Zusammenfassende Erklärung
gem. § 10 (4) BauGB zum Bebauungsplan Nr. 12. 1
Baugebiet: „Sondergebiet EDEKA-Verbrauchermarkt an der Esterfelder Stiege“
der Stadt Meppen

Chronologie des Verfahrens:

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB)	25.03.2021
Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB sowie zu Umfang / Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	14.04.2021–17.05.2021
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB	14.04.2021–17.05.2021
Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB	13.07.2021-13.08.2021
Beschluss über Entwurf / Auslegungsbeschluss	17.06.2021
Öffentliche Auslegung der Planunterlagen gem. § 3 (2) BauGB mit Benachrichtigung der Behörden	13.07.2021-13.08.2021
Beschluss über Anregungen / Feststellungsbeschluss	23.09.2021

Geltungsbereich und Übersichtsplan

Das ca. 0,9 ha große Plangebiet befindet sich im Ortsteil Esterfeld der Stadt Meppen, südlich der Esterfelder Stiege und nördlich der Straße Am Stadtforst. Die räumliche Lage des Geltungsbereiches ist der nachfolgenden Abbildung, die genaue Abgrenzung der Planzeichnung zu entnehmen.

Räumliche Lage des Plangebietes

Anlass und Zielsetzung des Bauleitplanverfahrens

Anlass für die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes ist die Anfrage eines Investors zur Erweiterung des im Plangebiet ansässigen Nahversorgers und Vergrößerung der gegenwärtig etwa 1.075 m² großen Verkaufsfläche auf 1.550 m². Zudem sollen wie bisher ergänzend ein Floristikgeschäft sowie ein Backshop bzw. ein Gastronomiebetrieb mit Sitzbereich das Angebot an dem Nahversorgungsstrandort abrunden. Das Gebäude westlich des jetzigen Nahversorgers soll zu Gunsten des geplanten Neubaus abgerissen und der dort ansässige Weinhandel in das neue Gebäude integriert werden. Zudem ist zur Abrundung des Angebotes die Ansiedlung einer Apotheke vorgesehen. Diese Neuordnung des Nahversorgungsstandortes entspricht den städtebaulichen Zielen der Stadt, da bereits in der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Meppen (Stand: 23.03.2018, GMA, Köln) ein Modernisierungsbedarf für den jetzigen EDEKA-Standort konstatiert wurde.

Ein Konzept für die Neuordnung des Standortes wurde bereits erarbeitet. Demnach werden zur Erweiterung des Nahversorgungsstandortes das westlich des jetzigen Lebensmittel-Verbrauchermarktes gelegene Flurstück 263/16, das südlich der Esterfelder Stiege gelegene Flurstück 262 sowie ein Teil des an der Straße Am Stadtforst gelegenen Flurstückes 264 in das Standortkonzept einbezogen.

Der geplante Neubau eines Lebensmittel-Verbrauchermarktes, einschließlich der räumlichen Erweiterung, ist im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplanes nicht möglich.
Es ist daher vorgesehen, im Rahmen der 120. Flächennutzungsplanänderung und im parallel aufgestellten Bebauungsplan 12.1, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Gebäudes für Lebensmittel-Nahversoger mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.550 m², für Backshops/ gastronomische Betriebe mit einer Verkaufsfläche von maximal 155 m² (davon 50 m² reine Verkaufsfläche) sowie für Floristikgeschäfte mit einer Verkaufsfläche von maximal 60 m² und den zugehörigen Stellplätzen zu schaffen. Zudem soll das bereits vorhandene Weinhandelsgeschäft in die Neuordnung des Standortes mit einer Verkaufsfläche inklusive Präsentationsflächen von maximal 270 m² (davon 160 m² reine Verkaufsfläche) integriert und eine Apotheke (50 m² Verkaufsfläche) neu angesiedelt werden. Die vorgenannten Nutzungen sollen ausschließlich im Erdgeschoss des zukünftigen Gebäudes zulässig sein, um eine barrierefreie Zugänglichkeit zu ermöglichen. Nebenräume, wie z. B. Sozial- und Verwaltungsräume, dürfen auch im 1. Obergeschoss realisiert werden. Darüber hinaus sind Räume für freiberuflich Tätige und solche Gewerbetreibenden, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben sowie Arztpraxen und Wohnungen zulässig, um das Angebot an diesem Standort zu erweitern. Sofern ein Staffelgeschoss realisiert wird, sind in diesen ausschließlich Wohnungen zulässig.

Entsprechend § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Aufgrund der bereits vorhandenen baulichen Nutzungen sowie des geltenden Planungsrechts handelt es sich bei der vorgesehenen Neuordnung des etablierten Nahversorgungsstandortes um eine innerörtliche Maßnahme, die dazu beiträgt mit Grund und Boden sparsam umzugehen und eine nachhaltige Entwicklung zu fördern.

Berücksichtigung der Umweltbelange

In der Zeit vom 14.04.2021–17.05.2021 wurde das sog. Scoping-Verfahren (§ 4 Abs. 1 BauGB) durchgeführt, indem die berührten Träger öffentlicher Belange und Behörden angeschrieben und um Rückmeldung zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der gesetzlich vorgeschriebenen Umweltprüfung gebeten wurden. Im Rahmen des ersten Beteiligungsschrittes wurden keine Hinweise und Anregungen bezüglich naturschutzrechtlicher Belange angeführt.

Als Teil der Begründung wurde der Umweltbericht gem. § 2a BauGB verfasst, er enthält Aussagen über die Ziele des Umweltschutzes, zu den einzelnen Schutzgütern vor und nach der Realisierung des Vorhabens, zu Schutzgebieten und Biotopen sowie eine Prognose der Umweltentwicklung und Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen. Planungsalternativen sowie Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen und eine Zusammenfassung vervollständigen den Umweltbericht.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Die ***Beteiligung der Öffentlichkeit*** wurde gem. § 3 BauGB in einem zweistufigen Verfahren durchgeführt.

Zunächst wurde ein erster Beteiligungsschritt durchgeführt, indem sich die Bürger sich in der Zeit vom 14.04.2021 bis zum 17.05.2021 über den Planungsanlass und die -ziele informieren und Anregungen und Hinweise anbringen konnten. Im Zuge dieses ersten Beteiligungsschrittes wurden keine Anregungen oder Hinweise zur vorliegenden Planung seitens der Öffentlichkeit hervorgebracht.

In der Zeit vom 13.07.2021-13.08.2021 fand die öffentliche Auslegung der Planunterlagen statt. Im Rahmen der Auslegung ging eine Stellungnahme ein, welche Bedenken hinsichtlich einer möglichen Emissionssteigerung für Anwohnende anführte. Diesen Befürchtungen wurde bereits dahingehend Rechnung getragen, dass ein Schallgutachten als Anlage in der Begründung angeführt wurde. Zusätzlich wurde in der Begründung noch eine redaktionelle Anpassung zur Immissionssituation in der näheren Umgebung vorgenommen.

Die Beteiligung der Behörden wurde ebenfalls in einem zweistufigen Verfahren gem. § 4 BauGB durchgeführt.

Im Rahmen dessen die Träger öffentlicher Belange Stellung zum Planvorhaben äußerten.

Im Zuge dessen nahm der Landkreis Emsland Stellung und führte bezüglich raumordnerischer Aspekte an, dass ein Mitteilungsbogen für Einzelhandelsgroßprojekte für den Landkreis zur Verfügung gestellt werden muss, um raumordnerische Abstimmungen / Prüfungen vorzunehmen. Dieser Anregung wurde

gefolgt und der Mitteilungsbogen sowie eine gutachterliche Stellungnahme zur raumordnerischen Verträglichkeit des geplanten Einzelhandelsvorhabens dem Landkreis im Rahmen des zweiten Beteiligungsschrittes zur Verfügung gestellt.

Der Landkreis äußerte bezüglich städtebaulicher Aspekte Bedenken, da er eine Ausweisung des Plangebiets als Kern- bzw. Sondergebiet noch nicht abschätzen konnte. Diese Bedenken teilt die Stadt nicht, da im Rahmen des Bebauungsplanes, welcher im Parallelverfahren erstellt wurde, Festsetzungen zu Verkaufsflächen u.ä. definiert wurden. Aufgrund dessen wurde die Ausweisung einer Sonderbaufläche im Flächennutzungsplan beibehalten und die Anregungen lediglich zur Kenntnis genommen. Die Hinweise zur archäologischen und hochbaulichen Denkmalpflege wurden ebenfalls zur Kenntnis genommen, da keine derartigen Vorkommen im Bereich des Plangebietes bekannt sind.

Die IHK Osnabrück-Emsland-Grafschaft Bentheim verwies in ihrer Stellungnahme ebenfalls auf den benötigten Mitteilungsbogen für Einzelhandelsgroßprojekte sowie eine gutachterlicher Stellungnahme zu dem geplanten Projekt. Diesem Hinweis wurde gefolgt indem die Unterlagen im Rahmen des zweiten Beteiligungsschrittes zur Verfügung gestellt wurden. Weitere Hinweise der IHK hatten keinen weiteren Einfluss auf die Inhalte der Planung und wurden somit nur zur Kenntnis genommen.

Die Nowega GmbH, die Amprion GmbH, das Amt für regionale Landesentwicklung Weser-Ems, die Avacon Netz GmbH, TenneT Fremdplanung ZN und die EWE NETZ GmbH sowie die Westnetz GmbH gaben Hinweise, die keinen Einfluss auf die Inhalte der Planung hatten, sodass sie im Rahmen des ersten Beteiligungsschrittes lediglich zur Kenntnis genommen wurden.

Nach der Überarbeitung und weiteren Detaillierung der Unterlagen wurde vom 13.07.2021-13.08.2021 die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

So führte der Landkreis Emsland bezüglich der Raumordnung an, dass die tatsächlichen Verkaufsflächen des Backshops und der Weinhandlung bereits in den textlichen Festsetzungen erläutert werden sollten und nicht erst in der Begründung. Dieser Anregung wurde mittels einer redaktionellen Ergänzung in der Planzeichnung so wie in der Begründung gefolgt.

Hinsichtlich des Umweltberichts führte der Landkreis an, dass der Landschaftsplan der Stadt Meppen weiterhin Gültigkeit besitzt, trotz seiner mangelnden Aktualität. Dieser Anregung wurde dahingehend gefolgt, dass zunächst klargestellt wurde, dass sich das genannte Kapitel auf den Flächennutzungsplan des Parallelverfahrens bezieht und der Landschaftsplan in dem Umweltbericht redaktionell ergänzt wurde. Die Inhalte der Planung blieben insgesamt jedoch unberührt.

Des Weiteren verwies der Landkreis auf nötige Ergänzungen des Umweltberichtes hinsichtlich einer Steigerung möglicher Risiken, sowie ggf. daraus resultierenden nachteiligen Auswirkungen, der Nutzung erneuerbarer Energien sowie der Einhaltung von Emissionsrichtwerten und zu Maßnahmen der Anpassung an den Klimawandel. Diesen Hinweisen wurde durch redaktionelle Ergänzungen im Umweltbericht gefolgt sowie zur Nachvollziehbarkeit die Änderungen in der Abwägung genannt.

Darüber hinaus merkte der Landkreis an, dass Präzisierungen des Kapitels zum „Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege“ vorgenommen werden mussten. Auch dieser Anregung wurde mittels redaktioneller Anpassungen gefolgt.

Der Hinweis des Landkreises, dass eine Abwägung der vorgebrachten Belange in der Begründung fehle, wurde mittels der Umbenennung des Kapitels „Verfahrensstand“ zu „Verfahren / Abwägung“ klarstellend berücksichtigt.

Die Vodafone GmbH, das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt Emden, die IHK Osnabrück-Emsland-Grafschaft Bentheim, die Westnetz GmbH, die Telekom Deutschland GmbH, die Nowega GmbH, die EWE NETZ GmbH, die HWK Osnabrück-Emsland-Grafschaft, die Avacon Netz GmbH sowie die TenneT TSO GmbH und die Nord-West-Oelleitung GmbH führten Aspekte an, welche teilweise nachgelagerte Planungsphasen betreffen und keinen inhaltlichen Einfluss auf die Planung hatten, sodass sie lediglich zur Kenntnis genommen wurden.

Die privaten und öffentlichen Belange wurden in die Abwägung gem. § 1 (7) BauGB eingestellt. Sie wurden zum Teil berücksichtigt (redaktionelle Änderungen / Ergänzungen), zum Teil zurückgewiesen (siehe

hierzu auch die Abwägung der Begründung zur Flächennutzungsplan-Änderung sowie die abschließend ergangenen Beschlüsse des Rates).

Angaben über die Abwägung der Alternativen

Als anderweitige Planungsmöglichkeiten kommen grundsätzlich sowohl ein Verzicht auf die gesamte Planung bzw. auf Teile der durch die Planung beabsichtigten Vorhaben als auch andere Vorhabenstandorte in Frage.

Ein Verzicht auf die Planung hätte möglicherweise den Neubau eines Nahversorgungsmarkt an einem anderen Standort zur Folge, wodurch voraussichtlich stärkere Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen würden. Zudem müsste die lokale Bevölkerung weitere Wege in Kauf nehmen, was sich negativ auf die Umwelt, durch einen ansteigenden Kfz-Verkehr, bemerkbar machen würde.

Eine Verkleinerung des Einkaufmarktes oder eine Herabsetzung der maximal zulässigen Versiegelung wäre unter ökonomischen Aspekten nicht zielführend und hätte keinen positiven Einfluss auf Natur und Umwelt. Durch die Einbeziehung des bisher in einem separaten Gebäude befindlichen Weinhandels in das neu zu errichtende Gebäude des Einkaufsmarkts werden Synergieeffekte gefördert (z. B. Heizung), welche bei weiterhin getrennt bestehenden Gebäuden verloren gingen.

Alternativstandorte in näherer Umgebung des Planvorhabens sind nicht vorhanden.

Durch die Festsetzung von 12 Einzelbäumen zum Erhalt sowie eine erfolgende Begrünung von Stellplätzen durch 10 Laubbäume wird das Landschaftsbild gefördert. Zudem wird so die Überplanung einer *Öffentlichen Grünfläche* abgemildert.

Meppen, den 16.12.2021

(L.S.) gez. Giese
Bürgermeister i. A.