

Stadt Meppen

Landkreis Emsland



B E G R Ü N D U N G

zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 I

der Stadt Meppen,

Baugebiet: „Nördlich der Uhlandstraße“

im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB

Stand: Sitzung 06/2018

Inhaltsverzeichnis

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

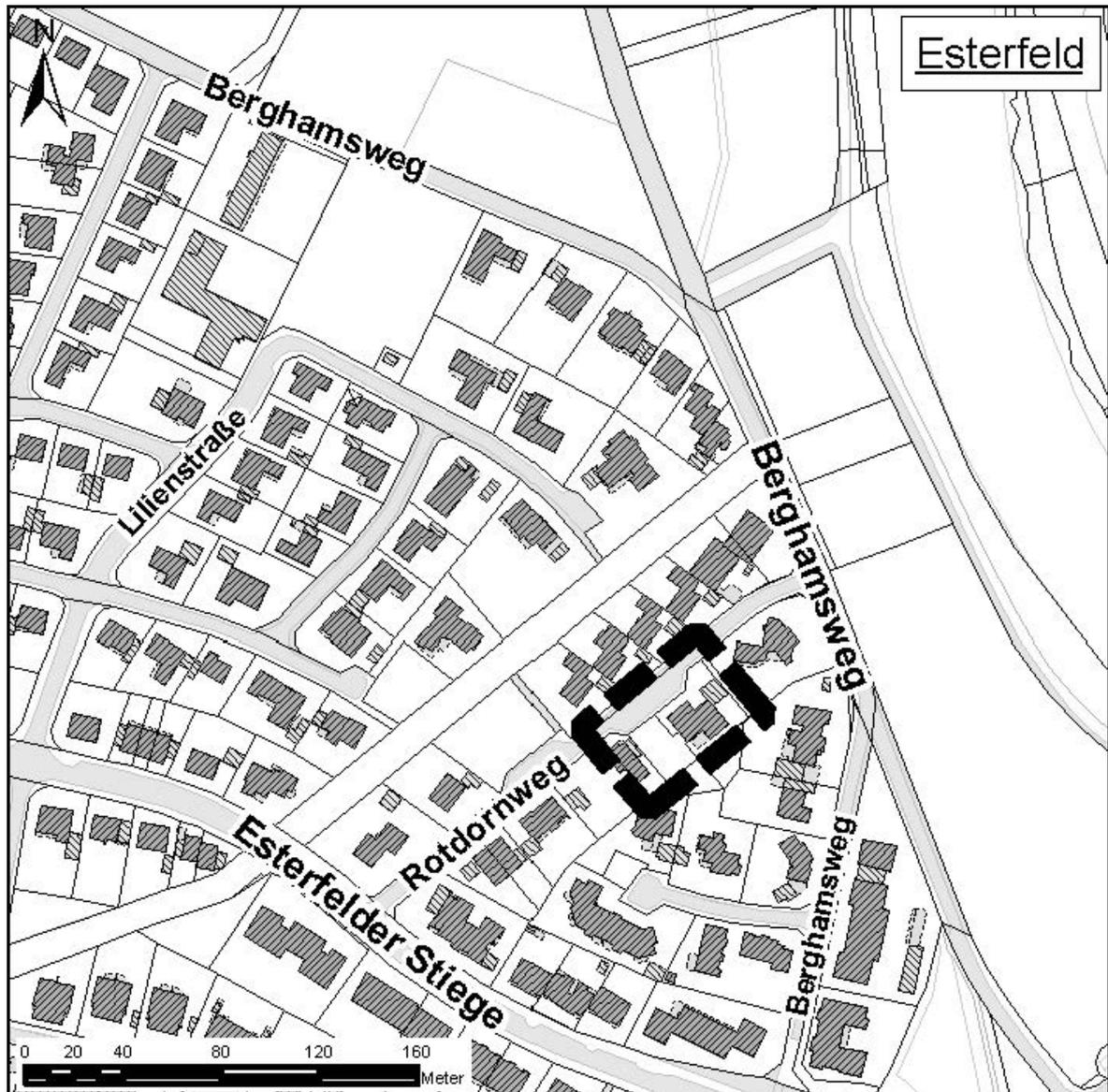
Anlage:

1. Auszug aus dem bisher gültigen Bebauungsplan Nr. 13 I

1. Plangebiet

Das Plangebiet der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 I umfasst eine rd. 1.895 m² große Fläche südlich des Rotdornweges zwischen Esterfelder Stiege und Berghamsweg im Meppener Stadtteil Esterfeld.

Der Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 I ist aus dem nachfolgenden Übersichtsplan ersichtlich, in dem das Plangebiet durch eine schwarz gestrichelte Umrandung gekennzeichnet ist.



Als Kartengrundlage für die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 I wird das Amtliche Liegenschaftskataster (ALKIS) im Maßstab 1 : 1.000 verwendet.

2. Allgemeines, Ziele und Zwecke der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 13 I der Stadt Meppen, Baugebiet: „Nördlich der Umlandstraße“ ist seit dem 11.10.1969 rechtskräftig. Es setzt für den Geltungsbereich der vorliegenden 6. Änderung südlich des Rotdornweges als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO fest. Ferner sind eine öffentliche Verkehrsfläche und ein öffentlicher Parkplatz festgesetzt (siehe Anlage 1). Durch die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 I soll die als öffentlicher Parkplatz ausgewiesene Fläche als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden.

Da die Grundzüge des Bebauungsplanes durch die vorliegende Änderung nicht berührt werden, kann die Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt werden.

3. Planungskonzept

Wie bereits unter Ziffer 2 ausgeführt, ist die Änderung der Festsetzung einer öffentlichen Parkplatzfläche in ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO Ziel der vorliegenden Bebauungsplanänderung.

Im Bereich des Rotdornwegs zwischen Esterfelder Stiege und dem Berghamsweg sind parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche des Rotdornweges zwei öffentliche Parkplätze festgelegt, die ca. 28 m bzw. 32 m breit sind und je Parkplatz für ca. 10 bis 12 Pkw in Senkrechtaufstellung Platz bieten. Am Rotdornweg befinden sich außer Wohngebäuden keine Nutzungen, die es erforderlich machen, öffentliche Stellplätze in der vorhandenen Größenordnung bereit zu halten. Aus diesem Grund soll der südlich gelegene Parkplatz zugunsten der Erweiterung des allgemeinen Wohngebietes aufgehoben werden. Seitens der betroffenen Grundstückseigentümer ist hier der Neubau von Wohngebäuden geplant. Der nördlich des Rotdornwegs gelegene öffentliche Parkplatz bleibt erhalten.

Als Art der baulichen Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich mit einer Grundflächenzahl von 0,4 in offener Bauweise und maximal einem Vollgeschoss an den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 13 I und den auf dieser Grundlage errichteten Wohngebäuden in der Nachbarschaft. Den Empfehlungen des Stadtentwicklungskonzeptes zur Steuerung der Innenentwicklung (STEK) folgend wird die Anzahl der zulässigen Wohnungen auf max. 2 Wohneinheiten je Einzelhaus bzw. 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte oder Hausscheibe festgesetzt. Ziel des STEK ist für diesen Bereich die Sicherung und Entwicklung locker bebauter Strukturen (überwiegend Einfamilien- und Doppelhäuser).

Weiterhin wird die Sockelhöhe auf maximal 0,5 m über dem Rotdornweg festgesetzt, gemessen in der Mitte der Straße und in der Mitte der Straßenfront des Gebäudes.

Mit den getroffenen Festsetzungen wird den Grundstückseigentümern eine adäquate Ausnutzung der Baugrundstücke unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung ermöglicht.

Die beschriebene Änderung ändert das städtebauliche Gesamtkonzept des Bebauungsplanes nicht. Weitergehende Festsetzungen werden durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht getroffen.

4. Schall-, Immissions- und Klimaschutz

4.1 Schall- und Immissionsschutz

Belange des Schall- und Immissionsschutzes werden durch die vorliegende Bebauungsplanänderung nicht berührt. Das Plangebiet liegt inmitten des Wohngebietes Esterfeld. In der Nähe des Plangebietes befinden sich keine emittierenden gewerblichen Betriebe sowie keine Verkehrsflächen, durch die unzulässige Immissionen auf das Plangebiet einwirken können.

Ebenso sind durch das Vorhaben und die festgesetzte Art der baulichen Nutzung keine unzulässigen Immissionen in der Nachbarschaft zu erwarten.

4.2 Klimaschutz

Der Klimaschutz ist eine der großen Herausforderungen des 21. Jahrhunderts. Auf der Basis des von der Stadt Meppen im Jahre 2009/2010 erarbeiteten Leitbildes 2020 ist unter dem Oberbegriff „Modellstadt Klimaschutz und regenerative Energien“ die Erstellung eines Klimaschutzkonzeptes angeregt worden. Mit Stand vom 31.10.2012 liegt sowohl das „Integrierte Kommunale Klimaschutzkonzept“ als auch das „Klimaschutzteilkonzept zur Erschließung der Erneuerbaren-Energien-Potenziale“ für das Gebiet der Stadt Meppen jeweils vor. Das Konzept gibt u. a. Handlungsempfehlungen für eine „Innovative Stadtentwicklung“, die bei jeder Bauleitplanung zu prüfen sind. Im Vorfeld der Planung ist bereits festgestellt worden, dass die Fläche weder in einem Überschwemmungsgebiet noch in einem Gebiet liegt, das für den Hochwasserschutz von Bedeutung ist. Es handelt sich hier um ein bestehendes Baugebiet. Eine zielgerichtete Bauleitplanung kann auch zum Klimaschutz beitragen und es können orientiert am Baugesetzbuch schwerpunktmäßig folgende bauleitplanerische Handlungsziele und -möglichkeiten genannt werden:

- Reduzierung der Flächeninanspruchnahme und Entwicklung/Verdichtung der Innenflächen
- Sicherung und Schaffung wohnortnaher öffentlicher und privater Dienstleistungen
- Gebäude- und energieeinsparungsbezogene Maßnahmen durch eine lagemäßig effektive Ausrichtung der Gebäude und die Nutzung erneuerbarer Energien.

Der vorliegende Bebauungsplan berücksichtigt diese Handlungsziele wie folgt:

- Sicherung der vorhandenen Infrastruktur durch bedarfsbezogene Baugrundstücke

- Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf dem Grundstück
- eine offene lockere Bebauung, die die Zufuhr und Durchströmung von Frisch- und Kaltluft durch das Baugebiet ermöglicht
- Möglichkeiten der effektiven Ausrichtung der Gebäude durch Verzicht auf die Festlegung einer Firstrichtung
- Nutzungsmöglichkeiten erneuerbarer Energien und des anfallenden Oberflächenwassers als Brauchwasser.

Darüber hinaus hat jeder Bauherr durch einen entsprechenden Gebäudegrundriss, Auswahl der Baustoffe und Materialien vielfältige Möglichkeiten zum Klimaschutz beizutragen. Auf der Bebauungsplanenebene sind lediglich die in § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) genannten Festsetzungsmöglichkeiten gegeben, weiter gehende Festsetzungen sind nicht möglich.

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. Da in der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes anstatt einer vollständig versiegelten öffentlichen Parkplatzfläche ein allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4 festgesetzt wird, ist von einer geringeren Versiegelung und damit einer positiven Bilanz für den Naturhaushalt auszugehen. Weitergehende Änderungen, die einen Eingriff in die Natur und Landschaft vorbereiten, werden durch den Bebauungsplan nicht getroffen.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb oder angrenzend zu einem Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet) oder einem EU-Vogelschutzgebiet. Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und Schutzzwecke solcher Gebiete sind daher nicht vorhanden. Eine Überprüfung der Verträglichkeit gem. § 34 Abs. 1 BNatSchG ist nicht erforderlich.

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 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 I werden Belange der Ver- und Entsorgung nicht berührt. Vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen sind zu berücksichtigen. Erdbauarbeiten in Leitungsnähe sind in Absprache mit den Ver- und Entsorgungsunternehmen mit äußerster

Vorsicht durchzuführen. Falls erforderlich, sind neue Ver- und Entsorgungsleitungen unterirdisch zu verlegen.

Im Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und Anlagen der EWE NETZ GmbH. 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 sicherzustellen, 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.

Im Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und Anlagen der innogy Netze Deutschland AG. Um die Benutzungsrechte der innogy Netze Deutschland AG auch nach der Veräußerung der Flächen weiterhin aufrecht zu erhalten, wird für das betroffene Grundstück die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der innogy Netze Deutschland AG erforderlich. Sollte nach der vorgesehenen Veräußerung eine Umlegung bzw. Sicherung der Erdkabel der innogy Netze Deutschland AG infolge einer Bebauung erforderlich werden, so sind die hierfür anfallenden Kosten vom Erwerber bzw. Bauherren zu tragen. Vorsorglich wird darauf aufmerksam gemacht, dass alle Arbeiten in der Nähe der Versorgungseinrichtungen der innogy Netze Deutschland AG mit besonderer Sorgfalt auszuführen sind, da bei Annäherung bzw. deren Beschädigung Lebensgefahr besteht. Bei eventuellen Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen Versorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe der Versorgungseinrichtungen der innogy Netze Deutschland AG sind von Hand auszuführen. Änderungen und Erweiterungen der Versorgungseinrichtungen behält sich die innogy Netze Deutschland AG unter Hinweis auf die §§ 13, 30, 31 und 32 BauGB ausdrücklich vor. Die Stadt Meppen und die späteren Grundstückseigentümer werden gebeten, bei den vorgesehenen Maßnahmen auf die vorhandenen und geplanten Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen. Leitungstrassen sind grundsätzlich von Baumpflanzungen freizuhalten.

Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, §3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.

Das auf den Privatgrundstücken anfallende als unbelastet geltende und nicht als Brauchwasser genutzte Dachflächenwasser ist richtliniengemäß zu versickern. Die befestigten Außenflächen der Wohnbaugrundstücke sind so zu gestalten, dass eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf der Fläche selbst oder im unbefestigten Seitenbereich auf dem jeweiligen Grundstück gewährleistet ist.

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

7. Altlasten, Rüstungsaltlasten

Die Fläche des Plangebietes liegt am östlichen Rand des Stadtteiles Esterfeld inmitten von Wohnbebauung. Altlasten und Rüstungsaltlasten sind weder im Bereich des Plangebietes noch in unmittelbarer Nähe bekannt.

8. 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 24.04.2018 bis zum 24.05.2018 statt. Es sind Hinweise und Anregungen verschiedener Behörden eingegangen, die wie folgt abgewogen wurden und in den Bebauungsplan bzw. die Begründung einfließen:

Der Landkreis Emsland, FB Abfallwirtschaft bittet um Ergänzung der textlichen Festsetzungen sowie der Begründung wie folgt: „Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland.“

Abwägung. Der Anregung wird gefolgt, die Begründung entsprechend ergänzt.

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 sicherzustellen, 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. Die EWE NETZ GmbH bittet um Einbeziehung und frühzeitige Beteiligung in weitere Planungen. Die Netze 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.

Abwägung: Die Hinweise werden in die Begründung übernommen und sind bei dem Rückbau des Parkplatzes und der Umsetzung der privaten Bauvorhaben zu beachten.

Die Westnetz GmbH/innogy Netze Deutschland AG gibt die ungefähre Trasse der im Bereich des Plangebietes verlaufenden Versorgungseinrichtungen bekannt. Um die Benutzungsrechte der innogy Netze Deutschland AG auch nach der Veräußerung der Flächen weiterhin aufrecht zu erhalten, wird für das betroffene Grundstück die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der innogy Netze Deutschland AG erforderlich. Sollte nach der vorgesehenen Veräußerung eine Umlegung bzw. Sicherung der Erdkabel der innogy Netze Deutschland AG infolge einer Bebauung erforderlich werden, so sind die hierfür anfallenden Kosten vom Erwerber bzw. Bauherren zu tragen. Vorsorglich wird darauf aufmerksam gemacht, dass alle Arbeiten in der Nähe der Versorgungseinrichtungen der innogy Netze Deutschland AG mit besonderer Sorgfalt auszuführen sind, da bei Annäherung bzw. deren Beschädigung Lebensgefahr besteht. Bei eventuellen Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen Versorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe der Versorgungseinrichtungen der innogy Netze Deutschland AG sind von Hand auszuführen. Änderungen und Erweiterungen der Versorgungseinrichtungen behält sich die innogy Netze Deutschland AG unter Hinweis auf die §§ 13, 30, 31 und 32 BauGB ausdrücklich vor. Die Stadt Meppen und die späteren Grundstückseigentümer werden gebeten, bei den vorgesehenen Maßnahmen auf die vorhandenen und geplanten Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen. Leitungstrassen sind grundsätzlich von Baumpflanzungen freizuhalten. Frühere Stellungnahmen zum o.g. Bebauungsplan und zu den Änderungen sind weiterhin maßgebend.

Abwägung: Die Hinweise werden in die Begründung übernommen und sind bei dem Rückbau des Parkplatzes und der Umsetzung der privaten Bauvorhaben zu beachten.

Die Deutsche Telekom bittet um Aufnahme folgender Forderung entsprechend § 77k Abs. 4 Telekommunikationsgesetz in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes:

„Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, §3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.“

Änderungen von Hausanschlussleitungen können von den Bauherren bei der Bauherrenhotline, Tel.: 0800 3301 903 beauftragt werden.

Abwägung: Die Hinweise werden in die Begründung übernommen und sind bei dem Rückbau des Parkplatzes und der Umsetzung der privaten Bauvorhaben zu beachten.

Aus der öffentlichen Auslegung liegen keine Anregungen vor.

9. Hinweise

Die Begründung des Ursprungsbebauungsplanes gilt 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.

Für die im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung liegende öffentliche Parkplatzfläche wird gemäß § 8 Abs. 2 und Abs. 5 Nds. Straßengesetz verfügt, dass die Einziehung zu dem Zeitpunkt wirksam wird, in dem sie dem öffentlichen Verkehr tatsächlich entzogen sind.

10. Städtebauliche Werte

Allgemeine Werte:

Gesamtgröße des Plangebietes:	ca. 1.895 m ²	(100 %)
davon:		
Allgemeines Wohngebiet	ca. 1.667 m ²	(87,9 %)
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 229 m ²	(12,1 %)

11. Verfahrensvermerke

Aufgestellt:
Stadt Meppen
- Fachbereich Planung -
Meppen, den 15.06.2018

gez. Giese
(Diplomgeograf)

Der Rat der Stadt Meppen hat am 14.06.2018 die vorstehende Begründung zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 I im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB beschlossen.

Meppen, den 15.06.2018

Stadt Meppen

(L.S.) gez. Knurbein
Bürgermeister

Anlage: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 13 I

