

Stadt Meppen

Landkreis Emsland



B E G R Ü N D U N G

zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5

der Stadt Meppen

Baugebiet: „Grabbestraße“

mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung
im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Inhalt:

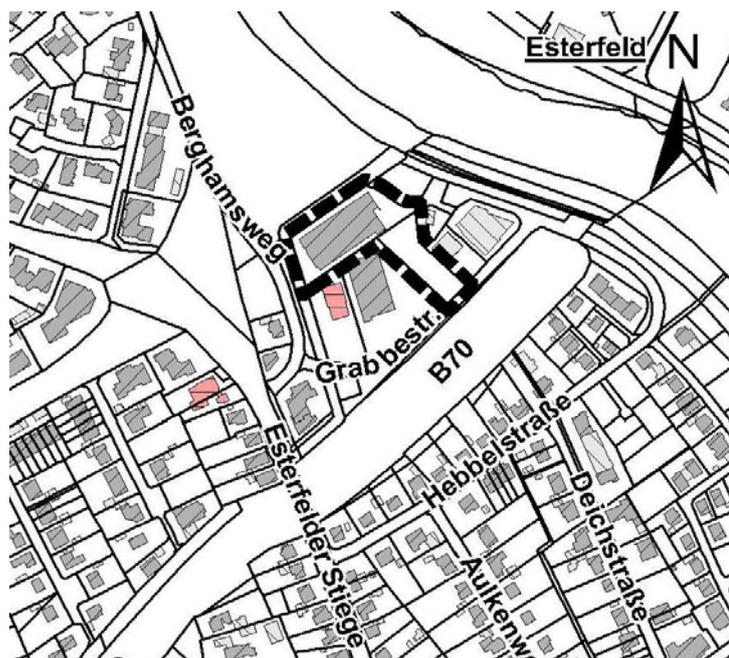
1. Plangebiet.....	3
2. Erfordernis und Ziele der Planung.....	3
3. Verfahren.....	4
4. Planungsvorgaben.....	5
4.1 Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Emsland	5
4.2 Flächennutzungsplan	6
4.3 Einzelhandels- und Zentrenkonzept Meppen.....	6
4.4 Gebiete von gemeinsamer Bedeutung/ Europäische Vogelschutzgebiete	7
4.5 Artenschutz	7
4.6 Umweltprüfung, Umweltverträglichkeitsprüfung und Eingriffsregelung.....	7
5. Inhalte der Planung.....	8
5.1 Art der baulichen Nutzung	8
5.2 Maß der baulichen Nutzung.....	9
5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	10
5.4 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB).....	10
6. Auswirkungen der Planung	10
6.1 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen.....	10
6.2 Belange von Natur und Landschaft.....	11
6.3 Immissionsschutz	11
7. Erschließung/ Ver- und Entsorgung	11
7.1 Verkehrserschließung.....	11
7.2 Versorgung mit Wasser, Strom, Gas und Telekommunikationseinrichtungen sowie Oberflächenwasser-, Abwasser- und Abfallbeseitigung, Löschwasserversorgung	11
8. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise.....	12
8.1 Altlasten, Rüstungsaltslasten.....	12
8.2 Archäologische Denkmalpflege und Baudenkmalpflege	12
9. Städtebauliche Werte.....	13
10. Berücksichtigung der eingegangenen Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit	13
11. Verfahrensvermerke	15

1. Plangebiet

Das Plangebiet der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Grabbestraße“ umfasst eine rd. 4.600 m² große Fläche am östlichen Rand des Stadtteiles Esterfeld. Östlich des Plangebietes befindet sich die Ems, südlich die Bundesstraße 70 und im Westen der Berghamsweg.

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist aus dem nachfolgenden Übersichtsplan ersichtlich, in dem das Plangebiet durch eine schwarze Umrandung gekennzeichnet ist:



2. Erfordernis und Ziele der Planung

Seit der Schließung des Coma-Verbrauchermarktes Anfang 2015 steht das Gebäude in der Grabbestraße leer. Der ehemalige Coma-Markt hatte eine Verkaufsfläche von 702 m², innerhalb des Gebäudes befand sich zusätzlich ein Getränkefachmarkt mit einer Verkaufsfläche von 221 m². In direkter Nachbarschaft befindet sich ein Aldi-Markt. Weiter ist das Umfeld durch gewerbliche Nutzungen geprägt.

Die Eigentümer der Immobilie an der Grabbestraße beabsichtigen nun, diese an die Thomas Philipps GmbH zu vermieten. Die Thomas Philipps GmbH führt derzeit einen Sonderpostenmarkt mit einer Verkaufsfläche von 1.700 m² an der Schützenstraße. Die Schützenstraße liegt jedoch innerhalb des Sanierungsgebietes „Rechts der Ems“. Das städtebauliche Entwicklungskonzept sieht hier eine funktionale Neubestimmung des Gebiets vor. Es soll ein gemischt genutztes Quartier geschaffen werden, wofür Gebäude –darunter auch der Sonderpostenmarkt Thomas Philipps- abgerissen werden sollen. Eine Schließung des Marktes ist hier in Kürze erforderlich und vorgesehen.

Durch die Verlagerung des Sonderpostenmarktes von der Schützenstraße zur Grabbestraße wird das leerstehende Gebäude wiederbelegt. Darüber hinaus steht der Thomas Philipps GmbH als Ersatz für den bisherigen Markt eine angemessene Immobilie zur Verfügung.

Vorgesehen ist ein Sonderpostenmarkt mit einer Verkaufsfläche von 1.270 m² innen sowie ca. 280 m² Außenverkaufsfläche. Derzeit befindet sich die Fläche planungsrechtlich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 5 „Grabbestraße“, der hier ein Gewerbegebiet festsetzt. Mit der Verkaufsflächenerweiterung auf insgesamt 1.550 m² und der damit verbundenen Überschreitung der Schwelle zur Großflächigkeit ist der Sonderpostenmarkt im Gewerbegebiet nicht mehr zulässig, denn gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO sind großflächige Einzelhandelsbetriebe außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzte Sondergebiete zulässig. Insofern ist vorgesehen, für den Sonderpostenmarkt ein Sondergebiet auszuweisen.

Ziel der Planung ist es, die geänderten städtebaulichen Überlegungen der Stadt Meppen zur planungsrechtlichen Zulässigkeit vorzubereiten. Insgesamt sollen mit dieser Planaufstellung die Rahmenbedingungen für eine städtebaulich geordnete künftige Entwicklung des Plangebietes geschaffen werden, die die Wiedernutzbarmachung ermöglicht.

3. Verfahren

Mit dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung wurde zum 01.01.2007 der § 13 a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ eingeführt. Gemäß § 13 a BauGB kann die Stadt einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufstellen, sofern

- es sich um einen Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) handelt,
- in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von:
 - a) weniger als 20.000 qm
 - b) 20.000 bis weniger als 70.000 qm, wenn durch überschlägige Prüfung die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat,
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b des BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Mit einem Bebauungsplan der Innenentwicklung werden somit insbesondere solche Planungen erfasst, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen. Der Begriff der Innenentwicklung bezieht sich daher vor allem auf innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche Flächen.

Das vorliegende Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 4.600 m². Es handelt es sich hierbei um einen bereits vollständig als Baugebiet festgesetzten und bereits bebauten Bereich. Durch die vorliegende Planung soll Planungsrecht für eine geplante Umnutzung des vorhandenen Gebäudes geschaffen werden. Insofern handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Der Schwellenwert einer gem. § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB zulässigen Grundfläche von max. 20.000 m² wird im vorliegenden Fall bei einer unverändert festgesetzten Grundflächenzahl von 0,8 und einer zulässigen Grundfläche von ca. 3.688 m² erheblich unterschritten.

Gemäß § 13a BauGB ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Nach Anlage 1, Punkt 18.6.2 UVPG in Verbindung mit Punkt 18.8 UVPG ist bei einem Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit einer Geschossfläche zwischen 1.200 m² bis weniger als 5.000 m² eine allgemeine Vorprüfung durchzuführen, um festzustellen, ob das Vorhaben erhebliche Umweltauswirkungen haben kann und daher eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich ist. Hier handelt es sich um ein bereits vorhandenes Gebäude, in dem bis Anfang 2015 ein Verbrauchermarkt mit einer Verkaufsfläche von 702 m² sowie ein Getränkefachmarkt mit einer Verkaufsfläche von 221 m² untergebracht waren. Die geplante Baugrenze umschließt das vorhandene Gebäude, so dass bauliche Erweiterungen des Gebäudes planungsrechtlich nicht möglich sein werden. Durch die vorliegende Planung soll eine Umnutzung des vorhandenen Gebäudes sowie eine Außenverkaufsfläche von max. 280 m² ermöglicht werden, wobei die Nutzung als Einzelhandelsbetrieb grundsätzlich nicht geändert wird. Insgesamt wird durch die Planänderung im Plangebiet kein Vorhaben vorbereitet oder begründet, welches einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.

Das Plangebiet ist auch nicht Bestandteil eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke dieser in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Gebiete ergeben sich nicht.

Für die vorliegende Planung sind damit die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a Abs. 1. Nr. 1 BauGB gegeben. Somit wird von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

4. Planungsvorgaben

4.1 Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Emsland

Im Regionalen Raumordnungsprogramm sollen die vom Landes-Raumordnungsprogramm formulierten landesplanerischen Zielaussagen für den Landkreis Emsland konkretisiert werden. Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland ist seit dem 31.05.2011 rechtskräftig. Das RROP weist die Stadt Meppen als Mittelzentrum aus. Das Plangebiet liegt innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes (RROP 2.2, 01, Satz 2). Als weiteres Ziel der Raumordnung sind in den Mittelzentren zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarf zu sichern und zu entwickeln. Darüber hinaus haben sie für die dortige Bevölkerung und Wirtschaft zusätzlich die grundzentrale Versorgung zu leisten (RROP 2.2, 03, Satz 2).

Weiter bestimmt sich der Umfang neuer Versorgungsflächen aus dem zentralörtlichen Versorgungspotential, den vorhandenen Versorgungseinrichtungen und der innergemeindlichen Zentrenstruktur. Verkaufsfläche und Warensortiment von Einzelhandelsgroßprojekten im

Sinne des § 11 (3) BauNVO müssen der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen zentralen Ortes entsprechen. Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung wurde eine gutachterliche Stellungnahme zur geplanten Umsiedlung des Sonderpostenmarktes vorgelegt. Diese kommt zusammenfassend zum Ergebnis, dass die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt sowie auch der Nahversorgungszentren durch die Verlagerung des Sonderpostenmarktes nicht gefährdet wird.

Insgesamt ist festzustellen, dass sich unter Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur, im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung die Planung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den aktuellen Zielen des RROP anpasst bzw. nicht entgegensteht.

4.2 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Meppen stellt das Plangebiet als Gewerbefläche dar. Der Flächennutzungsplan wird berichtigt und das Plangebiet zu gegebener Zeit als Sonderbaufläche dargestellt.

4.3 Einzelhandels- und Zentrenkonzept Meppen

Im Jahr 2009/ 2010 ist das Einzelhandelskonzept der Stadt Meppen aktualisiert worden (vgl. Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Meppen, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg im August 2010). Die Untersuchung verfolgt das Ziel, das Entwicklungskonzept für den Einzelhandel in der Stadt Meppen fortzuschreiben, um die Perspektiven für den Einzelhandel sowie Empfehlungen und Vorgaben für die planungsrechtliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung aufzuzeigen.

Es wird für die Weiterentwicklung der Einzelhandelsstruktur ein Zentrenkonzept vorgeschlagen, das nach versorgungsstrukturellen Einheiten differenziert ist. Dabei wird unterschieden in städtebaulich integrierte Versorgungszentren der Innenstadt und der Nahversorgung (zentrale Versorgungsbereiche) und in nicht integrierte Einzelhandelsagglomerationsbereiche. Die zentralen Versorgungsbereiche beziehen sich in Meppen auf die Innenstadt und auf vier Nahversorgungszentren. Hinzu kommen die dezentralen Lagen in den Gewerbegebieten Schützenstraße, Fürstenbergstraße und in Nödike. Als wesentliche Zielsetzung des Einzelhandelskonzeptes sind die Stabilisierung und Attraktivierung des innerstädtischen Versorgungszentrums sowie die Sicherung und Ausbau der vier Nahversorgungszentren zu nennen.

Das Plangebiet ist im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes nicht als Nahversorgungszentrum eingestuft. Dies ergibt sich aufgrund der Lage und der fehlenden städtebaulichen Integration. Perspektivisch wird sich an diesen Voraussetzungen nichts ändern. Gemäß Stellungnahme der Gesellschaft für Absatzforschung mbH zur Nachnutzung der ehemaligen Coma-Filiale in der Grabbestraße ist durch die Umsiedlung des Sonderpostenmarktes kein Mehrumsatz zu erwarten, da es sich um die Verlagerung eines seit Langem in Meppen ansässigen Sonderpostenmarktes handelt. Zudem wird die Verkaufsfläche verkleinert. Umsatzverteilungen zu Lasten der innerstädtischen Einzelhandelsbetriebe sind nicht anzunehmen. Die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt sowie auch der Nah-

versorgungszentren wird durch die Wiederbelegung der ehemaligen Coma-Fläche durch den Sonderpostenmarkt nicht gefährdet.

4.4 Gebiete von gemeinsamer Bedeutung/ Europäische Vogelschutzgebiete

Durch die Planung wird kein FFH-oder Vogelschutzgebiet direkt berührt, d.h. Flächen eines FFH-Gebietes werden nicht überplant. Ca. 45 m nordöstlich des Plangebietes befindet sich jedoch das FFH-Gebiet „Ems“ (2809-331).

Durch die vorliegende Bebauungsplanung wird kein Baurecht für ein neues Bauvorhaben geschaffen, sondern die Wiedernutzung eines vorhandenen, kurzzeitig leerstehenden Gebäudes ermöglicht. Das Plangebiet ist bereits bebaut und versiegelt. Insofern wird nicht von einer Beeinträchtigung des FFH-Gebietes ausgegangen. Es ist anzunehmen, dass sich die akustischen Reize und visuellen Störreize nicht wesentlich verändern.

Insgesamt steht das Vorhaben den Schutz- und Erhaltungszielen des FFH-Gebietes „Ems“ nicht entgegen.

4.5 Artenschutz

Aufgrund der innerörtlichen Lage und der Bestandssituation mit einer überwiegend intensiven Nutzung ist das Plangebiet nur von geringer ökologischer Bedeutung, somit liegen keine Hinweise auf einen speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchungsbedarf vor.

Infolge der bereits heute bestehenden Störeinflüsse von Straße und gewerblicher Nutzungen sind das Plangebiet und die Umgebung für seltene und i.d.R. störanfällige Arten mit hohen Lebensraumsansprüchen wenig geeignet.

Sollten sich im Zuge der weiteren Planungen oder der Baumaßnahmen Hinweise auf erhebliche Beeinträchtigungen von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der in Anhang IV a/b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Pflanzenarten, Tierarten, europäischen Vogelarten oder sonstiger Arten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 BNatSchG aufgeführt sind ergeben, so ist in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde zu prüfen, wie durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden kann. Der Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG ist abschließend auf der Umsetzungsebene sicherzustellen.

4.6 Umweltprüfung, Umweltverträglichkeitsprüfung und Eingriffsregelung

Die vorliegende Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt. Entsprechend § 13 a Abs. 2 Nr. 1 gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1. Die zulässige Grundfläche der vorliegenden Bauleitplanung liegt weit unter 20.000 m². Zudem wird durch die Planung keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Demnach sind für die vorliegende Änderung eine Umweltprüfung sowie ein Umweltbericht entbehrlich.

5. Inhalte der Planung

5.1 Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der Größenordnung der geplanten Verkaufsfläche, die in einem Gewerbegebiet nicht zulässig ist, wird ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO für großflächigen Einzelhandel festgesetzt. Die Schwelle der „Großflächigkeit“ im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO, wonach grundsätzlich städtebauliche Auswirkungen vermutet werden, wenn die Verkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebes 800 m² bzw. die Geschossfläche 1.200 m² überschreitet, ist gegeben. Da großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig sind, ist hier die Ausweisung eines Sondergebietes erforderlich. Durch die Festsetzung der Zweckbestimmung ist innerhalb dieses Sondergebietes ausschließlich ein Sonderpostenmarkt zulässig. Ein Sonderpostenmarkt ist durch ein wechselndes Sortiment überwiegend aus dem Niedrigpreissektor gekennzeichnet.

Um Umsatzverteilungen zu Lasten der innerstädtischen Einzelhandelsbetriebe zu verhindern und die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt sowie der Nahversorgungszentren nicht zu gefährden, wird eine Sortimentsbeschränkung für den Sonderpostenmarkt festgeschrieben. So wird der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente festgesetzt. Die Sortimentsaufteilung berücksichtigt dabei das marktübliche Angebot des Sonderpostenmarktes, d.h. es werden zentrenrelevante Sortimente soweit zugelassen, wie sie im Angebot des Sonderpostenmarktes enthalten sind. Darüber hinaus sind keine zentrenrelevanten Sortimente zulässig. Unter weiterer Berücksichtigung des von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung für die Stadt Meppen erstellten und vom Rat beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, welches Sortimentslisten für nahversorgungsrelevante, zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente enthält ("Meppener Liste"), werden in der textlichen Festsetzung Nr. 1 die Sortimente des Sonderpostenmarktes konkret festgesetzt:

Folgende zentrenrelevante Sortimente sind zulässig mit einer max. Verkaufsfläche von:

- Haushaltswaren	180 m ²
- Reinigungsmittel	125 m ²
- Kosmetik	80 m ²
- Geschenkartikel	110 m ²
- Spielwaren/ Hobby/ Freizeit	65 m ²
- Zimmerpflanzen/ Blumen	100 m ²
- Schuhe/ Taschen/ Korbwaren	80 m ²
- Papier- und Schreibwaren	50 m ²
- Textilien	190 m ²
- Lebensmittel	125 m ²

Die „Meppener Sortimentsliste“ umfasst folgende zentrenrelevante Sortimente:

- Lebensmittel, Reformwaren
- Getränke, Tabakwaren
- Drogerie-/ Parfümeriewaren
- Pharmazeutische Artikel
- Sanitärwaren
- Blumen-/ Zimmerpflanzen
- Bücher, Zeitschriften, Schreibwaren
- Spielwaren, Bastelbedarf

- Bekleidung, Wäsche / Miederwaren
- Schuhe, Lederwaren
- Sportbekleidung, Sportschuhe
- Elektrokleingeräte, Unterhaltungselektronik
- Leuchten / Lampen
- Ton-/ Bildträger
- Computer und Zubehör
- Telefone / Telefonzubehör
- Fotoartikel
- Glas, Porzellan, Keramik (GPK); Geschenkartikel, Haushaltswaren, Kunst, Kunstgewerbe
- Kurzwaren, Handarbeitsartikel, Wolle, Stoffe
- Optikartikel, Hörgeräte
- Uhren, Schmuck
- Musikalien, Musikinstrumente

Die „Meppener Sortimentsliste“ umfasst folgende nicht zentrenrelevante Sortimente:

- Freilandpflanzen, Sämereien / Düngemittel / landwirtschaftlicher Bedarf
- Tiere / zoologischer Bedarf, Tierfutter
- Bürobedarf / Organisationsartikel
- Sportgroßgeräte
- Elektrogroßgeräte
- Möbel, Büromöbel, Küchen
- Matratzen, Bettwaren
- Heimtextilien, Gardinen und Zubehör
- Bau- und Heimwerkerbedarf
- Gartenbedarf, -möbel
- Baustoffe, Werkzeuge, Maschinen
- Sanitärartikel, Farben, Tapeten
- Teppiche, Bodenbeläge
- Kamine
- Markisen
- Campingartikel, Zelte
- Motorradbedarf, Autozubehör
- Babyartikel
- Fahrräder und Zubehör

Eine Außenverkaufsfläche z.B. für Pflanzen, Blumenerde und Gartenbedarf ist bis zu einem Umfang von 280 m² zulässig. Die Gesamtverkaufsfläche wird auf maximal 1.550 m² festgesetzt.

Außerdem sind Büro- und Verwaltungsräume, Lager, Sozialräume und technische Räume zulässig.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird in der Grundflächenzahl entsprechend den Nutzungsanforderungen und entsprechend des Bestandes mit 0,8 festgesetzt.

Die Anzahl der Vollgeschosse wird mit einem Vollgeschoss festgesetzt. Diese Festsetzung orientiert sich an der vorhandenen Bebauung, die sich an die bauliche Umgebung anpasst.

Insgesamt entsprechen die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung dem Bestand und den Festsetzungen der umgebenden Bebauung.

Durch die Festsetzung der GRZ und der Zahl der Vollgeschosse ist das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO hinreichend bestimmt.

5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Es wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Der Baukörper kann, wie auch bereits realisiert, damit eine Gebäudelänge von 50 m überschreiten.

Die überbaubare Fläche, die durch Baugrenzen definiert ist, beschränkt sich auf das vorhandene Gebäude. Bauliche Erweiterungen, die über den vorhandenen Baukörper hinausgehen, sind insofern planungsrechtlich nicht zulässig. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist gemäß textlicher Festsetzung eine Außenverkaufsfläche bis zu 280 m² zulässig.

5.4 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)

Entlang der nordwestlichen Plangebietsgrenze verläuft ein mit Geh- und Fahrrechten belastete Fläche zugunsten des jeweiligen Unterhaltungspflichtigen des angrenzenden Gewässers. Diese Fläche dient als Räumstreifen zur Unterhaltung des parallel zur Plangebietsgrenze verlaufenden, außerhalb des Plangebietes liegenden Grabens.

Innerhalb der Fläche für Stellplätze verläuft eine mit Leitungsrechten belastete Fläche zugunsten des Entsorgungsunternehmens. Hier befindet sich ein Hauptabwasserkanal, der durch die Festsetzung gesichert wird.

6. Auswirkungen der Planung

6.1 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen

Mit der Planänderung wird ein Gewerbegebiet in ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel mit der Zweckbestimmung „Sonderpostenmarkt“ geändert. Aufgrund der auf das bestehende Gebäude beschränkten festgesetzten überbaubaren Fläche und eine maximal eingeschossige Bauweise ist eine bauliche Erweiterung des vorhandenen Gebäudes planungsrechtlich nicht möglich. Bereits Ende der 90er Jahre wurde im Plangebiet das Gebäude für einen Verbrauchermarkt mit zugehörigen Stellplätzen errichtet. Mit der geplanten Ansiedlung eines Sonderpostenmarktes wird sich die Nutzung als Einzelhandelsstandort insoweit nicht ändern. Durch entsprechende Festsetzungen sind weder bauliche Erweiterungen des bestehenden Gebäudes noch der vorhandenen Stellplätze möglich. Da auch wesentliche Veränderungen der Immissionssituation durch die geplante Nutzung nicht zu erwarten sind, werden die nachbarlichen Belange nach Auffassung der Stadt durch die Planänderung nicht unzumutbar beeinträchtigt.

6.2 Belange von Natur und Landschaft

Nach § 13a Abs. 4 i.V.m. Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 1 Nr. 1 BauGB gelten für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sofern die Größe der Grundfläche oder die Fläche, die bei Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelt wird, weniger als 20.000 qm beträgt. Diese Voraussetzung wird bei der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 erfüllt. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 4.600 qm. Ein Ausgleich ist somit nicht erforderlich.

6.3 Immissionsschutz

Das Plangebiet ist von Immissionen durch den Verkehr auf der B 70, die hier in Dammlage verläuft, betroffen. Das Plangebiet und die Umgebung sind von gewerblichen Nutzungen/ Einzelhandelsnutzungen geprägt. Durch die vorliegende Planung wird sich im Plangebiet die Nutzung des genehmigten und vorhandenen Gebäudes als Einzelhandelsbetrieb nicht ändern, sondern lediglich das Sortiment. Auftretende Immissionen bestehen bereits heute und wirken auch auf die vorhandenen Nutzungen ein. Immissionsvorkehrungen im Bebauungsplan sind nicht erforderlich.

Auf den Schießlärm der WTD beim Betrieb wird hingewiesen. Es handelt sich um eine bestandsgebundene Situation. Entschädigungsforderungen wegen auftretender Immissionen können gegen den Betreiber nicht geltend gemacht werden. In den Bebauungsplan ist hierzu ein Hinweis aufgenommen worden.

Weiter signifikante Immissionen sind für das Plangebiet nicht bekannt und auch nicht erkennbar.

7. Erschließung/ Ver- und Entsorgung

7.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist über die Grabbestraße erschlossen und an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Über den Berghamsweg ist die Grabbestraße an die Esterfelder Stiege angebunden.

Neue öffentliche Verkehrsflächen werden nicht erforderlich. Durch die Planung ist nicht mit einer Zunahme der Verkehrsmenge auszugehen, da im Plangebiet bereits ein Verbrauchermarkt vorhanden war. Die Leistungsfähigkeit des Gesamtverkehrssystems ist ausreichend, damit sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

7.2 Versorgung mit Wasser, Strom, Gas und Telekommunikationseinrichtungen sowie Oberflächenwasser-, Abwasser- und Abfallbeseitigung, Löschwasserversorgung

Das Plangebiet ist bereits an die zentrale Versorgung mit Wasser und Strom angeschlossen. Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Meppen.

Die Stromversorgung erfolgt durch die Westnetz AG, die Gasversorgung durch die EWE Netz AG. Die Westnetz AG macht in ihrer Stellungnahme vom 14.01.2016 darauf aufmerksam, dass das Kabel, das unter dem Gebäude liegt, laut Plan außer Betrieb ist, aber Rück-

sprache mit dem Netzbezirk in Meppen zu halten sei. Vorsorglich wird darauf aufmerksam gemacht, dass alle Arbeiten in der Nähe der Versorgungseinrichtungen der Westnetz GmbH mit besonderer Sorgfalt auszuführen sind, da bei Annäherung bzw. Beschädigung Lebensgefahr besteht. Die Westnetz GmbH übernimmt keine Haftung für irgendwelche Schäden oder Unfälle, die mit den durchzuführenden Maßnahmen in Verbindung stehen. Im Hinblick auf einen auch künftig erforderlichen sicheren Betrieb der Versorgungseinrichtungen sowie zur Vermeidung von Schäden und Unfällen sind Anpflanzungen sowie alle Erdarbeiten einschließlich Geländeaufhöhungen und -abtragungen im Näherungsbereich der Versorgungsleitungen zwingend mit der Westnetz GmbH abzustimmen. Änderungen und Erweiterungen der Versorgungseinrichtungen behält sich die Westnetz GmbH unter Hinweis auf die §§ 13, 30, 31 und 32 BauGB ausdrücklich vor.

EWE NETZ GmbH macht in ihrer Stellungnahme vom 13.01.2016 darauf aufmerksam, dass sich in dem Plangebiet Gasverteilungsleitungen mit den zugehörigen Anlagen befinden. Diese Leitungen und Anlagen müssen in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) erhalten bleiben und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Es ist sicherzustellen, dass diese Leitungen und Anlagen durch das Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Lage der Leitungen und Kabel sich durch Bodenabtragungen, Bodenbewegungen, Aufschüttungen oder andere Maßnahmen nachträglich verändern können. Es besteht daher die Pflicht, die genaue Tiefe und Lage durch Querschnitte, Suchschlitze o. ä. festzustellen. Arbeiten, die die Sicherheit der Leitungen der EWE NETZ GmbH gefährden könnten, dürfen nur unter Aufsicht eines von der EWE Netz GmbH Beauftragten erfolgen. Den Anweisungen des Beauftragten zum Schutz der Leitungen ist Folge zu leisten. Sollten Anpassungen der Anlagen, wie z. B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder andere notwendige Betriebsarbeiten wegen begründeter Vorgaben der Freigaben erforderlich werden, sollen für die technische Vorgehensweise die geltenden gesetzlichen Regelungen und die anerkannten Regeln der Technik gelten.

Die Versorgung mit Telekommunikationseinrichtungen erfolgt bei Bedarf durch den zuständigen Telekommunikationsträger.

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie der jeweils gültigen Satzung zur Abfallentsorgen des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland.

8. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

8.1 Altlasten, Rüstungsaltposten

Altlasten und Rüstungsaltposten sind im Bereich des Plangebietes nicht bekannt. Ein Verdacht auf Altlasten besteht nicht. Auch aus der angrenzenden Nachbarschaft sind Altlasten- bzw. Rüstungsaltpostenfälle nicht dokumentiert. Die Dokumentation – Altablagerungen – des Landkreises Emsland enthält diesbezüglich auch keine Hinweise.

8.2 Archäologische Denkmalpflege und Baudenkmalpflege

Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, 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 Arbeiten gestattet.

Baudenkmalpflege

Belange der Baudenkmalpflege sind bei der vorliegenden Planung nicht betroffen.

9. Städtebauliche Werte

Gesamtgröße des Plangebietes	4.610 qm	(100 %)
davon:		
Sondergebiet	3.016 qm	(65 %)
davon überbaubare Fläche	1.775 qm	
Fläche für Stellplätze	1.594 qm	(35 %)
Mit Geh-, Fahr- und Leistungsrechten belastete Fläche	311 qm	

10. Berücksichtigung der eingegangenen Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Rahmen der Beteiligung nach § 3 (2) BauGB wurde seitens eines Bürgers vorgetragen, dass eine Umweltprüfung nicht verzichtet werden dürfe. Im Bruchwald hinter den bestehenden Gebäuden würden in letzter Zeit geschützte Arten wie Biber und Fischotter gesichtet. Deren Belange müssen berücksichtigt werden. Im Plangebiet befindet sich der ehemalige Coma-Markt mit zugehörigen Stellplätzen. Dieses sowie die angrenzenden gewerblichen Betriebe sind planungsrechtlich als Gewerbegebiet festgesetzt. Diese Nutzungsstruktur aus verschiedenen gewerblichen Betrieben besteht in dieser Form seit mehreren Jahren und wird durch die vorliegende Bebauungsplanänderung auch grundsätzlich nicht geändert. Das im Plangebiet vorhandene, vormals als Einzelhandelsbetrieb genutzte Gebäude soll weiterhin als solches genutzt werden, bauliche Erweiterungen des Gebäudes sind nicht vorgesehen und planungsrechtlich auch nicht möglich. Änderungen an der vorhandenen Stellplatzanlage sind ebenfalls nicht vorgesehen. Insofern wird sich insgesamt die vorhandene Situation nicht verändern und es ist davon auszugehen, dass mögliche vorkommende geschützte Arten nicht beeinträchtigt werden. Das Plangebiet selbst ist auch aufgrund der bereits heute bestehenden Störeinflüsse von gewerblichen Nutzungen und Straßen für seltene und i.d.R. störanfällige Arten mit hohen Lebensraumsansprüchen wenig geeignet. Weiter wird die Ände-

rung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt, bei dem eine Umweltprüfung sowie ein Umweltbericht entbehrlich sind.

Weiter wird vorgetragen, dass der Bereich an der Grabbestraße für einen Sonderpostenmarkt nicht geeignet sei. Ein solcher Markt benötige eine gute Verkehrsanbindung (B70). Diese sei hier nicht gegeben. Zwei Postenmärkte (Boltes und Postenbörse) hätten ganz in der Nähe bereits nach kurzer Zeit wieder schließen müssen. Dieses Schicksal müsse Thomas Philipps erspart bleiben. Die Konkurrenten Zimmermann und Postenbörse verfügen über direkte Anschlüsse an die B70 und hätten einen unzulässigen Vorteil. An der Schützenstraße verfüge Thomas Philipps über eine gute Anbindung zur Abfahrt B70. Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Sonderpostenmarktes geschaffen. Es handelt sich dabei um eine Angebotsplanung, angestoßen vom Verlagerungswunsch der Thomas Philipps GmbH. Ein direkter Anschluss an die B 70 ist hierbei anscheinend kein ausschlaggebender Standortfaktor.

Schließlich wird vorgetragen, dass der Thomas Philipps Markt Schützenstraße für die Anwohner ein ganz wichtiger Nahversorger in vielen Bereichen sei. Kein Einzelhandelsbetrieb an dieser Straße sei so wichtig, wie Thomas Philipps. Angesichts des Überangebots an Wohnimmobilien in Meppen sei ein Abbruch nicht zu rechtfertigen. Die Schützenstraße liegt innerhalb des Sanierungsgebietes „Rechts der Ems“. Das städtebauliche Entwicklungskonzept sieht hier eine funktionale Neubestimmung des Gebiets vor. Es soll ein gemischt genutztes Quartier geschaffen werden, wofür Gebäude –darunter auch der Sonderpostenmarkt Thomas Philipps- abgerissen werden sollen.

11. Verfahrensvermerke

Aufgestellt:

Stadt Meppen
- Fachbereich Stadtplanung -
Meppen, den 22.02.2016

gez. Büring

Diplom-Geographin

Der Rat der Stadt Meppen hat am 18.02.2016 die vorstehende Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 beschlossen.

Meppen, den 22.02.2016

Stadt Meppen

(L.S.) gez. Knurbein

(Bürgermeister)