Begründung zum

Bebauungsplan Nr. 57 „Industriegebiet Nödike - Stellplätze an der Industriestraße“, 29. Änderung

Stadt Meppen

- Abschrift -

Inhaltsverzeichnis

1. PLANAUFSTELLUNG 3

2. PLANUNTERLAGE 3

3. ÄNDERUNGSBEREICH 3

4. STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN 4

4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung 4
4.2 Vorbereitende Bauleitplanung 6
4.3 Verbindliche Bauleitplanung 6
4.3.1 Bebauungsplan Nr. 57 „Nödike“, Teil II Industriegebiet 6
4.3.2 Bebauungsplan Nr. 57 „Industriegebiet Nödike - Stellplätze an der Industriestraße-„, 24. Änderung 6

5. STÄDTEBAULICHE SITUATION 7

6. PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE 8

7. VERFAHRENSSTAND 8

8. INHALT DER ÄNDERUNG 13

8.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „öffentliche Parkfläche“ 13
8.2 Erhalt von Einzelbäumen 14
8.3 Einfriedungen 14
8.4 Fläche für die Regelung des Wasserabflusses (Sickermulde) 14
8.5 Flächenübersicht 14

9. PLANUNGSRELEVANTE BELANGE 14

9.1 Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege 14
9.2 Verkehr 19
9.3 Ver- und Entsorgung 19
9.4 Kampfmittel 20

10. RECHTSFOLGEN 20

11. HINWEISE 20

Anhang: Lageplan Interims - Parkplätze Industriestraße (Kirchner Engineering Consultants GmbH, Stadthagen, Stand: 26.01.2017)

Auszug Flächenpool Holthausen

1. PLANAUFSTELLUNG

Auf Grund der §§ 1 Abs. 3 und 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Meppen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 57 „Industriegebiet Nödike - Stellplätze an der Industriestraße“, 29. Änderung, beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 10.01.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

2. PLANUNTERLAGE

Die Planzeichnung ist unter Verwendung eines ALK-Auszuges im Maßstab 1:1.000 erstellt worden.

3. ÄNDERUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich der vorliegenden 29. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57 „Industriegebiet Nödike - Stellplätze an der Industriestraße“ umfasst einen östlich der Industriestraße und westlich der B 70 gelegenen Bereich, dessen nördliche Grenze sich etwa 30 m südlich der Parkplatzzufahrt der Firmen Möbel Albers und Marktkauf befindet. In der ersten Entwurfsfassung lag die Grenze des Änderungsbereiches im Süden ungefähr auf Höhe der Flurstücksgrenze der Grundstücke Industriestraße 6 und 7. Die Größe des Änderungsbereichs in der ersten Entwurfsfassung betrug 0,56 ha.

Aufgrund der von Seiten der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr im Rahmen des Beteiligungsverfahrens geäußerten Bedenken hinsichtlich der Überplanung eines Teils des Straßenflurstückes der Bundesstraße als Sickermulde bzw. Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern wurde das Stellplatzkonzept überarbeitet. Daraus resultiert eine Überarbeitung der Entwurfsfassung der Planzeichnung dahingehend, dass auf die Überplanung des Flurstückes der Bundesstraße verzichtet wird und der Pflanzstreifen entfällt. Die Sickermulde wurde in Richtung Westen verschoben und der Änderungsbereich in Richtung Süden, etwa auf Höhe der Junkersstraße, vergrößert, um die erforderliche Stellplatzzahl realisieren zu können. Das Plangebiet umfasst in der zweiten Entwurfsfassung ebenfalls eine Fläche von ca. 0,56 ha.

Die räumliche Lage des Plangebietes ist der nachfolgenden Übersicht zu entnehmen, die genaue Abgrenzung der Planzeichnung.

Abb. 1: Räumliche Lage des Plangebietes (Quelle LGLN, AZ. U4-325/2016)

4. STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN

4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung sind im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) formuliert und werden im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Emsland (RROP) konkretisiert. Im RROP können darüber hinaus weitere Ziele festgelegt werden. Gemäß § 4 Abs. 1 ROG sind zudem die Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Das Regionale Raumordnungsprogramm 2010 (RROP) des Landkreises Emsland enthält nachfolgend erläuterte raumordnerische Grundsätze und Ziele[1], die für die vorliegende Planung relevant sind.

---

1 Der § 3 des Raumordnungsgesetzes (ROG) enthält folgende Begriffsdefinitionen:

„Ziele der Raumordnung: verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbaren, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen (§ 7 Abs. 2 [ROG]) textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes."

„Grundsätze der Raumordnung: Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen; Grundsätze der Raumordnung können durch Gesetz oder als Festlegung in einem Raumordnungsplan (§ 7 Abs. 1 und 2 [ROG]) aufgestellt werden."

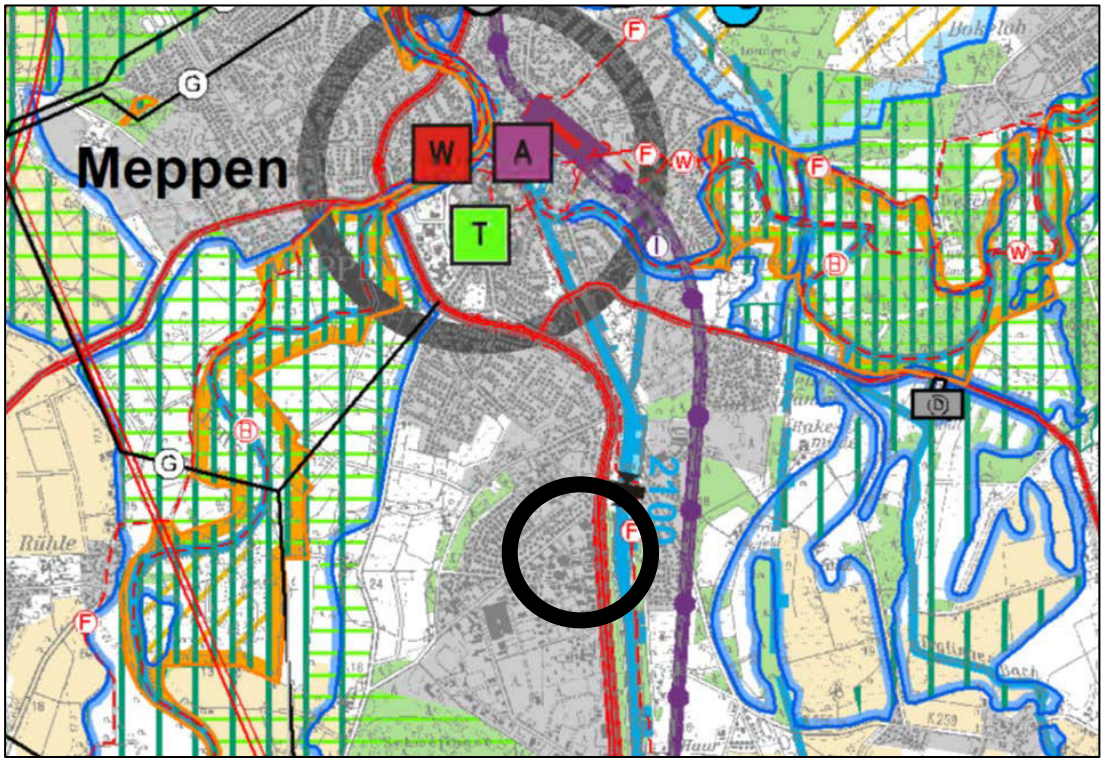


Abb. 2: Ausschnitt aus dem zeichnerischen Teil des RROP Landkreis Emsland (Plangebiet eingekreist)

In der gesamträumlichen Siedlungsstruktur wird dem zentralen Siedlungsgebiet der Stadt Meppen die Funktion eines ***Mittelzentrums*** (RROP 2.2 03) zugewiesen. Zudem ist die Stadt als *Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten* (RROP 2.1 05), *Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten* (RROP 2.1 05) und *Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Tourismus* (RROP 2.1 05) ausgewiesen.

Damit besitzt die Stadt auch einen besonderen Versorgungsauftrag, der über den für das eigene Stadtgebiet hinausgeht. In Mittelzentren sind „*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).

Das Plangebiet selbst ist als *Vorhandene Bebauung / Bauleitplanerisch gesicherter Bereich* (RROP 2.2 01) gekennzeichnet. Die östlich angrenzende Bundesstraße 70 weist entsprechend ihrer Klassifizierung eine Darstellung als *Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße* (RROP 4.4 01) auf.

Entsprechend der städtebaulichen Konzeption, die der vorliegenden Bebauungsplanänderung zu Grund liegt, ist am östlichen Rand der geplanten Stellplatzflächen eine blickdichte mind. 0,8 m hohe Einfriedung vorgesehen, so dass Beeinträchtigungen des Verkehrs auf der B 70 durch Blendung, verursacht durch Scheinwerfer der an- und abfahrenden Autos, vermieden werden können. Zudem sind Zufahrten zur Bundesstraße ausgeschlossen. Das *Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße* wird durch die vorliegende Bebauungsplanänderung somit nicht negativ berührt.

Zusammenfassend ist daher festzustellen, dass die vorliegende Bauleitplanung den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entspricht.

4.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Im geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Meppen ist der Bereich der Industriestraße als *innerörtliche Hauptverkehrsstraße* und der östlich angrenzende Bereich ist als *öffentliche Grünfläche* dargestellt, vgl. nachfolgende Abbildung.

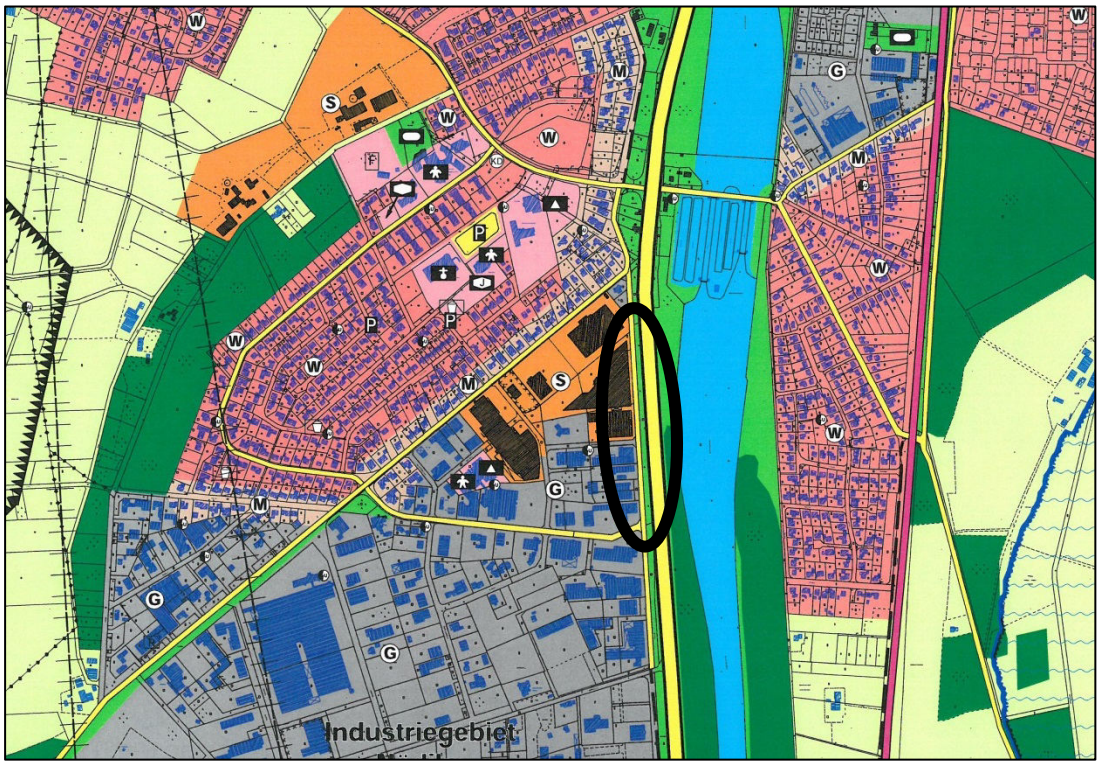


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Stadt Meppen (Bereich des Plangebietes eingekreist)

Westlich schließen sich *Sonderbauflächen* sowie *gewerbliche Bauflächen* an, während im Osten eine *Verkehrsfläche* mit der Zweckbestimmung *„Bundesstraße“* angrenzt.

Aufgrund des Maßstabes des Flächennutzungsplanes sowie seiner nicht „parzellenscharfen“ Darstellungen ist die vorliegende Bebauungsplanänderung, die die Festsetzung einer *Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkfläche“* sowie einer Sickermulde enthält, als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen. Dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB wird somit entsprochen.

4.3 Verbindliche Bauleitplanung

4.3.1 Bebauungsplan Nr. 57 „Nödike“, Teil II Industriegebiet

Der Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes wird durch den **Bebauungsplan Nr. 57 „Nödike“, Teil II Industriegebiet**, welcher am 27.11.1968 Rechtskraft erlangte, beregelt. Neben den Verkehrsflächen setzt er großflächige *Gewerbegebiete (GE)* fest.

In den nachfolgenden Jahren wurden zahlreiche Änderungen des Bebauungsplanes durchgeführt. Maßgeblich für den aktuellen Planungsstand ist die 24. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57, deren wesentliche Inhalte nachfolgend erläutert werden.

4.3.2 Bebauungsplan Nr. 57 „Industriegebiet Nödike - Stellplätze an der Industriestraße-„, 24. Änderung

Der Geltungsbereich der 24. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57 (Rechtskraft 15.01.2008) umfasst einen Bereich entlang der Industriestraße zwischen der Parkplatzein-

fahrt zum Möbelhaus Albers im Norden sowie der Einmündung der Straße Baumschulenweg im Süden.

Planungsanlass für die damalige Bebauungsplanänderung war der gestiegene Bedarf an Stellplätzen innerhalb des Gewerbegebietes Nödike. Daher wurden westlich der Industriestraße an Stelle der bisherigen *öffentlichen Grünfläche* mit der Zweckbestimmung *Schutzbepflanzung* weitere *Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung* (Parkplatz) sowie *Flächen zum Anpflanzen sowie für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* zur Abschirmung der Stellplatzflächen gegenüber der östlich angrenzenden Bundesstraße festgesetzt.

Die Bebauungsplanänderung beinhaltet zudem folgende textliche Festsetzungen und jeweils eine Pflanzliste für Bäume sowie für Sträucher.

„1. Die Flächen zum Anpflanzen sowie für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen an der B 70 sind mit standortgerechten, einheimischen Bäumen und Sträuchern entsprechend der Pflanzliste dicht zu bepflanzen. Innerhalb der Flächen sind parallel zur Bundesstraße B 70 bepflanzte Erdwälle mit einer minimalen Höhe von 0,8 m über Geländeoberkante als Sichtschutz zur B 70 aufzuschütten.

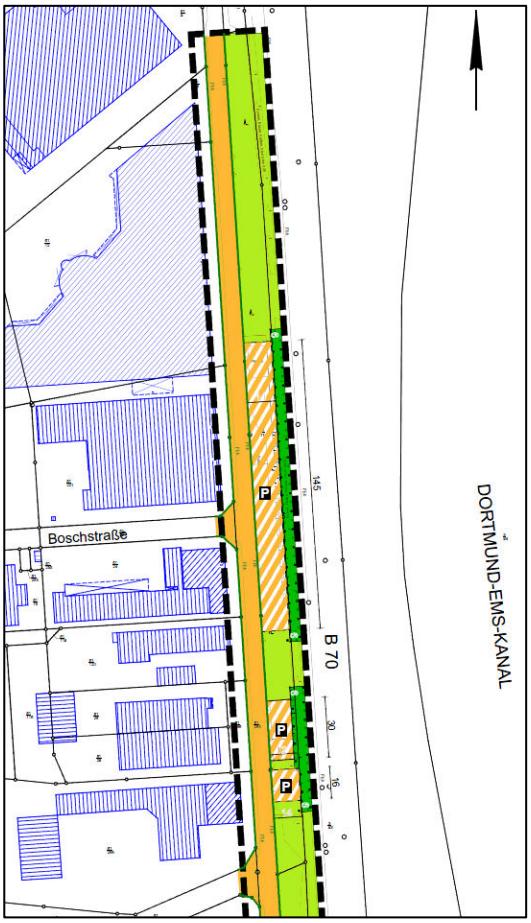


Abb. 4: Ausschnitt aus der Planzeichnung zur 24. Änderung des B-Plan Nr. 57

2. Eine direkte Anbindung der Parkplätze an die Industriestraße ist, mit Ausnahme des Lkw -Parkplatzes, unzulässig. Je Parkplatz ist eine zentrale Zu - und Abfahrt zulässig.

Ausnahmsweise ist bei größeren Parkplätzen über 750 m² Fläche eine weitere Zu - und Abfahrt zulässig.“

5. STÄDTEBAULICHE SITUATION

Die städtebauliche Situation wird maßgeblich durch das westlich des Änderungsbereiches gelegene Gewerbegebiet sowie die linear von Norden in Richtung Süden verlaufende Industriestraße geprägt.

Zwischen der Industriestraße sowie der östlich parallel verlaufenden Bundesstraße befindet sich eine Grünfläche, die abschnittsweise von Stellplatzflächen unterbrochen wird. Der überwiegende Teil der Grünfläche wird von einem intensiv gepflegten Zierrasen eingenommen, der auf der östlichen Seite durch einen Gehölzbestand begrenzt wird.

Die innerhalb des Geltungsbereiches der vorliegenden Bebauungsplanänderung festgesetzte Parkplatzfläche wurde bisher in der ursprünglich vorgesehenen Form nicht realisiert, so dass dieser Bereich gegenwärtig überwiegend Teil der angrenzenden Grünflächen ist.

6. PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE

Im Rahmen der 21. Änderung des Bebauungsplanes 57 wurden u. a. die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines großflächigen Verbrauchermarktes im nordöstlichen Bereich des Gewerbegebietes Nödike geschaffen. Die konkrete Umsetzung der Baumaßnahmen beinhaltet den Abriss einer Tankstelle, eines weiteren Gebäudes (Fachmarkt) sowie den Rückbau von Stellplatzflächen westlich des derzeitigen Gebäudes des Verbrauchermarktes, um an dieser Stelle den Neubau zu errichten. Erst wenn der Neubau fertiggestellt ist, soll das alte Gebäude des Verbrauchermarktes abgerissen und stattdessen Kundenparkplätze angelegt werden. Während der Bauphase stehen somit nicht ausreichend Stellplätze zur Verfügung.

Es ist daher vorgesehen, eine im Rahmen der 24. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57 festgesetzte und bisher noch nicht realisierte öffentliche Parkplatzfläche in Richtung Norden und Süden zu erweitern und erstmalig baulich umzusetzen. Die bereits vorhandenen kleineren Parkplatzflächen werden durch die neu gestalteten Flächen ersetzt. Die Durchführung der Baumaßnahmen erfolgt durch den Vorhabenträger des Verbrauchermarktes. Nach der Fertigstellung der Kundenparkplätze für den Verbrauchermarkt, stehen die öffentlichen Parkplätze im Plangebiet der Allgemeinheit zur Verfügung und können z. B. von Pendlern genutzt werden.

Zur Beseitigung des auf den befestigten Flächen anfallenden Niederschlagswassers ist die Anlage einer linearen Sickermulde im direkten Anschluss an die Stellplätze vorgesehen. Zudem soll ein Teil der vorhandenen Einzelbäume erhalten bleiben.

Die textlichen Festsetzungen aus der 24. Änderung des Bebauungsplanes 57 werden weitestgehend übernommen und nur in Bezug auf den Erhalt von Einzelbäumen sowie die Art der Einfriedungen an die aktuelle Planungssituation angepasst. Die Vergrößerung der bereits festgesetzten öffentlichen Parkplatzfläche fügt sich in die städtebauliche Konzeption des Bebauungsplanes ein.

Die Grundzüge der Planung werden daher nicht berührt und das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB kann angewendet werden.

7. VERFAHRENSSTAND

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Meppen hat den Aufstellungsbeschluss gefasst und der Entwurfsfassung des Bebauungsplanes Nr. 57 „Industriegebiet Nödike - Stellplätze an der Industriestraße“, 29. Änderung, sowie der Begründung zugestimmt.

Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde anhand der Entwurfsfassung des Bebauungsplanes Nr. 57 „Industriegebiet Nödike - Stellplätze an der Industriestraße“, 24. Änderung sowie der Begründung in der Zeit vom 18.01.2017 bis zum 20.02.2017 durchgeführt.

Es wurden keine Stellungnahmen mit Anregungen oder Hinweise abgegeben.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde anhand der Entwurfsfassung des Bebauungsplanes Nr. 57 „Industriegebiet Nödike - Stellplätze an der Industriestraße“ in der Zeit vom 18.01.2017 bis zum 20.02.2017 durchgeführt.

Folgende Anregungen und Hinweise wurden vorgebracht und entsprechend der Abwägung in die geänderte Entwurfsfassung eingearbeitet.

PLEDPC GmbH

Im Plangebiet sind keine von der PLEDOC GmbH verwalteten Versorgungsanlagen vorhanden. Maßgeblich für die Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich mit Bitte um Überprüfung der Darstellung auf Vollständig- und Richtigkeit und umgehende Kontaktaufnahme mit der PLEDOC bei Unstimmigkeiten.

Diese Auskunft bezieht sich ausschließlich auf die Versorgungseinrichtungen der hier aufgelisteten Versorgungsunternehmen. Auskünfte zu Anlagen sonstiger Netzbetreiber sind bei den jeweiligen Versorgungsunternehmen bzw. Konzerngesellschaften oder Regionalcentern gesondert einzuholen. Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.

Abwägung:

Eine Abwägung ist nicht erforderlich. Im Rahmen der erneuten Beteiligung aufgrund der Plangebietserweiterung nach Süden wird die PLEDOC GmbH erneut beteiligt.

Kabel Deutschland

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen von Kabel Deutschland, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Die Kabel Deutschland weist darauf hin, dass deren Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

Sollte eine Umverlegung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigt Kabel Deutschland mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an PL NE3 Leer@kabeldeutschland.de, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Die Kabel Deutschland weist ebenfalls darauf hin, dass 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 Planung der Maßnahme und den vorgesehenen Tiefbauarbeiten zu beachten. Eventuell erforderliche Umverlegungen der Telekommunikationsanlagen sind im Vorfeld der Planung der Maßnahmen mit der Kabel Deutschland zu vereinbaren. Die Kabel Deutschland wird rechtzeitig im Rahmen der Vorbereitung der Erschließungsarbeiten beteiligt.

Telekom

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.

Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. (Internet: https://trassenauskunft-kabel.telekom.de oder mailto: Planauskunft.Nord@telekom.de). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Abwägung:

Die Hinweise werden in die Begründung zum Bebauungsplan übernommen und sind bei der Planung der Maßnahme und den vorgesehenen Tiefbauarbeiten zu beachten. Eventuell erforderliche Umverlegungen der Telekommunikationsanlagen sind im Vorfeld der Planung der Maßnahmen mit der Deutschen Telekom GmbH zu vereinbaren. Die Deutsche Telekom TGmbH wird rechtzeitig im Rahmen der Vorbereitung der Erschließungsarbeiten beteiligt.

LGLN, Kampfmittelbeseitigungsdienst

Die hier vorhandenen alliierten Luftbilder wurden ausgewertet. Die Aufnahmen zeigen keine Bombardierung innerhalb des Planungsbereiches. Gegen die vorgesehene Nutzung bestehen in Bezug auf Abwurfkampfmittel (Bomben) keine Bedenken. Für einen Teilbereich ist keine Aussage möglich, da er damals bewaldet war.

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, die Begründung entsprechend ergänzt.

Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr

In straßenbau- und verkehrlicher Hinsicht bestehen gegen die Bebauungsplanänderung grundsätzlich keine Bedenken unter folgenden Auflagen und Hinweisen:

Entlang der Bundesstraße 70 gelten die 20 m Bauverbotszone und die 40 m Baubeschränkungszone, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesstraße (§ 9 FStrG):

Gemäß § 9 Abs. 1 FStrG dürfen entlang von Bundesstraßen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m nicht errichtet werden. Das gilt auch für Werbeanlagen sowie Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne von § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne von§ 14 (1) BauNVO.

Gemäß § 9 Abs. 2 FStrG bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der Straßenbaubehörde, wenn:

bauliche Anlagen längs der Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bzw. außerhalb der Ortsdurchfahrten bis zu 40 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen,

bauliche Anlagen auf Grundstücken, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bzw. außerhalb der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an Bundes-, Landes- und Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

Abwägung:

Der Anregung wird gefolgt. Die Vorschriften des FStrG werden eingehalten. In der Bebauungsplanänderung werden keine Hochbauten in der Bauverbotszone und der Baubeschränkungszone festgesetzt. Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr wird im Rahmen der nachfolgenden Genehmigungsverfahren beteiligt.

Entlang der Bundesstraße 70 ist ein entsprechendes Zu- und Abfahrverbot durch Planzeichen (Bereich ohne Ein- und Ausfahrt) im Bebauungsplan festzusetzen.

Abwägung:

Die Anregung ist bereits berücksichtigt. In Richtung der B 70 ist eine mindestens 0,80 m hohe blickdichte Einfriedung festgesetzt.

Die geplante Sickermulde sowie die Verwallung befinden sich auf Straßengrund der Bundesstraße 70. Diese Planung wird von der Straßenbauverwaltung nicht zugestimmt. Das Straßenbauamt bittet darum die Planung so anzupassen, dass die Fläche des Bundes ausgeschlossen wird.

Abwägung:

Der Anregung wird entsprochen. Die Sickermulde und die Einfriedung werden auf dem westlich angrenzenden städtischen Grundstück festgesetzt. Der Bebauungsplan wird entsprechend geändert, die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr wird erneut beteiligt.

Nach den Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme (RPS Ausgabe 2009) müssen Hindernisse an Straßen des überörtlichen Verkehrs bei V zu I. = 100 km/h einen Abstand von mind. 7,50 m vom Fahrbahnrand der Straßen aufweisen. Das Straßenbauamt bittet um Beachtung entlang der Bundesstraße 70.

Abwägung:

Der Anregung wird entsprochen. Der Mindestabstand zwischen dem Fahrbahnrand der B 70 und dem Plangebiet beträgt ca. 9,70 m.

EWE Netz

Im Plangebiet betreibt die EWE Netz GmbH Versorgungsleitungen.

Vorausgesetzt, die vorhandenen Versorgungsleitungen und Anlagen sowie die Hinweise der EWE Netz GmbH werden berücksichtigt, bestehen seitens der EWE Netz GmbH keine Bedenken gegen das Vorhaben.

Es wird gebeten, die EWE Netz GmbH auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und frühzeitig zu beteiligen. Sollten Anpassungen der Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigungen, Neuherstellung der Anlagen an einem anderen Ort (Versetzung) oder andere Betriebsarbeiten erforderlich werden, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE Netz GmbH zu erstatten, es sein denn der Vorhabenträger und die EWE Netz GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.

Abwägung:

Die Hinweise werden in die Begründung zum Bebauungsplan übernommen und sind bei der Planung der Maßnahme und den vorgesehenen Tiefbauarbeiten zu beachten. Eventuell erforderliche Umverlegungen der Telekommunikationsanlagen sind im Vorfeld der Planung der Maßnahmen mit der EWE Netz zu vereinbaren. Die EWE Netz wird rechtzeitig im Rahmen der Vorbereitung der Erschließungsarbeiten beteiligt.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Meppen hat der geänderten Entwurfsfassung des Bebauungsplanes Nr. 57 „Industriegebiet Nödike - Stellplätze an der Industriestraße“, 29. Änderung, sowie der Begründung zugestimmt.

Beteiligung der Öffentlichkeit

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit wurde anhand der geänderten Entwurfsfassung des Bebauungsplanes Nr. 57 „Industriegebiet Nödike - Stellplätze an der Industriestraße“, 24. Änderung sowie der Begründung in der Zeit vom 21.03.2017 bis zum 05.04.2017 durchgeführt.

Es wurden keine Stellungnahmen mit Anregungen oder Hinweise abgegeben.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. gem. § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB wurde anhand der geänderten Entwurfsfas-

sung des Bebauungsplanes Nr. 57 „Industriegebiet Nödike - Stellplätze an der Industriestraße“ in der Zeit vom 14.03.2017 bis zum 05.04.2017 durchgeführt.

Folgende Anregungen und Hinweise wurden vorgebracht und entsprechend der Abwägung in die Satzungsfassung eingearbeitet.

Kabel Deutschland

Vodafone Kabel Deutschland teilte mit, dass gegen die geplante Maßnahme keine Bedenken bestehen.

Abwägung:

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung war nicht erforderlich.

Es wurde zudem darauf hingewiesen, dass sich im Planbereich Telekommunikationsanlagen des Unternehmens befinden und bei konkreten Bauvorhaben im Plangebiet eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über vorhandene Leitungen des Unternehmens abgegeben wird.

Abwägung:

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung war nicht erforderlich.

Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr

Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr teilte mit, dass in straßenbau- und verkehrlicher Hinsicht gegen die Bebauungsplanänderung grundsätzlich keine Bedenken bestehen unter folgenden Auflagen und Hinweisen:

- *Entlang der Bundesstraße 70 gilt die 20 m Bauverbotszone und die 40 m Baubeschränkungszone nach § 9 FStrG, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesstraße.*
  Diese sind in den Bebauungsplanentwurf einzutragen und textlich zu kennzeichnen mit:
  „20 m - Bauverbotszone gem. 9 Abs. 1 FStrG“
  und
  „40 m - Baubeschränkungszone gem. 9 Abs. 2 FStrG“

Abwägung:

Der Anregung wurde gefolgt und die Planzeichnung nachrichtlich ergänzt.

- *Zu der Bauverbotszone (§ 9 Abs. 1 FStrG) ist folgender Hinweis nachrichtlich in den Bebauungsplanentwurf aufzunehmen:*
  „Gemäß § 9 Abs. 1 FStrG dürfen längs der Bundesstraße 70 Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesstraße, nicht errichtet werden. Dies gilt entsprechend für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs sowie für Werbeanlagen“.

Abwägung:

Der Anregung wurde gefolgt und die Planzeichnung sowie die Begründung nachrichtlich ergänzt.

- ***Zu der Baubeschränkungszone (§ 9 Abs. 2 FStrG) ist folgender Hinweis nachrichtlich in den Bebauungsplanentwurf aufzunehmen:***
  „Im Abstand von 20 m - 40 m vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesstraße dürfen Werbeanlagen im Blickfeld zur Bundesstraße nicht ohne Zustimmung der Straßenbauverwaltung errichtet werden“.

Abwägung:

Der Anregung wurde gefolgt und die Planzeichnung sowie die Begründung nachrichtlich ergänzt.

*Entlang der Bundesstraße 70 ist ein **entsprechendes** Zu- und Abfahrverbot durch Planzeichen (Bereich ohne Ein- und Ausfahrt) im Bebauungsplan festzusetzen. Die Festsetzung einer blickdichten Einfriedung reicht dafür nicht aus.*

Abwägung:

Die Bundesstraße 70 befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches der vorliegenden 29. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57. Ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt kann daher nicht festgesetzt werden. In Richtung der B 70 ist jedoch festgesetzt, dass eine mindestens 0,80 m hohe blickdichte Einfriedung herzustellen ist, so dass eine Ein- und Ausfahrt zur B 70 ausgeschlossen ist. Der Bebauungsplan regelt zudem die Zufahrt der Parkfläche über die Industriestraße verbindlich, so dass im Umkehrschluss keine Ein- und Ausfahrten in Richtung Bundesstraße zulässig sind. Weitere Festsetzungen sind daher nicht erforderlich.

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Änderungen waren nicht erforderlich.

Von der Bundesstraße 70 gehen erhebliche Emissionen aus. Von dem Plangebiet können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

Abwägung:

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung wurden keine Festsetzungen getroffen, die Realisierung schutzbedürftige Nutzungen ermöglichen.

Ansprüche gegen den Straßenbaulastträger der B 70 im Hinblick auf die Bestimmungen des Bundesimmissionsschutzgesetztes, soweit Emissionen von der B 70 ausgehen, sind daher aufgrund der getroffenen Festsetzungen nicht zu erwarten.

Der Hinweis wurde in die Begründung aufgenommen.

8. INHALT DER ÄNDERUNG

8.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „öffentliche Parkfläche“

Wie bereits erläutert, wird die bereits im Rahmen der 24. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57 festgesetzte *Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „öffentliche Parkfläche“* in die vorliegende Bebauungsplanänderung übernommen und erweitert, so dass die bisher festgesetzte Grünfläche zu Gunsten weiterer Parkplatzflächen entfällt.

Die textliche Festsetzung zur Regelung der Zu- und Abfahrten wurde ebenfalls aus der 24. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57 übernommen. Diese beinhaltet, dass eine direkte Anbindung der Parkplätze an die Industriestraße nicht zulässig ist, sondern vielmehr die Anlage von jeweils einer zentralen Zu- und Abfahrt erforderlich ist, so dass Beeinträchtigungen des Verkehrs auf der Industriestraße vermieden werden können. Bei größeren Parkplätzen von über 750 m² kann ausnahmsweise jeweils eine weitere Zu- und Abfahrt zugelassen werden, sofern dies für die innere Organisation der Parkplatzfläche erforderlich ist.

Aufgrund des aktuellen Bedarfs für zusätzliche Stellplatzflächen während der Bauphase des Verbrauchermarktes nordwestlich der Industriestraße, ist eine schnelle bauliche Umsetzung vorgesehen. Sobald zukünftig die neuen Kundenparkplätzte des Verbrauchermarktes fertiggestellt sind, stehen die öffentlichen Parkflächen der Allgemeinheit zur Verfügung, so dass dort Angestellte und Kunden angrenzender Gewerbebetriebe sowie Pendler ihr Fahrzeug abstellen können.

8.2 Erhalt von Einzelbäumen

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Parkflächen stocken insgesamt 24 Laub- und 3 Nadelbäume. Bedingt durch die geringe Breite des Flurstückes, der dadurch nur begrenzt zur Verfügung stehenden Fläche sowie einer optimierten Stellplatzanordnung, die eine zentrale Fahrgasse beinhaltet, kann nur ein Teil der Bäume erhalten werden. Es ist daher erforderlich, insgesamt 17 Laub- und 3 Nadelbäume zu Gunsten von Parkflächen zu entfernen. Lediglich am Rand der Parkfläche können insgesamt 7 Laubbäume erhalten werden. Diese werden entsprechend in der Planzeichnung festgesetzt und sind bei Abgängen mit Gehölzen gleicher Art auf dem gleichen Grundstück zu ersetzen.

8.3 Einfriedungen

Als Grundstückseinfriedungen sind entlang der Industriestraße ausschließlich Laubgehölzhecken mit einer maximalen Höhe von 0,8 m zulässig. Dadurch können die Parkflächen einerseits räumlich von der Fahrbahn der Industriestraße abgegrenzt werden, andererseits sind diese jedoch aufgrund der Höhenbegrenzung auch weiterhin gut einsehbar.

Entlang der östlichen Grenze des Änderungsbereiches ist zudem eine blickdichte, mindestens 0,8 m hohe Einfriedung vorzusehen, um eine Beeinträchtigung des Verkehrs auf der Bundesstraße durch Blendwirkungen, verursacht durch Scheinwerferlicht, zu vermeiden. Zudem wird dadurch ein Betreten des Grünstreifens entlang der Bundesstraße durch Fußgänger verhindert.

8.4 Fläche für die Regelung des Wasserabflusses (Sickermulde)

Im Zusammenhang mit der Bauleitplanung für die Neuerrichtung eines Verbrauchermarktes nordwestlich des Plangebietes (21. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57) wurde eine fachgutachterliche Baugrunduntersuchung (Gutachten vom 08.09.2016) westlich der Industriestraße durchgeführt. Die Rammkernsondierungen sowie die anschließend durchgeführten Bodenuntersuchungen ergaben, dass eine Versickerung möglich ist. Für die vorliegende Bauleitplanung wird das genannte Gutachten aufgrund der räumlichen Nähe der untersuchten Flächen herangezogen.

Zur Beseitigung des im Bereich der befestigten Parkflächen anfallenden Niederschlagswassers ist die Anlage einer Sickermulde auf der östlich angrenzenden Fläche vorgesehen. Dementsprechend wird in der Planzeichnung eine *Fläche für die Regelung des Wasserabflusses* mit der Zweckbestimmung *„Sickermulde“* festgesetzt.

8.5 Flächenübersicht

Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung (öffentliche Parkfläche)	ca. 4.651 m²
Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (Sickermulde)	ca. 909 m²
Gesamtfläche	ca. 5.560 m²

9. PLANUNGSRELEVANTE BELANGE

9.1 Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege

Den Belangen von Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege ist im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes bereits Rechnung getragen worden. Darüber hinaus ist die Anwendung des § 13 BauGB im vorliegenden Planverfahren zulässig, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Somit kann zwar von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht nach § 2 Abs. 4a BauGB abgesehen werden, dennoch sind die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege im Rahmen der vorliegenden Änderung zu berücksichtigen.

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung werden die Abgrenzungen einer *Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „öffentliche Parkfläche“* sowie eine *Fläche für die Regelung des Wasserabflusses* verändert. Wesentliche Planungsziele sind die Vergrößerung der öffentlichen Parkfläche und die Regelung des Wasserabflusses für die befestigten Flächen.

Wertfaktoren der Biotoptypen vor dem Eingriff

Bezogen auf das **Schutzgut Pflanzen und Tiere** werden die, in der derzeitig rechtskräftigen 24. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57 geltenden Festsetzungen als Ist-Zustand herangezogen. Zur Bewertung der naturschutzfachlichen Belange werden in Niedersachsen, wie auch in anderen Bundesländern, in der Regel genormte Bewertungs- und Kompensationsmodelle angewandt. Hier erfolgt die Bewertung in Anlehnung an das Modell des Niedersächsischen Städtetages (2013). Als Grundlage für die Bewertung von Natur und Landschaft werden den einzelnen Biotoptypen des Plangebietes spezifische Wertfaktoren[2] zugeordnet. Diese Wertermittlung bezieht sich hierbei auf die Lebensraumfunktion, die Wiederherstellbarkeit sowie die Natürlichkeit der jeweiligen Biotoptypen. Da im vorliegenden Fall nicht die derzeitige Situation sondern der Planungszustand als Ist-Zustand zu beurteilen ist, werden die gemäß der Planung potentiell vorhandenen Biotoptypen prognostiziert.

Im Plangebiet sind, aufgrund der bestehenden Festsetzungen sowie der teilweise intensiven Nutzungen in der unmittelbar angrenzenden Umgebung (Gewerbegebiet sowie stark befahrene Verkehrsflächen) überwiegend Biotoptypen zu erwarten, welche als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere weithegend ohne Bedeutung, bzw. von sehr geringer Bedeutung sind. In den Bereichen der festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Parkplatz ist von dem Biotoptyp *versiegelte Fläche / unbegrünte Gebäude* (X, Wertfaktor 0) auszugehen. Den teilweise dazwischenliegenden öffentlichen Grünflächen entlang der Industriestraße, wird der Biotoptyp *artenarmer Scherrasen* (GRA, Wertfaktor 1) zugeordnet. An der östlichen Geltungsbereichsgrenze, parallel zur B 70, ist im Süden des Plangebiets eine *Fläche zum Anpflanzen sowie für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* festgesetzt. Diese sind mit standortgerechten, einheimischen Bäumen und Sträuchern entsprechend folgender Pflanzlisten dicht zu bepflanzen.

Pflanzliste 1 (Bäume)

Feldahorn (*Acer campestre*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Sandbirke (*Betula pendula*), Moorbirke (*Betula pubescens*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Rotdorn (*Crataegus laevigata*), Rotbuche (Fagus sylvatica) , Stieleiche (*Quercus robur*), Linde (*Tilia spec*.).

Pflanzliste 2 (Sträucher)

Schwarzerle (*Alnus glutinosa*), Weißer Hartriegel (*Cornus alba*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Kornelkirsche (*Cornus mas*), Roter Hartriegel (*Cornus sabguinea*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Hundsrose (*Rosa canina*), Büschelrose (*Rosa multiflora*), Brombeere (*Rubus fructiosus*), Salweide (*Salix caprea*), einh. Weidenarten (*Salix spec.*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Gem. Schneeball (*Viburnum opulus*).

Aufgrund der Festsetzungen wird dieser Bereich dem Biotoptyp *Strauch-Baumhecke* (HFM, Wertfaktor 3) zugeordnet.

Durch die Struktur des Plangebietes sowie der näheren Umgebung ist das Vorkommen **besonders geschützter Arten** zwar unwahrscheinlich, jedoch nicht völlig auszuschließen. Daher wurde das Vorkommen bestandsgefährdeter europäischer Vogel- und Fledermausarten genauer betrachtet.

Als potentiell vorkommende Brutvogelarten sind siedlungs- und störungstolerante Heckenbrüter zu nennen. Es handelt sich dabei ausschließlich um störungstolerante Arten, die in

[2] Es werden 6 Wertfaktoren unterschieden: 0 = weitgehend ohne Bedeutung, 1 = sehr geringe Bedeutung, 2= geringe Bedeutung, 3 = mittlere Bedeutung, 4 = hohe Bedeutung, 5 = sehr hohe Bedeutung

Siedlungsgebieten häufig vorkommen. Das Vorkommen gefährdeter Arten, die spezielle nur im Plangebiet vorhandene Strukturen zur Brut- oder zur Nahrungssuche benötigen, ist nicht gegeben. Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind durch umliegende Gebäude und Gehölzstrukturen aber potentiell vorhanden. Für das Anlegen von Nisthöhlen sind diese Gehölze, aufgrund ihres geringen Alters, allerdings als ungeeignet zu erachten.

Das **Schutzgut Boden** wird, gemäß Niedersächsischer Bodenkarte (1:50.000), innerhalb des Plangebietes dem weit verbreiteten und für die niedersächsischen Urstromtäler typischen Bodentyp *Podsol* zugeordnet. Aufgrund der grobkörnigen Substratstruktur besitzen Podsolböden nur geringe Wasserhaltevermögen, wodurch sie ebenso ein geringes Filterpotenzial gegenüber Schwermetallen, Organika oder Nitraten aufweisen. Hohe Versauerungsgrade bedeuten zudem eine niedrige natürliche Bodenfruchtbarkeit und einen geringen Nährstoffgehalt. Aufgrund der bestehenden Bodenversiegelungen durch Parkplatzflächen und den aus dem Verkehr eingetragenen Schadstoffen ist davon auszugehen, dass die natürlichen Bodeneigenschaften der vorhandenen Podsolböden eingeschränkt und damit vorbelastet sind. Daher wird ihnen eine sehr geringe Bedeutung zugemessen (Wertfaktor 1).

Podsolböden besitzen aufgrund ihrer Struktur gute Versickerungseigenschaften, wodurch sie sich positiv auf die Grundwasserneubildungsrate auswirken. Die fehlenden Puffer- und Filterfunktionen führen jedoch dazu, dass Schadstoffe in das Grund- bzw. Trinkwasser gelangen können. Durch Versiegelungen und Oberflächenabfluss von Niederschlagswasser werden die Versickerungseigenschaften der Böden weiter gemindert, wodurch in diesem Zusammenhang dem **Schutzgut Wasser** eine *sehr geringe Bedeutung* (Wertfaktor 1) zugeordnet werden kann.

Hinsichtlich des **Schutzgutes Klima / Luft** gehört das Plangebiet klimatisch zum Grenzbereich der klimaökologischen Regionen des küstennahen Raumes zum Geest- und Bördebereich. Kennzeichnend hierfür sind milde Winter und regenreiche Sommer mit einer Jahresdurchschnittstemperatur von ca. 9 Grad Celsius. Aufgrund der vorherrschenden teilweisen Versiegelungen des Bodens, besitzen diese Flächen des Plangebietes nur eine geringe Bedeutung für die Kaltluftentstehung. Die Qualität der Luft kann durch Abgasimmissionen des Verkehrs als vorbelastet bezeichnet werden, wodurch dem Plangebiet insgesamt eine *sehr geringe bis geringe Bedeutung* (Wertfaktor 1-2) hinsichtlich des Schutzgutes Klima / Luft zugemessen werden kann.

Durch die intensive Nutzung sowohl des Plangebietes, als auch der Umgebung und der daraus hervorgehenden fernwirksamen Überprägung des Landschaftsbildes durch nicht naturraum- und regionaltypische Verkehrsflächen, Gebäudeformen und Stellplätzen beidseitig des Plangebietes, kann nur von einer *sehr geringen Bedeutung* (Wertfaktor 1) für das **Schutzgut Landschaftsbild / Erholung** ausgegangen werden.

<u>Wertfaktoren der Biotoptypen nach dem Eingriff</u>

Das **Schutzgut Pflanzen und Tiere** ist durch die vorliegende 29. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57 insofern betroffen, als dass durch die Umsetzung der beabsichtigten Bauvorhaben Biotope in ihrer bisherigen Gestalt verändert, bzw. anteilig als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere verloren gehen werden.

Die im Rahmen der 24. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57 festgesetzte *Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „öffentliche Parkfläche“* wird in der vorliegenden 29. Bebauungsplanänderung in geschmälerter Form übernommen und in Richtung Norden und Süden erweitert bzw. geschlossen, so dass die bisher festgesetzte öffentliche Grünfläche eines Biotoptyps *artenarmer Scherrasen* (GRA) zu Gunsten weiterer Parkplatzflächen verkleinert wird. Durch Abschiebung der Vegetationsnarbe sowie die anschließend zulässige Verdichtung und Versiegelung des Bodens würde, innerhalb der Festsetzungsgrenzen der *Verkehrsfläche für besonderer Zweckbestimmung „öffentliche Parkfläche“*, zu einer vollständigen Beseitigung des Biotoptyps führen. Die betroffenen Flächenanteile des Biotoptyps *artenarmer Scherrasen* werden demnach, nach Umwandlung in den Biotoptyp einer *versiegelten Fläche*,

weitgehend ohne Bedeutung (Wertfaktor 0) sein. Durch die Festsetzung zum Erhalt von 7 Einzelbäumen (HE), entlang der geplanten Parkflächenränder, kann in den betroffenen Bereichen der entsprechende Wertfaktor 3 einer *mittleren Bedeutung* bewahrt werden.

Der Biotoptyp *versiegelte Flächen / unbegrünte Gebäude* (X) wird nach Umsetzung der Parkplatzerweiterung in seiner Gesamtfläche vergrößert werden. Aufgrund der weiterhin bestehenden geringen Lebensraumfunktion und Natürlichkeit des Biotoptyps, bleiben die *versiegelten Flächen* auch nach Umsetzung der Planung *weitgehend ohne Bedeutung* (Wertfaktor 0).

Durch die Realisierung einer zur Entwässerung der Parkplatzflächen festgesetzten Versickerungsmulde, wird die *Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „öffentliche Parkfläche“*, aus den Festsetzungen der 24. Änderung des Bebauungsplanes, in ihrer bisher vorgesehenen Breite verkleinert werden. Der anzulegenden Versickerungsmulde kann der Biotoptyp *Sonstige Grünanlage ohne Altbäume* (Wertfaktor 2) zugeordnet werden. Der Wertfaktor 2 kann somit, aufgrund des vom Wertfaktor her gleichwertigen „Ersatzes“ in den Bereichen zu beseitigender Anteile des Biotoptyps *Artenarmer Scherrasen* (Wertfaktor 2), erhalten werden.

Der an der östlichen Geltungsbereichsgrenze vorliegende Biotoptyp einer *Strauch-Baumhecke* (Wertfaktor 3) wird, durch diese Planung insofern betroffen, als das er auf einem schmalen Streifen des südlichen Plangebiets auf kurzer Strecke überplant werden wird und dadurch seine Funktion verliert.

Da die übrigen Anteile der Hecke auf dem Straßenflurstück außerhalb des Änderungsbereiches erhalten bleiben und somit ausreichend Ausweichpotenziale vorhanden sind, ändert sich die derzeitige Situation der potentiell vorkommenden Brutvögel nicht. Verbotstatbestände können daher für **besonders geschützte Arten** ausgeschlossen werden.

In den überbaubaren Bereichen gehen die bestehenden Bodenfunktionen des **Schutzgutes Boden** durch Bodenauf- und Abtrag sowie durch Verdichtung und Versiegelung vollständig verloren Dadurch werden diese künftig *weitgehend ohne Bedeutung* sein (Wertfaktor 0). Für alle von solchen versiegelnden Eingriffen frei bleibenden Bodenstandorte kann davon ausgegangen werden, dass deren bestehende Bedeutung (Wertfaktor 1) erhalten werden kann.

Flächenversiegelungen führen allgemein zu einer Erhöhung des Oberflächenabflusses und damit zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung. Durch die Entwässerung über eine geplante Versickerungsmulde kann für das **Schutzgut Wasser** eine effiziente Versickerung gewährleistet werden, wodurch die *geringe Bedeutung* (Wertfaktor 1) erhalten werden kann.

Neuversiegelungen führen zu einer verringerten Luftfeuchte, einer verstärkten Wärmeadsorbierung sowie einer damit einhergehenden Erhöhung der Umgebungstemperatur. Daher ist mit einer Veränderung der klimatischen Situation im Planungsgebiet sowie in der Umgebung zu rechnen. Da es sich im vorliegenden Fall jedoch um einen relativ kleinflächigen Bereich handelt, in dem eine zusätzliche Versiegelung ermöglicht wird, kann eine erhebliche Beeinträchtigung des **Schutzgutes Klima / Luft** nicht erkannt werden. Der Wertfaktor 1 kann daher erhalten werden.

Für das **Schutzgut Landschaftsbild / Erholung** führt die vorliegende Planung zu einer Beseitigung eines Teils der Vegetation im Planungsgebiet. Raumprägende bzw. raumgliedernde Vegetationsstrukturen sind nicht betroffen. Da es sich bei dem Plangebiet nicht um einen lärmarmen Erholungsraum handelt, werden auch diese Teilaspekte nicht negativ beeinträchtigt. Aufgrund der bereits dargestellten Lage in einem Gewerbegebiet, ist eine untergeordnete Rolle des Plangebietes für die Qualität der Erholungsnutzung festzustellen. Daher ändert sich die *sehr geringe Bedeutung* (Wertfaktor 1) des Plangebietes für das Schutzgut Landschaftsbild / Erholung nicht.

Vor dem Hintergrund der vorangegangenen Feststellung der Wertfaktoren der Schutzgüter von Natur und Landschaft, soll, betreffend die Auswirkungen der vorliegenden Planung auf

Natur und Landschaft, eine Bilanzierung zur Ermittlung des benötigten Kompensationsbedarfs folgen.

Eingriffsbilanzierung

Für die Bilanzierung wird auf die Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung des Niedersächsischen Städtetages (2013) zurückgegriffen.

Eingriffsflächenwert

Fläche	**Wertfaktor (WF)**	**Flächengröße**
Verkehrsfläche: Parkplätze (X)	0	2.630 m²
Grünfläche (GRA)	2	2.803 m²
Flächen zum Anpflanzen sowie für Pflanzbindung (HFM)	3	127 m²
Gesamtgröße des Plangebiets		5.560 m²

Daraus lässt sich folgender Eingriffsflächenwert ermitteln:

X	2.630 m² x WF 0 =	0 WE
GRA	2.803 m² x WF 2 =	5.606 WE
HFM	127 m² x WF 3 =	381 WE
Summe Eingriffsflächenwert		**5.987 WE**

Kompensationswert

Für die Ermittlung der Kompensation im Plangebiet sind die Flächen heranzuziehen, die durch die Planung verändert werden.

Hierdurch werden zunächst die Flächengrößen der geplanten Nutzungen ermittelt:

Verkehrsfläche (Parkplatz)	4.651 m²
Sickermulde	909 m²
Summe	5.560 m²

Berechnung der Kompensation im Plangebiet

4.621 m² (X) x WF 0	=	0 WE
909 m² (PZA) x WF 2	=	1.818 WE
Summe Kompensationswert	=	**1.818 WE**

Kompensationsdefizit

Das Kompensationsdefizit ist die Differenz zwischen dem Eingriffsflächenwert und dem Kompensationswert im Plangebiet.

Eingriffsflächenwert	5.987 WE
Kompensationswert	1.818 WE
Summe Kompensationsdefizit	**4.169 WE**

Daraus ergibt sich ein Kompensationsdefizit von **4.169 Werteinheiten**.

Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

Eine Kompensation des Defizits ist nur über eine ökologische Aufwertung anderer Flächen und Elemente der freien Landschaft zu gewährleisten. Es sollen entsprechend den Vorgaben des § 15 BNatSchG die durch den Eingriff zerstörten Funktionen und Werte des Naturhaushaltes an anderer Stelle in ähnlicher Art und Weise wiederhergestellt werden.

Das Kompensationsdefizit der vorliegenden Planung in Höhe von **4.169 Werteinheiten** wird über die im Folgenden vorgestellte Fläche zur Aufwertung von Natur und Landschaft nachgewiesen.

Kompensationsfläche aus dem Flächenpool Holthausen

Die Kompensationsfläche im Ortsteil Holthausen der Stadt Meppen weist eine Größe von ca. 7,6335 ha auf. Auf dieser in der Vergangenheit als Weideland genutzten Fläche sollen in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde die feuchteren Bereiche der freien Sukzession überlassen und die trockeneren Standorte als Sandmagerrasen entwickelt werden. Aufgrund der Lage innerhalb eines FFH-Gebietes wird in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde eine Aufwertung der Flächen von 2 auf 4 Wertpunkte angerechnet.

Aus dem Flächenpool stehen noch **2785 m²** zur Verfügung, die Inanspruch genommen werden können, so dass unter Berücksichtigung des Wertfaktors der Eingriff ausgeglichen werden kann.

9.2 Verkehr

Durch die Beschränkung der Anzahl der Zu- und Ausfahrten der öffentlichen Parkfläche in Richtung Industriestraße können Beeinträchtigungen des Verkehrsflusses vermieden werden. Die Definition der zulässigen verkehrlichen Erschließung in Richtung Industriestraße schließt zugleich planungsrechtlich eine Ein- und Ausfahrt in Richtung Bundesstraße aus. Zudem enthält der Bebauungsplan die Pflicht zur Einfriedung, die physisch eine direkte Zufahrt von der Parkplatzfläche in Richtung Bundesstraße verhindert.

Der Verkehr auf der östlich des Plangebietes gelegenen Bundesstraße könnte durch zudem Scheinwerferlicht der auf der Parkfläche fahrenden Autos geblendet werden. Um derartige Beeinträchtigungen des Verkehrs auszuschließen, ist die parallel zur Parkfläche vorgesehene mindestens 0,8 m hohe Einfriedung blickdicht auszuführen.

Entsprechend den Hinweisen der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr wurden die Bauverbotszone sowie die Baubeschränkungszone entlang der B 70 in der Planzeichnung nachrichtlich gekennzeichnet.

Bei zukünftigen Baumaßnahmen ist die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr am Genehmigungsverfahren zu beteiligen. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

9.3 Ver- und Entsorgung

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Ver- und Entsorgungsleitungen. Im Rahmen der konkreten Bauausführung ist im Detail zu prüfen, ob die vorhandenen Leitungstrassen beibehalten werden können oder eine Verlegung in Abstimmung mit den jeweiligen Ver- und Entsorgungsbetrieben erforderlich ist.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen von Kabel Deutschland. Die Kabel Deutschland wies im Beteiligungsverfahren zur Bebauungsplanänderung darauf hin, dass deren Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Eventuell erforderliche Umverlegungen der Telekommunikationsanlagen sind im Vorfeld der Planung der Maßnahmen mit der Kabel Deutschland zu vereinbaren. Die Kabel Deutschland ist rechtzeitig im Rahmen der Vorbereitung der Erschließungsarbeiten zu beteiligen.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Im Plangebiet betreibt die EWE Netz GmbH Versorgungsleitungen. Vorausgesetzt, die vorhandenen Versorgungsleitungen und Anlagen sowie die Hinweise der EWE Netz GmbH werden berücksichtigt, bestehen seitens der EWE Netz GmbH keine Bedenken gegen das Vorhaben.

Es wird gebeten, die EWE Netz GmbH auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und frühzeitig zu beteiligen. Sollten Anpassungen der Anlagen, wie z. B. Änderungen, Beseitigungen, Neuherstellung der Anlagen an einem anderen Ort (Versetzung) oder andere Betriebsarbeiten erforderlich werden, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE Netz GmbH zu erstatten.

Eventuell erforderliche Umverlegungen der Telekommunikationsanlagen sind im Vorfeld der Planung der Maßnahmen mit dem jeweiligen Leitungsträger zu vereinbaren. Die Leitungsträger werden rechtzeitig im Rahmen der Vorbereitung der Erschließungsarbeiten beteiligt.

9.4 Kampfmittel

Die hier vorhandenen alliierten Luftbilder wurden ausgewertet. Die Aufnahmen zeigen keine Bombardierung innerhalb des Planungsbereiches. Gegen die vorgesehene Nutzung bestehen in Bezug auf Abwurfkampfmittel (Bomben) keine Bedenken. Für den südlichen Teilbereich ist keine Aussage möglich, da er damals bewaldet war.

10. RECHTSFOLGEN

Entgegenstehende oder gleichlautende Festsetzungen im Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes treten mit der Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB außer Kraft.

11. HINWEISE

Denkmalschutz

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.

Bauverbotszone

Gemäß § 9 Abs. 1 FStrG dürfen längs der Bundesstraße 70 Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesstraße, nicht errichtet werden. Dies gilt entsprechend für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs sowie für Werbeanlagen.

Baubeschränkungszone

Im Abstand von 20 m - 40 m vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesstraße dürfen Werbeanlagen im Blickfeld zur Bundesstraße nicht ohne Zustimmung der Straßenbauverwaltung errichtet werden.

Die Begründung wurde gemäß § 9 Abs. 8 BauGB im Auftrage der Stadt Meppen ausgearbeitet:

Bremen, den 14.03.2017 / 21.04.2017

instara
Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH
Vahrer Straße 180 28309 Bremen

Meppen, den 09.06.2017

(L.S.) gez. Knurbein
.....
(Knurbein)
Bürgermeister

Verfahrenshinweis:

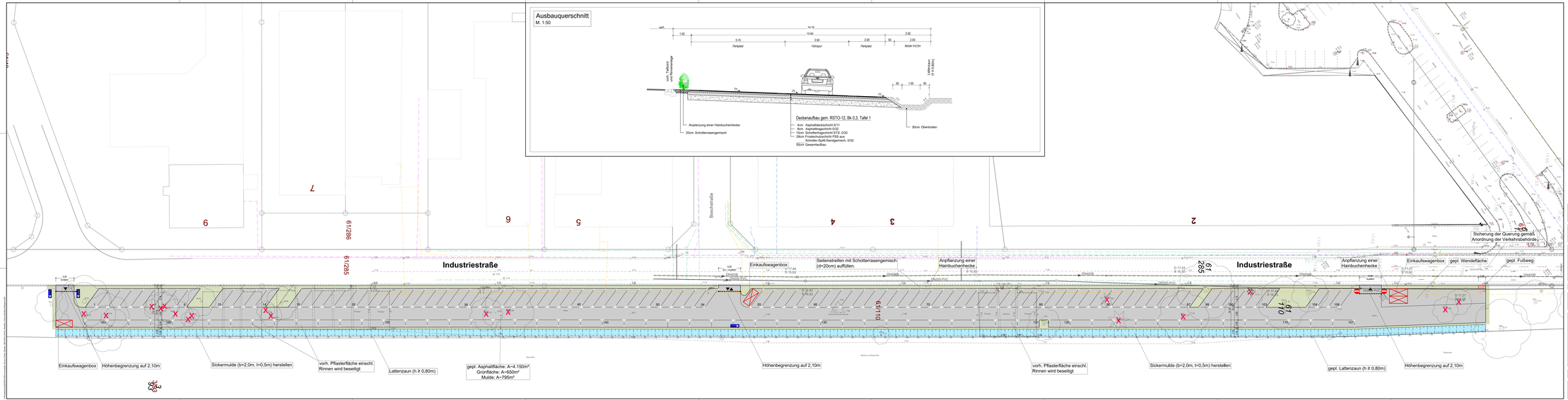
1. Die Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 18.01.2017 bis 20.02.2017 zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegen.
2. Die Begründung hat gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB vom 21.03.2017 bis 05.04.2017 zusammen mit der Planzeichnung erneut öffentlich ausgelegen.
3. Der Rat der Stadt Meppen hat am 08.06.2017 die vorstehende Begründung zur 29. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57 beschlossen.

Meppen, den 09.06.2017

(L.S.) gez. Knurbein
.....
(Knurbein)
Bürgermeister

Anhang: Lageplan Interims - Parkplätze Industriestraße (Kirchner Engineering Consultants GmbH, Stadthagen, Stand: 26.01.2017)

Auszug Flächenpool Holthausen



Nr.		Datum	Name
3	Grundbaft erweitert, Parkplatz in Lageplän und Ausbauquerschnitt überarbeitet	20.01.2017	Oßfeld
2	Grundbaft erweitert, Parkplatz in Lageplän und Ausbauquerschnitt überarbeitet	20.01.2017	Oßfeld
1	Bordkurven, Mulde, Hall und Ausbauquerschnitt	09.01.2016	Oßfeld
Nr.	Art der Änderung	Datum	Name

Fremdgelegene Fremdleitungen sind aus Bestandsplänen der jeweiligen Versorgungsträger übernommen. Maße und Leitungslagen sind unverbindliche Richtwerte.

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2015 LGLN

Legende

gepl. SW-Kanal	vorh. Gebäudekante	Leitkbord vorh./gepl.	Kabelkasten EW/Kab.
gepl. RW-Kanal	57.60 Gebäudehöhe	Heckenbusch	Hydrant Steinfurt/Unterflur
gepl. MW-Kanal	vorh. SW-Kanal	Böschung vorh./gepl.	Schieber Wasser/Gas
gepl. Druckleitung	vorh. RW-Kanal	Lichtschacht	
gepl. Fernwasser	vorh. MW-Kanal	Hydrgitterschacht	Wasserleitung
	vorh. Druckleitung	Stahlschrankmast	Gasleitung
gepl. Fernbach	Fangkorbgraben	Mastmast	Fernbach
	Anzahl/vorh./vorh.(gepl.)	Hochmast	RW-Kanal

Lagesystem: ETRS89 / UTM Höhensystem: DHHN92 - NHN Grundlage: ALKIS - Daten

Planung: KIRCHNER Engineering Consultants GmbH
Ingenieurbüro für Verkehrswesen
Tel. +49(0)5772-95453 Fax. +49(0)5772-9595-55
Internet: http://www.kirchner-ing.de
e-Mail: info@kirchner-ingenieure.de

Für den Auftraggeber:
EDEKA Zentrale Immobilien - Service GmbH

Minden, den 20.01.2017 im Auftrag

Bauherr: EDEKA - MIHA Immobilien - Service GmbH
Wittekindsacherallee 61 32427 Minden

Bauvorhaben: Neubau Marktkauf
Schwefinger Strasse, 49716 Meppen

Darstellung: Lageplan
Interims - Parkplätze Industriestraße

Planummer:	Maßstab:	Anlage:	Blatt:
KEC-031/05-16-0801-EW-02-03-LP1	1:250	3	1

	Datum	Name
Bearbeitet:	05.12.2016	N. Oberhaus
Gezeichnet:	05.12.2016	M. Neumann
Geprüft:		

KIRCHNER
Beratung - Planung - Objektbetreuung
Straßenbau Bremen Braunschweig Dortmund

Plotdatum: 20.01.2017

Stadt Meppen
- 61 -

Flächenpool Holthausen

1. Größe des Flächenpools

Durch eine vertragliche Regelung stehen der Stadt Meppen im Ortsteil Holthausen Flächen in einer Größe von insgesamt ca. **7,6335 ha** für Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung. Die Flächen werden z. Z. als Weideland genutzt. Nach Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde sind die Flächen in der Größe von 7,6335 ha zu Kompensationszwecken geeignet. Die feuchteren Bereiche der Fläche sollten einer freien Sukzession überlassen, die trockenen Standorte als Sandmagerrasen entwickelt werden. Da die Fläche im FFH-Gebiet liegt, wird in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine Aufwertung der Flächen von 2 auf 4 Wertpunkte angerechnet.

2. In Anspruch genommene Flächen

Durch verschiedene Planungen sind bisher folgende Flächen angerechnet worden:

lfd. Nr	Bebauungsplan mit Bezeichnung	angerechnete Fläche
1.	Ergänzungssatzung Helte Nr. 881	0,20 ha
2.	2. Änderung Bebauungsplan Nr. 38.3	0,05 ha
3.	2. Änderung Bebauungsplan Nr. 117	0,285 ha
4.	Bebauungsplan Nr. 159	1,20 ha
5.	Bebauungsplan Nr. 655	0,35 ha
6.	25. Änderung Bebauungsplan Nr. 57	0,235 ha
7.	1. Änderung Bebauungsplan Nr. 56 – Teil II	0,07 ha
8.	Bebauungsplan Nr. 605	1,2205 ha
9.	29. Änderung Bebauungsplan Nr. 57	0,2085 ha
10.	Bebauungsplan Nr. 65.2	3,745 ha

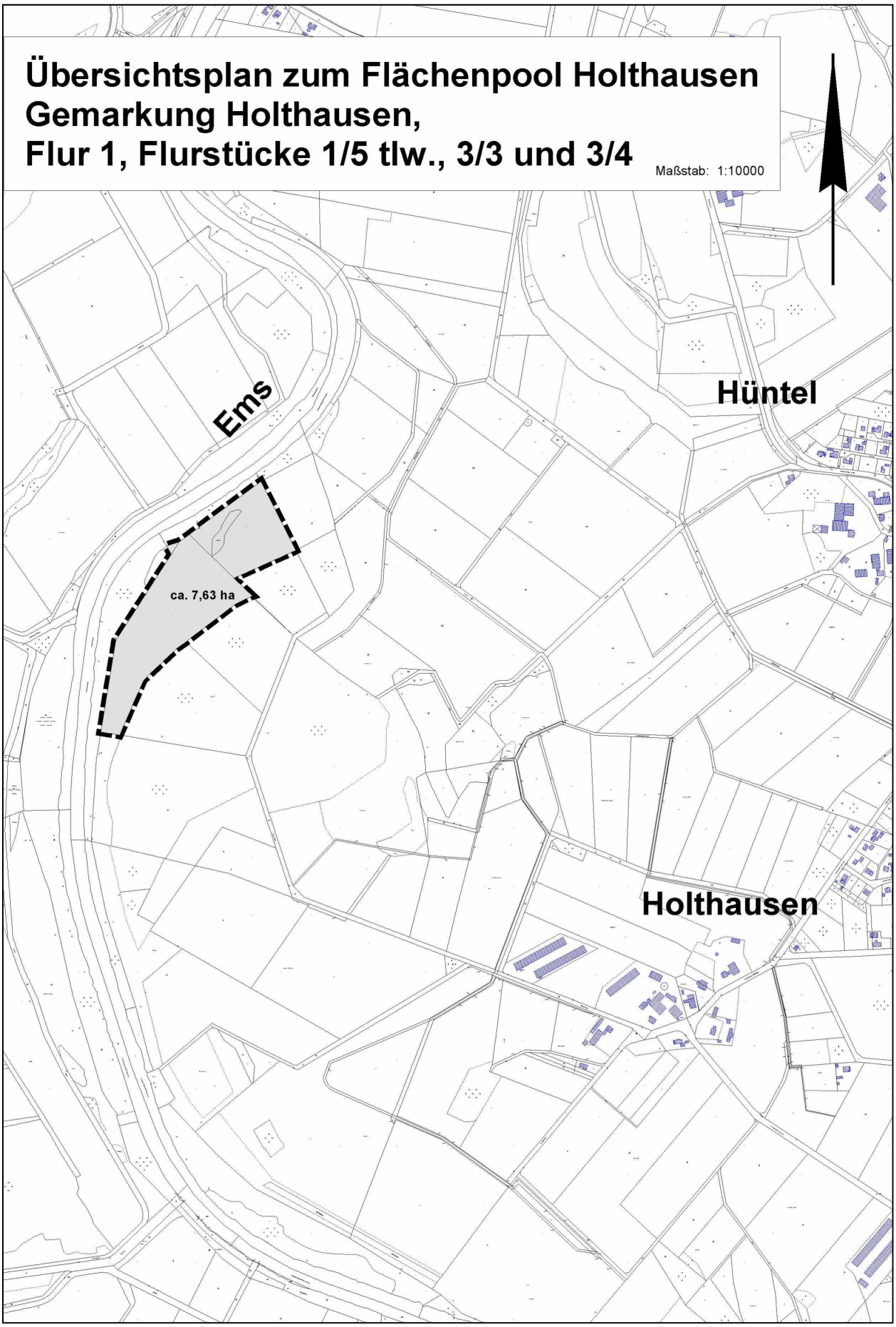
3. Summen der in Anspruch genommenen und noch verfügbaren Flächen

Gesamtgröße gem. Ziffer 1	**7,634 ha**
in Anspruch genommen gem. Ziffer 2	**7.564 ha**
noch verfügbare Fläche	**0,07 ha**

Stand: 15.03.2017

Stadt Meppen
Fachbereich Planung

gez. Giese, Dipl. Geogr..


Übersichtsplan zum Flächenpool Holthausen
Gemarkung Holthausen,
Flur 1, Flurstücke 1/5 tlw., 3/3 und 3/4
Maßstab: 1:10000
Ems
Hüntel
ca. 7,63 ha
Holthausen