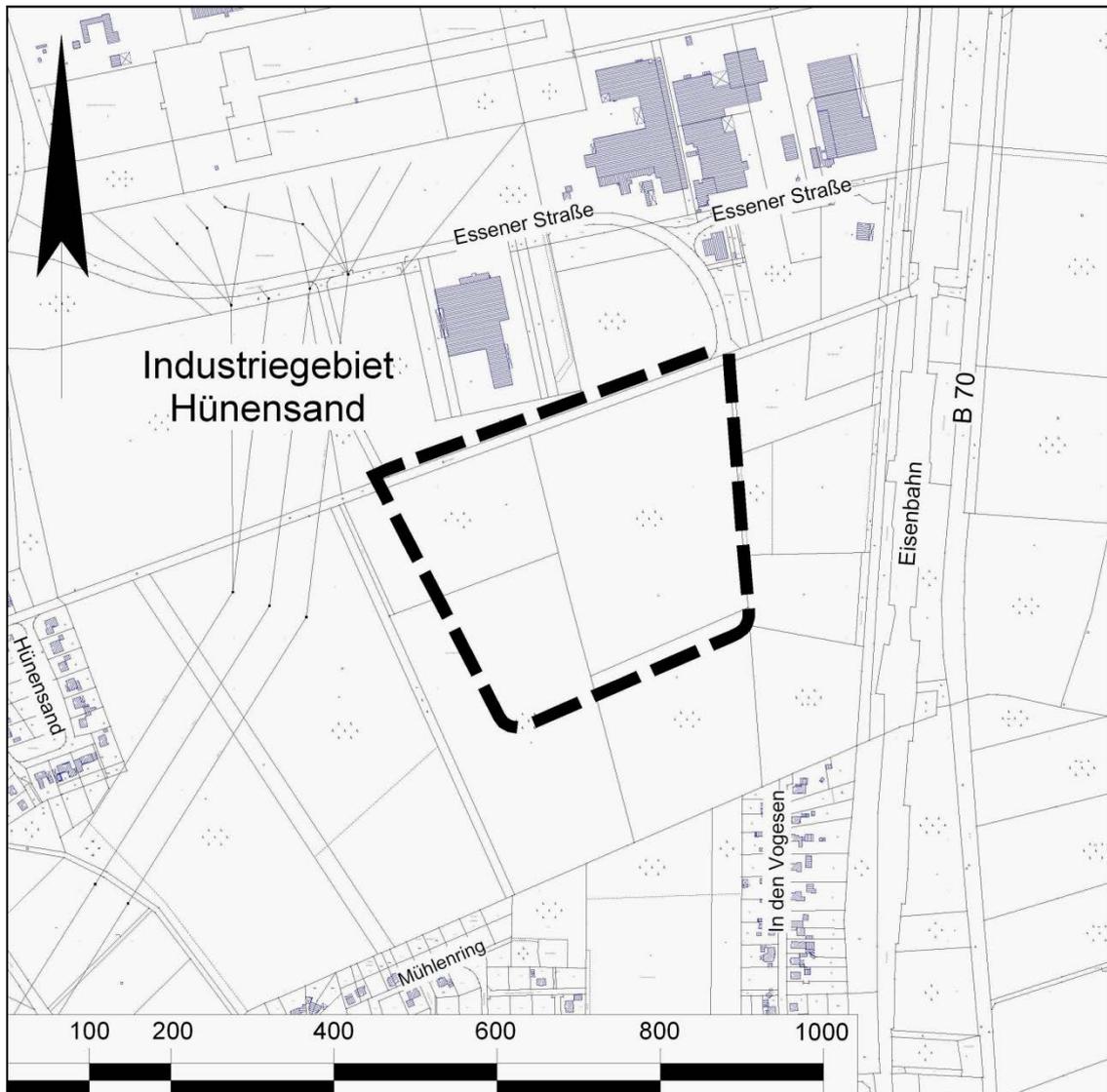
1. Plangebiet.....	3
2. Allgemeines, Ziele und Zwecke der Planung.....	4
3. Planungskonzept	4
4. Schall- und Immissionsschutz.....	4
5. Eingriff in Natur und Landschaft.....	5
6. Versorgung mit Wasser, Strom, Gas und Telekommunikationseinrichtungen, Oberflächenwasser, Abwasserbeseitigung, Abfallbeseitigung.....	6
7. Altlasten, Rüstungsaltlasten.....	7
8. Hinweise	7
9. Städtebauliche Werte	10
10. Verfahrensvermerke	11

Anlage: Auszug aus der bisher gültigen 3. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 551

1. Plangebiet

Das Plangebiet der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 551 umfasst eine rd. 12,52 ha große Fläche inmitten des Industriegebietes Hünensand im Meppener Ortsteil Hüntel.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist aus dem nachfolgenden Übersichtsplan ersichtlich, in dem das Plangebiet durch eine schwarz gestrichelte Umrandung gekennzeichnet ist.



Als Kartenunterlage für den Bebauungsplan wird eine Planunterlage im Maßstab 1:1.000 verwendet.

2. Allgemeines, Ziele und Zwecke der Planung

Die rechtskräftige 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 551 setzt für den Geltungsbereich der vorliegenden 5. Änderung ein Gewerbegebiet fest. Die Anzahl der Vollgeschosse ist auf 1 Vollgeschoss festgesetzt. Mit der vorliegenden 5. Änderung des Bebauungsplanes soll die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse entsprechend der zulässigen Nutzung in dem restlichen Gewerbegebiet auf 3 Vollgeschosse erhöht werden. Da durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 551 die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB angewendet werden.

3. Planungskonzept

Wie bereits unter Ziffer 2 ausgeführt, ist das Ziel der vorliegenden Bebauungsplanänderung die Erhöhung der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse von maximal 1 Vollgeschoss auf maximal 3 Vollgeschosse.

Die Umplanung ist aus den folgenden Gründen erforderlich: Entgegen des mit der rechtskräftigen 3. Änderung des Bebauungsplanes verfolgten Planungszieles einer Bebauung mit weitläufigen eingeschossigen Produktionsstätten gibt es vermehrt Anfragen nach einer kompakteren Bebauung mit maximal 3 Vollgeschossen, die sich zudem an die Bebauung in der Umgebung anpasst. Um diesen Ansiedlungswünschen Rechnung zu tragen, wird die Geschossigkeit auf maximal 3 Vollgeschosse festgesetzt. Die Erhöhung der Anzahl der Vollgeschosse fügt sich städtebaulich in die Umgebungsbebauung mit den dort geltenden Festsetzungen ein.

Ferner werden in der vorliegenden 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 551 die Festsetzungen bzgl. der Sortimentseinschränkungen nach § 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO für Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgung- und innenstadtrelevanten Warensortimenten an die Empfehlungen des aktuellen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Meppen aus dem Jahr 2018 angepasst.

Die beschriebene Änderung passen sich in das städtebauliche Gesamtkonzept ein. Weitergehende Festsetzungen werden durch den Bebauungsplan nicht getroffen. Über die Änderungen hinaus gelten die bisherigen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes fort.

4. Schall- und Immissionsschutz

Belange des Schall- und Immissionsschutzes werden durch die vorliegende Bebauungsplanänderung nicht berührt. Die immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel werden übernommen.

Das Plangebiet befindet sich in der Nähe des Schießplatzes Meppen der WTD 91. Bei dem Schießplatz handelt es sich um eine seit Jahrzehnten bestehende Anlage der Landesverteidigung. Auf dem Platz findet regelmäßig tags und nachts Erprobungsbetrieb statt. Dabei entstehen Lärmemissionen,

die unter besonderen Bedingungen Schallpegelspitzenwerte erreichen, die die in der TA-Lärm und in der VDI-Richtlinie 2058 Bl. 1 angegebenen Werte überschreiten können. Diese Lärmemissionen sind aus folgenden Gesichtspunkten hinzunehmen:

Für das Plangebiet besteht eine weitestgehend bestandsgebundene Situation, in der hinsichtlich der Nachbarschaft von Wohnen und militärischem Übungsgebiet eine ortsübliche Vorbelastung anzuerkennen ist. Art und Ausmaß der Lärmemissionen sind bekannt. Die Lärmemissionen haben im Plangebiet die Qualität der Herkömmlichkeit und der sozialen Adäquanz erreicht. Die Eigentümer und künftigen Erwerber der ausgewiesenen Baugrundstücke werden auf diese Sachlage ausdrücklich hingewiesen. Sie werden ferner darauf hingewiesen, dass die WTD 91 keine Einschränkungen des militärischen Übungsbetriebes akzeptieren kann. Die WTD 91 ist auf die Nutzung des Platzes angewiesen und hat keine Möglichkeit, an anderem Ort den hier stattfindenden Übungs- und Versuchsbetrieb durchzuführen. Aktive Schallschutzmaßnahmen zur Verringerung der Lärmemissionen sind nicht möglich. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegen die WTD 91 keine privat- oder öffentlich-rechtlichen nachbarlichen Abwehransprüche auf eine Verringerung der Emissionen oder auf einen Ausgleich für passive Schallschutzmaßnahmen geltend gemacht werden.

Die Bauherren errichten bauliche Anlagen in Kenntnis dieser Sachlage. Sie schützen sich durch eine geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung sowie durch bauliche Schallschutzmaßnahmen soweit technisch möglich gegen die Emissionen.

5. Eingriff in Natur und Landschaft

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB. Es ist zu prüfen, inwieweit aufgrund der vorliegenden Planung Eingriffe in die Natur und Landschaft entsprechend der Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes, des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes und des Baugesetzbuches zu erwarten sind. Hierbei ist davon auszugehen, dass für die Ursprungsplanung diese Prüfung abgeschlossen ist. Deshalb ist zu untersuchen, ob die vorliegende Planung einen weitergehenden Eingriff bedeutet.

Wie unter Pt. 3 der Begründung ausgeführt, wird durch die vorliegende 5. Änderung des Bebauungsplanes nur die Anzahl der Vollgeschosse geändert. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur überbaubaren Grundstücksfläche und zu den Verkehrsflächen werden nicht geändert. Im Vergleich der 3. Änderung des Bebauungsplanes (siehe Anlage) zu der 5. Änderung wird daher durch die Änderung kein zusätzlicher Eingriff vorbereitet.

Den Belangen von Natur und Landschaft ist damit ausreichend Rechnung getragen. Weitergehende Eingriffe, die einer Kompensation bedürfen, sind nicht erkennbar.

6. Versorgung mit Wasser, Strom, Gas und Telekommunikationseinrichtungen, Oberflächenwasser, Abwasserbeseitigung, Abfallbeseitigung

Durch die vorliegende 5. Änderung des Bebauungsplanes werden Belange der Ver- und Entsorgung nicht berührt. Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist sichergestellt. Vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen sind zu berücksichtigen.

Die Grundstücke des Plangebietes sind an die zentrale Wasserversorgung, die durch den Trink- und Abwasserverband „Bourtanger Moor“ erfolgt, anzuschließen. Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung obliegt gemäß § 2 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 des Nds. Brandschutzgesetzes der Stadt bzw. Gemeinde. Aus dem bereits bestehenden Rohrnetz des TAV ist für das Plangebiet zurzeit eine Entnahmemenge von 1600 l/min. (96 m³/h) möglich. Durch diese Angabe werden weder Verpflichtungen des TAV noch Ansprüche gegen diesen begründet.

Es sind geeignete und ausreichende Trassen von mindestens 2,0 m Breite für die Versorgungsleitungen im öffentlichen Seitenraum zur Verfügung zu stellen. Die Gesamtbreite setzt sich zusammen aus einer benötigten Rohrgrabenbreite von bis zu 1,2 m und den Mindestabständen zur Endausbaustraße und den Grundstücksgrenzen von jeweils mindestens 0,3 m. Diese Trassen sind von Bepflanzungen, Regenwassermulden, Rigolen-systemen und von Versickerungsschächten freizuhalten, um eine ausreichende Rohrüberdeckung und Betriebssicherheit zu gewährleisten. Bei Baumpflanzungen im Bereich bestehender und noch zu verlegender Versorgungsleitungen muss ein Mindestabstand von 2,5 m eingehalten werden.

Die Stromversorgung erfolgt durch die RWE Net AG. Bei Tiefbauarbeiten ist auf vorhandene RWE Net Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen. Schachtarbeiten in der Nähe der Leitungen sind von Hand auszuführen. Im Bereich der erdverlegten Versorgungseinrichtungen sind nur flachwurzelnde Gehölze zulässig. Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen wird beachtet. Anzusiedelnde Firmen haben rechtzeitig vor Baubeginn ihren Leistungsbedarf der RWE Net AG bekannt zu geben.

Die Gasversorgung erfolgt durch die EWE Netz GmbH. Die vorhandenen Leitungen und Anlagen der EWE Netz GmbH sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Es ist sicher zu stellen, dass diese Leitungen und Anlagen durch das Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden. Sollte sich durch das Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung der Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die Neuherstellung, z.B. Bereitstellung eines Stationsstellplatzes. Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt. Es wird gebeten, die EWE NETZ GmbH auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und frühzeitig zu beteiligen. Die Netze der

EWE NETZ GmbH werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit des Verfahrens/Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen.

Die Versorgung mit Telekommunikationseinrichtungen erfolgt bei Bedarf durch den zuständigen Telekommunikationsträger. Die ggf. erforderliche Verlegung bzw. Änderung im Plangebiet befindlicher Telekommunikationslinien ist rechtzeitig mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

In den ausgewiesenen Verkehrsflächen steht eine Trasse für die Verlegung der Kabel und Leitungen zur Verfügung.

Im Zuge der Bebauungsplanrealisierung ist frühzeitig mit den Versorgungsunternehmen Kontakt aufzunehmen, damit insbesondere die Verkabelung und die Leitungsverlegung rechtzeitig geplant und koordiniert werden kann. Bei Tiefbauarbeiten ist auf vorhandene Leitungen Rücksicht zu nehmen. Schachtarbeiten in der Nähe von Leitungen sind von Hand auszuführen.

Durch die Bebauungsplanänderung ergeben sich hinsichtlich der Oberflächenentwässerung keine Änderungen. Der hydraulische Nachweis der schadlosen Beseitigung des Oberflächenwassers wird im Rahmen der Erschließungsplanung geführt. Das Arbeitsblatt A 138 der ATV (erforderliche Abstände zum Grundwasser) ist bei der Ausführung zu beachten. Die Bestimmungen des Niedersächsischen Wassergesetzes (NWG), wonach z. B. für die gezielte Einleitung von Oberflächenwasser in das Grundwasser bzw. in ein Gewässer eine Erlaubnis gemäß § 10 NWG bei der zuständigen Wasserbehörde einzuholen ist, werden beachtet.

Das Plangebiet wird an die zentrale Schmutzwasserkanalisation der Stadt Meppen angeschlossen. Eine ausreichende Kläranlagenkapazität für die anfallenden Abwässer ist vorhanden.

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie den jeweils gültigen Satzung zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Müllabfuhr ist der Abfallwirtschaftsbetrieb Landkreis Emsland.

Eventuell anfallender Sondermüll ist einer den gesetzlichen Bestimmungen entsprechenden Entsorgung zuzuführen.

7. Altlasten, Rüstungsaltpasten

Die Fläche des Plangebietes liegt inmitten des Industriegebietes Hünensand und ist bisher noch nicht bebaut. Altlasten und Rüstungsaltpasten sind weder im Bereich des Plangebietes noch in unmittelbarer Nähe bekannt.

8. Hinweise

Die Begründungen des Ursprungsbebauungsplanes und der bisher erfolgten rechtskräftigen Änderungen gelten unter Ergänzung der vorstehenden Aussagen unverändert fort.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde (das könnten u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Meppen unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG 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 Arbeit gestattet.

9. Beteiligungsverfahren und Abwägung

Das Beteiligungsverfahren durch öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 19.03.2019 bis zum 23.03.2019 statt. Es sind Hinweise und Anregungen verschiedener Behörden eingegangen, die wie folgt abgewogen wurden und in den Bebauungsplan bzw. die Begründung einfließen:

Der TAV Bourtanger Moor hat TAV unter Beachtung der nachfolgenden Punkte keine Bedenken. Der Anschluss an die zentrale Trinkwasserversorgung ist vom Verband für das geplante Gebiet, unter Berücksichtigung der gültigen Verbandsgrundlagen, bereits sichergestellt. Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung obliegt gemäß § 2 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 des Nds. Brandschutzgesetzes der Stadt bzw. Gemeinde. Aus dem bereits bestehenden Rohrnetz des TAV ist für das Plangebiet zurzeit eine Entnahmemenge von 1600 l/min. (96 m³/h) möglich. Durch diese Angabe werden weder Verpflichtungen des TAV noch Ansprüche gegen diesen begründet.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Aufstellung des Bebauungsplanes geeignete und ausreichende Trassen von mindestens 2,0 m Breite für die Versorgungsleitungen im öffentlichen Seitenraum zur Verfügung stehen müssen. Die Gesamtbreite setzt sich zusammen aus einer benötigten Rohrgrabenbreite von bis zu 1,2 m und den Mindestabständen zur Endausbaustraße und den Grundstücksgrenzen von jeweils mindestens 0,3 m. Diese Trassen sind von Bepflanzungen, Regenwassermulden, Rigolen-systemen und von Versickerungsschächten freizuhalten, um eine ausreichende Rohrüberdeckung und Betriebssicherheit zu gewährleisten. Bei Baumpflanzungen im Bereich bestehender und noch zu verlegender Versorgungsleitungen muss ein Mindestabstand von 2,5 m eingehalten werden.

Nach der Verabschiedung und endgültigen Genehmigung des Bebauungsplanes durch den Rat sollte der TAV rechtzeitig von der voraussichtlichen Erschließung in Kenntnis gesetzt werden.

Abwägung: Die Hinweise werden in die Begründung zum Bebauungsplan übernommen und sind bei der Erschließung des Plangebietes und der Planung und Umsetzung der Bauvorhaben zu beachten.

Der Landkreis Emsland -Naturschutz und Forsten- stellt fest dass im Waldgebiet Hünensand Stadt Meppen, Ortsteil Hüntel 1981 ein Industriegebiet ausgewiesen wurde. Außerhalb des Bauleitplanverfahrens sollten die notwendigen Ersatzaufforstungen durchgeführt werden. Dieses ist bis heute nicht geschehen. Das Forstamt Ankum als Beratungsforstamt ist zu beteiligen. Im weiteren Verfahrenfortgang ist die Stellungnahme des Beratungsforstamtes für die Untere Waldbehörde von großer Bedeutung. Es wird gebeten, diese Stellungnahme nach Eingang an die Untere Waldbehörde des Landkreises Emsland weiterzuleiten.

Abwägung. Der Anregung wird nicht gefolgt. Es handelt sich hier um die Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB. Wie in der Begründung zur vorliegenden Bebauungsplanänderung aufgeführt, ist zu prüfen, inwieweit aufgrund der vorliegenden Planung weitergehende Eingriffe in die Natur und Landschaft entsprechend der Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes, des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes und des Baugesetzbuches zu erwarten sind. Hierbei ist davon auszugehen, dass für die Ursprungsplanung diese Prüfung abgeschlossen ist. Deshalb ist nur zu untersuchen, ob die vorliegende Planung einen weitergehenden Eingriff bedeutet.

Wie unter Pt. 3 der Begründung ausgeführt, wird durch die vorliegende 5. Änderung des Bebauungsplanes nur die Anzahl der Vollgeschosse geändert. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur überbaubaren Grundstücksfläche und zu den Verkehrsflächen werden nicht geändert. Im Vergleich der rechtskräftigen 3. Änderung des Bebauungsplanes zu der vorliegenden 5. Änderung wird daher durch die Änderung kein zusätzlicher Eingriff vorbereitet.

Den Belangen von Natur und Landschaft ist damit ausreichend Rechnung getragen. Weitergehende Eingriffe, die einer Kompensation bedürfen, sind nicht erkennbar. Eine Beteiligung des Forstamtes Ankum ist daher auch nicht erforderlich.

Die EWE NETZ GmbH stellt fest, dass sich im Plangebiet Versorgungsleitungen und Anlagen der EWE NETZ GmbH befinden. Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Es ist sicher zu stellen, dass diese Leitungen und Anlagen durch das Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden. Sollte sich durch das Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung der Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die Neuherstellung, z.B. Bereitstellung eines Stationsstellplatzes. Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt. Es wird gebeten, die EWE NETZ GmbH auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und frühzeitig zu beteiligen. Die Netze der EWE NETZ GmbH werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit des Verfahrens/Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichti-

genden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Die EWE NETZ GmbH freut sich, eine stets aktuelle Anlagenauskunft über deren modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können - damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten Planwerkes kommt. Die Stadt Meppen möge sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über die Internetseite <https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen> informieren.

Abwägung: Die Hinweise werden in die Begründung zum Bebauungsplan übernommen und sind bei der Erschließung des Plangebietes und der Planung und Umsetzung der Bauvorhaben zu beachten.

Aus der öffentlichen Auslegung liegen keine Anregungen vor.

10. Städtebauliche Werte

Allgemeine Werte:

Gesamtgröße des Plangebietes:	ca. 125.250 m ²	(100 %)
davon:		
öffentliche Verkehrsflächen	ca. 6.800 m ²	(5,43 %)
Nettobauland (WA)	ca. 118.450 m ²	(94,57 %)

11. Verfahrensvermerke

Aufgestellt:
Stadt Meppen
- Fachbereich Planung -
Meppen, den 14.06.2019

gez. Giese
(Diplomgeograf)

Der Rat der Stadt Meppen hat am 13.06.2019 die vorstehende Begründung zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 551 im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB beschlossen.

Meppen, den 14.06.2019

(L.S.)

gez. Knurbein
Bürgermeister

Anlage

Auszug aus dem bisher gültigen Bebauungsplan-Nr. 551 - 3. Änderung
(mit Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung 551 – 5. Änderung)

