

Stadt Meppen

Landkreis Emsland



B E G R Ü N D U N G

**zur 27. Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 57**

der Stadt Meppen,

Baugebiet: „Wohngebiet Nödike“

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Inhaltsverzeichnis

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

Anlagen:

1. Auszug aus der bisher gültigen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57

1. Plangebiet

Das Plangebiet der 27. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57 umfasst eine rd. 2.740 m² große Fläche im Wohngebiet Nödike südlich der Nödiker Straße und östlich der Johannes-Gutenberg-Straße.

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



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

2. Allgemeines, Ziele und Zwecke der Planung

Die rechtskräftige 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57 (siehe Anlage) setzt für den Geltungsbereich der vorliegenden 27. Änderung des Bebauungsplanes eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule fest. Da für die Johannes-

Gutenberg-Schule ausreichend Fläche zur Verfügung steht und Erweiterungen nicht geplant sind, ist die Gemeinbedarfsfläche in der vorliegenden Abgrenzung nicht mehr erforderlich. Entsprechend der Eigenart der in der näheren Umgebung vorhandenen Bebauung, der zentralen Lage und des bestehenden Bedarfes soll als Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet festgesetzt werden. Aufgrund diverser Anfragen besteht in dem Stadtteil eine Nachfrage nach Baugrundstücken mit einer Nutzung, die in der Baunutzung unter einem Mischgebiet zu subsumieren sind, auf die mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung reagiert werden soll.

Um kurzfristige Bauwünsche realisieren zu können, ist im vorliegenden Fall geprüft worden, ob die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a Abs. 1 BauGB vorliegen:

Die maximal zulässige Grundfläche beträgt in der vorliegenden Änderung 1.464 m² (Nettobauland 2.440 m² x GRZ , 0,6). Damit liegt die Grundfläche unter der zulässigen Grenze von 20.000 m². 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 Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen und 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 Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule 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 das Ziel der vorliegenden Bebauungsplanänderung die Aufhebung der Gemeinbedarfsfläche zugunsten der Festsetzung eines Mischgebietes.

Die rechtskräftige 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57 setzt für den Geltungsbereich der vorliegenden 26. Änderung des Bebauungsplanes eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule und öffentliche Verkehrsflächen fest. Aufgrund der demografischen Entwicklung mit dem prognostizierten Rückgang der Kinder- und damit auch der Schülerzahlen ist die Gemeinbedarfsfläche als Erweiterung für die Johannes-Gutenberg-Schule nicht mehr erforderlich. Daher wird beabsichtigt, einen Teil der nicht mehr benötigten Flächen entsprechend der Umgebungsnutzung als Mischgebiet festzusetzen. Das Maß der baulichen Nutzung wird ebenfalls an die Festsetzungen der in der Umgebung rechtskräftigen Bebauungspläne angepasst. Die Grundflächenzahl wird mit 0,6, die Geschossflächenzahl mit 1,2 sowie die Anzahl der Vollgeschosse mit maximal 3 festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe wird auf 15,5 m festgesetzt. Damit ist das Grundstück unter Berücksichtigung des Grundsatzes

des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden optimal zu bebauen, ohne dass negative Auswirkungen auf die Nachbarbebauung zu erwarten sind.

Der Ausschluss von Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten erfolgt ebenfalls vor dem Hintergrund der Anpassung an die zulässige Nutzung in der unmittelbaren Umgebung. Der Störungsgrad, der eine Zulässigkeit der ausgeschlossenen Nutzungsarten mit sich bringen würde, hätte eine Unverträglichkeit mit den teilweise sensiblen Nutzungen in der Nachbarschaft zur Folge und würde zu Konflikten führen. Daher werden Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten in dem Plangebiet ausgeschlossen.

Ferner werden in dem Mischgebiet nach § 6 BauNVO gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und innenstadtrelevanten Warensortimenten ausgeschlossen. Innenstadtrelevante Warensortimente sind Warengruppen, die sich durch einen geringen Flächenanspruch, eine Nachfrage im Zusammenhang mit anderen typischen Innenstadtnutzungen und einen problemlosen Transport auszeichnen. Auch nahversorgungsrelevante Sortimente sind dieser Kategorie zuzuordnen. Als nahversorgungs- und innenstadtrelevante Warensortimente gelten Einzelhandelsbetriebe folgender Warenbereiche:

- Lebensmittel, Reformwaren
- Getränke, Tabakwaren
- Brot, Backwaren
- Fleisch-, Wurstwaren
- Drogerie-/ Reinigungsartikel
- Kosmetikartikel
- Pharmazeutische Artikel
- Sanitätswaren
- Blumen-/ Zimmerpflanzen
- Bücher, Zeitschriften, Papier-, Schreibwaren
- Spielwaren
- Bastelbedarf
- Bekleidung, Wäsche / Miederwaren
- Schuhe
- Lederwaren
- Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel
- Elektrokleingeräte, Elektrozubehör
- Leuchten / Lampen
- Radio, TV, Video („braune Ware“/ Unterhaltungselektronik)
- Ton-/ Bildträger
- Computer
- Telefone / Telefonzubehör
- Fotoartikel
- Glas, Porzellan, Keramik (GPK)
- Geschenkartikel
- Haushaltswaren
- Kunst / Kunstgewerbe
- Heimtextilien, Bettwaren

- Raumausstattungsartikel
- Kurzwaren / Handarbeitsartikel, Wolle / Stoffe
- Optikartikel
- Hörgeräte
- Uhren, Schmuck
- Fahrräder
- Musikalien

Der Ausschluss erfolgt auf der Grundlage der Empfehlungen aus dem städtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus dem Jahr 2010. In dem Gutachten wird zum Schutz des innerstädtischen Versorgungszentrums und der Nahversorgungszentren empfohlen, den Ausschluss der betreffenden Warensortimente außerhalb der Versorgungszentren in Bebauungsplänen festzusetzen. Abweichend davon sind angegliederte Verkaufsräume von Handwerksbetrieben oder produzierenden Gewerbebetrieben der eigenen Branchen mit nicht mehr als 100 qm Verkaufsfläche sowie Einzelhandelsbetriebe, die nahversorgungs- und innenstadtrelevante Warensortimente nur als Randsortimente führen, zulässig. Randsortimente sind Warengruppen, die einem bestimmten Hauptsortiment sachlich zugeordnet sind und deren Verkaufsfläche nicht mehr als 10 % der gesamten Verkaufsfläche beansprucht.

Zusätzliche Verkehrsflächen sieht die Änderungsplanung nicht vor. Die verkehrliche Erschließung kann über die an das Baugrundstück angrenzenden Nödiker Straße und Gutenbergstraße erfolgen.

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

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

4. Schall- und Immissionsschutz

Zur Ermittlung der Vorbelastungen des Plangebietes durch Verkehrslärm der angrenzenden Nödiker Straße wurde der Schalltechnische Bericht Nr. LL 4889.1/01 des Ingenieurbüros Zech über die Verkehrslärmuntersuchung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 98 nördlich der Nödiker Straße verwendet. Die Ergebnisse dieses Berichtes können für die vorliegende Bebauungsplanänderung aufgrund der Lage des Plangebietes südlich der Nödiker Straße direkt gegenüber dem Untersuchungsraum herangezogen werden. Die Ermittlung der erforderlichen Lärmpegelbereiche mit den zugehörigen schalltechnischen Anforderungen erfolgte gemäß DIN 4109 (4) als maßgebliche Außenlärmpegel unter Berücksichtigung der Verkehrslärmeinwirkungen nach Kapitel 4 der DIN 4109 (4). Für die vorliegende Bebauungsplanänderung ergibt sich in der analogen Anwendung der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung

die Übernahme der Lärmpegelbereiche III und IV. Für die textlichen Festsetzungen werden die folgenden Empfehlungen aus dem schalltechnischen Bericht übernommen:

Schallschutz von Wohn- und Aufenthaltsräumen:

In den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen III und IV sind für Neubauten bzw. genehmigungspflichtige bauliche Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämmmaße (erf. $R'_{w.res}$) durch die Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereich III:

Aufenthaltsräume von Wohnungen:	erf. $R'_{w.res} = 35$ dB
Büroräume u. ä:	erf. $R'_{w.res} = 30$ dB

Lärmpegelbereich IV:

Aufenthaltsräume von Wohnungen:	erf. $R'_{w.res} = 40$ dB
Büroräume u. ä:	erf. $R'_{w.res} = 35$ dB

Schutz von typischen Aufenthaltsbereichen im Freien (Außenwohnbereiche):

In den Bereichen des Plangebietes sind beim Neubau bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen Außenwohnbereiche wie Terrassen etc. nur mit zusätzlichen schallabschirmenden Hindernissen wie vorgelagerte Gebäude oder die Anordnung von Lärmschutzwänden, Windschutz bzw. Garten- oder Gerätehäuser im Nahbereich der Terrasse zulässig. Wenn sich die jeweilige Terrasse nicht im Schallschatten eines Gebäudes befindet, müssen die vorgenannten Maßnahmen eine Minderung des Beurteilungspegels um das jeweilige Maß der Überschreitung bewirken.

Schallschutz von Schlafräumen:

In dem gekennzeichneten Bereich, in dem nachts ein Beurteilungspegel von $L_p > 50$ dB (A) zu erwarten ist, sind im Zusammenhang mit Fenstern und Schlafräumen bzw. zum Schlafen geeigneten Räumen schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassade nicht verschlechtern. Alternativ hierzu ist die Lüftung von Schlafräumen über die der relevanten Straßen (B 70 und Nödiker Straße) vollständig abgewandten Fassadenseiten der Gebäude zu ermöglichen bzw. Schlafräume an diese Gebäudeseiten zu orientieren. Die Lüftungseinrichtungen können entfallen, wenn vorgelagerte schallabschirmende Gebäude entstanden sind, die eine Verminderung des Beurteilungspegels auf weniger als $L_p = 50$ dB (A) nachts bewirken.

Bei Aufnahme der o. g. Formulierungen in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes bestehen somit aus schalltechnischer Sicht hinsichtlich der Verkehrslärmimmissionen - ausgehend von der Nödiker Straße - keine Anhaltspunkte dafür, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unzulässige Schallimmissionen im Sinne der zugrunde zu legenden Regelwerke zu erwarten wären.

Die Empfehlungen des Gutachtens sind als zeichnerische und textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan integriert. Der vorliegende schalltechnische Bericht und die zitierte DIN 4109 können im Fachbereich Stadtplanung eingesehen werden.

5. Eingriff in Natur und Landschaft

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten für den Fall, dass die zulässige Grundfläche unterhalb von 20.000 m² liegt, Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung bzw. Änderung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als bereits abgegolten, so dass in diesem Fall nicht zu prüfen ist, ob ein weitergehender Eingriff gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan vorliegt. Wie bereits unter Ziffer 2 ausgeführt, beträgt die maximal zulässige Grundfläche in der vorliegenden Änderung 1.464 m² (Nettobauland 2.440 m² x GRZ 0,6). Damit liegt die Grundfläche unter der zulässigen Grenze von 20.000 m².

Zudem wird durch die Änderung des Bebauungsplanes kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet, da bereits durch die rechtskräftige 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57 mit der Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ eine nahezu vollständige Versiegelung der Plangebietsfläche baurechtlich möglich ist.

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

Durch die vorliegende 27. Änderung des Bebauungsplanes werden Belange der Ver- und Entsorgung nicht berührt. Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist sichergestellt. Vorhandene Ver- und Versorgungsleitungen sind zu berücksichtigen und im Bestand zu erhalten. Bei Arbeiten im Bereich der vorhandenen Versorgungsleitungen muss ein Abstand eingehalten werden, der eine Schädigung ausschließt.

Im Plangebiet befindet sich eine Gasleitung der EWE Netz GmbH, die im Bestand erhalten werden muss. Für Leitungs- und Umlegungsarbeiten übernimmt die EWE als Leitungsbetreiber gemäß den bestehenden Rahmenverträgen die Kosten. Dabei sind diese Maßnahmen aufgrund der Betriebssicherung der EWE-Anlagen direkt von der EWE anzuweisen und festzulegen. Grundlage dafür sind entsprechende Baustellenbesprechungen, die mit der Abteilung Netzbau Haselünne abzustimmen sind. Bei Arbeiten im Bereich der Versorgungsleitungen muss ein Abstand eingehalten werden, der eine Schädigung ausschließt. In Leitungsnähe sind Erdarbeiten unbedingt von Hand nach Rücksprache mit der Bezirksmeisterei Haselünne durchzuführen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes einerseits und die ggf. notwendige Sicherung oder Änderung vorhandener Telekommunikationslinien im Planbereich andererseits hat sich der Erschließungsträger vor Baubeginn mit der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH zwecks rechtzeitiger Einleitung der erforderlichen Maßnahmen in Verbindung gesetzt.

Es befinden sich keine Telekommunikationsanlagen der Kabel Deutschland im Plangebiet, Neuverlegungen und eigene Maßnahmen zur Änderung bzw. Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind nicht vorgesehen.

Das gebietliche unbelastete Oberflächenwasser aller versiegelten Flächen im Bereich der privaten Grundstücksflächen soll dezentral zur Versickerung gebracht werden. Zur Gewährleistung des ausreichenden Versickerungsvolumens bei Oberflächenwasserspitzen werden grundstücksbezogen zusätzliche Rückhalteinrichtungen empfohlen (z. B. Zisterne, Wasserbecken).

7. Altlasten, Rüstungsaltlasten

Die Fläche des Plangebietes liegt inmitten des Wohngebietes Nödike und ist bisher noch nicht bebaut. Altlasten und Rüstungsaltlasten sind weder im Bereich des Plangebietes noch in unmittelbarer Nähe bekannt.

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. Städtebauliche Werte

Allgemeine Werte:

Gesamtgröße des Plangebietes:	ca. 2.740 m ²	(100 %)
davon:		
öffentliche Verkehrsflächen	ca. 300 m ²	(11 %)
Fläche für Gemeinbedarf (Schule)	ca. 510 m ²	(19 %)
Nettobauland (MI)	ca. 1.930 m ²	(70 %)

10. Verfahrensvermerke

Aufgestellt:
Stadt Meppen
- Fachbereich Planung -
Meppen, den 29.06.2012

gez. Giese
(Diplomgeograf)

Der Rat der Stadt Meppen hat am 28.06.2012 die vorstehende Begründung zur 27. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57 im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB beschlossen.

Meppen, den 29.06.2012
Stadt Meppen

(L.S.) gez. Bohling
Bürgermeister

Anlage:

Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 57 - 1. Änderung

