

Stadt Meppen

Landkreis Emsland



BEGRÜNDUNG

**zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 A
der Stadt Meppen**

**Baugebiet: „Lingener Straße und Erweiterung“
mit Bauvorschriften über die Gestaltung**

Stand: Satzung, Mai 2017

Inhaltsverzeichnis

Teil A: Begründung

1.	Plangebiet	4
2.	Planungsziele und Vorgaben	4
2.1.	Planungsanlass und Ziele der Planung	4
2.2.	Verfahren	6
2.3.	Übergeordnete Planungen.....	6
2.4.	Vergnügungsstättenkonzept für die Stadt Meppen	6
2.5.	Örtliche Gegebenheiten.....	7
2.6.	Gebiete von gemeinsamer Bedeutung/ Europäische Vogelschutzgebiete	9
2.7.	Klimaschutz.....	9
3.	Inhalte der Planung.....	10
3.1	Art der baulichen Nutzung	10
3.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Flächen	11
3.3	Festsetzungen zum Schallschutz.....	12
3.4	Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung.....	13
4.	Schall- und Immissionsschutz.....	13
5.	Eingriff in Natur und Landschaft.....	14
6.	Versorgung mit Wasser, Strom, Gas und Telekommunikationseinrichtungen, Oberflächenwasser, Abwasserbeseitigung, Abfallbeseitigung	14
7.	Hinweise.....	15
7.1	Kampfmittel	15
7.2	Denkmalschutz.....	16
7.3	Oberflächenentwässerung	16
7.4	Schießlärm	16
8.	Städtebauliche Werte	17
9.	Beteiligungsverfahren.....	17
9.1	Frühzeitige Beteiligungen der Behörden und der Öffentlichkeit.....	17
9.2	Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden	19

Teil B: Umweltbericht

1.	Einleitung.....	39
1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes	39
1.2	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung	39
1.2.1	Ziele des Umweltschutzes und Fachgesetze.....	39
1.2.2	Fachplanungen	41
1.2.3	Schutzgebiete	42
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	42
2.1	Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale	42
2.1.1	Schutzgut Mensch.....	42
2.1.2	Schutzgut Pflanzen und Tiere	43
2.1.3	Schutzgut Boden.....	43
2.1.4	Schutzgut Wasser.....	44
2.1.5	Schutzgut Klima und Luft	44
2.1.6	Schutzgut Landschaftsbild	45
2.1.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	45
2.1.8	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.....	45
2.2	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes	46
2.2.1	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	46
2.2.2	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung.....	48
2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen	48

2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativenprüfung)	50
3.	Zusätzliche Angaben	50
3.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren.....	50
3.2	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen	50
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	50

Teil C: Verfahrensbegleitende Angaben

1.	Gesetzliche Grundlagen	52
2.	Verfahrensvermerke	52

Anlagen:

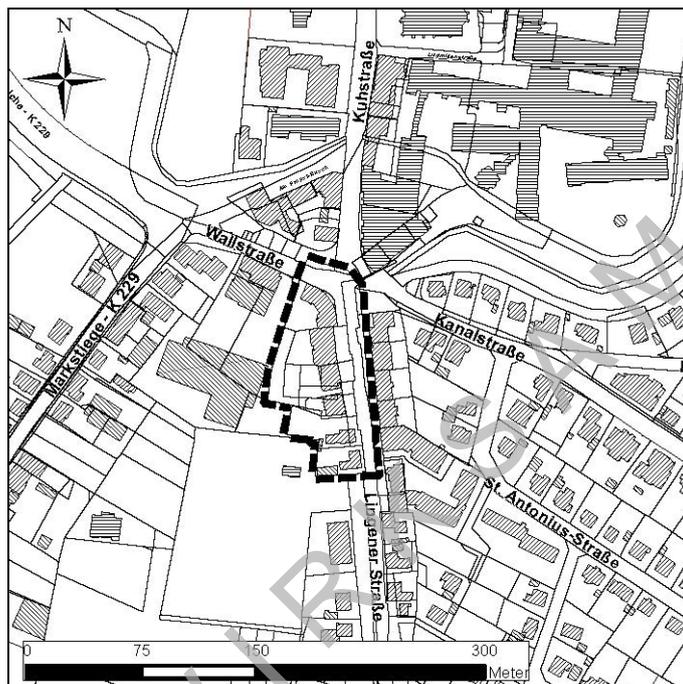
1. Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 68 A
2. Schalltechnischer Bericht Nr. LL11086.1/02 zur Verkehrslärmsituation im Bereich des Bebauungsplangebietes Nr. 68A „Lingener Straße und Erweiterung“, 1. Änderung in Meppen, Zech Ingenieurgesellschaft mbH, Lingen, 11.09.2015

UNWIRKSAM

1. Plangebiet

Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 A umfasst eine rd. 6.900 m² große Fläche südlich der Innenstadt und westlich entlang der Lingener Straße.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 A ist aus dem nachfolgenden Übersichtsplan ersichtlich, in dem das Plangebiet durch eine schwarz gestrichelte Umrandung gekennzeichnet ist.



Als Kartenunterlage für den Bebauungsplan wird das Amtliche Liegenschaftskataster (ALKIS) im Maßstab 1 : 1.000 verwendet.

2. Planungsziele und Vorgaben

2.1. Planungsanlass und Ziele der Planung

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 68 A setzt für den Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung ein Kerngebiet fest. Kerngebiete dienen gemäß § 7 Abs. 1 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Ein Kerngebiet nach § 7 BauNVO hat Ähnlichkeiten mit dem Mischgebiet nach § 6 BauNVO, unterscheidet sich von jenem aber durch eine Prägung zentraler Einrichtungen mit entsprechend größerem Einzugsbereich und dadurch, dass im Kerngebiet die Wohnnutzung nicht wie im Mischgebiet gleichgewichtig neben den erwähnten Nutzungen vorgesehen und daher auch nicht allgemein zulässig ist.

Tatsächlich wird die Nutzung im Bereich der Lingener Straße zu einem bedeutenden Teil von Wohnen bestimmt, in den Erdgeschossen befinden sich daneben insbesondere Dienstleistungsnutzungen, Einzelhandelsbetriebe sind nicht vorhanden. Der Charakter des Gebietes hat sich damit zu einer gemischten Struktur ohne eindeutigen Schwerpunkt entwickelt und entspricht eher dem eines Mischgebietes. Aufgrund der Entfernung zum Hauptgeschäftsbereich und der vorhandenen Nutzungen ist eine Festsetzung als Kerngebiet

städtebaulich nicht mehr erforderlich. Des Weiteren sind im Bereich beiderseits der Lingener Straße Leerstände im Erdgeschoss vorhanden, für die von einigen Eigentümern künftig eine Wohnnutzung angestrebt wird. Aufgrund der derzeitigen Festsetzungen im Bebauungsplan ist diese jedoch im Erdgeschoss nicht zulässig.

Weiter ist in den letzten Jahren die Zahl der Bauanträge sowie der realisierten Vergnügungsstätten in Deutschland stark gestiegen, insbesondere die der Spielhallen. Auch die Stadt Meppen stellt einen für Vergnügungsstättenbetreiber interessanten Standort dar. Um mögliche nutzungsstrukturelle Konflikte und städtebauliche Fehlentwicklungen vorzubeugen, hat die Stadt Meppen ein gesamtstädtisches Konzept zur Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten aufgestellt (Vergnügungsstättenkonzept für die Stadt Meppen, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Köln, August 2014). Das Konzept basiert auf eine Bewertung der aktuellen stadtstrukturellen Nutzungen und städtebaulichen Strukturen in Meppen. Unter Berücksichtigung rechtlicher Rahmenbedingungen zum Ausschluss von Vergnügungsstätten und der Formulierung von städtebaulichen Zielsetzungen für Meppen werden Empfehlungen für Stadtbereiche formuliert, in denen die Ansiedlung von Vergnügungsstätten zulässig bzw. nicht zulässig sein sollte. Das Vergnügungsstättenkonzept liefert somit die konzeptionelle Grundlage für das vorliegende Bebauungsplanverfahren bzw. den Ausschluss von Vergnügungsstätten. Mit dem Beschluss des Stadtrates ist das Vergnügungsstättenkonzept zu einem städtebaulichen Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 (6) Nr. 11 BauGB geworden, das bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen ist.

Der hohe Anteil der Wohnnutzung sowie die Funktion der Lingener Straße als wichtige Zufahrt zur Innenstadt lässt eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten als kontraproduktiv für die Gebietsentwicklung erscheinen. Vergnügungsstätten würden sowohl nutzungsstrukturelle (Wohnnutzung) als auch städtebauliche Beeinträchtigungen aufgrund der Eingangssituation mit sich bringen.

Aus diesen Gründen beabsichtigt die Stadt Meppen, in dem Gebiet die bisher rechtskräftige Festsetzung des Kerngebietes in ein Mischgebiet zu ändern, in dem Wohnen und gewerbliche Nutzungen gleichberechtigt nebeneinander bestehen. Das Wohnen soll künftig auch im Erdgeschoss zulässig sein. Darüber hinaus sollen durch entsprechende Festsetzungen Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden. Für die Umsetzung der geplanten Nutzungen ist eine Anpassung der bisherigen Festsetzungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung erforderlich. Insgesamt hat die Änderung des Bebauungsplanes im Wesentlichen zum Ziel, das Planungsrecht entsprechend dem sich bisher entwickelten baulichen Bestand und Nutzungen anzupassen. Zusätzliche Versiegelungen sind nicht vorgesehen.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung werden neben der Berücksichtigung der allgemeinen Belange gem. § 1 Abs. 6 BauGB insbesondere folgende Ziele verfolgt:

- Anpassung der Art der baulichen Nutzung des bisher festgesetzten Kerngebiets an die tatsächliche Nutzungsstruktur als Mischgebiet,
- Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten gemäß des vom Rat der Stadt Meppen beschlossenen Vergnügungsstättenkonzeptes Meppen,
- Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes.

2.2. Verfahren

Zunächst war vorgesehen, die Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchzuführen. Hierzu hat der Entwurf in der Zeit vom 20.10.2015 bis zum 20.11.2015 öffentlich ausgelegen. Die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte im Parallelverfahren. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sowie der Beteiligung der Behörden sind verschiedene Stellungnahmen eingegangen. U.a. liegt eine umfangreiche Stellungnahme vor, in der angeregt wird, dass aufgrund der Änderung des Kern- in ein Mischgebiet die Grundzüge der Planung berührt werden und infolgedessen ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB unzulässig wäre. Aus diesem Grund wird nun auf das Regelverfahren zurückgegriffen, da nicht sicher ausgeschlossen werden kann, dass die Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB bei einer möglichen gerichtlichen Prüfung als Verfahrensfehler bewertet wird.

Weiter hat sich im Vergleich zum vorherigen Entwurf der Geltungsbereich der 1. Änderung geändert. Während der vorherige Geltungsbereich zur 1. Änderung dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 68A entsprach, wird das Plangebiet der 1. Änderung nun erweitert. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 68A umfasst nicht die vollständigen Grundstücke, sondern die Plangebietsgrenze verläuft durch die rückwärtigen Grundstücksbereiche an der Lingener Straße. Aus diesem Grund wird der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes so geändert, dass vollständige Baugrundstücke überplant werden.

2.3. Übergeordnete Planungen

2.3.1. Regionales Raumordnungsprogramm

Das Regionale Raumordnungsprogramm 2010 (RROP) für den Landkreis Emsland weist die Stadt Meppen als Mittelzentrum aus. Das Plangebiet liegt innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes (RROP 2.2, 01, Satz 2). Der Stadt Meppen sind die besonderen Schwerpunktaufgaben Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten sowie die besondere Entwicklungsaufgabe Tourismus zugewiesen. Insgesamt ist festzustellen, dass sich die Planung gemäß § 1 (4) BauGB den aktuellen Zielen des RROP anpasst bzw. nicht entgegensteht.

2.3.2. Flächennutzungsplan und Bebauungspläne

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt für die Fläche des Plangebiets eine gemischte Baufläche dar. Damit weicht die vorliegende Planung nicht von den Vorgaben des Flächennutzungsplanes ab und das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB wird beachtet.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 68 A setzt das Plangebiet als Kerngebiet fest.

2.4. Vergnügungsstättenkonzept für die Stadt Meppen

In den letzten Jahren ist die Zahl der Bauanträge sowie der realisierten Vergnügungsstätten in Deutschland stark gestiegen, insbesondere die der Spielhallen. Auch die Stadt Meppen stellt einen für Vergnügungsstättenbetreiber interessanten Standort dar. Um mögliche nutzungsstrukturelle Konflikte und städtebauliche Fehlentwicklungen vorzubeugen, hat die Stadt Meppen ein gesamtstädtisches Konzept zur Steuerung der Ansiedlung von

Vergnügungsstätten aufgestellt (Vergnügungsstättenkonzept für die Stadt Meppen, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Köln, August 2014). Das Konzept basiert auf eine Bewertung der aktuellen stadtstrukturellen Nutzungen und städtebaulichen Strukturen in Meppen. Unter Berücksichtigung rechtlicher Rahmenbedingungen zum Ausschluss von Vergnügungsstätten und der Formulierung von städtebaulichen Zielsetzungen für Meppen werden Empfehlungen für Stadtbereiche formuliert, in denen die Ansiedlung von Vergnügungsstätten zulässig bzw. nicht zulässig sein sollte. Das Vergnügungsstättenkonzept liefert somit die konzeptionelle Grundlage für das vorliegende Bebauungsplanverfahren bzw. den Ausschluss von Vergnügungsstätten.

Im Konzept werden Eignungs- und Ausschlussgebiete für Vergnügungsstätten definiert. Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 A ist als Ausschlussgebiet ausgewiesen. Als Kriterien für den Ausschluss werden genannt, dass die Nutzung zu einem wesentlichen Teil von Wohnen bestimmt ist, in den Erdgeschossen befinden sich Handels- und Dienstleistungsnutzungen. Das Gebiet hat damit einen gemischten Charakter ohne eindeutigen Schwerpunkt. Der hohe Anteil von Wohnnutzung sowie die Funktion der Lingener Straße als wichtige Zufahrt zur Innenstadt lässt hier eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten als kontraproduktiv für die Gebietsentwicklung erscheinen. Vergnügungsstätten würden sowohl nutzungsstrukturelle Beeinträchtigungen (Wohnnutzung) als auch städtebauliche (Eingangssituation) Beeinträchtigungen mit sich bringen.

2.5. Örtliche Gegebenheiten

Das Plangebiet befindet sich an der westlichen Seite der Lingener Straße. Die Lingener Straße ist die südliche Haupteinfallstraße zur Innenstadt Meppens, der Kreuzungsbereich Lingener Straße/ Wallstraße ist die „Eintrittsöffnung“ zur Altstadt. Die Lingener Straße ist zweispurig ausgebaut mit einer Linksabbiegespur zur Wallstraße. Frühere Planungen sahen einen vierspurigen Ausbau der Lingener Straße vor. Aus diesem Anlass wurde seinerzeit 1971 der Bebauungsplan Nr. 68 „Lingener Straße“ aufgestellt (in Kraft getreten am 15.03.1972). Der Bebauungsplan sollte „eine leistungsstarke und verkehrssichere Verkehrsverbindung zwischen der Umgehungsstraße B 70 und der innerstädtischen Entlastungsstraße (Wallstraße) mit einer seitlichen mehrgeschossigen Bebauung zur innerstädtischen Verdichtung“ ermöglichen. Die großzügig bemessenen Verkehrsflächen erforderten eine Zurücknahme der Baufluchten. Von einem vierspurigen Ausbau wurde dann jedoch Abstand genommen. Die überarbeitete Verkehrsplanung, die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 68A berücksichtigt wurde, sieht eine geringere Ausbaubreite mit einem zweispurigen Ausbau vor. Der Ausbauquerschnitt der ursprünglich vierspurig geplanten Straße ermöglicht im Plangebiet die Anlegung eines Rad- und Gehweges sowie eines Pflanzstreifens. Im nördlichen Plangebiet im Bereich der Kreuzung zur Wallstraße sind Wohn- und Geschäftshäuser errichtet worden, deren Baufluchten den im Bebauungsplanes Nr. 68A festgesetzten Baugrenzen entsprechen. Im südlichen Plangebiet sind noch alte Gebäude vorhanden, die die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen überschreiten und weiter in den Straßenraum hineinragen.



Abb.: Blick in die Lingener Straße im nördlichen Plangebiet



Abb.: Blick in die Lingener Straße vom südlichsten Punkt des Plangebietes

Die Flächen im Plangebiet sind erschlossen und bereits bebaut. Aufgrund der innerstädtischen Lage ist das Plangebiet überwiegend von bestehender Bebauung umgeben. Im Südwesten grenzt ein Friedhof an das Plangebiet. Weiter ist die örtliche Situation durch eine überwiegend geschlossene Bebauung in 2- 3- geschossiger Bauweise geprägt.

In den Erdgeschossen überwiegen Dienstleistungsnutzungen. Derzeit sind im Plangebiet in den Erdgeschossen folgende Nutzungen vertreten:

- Praxis für Physiotherapie,
- Rechtsanwälte und Notare,
- Wirtschaftsprüfer,
- Allgemeines Büro (Verwaltung)
- Sanitätshaus
- Spielhallen
- Wohnen.

In den oberen Geschossen befinden sich Wohnnutzungen.

Gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept Meppen (Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Meppen, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg, im August 2010) liegt das Plangebiet südlich außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Innenstadt.

2.6. Gebiete von gemeinsamer Bedeutung/ Europäische Vogelschutzgebiete

Das Plangebiet steht nicht in einem räumlichen Zusammenhang zu einem FFH- oder einem europäischen Vogelschutzgebiet. Durch das geplante Vorhaben werden diese sowie deren Wirkzonen insofern nicht berührt.

Aufgrund der innerörtlichen Lage und der Bestandssituation mit einer intensiven Nutzung ist das Plangebiet nur von geringer ökologischer Bedeutung, somit liegen keine Hinweise auf einen speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchungsbedarf vor.

Infolge der bereits heute bestehenden Störeinflüsse von Straße, gewerblicher und Wohnnutzung sind die Flächen für seltene und i.d.R. stör anfällige Arten mit hohen Lebensraumsansprüchen wenig geeignet.

Sollten sich im Zuge der weiteren Planungen oder der Baumaßnahmen Hinweise auf erhebliche Beeinträchtigungen von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der in Anhang IV a/b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Pflanzenarten, Tierarten, europäischen Vogelarten oder sonstiger Arten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 BNatSchG aufgeführt sind ergeben, so ist in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde zu prüfen, wie durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden kann. Der Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG ist abschließend auf der Umsetzungsebene sicherzustellen.

2.7. 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. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine bereits bebaute Fläche. Eine zielgerichtete Bauleitplanung kann auch zum Klimaschutz beitragen und es können orientiert am Baugesetzbuch schwerpunktmäßig folgende bauleitplanerische Handlungsziele und -möglichkeiten genannt werden:

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

Der vorliegende Bebauungsplan berücksichtigt diese Handlungsziele wie folgt:

- Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch Ausweisung von Baugrundstücken in integrierter Lage
- Sicherung der vorhandenen Infrastruktur durch bedarfsbezogene Baugrundstücke
- Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf den Grundstücken
- Nutzungsmöglichkeiten erneuerbarer Energien und des anfallenden Oberflächenwassers als Brauchwasser.

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

3. Inhalte der Planung

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird durch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68A von einem Kern- in ein Mischgebiet geändert. Mischgebiete dienen gemäß § 6 BauNVO dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Das Plangebiet weist den typischen Gebietscharakter eines Mischgebietes auf (vgl. Punkt 2.1 und 2.5).

Durch textliche Festsetzung Nr. 2 werden die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 (nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten) ausgeschlossen. Rechtsgrundlage ist § 1 Abs. 5 BauNVO, nach dem im Bebauungsplan festgesetzt werden kann, dass bestimmte Arten von Nutzungen, die allgemein zulässig sind, nicht zulässig sind, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.

Weiter werden die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen (nicht kerngebietstypischen) Vergnügungsstätten durch textliche Festsetzung Nr. 2 ausgeschlossen. Rechtsgrundlage hierfür ist § 1 Abs. 6 BauNVO, der im Bebauungsplan dahingehende Festsetzungen erlaubt, dass alle oder einzelne Ausnahmen, die in den Baugebieten nach §§ 2 bis 9 vorgesehen sind, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

Die BauNVO unterscheidet zwischen kerngebietstypischen und nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten. Im Einzelfall sind die Größe des Betriebes, die Anzahl und Art von Spielgeräten sowie die Besucherplätze, die typischen Betriebszeiten, die Verhaltensweisen der Besucher und die Größe des Einzugsgebietes entscheidend. Dabei sind kerngebietstypische Vergnügungsstätten Betriebe mit großem Publikum aus übergemeindlichem Einzugsgebiet, wodurch erhebliche Beeinträchtigungen auf benachbarte Wohnnutzungen entstehen können. In Mischgebieten sind kerngebietstypische Vergnügungsstätten nicht zulässig. Nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten i.S. des § 4a Abs.3 Nr. 2 BauNVO sind gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO in den überwiegend gewerblich geprägten Teilen von Mischgebieten allgemein zulässig. Außerhalb der gewerblich geprägten Teilen von Mischgebieten sind nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten i.S.d. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig. Durch die in der vorliegenden Bauleitplanung vorgenommene Änderung des Kern- in ein Mischgebiet sowie der textlichen Festsetzung Nr. 2 werden Vergnügungsstätten insgesamt im Plangebiet künftig ausgeschlossen. Die bereits vorhandenen Vergnügungsstätten genießen

Bestandsschutz. Im Vergnügungsstättenkonzept werden Eignungs- und Ausschlussgebiete für Vergnügungsstätten definiert. Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 A ist als Ausschlussgebiet ausgewiesen. Als Kriterien für den Ausschluss werden genannt, dass die Nutzung zu einem wesentlichen Teil von Wohnen bestimmt ist, in den Erdgeschossen befinden sich Handels- und Dienstleistungsnutzungen. Das Gebiet hat damit einen gemischten Charakter ohne eindeutigen Schwerpunkt. Der hohe Anteil von Wohnnutzung sowie die Funktion der Lingener Straße als wichtige Zufahrt zur Innenstadt lässt hier eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten als kontraproduktiv für die Gebietsentwicklung erscheinen. Vergnügungsstätten würden sowohl nutzungsstrukturelle Beeinträchtigungen (Wohnnutzung) als auch städtebauliche (Eingangssituation) Beeinträchtigungen mit sich bringen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Flächen

Die Grundflächenzahl im überwiegenden Plangebiet wird entsprechend der Obergrenzen der BauNVO für Mischgebiete mit 0,6 festgesetzt. Im südlichen Plangebiet wird für ein Grundstück die Obergrenze der BauNVO überschritten und eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Planungsanlass für die vorliegende Bebauungsplanänderung ist u.a., das Kern- in ein Mischgebiet zu ändern. Dadurch ändert sich die Obergrenze der GRZ gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO von 1,0 für ein Kerngebiet auf 0,6 für ein Mischgebiet. Die Größe des im Süden des Plangebietes gelegenen Grundstückes lässt eine sinnvolle Bebauung mit einer GRZ von 0,6 jedoch nicht zu, insbesondere bei Berücksichtigung der festgesetzten geschlossenen Bauweise. Aus diesem Grund wird für dieses Grundstück eine GRZ von 0,8 festgesetzt, um dadurch auch die vorhandene und gewünschte kleinteilige Struktur an der Lingener Straße zu erhalten.

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf mindestens 2 und höchstens 3 Vollgeschosse festgesetzt. Im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 68A ist bislang eine zwingend zweigeschossige Bauweise festgesetzt sowie ausnahmsweise ein drittes Vollgeschoss, sofern dieses im Dachraum ausgeführt wird. Diese damals häufig verwandte Festsetzung ist jedoch nach einem Urteil des OVG Nordrhein-Westfalen vom 12.12.1990 mangels einer bundes- oder landesrechtlichen Ermächtigungsgrundlage rechtswidrig. Die Begrenzung von Gebäudehöhen kann nicht über die Angabe von Vollgeschossen erfolgen, sondern sinnvoll über die konkrete Festsetzung von Trauf-/ Firsthöhen. Insofern soll in Anpassung an die Rechtslage die unzulässige Festsetzung gestrichen werden. Im Plangebiet wird nun die Geschossigkeit auf mindestens zwei und höchstens drei Vollgeschosse festgesetzt. Darüber hinaus wird eine maximale Trauf- und Gebäudehöhe festgesetzt, die sich an vorhandene Gebäude im Plangebiet orientiert. Die Traufhöhe erlaubt zwei Vollgeschosse zuzüglich einem Dachausbau, auch wenn dieser rechnerisch bereits als Vollgeschoss zu bewerten wäre. Durch die Zulässigkeit von drei Vollgeschossen ist der Dachausbau möglich. Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe bietet dazu ausreichenden Spielraum. So wird die Gebäudehöhe auf maximal 12,50 m und die Traufhöhe auf maximal 7,50 m festgesetzt.

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird nun verzichtet, da aufgrund der festgesetzten Grundfläche, der Zahl der Vollgeschosse und der Gebäudehöhe das Maß der baulichen Nutzung und die gewünschte Bebauungsstruktur unter Berücksichtigung des vorhandenen Baubestandes hinreichend bestimmt ist. Die Obergrenze der Geschossflächenzahl liegt gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO im Mischgebiet bei 1,2. Gemäß Abs. 2 können die Obergrenzen des Abs. 1 aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und

Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Im vorliegenden Fall kann durch die am Bestand orientierte Festsetzungen die Obergrenze der Geschossflächenzahl überschritten werden.

Die planungsrechtlichen textlichen Festsetzungen enthalten weiter die Festsetzung zur Sockelhöhe von 20 bis 50 cm über der endausgebauten Straße.

Die Festsetzungen zur Bauweise werden nicht geändert, so dass weiterhin eine geschlossene Bauweise ausgewiesen ist.

3.3 Festsetzungen zum Schallschutz

Aufgrund der Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte für Mischgebiete enthält die textliche Festsetzung Nr. 4 Vorgaben zum Schallschutz (vgl. Punkt 5):

Schallschutz von Wohn- und Aufenthaltsräumen

In den Lärmpegelbereichen III, IV und V sind für Neubauten bzw. baugenehmigungs-pflichtige Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (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
Lärmpegelbereich V: Aufenthaltsräume von Wohnungen:	erf. R'W _{res} = 45 dB
Büroräume u. ä.	erf. R'W _{res} = 40 dB

Die Anforderungen an die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. R'W_{res}) der Außenbauteile können für den von den maßgeblichen Straßen komplett abgewandten Fassadenseiten ohne Einzelnachweis um 5 dB reduziert werden.

Schallschutz von Schlafräumen

Im gesamten Plangebiet sind auf Grund von Beurteilungspegeln > 50 dB(A) nachts beim Neubau bzw. baugenehmigungspflichtigen Änderungen im Zusammenhang mit Fenstern von Schlafräumen bzw. zum Schlafen geeigneten Räumen schallgedämpfte Lüftungssysteme vorzusehen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassaden nicht verschlechtern. Abweichungen sind zulässig, wenn eine ausreichende Belüftung über Fassadenseiten mit einem Beurteilungspegel nachts von ≤ 50 dB(A) sichergestellt ist.

Schutz typischer Außenwohnbereiche

Im gesamten Plangebiet sind Außenwohnbereiche wie Terrassen oder Balkone ohne zusätzliche schallabschirmende Maßnahmen nicht zulässig. Als schallabschirmende Maßnahme kann die Anordnung der Außenwohnbereiche im Schallschatten der jeweils zugehörigen Gebäude auf den den maßgeblichen Straßen komplett abgewandten Fassadenseiten oder die Anordnung von zusätzlichen Lärmschutzwänden oder Nebengebäuden im Nahbereich verstanden werden. Hierbei ist sicherzustellen, dass solche Lärmschutzwände so dimensioniert werden, dass sie eine Minderung des

Verkehrslärmbeurteilungspegels um das Maß der Überschreitung des schalltechnischen Orientierungswertes tags bewirken. Dies gilt sowohl für Außenwohnbereiche im Erdgeschoss als auch für Außenwohnbereiche in den Obergeschossen. Hier sind Lärmschutzwände in Form von z. B. erhöhten Balkonbrüstungen, Wintergärten oder Loggien vorzusehen.

Abweichungen von den Festsetzungen zur Lärmvorsorge sind zulässig, wenn im Einzelfall der Nachweis über die Gewährleistung gesunder Wohn- und Aufenthaltsverhältnisse für schützenswerte Außenwohnbereiche und Räume erbracht wird.

Die DIN 4109 liegt zur Einsicht im FB Planung, Zimmer 108, aus.

3.4 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

Als örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung wird festgesetzt, dass nur symmetrisch geneigte Dächer mit einer Mindestdachneigung von 24° zulässig sind. Das Plangebiet befindet sich in innerstädtischer Lage, die Lingener Straße ist eine Haupteinfahrtsstraße zur Innenstadt und zugleich auch „Einfahrtstor zur Altstadt“. Damit sich künftig Bauvorhaben einfügen und der Charakter der innerstädtischen alten Bauweise mit geneigten Dächern erhalten bzw. wiederhergestellt wird, sind in der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 A entsprechende gestalterische Festsetzungen aufgenommen worden. Weiter wird aufgenommen, dass Werbeanlagen nur am Ort der Leistung zulässig sind. Die Gestaltungssatzung Werbeanlagen der Stadt Meppen ist zudem zu beachten.

Die beschriebenen Änderungen passen sich in das städtebauliche Gesamtkonzept ein. Weitergehende Festsetzungen werden durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht getroffen.

4. Schall- und Immissionsschutz

In vorbelasteten Bereichen, insbesondere in der Nähe von Verkehrsadern, lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Der Schallschutz ist jedoch als ein wichtiger Planungsgrundsatz neben anderen Belangen zu verstehen. Die in der städtebaulichen Planung erforderliche Abwägung der Belange kann in bestimmten Fällen bei Überwiegen anderer Belange – insbesondere in bebauten Gebieten – zu einer entsprechenden Zurückstellung des Schallschutzes führen. In diesen Fällen muss ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (z. B. Grundrissgestaltung, baulicher Schallschutz) vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden. Hierbei muss aber auf die Grenzen der Gesundheitsgefährdung und auf die Gewährung einer ungestörten Nachtruhe (z. B. mit fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen) geachtet werden.

Im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, um die Verkehrslärmsituation im Bereich der Lingener Straße und des Knotenpunktes Wallstraße/ Kanalstraße sowie des südlich gelegenen Kreisverkehrs zu ermitteln und zu beurteilen (Schalltechnischer Bericht Nr. LL11086.1/02, Zech Ingenieurgesellschaft mbH Lingen, 11.09.2015). Die Untersuchung kommt zu folgenden Ergebnissen:

Unter Berücksichtigung der Verkehrsbelastungsdaten auf den angrenzenden relevanten Straßen werden sowohl im Tageszeitraum in den typischen Außenwohnbereichen (Terrassen/ Balkone) als auch während der Tages- und Nachtzeit an den Fassaden schutzbedürftiger Wohn- und Aufenthaltsräumen in allen Geschossen die schalltechnischen Orientierungswerte

für den geplanten Schutzanspruch entsprechend Mischgebieten überschritten. Unter Berücksichtigung der bestehenden Gebäude werden die schalltechnischen Orientierungswerte tags nur an einzelnen Gebäuden und nur im direkten Schallschatten auf den komplett straßenabgewandten Gebäudeseiten eingehalten.

Im Nachtzeitraum sind –ohne Gebäude- im gesamten Plangebiet Überschreitungen des schalltechnischen Orientierungswertes von 50 dB(A) im Mischgebiet zu erwarten. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Gebäude ist eine Einhaltung des schalltechnischen Orientierungswertes nachts nur im Schallschatten von einzelnen Gebäuden im Plangebiet zu erwarten. Hier ist neben der Eigenabschirmung der zugehörigen Gebäude auch die schallabschirmende Wirkung benachbarter Gebäude wirksam. Bei direkter Schalleinwirkung in Baulücken, durch die zusätzliche seitliche Einstrahlung an Gebäuden neben größeren Baulücken und durch die gleichzeitige Geräuscheinwirkung mehrerer Straßen sind im Nachtzeitraum zum Teil jedoch auch an straßenabgewandten Fassaden (z.B. Lingener Straße 28) Überschreitungen des Orientierungswertes von 50 dB(A) nicht auszuschließen.

Auf Grund der Überschreitungen im Tages- und Nachtzeitraum sind passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich und im Bebauungsplan festgesetzt (vgl. Punkt 4).

5. Eingriff in Natur und Landschaft

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Das Plangebiet ist bereits überwiegend bebaut. Gemäß § 1 a Abs. 3 S. 6 BauGB ist ein Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Insofern wird durch die Änderung des Bebauungsplanes kein zusätzlicher Eingriff vorbereitet, da bereits durch den Bebauungsplan Nr. 68 A mit der Festsetzung als Kerngebiet eine entsprechende Versiegelung der Plangebietsfläche baurechtlich möglich sowie auch bereits erfolgt ist.

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

Das Plangebiet ist bereits durch die Lingener Straße und die Wallstraße 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, angeschlossen.

Die Stromversorgung erfolgt durch die Westnetz GmbH. Die ungefähre Trasse der im Bereich des Plangebietes verlaufenden Versorgungseinrichtungen sind dem Auszug aus dem Planwerk zu entnehmen. Änderungen und Erweiterungen der Versorgungsleitungen behält sich die Westnetz GmbH unter Hinweis auf die §§ 13, 30, 31 und 32 BauGB ausdrücklich vor. Bei Tiefbauarbeiten ist auf vorhandene Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen.

Die Gasversorgung erfolgt durch die EWE NETZ GmbH. Im Plangebiet befinden sich Gasverteilungsleitungen und Leerrohrsysteme mit Glasfaserkabeln der EWE NETZ GmbH mit den zugehörigen Anlagen. Diese Leitungen und Anlagen müssen in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) erhalten bleiben und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder

anderweitig gefährdet werden. Es ist sicherzustellen, dass diese Leitungen und Anlagen durch Bauvorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Lage der Leitungen und Kabel sich durch Bodenabtragungen, Bodenbewegungen, Aufschüttungen oder andere Maßnahmen nachträglich verändern können. Es besteht daher die Pflicht, die genaue Tiefe und Lage durch Querschläge, Suchschlitze o. ä. festzustellen. Arbeiten, die die Sicherheit der Leitungen der EWE NETZ GmbH gefährden könnten, dürfen nur unter Aufsicht eines von der EWE Netz GmbH Beauftragten erfolgen. Den Anweisungen des Beauftragten zum Schutz der Leitungen ist Folge zu leisten. Die EWE Netz GmbH ist in weiteren Planungen einzubeziehen und frühzeitig zu beteiligen. Sollten Anpassungen ihrer Anlagen, wie z. B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder andere notwendige Betriebsarbeiten wegen begründeter Vorgaben der Freigaben erforderlich werden, sollen für die technische Vorgehensweise die geltenden gesetzlichen Regelungen und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und dementsprechend der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostenverteilung vertraglich geregelt.

Die Versorgung mit Telekommunikationseinrichtungen erfolgt bei Bedarf durch den zuständigen Telekommunikationsträger. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes einerseits und für die ggf. notwendige Änderung bzw. Verlegung vorhandener Telekommunikationslinien im Plangebiet andererseits ist rechtzeitig vor Baubeginn die zuständige Stelle der Telekom AG zwecks Einleitung der erforderlichen Maßnahmen zu kontaktieren. Bei der Bauausführung 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.

Das gebietliche unbelastete Oberflächenwasser der Dach- und Terrassenflächen im Bereich der privaten Grundstücksflächen soll dezentral zur Versickerung gebracht werden. Zur Gewährleistung des ausreichenden Versickerungsvolumens bei Oberflächenwasserspitzen werden grundstücksbezogen zusätzliche Rückhalteanlagen empfohlen (z.B. Zisterne, Wasserbecken).

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. Hinweise

7.1 Kampfmittel

Es wird darauf hingewiesen, dass im gesamten Plangebiet Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht vorzunehmen sind. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Erdarbeiten sofort einzustellen, umgehend die Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

7.2 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. Denkmalschutz-gesetzes (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.

7.3 Oberflächenentwässerung

Das auf den Privatgrundstücken anfallende als unbelastet geltende und nicht als Brauchwasser genutzte Dachflächenwasser ist 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 Oberflächenwasser-spitzen werden grundstücksbezogen zusätzliche Rückhalteanlagen empfohlen (z.B. Zisterne).

7.4 Schießlärm

Das Plangebiet befindet sich ca. 3 km südwestlich des Schießgeländes der Wehrtechnischen Dienststelle für Waffen und Munition (WTD 91). Von dem dortigen Übungsbetrieb 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 (Bundeswehr) keinerlei Abwehr- und Entschädigungsansprüche wegen der Lärmemissionen geltend gemacht werden. Es wird empfohlen, den Immissionen durch geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung sowie durch bauliche Schutzmaßnahmen zu begegnen.

Diese Lärmimmissionen sind aus folgenden Gründen hinzunehmen:

Für das Plangebiet besteht eine weitgehend bestandsgebundene Situation, in der hinsichtlich der Nachbarschaft von Wohnen, gewerblicher Nutzung und militärischem Übungsgebiet eine ortsübliche Vorbelastung anzuerkennen ist. Art und Ausmaß der Lärmimmissionen sind bekannt. Die Lärmimmissionen haben im Plangebiet die Qualität der Herkömmlichkeit und der sozialen Adäquanz erreicht.

Die Eigentümer der Baugrundstücke werden auf diese Sachlage ausdrücklich hingewiesen. Es wird ferner darauf hingewiesen, dass die Bundeswehr keine Einschränkungen des militärischen Übungsbetriebes akzeptieren kann. Die Bundeswehr ist auf die Nutzung des Platzes angewiesen und hat keine Möglichkeit, an anderem Ort den hier stattfindenden Übungs- und Versuchsbetrieb durchzuführen. Aktive Schallschutzmaßnahmen zur Verringerung der Lärmimmissionen sind nicht möglich.

Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegen die Bundeswehr keine privat- oder öffentlich rechtlichen nachbarlichen Abwehransprüche auf eine Verringerung der Immissionen oder auf einen Ausgleich für passive Schallschutzmaßnahmen geltend gemacht werden.

Der Bauherr errichtet bauliche Anlagen in Kenntnis dieser Sachlage. Er schützt sich durch eine geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung sowie durch bauliche Schallschutzmaßnahmen, soweit technisch möglich, gegen die Immissionen.

8. Städtebauliche Werte

Gesamtgröße des Plangebietes:	6.900 m ²
davon:	
Bruttobauland Mischgebiet	2.248 m ²
davon überbaubar	2.017 m ²
Verkehrsfläche	2.636 m ²

9. Beteiligungsverfahren

Am 16.04.2015 wurde der Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB gefasst. Nach der öffentlichen Auslegung, die in der Zeit vom 20.10.2015 bis zum 20.11.2015 stattgefunden hat, hat der Verwaltungsausschuss am 06.02.2016 beschlossen, den Bebauungsplan im Regelverfahren zu ändern.

9.1 Frühzeitige Beteiligungen der Behörden und der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) fand in der Zeit vom 22.03.2016 bis zum 22.04.2016 statt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in einem Erörterungstermin am 31.03.2016, zu dem öffentlich eingeladen wurde. In diesem Termin gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sind den Bürgern die allgemeinen Ziele und Zwecke, die Auswirkungen durch die Planung und die geplanten Festsetzungen vorgestellt worden. Bei den eingegangenen Anregungen der Träger öffentlicher Belange handelt es sich um die folgenden Hinweise:

Landkreis Emsland, Wasser und Bodenschutz, Abfallwirtschaft Wasserwirtschaft

Es ist zu überprüfen, ob die örtlichen Gegebenheiten eine ordnungsgemäße Versickerung des Niederschlagswassers zulassen (Bodenbeschaffenheit, Grundwasserflurabstand etc.) und somit die schadlose Ableitung des Niederschlagswassers gewährleistet ist. Wenn dies nicht möglich ist, muss eine andere Erschließungskonzeption für die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers für die Bauleitplanung aufgestellt werden.

Abwägung:

Die Oberflächenentwässerung der privaten Grundstücke erfolgt durch Versickerung auf den privaten Grundstücken; nach Kenntnissen der Stadtverwaltung ist die Bodenbeschaffenheit und der Grundwasserflurabstand für eine Versickerung wie bisher geeignet. Die Versickerung auf den privaten Flächen wird durch eine diesbezügliche textliche Festsetzung sichergestellt. Die Oberflächenentwässerung von den unveränderten öffentlichen Straßen ist durch die vorhandene Regenwasserkanalisation gewährleistet.

Telekom Deutschland

Bei der Bauausführung 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.

Abwägung:

Die Hinweise werden in die Begründung zum Bebauungsplan übernommen und sind bei der Planung und Umsetzung der privaten Bauvorhaben zu beachten.

EWE Netz GmbH

In dem Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und Anlagen der EWE NETZ GmbH. Diese Leitungen und Anlagen müssen in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) erhalten bleiben und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Es ist sicherzustellen, dass diese Leitungen und Anlagen durch das Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden. Es wird gebeten, die EWE Netz GmbH auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und frühzeitig zu beteiligen. Sollten Anpassungen ihrer Anlagen, wie z. B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder andere notwendige Betriebsarbeiten wegen begründeter Vorgaben der Freigaben erforderlich werden, sollen für die technische Vorgehensweise die geltenden gesetzlichen Regelungen und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und dementsprechend der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostenverteilung vertraglich geregelt.

Abwägung:

Die Hinweise werden in die Begründung zum Bebauungsplan übernommen und sind bei der Planung und Umsetzung der privaten Bauvorhaben zu beachten.

Westnetz GmbH

Die ungefähre Trasse der im Bereich des Plangebietes verlaufenden Versorgungseinrichtungen sind dem Auszug aus dem Planwerk zu entnehmen. Änderungen und Erweiterungen der Versorgungsleitungen behält sich die Westnetz GmbH unter Hinweis auf die §§ 13, 30, 31 und 32 BauGB ausdrücklich vor. Die Stadt Meppen und die Grundstückseigentümer werden gebeten, bei den vorgesehenen Maßnahmen auf die vorhandenen und geplanten Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen.

Abwägung:

Die Hinweise werden in die Begründung zum Bebauungsplan übernommen und sind bei der Planung und Umsetzung der privaten Bauvorhaben zu beachten.

Aus der Öffentlichkeitsbeteiligung liegen Anregungen vor. Nachstehend sind diese Anregungen und die Abwägung aufgeführt:

„Die vorgenannte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 A betrifft meine Immobilien in 49716 Meppen, Lingener Straße 20 und 22. Genehmigt worden sind auf meinen Grundstücken in

einem Kerngebiet seinerzeit die Errichtung für Büro- und Geschäftshäuser. Die Gebäude Lingener Straße 20 und 22 sind 1982 und 1989 auch als Büro bzw. als Geschäftshäuser gebaut, so konzipiert und werden so auch genutzt. Vermietet ist das Gebäude zurzeit an eine Anwaltskanzlei, ein Wirtschaftsprüfungsbüro, ein allgemeines Büro mit Hauptsitz in Irland und an eine Spielothek. Die Einschränkungen bei einer Änderung der Lingener Straße in ein Mischgebiet bei einer eventuellen Neuvermietung sind bei den Gebäuden mit einer Nutzfläche von 923 qm ohne erheblichen Kostenaufwand völlig unmöglich und unzumutbar. Die Stadt sieht nun vor, dieses Gebiet in ein Mischgebiet zu ändern. Diese Änderung ist für mich nicht akzeptabel.“

Abwägung:

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 68 A setzt für den Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung ein Kerngebiet fest. Kerngebiete dienen gemäß § 7 Abs. 1 BauGB vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Tatsächlich wird die Nutzung im Bereich der Lingener Straße zu einem wesentlichen Teil von Wohnen bestimmt, in den Erdgeschossen befinden sich Handels- und Dienstleistungsnutzungen. Der Charakter des Gebietes hat sich damit zu einer gemischten Struktur ohne eindeutigen Schwerpunkt entwickelt und entspricht eher dem eines Mischgebietes. Aufgrund der Entfernung zum Hauptgeschäftsbereich und der vorhandenen Nutzungen ist eine Festsetzung als Kerngebiet städtebaulich nicht mehr erforderlich. Weiter lässt der hohe Anteil der Wohnnutzung sowie die Funktion der Lingener Straße als wichtige Zufahrt zur Innenstadt eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten als kontraproduktiv für die Gebietsentwicklung erscheinen. Vergnügungsstätten würden sowohl nutzungsstrukturelle (Wohnnutzung) als auch städtebauliche Beeinträchtigungen aufgrund der Eingangssituation mit sich bringen. Aus diesen Gründen beabsichtigt die Stadt Meppen, die bisher rechtskräftige Festsetzung des Kerngebietes in ein Mischgebiet zu ändern, in dem Wohnen und gewerbliche Nutzungen gleichberechtigt nebeneinander bestehen. Darüber hinaus sollen zur Umsetzung des gesamtstädtischen Konzeptes zur Steuerung von Vergnügungsstätten diese ausgeschlossen werden, da das Plangebiet innerhalb eines im Vergnügungsstätten-konzept definierten Ausschlussgebietes liegt.

Die in der Stellungnahme vorgetragene gewerblichen Nutzungen sind bis auf die Vergnügungsstätte (Spielothek) weiterhin zulässig, denn Geschäfts- und Bürogebäude sind in einem Mischgebiet allgemein zulässig. Vergnügungsstätten, wozu auch die genannte „Spielothek“ gehört, werden durch Festsetzung im Bebauungsplan ausgeschlossen. Im Plangebiet befinden sich in den Gebäuden Lingener Straße 18 und 20 eine Doppel- und eine Einfachspielhalle. Gemäß Glücksspielvertrag brauchen Spielhallen ab dem 01.07.2017 eine ergänzende Erlaubnis, um weiter betrieben werden zu dürfen. Eine solche Erlaubnis kann jedoch nur unter bestimmten Voraussetzungen erteilt werden. U.a. darf in einem Gebäudekomplex nur eine Spielhalle weiter betrieben werden. Weiter muss zwischen zwei Spielhallen ein Mindestabstand von in Meppen 300 m eingehalten werden. Dies bedeutet für die Spielhallen in der Lingener Straße, dass nach derzeitigem Stand ab dem 01.07.2017 ohnehin nur noch eine Spielhalle weiter betrieben werden kann, unabhängig von der Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes. Der Anregung kann nicht gefolgt werden.

9.2 Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden

Die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) fand in der Zeit vom 13.09.2016 bis zum 13.10.2016 statt. Es sind Hinweise und Anregungen verschiedener

Behörden eingegangen, die wie folgt abgewogen wurden und in den Bebauungsplan bzw. die Begründung eingeflossen sind:

Landkreis Emsland, Wasser und Bodenschutz, Abfallwirtschaft

Wasserwirtschaft

Von der Festsetzung, dass „das Niederschlagswasser von den Grundstücken auf diesen zu versickern ist“, ist zu überprüfen, ob die örtlichen Gegebenheiten eine ordnungsgemäße Versickerung zulassen (Bodenbeschaffenheit, Grundwasserfluranstand etc.) und somit die schadlose Ableitung des Niederschlagswassers gewährleistet ist. Anderenfalls ist die Entsorgung auf einem anderen Wege sicherzustellen. Eine abschließende Stellungnahme kann erst erfolgen, wenn die ordnungsgemäße Entsorgung des Oberflächenwassers aufgezeigt wird.

Abwägung:

Da das Plangebiet bereits bebaut ist, ist die Beseitigung des Niederschlagswassers geregelt. Bei Lückenbebauung oder Neubau nach Abriss ist die Ableitung des Niederschlagswassers für den jeweiligen Fall bei der Genehmigungsplanung zu regeln. Die Aufstellung einer Erschließungskonzeption im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung ist insofern nicht erforderlich.

Telekom Deutschland

Bei der Bauausführung 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.

Abwägung:

Die Hinweise werden in die Begründung zum Bebauungsplan übernommen und sind bei der Planung und Umsetzung der privaten Bauvorhaben zu beachten.

Industrie- und Handelskammer

Die Planungsabsichten, die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgt werden, werden von der IHK begrüßt. Aufgrund der Entfernung zum Hauptgeschäftsbereich der Stadt Meppen und der vorhandenen Nutzungsstruktur ist die bisherige Festsetzung des Plangebietes als Kerngebiet nicht mehr erforderlich. Daher soll entsprechend der tatsächlichen Nutzungsstruktur das Plangebiet nunmehr als Mischgebiet festgesetzt werden. Die Planungsmaßnahmen sollen dazu dienen, einen städtebaulichen „Trading-down-Effekt“ im und um das Plangebiet durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten in städtebaulich sensiblen Lagen (überwiegende Wohnnutzung, Hauptein- bzw. Ausfahrstraße von Meppen) zu vermeiden.

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung ist nicht erforderlich

EWE Netz GmbH

In dem Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und Anlagen der EWE NETZ GmbH. Diese Leitungen und Anlagen müssen in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) erhalten bleiben und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Es ist sicherzustellen, dass diese Leitungen und Anlagen durch das Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden. Es wird gebeten, die EWE Netz GmbH auch in

die weiteren Planungen einzubeziehen und frühzeitig zu beteiligen. Sollten Anpassungen ihrer Anlagen, wie z. B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder andere notwendige Betriebsarbeiten wegen begründeter Vorgaben der Freigaben erforderlich werden, sollen für die technische Vorgehensweise die geltenden gesetzlichen Regelungen und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und dementsprechend der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostenverteilung vertraglich geregelt.

Abwägung:

Die Hinweise werden in die Begründung zum Bebauungsplan übernommen und sind bei der Planung und Umsetzung der privaten Bauvorhaben zu beachten.

Westnetz GmbH

Die ungefähre Trasse der im Bereich des Plangebietes verlaufenden Versorgungseinrichtungen sind dem Auszug aus dem Planwerk zu entnehmen. Änderungen und Erweiterungen der Versorgungsleitungen behält sich die Westnetz GmbH unter Hinweis auf die §§ 13, 30, 31 und 32 BauGB ausdrücklich vor. Die Stadt Meppen und die Grundstückseigentümer werden gebeten, bei den vorgesehenen Maßnahmen auf die vorhandenen und geplanten Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen.

Abwägung:

Die Hinweise werden in die Begründung zum Bebauungsplan übernommen und sind bei der Planung und Umsetzung der privaten Bauvorhaben zu beachten.

LGLN, Kampfmittelbeseitigungsdienst

Die hier vorhandenen alliierten Luftbilder wurden ausgewertet. Auf den Luftbildern ist keine Bombardierung im Planungsbereich erkennbar.

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 13.09.2016 bis zum 13.10.2016 im Meppener Bauamt, zu der mit öffentlicher Bekanntmachung in der Meppener Tagespost vom 03.09.2016 eingeladen wurde. Aus der öffentlichen Auslegung liegen Anregungen zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68A vor. Die Stellungnahmen verschiedener Eigentümer und Nutzungsberechtigter von Gebäuden im Plangebiet wurden von einem Anwaltsbüro verfasst und sind inhaltsgleich. Diese werden im Folgenden zusammengefasst:

Die Änderungen von einem Kerngebiet in ein Mischgebiet, in dem die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten sowie die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten in den textlichen Festsetzungen ausgeschlossen werden, berücksichtigen nicht das Interesse der Eigentümer und Mieter an der Beibehaltung des bisherigen Zustandes.

Abwägung:

Festsetzungen im Bebauungsplan zum Ausschluss von Vergnügungsstätten bedürfen der städtebaulichen Gründe und müssen ein schlüssiges Konzept erkennen lassen, das eine Überprüfung des Nutzungs-ausschlusses auf seine Eignung, Erforderlichkeit und

Angemessenheit ermöglicht. Ein solches Konzept bietet eine einheitliche Rechtsgrund-lage für Entscheidungen über Zulässigkeit oder Unzulässigkeit von Vergnügungsstätten und kann als Beurteilungsgrundlage nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB für die Bauleitplanung herangezogen werden. Es bildet damit gleichzeitig eine rechtliche Absicherung entsprechender Festsetzungen in Bebauungsplänen. Das vom Rat der Stadt Meppen beschlossene Vergnügungsstättenkonzept basiert auf einer Bewertung der aktuellen stadtstrukturellen Nutzungen und städtebaulichen Strukturen in Meppen. Unter Berücksichtigung rechtlicher Rahmenbedingungen zum Ausschluss von Vergnügungsstätten und der Formulierung von städtebaulichen Zielsetzungen für Meppen werden Empfehlungen für Stadtbereiche formuliert, in denen die Ansiedlung von Vergnügungsstätten zulässig bzw. nicht zulässig sein sollte. Das Vergnügungsstättenkonzept liefert somit die konzeptionelle Grundlage für die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68A bzw. den Ausschluss von Vergnügungsstätten im Plangebiet.

Bei der planerischen Abwägung erfolgt eine Gewichtung der verschiedenen Belange. Bei einander widersprechenden Belangen gehört notwendigerweise eine Bevorzugung des einen und damit eine Zurückstellung eines anderen Belangs. Bei vorliegender Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68A wird im Rahmen der Abwägung das private Interesse an der Beibehaltung des bisherigen Zustandes bzw. der Erhalt der bestehenden planerischen Nutzungsrechte mit dem öffentlichen Interesse an der gewollten städtebaulichen Ordnung und Zielsetzung des Plangebietes abgewogen.

Dies gilt umso mehr, weil der Plan darüber hinaus die Festsetzungen zu dem Maß der baulichen Nutzung verändert. In dem aktuell geltenden Plan ist eine GRZ von 1,0 festgesetzt und die Geschossflächenzahl zwingend auf 1,6 festgesetzt worden. Jetzt wird die Grundflächenzahl auf 0,6 reduziert. Die Grundstücke sind jetzt nur noch in geringerem Maß nutzbar.

Abwägung:

Aufgrund der Änderung eines Kerngebietes in ein Mischgebiet hat sich die Grundflächenzahl reduziert. So liegt gem. § 17 BauNVO die Obergrenze der Grundflächenzahl in einem Mischgebiet bei 0,6. Bei den vorhandenen Grundstücksgößen ist eine GRZ von 0,6 ausreichend, insbesondere vor dem Hintergrund, dass auf den rückwärtigen Grundstücksbereichen Raum für die Anlage von Stellplätzen vorgesehen ist. Die Anlage der Stellplätze ist auf den nicht überbaubaren Flächen möglich und wird nur zum Teil auf die GRZ angerechnet.

Es trifft nicht zu, dass die Lingener Straße in dem überplanten Abschnitt zu einem bedeutenden Teil durch Wohnnutzung geprägt ist. Es findet sich entweder gewerbliche Nutzung (Physiotherapiepraxis, Versicherungsbüro, Geschäftsräume Reha Team Maul, Pronk Handels GmbH, Dawn Meats), 3 aneinander angrenzende kerngebietstypische Vergnügungsstätten sowie ein großräumiges Anwalts- und Steuerberaterbüro, welches in der Lingener Straße 22 oberhalb der von Dawn Meats genutzten Räume und in der Lingener Straße 20 in den Geschossen oberhalb der Spielhalle angesiedelt ist. Sofern es Wohnnutzung gibt, befindet sich diese nur in den oberen Etagen einzelner Häuser. Genau dies ist durch die Festsetzung des aktuell gültigen Plans so auch vorgesehen (siehe textliche Festsetzung gem. § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO). Das Gebiet hat sich genau so entwickelt, wie dies durch den gültigen Bebauungsplan vorgesehen ist. Es bedarf hierzu keiner Festsetzung eines Mischgebietes. Vielmehr spricht bei dem kleinen Zuschnitt des Gebietes das Vorhandensein von 3 kerngebietstypischen Spielhallen bereits dagegen, von einer faktischen Entwicklung hin zu einem Mischgebiet zu sprechen. Weiter

befinden sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite Einzelhandelsbetriebe, welche die nähere Umgebung prägen. Direkt neben dem Plangebiet in westlicher Richtung befindet sich eine Gärtnerei mit starkem Publikumsverkehr. Die Lingener Straße ist eine der Hauptzufahrtsstraßen. Eine Festsetzung als Kerngebiet ist nach wie vor angesichts der vorhandenen Nutzung erforderlich. Ein Leerstand ist nicht ersichtlich, außer der aufgegebenen Wohnnutzung in dem Gebäude Lingener Straße 24. Dies spricht aber umso mehr für die Beibehaltung der Festsetzung als Kerngebiet. Es ist nicht ersichtlich, dass es im EG der Gebäude entlang der Lingener Straße im Plangebiet eine Wohnnutzung geben würde. Die Absicht dort eine Wohnnutzung einzuführen ist nicht nachvollziehbar und entspricht nicht dem Gebietscharakter.

Der Sachverhalt wurde schon nicht ordnungsgemäß ermittelt, wenn auch später von dem "hohen Anteil der Wohnnutzung" die Rede ist. Es gibt keine tatsächliche Nutzungsstruktur, die einem Mischgebiet entsprechen würde (zu S. 10 der Begründung). Es ist auch nicht ersichtlich, wo im Bereich der Erdgeschosse eine Wohnnutzung stattfinden würde. Es findet keine Berücksichtigung, dass zumindest in den Gebäuden Lingener Straße 20 und 22 überhaupt keine Wohnnutzung in den Obergeschossen stattfindet. Eine solche lässt sich nur auf den Grundstücken Lingener Straße 18 und 12 in den Obergeschossen antreffen. Diese Wohnnutzung entspricht der im gültigen Plan getroffenen Festsetzung gem. § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauGB.

Abwägung:

Das Plangebiet liegt, zusammen mit dem auf der anderen Straßenseite gelegenen Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 68 „Lingener Straße“, an einer zentralen Zufahrtsstraße südlich der Innenstadt. Die Lingener Straße im Kreuzungsbereich zur Wallstraße ist die „Eintrittsöffnung“ zur Altstadt und damit ein städtebaulich sensibler und wichtiger Bereich. Die Lingener Straße lässt sich klar vom Hauptgeschäftsbereich Meppens abgrenzen. Die Entfernung zur Innenstadt bzw. zum Hauptgeschäftsbereich und dementsprechend auch die vorhandenen Nutzungen erfordern keine Festsetzung eines Kerngebietes. Entscheidend für das Vorliegen eines Kerngebietes ist die vorwiegende Zweckbestimmung zur Unterbringung von Handelsbetrieben sowie zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Die im Kerngebiet allgemein zulässigen Nutzungen können weitestgehend auch in anderen Baugebieten angesiedelt werden. Einer Kerngebiets-Ausweisung bedarf es daher nur dann, wenn in anderen Baugebieten nicht zulässige großflächige Einzelhandelsbetriebe zugelassen werden sollen oder wenn es sich um solche Nutzungen handelt, die wegen ihrer Zahl oder Dimension typischerweise in Kerngebiete gehören (vgl. Kuschnerus, 2010). Die derzeitige Bestandssituation von Wohnen und gewerblicher Nutzung entspricht der eines Mischgebietes gem. § 6 BauNVO.

Abwägung:

Der Charakter im Bereich beiderseits der Lingener Straße hat sich insgesamt zu einer gemischten Struktur entwickelt. Die vorhandenen gewerblichen Nutzungen sind –außer den Vergnügungsstätten- keine kerngebietstypischen Nutzungen.

Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes wird sowohl der Wohnnutzung als auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben eine gleichrangige Bedeutung beigemessen, die nach heutigen planerischen Grundsätzen ermöglicht werden soll.

Es hätte auch die Fläche mit dem großflächigen Einzelhandelsbetrieb in die Abwägung mit einbezogen werden müssen, die als Kerngebiet in unmittelbarer Nachbarschaft gelegen ist. Dort ist eine Gärtnerei angesiedelt.

Abwägung:

Die Gärtnerei befindet sich westlich des Plangebietes, innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 54 „In der Marsch“ und ist nicht von der Lingener Straße, sondern von der Wallstraße aus erschlossen. Sie hat zum Plangebiet keinen städtebaulichen Bezug.

Hinter den Häusern Lingener Straße 18, 20 und 22 sind nach dem Bestand die Stellplätze angeordnet. Dies ist nach der Begründung des Bebauungsplans von 1986 auch so vorgesehen. Die Zufahrt zu den Stellplätzen ist über das Grundstück Lingener Straße 20 sichergestellt. Zu Gunsten des Grundstücks Lingener Straße 18 besteht ein Wegerecht. Wegen dem Bestand und der Begründung des Bebauungsplans von 1986 muss die Errichtung von Stellplätzen außerhalb der Baugrenze zugelassen werden. Es kann nicht sein, dass obwohl die notwendigen Stellplätze für alle Grundstücke dort angesiedelt sind, dies bei den Festsetzungen des Bebauungsplans keine Berücksichtigung findet.

Abwägung:

Der Bebauungsplan sah ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger ausgehend von der Lingener Straße zwischen den Hausnummern 20 und 24 zu den rückwärtigen Grundstücksflächen der Hausnummern 18 bis 24 vor. Hier befinden sich private Stellplätze, die über eine Gebäudedurchfahrt im Bereich der Lingener Straße Nr. 20 und 24 erschlossen sind. Die Errichtung der Stellplätze ist auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO können diese auf den nicht überbaubaren Flächen zugelassen werden, sofern der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt. Im Bebauungsplan sind keine diesbezüglichen Festsetzungen enthalten.

Es ist nicht ersichtlich, weshalb die Festsetzung des Geh- und Fahrrechtes zu Gunsten der Anlieger städtebaulich erforderlich sein soll. Dieses beschränkt Frau Helmich unnötig in ihren Rechten. Zu Gunsten des Grundstücks Lingener Straße 18 ist die Erschließung der Stellplätze bereits im Grundbuch gesichert. Einer öffentlichen Festsetzung bedarf es nicht. Eine Erschließung der Parkflächen auf dem Grundstück Lingener Straße 24 über ein das Grundstück Lingener Straße 20 belastendes Geh- und Fahrrecht ist überhaupt nicht zu rechtfertigen. Es ist bezeichnend, dass in der Begründung noch die Rede davon ist, dass über das Grundstück 24 ein Zugang zu den Parkplätzen auf diesem Grundstück möglich ist, dann das Geh- und Fahrrecht aber nur durch das Gebäude auf dem Grundstück Nr. 20 gezeichnet wird. Die Festsetzung des Geh- und Fahrrechtes ist zu unbestimmt.

Abwägung:

Der Anregung wird stattgegeben. Die Festsetzung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes wird gestrichen. Die Erschließung der Stellplatzfläche im rückwärtigen Bereich der Lingener Straße 18 ist durch Grundbucheintrag gesichert. Eine zusätzliche Sicherung im Bebauungsplan ist nicht erforderlich.

Die aktuelle Bebauung nutzt das nach dem bisherigen Plan zulässige Maß der Nutzung voll aus. Die Gebäude Lingener Straße 20 und 22 überschreiten die neu festgesetzte Traufhöhe fast durchgängig in geringer Höhe. In der Lingener Straße 18 wird die neu festgesetzte

Traufhöhe ebenfalls leicht überschritten. Das Gebäude Lingener Straße 12 überschreitet die neue festgesetzte Traufhöhe von 7,5 m deutlich. Es ist kein Grund ersichtlich, warum nun eine Traufhöhe von 7,5 m festgesetzt wird. Weiter ist auch nicht ersichtlich, warum eine maximale Höhe der Bebauung auf 12,5 m festgesetzt wird. Dies schränkt die Bebaubarkeit ebenfalls gegenüber der bisherigen Bebaubarkeit unnötig ein. Auch dies mindert ohne Grund den Wert der Grundstücke Lingener Straße 20 und 22. Das Gebäude könnte in der heutigen Form nicht mehr neu errichtet werden.

Abwägung:

Zur Prüfung der Festsetzungen erfolgte eine Sichtung der Bauakten der Gebäude an der Lingener Straße 12 bis 24 im Hinblick auf die Gebäudehöhen (Traufhöhen und Firsthöhen). Die Festsetzungen zur Gebäudehöhe greifen die Höhen der vorhandenen Gebäude auf bzw. die genehmigten Gebäudehöhen liegen unterhalb der festgesetzten Gebäudehöhen.

Um eine aufeinander abgestimmte Maßstäblichkeit der Baukörper innerhalb der gewachsenen Siedlungsstruktur an einer städtebaulich sensiblen und wichtigen Lage sicherzustellen, wird eine maximale Traufhöhe und Gebäudehöhe festgesetzt.

Die Zahl der Vollgeschosse wird im Bebauungsplan nun auf mindestens 2 und höchstens 3 Vollgeschosse festgesetzt. Im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 68A ist bislang eine zwingend zweigeschossige Bauweise festgesetzt sowie ausnahmsweise ein drittes Vollgeschoss, sofern dieses im Dachraum ausgeführt wird. Diese damals häufig verwandte Festsetzung ist jedoch nach einem Urteil des OVG Nordrhein-Westfalen vom 12.12.1990 mangels einer bundes- oder landesrechtlichen Ermächtigungsgrundlage rechtswidrig. Die Begrenzung von Gebäudehöhen kann nicht über die Angabe von Vollgeschossen erfolgen, sondern sinnvoll über die konkrete Festsetzung von Trauf-/ Firsthöhen. Insofern soll in Anpassung an die Rechtslage die unzulässige Festsetzung gestrichen werden. Im Plangebiet wird nun die Geschossigkeit auf mindestens zwei und höchstens drei Vollgeschosse festgesetzt. Darüber hinaus wird eine maximale Trauf- und Gebäudehöhe festgesetzt, die sich an vorhandene Gebäude im Plangebiet orientiert. Die Traufhöhe erlaubt zwei Vollgeschosse zuzüglich einem Dachausbau, auch wenn dieser rechnerisch bereits als Vollgeschoss zu bewerten wäre. Durch die Zulässigkeit von drei Vollgeschossen ist der Dachausbau möglich. Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe bietet dazu ausreichenden Spielraum.

Weiter sind Einwendungen gegen die Begründung des Bebauungsplans auf S. 3 zu erheben. Die Lingener Straße hat sich nicht anders entwickelt, als nach dem Bebauungsplan von 1986 vorgesehen. Insbesondere die Häuser Lingener Straße 18 und 20 zeigen, dass sich entsprechend der Festsetzung als Kerngebiet in den Erdgeschossen drei kerngebietstypische Vergnügungsstätten angesiedelt haben. Selbst wenn sich in dem Gebäude Lingener Straße 18 oberhalb des Erdgeschosses sonstige Wohnungen befinden, entspricht dies den Festsetzungen des gültigen Bebauungsplans. Dies ist keine Entwicklung weg von einem Kerngebiet, sondern eine Entwicklung entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 68 a von 1986. Es trifft auch nicht zu, dass wegen der tatsächlich vorgefundenen Nutzung eine Festsetzung als Kerngebiet nicht mehr erforderlich ist.

Eine Wohnnutzung im Erdgeschoss sieht der Bebauungsplan nicht vor und eine solche findet auch nicht statt. Es ist nicht ersichtlich, warum zur Begründung der Planaufstellung angeführt wird, dass eine dem bestehenden Plan widersprechende Nutzung des Erdgeschosses zum Wohnen durch eine Planänderung ermöglicht werden soll, wenn im Gegenzug eine nach dem bestehenden Plan zulässige Nutzung, die von ihrem Gewicht das überschaubare Kerngebiet prägt, durch die Planänderung unzulässig würde. Darüber hinaus entstünden hier

Nutzungskonflikte zwischen den bestandsgeschützten Nutzungen als Spielhallen und der nach dem neuen Plan beabsichtigten Wohnnutzung auch im Erdgeschoss. Dieser Nutzungskonflikt wurde in dem bestehenden Plan nach § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO gelöst. Der neue Plan würde durch die Festsetzung eines Mischgebietes neue Konflikte auslösen, statt diese zu bewältigen. Es trifft gerade nicht zu, dass die tatsächlich vorgefundene Nutzungsstruktur der eines Mischgebietes entspricht.

Selbst wenn es in dem Plangebiet einmal auf dem Grundstück 24 eine Wohnnutzung im EG gegeben hat, wurde diese aufgegeben. Zudem handelte es sich angesichts des hohen Alters des Gebäudes um eine schon vor Erlass des aktuell gültigen Bebauungsplans, der ein Kerngebiet festsetzt, vorhandene Wohnnutzung, die nun nicht als Zeichen für eine Entwicklung zu einem Mischgebiet hin gedeutet werden kann.

Abwägung:

Das Plangebiet liegt, zusammen mit dem auf der anderen Straßenseite gelegenen Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 68 „Lingener Straße“, an einer zentralen Zufahrtsstraße südlich der Innenstadt. Die Lingener Straße im Kreuzungsbereich zur Wallstraße ist die „Eintrittsöffnung“ zur Altstadt und damit ein städtebaulich sensibler und wichtiger Bereich. Die Lingener Straße lässt sich klar vom Hauptgeschäftsbereich Meppens abgrenzen. Die Entfernung zur Innenstadt bzw. zum Hauptgeschäftsbereich und dementsprechend auch die vorhandenen Nutzungen erfordern keine Festsetzung eines Kerngebietes. Entscheidend für das Vorliegen eines Kerngebietes ist die vorwiegende Zweckbestimmung zur Unterbringung von Handelsbetrieben sowie zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Die im Kerngebiet allgemein zulässigen Nutzungen können weitestgehend auch in anderen Baugebieten angesiedelt werden. Einer Kerngebiets-Ausweisung bedarf es daher nur dann, wenn in anderen Baugebieten nicht zulässige großflächige Einzelhandelsbetriebe zugelassen werden sollen oder wenn es sich um solche Nutzungen handelt, die wegen ihrer Zahl oder Dimension typischerweise in Kerngebiete gehören (vgl. Kuschnerus, 2010).

Der Charakter im Bereich beiderseits der Lingener Straße hat sich insgesamt zu einer gemischten Struktur entwickelt. Die vorhandenen gewerblichen Nutzungen sind –außer den Vergnügungsstätten- keine kerngebietstypischen Nutzungen.

Durch diese Änderung wird sowohl der Wohnnutzung als auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben eine gleichrangige Bedeutung beigemessen, die nach heutigen planerischen Grundsätzen ermöglicht werden soll.

Die Gesamtkonzeption des Planes ist wegen der massiven Betroffenheit der Einwänder, deren Belange noch überhaupt nicht berücksichtigt wurden, abwägungsfehlerhaft. Wie oben ausgeführt ist eine Einwänderin Erbbauberechtigte des Grundstücks Lingener Straße 20 und vermietet dort an die ZS Casino Emsland GmbH zwei kerngebietstypische Spielhallen, für die eine Baugenehmigung als auch Erlaubnisse nach § 33 i GewO erteilt wurden. Auf dem Grundstück Lingener Straße 18 betreibt die ZS Casino Emsland GmbH zwei weitere kerngebietstypische Spielhallen. Diese Positionen werden durch Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG geschützt. Durch die Überplanung zu einem Mischgebiet und den Ausschluss von Vergnügungsstätten werden die drei kerngebietstypischen Spielhallen unzulässig. Das Erbbaurecht verliert durch die Festsetzung als Mischgebiet massiv an Wert.

Abwägung:

Sowohl das Vergnügungsstättenkonzept als auch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes sind Ergebnis eines Abwägungsprozesses zwischen dem mit den

Planungszielen formulierten öffentlichen Interesse und den Rechten der betroffenen Grundstücksnutzer. Es wird nicht verkannt, dass das Interesse der betroffenen Eigentümer und Nutzer an der Beibehaltung des bisherigen Zustandes abwägungserheblich ist. Denn auch wenn das BauGB keinen Anspruch auf den Fortbestand eines Bebauungsplanes gewährt, so besitzen die Betroffenen ein schutzwürdiges Vertrauen darauf, dass der Bebauungsplan nicht ohne Berücksichtigung ihrer Belange geändert wird. Die im Zusammenhang mit den geänderten Festsetzungen einhergehenden Einschränkungen sind jedoch erforderlich, um die Planungsziele zu erreichen. Bei vorliegender Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68A wird im Rahmen der Abwägung das private Interesse an der Beibehaltung des bisherigen Zustandes bzw. der Erhalt der bestehenden planerischen Nutzungsrechte mit dem öffentlichen Interesse an der gewollten städtebaulichen Ordnung und Zielsetzung des Plangebietes abgewogen.

Weiter werden durch die vorgesehenen Festsetzungen zum Ausschluss von Vergnügungsstätten die Nutzungsmöglichkeiten der Grundstücke nur um einzelne Nutzungen eingeschränkt. Den Eigentümern stehen die vielfältigen anderen Nutzungen eines Mischgebietes zur Verfügung.

Die Begründung des Plans ist auch insoweit falsch, als es nicht um die Ansiedlung neuer Spielhallen und Vergnügungsstätten, sondern um tatsächlich vorhandene und das Gebiet mitprägende Spielhallen geht. Die Belange und der Bestandsschutz der vorhandenen Spielhallen werden nicht hinreichend berücksichtigt. In der Begründung heißt es nur, die dort ansässigen Spielhallen hätten Bestandsschutz. Dieser Bestandsschutz ist aber bereits massiv durch die Neuregelungen im GlüStV zum Verbot von Mehrfachkonzessionen beeinträchtigt. Weiter hat die Stadt Meppen über die Mindestabstandsregelung von 100 m hinaus, einen Mindestabstand von 300 m zwischen Spielhallen vorgeschrieben. Diese Regelungen, auch wenn sie auf der Grundlage von Art. 74 Abs. 1 Nr. 11 GG erlassen wurden, wirken sich bodenrechtlich ganz praktisch aus. Mit Ablauf der Übergangsfrist am 01.07.2017 braucht die ZS Casino Emsland GmbH für die in einem baulichen Verbund liegenden Spielhallen je eine Erlaubnis nach § 24 Abs. 1 GlüStV. Diese Erlaubnis kann ihr aber ohne Befreiung nach § 29 Abs. 4 S.4 GlüStV wegen der Unterschreitung der Mindestabstandsregelung bzw. dem Verbot der Mehrfachkonzession nicht mehr erteilt werden. Es steht aber im Ermessen der für die Erteilung einer Erlaubnis nach § 24 GlüStV zuständigen Behörden, für die Zeit nach Ablauf des 01.07.2017 eine Befreiung von der Erfüllung einzelner Anforderungen des § 24 Abs. 2 sowie § 25 GlüStV für einen angemessenen Zeitraum zuzulassen, wenn dies zur Vermeidung unbilliger Härten erforderlich ist. Der durch die Baugenehmigung vermittelte Bestandsschutz, der nur die konkrete Nutzung als Spielhalle betrifft, endet, wenn der ZS Casino Emsland GmbH für die zweite und dritte in einem baulichen Verbund liegende und den Mindestabstand unterschreitende Spielhalle keine Erlaubnis nach § 24 GlüStV iVm. § 29 Abs. 4 GlüStV erteilt werden sollte. Die ohnehin durch die Regelungen des GlüStV und Niedersächsischen GlüSpG eintretenden Belastungen dürfen nicht noch einmal durch die neuen Festsetzungen des Bebauungsplans verschärft werden. Dies führt zusammen genommen sonst zu einer übermäßigen Belastung von Frau Helmich als Erbbauberechtigten und Vermieterin sowie der ZS Casino Emsland GmbH als Mieterin und Spielhallenbetreiberin. Wegen der bodenrechtlichen Auswirkungen der Regelungen zum Mindestabstand und dem Verbot der Mehrfachkonzession besteht zudem überhaupt kein Bedürfnis, die Ansiedlung weiterer Spielhallen durch eine Überplanung des Gebietes als Mischgebiet unter Ausschluss jeglicher Spielhallen zu verhindern. Die gesamte Länge der Lingener Straße, die vorliegend überplant wird, beträgt nur 150 m. Es ist angesichts der bestehenden Spielhallen der ZS Casino Emsland GmbH daher ausgeschlossen, dass sich hier noch eine weitere Spielhalle ansiedelt. Die

Festsetzungen hätten daher hinsichtlich der Steuerung der Ansiedlung von Spielhallen keine Bedeutung. Wenn für die zweite und dritte Spielhalle im baulichen Verbund, die zugleich den Mindestabstand unterschreiten, keine Erlaubnis mehr erteilt wird, kann nicht mehr die Rede von einem wirksamen Bestandsschutz sein. Dies gilt insbesondere für eine etwaige Nutzungsänderung und für die Ansiedlung einer anderen Vergnügungsstätte, wie z.B. einem Wettbüro. Nach den aktuellen Festsetzungen wäre wenigstens diese noch zulässig. Nach der Überplanung könnte eine Erlaubnis für ein kerngebietstypisches Wettbüro nicht mehr erteilt werden. Diese gravierenden Belastungen der Rechte sind mit entsprechend hohem Gewicht in die Abwägung einzustellen. Die Begründung wird diesen in Art. 14 Abs. 1 GG eingreifenden Belastungen mit dem bloßen Hinweis auf den Bestandsschutz der vorhandenen Vergnügungsstätten in keiner Weise gerecht. Es gibt insoweit auch keinen Bestandsschutz der „Vergnügungsstätten“, sondern nur einen Bestandschutz als Spielhalle, der durch die Regelungen des GlüStV und NGlüSpG erheblich entwertet wird. Eine darüber hinausgehende Entwertung des Erbbaurechts von Frau Helmich ist vor dem Hintergrund der für den überplanten Bereich der Lingener Straße nicht erforderlichen Verhinderung der Ansiedlung neuer Spielhallen und der nicht zu rechtfertigenden Ausdehnung der Wohnnutzung in die Erdgeschosse unverhältnismäßig.

Abwägung:

Ziel der Regelungen des Glücksspielstaatsvertrages ist die Eindämmung der Spielsucht. Diese Regelungen stehen einer städtebaulich-planerischen Steuerung von Spielhallen durch Bebauungsplan nicht entgegen. Denn es bestehen unterschiedliche Regelungszwecke zwischen dem Gewerberecht einerseits und der städtebaulich-planungsrechtlichen Steuerung von Spielhallen andererseits. Diese gelten grundsätzlich gleichrangig nebeneinander und ergänzen sich. Die Regelungen des Glücksspielrechts beschränken sich zudem auf Spielhallen. Andere Formen bzw. Unterarten von Vergnügungsstätten werden hiervon nicht erfasst. Demgegenüber sieht der Bebauungsplan auf Grundlage der gesamtstädtischen Vergnügungsstättenkonzeption bauplanungsrechtliche Regelungen zu allen Arten von Vergnügungsstätten vor. Auch sind der Ausschluss von Vergnügungsstätten in sensiblen Gebieten oder eine horizontale Feinsteuerung beispielsweise in der Innenstadt nur mittels Bebauungsplan regelbar. Bereits deshalb macht das neue Glücksspielrecht die vorgesehenen planungsrechtlichen Einschränkungen nicht obsolet. Daher kommt es ausschließlich darauf an, ob ein städtebaulich begründetes Erfordernis für die planungsrechtliche Steuerung von Spielhallen besteht. Dies ist vorliegend der Fall. In Meppen wurde anhand von Bestandsanalysen festgestellt, dass eine städtebaulich verträgliche Ansiedlung von Vergnügungsstätten nur in den im Vergnügungsstättenkonzept definierten Eignungsgebieten erfolgen kann, da die städtebaulichen Spannungen, die Vergnügungsstätten verursachen, lediglich hier minimiert werden können.

Das Plangebiet betrifft nur eine schmale Fläche zwischen der Lingener Straße - als "wichtiger Zufahrt zur Innenstadt" - und der Gärtnerei mit großer Verkaufsfläche. Wegen den durch den Verkehrslärm und die Gärtnerei mit 50 Parkplätzen sowie den als Verkaufsfläche angelegten Gewächshäusern ausgehenden Beeinträchtigungen kann in diesem Gebiet keine Priorität auf der Ermöglichung von Wohnnutzung liegen, was mit der Festsetzung als Mischgebiet aber gerade angestrebt wird. Die Wohnnutzung darf daher wegen der oben bereits genannten Konflikte nicht zusätzlich auf die Erdgeschosse ausgedehnt werden

Abwägung:

Die Gärtnerei befindet sich westlich des Plangebietes, wird von der Wallstraße erschlossen und befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 54 „In der Marsch“. Sie hat keinen städtebaulichen Bezug zum Plangebiet.

Nach der Kommentierung ist das betriebliche Interesse auf Ermöglichung von Nutzungsänderungen in Anpassung an wirtschaftliche Entwicklungen und Erfordernisse anerkannt (Söfker, in: Ernst/Zinkhahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, § 1 Rdnr. 160). Eine Einwänderin plant wegen der Neuregelungen zum GlüStV ernsthaft die Vermietung zur Einrichtung eines kerngebietstypischen Wettbüros bzw. einer Sportsbar. Diese Nutzungsänderung wird ihr durch die Festsetzungen des ausgelegten Bebauungsplans unmöglich gemacht.

Abwägung:

Das betriebliche Interesse auf Ermöglichung von Nutzungsänderungen in Anpassung an wirtschaftliche Entwicklungen und Erfordernisse zählt als abwägungsbeachtlicher privater Belang der Wirtschaft. Der Planungsgrundsatz des § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauBG (Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft) räumt jedoch den Belangen der Wirtschaft keinen Vorrang gegenüber anderen Belangen ein (vgl. Ernst/ Zinkhahn/ Bielenberg/ Krautzberger, BauGB, § 1 RN 157). Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes werden die Belange der Wirtschaft berührt, es werden jedoch andere städtebauliche Ziele verfolgt. So steht das vom Rat beschlossene Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Meppen als abwägungsbeachtlicher Belang dem wirtschaftlichen Belang gegenüber. Darüber hinaus konkretisiert das Vergnügungsstättenkonzept das für das Planungserfordernis maßgebliche planerische Konzept und gibt den Anlass für die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes.

Die in der Begründung angeführte städtebauliche Beeinträchtigung der Eingangssituation ist nicht verständlich und wird auch nicht weiter begründet. Nach § 26 Abs. 1 GlüStV darf von der äußeren Gestaltung der Spielhalle keine Werbung für den Spielbetrieb oder die in der Spielhalle angebotenen Spiele ausgehen oder durch eine besonders auffällige Gestaltung ein zusätzlicher Anreiz für den Spielbetrieb geschaffen werden. Dies bringt eine entsprechend zurückhaltende äußere Gestaltung der Spielhallen mit sich. Diese sind heute weniger auffällig gestaltet, als die Schaufenster von Gewerbebetrieben. Von der äußeren Gestaltung der Spielhallen geht daher keine optische Beeinträchtigung der Eingangssituation zur Innenstadt aus. Durch die hinter den Spielhallen in ausreichender Zahl vorgesehenen Parkplätze tritt auch keine Beeinträchtigung des Verkehrs auf der Zufahrtsstraße ein. Die Beibehaltung dieser äußeren Gestaltung ist schon durch die Regelungen des GlüStV und NGlüG gesichert.

Abwägung:

Die in der Begründung angeführte städtebauliche Beeinträchtigung bezieht sich nicht nur auf Spielhallen, sondern auf Vergnügungsstätten insgesamt. Städtebauliche Auswirkungen, die mit der Ansiedlung von Vergnügungsstätten verbunden sind, können vorrangig sogenannte „Trading-Down-Effekte“ sein. Damit ist eine nachteilige Veränderung der Attraktivität von Standorten besonders für den Einzelhandel und kleinere Dienstleistungsbetriebe gemeint. Insbesondere auf Grund der langen Öffnungszeiten gehen von Vergnügungsstätten Unverträglichkeiten mit Wohnnutzungen einher.

Die Ermöglichung weiterer Wohnnutzung - ausdrücklich auch für das Erdgeschoss - durch die Festsetzung als Mischgebiet ist vor dem Hintergrund des Immissionsschutzes nicht

nachvollziehbar. Der schalltechnische Bericht Nr. LL11086.1/02 ist offensichtlich unvollständig. Es wurde nur der von der Lingener, Kanal- und Wallstraße ausgehende Verkehrslärm untersucht, aber nicht der Lärm, der von dem großflächigen Einzelhandel mit 50 Parkplätzen und Gewächshäusern auf der westlichen Seite neben dem Plangebiet ausgeht. Der Gutachter stellt fest, dass die schalltechnischen Orientierungswerte für Mischgebiete tags nur im direkten Schallschatten auf der komplett abgewandten Gebäudeseite eingehalten werden können und im Übrigen durchgehend überschritten werden. Ohne die Gebäude werden die Orientierungswerte durchgehend überschritten. Aber selbst an der von der Straße abgewandten, nach Westen ausgerichteten Gebäudeseite, wo die Werte bzgl. des Verkehrslärms gerade noch eingehalten werden, treten starke Lärmimmissionen auf, die von dem großflächigen Einzelhandel mit Parkplatz ausgehen. Es fehlt dort an jeder Untersuchung, ob der großflächige Einzelhandel mit 50 Parkplätzen und der zusätzlichen als Verkaufsfläche genutzten Gewächshäuser nicht auch in dem rückwärtigen Bereich der Gebäude Lingener Straße die zulässigen Werte für Mischgebiete überschreiten. Die hier auftretenden Nutzungskonflikte berühren die Grundzüge der Planung und sind auch nicht im vereinfachten Genehmigungsverfahren abzuhandeln.

Weiter stellt der Gutachter fest, dass auf den zur Lingener Straße hin gelegenen Gebäudeteilen die schalltechnischen Orientierungswerte sowohl tags als auch nachts durchgehend überschritten werden. Nachts können die zulässigen Werte teilweise nicht einmal auf der zur Lingener Straße abgewandten Seite eingehalten werden. Auch dies steht gesunden Wohnverhältnissen entgegen, weshalb die Möglichkeit zur Wohnnutzung nicht noch weiter ausgeweitet werden darf.

Abwägung:

Bei Neuplanungen ist im Rahmen der Bauleitplanung ein vorbeugender Schallschutz anzustreben. Bei Überplanung von Gebieten mit Vorbelastungen, wie hier aufgrund der Verkehrsbelastung an der Lingener Straße, gilt es, die vorhandene Situation zu verbessern und bestehende schädliche Schalleinwirkungen soweit wie möglich zu verringern. Dies gilt nicht nur für Wohnungen, sondern auch für andere schützenswerte Nutzungen wie Büro- und andere Aufenthaltsräume.

In diesen vorbelasteten Bereichen, insbesondere in der Nähe von Verkehrsadern, lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Der Schallschutz ist jedoch als ein wichtiger Planungsgrundsatz neben anderen Belangen zu verstehen. Die in der städtebaulichen Planung erforderliche Abwägung der Belange kann in bestimmten Fällen bei Überwiegen anderer Belange – insbesondere in bebauten Gebieten – zu einer entsprechenden Zurückstellung des Schallschutzes führen. In diesen Fällen muss ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (z. B. Grundrissgestaltung, baulicher Schallschutz) vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden. Hierbei muss aber auf die Grenzen der Gesundheitsgefährdung und auf die Gewährung einer ungestörten Nachtruhe (z. B. mit fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen) geachtet werden. Dementsprechend sind im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 A passive Schallschutzmaßnahmen in die Festsetzungen aufgenommen worden.

Weiter sind die Orientierungswerte für Kerngebiete (MK) in der DIN 18005 identisch mit jenen für Gewerbegebiete. In allen anderen – von der aktuellen Rechtsprechung als verbindlich angesehenen – Regelwerken wird ein Kerngebiet wie ein Mischgebiet (MI) bewertet und somit müssen hier die um 5 dB(A) niedrigeren Pegelwerte eingehalten werden. Insofern gelten auch für Kerngebiete die Orientierungswerte für Mischgebiete.

Die Gärtnerei mit Verkaufsstelle und Stellplätzen existiert in dieser Form seit vielen Jahren. Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird sich an dieser Situation, auch genehmigungsrechtlich- nichts ändern.

Weiter gibt der Gutachter selbst an, dass ihm für relevante Punkte die Verkehrsbelastungsdaten nicht vorgelegen haben. Es ist zu befürchten, dass dies das Ergebnis der Untersuchung verfälscht hat. Weiter ist nicht ersichtlich, weshalb der Gutachter betreffend die Schallschutzmaßnahmen für die Bezeichnung des Lärmpegelbereichs V einen völlig unregelmäßigen Verlauf angenommen hat und nicht die nach dem Bebauungsplan für die Bebauung vorgesehenen Bereiche.

Gerade nach der DIN 18005 sind für Kerngebiete höhere Beurteilungspegel zulässig. Durch die Festsetzung als Mischgebiet statt des bestehenden Kerngebietes werden daher deutlich aufwendigere Schallschutzmaßnahmen erforderlich, welche Frau Helmich mit unnötigen Kosten belasten, da ein Mischgebiet an einer Stelle festgesetzt wird, wo dies nach den anzutreffenden Lärmemissionen nicht passt.

Die Ausdehnung der Wohnnutzung ist angesichts des benachbarten Kerngebietes mit Gärtnerei, großen Verkaufsflächen, 50 Parkplätzen, großen Verkaufsflächen, der bestandsgeschützten Spielhallen auch nicht mit der Schaffung gesunder Wohnverhältnisse vereinbar.

Abwägung:

Die für die einzelnen relevanten Straßenabschnitte anzusetzenden Verkehrsbelastungsdaten wurden vorliegenden Ergebnissen einer Verkehrsuntersuchung entnommen. Diese Verkehrsuntersuchung wurde im Rahmen des geplanten Ausbaus der E 233 vom Büro SSP Consult erarbeitet. Darin enthalten sind die Prognosedaten für das Jahr 2030 für die hier relevanten Straßenabschnitte. Für den Abschnitt der Lingener Straße - nördlich des lichtsignalgeregelten Knotenpunktes – liegen hierbei keine Verkehrsdaten vor. Im Sinne einer Maximalbetrachtung wurden die Verkehrsbelastungsdaten für den Abschnitt der Lingener Straße nördlich und südlich des lichtsignalgeregelten Knotenpunktes gleich angesetzt. Für den südlich des Plangebietes vorhandenen Kreisverkehrsplatz liegen ebenfalls keine Verkehrsbelastungsdaten vor. Hier wurden die Verkehrsbelastungsdaten der Lingener Straße im Abschnitt nördlich sowie nord-östlich als auch im Abschnitt südlich des Kreisverkehrsplatzes als Mittelungswert angesetzt.

Die Berechnungen des Gutachters haben ergeben, dass innerhalb des Plangebietes Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte zu erwarten sind. Daher sind ergänzende passive Schallschutzmaßnahmen durch Definition der Lärmpegelbereiche im Sinne der DIN 4109 festgesetzt worden. Dabei wurden die maßgeblichen Außenlärmpegel durch die Verkehrslärmeinwirkungen zugrunde gelegt, die sich im Bereich der Ampelkreuzung anders darstellen als im südlichen Plangebiet.

Soweit bei der Wiedergabe des Vergnügungsstättenkonzeptes der Stadt Meppen in der Begründung zu dem aufzustellenden Bebauungsplan noch einmal ausgeführt wird, dass das Gebiet zu einem wesentlichen Teil durch Wohnnutzung und in den Erdgeschossen durch Handels- und Dienstleistungsnutzung geprägt ist, haben wir hierzu bereits oben die Einwände erhoben. Die entspricht nicht der tatsächlichen Nutzung. Die vorhandene Wohnnutzung ist auf die Festsetzungen in dem aktuell gültigen Bebauungsplan zurückzuführen, der eine Wohnnutzung oberhalb der ersten Etage vorsieht.

Eine Intensivierung der Wohnnutzung ist wegen der hierdurch ausgelösten Nutzungskonflikte zu der Lingener Straße als Zufahrt sämtlicher von Lingen kommender PKW nach Meppen hinein und wegen des benachbarten großflächigen Einzelhandels mit Gewächshäusern und 50 Parkplätzen zu vermeiden. Es besteht daher kein Grund, eine zusätzliche Wohnnutzung durch die Festsetzung eines Mischgebietes zu ermöglichen. Nutzungsstrukturelle Beeinträchtigungen werden daher maßgeblich durch die Zufahrtsstraße und die Gärtnerei mit großer Verkaufsfläche ausgelöst, aber weniger durch die Spielhallen. Die städtebauliche Eingangssituation wird auf Grund der Verbote zu einer auffälligen Gestaltung der Spielhallen im GlüStV nicht beeinträchtigt (s.o.).

Abwägung:

Im Rahmen der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes wird ein Kern- in ein Mischgebiet geändert. Mischgebiete dienen gemäß § 6 BauNVO gleichrangig dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben. Die im Plangebiet vorhandenen Dienstleistungsnutzungen sind keine kerngebietstypischen Nutzungen und sind auch im Mischgebiet zulässig. Durch die Änderung des Kern- in ein Mischgebiet soll die Möglichkeit gegeben werden, auch das Erdgeschoss zum Wohnen zu nutzen. Aufgrund der Ausweisung eines Mischgebietes ist jedoch eine Mischung von Wohnen und gewerblichen Nutzungen anzustreben. Eine „Intensivierung“ der Wohnnutzung ist damit nicht verbunden, denn wie in der Stellungnahme richtig dargelegt, war die Wohnnutzung oberhalb der ersten Etage auch vor Änderung des Bebauungsplanes im Kerngebiet zulässig.

Die schalltechnischen Orientierungswerte im Tages- und Nachzeitraum werden bereits jetzt, unabhängig von der vorliegenden Bebauungsplanänderung, überschritten. Dabei werden die Orientierungswerte im Erdgeschoss nahezu, in den Obergeschossen im gesamten Plangebiet überschritten. Für diese Überschreitungsbereiche werden im Bebauungsplan passive Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz von Wohn-, aber auch von Aufenthalts- und Büroräumen im Sinne der DIN 4109 festgesetzt. Dadurch wird sich die Lärmsituation, die durch den KFZ-Verkehr auf der Lingener Straße verursacht wird, insgesamt verbessern. Hierdurch werden die Wohn- und Dienstleistungsnutzungen aber auch vor durch den Stellplatzverkehr auf den rückwärtigen Grundstücken im Plangebiet selbst und auf dem Grundstück der Gärtnerei verursachten Lärm geschützt.

Weiter geht das Vergnügungsstättenkonzept von falschen Voraussetzungen aus, wenn es auf Seite 15 in der Lingener Straße u.a. "drei Doppelspielhallen" beschreibt, für diesen Bereich der Lingener Straße dann aber 36 Geräte feststellt. In einer Doppelspielhalle oder Mehrfachkonzession kann es max. 24 Geräte geben (siehe S. 15 des Vergnügungsstättenkonzeptes). In der Lingener Straße wird somit von einer höheren Konzentration an Geldspielgeräten ausgegangen, als tatsächlich vorhanden ist. Anschließend heißt es zwar, dass in der Lingener Straße eine "Doppelspielhalle" mit einer "Einzelspielhalle" eine Dreifachagglomeration bildet, diese Dreifachagglomeration wird aber nicht bei der Aufzählung der "Dreifachspielhallen" berücksichtigt. Das Vergnügungsstättenkonzept beruht daher schon auf einer falschen bzw. ungenauen und in sich widersprüchlichen statistischen Auswertung der vorhandenen Spielhallen.

Abwägung:

Im Vergnügungsstättenkonzept wurde versehentlich die Spielhalle an der Lingener Straße als Doppelspielhalle mit 36 Spielgeräten genannt. Es handelt sich hier jedoch um eine Doppelspielhalle mit 24 und einen Einzelstandort mit 12 Geräten, also eine

Dreifachagglomeration. Die Anzahl der Geräte insgesamt ist im Vergnügungsstättenkonzept jedoch richtig genannt, insofern wird auch nicht von einer höheren Konzentration ausgegangen und es liegt auch keine falsche oder widersprüchliche statistische Auswertung vor

Es ist auch überhaupt nicht erkennbar, inwieweit das Vergnügungsstättenkonzept auf die Belange der bereits vorhandenen und bestandsgeschützten Spielhallen eingeht. Dazu fehlt außer der Bestandsaufnahme jede Untersuchung oder Auseinandersetzung. Es ist darauf hinzuweisen, dass die Spielhalle auf dem Grundstück Lingener Straße 20 dort schon seit 1989, also seit Aufstellung des aktuell gültigen Bebauungsplans besteht.

Gerade die seit geraumer Zeit als Kerngebiet in der Lingener Straße richtig ausgewiesene Fläche, zumindest im Geltungsbereich des Bebauungsplans 68a, stellt sich vor dem Hintergrund der Lage an einer viel befahrenen Straße, von der erhebliche Lärmemissionen ausgehen, als auch wegen der Nachbarschaft der Gärtnerei, als besonders geeignet für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten dar. Es ist nicht ersichtlich, weshalb gerade angesichts der vorhandenen drei Spielhallen dort ein Ausschlussgebiet vorgeschlagen wird.

Weiter ist das Vergnügungsstättenkonzept fehlerhaft, da statt auf die bestehenden, gewachsenen und als Kerngebiet ausgewiesenen Bereiche abzustellen und dort die Spielhallen zu konzentrieren, Gebiete ausgewiesen werden, die für die Ansiedlung von Spielhallen nicht geeignet oder ernsthaft vorgesehen sind. Bei den eingeschränkten Eignungsgebieten "Innenstadt Meppen" und "Bahnhofstraße/ Poststraße" wird bereits auf "Trading down Prozesse" hingewiesen, die mit der Ansiedlung von Spielhallen einhergehen würden. Folglich wird es hier kaum zu der Erteilung von Baugenehmigungen für eine Nutzung als Spielhalle kommen.

Abwägung:

Das Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Meppen dient als Grundlage für eine städtebauliche bzw. planungsrechtliche Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten. Es dient als räumlich-funktionale Leitlinie, die eigentliche Steuerung erfolgt über die Erstellung oder Änderung von Bebauungsplänen. Um möglichen nutzungsstrukturellen Konflikten und städtebaulichen Fehlentwicklungen vorzubeugen, beabsichtigt die Stadt Meppen, künftig die Ansiedlung von Vergnügungsstätten gesamtstädtisch zu steuern. Dazu wurden die aktuellen stadtstrukturellen Nutzungen und städtebaulichen Strukturen in Meppen bewertet. Unter Berücksichtigung rechtlicher Rahmenbedingungen zum Ausschluss von Vergnügungsstätten und der Formulierung von städtebaulichen Zielsetzungen für Meppen werden Empfehlungen für Stadtbereiche formuliert, in denen die Ansiedlung von Vergnügungsstätten zulässig oder nicht zulässig sein sollte, unabhängig davon, ob hier bereits Vergnügungsstätten ansässig sind oder nicht. Die bereits vorhandenen Vergnügungsstätten genießen baurechtlich Bestandsschutz.

Wie bereits erwähnt, handelt es sich hier um ein Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten, wozu nicht nur Spielhallen zählen. Wie im Konzept auf S. 47 dargelegt, können Kerngebiete „ebenfalls Eignungsgebiete sein, wenn sie Vergnügungsstätten aufnehmen können, ohne dass zentrale Lagen beeinträchtigt werden. Eingeschränkt können Vergnügungsstätten (Tanzlokale, Diskotheken) mit dem Ziel zugelassen werden, um die Innenstadt zu beleben und eine freizeitorientierte Nutzungsagglomeration (Nachtleben) zu schaffen. Schließlich besteht für zentrale Lagen auch die Möglichkeit einer geschossweisen Gliederung der Zulässigkeit bzw. Unzulässigkeit von Vergnügungsstätten. Die Innenstadt würde in seiner Funktion als zentraler Versorgungsbereich durch Vergnügungsstätten zumindest in den Erdgeschossen in der zukünftigen Entwicklung beeinträchtigt. Eine Ansiedlung in den

Ober- bzw. Untergeschossen würde weitaus geringere Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches haben. Daher wird eine geschosswise Differenzierung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten und eine Zulässigkeit in den Ober- und Untergeschossen empfohlen. Dementsprechend wird ein Eingeschränktes Eignungsgebiet für den Bereich der Innenstadt und der Bahnhofstraße/ Poststraße ausgewiesen, um trading-down-Prozesse zu vermeiden. Die Einschränkung bezieht sich dabei zum einen auf die Zulassung im Erdgeschoss und zum anderen auf die Einschränkung von bestimmten Arten der Vergnügungsstätten.

Anschließend beschreibt das Vergnügungsstättenkonzept, dass das Gewerbe- und Industriegebiet Schützenhof für die Ansiedlung von Spielhallen wegen der dort vorhandenen Wohnnutzung und dem Widerstand der ARGE Emshafen nicht geeignet sei. Ebenso solle der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 134 und der nördliche Bereich der Schützenstraße bis zum Autohaus Augustin als Ausschlussfläche vorgesehen werden. Es ist dann nicht mehr ersichtlich, wo dort überhaupt noch Spielhallen angesiedelt werden sollen. Soweit dies von hier aus ohne das Vorliegen der Pläne beurteilt werden kann, würde zudem die Festsetzung als Industriegebiet der Ansiedlung von Spielhallen entgegenstehen.

Dies gilt auch für das "Industriegebiet Riedemannstraße", welches als Eignungsgebiet beschrieben wird. Soweit dort von einer Gemengelage gesprochen wird, ist dies für den nach der Karte umrandeten grünen Bereich nicht nachvollziehbar. Dort sind große Betriebe ansässig, die nach der Bezeichnung vermutlich der Industrie zuzuordnen sind. Wo hier zwischen Großbetrieben ein geeigneter Platz für Vergnügungsstätten sein soll, ist nicht nachvollziehbar. Weiter ist in diesem Gebiet eine Freifläche zu erkennen, die nach ihrer Größe schon dem Außenbereich zuzuordnen ist oder allenfalls als Lücke durch einen großflächigen Industriebetrieb geschlossen werden kann. Weiter wäre jede Überplanung der freien Bereiche gerade auch entlang der Flussläufe mit den erklärten Zielen der Stadt Meppen unvereinbar, die Flächeninanspruchnahme zu reduzieren. An die beschriebene Freifläche schließt sich das Gelände der Hans Oehm GmbH an. Dieses Unternehmen baut industrielle Großanlagen. Das Gebiet ist daher vorwiegend durch industrielle Nutzung geprägt. Auch wenn dort langfristig ein Gewerbegebiet angesiedelt werden soll, wäre dort die Ansiedlung von Vergnügungsstätten nur ausnahmsweise zulässig. So ist nicht nachvollziehbar, dass es sich bei dem "Industriegebiet Riedemannstraße" um ein realistisches Eignungsgebiet für die Ansiedlung von Spielhallen handelt.

Wie bereits ausgeführt ist deshalb auch das Industriegebiet "Nödike" vor dem Hintergrund der "gewerblich-industriellen" Nutzung nicht für die Ansiedlung von Spielhallen geeignet. Die Ansiedlung von Spielhallen wäre entweder gar nicht oder nur ausnahmsweise zulässig.

Wenn der Bereich der Lathener Straße als geeignet angesehen wird, es sich aber gleichzeitig um einen der "wichtigsten Eingangsbereiche" nach Meppen handelt, ist nicht nachvollziehbar, weshalb nicht auch die Lingener Straße mit ähnlichen Eigenschaften, die zudem in Bereichen seit geraumer Zeit als Kerngebiet ausgewiesen ist, für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten eignen soll.

Der Euro Industriepark im Ortsteil Versen ist nach eigenen Angaben der Stadt Meppen "das jüngste der drei Industrie- und Gewerbegebiete der Stadt Meppen". Insbesondere Dienstleistungsunternehmen und Industriebetriebe hätten sich dort niedergelassen. Auch hier ist offensichtlich, dass es sich hier um kein Eignungsgebiet für die Ansiedlung von Spielhallen handelt.

Die in dem Vergnügungsstättenkonzept großenteils als Industrie- oder Gewerbegebiet beschriebenen Eignungsgebiete für die Ansiedlung von Spielhallen sind gerade nicht geeignet.

Das Vergnügungsstättenkonzept stellt gerade kein "schlüssiges Konzept" dar, welches die Änderung der Gebietsfestsetzung und den Nutzungsausschluss von Vergnügungsstätten in dem plangerecht gewachsenen Gebiet des Bebauungsplans Nr. 68 a entlang der Lingener Straße rechtfertigen würde.

Abwägung:

Wie ebenfalls im Vergnügungsstättenkonzept auf S. 40 dargelegt, ist im Ausschlussgebiet Schützenstraße die Entwicklung zu einem hochwertigen Wohnstandort (Wohnen am Wasser) geplant. Die gewerblichen Nutzungen sollen Zug um Zug ausgelagert werden. Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten würde eine massive Beeinträchtigung dieser Entwicklung darstellen und die Umsetzung der kommunalen Entwicklungsabsichten für diesen Standort in Frage stellen. Das Gebiet um den Emshafen hat aufgrund seiner zentralen Lage zur Innenstadt und auch aufgrund seiner verkehrsgünstigen Anbindung für Meppen das Potenzial, das Profil der Stadt auf eine ganz besondere Art zu qualifizieren. Das Areal bietet die Chance, ein für Meppen einzigartiges Quartier am Wasser zu entwickeln, in dem neue Wohn- und Arbeitsräume und eine ganz spezifische Qualität öffentlicher und privater Freiräume das vorhandene Angebot Meppens an besonderen Orten ergänzen. Mit diesem Angebot kann Meppen für neue Bevölkerungsgruppen attraktiv werden. Der Bereich „Emshafen“ soll nunmehr im Rahmen des Städtebauförderprogrammes in der Programmkomponenten „Stadtumbau West“ von einem Gewerbe- und Industriegebiet in ein Mischgebiet mit dem Schwerpunkt der Wohnnutzung und den Nutzungen Beherbergung und Gastronomie, Dienstleistungen und nicht wesentlich störendes Gewerbe umstrukturiert werden. Die Bebauungspläne Nr. 134 Teil I und II, in denen Vergnügungsstätten ausgeschlossen sind, sind bereits rechtskräftig.

Der Rat der Stadt Meppen hat in seiner Sitzung am 11.10.2007 das Stadtumbaugebiet „Rechts der Ems“ gem. § 171 b Abs. 1 des Baugesetzbuches festgelegt. Das gesamte Stadtumbaugebiet umfasst die Bereiche Schützenhof, Schützenstraße (Alter Emshafen), Teile des Bahnhofsumfeldes sowie den Bereich der Riedemannstraße. Die Festlegung erfolgte vor dem Hintergrund der vorhandenen städtebaulichen Funktionsverluste, die in den durchgeführten Vorbereitenden Untersuchungen sowie dem hierauf basierenden städtebaulichen Entwicklungskonzept als Grundlage für den Stadtumbau im vorgenannten Bereich dokumentiert worden sind. Das Land Niedersachsen hat die Stadtumbaumaßnahme „Rechts der Ems“ in das Städtebauförderungsprogramm aufgenommen und fördert damit den notwendigen Stadtumbauprozess mit nicht unerheblichen finanziellen Mitteln.

Über das Programm „Stadtumbau-West“ sollen Maßnahmen verwirklicht werden, die das Gebiet als Standort für Wohnen, Arbeiten und Freizeit am Wasser stärken und eine attraktive städtebauliche Entwicklung befördern. Das Gebiet Riedemannstraße ist ein gewerblich-industriell genutzter Bereich zwischen Bahnlinie und Hase, in räumlicher Nähe zur Innenstadt, aber von dieser deutlich abgesetzt. Die gewerbliche Nutzung ist von durchschnittlicher Qualität, die Flächen werden extensiv genutzt. Weder von der Nutzungsstruktur noch vom städtebaulichen Erscheinungsbild sind besondere Qualitäten vorhanden, die einen Schutz des Gebietes rechtfertigen würden. Von schutzbedürftigen Nutzungen ist das Gebiet deutlich abgesetzt. Das Gebiet ist eher klein und wird von einzelnen Betrieben des verarbeitenden Gewerbes und des Transportgewerbes genutzt. Die Entwicklungsfähigkeit des Standortes ist durch Wohnnutzung im Bereich des jüdischen Friedhofs beeinträchtigt. Für dieses Gebiet sind ebenfalls Stadtumbaumaßnahmen vorgesehen, die Entwicklungsziele sind bislang aber nicht ausformuliert.

Generell eignen sich für Vergnügungsstätten in erster Linie die Gewerbegebietslagen. Störungsempfindliche Nutzungen sind nicht vorhanden, die städtebauliche Qualität ist durchschnittlich. Vergnügungsstätten würden hier keine negativen Effekte auslösen.

Das Industriegebiet Nödike ist ein sehr großer, gewerblich-industriell genutzter Bereich im südlichen Stadtgebiet, welcher sich in mehreren Abschnitten entwickelt hat. Der nördliche Teil zwischen Schwefinger Straße und Baumschulenweg ist älteren Datums und weist von der Anlage und der Entwicklung seit seiner Erstbesiedlung ein begrenztes städtebauliches Niveau auf; auch sind keine eindeutigen Nutzungsschwerpunkte zu erkennen. Eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten in diesem Bereich würde keinen negativen Einfluss auf die Gebietsentwicklung haben.

Der gewerbliche Bereich an der Lathener Straße setzt sich aus wenigen Einzelhandels- und Gewerbebetrieben zusammen, Planungsrecht für den Bereich existiert nicht. Eine Standortidentität oder eine spezifische städtebauliche Qualität hat sich nicht entwickelt. Grundsätzlich spricht nichts gegen eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten an diesem Standort. In Anbetracht der Lage an einem wichtigen Eingangsbereich nach Meppen aus Norden wird allerdings empfohlen, eine mögliche Ansiedlung von Vergnügungsstätten nur im rückwärtigen Teil des Gebietes zuzulassen.

Weiter werden der durch den Plan von 1986 festgelegten Ausgestaltung des Erbbaurechts und Eigentums der Einwänderin neue Schranken gesetzt, indem wie oben ausgeführt das Maß der baulichen Nutzung gegenüber der ursprünglichen Planung aus dem Jahr 1986 auf das Maß eines Mischgebietes reduziert wird. Die Grundflächenzahl wird von 1,0 auf 0,6 herabgesetzt. Die im Bebauungsplan von 1986 ermöglichte Ausnahme zur Errichtung eines dritten Vollgeschosses im Dach wurde ausgenutzt. Bei drei Vollgeschossen ist jetzt maximal eine GFZ von 1,2 zulässig (siehe hierzu § 17 BauNVO). Insofern ist die nunmehr eingeführte Ermöglichung eines 3. Vollgeschosses ohne Nutzen, da durch die Beschränkung der GFZ in einem Mischgebiet das 3. Vollgeschoss gar nicht mehr realisiert werden könnte. Bislang war eine GFZ von 1,6 zwingend vorgeschrieben und die Gebäude wurden entsprechend errichtet. Damit wird erheblich in das Eigentum und Erbbaurecht von Frau Helmich eingegriffen und die Gebäude ohne Grund auf Bestandsschutz gesetzt. Aktuell weisen die Gebäude Lingener Straße 18 - 22 eine gleichförmige Kubatur auf, die das Straßenbild prägt. Müsste nun eines der Gebäude neu errichtet werden, würde kein einheitliches Straßenbild mehr bestehen, da es in einer zu den anderen Gebäuden passenden Größe nicht mehr errichtet werden könnte. Weiter stellt es eine nicht zu rechtfertigende Ungleichbehandlung dar, auf dem Grundstück 28 eine GRZ von 0,8 zu ermöglichen. Diese Festsetzung der GRZ müsste dann erst Recht für das Grundstück Lingener Straße 22 gelten, welches im Eigentum von Frau Helmich steht. Zudem wird in den textlichen Festsetzung die Sockelhöhe nun auf max. 0,5 m und min. 0,2 m festgesetzt. Die Traufhöhe wird auf 7,5 m und die Gebäudehöhe auf 12,5 m beschränkt. Diese Festsetzungen sind nicht im Bebauungsplan von 1986 enthalten. Gerade bei Realisierung der Festsetzungen des ausgelegten Bebauungsplans besteht für Teile des Gebäudes nur noch Bestandsschutz. Die Einschränkungen der Bebaubarkeit des Grundstücks sind nicht nachvollziehbar.

Abwägung:

Wie oben bereits ausgeführt, liegt gem. § 17 BauNVO die Obergrenze der Grundflächenzahl in einem Mischgebiet bei 0,6. Bei den vorhandenen Grundstücksgößen ist eine GRZ von 0,6 ausreichend, insbesondere vor dem Hintergrund, dass auf den rückwärtigen Grundstücksbereichen Raum für die Anlage von Stellplätzen vorgesehen und erforderlich ist.

Die Anlage der Stellplätze ist auf den nicht überbaubaren Flächen möglich und wird nur zum Teil auf die GRZ angerechnet.

Weiter wurde oben bereits ausgeführt, dass die Zahl der Vollgeschosse im Bebauungsplan nun auf mindestens 2 und höchstens 3 Vollgeschosse festgesetzt wird. Im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 68A ist bislang eine zwingend zweigeschossige Bauweise festgesetzt sowie ausnahmsweise ein drittes Vollgeschoss, sofern dieses im Dachraum ausgeführt wird. Diese damals häufig verwandte Festsetzung ist jedoch nach einem Urteil des OVG Nordrhein-Westfalen vom 12.12.1990 mangels einer bundes- oder landesrechtlichen Ermächtigungsgrundlage rechtswidrig. Die Begrenzung von Gebäudehöhen kann nicht über die Angabe von Vollgeschossen erfolgen, sondern sinnvoll über die konkrete Festsetzung von Trauf-/Firsthöhen. Insofern soll in Anpassung an die Rechtslage die unzulässige Festsetzung gestrichen werden. Im Plangebiet wird nun die Geschossigkeit auf mindestens zwei und höchstens drei Vollgeschosse festgesetzt. Darüber hinaus wird eine maximale Trauf- und Gebäudehöhe festgesetzt, die sich an vorhandene Gebäude im Plangebiet orientiert. Die Traufhöhe erlaubt zwei Vollgeschosse zuzüglich einem Dachausbau, auch wenn dieser rechnerisch bereits als Vollgeschoss zu bewerten wäre. Durch die Zulässigkeit von drei Vollgeschossen ist der Dachausbau möglich. Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe bietet dazu ausreichenden Spielraum. Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird nun verzichtet, da aufgrund der festgesetzten Grundfläche, der Zahl der Vollgeschosse und der Gebäudehöhe das Maß der baulichen Nutzung und die gewünschte Bebauungsstruktur unter Berücksichtigung des vorhandenen Baubestandes hinreichend bestimmt ist. Die Obergrenze der Geschossflächenzahl liegt gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO im Mischgebiet bei 1,2. Gemäß Abs. 2 können die Obergrenzen des Abs. 1 aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Im vorliegenden Fall wird durch die am Bestand orientierte Festsetzungen die Obergrenze der Geschossflächenzahl überschritten. Die Begründung zur Änderung des Bebauungsplanes wird um Aussagen bezüglich der Überschreitung der Obergrenze der Geschossflächenzahl ergänzt.

Die Einwände zu den aus dem schalltechnischen Bericht unverändert übernommenen Festsetzungen zum Schallschutz wurden bereits bei der Auseinandersetzung mit dem Gutachten erhoben. Die Einwände gegen das Gutachten wirken sich entsprechend auf die aus diesem Gutachten übernommenen Festsetzungen zum Schallschutz im ausgelegten Bebauungsplan und insbesondere dem Umweltbericht aus. Insbesondere vor dem Hintergrund der nicht zu rechtfertigenden Festsetzung als Mischgebiet, sind auch die für ein Mischgebiet berechneten Schallschutzmaßnahmen abzulehnen. Weiter führen die in dem Bebauungsplan festgesetzten Schallschutzmaßnahmen zu ganz erheblichen Kosten für den Eigentümer bei einer späteren Nutzung des Gebäudes oder aktuell für die Erbbauberechtigte und Eigentümerin des Grundstücks 22, die angesichts der fehlenden Notwendigkeit ein Mischgebiet festzusetzen, nicht zu rechtfertigen sind.

Abwägung:

Wie oben bereits erwähnt, sind die Orientierungswerte für Kerngebiete (MK) in von der aktuellen Rechtsprechung als verbindlich angesehenen Regelwerken die gleichen eines Mischgebietes (MI). Insofern sind auch die Schallschutzmaßnahmen eines Misch- und Kerngebietes gleich.

Soweit nun im Bebauungsplan der Hinweis zum Schießlärm aufgenommen werden soll, der von dem 3 km entfernten Schießgelände ausgeht, ist festzuhalten, dass auch dieser Lärm nicht in dem schalltechnischen Bericht berücksichtigt wurde und auch einer Festsetzung als Mischgebiet sowie einer Ausdehnung der Wohnnutzung in diesem Bereich entgegensteht.

Abwägung:

Das Plangebiet befindet sich ca. 3,0 km des Schießplatzes. Bei diesem Platz handelt es sich um eine seit Jahrzehnten bestehende Anlage der Landesverteidigung. Auf dem Platz finden regelmäßig tags und nachts Übungs- und Versuchsschießen statt. Dabei entstehen Lärmimmissionen, die unter besonderen Bedingungen Schallpegelspitzenwerte erreichen, die die in der TA-Lärm und in der VDE-Richtlinie 2058 Blatt 1 angegebenen Werte überschreiten können.

Diese Lärmimmissionen sind aus folgenden Gründen hinzunehmen:

Für das Plangebiet besteht eine weitgehend bestandsgebundene Situation, in der hinsichtlich der Nachbarschaft von Wohnen, gewerblicher Nutzung und militärischem Übungsgebiet eine ortsübliche Vorbelastung anzuerkennen ist. Art und Ausmaß der Lärmimmissionen sind bekannt. Die Lärmimmissionen haben im Plangebiet die Qualität der Herkömmlichkeit und der sozialen Adäquanz erreicht.

Die Eigentümer der Baugrundstücke werden auf diese Sachlage ausdrücklich hingewiesen. Es wird ferner darauf hingewiesen, dass die Bundeswehr keine Einschränkungen des militärischen Übungsbetriebes akzeptieren kann. Die Bundeswehr ist auf die Nutzung des Platzes angewiesen und hat keine Möglichkeit, an anderem Ort den hier stattfindenden Übungs- und Versuchsbetrieb durchzuführen. Aktive Schallschutzmaßnahmen zur Verringerung der Lärmimmissionen sind nicht möglich.

Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegen die Bundeswehr keine privat- oder öffentlich rechtlichen nachbarlichen Abwehransprüche auf eine Verringerung der Immissionen oder auf einen Ausgleich für passive Schallschutzmaßnahmen geltend gemacht werden.

Der Bauherr errichtet bauliche Anlagen in Kenntnis dieser Sachlage. Er schützt sich durch eine geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung sowie durch bauliche Schallschutzmaßnahmen, soweit technisch möglich, gegen die Immissionen. Die Begründung zum Bebauungsplan wird um diese Hinweise ergänzt.

Teil B: Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Das ca. 6.900 m² große Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 A befindet sich südlich des Zentrums und westlich der Lingener Straße. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68A soll ein Kern- in ein Mischgebiet geändert werden. Der Charakter des Plangebietes, in dem sich zu einem bedeutenden Anteil Wohnungen sowie auch darüber hinaus in den Erdgeschossen Dienstleistungsnutzungen befinden, hat sich zu einer gemischten Struktur ohne eindeutigen Schwerpunkt entwickelt und entspricht eher dem eines Mischgebietes. Aufgrund der vorhandenen Nutzungen und aufgrund der Entfernung zum Hauptgeschäftsbereich ist eine Festsetzung als Kerngebiet städtebaulich nicht mehr erforderlich.

Darüber hinaus sollen durch entsprechende textliche Festsetzungen Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden. Konzeptionelle Grundlage hierfür bzw. für das Bebauungsplanverfahren liefert das Vergnügungsstättenkonzept, dass mit dem Beschluss des Stadtrates zu einem städtebaulichen Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB geworden ist.

Insgesamt werden mit der vorliegenden Bauleitplanung die Ziele der Anpassung der Art der baulichen Nutzung an die tatsächliche Nutzung, die Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten sowie die Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes verfolgt. Zusätzliche Versiegelungen sind nicht geplant. Die Änderung des Bebauungsplanes orientiert sich am baulichen Bestand und übernimmt hinsichtlich der maßgeblichen Festsetzungen zum Bauvolumen die Konzeption des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Vorgesehen ist die Festsetzung eines Mischgebietes. Weiter sind mindestens zwei und höchstens dreigeschossige Gebäude in einer geschlossenen Bauweise sowie eine Grundflächenzahl von max. 0,8 festgesetzt. Die Planungsrechtlichen Festsetzungen enthalten weiter Vorgaben zum Immissionsschutz. Die Örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung enthalten Festsetzungen zur Dachform und –neigung und zur First- und Gebäudehöhe und bezwecken, dass sich die geplanten Gebäude in die Umgebung einfügen.

Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes ist nach § 2 (4) BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Der Umweltbericht beschreibt die fachlichen Grundlagen für die Umweltprüfung. Er ist eigenständiger Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

1.2.1 Ziele des Umweltschutzes und Fachgesetze

Für das anstehende Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1 a Abs. 3 BauGB in seiner aktuellen Fassung i.V.m. § 18 Abs. 1 BNatSchG in seiner aktuellen Fassung zu beachten.

Bezogen auf Immissionen, die auf das Plangebiet einwirken, ist das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in seiner aktuellen Fassung zu beachten.

Daneben gelten die Richtwerte der technischen Anleitungen (hier TA-Lärm und TA-Luft) sowie Orientierungswerte der DIN 18005.

Bei Einleitung von unbelastetem Oberflächenwasser in ein Gewässer bzw. in das Grundwasser ist das Niedersächsische Wassergesetz (NWG) in der aktuellen Fassung zu berücksichtigen.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

§ 1 BNatSchG nennt die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Danach sind Natur und Landschaft so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. Der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.

In der Bauleitplanung werden diese Ziele u.a. durch die Anwendung des § 14 (Eingriffe in Natur und Landschaft), des § 15 (Verursacherpflichten, Unzulässigkeit von Eingriffen) und des § 18 (Verhältnis zum Baurecht) berücksichtigt.

Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)

Die Naturschutzbehörde führt ein Verzeichnis der im Sinne der §§ 23 bis 26 und §§ 28 bis 30 BNatSchG geschützten Teile von Natur und Landschaft, einschließlich der Wallhecken im Sinne von § 22 Abs. 3 Satz 1, der Flächen im Sinne von § 22 Abs. 4 Satz 1 und der gesetzlich geschützten Biotop im Sinne des § 24 Abs. 2 sowie der Natura 2000-Gebiete in ihrem Bereich. Das Plangebiet ist nicht als ein schutzwürdiger oder nach dem BNatSchG geschützter Bereich gekennzeichnet.

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) und 16. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV)

Die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Menschen, Boden, Wasser, Klima und Luft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sind vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen. Dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen ist vorzubeugen. Im Rahmen der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68A wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Im Ergebnis sind aufgrund der Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich und im Bebauungsplan festgesetzt.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)

Gewässer sind als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. Sie sind so zu bewirtschaften, dass

- sie dem Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihm auch dem Nutzen Einzelner dienen,
- vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängenden Landökosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf deren Wasserhaushalt unterbleiben
- und damit insgesamt eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet wird.

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)

Ziel des BBodSchG ist der langfristige Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktion im Naturhaushalt, insbesondere als

- Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen,
- Bestandteil des Naturhaushalts mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,
- Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften (Grundwasserschutz),
- Archiv der Natur- und Kulturgeschichte,
- Standorte für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen.

Weitere Ziele sind:

- der Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen,
- Vorsorgeregelungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen,
- die Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten.

1.2.2 Fachplanungen

Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Emsland

Das RROP weist die Stadt Meppen als Mittelzentrum aus. Das Plangebiet liegt innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes (RROP 2.2, 01, Satz 2). Weiter sind der Stadt Meppen die besonderen Schwerpunktaufgaben Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten sowie die besondere Entwicklungsaufgabe Tourismus zugewiesen.

Landschaftsrahmenplan (LRP)

Im Landschaftsrahmenplan werden gemäß § 10 BNatSchG die überörtlichen konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für Teile des Landes dargestellt. Dabei sind die Ziele der Raumordnung zu beachten sowie die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung zu berücksichtigen. Landschaftsrahmenpläne sind für alle Teile des Landes aufzustellen. Gemäß § 3 NAGBNatSchG ist die Naturschutzbehörde für die Aufstellung des Landschaftsrahmenplanes zuständig.

Der Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Emsland (2001) sieht für das Plangebiet und die angrenzenden Flächen einen Raum sekundärer Planungspriorität vor. Weitere Ausweisungen sind im LRP nicht enthalten.

Landschaftsplan (LP) nach § 11 BNatSchG

Die für die örtliche Ebene konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden auf der Grundlage des Landschaftsrahmenplanes im Landschaftsplan dargestellt. Der Landschaftsplan enthält Angaben über den vorhandenen und den zu erwartenden Zustand von Natur und Landschaft, die konkretisierten Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege, die Beurteilung des vorhandenen und zu erwartenden Zustands von Natur und Landschaft und die Erfordernisse und Maßnahmen zur Umsetzung der konkretisierten Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Der Landschaftsplan Meppen weist für das Plangebiet eine Siedlungsfläche ohne grünplanerische Entwicklungsschwerpunkte aus.

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Meppen ist das Plangebiet als Gemischte Baufläche dargestellt.

1.2.3 Schutzgebiete

Das Plangebiet selbst unterliegt keinem Schutzgebietsstatus. Ca. 420 m westlich des Plangebietes befindet sich das FFH-Gebiet „Ems“ (2809-331) sowie das Landschaftsschutzgebiet „Natura 2000- Emsauen von Salzbergen bis Papenburg“. Es ist zu prüfen, ob das Vorhaben bzw. die Planung einer der im Wirkraum liegenden Gebiete in seinen Erhaltungszielen erheblich beeinträchtigen könnte.

Die Bedeutung des Gebietes für das Netz „Natura 2000“ ergibt sich aus seiner Kohärenzfunktion. Stromtäler bilden wichtige Ausbreitungswege für Tier- und Pflanzenarten und beherbergen eine große Vielzahl an Lebensräumen.

Durch die Planung wird das FFH-Gebiet nicht direkt berührt, d.h. Flächen des FFH-Gebietes werden nicht überplant. Aufgrund der Entfernung, der jetzigen Nutzung und damit verbundenen Versiegelung und Überformung, wird nicht von einer Beeinträchtigung des FFH-Gebietes durch die Planung ausgegangen. Insgesamt widerspricht die vorliegende Planung nicht den Erhaltungszielen gemäß FFH-RL sowie den Vorgaben der Landschaftsschutzgebietsverordnung.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im derzeitigen Zustand werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen zu geben. Dann wird die mit der Durchführung der Planung verbundene Veränderung des Umweltzustandes beschrieben und bewertet. Die mit der Planung verbundenen Umweltwirkungen sollen deutlich herausgestellt werden, um daraus anschließend Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich negativer Umweltwirkungen abzuleiten.

2.1.1 Schutzgut Mensch

Für den Menschen sind sämtliche Faktoren der Umwelt von Bedeutung, die sich auf die Gesundheit und das Wohlbefinden der innerhalb des Plangebietes oder seines Wirkungskreises arbeitenden und wohnenden Menschen auswirken können.

Das Plangebiet liegt im Süden der Meppener Innenstadt an der Lingener Straße, einer Haupteinfallsstraße der Stadt Meppen. Das Gebiet ist bereits vollständig bebaut und stellt sich als Gemengelage von Wohnen und nicht störendes Gewerbe (Dienstleistungsnutzungen/ Büros) dar. Im Süden und Südwesten schließt sich ein Friedhof an.

Schutzbedürftige Wohnnutzungen befinden sich innerhalb des Plangebiets insbesondere in den oberen Geschossen der Gebäude im nördlichen Bereich sowie in den Wohngebäuden im südlichen Bereich. Durch Lärmimmissionen von der Lingener Straße und der Bundesstraße B 70 ist das Plangebiet in seiner Wohnfunktion vorbelastet. Das Plangebiet selbst hat aufgrund seiner Nutzungen und Versiegelung keine Bedeutung als Naherholungsraum. Der südlich und südwestlich gelegene Friedhof hat eine Bedeutung für die Naherholung.

Bewertung

Das Plangebiet ist bereits durch eine hohe Verkehrsbelastung im Hinblick auf Lärm vorbelastet, womit die Eignung für Wohnen und Erholung eingeschränkt ist. Die für den Menschen wichtige und gegenüber Beeinträchtigungen empfindliche Wohnnutzung ist im Plangebiet stark vertreten. Allerdings hat sich die Wohnnutzung in einer Gemengelage aus der Festsetzung als Kerngebiet heraus entwickelt.

Die optimale Erholung in der freien Landschaft setzt eine gewisse Störungsarmut und Erlebbarkeit voraus. Dem Plangebiet kommt aufgrund seines Versiegelungsgrades und der Vorbelastungen nur eine nachgeordnete Bedeutung für die landschaftsbezogene Erholung zu.

Das Plangebiet erreicht deshalb eine mittlere Bedeutung für den Menschen.

2.1.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Das Plangebiet und das Umfeld sind überwiegend bebaut. Innerhalb des Plangebietes befinden sich einzelne Gehölze, insbesondere im rückwärtigen Bereich der Gebäude. So befinden sich im Bereich der PKW-Stellplätze im rückwärtigen Bereich der Gebäude Nr. 18 bis 24 mehrere Hainbuchen sowie im Straßenraum der Lingener Straße 8 Kugelahorn. Insgesamt ist das Plangebiet stark anthropogen beeinflusst, die ökologische Qualität ist gering.

Geschützte oder schutzwürdige Biotop sowie sonstige nach BNatSchG geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft liegen im Plangebiet nicht vor.

Die Lebensraumeignung ist durch Bodenverdichtungen und Versiegelungen sowie intensive Nutzung und Pflege stark eingeschränkt. Bis auf wenige Freiflächen ist das Plangebiet vollständig versiegelt. Es ist von vielbefahrenen Straßen umgeben und weist keine ungestörte Verbindung mehr zu strukturverwandten Biotopen außerhalb auf. Die durch das Verkehrsaufkommen verursachte Lärmbelastung schränkt die Eignung als Lebensraum für eine Reihe von Arten weiter ein.

Bewertung:

Aufgrund der bestehenden Nutzungen ist das Plangebiet vorbelastet und die Eignung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere eingeschränkt. Durch die Änderung des Bebauungsplanes treten keine zusätzlichen Belastungen für Pflanzen und Tiere auf.

2.1.3 Schutzgut Boden

Das Plangebiet gehört gemäß der Karte der Bodengroßlandschaften der LBEG zur Bodengroßlandschaft 6 „Talsandniederungen und Urstromtäler“ (vgl. NIBIS Kartenserver, 2016). Eine grobe Standortbeschreibung liefert die Bodenübersichtskarte. Danach liegen im dem Verbreitungsgebiet der Talsedimente zugeordneten Plangebiet Gleye vor. Gemäß Bodenkundlicher Standortkarte ist das Plangebiet den Talauen zuzuordnen (Landschaftsplan Meppen).

Das Plangebiet ist durch die intensive Nutzung und Versiegelung bereits stark überformt, so dass die ursprünglich vorhandenen Böden hier nicht mehr vorhanden sind.

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Hameln-Hannover kann auf Grundlage einer Luftbildauswertung nicht ausschließen, dass noch Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Erdarbeiten sind daher mit entsprechender Vorsicht vorzunehmen.

Es liegen zur Zeit der Bebauungsplanänderung keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen vor, die eine Kennzeichnungspflicht begründen.

Bewertung

Wesentliche Bodenfunktionen sind die Lebensraum-, die Speicher- und Reglerfunktionen sowie die natürliche Ertragsfunktion. Die Speicher- und Reglerfunktion der versiegelten Böden im Untersuchungsraum wird insgesamt als gering bewertet. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Bodenfunktionen ist im Bereich der versiegelten und verdichteten Böden zu erwarten. Die Bedeutung dieser anthropogen geprägten Böden wird daher aus Bodenschutzsicht als „gering“ eingestuft. Gegenüber dem derzeitigen Zustand wird durch die Planung keine Versiegelung weiterer Flächen vorbereitet. Das Schutzgut Boden wird somit durch die Planung nicht beeinflusst. Die Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden durch die Planung ist insgesamt als gering zu bewerten.

2.1.4 Schutzgut Wasser

Durch die Planung sind keine bestehenden Trinkwasserschutzgebiete betroffen. Grundwasserentnahmen liegen nicht vor. Oberflächengewässer finden sich hier nicht.

Eine Vorbelastung des Grundwassers besteht durch die großflächige Versiegelung im Plangebiet sowie in der Umgebung. Die Beseitigung von Schmutzwasser erfolgt durch die vorhandenen Kanäle im Trennsystem.

Aufgrund der vorherrschenden Bodenbeschaffenheit und der Grundwasserstände ist im Plangebiet die Ableitung des anfallenden unbelasteten Oberflächenwassers von den versiegelten Flächen in den Untergrund möglich.

Bewertung

Durch die Planung werden sich gegenüber dem derzeitigen Zustand kaum negative Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser ergeben.

2.1.5 Schutzgut Klima und Luft

Vor allem lokalklimatische Gegebenheiten, die das Wohlbefinden des Menschen beeinflussen, sind hier relevant. Insofern ist die Erfassung des Schutzgutes Klima und Luft im Wesentlichen auf das Vorhandensein von Frisch- und Kaltluftsystemen sowie klimatisch ausgleichend und immissionsmindernd wirkenden Landschaftsstrukturen und mögliche Vorbelastungen durch Schadstoffe ausgerichtet. Das Plangebiet befindet sich in der Innenstadt sowie unmittelbar angrenzend an Hauptverkehrsstraßen. Dadurch ist mit verkehrsbedingten Immissionsbelastungen im Plangebiet zu rechnen. Betroffen hiervon sind insbesondere straßennahe Bereiche. Mit zunehmendem Abstand von der Straße ist mit einer Abnahme der Immissionsbelastungen zu rechnen.

Bewertung

Aufgrund der vorhandenen Bebauung wird die Bedeutung des Plangebietes für die bodennahe Durchlüftung als gering eingestuft.

Insgesamt werden die Luftqualität und das Kleinklima aufgrund der bereits bestehenden Nutzungen durch die Planung kaum beeinflusst und daher als nicht erheblich bewertet.

2.1.6 Schutzgut Landschaftsbild

Die Bewertung des Landschaftsbildes erfolgt durch die Kriterien Eigenart und Vielfalt der Landschaft sowie den subjektiven Begriff der Schönheit der Landschaft. Für den Erholungs- und Erlebniswert greift zudem das Kriterium der Naturnähe. Neben den natürlichen Faktoren wird es von der vorhandenen Nutzung geprägt und berücksichtigt auch die Lärmbelastung. Das Plangebiet ist städtisch geprägt und wird durch die vorhandenen Nutzungen und Bebauung sowie die Verkehrsanlagen charakterisiert. Die landschaftsbezogene Erholungsfunktion innerhalb des Plangebietes ist aufgrund der hohen Versiegelung von untergeordneter Bedeutung. Das Plangebiet kann als nicht prägend für das Landschaftsbild eingestuft werden.

Bewertung

Im Hinblick auf Vielfalt, Naturnähe, Eigenart und Schönheit weist das Plangebiet aufgrund der fast vollständigen Bebauung und Lage an Hauptverkehrsstraßen eine geringe Bedeutung auf.

2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kulturgüter sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung, architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte. Kulturgüter – wie z.B. archäologische Bodendenkmale – und sonstige Sachgüter sind im Plangebiet und in der Umgebung nicht bekannt.

Bewertung

Das Plangebiet hat eine geringe Bedeutung für Kultur- und sonstige Sachgüter.

2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushalts, die so genannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge. Im bereits überformten und versiegelten Plangebiet sind weitere Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern nicht zu erwarten.

2.2 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes

2.2.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB sind die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und zu bewerten. Die Ermittlung erfolgt durch eine gedankliche Verknüpfung der von der Planung ausgehenden Wirkungen mit den Wert- und Funktionselementen der einzelnen Schutzgüter.

Auswirkungen auf den Menschen

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes übernimmt im Wesentlichen die bauliche Ausnutzbarkeit und die überbaubaren Flächen des Bebauungsplanes Nr. 68A. Insofern werden durch die Änderung keine zusätzlichen Baurechte geschaffen und das Bauvolumen wird nicht vergrößert. Die Art der Nutzung wird von einem Kern- in ein Mischgebiet geändert, orientiert sich aber an dem vorhandenen baulichen Bestand.

Aufgrund der Lage an der Lingener Straße und der Nähe an weiteren Hauptverkehrsstraßen müssen Lärmimmissionen, die auf das Plangebiet einwirken, auf die Einhaltung der Grenzwerte überprüft werden, insbesondere aufgrund der Änderung in ein Mischgebiet.

Zur Überprüfung der schalltechnischen Situation wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt und in einem schalltechnischen Bericht zur Verkehrslärmsituation im Bereich des Plangebietes ausgeführt (SCHALLTECHNISCHER BERICHT NR. LL11086.1/02, Ingenieurgesellschaft Zech mbH, 11.09.2015). Dabei wurden die Verkehrsbelastungsdaten für den Knotenpunkt Wallstraße/Kanalstraße/Lingener Straße sowie für den Kreisverkehrsplatz Lingener Straße zu Grunde gelegt. Ergänzend wurden auch die Verkehrsbelastungsdaten im Bereich der südlich gelegenen B 70 sowie die Lichtzeichenanlage auf der Lingener Straße berücksichtigt. Es ergeben sich folgende Berechnungsergebnisse:

Unter Berücksichtigung der Verkehrsbelastungsdaten auf den angrenzenden relevanten Straßen werden sowohl im Tageszeitraum in den typischen Außenwohnbereichen (Terrassen/Balkone) als auch während der Tages- und Nachtzeit an den Fassaden schutzbedürftiger Wohn- und Aufenthaltsräume in allen Geschossen die schalltechnischen Orientierungswerte für den geplanten Schutzanspruch entsprechend Mischgebieten (MI) überschritten. Unter Berücksichtigung der bestehenden Gebäude werden die schalltechnischen Orientierungswerte tags nur im direkten Schallschatten auf den komplett straßenabgewandten Gebäudeseiten eingehalten.

Im Nachtzeitraum sind - ohne Gebäude - im gesamten Plangebiet Überschreitungen des schalltechnischen Orientierungswertes von 50 dB(A) im Mischgebiet zu erwarten. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Gebäude ist eine Einhaltung des schalltechnischen Orientierungswertes nachts nur im Schallschatten von einzelnen Gebäuden im Plangebiet zu erwarten. Hier ist neben der Eigenabschirmung der zugehörigen Gebäude auch die schallabschirmende Wirkung benachbarter Gebäude wirksam. Bei direkter Schalleinwirkung in Baulücken, durch die zusätzliche seitliche Einstrahlung an Gebäuden neben größeren Baulücken und durch die gleichzeitige Geräuscheinwirkung mehrerer Straßen sind im Nachtzeitraum zum Teil jedoch auch an straßenabgewandten Fassaden (z. B. Lingener Str. 28) Überschreitungen des Orientierungswertes von 50 dB(A) nicht auszuschließen. Auf Grund der Überschreitungen im Tages- und Nachtzeitraum sind passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich und im Bebauungsplan festgesetzt.

Auswirkungen auf den Boden

Das Plangebiet ist bereits bebaut und zu einem hohen Grad versiegelt. Durch die Änderung des Bebauungsplanes treten keine zusätzlichen Belastungen des Bodens auf, da keine zusätzlichen überbaubaren Flächen geschaffen werden. Die überbaubaren Flächen und Verkehrsflächen werden im Wesentlichen aus dem Bebauungsplan Nr. 68A übernommen.

Die natürlichen Bodenfunktionen wurden bereits durch Versiegelung, Verdichtung und Schadstoffeintrag durch Verkehr nachhaltig beeinträchtigt. Weitere Schadstoffeinträge in den Boden, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes führen können, werden aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes, die sich an den baulichen Bestand orientiert, nicht erwartet.

Auswirkungen auf Wasser

Oberflächengewässer werden bei Realisierung der Planung nicht betroffen. Das Plangebiet ist bereits bebaut und zu einem hohen Grad versiegelt. Durch die Änderung des Bebauungsplanes treten keine zusätzlichen Belastungen auf, da keine zusätzlichen überbaubaren Flächen geschaffen werden. Die überbaubaren Flächen und Verkehrsflächen werden im Wesentlichen aus dem Bebauungsplan Nr. 68A übernommen.

Das Plangebiet ist bereits entwässerungstechnisch erschlossen. Insgesamt sind insofern durch die Änderung des Bebauungsplanes keine zusätzlichen Belastungen des Schutzgutes Wasser zu erwarten.

Auswirkungen auf Luft und Klima

Das Plangebiet ist bereits bebaut und zu einem hohen Grad versiegelt. Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keine zusätzlichen überbaubaren Flächen geschaffen, die überbaubaren Flächen und Verkehrsflächen werden im Wesentlichen aus dem Bebauungsplan Nr. 68A übernommen. Demnach ist keine zusätzliche Bebauung geplant, so dass nicht von Veränderungen der Temperaturverhältnisse und Windverhältnisse bzw. der Durchlüftung im Plangebiet und in der Umgebung auszugehen ist. Insgesamt sind keine zusätzlichen Belastungen für das Klima zu erwarten.

Auswirkungen auf Landschaft

Die Bewertung des Landschaftsbildes erfolgt durch die Kriterien Eigenart und Vielfalt der Landschaft sowie den subjektiven Begriff der Schönheit der Landschaft. Für den Erholungs- und Erlebniswert greift zudem das Kriterium der Naturnähe. Neben den natürlichen Faktoren wird das Landschaftsbild von der vorhandenen Nutzung geprägt und berücksichtigt auch die Lärmbelastung. Das Plangebiet ist städtisch geprägt und wird durch die vorhandenen Nutzungen und Bebauung sowie die Verkehrsanlagen charakterisiert. Die landschaftsbezogene Erholungsfunktion innerhalb des Plangebietes ist aufgrund der hohen Versiegelung von untergeordneter Bedeutung. Das Plangebiet kann als nicht prägend für das Landschaftsbild eingestuft werden. Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keine zusätzlichen überbaubaren Flächen geschaffen, die überbaubaren Flächen und Verkehrsflächen werden im Wesentlichen aus dem Bebauungsplan Nr. 68A übernommen. Nachteilige Veränderungen des Landschaftsbildes und der Erholungseignung sind mit der Änderung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Da weder Bodendenkmäler noch Baudenkmäler im Plangebiet vorhanden sind, sind Auswirkungen auf diese auszuschließen. Erhebliche Beeinträchtigungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter sind insofern nicht zu erwarten.

2.2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einer Nichtdurchführung der Planung kann der Bebauungsplan Nr. 68A weiter umgesetzt werden. Der bestehende Bebauungsplan Nr. 68A setzt Verkehrsflächen sowie als Art der baulichen Nutzung ein Kerngebiet fest. Kerngebiete dienen gemäß § 7 Abs. 1 BauGB vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Das Plangebiet ist bereits vollständig bebaut, es sind jedoch noch zusätzliche Baumöglichkeiten durch Erhöhung der bestehenden Gebäude möglich. Ebenso könnten Nutzungsänderungen im Bestand erfolgen.

Da sich durch die Änderung des Bebauungsplanes das mögliche Bauvolumen nicht wesentlich ändert, würden sich auch ohne Planung Nachverdichtungen ergeben.

2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Die Belange des Umweltschutzes sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 sowie § 1a BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 15 BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die geplante Erweiterung zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu entwickeln. Die Bauleitplanung stellt zwar selbst keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Nicht unbedingt erforderliche Beeinträchtigungen sind aber durch die planerische Konzeption zu unterlassen oder zu minimieren und entsprechende Wertverluste durch Aufwertung von Teilflächen durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Die Änderung des Bebauungsplanes schafft gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan keine zusätzlichen Bauflächen, so dass durch die Realisierung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68A zusätzliche Belastungen oder Beeinträchtigungen nicht zu erwarten sind. Aufgrund der Bestandsüberplanung findet ein Eingriff in Natur und Landschaft nicht statt, so dass auch kein ökologischer Ausgleich erforderlich ist. Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung entfällt somit.

Auch werden keine wesentlichen Beeinträchtigungen der zu prüfenden Schutzgüter mit der Planung vorbereitet, da das Plangebiet bereits einen hohen Versiegelungsgrad aufweist. Darüber hinaus wird durch die Änderung des Bebauungsplanes das Bauvolumen nicht wesentlich verändert.

Zur Überprüfung der schalltechnischen Situation wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt und in einem schalltechnischen Bericht zur Verkehrslärmsituation im Bereich des Plangebietes ausgeführt (SCHALLTECHNISCHER BERICHT NR. LL11086.1/02, Ingenieurgesellschaft Zech mbH, 11.09.2015). Dabei wurden die Verkehrsbelastungsdaten für den Knotenpunkt Wallstraße/Kanalstraße/Lingener Straße sowie für den Kreisverkehrsplatz Lingener Straße zu Grunde gelegt. Ergänzend wurden auch die Verkehrsbelastungsdaten im

Bereich der südlich gelegenen B 70 sowie die Lichtzeichenanlage auf der Lingener Straße berücksichtigt. Unter Berücksichtigung der Verkehrsbelastungsdaten auf den angrenzenden relevanten Straßen werden sowohl im Tageszeitraum in den typischen Außenwohnbereichen (Terrassen/Balkone) als auch während der Tages- und Nachtzeit an den Fassaden schutzbedürftiger Wohn- und Aufenthaltsräume in allen Geschossen die schalltechnischen Orientierungswerte für den geplanten Schutzanspruch entsprechend Mischgebieten (MI) überschritten. Unter Berücksichtigung der bestehenden Gebäude werden die schalltechnischen Orientierungswerte tags nur im direkten Schallschatten auf den komplett straßenabgewandten Gebäudeseiten eingehalten.

Im Nachtzeitraum sind - ohne Gebäude - im gesamten Plangebiet Überschreitungen des schalltechnischen Orientierungswertes von 50 dB(A) im Mischgebiet zu erwarten. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Gebäude ist eine Einhaltung des schalltechnischen Orientierungswertes nachts nur im Schallschatten von einzelnen Gebäuden im Plangebiet zu erwarten. Hier ist neben der Eigenabschirmung der zugehörigen Gebäude auch die schallabschirmende Wirkung benachbarter Gebäude wirksam. Bei direkter Schalleinwirkung in Baulücken, durch die zusätzliche seitliche Einstrahlung an Gebäuden neben größeren Baulücken und durch die gleichzeitige Geräuscheinwirkung mehrerer Straßen sind im Nachtzeitraum zum Teil jedoch auch an straßenabgewandten Fassaden (z. B. Lingener Str. 28) Überschreitungen des Orientierungswertes von 50 dB(A) nicht auszuschließen. Auf Grund der Überschreitungen im Tages- und Nachtzeitraum sind passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich und im Bebauungsplan festgesetzt.

So sind auf Grund der Höhe und der Einstrahlung der Verkehrslärmimmissionen in das Plangebiet Außenwohn-bereiche - sowohl Terrassen in Erdgeschosslage als auch Balkone - nur im Schallschatten vorhandener bzw. zukünftig geplanter Gebäude anzuordnen. Alternativ sind in Überschreibungsbereichen typische Außenwohnbereiche nur mit ausreichend dimensionierten schallabschirmenden Maßnahmen im Nahfeld zuzulassen. In den Obergeschossen reduzieren sich die Bereiche mit Einhaltung der Orientierungswerte in typischen Außenwohnbereichen (Balkone, Dachterrassen etc.). In Abhängigkeit von der Lage und Ausrichtung derartiger Außenwohnbereiche sind hier im Nahfeld zusätzliche, ausreichend dimensionierte schallabschirmende Maßnahmen - wie die Erhöhung von Balkonbrüstungen, geschlossene Loggien oder Wintergärten - vorzusehen.

Im Tageszeitraum sind Überschreitungen des schalltechnischen Orientierungswertes an allen unabgeschirmten bzw. teilabgeschirmten Fassaden und Freiflächen zu erwarten. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Gebäude kann nur an den komplett straßenabgewandten Seiten - durch die Eigenabschirmung der Gebäude - von einer Einhaltung des Orientierungswertes tags ausgegangen werden. Im Nachtzeitraum sind - ohne Gebäude - im gesamten Plangebiet Überschreitungen des schalltechnischen Orientierungswertes nachts von 50 dB(A) im Mischgebiet zu erwarten. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Gebäude ist eine Einhaltung des schalltechnischen Orientierungswertes nachts nur im Schallschatten von Gebäuden zu erwarten. Hier ist neben der Eigenabschirmung der zugehörigen Gebäude auch die schallabschirmende Wirkung benachbarter Gebäude wirksam. Bei direkter Schalleinwirkung in Baulücken, durch die zusätzliche seitliche Einstrahlung an Gebäuden neben größeren Baulücken und durch die gleichzeitige Geräuscheinwirkung mehrerer Straßen sind im Nachtzeitraum zum Teil jedoch auch an straßenabgewandten Fassaden (z. B. Lingener Str. 28) Überschreitungen des Orientierungswertes von 50 dB(A) zu erwarten.

Für diese Überschreitungsbereiche sind passive Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz von Wohn- und Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 [9] erforderlich.

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativenprüfung)

Das Plangebiet ist bereits vollständig bebaut, bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Bestandsüberplanung. Die Überprüfung einer Standortalternative entfällt.

Die im Rahmen des ursprünglichen Bebauungsplanes zulässigen Nutzungen des Kerngebietes haben sich im Plangebiet nicht entwickelt. Die Nutzung im Bereich des Plangebietes wird zu einem bedeutenden Teil von Wohnen bestimmt, in den Erdgeschossen befinden sich daneben insbesondere Dienstleistungsnutzungen, Einzelhandelsbetriebe sind nicht vorhanden. Der Charakter des Gebietes hat sich damit zu einer gemischten Struktur ohne eindeutigen Schwerpunkt entwickelt und entspricht eher dem eines Mischgebietes. Aufgrund der Entfernung zum Hauptgeschäftsbereich und der vorhandenen Nutzungen ist die Festsetzung als Kerngebiet städtebaulich nicht mehr erforderlich.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Der Umweltbericht beinhaltet eine Erfassung der Auswirkungen auf eine Bestandssituation. Grundlage für die Beschreibung der Auswirkungen bilden unter anderem Fachgutachten.

Die Ausführungen zum Boden basieren auf den Angaben aus bodenkundlichen Kartenwerken. Da diese im Maßstab 1:50.000 und kleiner vorliegen, sind sie entsprechend generalisiert und mit örtlichen Ungenauigkeiten behaftet.

Das Vorhandensein bisher unbekannter Altlasten und eine Belastung mit Kampfmitteln können nicht ausgeschlossen werden.

Die Aussagen zu Immissionen wurden aus der schalltechnischen Untersuchungen der Zech Ingenieurgesellschaft entnommen. Die hier empfohlenen Lärmschutzmaßnahmen, werden als textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Das Monitoring dient der Überwachung der planerischen Aussagen zu prognostizierten Auswirkungen, um zu einem späteren Zeitpunkt erforderlichenfalls noch Korrekturen bei der Planung oder der Umsetzung vornehmen zu können oder auf unerwartete Auswirkungen reagieren zu können.

Es wird empfohlen, das Plangebiet alle 5 Jahre insbesondere hinsichtlich nicht genehmigungspflichtiger Bauvorhaben und Flächenversiegelungen zu überprüfen.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes soll ein Kern- in ein Mischgebiet geändert werden. Es handelt sich hierbei um eine Bestandsüberplanung, zusätzliche Versiegelungen sind nicht vorgesehen. Das Planungsrecht soll entsprechend dem sich bisher entwickelten baulichen

Bestand und Nutzungen angepasst werden. Darüber hinaus sollen durch entsprechende Festsetzungen Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden. Der hohe Anteil der Wohnnutzung sowie die Funktion der Lingener Straße als wichtige Zufahrt zur Innenstadt lässt eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten als kontraproduktiv für die Gebietsentwicklung erscheinen. Vergnügungsstätten würden sowohl nutzungsstrukturelle (Wohnnutzung) als auch städtebauliche Beeinträchtigungen aufgrund der Eingangssituation mit sich bringen.

Die Qualität und damit das Schutzbedürfnis der Umwelt innerhalb des Plangebietes sind aufgrund bestehender Nutzung sowie der angrenzenden Verkehrswege vorbelastet und von mittlerer bis geringer Bedeutung.

Wesentliche Beeinträchtigungen der zu prüfenden Schutzgüter werden mit der Planung nicht vorbereitet. Die Änderung schafft gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 68A keine zusätzlichen Baurechte/ Bauvolumen, so dass mit Realisierung der Änderung zusätzliche Belastungen oder Beeinträchtigungen nicht zu erwarten sind. Aufgrund der Bestandsüberplanung findet kein Eingriff in Natur und Landschaft statt, so dass auch kein ökologischer Ausgleich erforderlich ist.

Die überbaubaren Flächen, die bauliche „Ausnutzbarkeit“ und die Verkehrsflächen entsprechen im Wesentlichen denen des Ursprungsbebauungsplanes.

Um potentielle störende Auswirkungen möglichst gering zu halten, werden bedingt durch den Verkehrslärm Festsetzungen zum passiven Immissionsschutz (Lärmpegelbereiche) getroffen. Erhebliche Umweltauswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sind nicht gegeben, da geeignete Maßnahmen festgesetzt werden, um die immissionsschutzrechtlich relevanten Orientierungswerte einzuhalten.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch die Realisierung des Bebauungsplanes unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung erheblicher Umweltauswirkungen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Teil C: Verfahrensbegleitende Angaben

1. Gesetzliche Grundlagen

Die gesetzliche Grundlage für diesen Bebauungsplan bildet das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (Bundesgesetzblatt Seite 2414 ff.) nebst Änderungen.

Des Weiteren ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 132 ff.) nebst Änderungen zu nennen.

Als Grundlage für die Planzeichnung ist außerdem die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 58 ff.) nebst Änderungen maßgebend.

Im Umweltbericht – Teil B der vorliegenden Begründung werden außerdem die weiteren zu beachtenden Fachplanungen und übergeordnete Fachgesetze und deren Umweltschutzziele genannt.

Die in der Begründung genannten Gesetze, Vorschriften und Richtlinien können bei Bedarf bei der Stadt Meppen – Fachbereich Stadtplanung – eingesehen werden.

2. Verfahrensvermerke

Aufgestellt:

Stadt Meppen

Fachbereich Stadtplanung

Meppen, den 07.04.2017

gez. Büring

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat am 31.03.2016 stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 22.03.2016 unterrichtet und zur Äußerung bis zum 22.04.2016 aufgefordert worden.

Meppen, den 07.04.2017

Stadt Meppen

(L.S.)

gez. Knurbein
(Bürgermeister)

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Meppen hat in seiner Sitzung am 02.06.2016 dem Entwurf des Bebauungsplanes nebst Begründung einschließlich des Umweltberichtes sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung für den Bebauungsplan zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 03.09.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 68A, 1. Änderung und der Begründung einschließlich des Umweltberichtes und die örtlichen Bauvorschriften für den Bebauungsplan haben vom 13.09.2016 bis zum 13.10.2016 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
Meppen, den 07.04.2017

Stadt Meppen

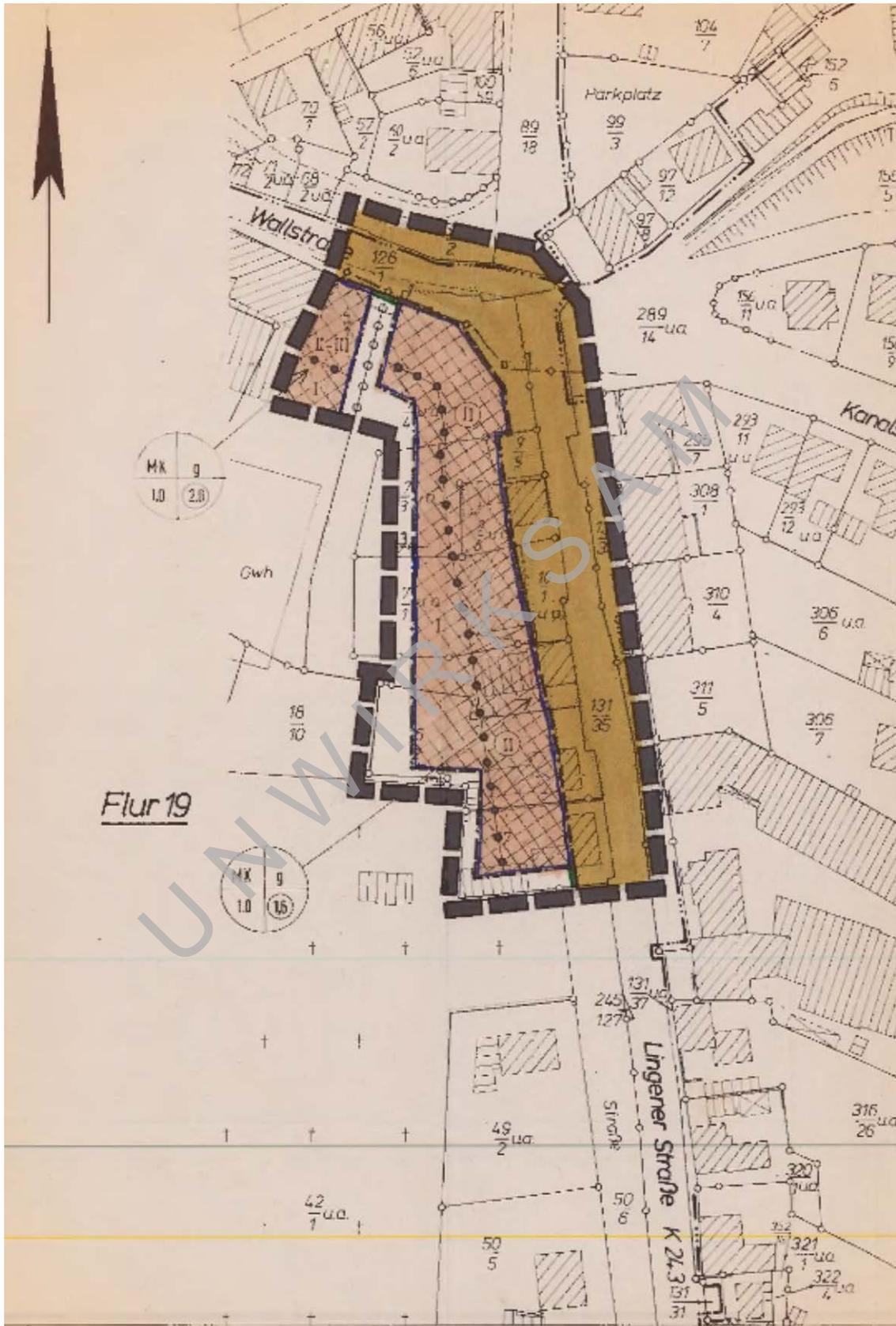
(L.S.) gez. Knurbein
 (Bürgermeister)

Der Rat der Stadt Meppen hat den Bebauungsplan Nr. 68A -1. Änderung nebst Begründung einschließlich des Umweltberichtes sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung zum Bebauungsplan in seiner Sitzung am 06.04.2017 beschlossen.
Meppen, den 07.04.2017

Stadt Meppen

(L.S.) gez. Knurbein
 (Bürgermeister)

Anlage 1: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 68 A



Anlage 2: Schalltechnischer Bericht Nr. LL11086.1/02 zur Verkehrslärmsituation im Bereich des Bebauungsplangebietes Nr. 68A „Lingener Straße und Erweiterung“, 1. Änderung in Meppen, Zech Ingenieurgesellschaft mbH, Lingen, 11.09.2015

UNWIRKSAM

SCHALLTECHNISCHER BERICHT NR. LL11086.1/02

zur Verkehrslärmsituation im Bereich des Bebauungsplangebietes
Nr. 68 A "Lingener Straße und Erweiterung", 1. Änderung in Meppen

Auftraggeber:

Stadt Meppen
Markt 43
49716 Meppen

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Nicole Ulbricht

Datum:

11.09.2015

UNWIRKSAM



ZECH Ingenieurgesellschaft mbH Lingen • Hessenweg 38 • 49809 Lingen
Tel +49 (0)5 91 - 8 00 16-0 • Fax +49 (0)5 91 - 8 00 16-20 • E-Mail Lingen@zechgmbh.de

- IMMISSIONSSCHUTZ
- BAUPHYSIK
- PRÜFLABORE

www.zechgmbh.de

1.) Zusammenfassung

In der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung wurde die Verkehrslärsituation im Bereich des Bebauungsplangebietes Nr. 68 A "Lingener Straße und Erweiterung", 1. Änderung, der Stadt Meppen ermittelt und beurteilt. Dabei wurden die Verkehrsbelastungsdaten für den Knotenpunkt Wallstraße/Kanalstraße/Lingener Straße sowie für den Kreisverkehrsplatz Lingener Straße zu Grunde gelegt. Ergänzend wurden auch die Verkehrsbelastungsdaten im Bereich der südlich gelegenen B 70 sowie die Lichtzeichenanlage auf der Lingener Straße berücksichtigt. Es ergeben sich folgende Berechnungsergebnisse:

Unter Berücksichtigung der Verkehrsbelastungsdaten auf den angrenzenden relevanten Straßen werden sowohl im Tageszeitraum in den typischen Außenwohnbereichen (Terrassen/Balkone) als auch während der Tages- und Nachtzeit an den Fassaden schutzbedürftiger Wohn- und Aufenthaltsräume in allen Geschossen die schalltechnischen Orientierungswerte für den geplanten Schutzanspruch entsprechend Mischgebieten (MI) überschritten. Unter Berücksichtigung der bestehenden Gebäude werden die schalltechnischen Orientierungswerte tags nur im direkten Schallschatten auf den komplett straßenabgewandten Gebäudeseiten eingehalten.

Im Nachtzeitraum sind - ohne Gebäude - im gesamten Plangebiet Überschreitungen des schalltechnischen Orientierungswertes von 50 dB(A) im Mischgebiet zu erwarten. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Gebäude ist eine Einhaltung des schalltechnischen Orientierungswertes nachts nur im Schallschatten von einzelnen Gebäuden im Plangebiet zu erwarten. Hier ist neben der Eigenabschirmung der zugehörigen Gebäude auch die schallabschirmende Wirkung benachbarter Gebäude wirksam. Bei direkter Schalleinwirkung in Baulücken, durch die zusätzliche seitliche Einstrahlung an Gebäuden neben größeren Baulücken und durch die gleichzeitige Geräuscheinwirkung mehrerer Straßen sind im Nachtzeitraum zum Teil jedoch auch an straßenabgewandten Fassaden (z. B. Lingener Str. 28) Überschreitungen des Orientierungswertes von 50 dB(A) nicht auszuschließen.

Auf Grund der Überschreitungen im Tages- und Nachtzeitraum sind passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich und im Bebauungsplan festzusetzen. Diese werden im Kapitel 6 erläutert. Im Kapitel 7 sind hierzu Vorschläge für textliche Festsetzungen im Bebauungsplan aufgeführt.

In Hinblick auf eine größtmögliche Planungssicherheit sind in Überschreitungsbereichen die Lärmpegelbereiche bzw. Bereiche für zusätzliche textliche Festsetzungen anhand des Berechnungsmodells bei freier Schallausbreitung zu ermitteln, da nicht sichergestellt ist, dass über die Gültigkeitsdauer des Bebauungsplanes hinweg einzelne Gebäude mit ihren schallabschirmenden Wirkungen etc. erhalten bleiben.

In Abstimmung mit der Stadt Meppen wurden daher die Berechnungen zur Verkehrslärmsituation unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauung durchgeführt. Die Abgrenzung der Bereiche für Lärmschutzmaßnahmen erfolgt im Sinne der Lärmvorsorge bei freier Schallausbreitung im Plangebiet.

Der nachfolgende Bericht wurde nach bestem Wissen und Gewissen mit größter Sorgfalt erstellt. Dieser Bericht besteht aus 21 Seiten und 5 Anlagen.

Lingen, den 11.09.2015 NU/CJ

ZECH Ingenieurgesellschaft mbH

geprüft durch:


ppa. Dipl.-Ing. Sabine Lehmköster

erstellt durch:


i. A. Dipl.-Ing. Nicole Ulbricht

Messstelle nach § 29b BImSchG für
Geräusche, Gerüche, Erschütterungen
und Luftinhaltsstoffe
(Gruppen I (G, P, O), IV (P, O), V und VI)

ZECH Ingenieurgesellschaft mbH
Immissionsschutz · Bauphysik
Hessenweg 38 · 49809 Lingen (Ems)
Tel. 05 91 - 80 01 60 · Fax 05 91 - 8 00 16 20

INHALT

	<u>Seite</u>
1.) Zusammenfassung.....	2
2.) Situation und Aufgabenstellung	5
3.) Schalltechnische Orientierungswerte und Beurteilungsgrundlagen.....	6
4.) Berechnung der Geräuschemissionen.....	7
4.1 Berechnungsverfahren	7
4.2 Ausgangsdaten.....	9
5.) Berechnungsergebnisse	11
6.) Passive Lärmschutzmaßnahmen.....	14
6.1 Anforderungen im Sinne der Lärmvorsorge.....	14
6.2 Sonderfallbetrachtung - mit Bebauung im Bestand	16
7.) Vorschläge für textliche Festsetzungen zum Immissionsschutz	17
8.) Beurteilungsgrundlagen	19
9.) Anlagen.....	21

2.) Situation und Aufgabenstellung

Die Stadtverwaltung Meppen plant die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 A "Lingener Straße und Erweiterung" (1. Änderung) in Meppen [1]. Im Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes ist die Ausweisung von Flächen mit dem Schutzanspruch entsprechend einem Mischgebiet (MI) vorgesehen. Es ist eine Bauweise mit ein bis drei Vollgeschossen vorgesehen. Das Bebauungsplangebiet grenzt im Osten an die Lingener Straße sowie im Norden an die Wallstraße. In den Berechnungen werden dabei sowohl der nördliche lichtsignalgesteuerte Knotenpunkt als auch der südliche Kreisverkehr berücksichtigt. In weiterem Abstand verläuft zusätzlich in Höhenlage die B 70.

Der Bebauungsplanentwurf ist der Anlage 1.1 zu entnehmen. Die relevanten Verkehrswege sowie der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplangebietes Nr. 68 A sind im Digitalisierungsplan der Anlage 1.2 dargestellt.

Im Auftrag der Stadtverwaltung Meppen ist schalltechnisch zu untersuchen, ob durch die bestehenden Straßen unzulässige Verkehrslärmeinwirkungen im Sinne des Beiblattes 1 zu DIN 18005-1 [3] hervorgerufen werden. Bei Überschreitung dieser Orientierungswerte sind passive Lärmschutzmaßnahmen zur Festsetzung im Bebauungsplan anzugeben.

In Abstimmung mit der Stadt Meppen [11] werden die Berechnungen zur Verkehrslärmsituation unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauung durchgeführt. Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 A ist u. a. die Aufrechterhaltung der bestehenden Strukturen hinsichtlich Höhe und Ausdehnung der Bebauung.

Die Abgrenzung der Bereiche für Lärmpegelbereiche bzw. Bereiche für zusätzliche textliche Festsetzungen sind dagegen anhand des Berechnungsmodells bei freier Schallausbreitung zu ermitteln [12], da nicht sichergestellt ist, dass über die Gültigkeitsdauer des Bebauungsplanes hinweg einzelne Gebäude mit ihren schallabschirmenden Wirkungen etc. erhalten bleiben. Auf Grund der Örtlichkeiten sind keine aktiven Lärmschutzmaßnahmen zum Schallschutz zu dimensionieren.

Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung sind in Form eines gutachtlichen Berichtes vorzulegen.

3.) Schalltechnische Orientierungswerte und Beurteilungsgrundlagen

Innerhalb des Bebauungsplangebietes Nr. 68 A "Lingener Straße und Erweiterung" (1. Änderung) in Meppen ist die Ausweisung von Flächen mit dem Schutzanspruch eines Mischgebietes (MI) vorgesehen [1]. Gemäß dem Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 [3] sind schalltechnische Orientierungswerte vorgegeben, die im Rahmen der städtebaulichen Planung anzustreben sind.

Für Verkehrslärmeinwirkungen in Mischgebieten (MI) gelten die folgenden schalltechnischen Orientierungswerte:

Mischgebiete (MI): tags: 60 dB(A)
 nachts: 50 dB(A)

Der Beurteilungszeitraum tags ist die Zeit von 06:00 Uhr und 22:00 Uhr, der Beurteilungszeitraum nachts umfasst den Zeitraum von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr.

Das Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 [3] gibt Hinweise, dass in vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelage die Orientierungswerte sich oft nicht einhalten lassen. Wenn im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (z. B. geeignete Gebäudestellung und Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen - insbesondere für Schlafräume) vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden.

4.) Berechnung der Geräuschimmissionen

4.1 Berechnungsverfahren

Die Berechnung der durch den KFZ-Verkehr verursachten Immissionspegel erfolgt nach dem Teilstückverfahren der RLS-90 [5]. Danach wird der auf einem Fahrstreifen fließende Verkehr als eine Linienschallquelle in 0,5 m Höhe über der Mitte des Fahrstreifens betrachtet.

Der Mittelungspegel eines Teilstückes der Linienschallquelle errechnet sich nach der Gleichung:

$$L_{m,i} = L_{m,E} + D_l + D_s + D_{BM} + D_B$$

mit

$L_{m,i} \triangleq$ Mittelungspegel von einem Teilstück in dB

$L_{m,E} \triangleq$ Emissionspegel für das Teilstück in dB

Der Emissionspegel $L_{m,E}$ ist der Mittelungspegel in 25 m Abstand von der Straßenachse bei freier Schallausbreitung unter Berücksichtigung von Korrekturfaktoren für unterschiedliche Höchstgeschwindigkeiten, Straßenoberflächen, Steigungen und Gefälle, einfache Reflexionen, maßgebliche stündliche Verkehrsstärke und prozentualen LKW-Anteil

$D_l \triangleq$ Korrektur zur Berücksichtigung der Teilstücklänge:

$$D_l = 10 \cdot \lg(l) \text{ in dB}$$

$D_s \triangleq$ Pegeländerung zur Berücksichtigung des Abstandes und der Luftabsorption in dB

$D_{BM} \triangleq$ Pegeländerung zur Berücksichtigung der Boden- und Meteorologiedämpfung in dB

$D_B \triangleq$ Pegeländerung durch topografische und bauliche Gegebenheiten in dB

Die Pegel der Teilstücke sind energetisch zum Mittelungspegel zusammenzufassen:

$$L_m = 10 \cdot \lg \sum_i 10^{0,1 \cdot L_{m,i}}$$

mit

L_m \triangleq Mittelungspegel von einer Straße in dB

$L_{m,i}$ \triangleq Mittelungspegel von einem Teilstück in dB

Der Beurteilungspegel von einer Straße ist dann:

$$L_r = L_m + K$$

mit

L_r \triangleq Beurteilungspegel von einer Straße in dB(A)

L_m \triangleq Mittelungspegel von einer Straße in dB(A)

K \triangleq Zuschlag für erhöhte Störwirkungen von lichtzeichengeregelten Kreuzungen und Einmündungen in dB

Die Berechnung der Geräuschimmissionen erfolgt mit Hilfe der Schallimmissionsprognose-Software SoundPLAN [6].

4.2 Ausgangsdaten

Die für die einzelnen relevanten Straßenabschnitte anzusetzenden Verkehrsbelastungsdaten wurden den vorliegenden Ergebnissen einer Verkehrsuntersuchung entnommen [7]. Diese Verkehrsuntersuchung wurde im Rahmen des geplanten Ausbaus der E 233 vom Büro SSP Consult erarbeitet. Darin enthalten sind die Prognosedaten für das Jahr 2030 für die hier relevanten Straßenabschnitte - unter Berücksichtigung des geplanten Ausbaus.

Für den Abschnitt der Lingener Straße - nördlich des lichtsignalgeregelten Knotenpunktes - liegen hierbei keine Verkehrsdaten vor. Im Sinne einer Maximalbetrachtung wurden die Verkehrsbelastungsdaten für den Abschnitt der Lingener Straße nördlich und südlich des lichtsignalgeregelten Knotenpunktes gleich angesetzt ("Lingener Straße, Abschnitt nord", gemäß Tabelle 1).

Für den südlich des Plangebietes vorhandenen Kreisverkehrsplatz liegen ebenfalls keine Verkehrsbelastungsdaten vor. Hier wurden die Verkehrsbelastungsdaten der Lingener Straße im Abschnitt nördlich sowie nordöstlich als auch im Abschnitt südlich des Kreisverkehrsplatzes als Mittelungswert angesetzt.

Dementsprechend wurden in der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung folgende Verkehrsbelastungen berücksichtigt:

Tabelle 1 Verkehrsbelastungsdaten 2030

Straße	Abschnitt	maßgebliche stündliche Verkehrsstärke M in Kfz/h		LKW-Anteile p in %	
		tags	nachts	tags	nachts
Wallstraße	FR West	286	38	4,3	2,1
	FR Ost	285	38	4,3	2,1
Kanalstraße	FR West	152	20	3,9	2,0
	FR Ost	151	20	4,0	2,0
B 70, östlich AS Lingener Straße	FR West	477	87	10,5	10,5
	FR Ost	450	83	11,2	11,2

<wird fortgesetzt>

Tabelle 1 Verkehrsbelastungsdaten 2030 <Fortsetzung>

Straße	Abschnitt	maßgebliche stündliche Verkehrsstärke M in Kfz/h		LKW-Anteile p in %	
		tags	nachts	tags	nachts
B 70, westlich AS Lingener Straße	FR Ost	483	89	11	11
	FR West	510	93	10,4	10,4
Lingener Straße, Abschnitt nord	FR Nord	282	38	4,2	2,1
	FR Süd	282	38	4,2	2,1
Lingener Straße, Abschnitt ost	FR Ost	234	31	5,1	2,5
	FR West	234	31	5,1	2,5
Lingener Straße, Abschnitt süd	FR Nord	341	46	5,1	2,6
	FR Süd	341	46	5,1	2,6
Kreisverkehr	Lingener Str. gemittelt	285	38,3	5,1	2,6

Als Fahrbahnoberfläche wurde für alle Straßen - mit Ausnahme der B 70 - ein Fahrbahnbelag ohne lärmindernde Eigenschaften berücksichtigt. Im Bereich der B 70 wird hingegen von einem Fahrbahnbelag mit lärmindernden Eigenschaften und hierzu vergebenden Abschlägen von 2 dB ausgegangen.

Die zulässigen Höchstgeschwindigkeiten wurden gemäß Ortstermin [8] berücksichtigt. Demnach werden für den Bereich der B 70 Höchstgeschwindigkeiten von 100 km/h für PKW (80 km/h für LKW) berücksichtigt. Für alle übrigen Straßen sowie den Kreisverkehrsplatz wird hingegen von 50 km/h für PKW und LKW ausgegangen.

Gemäß Ortstermin [8] ist die nordöstlich des Plangebietes vorhandene Lichtsignalanlage sowohl im Tages- als auch im Nachtzeitraum zu berücksichtigen. Die Emissionsdatenblätter sind der Anlage 2 zu entnehmen.

5.) Berechnungsergebnisse

Die Berechnungsergebnisse zur Verkehrslärmsituation im Plangebiet sind der Anlage 3 für die Tages- und Nachtzeit - unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauung - als farbige Lärmkarten beigefügt. Hierbei wird die Geräuschsituation getrennt für die Außenwohnbereiche in Erdgeschosslage (Anlage 3.1) bzw. die schützenswerten Wohn- und Aufenthaltsbereiche bzw. Balkone (repräsentativ für das 2. Obergeschoss in den Anlagen 3.2 und 3.3) dargestellt. Die Ergebnisse lassen sich wie folgt beurteilen:

Außenwohnbereiche

Maßgeblich zur Beurteilung der Verkehrslärmsituation in typischen Außenwohnbereichen (Terrassen, Balkone, Dachterrassen etc.) ist gemäß 16. BImSchV [4] der Mittelpunkt der als Außenwohnbereich genutzten Fläche in 2 m über Gelände bzw. Geschossfußboden.

Zur Darstellung der Verkehrslärmsituation sollen in Abstimmung mit der Stadt Meppen [11] bei den Berechnungen die bestehenden Gebäude berücksichtigt werden. Auf Grund der damit verbundenen Abschirmwirkung sind im Schallschatten der Gebäude Beurteilungspegel zu erwarten, die die zulässigen Orientierungswerte im Tageszeitraum unterschreiten. In der Anlage 3.1 sind diese Bereiche für die Erdgeschosslage (Terrassen) bzw. in der Anlage 3.2 für die Obergeschosse (Balkone o. ä.) braun bzw. gelb und orange gekennzeichnet.

In den übrigen Bereichen - sowohl im straßennahen Bereich, zwischen den Gebäuden als auch auf unbebauten Grundstücken - treten Überschreitungen des schalltechnischen Orientierungswertes tags (60 dB(A)) in den Freibereichen in Erdgeschosslage wie auch in Obergeschossen (Balkone o. ä.) auf.

Auf Grund der Höhe und der Einstrahlung der Verkehrslärmimmissionen in das Plangebiet sind Außenwohnbereiche - sowohl Terrassen in Erdgeschosslage als auch Balkone - nur im Schallschatten vorhandener bzw. zukünftig geplanter Gebäude anzuordnen. Alternativ sind in Überschreitungsbereichen typische Außenwohnbereiche nur mit ausreichend dimensionierten schallabschirmenden Maßnahmen im Nahfeld zuzulassen.

In den Obergeschossen reduzieren sich die Bereiche mit Einhaltung der Orientierungswerte in typischen Außenwohnbereichen (Balkone, Dachterrassen etc.). In Abhängigkeit von der Lage und Ausrichtung derartiger Außenwohnbereiche sind hier im Nahfeld zusätzliche, ausreichend dimensionierte schallabschirmende Maßnahmen - wie die Erhöhung von Balkonbrüstungen, geschlossene Loggien oder Wintergärten - vorzusehen.

Bei freier Schallausbreitung wird im Plangebiet der schalltechnische Orientierungswert von 60 dB(A) tags in der Erdgeschosslage nahezu im gesamten Plangebiet und bezogen auf Obergeschosse im gesamten Plangebiet überschritten. Daher ist bei der Abgrenzung im Bebauungsplan - im Sinne der Lärmvorsorge - die zugehörige textliche Festsetzung auf das gesamte Plangebiet zu beziehen. Eine zusätzliche Abgrenzung in der Planzeichnung ist daher nicht notwendig.

Wohn- und Aufenthaltsräume

Im Tageszeitraum sind Überschreitungen des schalltechnischen Orientierungswertes an allen unabgeschirmten bzw. teilabgeschirmten Fassaden und Freiflächen zu erwarten (s. Anlage 3.2). Unter Berücksichtigung der vorhandenen Gebäude kann nur an den komplett straßenabgewandten Seiten - durch die Eigenabschirmung der Gebäude - von einer Einhaltung des Orientierungswertes tags ausgegangen werden.

Im Nachtzeitraum sind - ohne Gebäude - im gesamten Plangebiet Überschreitungen des schalltechnischen Orientierungswertes nachts von 50 dB(A) im Mischgebiet zu erwarten. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Gebäude ist - gemäß den Darstellungen der Anlage 3.3 - eine Einhaltung des schalltechnischen Orientierungswertes nachts nur im Schallschatten von Gebäuden in den hier gelb bzw. grün dargestellten Bereichen zu erwarten. Hier ist neben der Eigenabschirmung der zugehörigen Gebäude auch die schallabschirmende Wirkung benachbarter Gebäude wirksam. Bei direkter Schalleinwirkung in Baulücken, durch die zusätzliche seitliche Einstrahlung an Gebäuden neben größeren Baulücken und durch die gleichzeitige Geräuscheinwirkung mehrerer Straßen sind im Nachtzeitraum zum Teil jedoch auch an straßenabgewandten Fassaden (z. B. Lingener Str. 28) Überschreitungen des Orientierungswertes von 50 dB(A) zu erwarten.

Für diese Überschreibungsbereiche sind passive Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz von Wohn- und Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 [9] erforderlich.

Ferner ist gemäß der VDI-Richtlinie 2719 [10] bei Überschreitungen eines Beurteilungspegels nachts von 50 dB(A) ungestörtes Schlafen bei Fenstern in Spalt-Lüftungsstellung nicht mehr möglich. Bei Anordnung von Schlafräumen oder zum Schlafen geeigneten Räumen in diesen Überschreibungsbereichen sind hier zusätzliche Maßnahmen in Form von schallgedämpften Lüftungssystemen vorzusehen. Da nahezu innerhalb des gesamten Plangebietes im Nachtzeitraum Beurteilungspegel über 50 dB(A) hervorgerufen werden - und die zum Teil schallabschirmende Wirkung für die straßenabgewandten Seiten der Gebäude nicht an allen Gebäuden ausreicht bzw. auch von dem Erhalt benachbarter Gebäude abhängt, empfiehlt sich die zugehörige Festsetzung für den gesamten Geltungsbereich.

Die erforderlichen passiven Lärmschutzmaßnahmen werden im nachfolgenden Kapitel 6 erläutert sowie in der Anlage 4 gekennzeichnet.

UNWIRKSAM

6.) Passive Lärmschutzmaßnahmen

6.1 Anforderungen im Sinne der Lärmvorsorge

Die vorliegenden Berechnungen haben ergeben, dass innerhalb des Plangebietes Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte zu erwarten sind. Daher sind ergänzende passive Schallschutzmaßnahmen durch Definition der Lärmpegelbereiche im Sinne der DIN 4109 [9] unter Zugrundelegung des maßgeblichen Außenlärmpegels durch die Verkehrslärmeinwirkungen für die Tageszeit festzusetzen.

In Hinblick auf eine größtmögliche Planungssicherheit sind in Überschreitungsbereichen die Lärmpegelbereiche bzw. Bereiche für zusätzliche textliche Festsetzungen anhand des Berechnungsmodells bei freier Schallausbreitung zu ermitteln, da nicht sichergestellt ist, dass über die Gültigkeitsdauer des Bebauungsplanes hinweg einzelne Gebäude mit ihren schallabschirmenden Wirkungen etc. erhalten bleiben. Diese Lärmpegelbereiche werden zusammenfassend in der Anlage 4 dargestellt.

Wie die Darstellungen der Anlage 4 zeigen, werden im Bebauungsplangebiet die Lärmpegelbereiche III, IV und V hervorgerufen.

In den Lärmpegelbereichen III, IV und V betragen die erforderlichen resultierenden Bau-Schall-dämm-Maße der gesamten Außenbauteile für die Aufenthaltsräume von Wohnungen und Büros:

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

Lärmpegelbereich V

Aufenthaltsräume von Wohnungen:	erf. $R'_{w,res} = 45$ dB
Büroräume u. ä.:	erf. $R'_{w,res} = 40$ dB

Bei üblichen Raumabmessungen (Raumhöhe ca. 2,5 m - Raumtiefe ca. 4,5 m oder mehr), einem bewerteten Bau-Schalldämm-Maß der Außenbauteile von erf. $R'_{w,res} \geq 50$ dB und einem Fensterflächenanteil von bis zu 60 % sind in den Lärmpegelbereichen folgende Schallschutzklassen (SSK) für Fenster gemäß VDI-Richtlinie 2719 [10] erforderlich:

Lärmpegelbereich III

Aufenthaltsräume von Wohnungen:	SSK II
Büroräume u. ä.:	SSK I

Lärmpegelbereich IV

Aufenthaltsräume von Wohnungen:	SSK III
Büroräume u. ä.:	SSK II

Lärmpegelbereich V

Aufenthaltsräume von Wohnungen:	SSK IV
Büroräume u. ä.:	SSK III

Während der Nachtzeit sind Überschreitungen des Beurteilungspegels von 50 dB(A) zu erwarten. Da bei einem Beurteilungspegel > 50 dB(A) kein ungestörtes Schlafen bei Fenstern in Kippstellung gewährleistet ist, sind bei Anordnung von Fenstern an diesen Fassadenseiten zusätzliche schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen für Schlafräume und zum Schlafen geeignete Räume (z. B. Gäste-, Kinderzimmer) erforderlich. Diese sind so auszuführen, dass die Gesamtschalldämmung der Außenfassaden hierdurch nicht verschlechtert wird. Diese Bereiche mit Anforderungen an schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen beziehen sich auf das gesamte Plangebiet und sind daher in der Anlage 4 nicht separat gekennzeichnet.

6.2 Sonderfallbetrachtung - mit Bebauung im Bestand

Wie erläutert, werden im Sinne der Lärmvorsorge die Lärmpegelbereiche bzw. Bereiche für zusätzliche textliche Festsetzungen anhand des Berechnungsmodells bei freier Schallausbreitung festgelegt. Diese Lärmpegelbereiche werden zusammenfassend in der Anlage 4 dargestellt.

Es wird jedoch empfohlen, eine Zusatzfestsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen, die Abweichungen von den festgesetzten Maßnahmen mit entsprechendem Nachweis über gesunde Wohn- und Aufenthaltsverhältnisse in Räumen und Außenwohnbereichen zulässt.

Beispielhaft zeigt die Anlage 5 die Lärmpegelbereiche an den vorhandenen Gebäuden, die sich bei dauerhaftem Erhalt der gesamten Gebäudestruktur ergeben würden. Demnach wäre an den komplett der Lingener Straße bzw. dem Kreuzungsbereich Lingener Straße/Wallstraße abgewandten Fassadenseiten die Einhaltung der Lärmpegelbereiche I und II der DIN 4109 [9] ausreichend, d. h. gegenüber der flächenhaften Darstellung eine Reduzierung um 2 bis 3 Lärmpegelbereiche.

Dies gilt auch für die Zulässigkeit der Außenwohnbereiche im Freien. Auch hier zeigt die Anlage 5 beispielhaft, dass im straßenabgewandten Schallschatten der Gebäude Außenwohnbereiche ohne zusätzliche schallabschirmende Maßnahmen - sowohl in Erdgeschosslage (Terrassen) als auch bezogen auf Balkone in den Obergeschossen - zulässig wären. Dachterrassen hingegen sind von diesem Modell nicht erfasst, da je nach Lage keine bzw. keine relevante Abschirmwirkung des zugehörigen Gebäudes mehr vorherrscht.

Anhand dieser Musterberechnung wird auch deutlich, dass die konkreten Anforderungen im Einzelfall von der Lage, Ausrichtung, Geometrie und Höhe des jeweiligen Gebäudes und der umgebenden Bebauung abhängt. Textliche Festsetzungen müssen jedoch eindeutig bestimmt sein. Daher erfolgt die Festsetzung allgemeingültig anhand des Modells ohne Bebauung (Anlage 4).

7.) Vorschläge für textliche Festsetzungen zum Immissionsschutz

Auf Grund der dargestellten Ergebnisse der Verkehrslärmsituation ergeben sich Lärmschutzmaßnahmen in passiver Form. Die Errichtung von Außenwohnbereichen ohne zusätzliche schallabschirmende Maßnahmen ist beispielsweise nur in Teilbereichen des Plangebietes auf den vom Verkehrslärm komplett abgewandten Gebäudeseiten vorzusehen. Bei Außenwohnbereichen in den Obergeschossen sind hierzu - in Abhängigkeit der Lage und Anordnung von Balkonen o. ä. - ggf. ergänzend ausreichend dimensionierte aktive Lärmschutzmaßnahmen (Erhöhung der Balkonbrüstungen etc.) erforderlich.

Insgesamt empfehlen sich folgende textliche Festsetzungen für den Bebauungsplan:

"Schallschutz von Wohn- und Aufenthaltsräumen

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

Lärmpegelbereich III

Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. $R'_{w,res} = 35 \text{ dB}$

Bürräume u. ä.: erf. $R'_{w,res} = 30 \text{ dB}$

Lärmpegelbereich IV

Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. $R'_{w,res} = 40 \text{ dB}$

Bürräume u. ä.: erf. $R'_{w,res} = 35 \text{ dB}$

Lärmpegelbereich V

Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. $R'_{w,res} = 45 \text{ dB}$

Bürräume u. ä.: erf. $R'_{w,res} = 40 \text{ dB}$

Die Anforderungen an die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w,res}$) der Außenbauteile können für die von den maßgeblichen Straßen komplett abgewandten Fassadenseiten ohne Einzelnachweis um 5 dB reduziert werden.

Schallschutz von Schlafräumen

Im gesamten Plangebiet sind auf Grund von Beurteilungspegeln > 50 dB(A) nachts beim Neubau bzw. baugenehmigungspflichtigen Änderungen im Zusammenhang mit Fenstern von Schlafräumen bzw. zum Schlafen geeigneten Räumen schallgedämpfte Lüftungssysteme vorzusehen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassaden nicht verschlechtern. Abweichungen sind zulässig, wenn eine ausreichende Belüftung über Fassadenseiten mit einem Beurteilungspegel nachts von ≤ 50 dB(A) sichergestellt ist.

Schutz typischer Außenwohnbereiche

Im gesamten Plangebiet sind Außenwohnbereiche wie Terrassen oder Balkone ohne zusätzliche schallabschirmende Maßnahmen nicht zulässig. Als schallabschirmende Maßnahme kann die Anordnung der Außenwohnbereiche im Schallschatten der jeweils zugehörigen Gebäude auf den maßgeblichen Straßen komplett abgewandten Fassadenseiten oder die Anordnung von zusätzlichen Lärmschutzwänden oder Nebengebäuden im Nahbereich verstanden werden. Hierbei ist sicherzustellen, dass solche Lärmschutzwände so dimensioniert werden, dass sie eine Minderung des Verkehrslärmbeurteilungspegels um das Maß der Überschreitung des schalltechnischen Orientierungswertes tags bewirken. Dies gilt sowohl für Außenwohnbereiche im Erdgeschoss als auch für Außenwohnbereiche in den Obergeschossen. Hier sind Lärmschutzwände in Form von z. B. erhöhten Balkonbrüstungen, Wintergärten oder Loggien vorzusehen.

Abweichungen von den Festsetzungen zur Lärmvorsorge sind zulässig, wenn im Einzelfall der Nachweis über die Gewährleistung gesunder Wohn- und Aufenthaltsverhältnisse für schützenswerte Außenwohnbereiche und Räume erbracht wird."

Ferner möchten wir darauf hinweisen, dass sicherzustellen ist, dass Betroffene verlässlich und in zumutbarer Weise Kenntnis von den Inhalten von DIN-Vorschriften und Richtlinien erlangen können, soweit diese Vorschriften eine textliche Festsetzung erst bestimmen. Demzufolge ist es erforderlich, dass die Stadt Meppen die DIN-Normen und Richtlinien, auf die in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird, zur Verfügung und zur Einsicht bereithält, soweit diese nicht selbst rechtswirksam publiziert sind. Die entsprechende Einsichtsmöglichkeit ist auf der Planurkunde aufzubringen. Hierzu ist ein gesonderter Hinweis im Bebauungsplan zwingend erforderlich.

8.) Beurteilungsgrundlagen

Für die Ermittlung und Beurteilung der Geräuschsituation werden folgende Normen, Richtlinien und Unterlagen herangezogen:

- | | | |
|-----|---|---|
| [1] | Stadt Meppen, E-Mail vom 10.07.2015 | Bebauungsplanentwurf |
| [2] | DIN 18005-1
Ausgabe Juli 2002 | Schallschutz im Städtebau, Teil 1 Grundlagen und Hinweise für die Planungen |
| [3] | Beiblatt 1 zu DIN 18005-1
Ausgabe Mai 1987 | Schallschutz im Städtebau, Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung |
| [4] | 16. BImSchV
Ausgabe Juni 1990
- <i>geänderte Fassung vom 18.12.2014</i> - | Sechszehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung)
- <i>geändert durch Art. 1 V vom 18.12.2014/2269 (Schienenlärm)</i> - |
| [5] | RLS-90
Ausgabe 1990 | Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (Bundesminister für Verkehr) |
| [6] | SoundPLAN GmbH
71522 Backnang | Schallimmissionsprognose Software
SoundPLAN, Version 7.3 vom 07.07.2015 |
| [7] | Landkreis Emsland,
E-Mail vom 04.03.2015 | Verkehrsbelastungsdaten zum Gesamtausbau der E 233, Prognosehorizont 2030 |
| [8] | Ortstermin am 13.08.2015 | zur Aufnahme der örtlichen Gegebenheiten und Randbedingungen |

- [9] DIN 4109
Ausgabe November 1989
Schallschutz im Hochbau
- [10] VDI-Richtlinie 2719
Ausgabe August 1987
Schalldämmung von Fenstern und deren
Zusatzeinrichtungen
- [11] Telefonat am 25.08.2015
zwischen Frau Büring (Stadtverwaltung
Meppen) und Frau Ulbricht (ZECH Ingenieur-
gesellschaft mbH) zur Beibehaltung der vorhan-
denen Bebauung bei den Berechnungen
- [12] Telefonat am 09.09.2015
zwischen Frau Büring (Stadtverwaltung
Meppen) und Frau Lehmköster (ZECH Inge-
nieurgesellschaft mbH) zur Abgrenzung der
Maßnahmenbereiche bei freier Schallaus-
breitung

9.) Anlagen

Anlage 1: Bebauungsplanentwurf; Digitalisierungsplan

Anlage 2: Emissionsdatenblätter

Anlage 3: 3 farbige Lärmkarten

Anlage 4: Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109

Anlage 5: Musterberechnung - abweichende Lärmpegelbereiche mit Bebauung

UNWIRKSAM

Anlage 1: Bebauungsplanentwurf; Digitalisierungsplan

UNWIRKSAM

HINWEISE

Gesetzliche Grundlage

Für diesen Bebauungsplan sind die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132) und die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S.58) anzuwenden.

Sichtdreiecke

Der Bereich der Sichtdreiecke ist von jeglichem Bewuchs und sichtbehindernden Gegenständen zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe über Fahrbahnoberkante dauernd freizuhalten, z.B. 10,0 m/ 30,0 m.

Widmungsverfügung

Für die noch nicht dem öffentlichen Verkehr gewidmeten festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen wird gem. § 6 Abs.5 Nds. Straßengesetz verfügt, daß die Widmung mit der Verkehrsübergabe wirksam wird.

Einziehungsverfügung

Für die bisher dem öffentlichen Verkehr gewidmete öffentliche Verkehrsfläche wird gem. § 8 Nds. Straßengesetz verfügt, dass die Einziehung mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes eintritt.

10 KV - Freileitung

Die vorhandenen und dargestellten 10 KV - Freileitungen werden zu gegebener Zeit durch Erdkabel, die in den ausgewiesenen Verkehrsflächen verlegt werden, ersetzt. Bis zur Verbelung sind Bauvorhaben, die im beidseitigen Schutzstreifen von 8,0 m errichtet werden sollen, mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

Denkmalschutz

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, so sind diese Funde unverzüglich der zuständigen Denkmalschutzbehörde -Stadt Meppen- zu melden (Nds. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978).

Oberflächenentwässerung

Das gebietliche unbelastete Oberflächenwasser der Dach- und Terrassenflächen im Bereich der privaten Grundstücksflächen soll dezentral zur Versickerung gebracht werden. Zur Gewährleistung des ausreichenden Versickerungsvolumens bei Oberflächenwasserspitzen werden grundstücksbezogen zusätzliche Rückhalteanlagen empfohlen (z.B. Zisterne, Wasserbecken).

Schießlärm

Das Plangebiet befindet sich ca. 6 km südwestlich des Schießgeländes der Welttechnischen Dienststelle für Waffen und Munition (WTD 91). Von dem dortigen Übungsbetrieb gehen nachteilige Immissionen, insbesondere Schießlärm, auf das Plangebiet aus. Es handelt sich um eine bestandsgebundene Situation mit örtlicher Vorbelastung. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegen die Betreiber dieses Platzes (Bundeswehr) keinerlei Abwehr- und Entschädigungsansprüche wegen der Lärmemissionen geltend gemacht werden. Es wird empfohlen, den Immissionen durch geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung sowie durch bauliche Schutzmaßnahmen zu begegnen.

Richtfunkverbindung

Die maximal zulässige Bauhöhe von 44 m über NN darf in bestimmten Zonen innerhalb des Schutzbereiches der Richtfunkverbindung nicht überschritten werden. Betreiber der Richtfunkverbindung für den Fernmeldeverkehr ist die Deutsche Telekom AG.

Angrenzender Bebauungsplan

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. der Stadt Meppen werden in den Überschneidungsbereichen mit diesem Bebauungsplan aufgehoben.

Abfallentsorgung

Die Anwohner der Stichstraßen ohne Wendepunkt müssen ihre Abfallbehälter an den nächstliegenden öffentlichen, von den Abfuhrfahrzeugen zu befahrenden Straßen, zur Abfuhr bereitstellen.



Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung ©2014

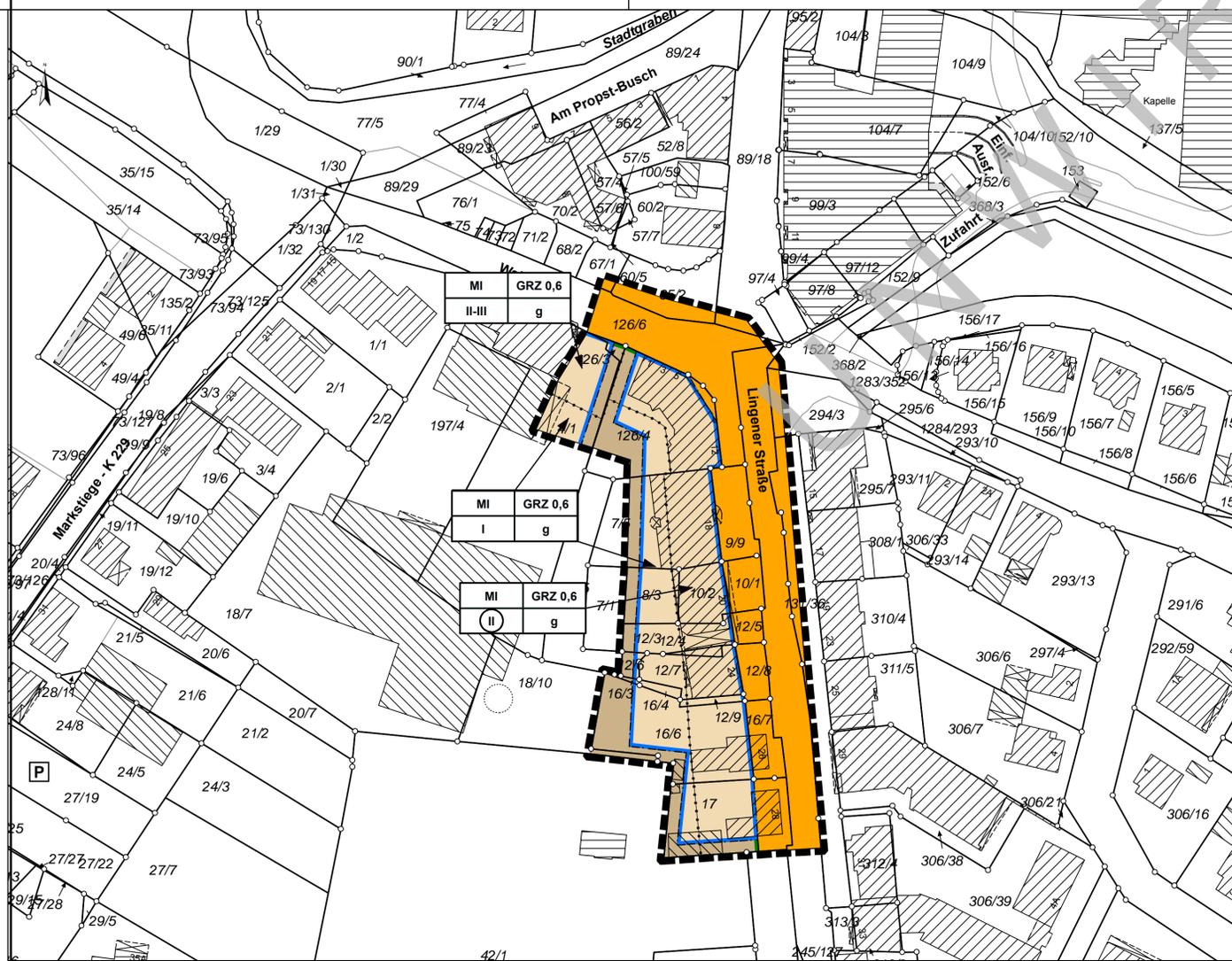


Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen, Regionaldirektion Meppen

Angaben und Präsentationen des amtlichen Vermessungswesens sind durch das Niedersächsische Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) sowie durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) gesetzlich geschützt.

Die Verwertung für nichteigene oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig. Keiner Erlaubnis bedarf:

- Die Verwertung von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen für Aufgaben des übertragenen Wirkungskreises durch kommunale Körperschaften,
- Die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen durch kommunale Körperschaften, soweit diese im Rahmen ihrer Aufgabenerfüllung eigene Informationen für Dritte bereitstellen. (Auszug aus § 5 Absatz 3 NVermG)



Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

- Mischgebiete
- Mischgebiete Baufenster (überbaubare Flächen)

2. Maß der baulichen Nutzung

- MI Mischgebiete
- GRZ 0,6 Grundflächenzahl, Höchstmaß
- II-III Anzahl der Vollgeschosse, Mindest- und Höchstmaß
- III Anzahl der Vollgeschosse, Höchstmaß
- II Anzahl der Vollgeschosse (zwingend)
- g geschlossene Bauweise

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

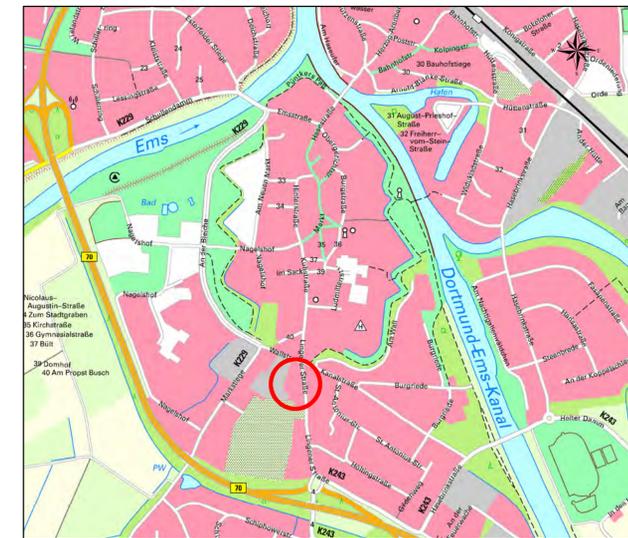
- Baugrenze

4. Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie

5. Sonstige Planzeichen

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. Geschossigkeit
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

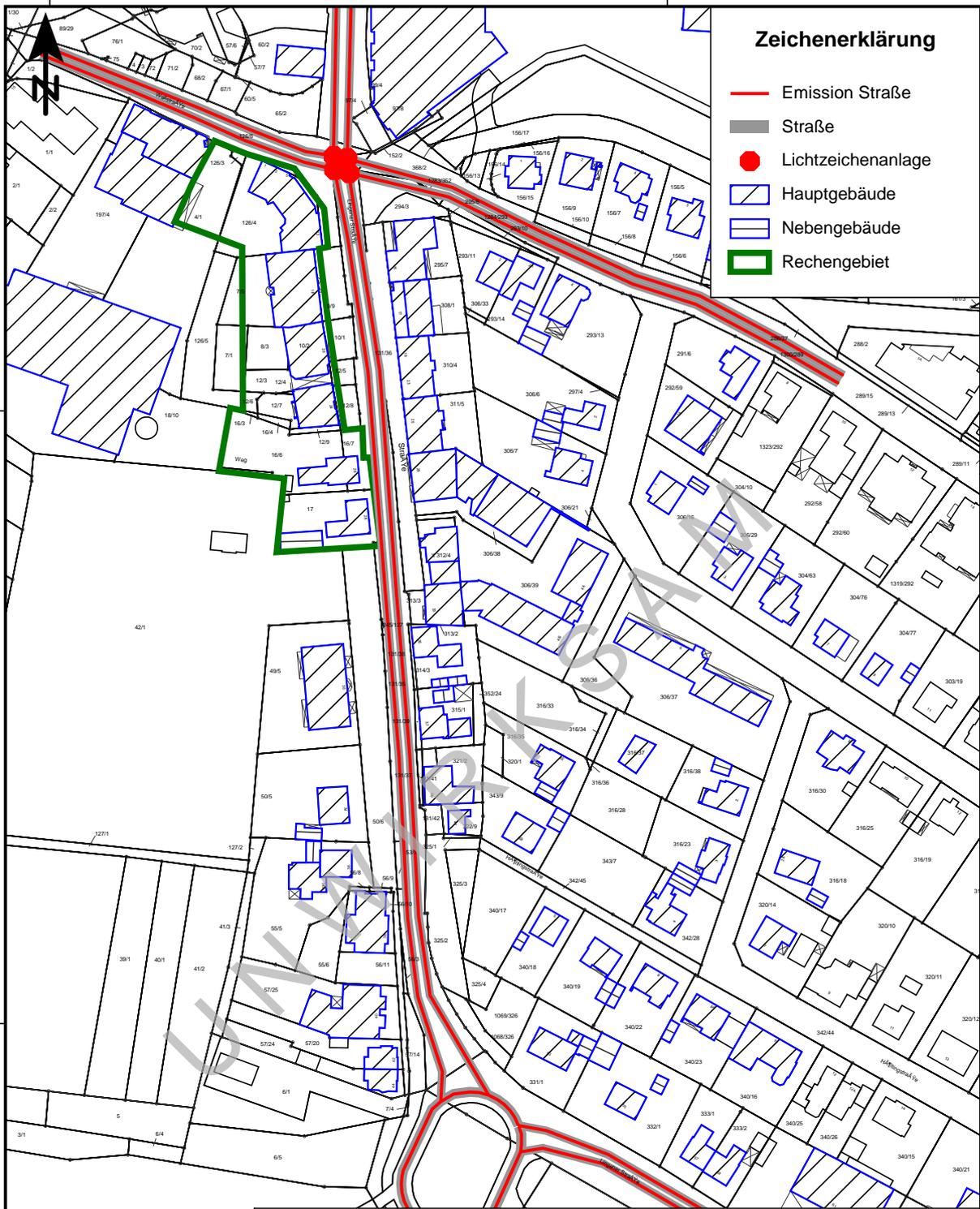


Baugebiet: „Lingener Straße und Erweiterung“ mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung

Plan Nr. 68 A 1. Änderung Maßstab 1:1000

Aufgestellt durch:
Stadt Meppen, Fachbereich Stadtplanung

Projektverantwortung: (Büring) Projektbearbeitung: (Scherp)



- Zeichenerklärung**
- Emission Straße
 - Straße
 - Lichtzeichenanlage
 - Hauptgebäude
 - Nebengebäude
 - Rechengebiet

Stadtverwaltung Meppen

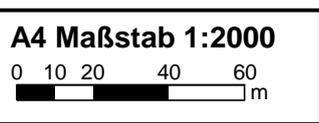
Schalltechnische Untersuchung zur Verkehrslärmsituation im Bereich der Bebauungsplangebiete Nr. 68 "Lingener Straße", 2. Änderung sowie Nr. 68A "Lingener Straße und Erweiterung", 1. Änderung in Meppen

Digitalisierungsplan - Bebauungsplan Nr. 68 A

LL11086.1 / NU / 09.09.2015



ZECH Ingenieurgesellschaft mbH
 Hessenweg 38
 49809 Lingen * Tel.: 0591 / 8 00 16 - 0



Anlage 1.2

Anlage 2: Emissionsdatenblätter

UNWIRKSAM

**Bebauungspläne Nr. 68 und Nr. 68A, Meppen
2015-08 Berechnungsmodell BP 68A, RLK AWB**

Legende

Straße		Straßenname
Abschnitt		Abschnitt
DTV	Kfz/24h	Durchschnittlicher Täglicher Verkehr
M Tag	Kfz/h	Mittlerer stündlicher Verkehr in Zeitbereich
M Nacht	Kfz/h	Mittlerer stündlicher Verkehr in Zeitbereich
p Tag	%	Prozentualer Anteil Schwerverkehr im Zeitbereich
p Nacht	%	Prozentualer Anteil Schwerverkehr im Zeitbereich
Lm25 Tag	dB(A)	Basis-Emissionspegel in 25 m Abstand in Zeitbereich
Lm25 Nacht	dB(A)	Basis-Emissionspegel in 25 m Abstand in Zeitbereich
vPkw Tag	km/h	Geschwindigkeit Pkw in Zeitbereich
vPkw Nacht	km/h	Geschwindigkeit Pkw in Zeitbereich
vLkw Tag	km/h	Geschwindigkeit Lkw in Zeitbereich
vLkw Nacht	km/h	Geschwindigkeit Lkw in Zeitbereich
Dv Tag	dB	Geschwindigkeitskorrektur in Zeitbereich
Dv Nacht	dB	Geschwindigkeitskorrektur in Zeitbereich
DStrO Tag	dB	Korrektur Straßenoberfläche in Zeitbereich
DStrO Nacht	dB	Korrektur Straßenoberfläche in Zeitbereich
Steigung	%	Längsneigung in Prozent (positive Werte Steigung, negative Werte Gefälle)
D Stg	dB(A)	Zuschlag für Steigung
D Refl	dB(A)	Zuschlag für Mehrfachreflexionen
LmE Tag	dB(A)	Emissionspegel in Zeitbereich
LmE Nacht	dB(A)	Emissionspegel in Zeitbereich

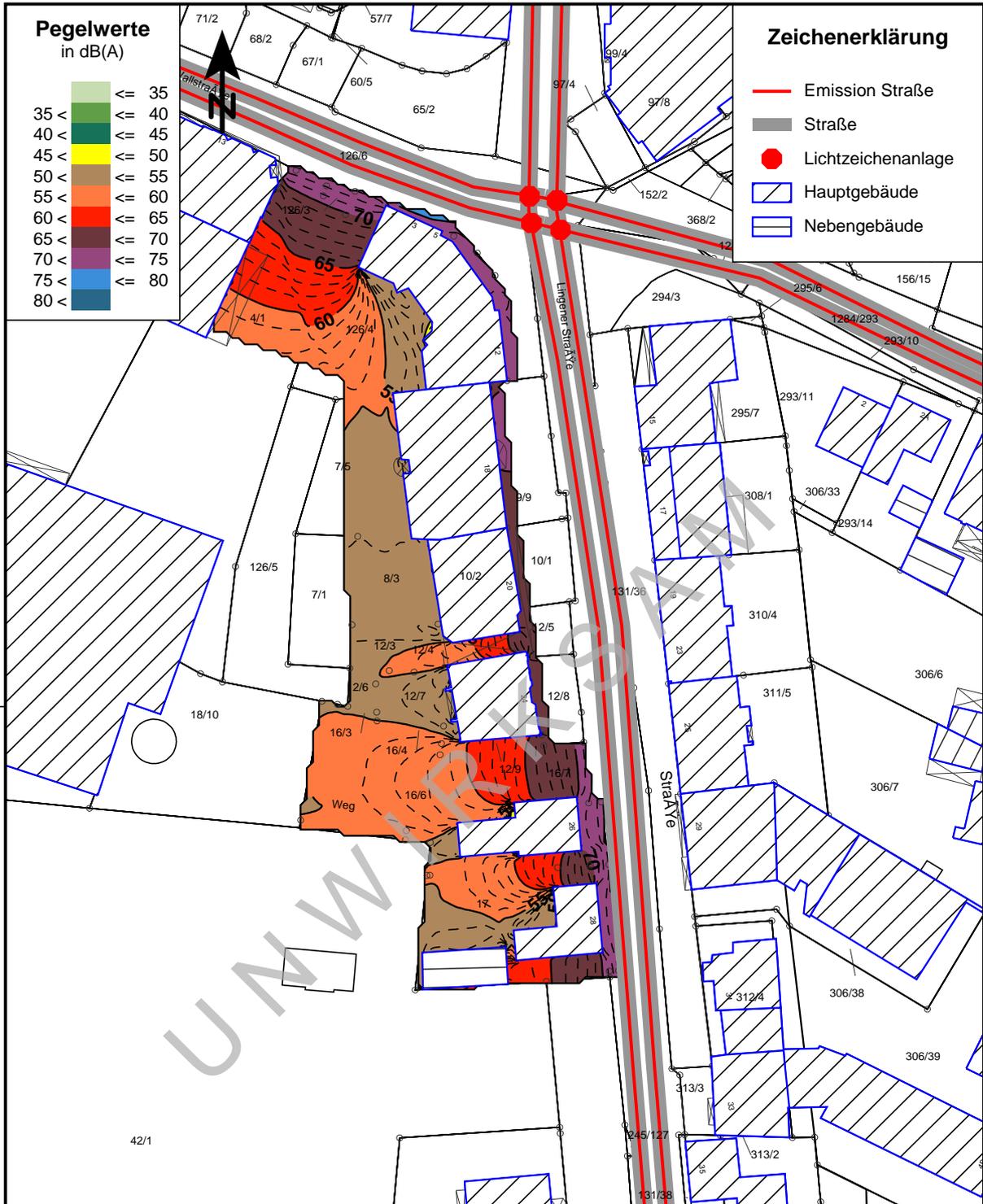
UNWIRKSAM

Bebauungspläne Nr. 68 und Nr. 68A, Meppen 2015-08 Berechnungsmodell BP 68A, RLK AWB

Straße	Abschnitt	DTV	M	M	p	p	Lm25	Lm25	vPkw	vPkw	vLkw	vLkw	Dv	Dv	DStrO	DStrO	Steigung	D Stg	D Refl	LmE
		Kfz/24h	Tag Kfz/h	Nacht Kfz/h	Tag %	Nacht %	Tag dB(A)	Nacht dB(A)	Tag km/h	Nacht km/h	Tag km/h	Nacht km/h	Tag dB	Nacht dB	Tag dB	Nacht dB	%	dB(A)	dB(A)	Tag dB(A)
B 70	Ri. Ost - Östlich Abfahrt	7500	450,0	83,0	11,2	11,2	66,7	59,3	100	100	80	80	-0,1	-0,1	-2,0	-2,0	1,2	0,0	0,0	64,6
B 70	Ri. Ost - Westlich Abfahrt	8100	483,0	89,0	11,0	11,0	66,9	59,6	100	100	80	80	-0,1	-0,1	-2,0	-2,0	0,1	0,0	0,0	64,9
B 70	Ri. West - Östlich Abfahrt	7900	477,0	87,0	10,5	10,5	66,8	59,4	100	100	80	80	-0,1	-0,1	-2,0	-2,0	1,3	0,0	0,0	64,7
B 70	Ri. West - Westlich Abfahrt	8500	510,0	93,0	10,4	10,4	67,1	59,7	100	100	80	80	-0,1	-0,1	-2,0	-2,0	0,1	0,0	0,0	65,0
Kanalstraße	Ri. Ost - Östlich Ampel	2500	151,0	20,0	4,0	2,0	60,3	51,0	50	50	50	50	-5,1	-5,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	55,2
Kanalstraße	Ri. West - Östlich Ampel	2500	152,0	20,0	3,9	2,0	60,3	51,0	50	50	50	50	-5,1	-5,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	55,2
Lingener Straße	Kreisverkehrsplatz	4866	285,0	38,3	5,1	2,6	63,4	54,0	50	50	50	50	-4,8	-5,5	0,0	0,0	1,0	0,0	0,0	58,5
Lingener Straße	Ri. Nord	4700	282,0	38,0	4,2	2,1	63,1	53,8	50	50	50	50	-5,0	-5,6	0,0	0,0	0,2	0,0	0,0	58,1
Lingener Straße	Ri. Nord - Südlich Kreisverk.	5700	341,0	46,0	5,1	2,6	64,1	54,8	50	50	50	50	-4,8	-5,5	0,0	0,0	-0,5	0,0	0,0	59,3
Lingener Straße	Ri. Ost - Östlich Kreisverk.	3900	234,0	31,0	5,1	2,5	62,5	53,0	50	50	50	50	-4,8	-5,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	57,7
Lingener Straße	Ri. Süd	4700	282,0	38,0	4,2	2,1	63,1	53,8	50	50	50	50	-5,0	-5,6	0,0	0,0	0,2	0,0	0,0	58,1
Lingener Straße	Ri. Süd - Südlich Kreisverk.	5700	341,0	46,0	5,1	2,6	64,1	54,8	50	50	50	50	-4,8	-5,5	0,0	0,0	-1,6	0,0	0,0	59,3
Lingener Straße	Ri. West - Östlich Kreisverk.	3900	234,0	31,0	5,1	2,5	62,5	53,0	50	50	50	50	-4,8	-5,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	57,7
Wallstraße	Ri. Ost - Westlich Ampel	4700	285,0	38,0	4,3	2,1	63,2	53,8	50	50	50	50	-5,0	-5,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	58,2
Wallstraße	Ri. West - Westlich Ampel	4800	286,0	38,0	4,3	2,1	63,2	53,8	50	50	50	50	-5,0	-5,6	0,0	0,0	-0,4	0,0	0,0	58,2

Anlage 3: 3 farbige Lärmkarten

UNWIRKSAM



Stadtverwaltung Meppen

Schalltechnische Untersuchung zur Verkehrslärmsituation im Bereich der Bebauungsplangebiete Nr. 68 "Lingener Straße", 2. Änderung sowie Nr. 68 A "Lingener Straße und Erweiterung", 1. Änderung in Meppen

Bebauungsplan Nr. 68 A

Rasterlärmkarte tags, 2,0 m über Gelände (Außenwohnbereiche)

LL11086.1 / NU / 09.09.2015

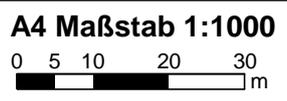
5838800

5838800

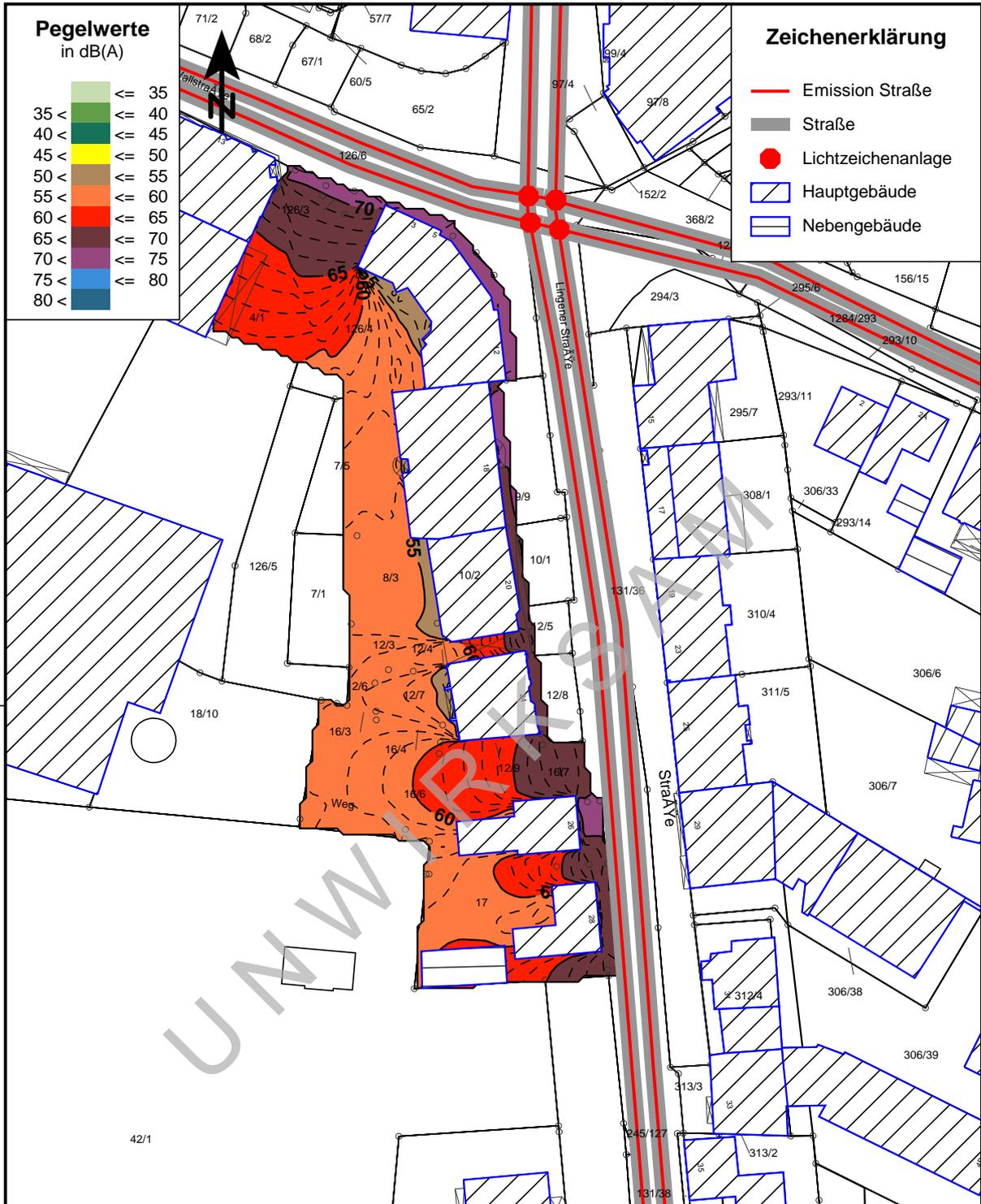
42/1



ZECH Ingenieurgesellschaft mbH
Hessenweg 38
49809 Lingen * Tel.: 0591 / 8 00 16 - 0



Anlage 3.1



Stadtverwaltung Meppen

Schalltechnische Untersuchung zur Verkehrslärmsituation im Bereich der Bebauungsplangebiete Nr. 68 "Lingener Straße", 2. Änderung sowie Nr. 68 A "Lingener Straße und Erweiterung", 1. Änderung in Meppen

Bebauungsplan Nr. 68 A

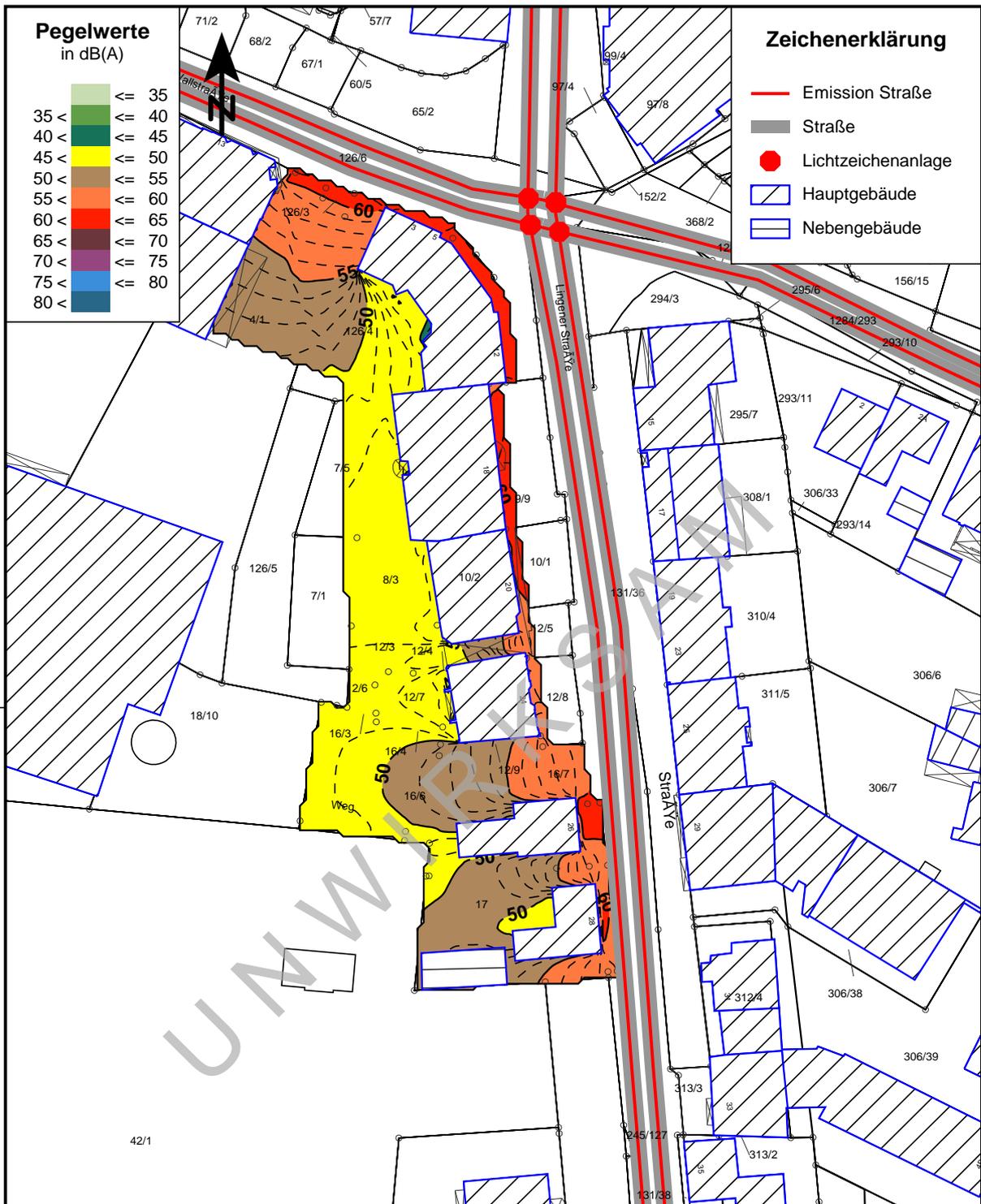
Rasterlärmkarte tags, 8,6 m über Gelände (2. Obergeschoss)

LL11086.1 / NU / 09.09.2015

5838800

5838800

42/1



Stadtverwaltung Meppen

Schalltechnische Untersuchung zur Verkehrslärmsituation im Bereich der Bebauungsplangebiete Nr. 68 "Lingener Straße", 2. Änderung sowie Nr. 68 A "Lingener Straße und Erweiterung", 1. Änderung in Meppen

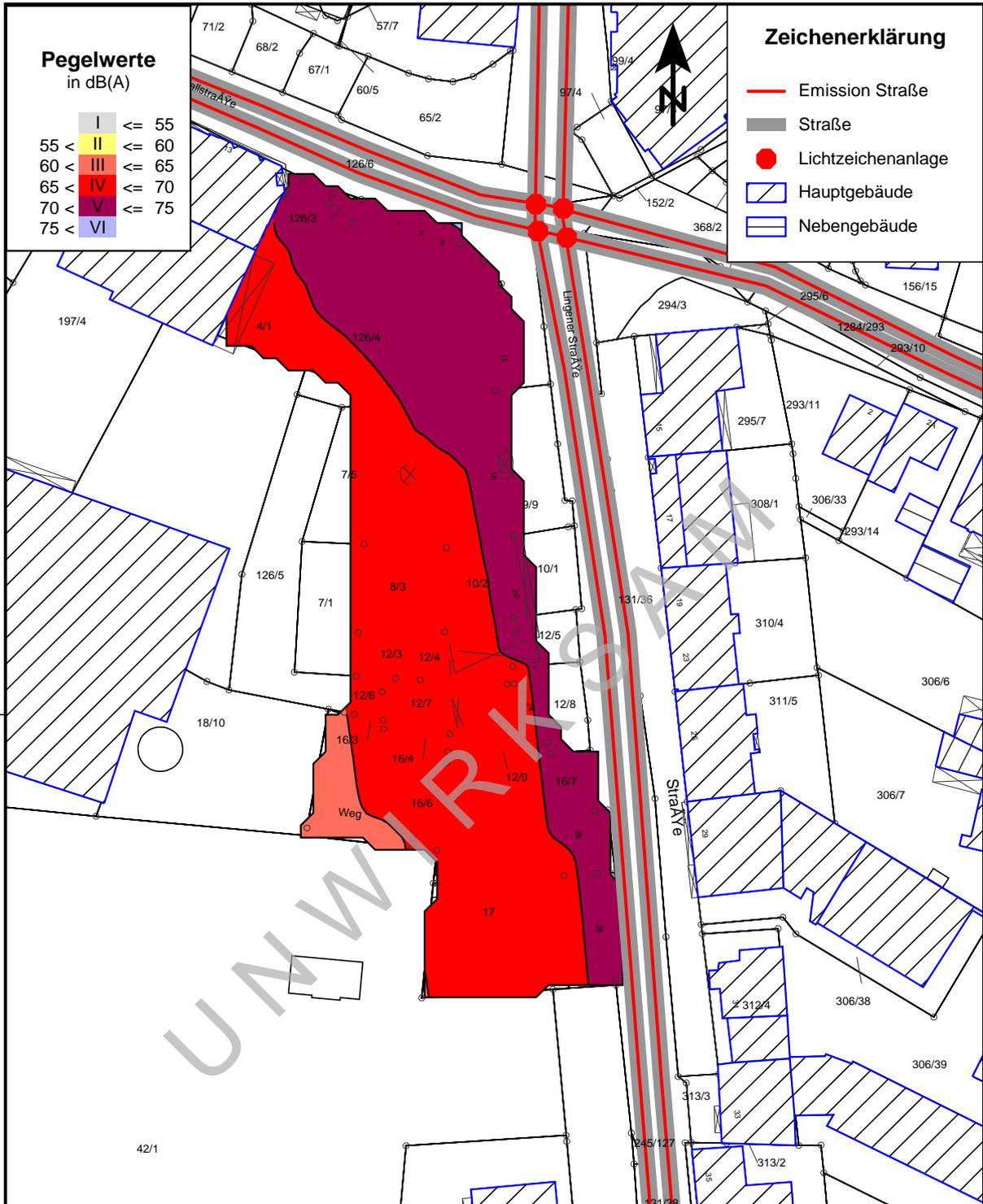
Bebauungsplan Nr. 68 A

Rasterlärmkarte nachts, 8,6 m über Gelände (2. Obergeschoss)

LL11086.1 / NU / 09.09.2015

Anlage 4: Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109

UNWIRKSAM



**Pegelwerte
in dB(A)**

I	≤ 55
II	55 < ≤ 60
III	60 < ≤ 65
IV	65 < ≤ 70
V	70 < ≤ 75
VI	75 <

Zeichenerklärung

- Emission Straße
- Straße
- Lichtzeichenanlage
- Hauptgebäude
- Nebengebäude

Stadtverwaltung Meppen

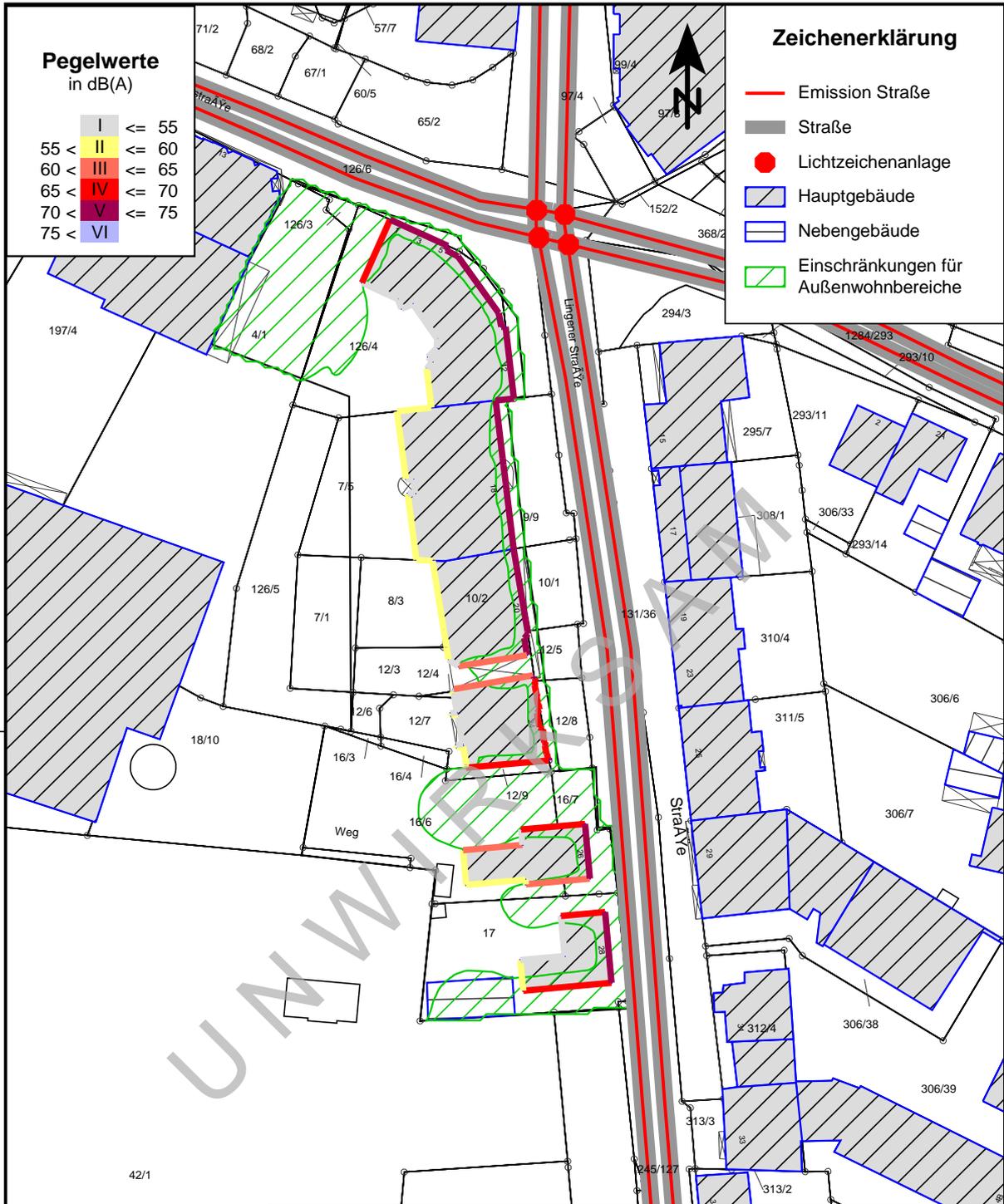
Schalltechnische Untersuchung zur Verkehrslärmsituation im Bereich der Bebauungsplangebiete Nr. 68 "Lingener Straße", 2. Änderung sowie Nr. 68 A "Lingener Straße und Erweiterung", 1. Änderung in Meppen

**Bebauungsplan Nr. 68 A
Lärmpegelbereiche nach DIN 4109**

LL11086.1 / NU / 09.09.2015

Anlage 5: Musterberechnung - abweichende Lärmpegelbereiche mit Bebauung

UNWIRKSAM



Stadtverwaltung Meppen

Schalltechnische Untersuchung zur Verkehrslärmsituation im Bereich der Bebauungsplangebiete Nr. 68 "Lingener Straße", 2. Änderung sowie Nr. 68 A "Lingener Straße und Erweiterung", 1. Änderung in Meppen

Bebauungsplan Nr. 68 A
Musterberechnung für Einzelfallnachweise nach DIN 4109
(mit vorhandener Bebauung)

LL11086.1 / NU / 09.09.2015