



Stadt Meppen

Landkreis Emsland

B E G R Ü N D U N G

zur 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19

der Stadt Meppen

Baugebiet: „Sportplatz Esterfeld“

- mit Bauvorschriften über die Gestaltung

**im beschleunigten Verfahren
gemäß § 13a BauGB**

Stand: Satzung September 2020

Inhaltsverzeichnis

1. Plangebiet	3
2. Allgemeines, Ziele und Zwecke der Planung.....	4
3. Planungskonzept.....	5
4. Schall- und Immissionsschutz, Klimaschutz	7
5. Natur und Landschaft	8
6. Versorgung mit Wasser, Strom, Gas und Telekommunikationseinrichtungen, Oberflächenwasser, Abwasserbeseitigung, Abfallbeseitigung	9
7. Altlasten, Rüstungsaltlasten	11
8. Hinweise	12
9. Beteiligungsverfahren.....	12
10. Städtebauliche Werte	14
11. Verfahrensvermerke	15

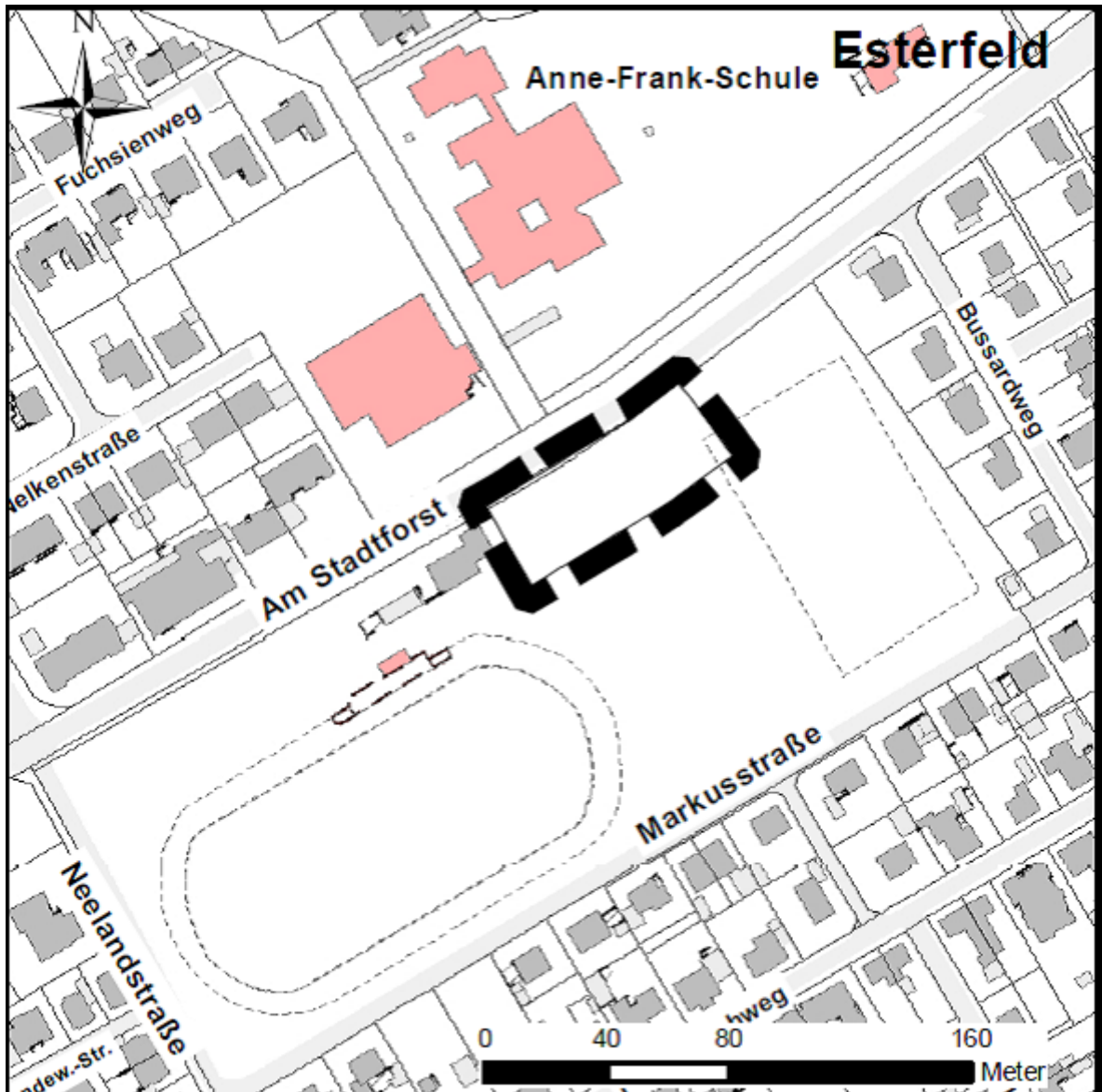
Anlage:

Auszug aus der rechtskräftigen 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19

1. Plangebiet

Das Plangebiet der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 umfasst eine rd. 2.310 m² große Fläche im Stadtteil Esterfeld südlich der Straße „Am Stadtforst“ gegenüber der Sporthalle der Anne-Frank-Schule.

Der Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 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 auf der Grundlage der (ALKIS) im Maßstab 1 : 1.000 verwendet.

2. Allgemeines, Ziele und Zwecke der Planung

Die 6. Änderung des Bebauungsplan Nr. 19 ist seit dem 30.09.2019 rechtskräftig. Sie setzt für den Geltungsbereich der vorliegenden 7. Änderung ein allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Mit der vorliegenden 7. Änderung des Bebauungsplanes soll stattdessen ein Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt werden.

Aufgrund von konkreten Ansiedlungswünschen einer hausärztlichen Gemeinschaftspraxis wird es erforderlich, den Bebauungsplan erneut zu ändern. Um das Planungsrecht für die Errichtung der Gemeinschaftspraxis zu schaffen, ist im nordöstlichen Teilbereich an der Straße „Am Stadtforst“ ein Mischgebiet festzusetzen. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden geringfügig angepasst. Auswirkungen auf das südlich gelegene Wohngebiet sind nicht zu erwarten.

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Hier ist die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 bereits im beschleunigten Verfahren aufgestellt worden. Die vorliegende Änderung betrifft einen kleinen Teilbereich des Geltungsbereiches der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19. Mit der geplanten Festsetzung eines Mischgebietes anstatt eines Allgemeinen Wohngebietes und der Erhöhung der GRZ von 0,4 auf 0,6 werden hier „andere Maßnahmen der Innenentwicklung“ sowie eine Nachverdichtung planungsrechtlich abgesichert.

Die maximal zulässige Grundfläche beträgt in der vorliegenden Änderung ca. 1.566 m² (Nettobauland 2.310 m² x GRZ 0,6). Damit liegt die Grundfläche weit unter der zulässigen Grenze von 20.000 m² nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Durch die Bebauungsplanänderung wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Die Bebauungsplanänderung beeinträchtigt keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete. Die Bebauungsplanänderung dient der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum. Folglich sind die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) gegeben.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt für die Fläche des Plangebiets eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ dar. Entsprechend den Regelungen des § 13a BauGB wird der Flächennutzungsplan im Rahmen einer Berichtigung an die vorliegende Bebauungsplanänderung angepasst.

3. Planungskonzept

Wie bereits unter Ziffer 2 ausgeführt, ist die Schaffung des Planungsrechts für die Errichtung einer hausärztlichen Gemeinschaftspraxis Ziel dieser Planung. Als Art der baulichen Nutzung wird ein Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Die Grundflächenzahl wird entsprechend den Nutzungsanforderungen mit 0,6 festgesetzt.

Ansonsten werden die Festsetzungen aus der rechtskräftigen 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 übernommen. Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf zwingend 2 Vollgeschosse festgesetzt. Die Gebäudehöhe (Firsthöhe) ab Oberkante Erdgeschossfußboden wird für Hauptgebäude auf max. 11,5 m, für einseitig geneigte Pultdächer max. 9,0 m festgesetzt. Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (Sockelhöhe) darf nicht mehr als 50 cm über der endgültig ausgebauten Straße, gemessen in der Mitte der Straße und in der Mitte der Straßenfront des Gebäudes, betragen.

Diese Höhenfestsetzungen gewährleisten eine adäquate und flächensparende Ausnutzung der Baugrundstücke und stellen zugleich sicher, dass die benachbarten Wohngrundstücke durch die Festsetzungen keine Beeinträchtigungen ihrer Wohnqualität erfahren.

Die Anzahl der Wohnungen wird auf maximal 6 Wohneinheiten festgesetzt. Damit wird die vorhandene Nachfrage nach Mietwohnungen im Stadtteil Esterfeld berücksichtigt.

Die Baugrenzen dürfen ausnahmsweise mit vorspringenden Bauteilen (Erker), Windfang usw.) um bis zu 1,0 m, höchstens jedoch um 1 % der Grundstücksfläche überschritten werden. Es wird eine offene Bauweise festgesetzt. Durch diese Festsetzungen wird eine dem Charakter der Umgebung entsprechende Bebauung ermöglicht. Die großzügige Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen ermöglicht den zukünftigen Bauherren die erforderliche Gestaltungsfreiheit bei der Nutzung der Baugrundstücke.

In dem Mischgebiet sind Garagen und Carports außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig. Die erforderlichen Stellplätze können in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche an der Straße „Am Stadtfors“ über eine zentrale Zufahrt pro Grundstück angeordnet werden. Mit dieser Festsetzung wird gewährleistet, dass die für ein Wohn- und Geschäftshaus erforderlichen Stellplätze nicht im ruhebedürftigen rückwärtigen Gartenbereich, sondern an der dem Verkehrslärm zugewandten vorderen Gebäudeseite errichtet werden.

Versorgungsleitungen jeder Art sind unterirdisch zu verlegen. Das auf den Privatgrundstücken anfallende als unbelastet geltende und nicht als Brauchwasser genutzte Dachflächenwasser ist richtliniengemäß zu versickern. Die befestigten Au-

ßenflächen 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.

Für die Hauptgebäude im Mischgebiet wird keine Dachform festgesetzt. Bei Errichtung von Sattel-, Walm-, Zelt-, Krüppelwalm- und zweiseitig geneigten Pultdächern sind diese mit einer Dachneigung von 18°-36° herzustellen. Bei Errichtung von einseitig geneigten Pultdächern sind diese mit einer Dachneigung von max. 15° herzustellen. Bei zweiseitig geneigten Pultdächern müssen die Dachflächen gegeneinander geneigt und in der Höhe versetzt sein. Dabei darf der sichtbare Wandanteil zwischen Oberkante Dachhaut des unteren Daches und der Unterkante Dachhaut des Oberen Daches mindestens 1,0 m und maximal 1,5 m betragen. Dies gilt nicht für eingeschossige Anbauten mit nicht mehr als 20% der Grundfläche des Hauptgebäudes. Mit diesen Festsetzungen wird den Bauherren eine große Spannweite an Gestaltungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der städtebaulichen Struktur in der Umgebung eröffnet.

Soweit Grundstückseinfriedungen gegen öffentliche Verkehrsflächen vorgesehen sind, sind ausschließlich geschnittene Laubholzhecken oder Holzzäune zulässig. Die Höhe der Einfriedung darf 1,10 m nicht überschreiten. Diese Höhenbeschränkung gilt auch für Aufwallungen einschließlich eventueller Zaunanlagen und Bepflanzung. Einfriedungen gegen alle öffentlichen Grünflächen und Verkehrsgrünflächen müssen als Laubholzhecken ausgebildet werden. Bei Eckgrundstücken gilt diese Festsetzung nur für die Seite des Haupteingangsbereiches für den Bereich zwischen vorderer Grundstücksgrenze und der vorderen Baugrenze. Die seitlich gelegene Grundstücksfläche zur Verkehrsfläche darf bis in Höhe der vorderen Baugrenze die zulässige Höhe von 1,10 m nur mit geschnittenen Laubholzhecken überschreiten. Ausnahmsweise sind transparente Metallzäune unter der Bedingung zulässig, dass sie begrünt werden. Die Höhenbegrenzungen sind einzuhalten. Mit dieser gestalterischen Festsetzung wird dem Wunsch der Grundstückseigentümer nach einer Einfriedung ihrer Grundstücke Rechnung getragen und zugleich eine Eingrünung des Gebietes befördert.

Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die die Straße „Am Stadtforst“.

Die beschriebenen Änderungen passen sich in das städtebauliche Gesamtkonzept ein. Weitergehende Festsetzungen werden durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht getroffen. Über die Änderungen hinaus gelten die bisherigen Aussagen aus der Begründung des Ursprungsbebauungsplanes und der Begründung zur 6. Änderung des Bebauungsplanes fort.

4. Schall- und Immissionsschutz, Klimaschutz

Belange des Schall- und Immissionsschutzes werden durch die vorliegende Bebauungsplanänderung nicht berührt.

Der Verkehrslärm der nördlich gelegenen Straße „Am Stadtforst“ ist bei der Planung berücksichtigt worden. Die Verkehrsbelastung auf diesen Straßen, die während der Aufstellung des Verkehrsentwicklungsplanes ermittelt wurde, ist auch in der Prognosebelastung für das Jahr 2025 nicht so hoch, als dass eine schalltechnische Untersuchung erforderlich wird. Ausgeprägte Auswirkungen auf das Plangebiet sowie wesentliche verkehrliche Mehrbelastungen durch die geplanten Nutzungen sind nicht zu erwarten.

Nördlich des Plangebietes befindet sich die Tennisanlage des SV Union Meppen auf der nördlichen Seite der Straße „Am Stadtforst“. Aufgrund der Entfernung zum Plangebiet, der Abschirmung durch dichte Begrünung und das Vereinsgebäude und der Tatsache, dass die Tennisplatzanlage bereits Rücksicht auf vorhandene Wohnbebauung nehmen muss, die näher als das Plangebiet an der Tennisplatzanlage liegt, ist von einer weitergehenden Immissionsbetrachtung Abstand genommen worden.

Das Plangebiet befindet sich in der Nähe des Schießplatzes der WTD 91. Von dem dortigen Erprobungsbetrieb gehen nachteilige Immissionen, insbesondere Schießlärm, auf das Plangebiet aus. Es handelt sich um eine bestandsgebundene Situation mit ortsüblicher Vorbelastung. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegen die Betreiber dieses Platzes (WTD 91 Meppen) keinerlei Abwehr- und Entschädigungsansprüche geltend gemacht werden. Es wird empfohlen, den Immissionen durch geeignete Gebäudeanordnung sowie durch bauliche Schallschutzmaßnahmen zu begegnen.

Sonstige Einschränkungen für das Plangebiet aufgrund anderweitiger Immissionen sind nicht bekannt. Die Umgebung ist durch Wohnbebauung und eine Gemeinbedarfseinrichtung (Schule) geprägt. Größere Gewerbe- und Industriebetriebe sind in der Umgebung des Plangebietes nicht vorhanden.

Auswirkungen des geplanten Mischgebiets auf das südlich gelegenen Allgemeine Wohngebiet sind ebenfalls nicht zu erwarten.

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 um eine bisher als Sportanlage genutzte Fläche, die zum Teil von zweckgebunden Gebäuden bestanden war. 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
- Durchgrünung von Siedlungen durch CO²-absorbierende Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern, Hecken oder Ähnliches
- Gebäude- und energieeinsparungsbezogene Maßnahmen durch eine lagemäßig effektive Ausrichtung der Gebäude und die Nutzung erneuerbarer Energien.

Der vorliegende Bebauungsplan berücksichtigt diese Handlungsziele wie folgt:

- Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch Ausweisung von Mischbaugrundstücken in integrierter Lage
- Sicherung der vorhandenen Infrastruktur durch bedarfsbezogene Baugrundstücke
- Festsetzungen von öffentlichen Grünflächen und „grünen“ Einfriedungen
- Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf den Grundstücken
- 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 nachfolgenden Bebauungsplanebene sind lediglich die in § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) genannten Festsetzungsmöglichkeiten gegeben, weiter gehende Festsetzungen sind nicht möglich.

5. Natur und Landschaft

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß

§ 13a BauGB. Daher wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Absatz 1 abgesehen. § 4c BauGB (Monitoring) ist nicht anzuwenden. Eingriffe gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als bereits erfolgt bzw. zulässig; eine Kompensation ist nicht erforderlich. Es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten gemeinschaftlicher Bedeutung oder von europäischen Vogelschutzgebieten. Artenschutzrechtliche Belange sind aufgrund der im Rahmen der Vorarbeiten für die Erschließung und die Baureifmachung der Grundstücke bereits erfolgten Entnahme des Grünbestandes und der Lage des Plangebietes inmitten von Bebauung nicht betroffen.

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

Das Plangebiet ist durch die Straße „Am Stadtforst“ erschlossen. In den Verkehrsflächen bzw. den Seitenräumen sind die Kanäle und Leitungen der Ver- und Entsorgungsunternehmen untergebracht.

Das Plangebiet ist an die zentrale Wasserversorgung, die durch die Stadtwerke Meppen erfolgt, anzuschließen.

Die Stromversorgung erfolgt durch die Westnetz. Alle Arbeiten in der Nähe der Versorgungseinrichtungen sind mit besonderer Sorgfalt auszuführen, 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 sind von Hand auszuführen. Rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen (Ausbau der Straßen, Verlegung der Rein- und Abwasserleitungen usw.) in diesem Baugebiet bittet die Westnetz um eine entsprechende Mitteilung, damit die Westnetz das Versorgungsnetz planen und entsprechend disponieren kann. Falls bei Erschließung dieses Baugebietes auch eine Erweiterung der Straßenbeleuchtung gewünscht wird, bittet die Westnetz darum, rechtzeitig darüber informiert zu werden, damit die Arbeiten für die allgemeine öffentliche Versorgung und für die Straßenbeleuchtung in einem Arbeitsgang durchgeführt werden kann. Im Bereich der erdverlegten Versorgungseinrichtungen sind nur flachwurzelnnde Gehölze zulässig. Eine Nichtbeachtung kann zu Schäden an den Versorgungseinrichtungen der Westnetz mit erheblichen Sicherheitsrisiken führen. In diesem Zusammenhang verweist die Westnetz auf das Merkblatt DVGW GW 125 " Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle". Änderungen und Erweiterungen unserer Versorgungseinrichtungen behält sich die Westnetz unter Hinweis auf die §§ 13,30,31 und 32 BauGB ausdrücklich vor.

Die Gasversorgung erfolgt durch die EWE Netz AG. Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anla-

gen 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 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 EWE Netz 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 zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt. Die EWE NETZ bittet darum, sie auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und frühzeitig zu beteiligen. Die Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens/Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Die EWE NETZ GmbH freut sich der Stadt Meppen eine stets aktuelle Anlagenauskunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können - damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten Planwerkes kommt.

Die Versorgung mit Telekommunikationseinrichtungen erfolgt bei Bedarf durch den zuständigen Telekommunikationsträger. Die Telekom wird die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet prüfen. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Telekom bittet darum, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.

Die Vodafone Kabel Deutschland trifft eine Ausbauentscheidung nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend der Anfrage zu einem Neubaugebiet. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Vodafone Kabel Deutschland. Die Vodafone Kabel Deutschland weist darauf hin, dass die Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung der Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigt die Vodafone Kabel Deutschland mindestens drei Monate vor Baubeginn den Auftrag an TDRC-N.Bremen@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können. Die Vodafone Kabel Deutschland weist die Stadt Meppen ebenfalls darauf hin, dass die Vodafone Kabel Deutschland ggf. (z.B. bei

städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung der Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.

Die Verkehrsflächen und die Seitenräume stehen für die Verlegung der Kabel und Leitungen zur Verfügung. Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Rahmen der Erschließung des Plangebietes unterirdisch zu verlegen.

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. Eventuell erforderliche Verlegungen der Versorgungseinrichtungen sind rechtzeitig mit dem Versorgungsunternehmen abzusprechen.

Im Vorfeld der Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 ist ein Entwässerungskonzept erarbeitet worden. Die Bodenverhältnisse und der Grundwasserabstand lassen zu, das auf den Privatgrundstücken anfallende als unbelastet geltende und nicht als Brauchwasser genutzte Dachflächenwasser richtliniengemäß zu versickern. Die befestigten Außenflächen der Baugrundstücke sind so zu gestalten, dass eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf der Fläche selbst oder im unbefestigten Seitenbereich auf dem jeweiligen Grundstück gewährleistet ist. Zur Gewährleistung des ausreichenden Versickerungsvolumens bei Oberflächenwasserspitzen werden grundstücksbezogen zusätzliche Rückhalteanlagen empfohlen (z.B. Zisterne).

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, Rüstungsaltslasten

Die Fläche des Plangebietes liegt inmitten des Meppener Stadtteils Esterfeld und wurde bisher als Sportanlage genutzt. Im Vorfeld der geplanten Umnutzung zu einem Wohngebiet ist im Rahmen der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 eine Bodenuntersuchung erarbeitet worden.

Die Bodenuntersuchung auf der zur Umnutzung anstehenden Bewertungsfläche der Sportanlage des SV Union Meppen 1947 wurde im Wesentlichen durch eine Zeitzeugenaussage begründet, die einen flächenhaften Einbau von Hüttenschlacken auf der Bewertungsfläche (Schlackenplatz etc.) nahelegte. Das Plangebiet der vorliegenden 7. Änderung des Bebauungsplanes ist lt. der Bodenuntersu-

chung nicht betroffen, so dass eine uneingeschränkte Nutzbarkeit des Plangebietes vorliegt.

Rüstungsaltslasten sind weder im Bereich des Plangebietes noch in unmittelbarer Nähe bekannt. Beim Kampfmittelräumdienst des LGLN wurde eine Luftbildauswertung durchgeführt. Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden vollständig ausgewertet. Als Ergebnis bleibt festzustellen, dass die Fläche aufgrund von Wald nicht auswertbar ist. Die Betrachtung der Umgebung lässt keine Kampfmittelbelastung vermuten. Es wurde keine Sondierung durchgeführt. Die Fläche wurde nicht geräumt. Ein Kampfmittelverdacht hat sich nicht bestätigt. Die vorliegenden Luftbilder können nur auf Schäden durch Abwurfkampfmittel überprüft werden. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen .etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der RD Hameln-Hannover des LGLN zu benachrichtigen.

8. Hinweise

Die Begründung des Ursprungsbebauungsplanes und der bisher erfolgten rechtskräftigen Änderungen 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.

9. Beteiligungsverfahren

Das Beteiligungsverfahren durch öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 28.07.2020 bis zum 28.08.2020 stattgefunden. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte im Parallelverfahren. Es sind Hinweise und Anregungen verschiedener Behörden und Träger öffentlicher Belange eingegangen, die wie folgt abgewogen wurden und in den Bebauungsplan bzw. die Begründung einfließen:

Die PLEDOC GmbH bezieht sich auf die o.g. Maßnahme und teilt hierzu mit, dass von der PLEDOC verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme nicht betroffen werden:

- Open Grid Europe GmbH, Essen
- Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen
- Ferngas Netzgesellschaft mbH (ehern. Ferngas Nordbayern GmbH (FGN)), Nürnberg
- Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen
- Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen
- Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund
- Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen
- GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen
- Viatel GmbH, Frankfurt

Maßgeblich für die Auskunft der PLEDOC ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort ggf. dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht. Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit der PLEDOC.

Abwägung: Die Aussagen der PLEDIC GmbH werden zur Kenntnis genommen.

Die Westnetz bezieht sich auf Ihr Schreiben vom 20.07.2020 und teilt mit, dass Sie den o. g. Bebauungsplanentwurf in Bezug auf ihre Versorgungseinrichtungen durchgesehen hat. Gegen die Verwirklichung bestehen seitens der Westnetz keine Bedenken. Die ungefähren Trassen der im betroffenen Bereich des Plangebietes verlaufenden Versorgungseinrichtungen sollen den Auszügen aus dem Planwerk entnommen werden. Vorsorglich macht die Westnetz darauf aufmerksam, dass alle Arbeiten in der Nähe ihrer Versorgungseinrichtungen 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 sind von Hand auszuführen. Änderungen und Erweiterungen der Versorgungseinrichtungen behält die Westnetz sich unter Hinweis auf die §§ 13,30,31 und 32 BauGB ausdrücklich vor. Die Westnetz bittet die Stadt Meppen und die späteren Grundstückseigentümer, bei den vorgesehenen Maßnahmen auf die vorhandenen und geplanten Versorgungseinrichtungen der Westnetz Rücksicht zu nehmen. Leitungstrassen sind grundsätzlich von Baumpflanzungen freizuhalten und nicht zu überbauen. Im Bereich unserer erdverlegten Versorgungseinrichtungen sind nur flachwurzelnde Gehölze zulässig. In diesem Zusammenhang verweist die Westnetz auf das Merkblatt DVGW GW 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“. Eine Nichtbeachtung kann zu Schäden an den Versorgungseinrichtungen der Westnetz mit erheblichen Sicherheitsrisiken führen.

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

Die Vodafone Kabel Deutschland teilt mit, dass sich im Planbereich Telekommunikationsanlagen der Vodafone Kabel Deutschland befinden, deren Lage auf beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Die Vodafone Kabel Deutschland weist darauf hin, dass die Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung der Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigt die Vodafone Kabel Deutschland mindestens drei Monate vor Baubeginn den Auftrag an TDRC-N.Bremen@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können. Die Vodafone Kabel Deutschland weist die Stadt Meppen ebenfalls darauf hin, dass die Vodafone Kabel Deutschland ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung der Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.

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

10. Städtebauliche Werte

Allgemeine Werte:

Gesamtgröße des Plangebietes:	ca. 2.310 m ²	(100 %)
davon:		
Nettobauland „Mischgebiet“	ca. 2.310 m ²	(100 %)

11. Verfahrensvermerke

Aufgestellt:
Stadt Meppen
- Fachbereich Planung -
Meppen, den 25.09.2020

.....gez. Giese.....
(Diplomgeograf)

Der Rat der Stadt Meppen hat am 24.09.2020 die vorstehende Begründung zur 7.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB beschlossen.

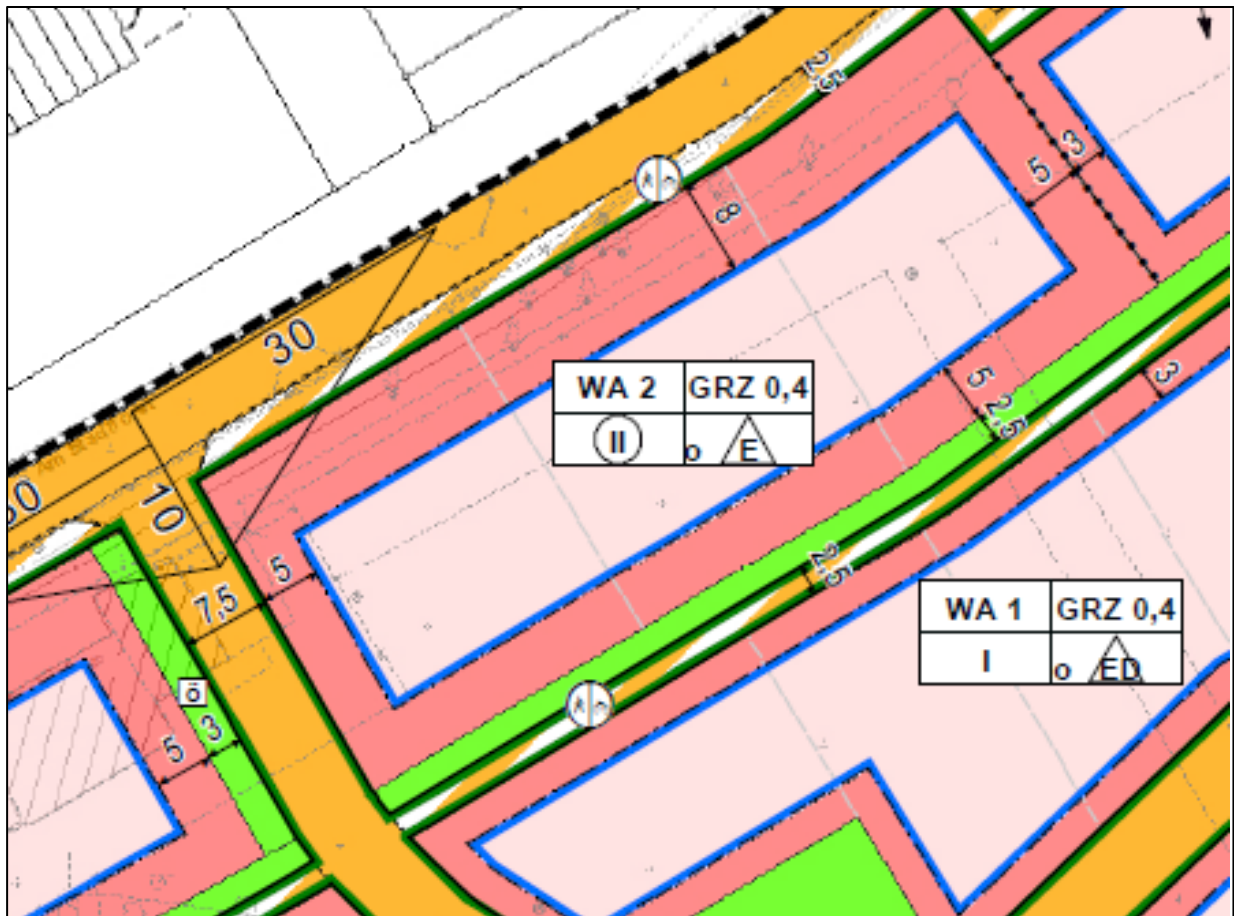
Meppen, den 25.09.2020

Stadt Meppen

L.S.

gez. Helmut Knurbein
Bürgermeister

Anlage: Auszug aus der rechtskräftigen 6. Änderung des Bebauungsplan Nr. 19



(ohne Maßstab)