BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 72
„Zwischen Markt und Burgstraße“

- mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung -

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Stadt Meppen
Landkreis Emsland

Satzung

September 2023

Begründung

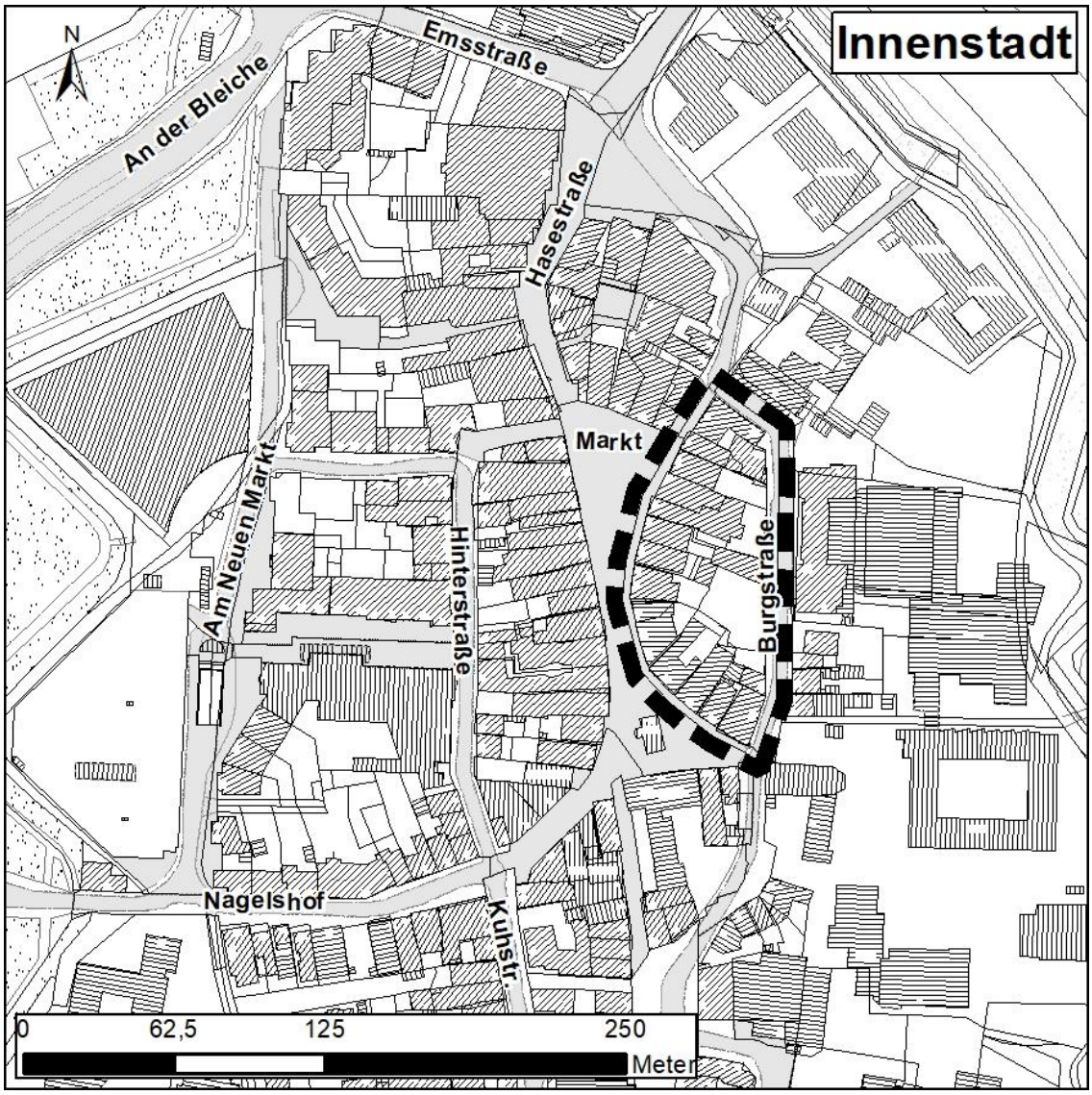
Inhaltsverzeichnis

1. Plangebiet 3
2. Allgemeines, Ziele und Zwecke der Planung 4
3. Planungskonzept 4
4. Schall- und Immissionsschutz, Klimaschutz 7
5. Natur und Landschaft 8
6. Versorgung mit Wasser, Strom, Gas und Telekommunikationseinrichtungen, Oberflächenwasser, Abwasserbeseitigung, Abfallbeseitigung 9
7. Altlasten, Rüstungsaltlasten 11
8. Hinweise 12
9. Abwägung 12
10. Städtebauliche Werte 16
11. Verfahrensvermerke 17

1. Plangebiet

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 72 umfasst eine rd. 7.344 m² große Fläche im Bereich der östlichen Altstadt zwischen dem Markt, der Obergerichtsstraße und der Burgstraße.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 72 ist aus dem nachfolgenden Übersichtsplan ersichtlich, in dem das Plangebiet durch eine schwarz gestrichelte Umrandung gekennzeichnet ist.



Als Kartenunterlage für den Bebauungsplan wird eine Planunterlage auf der Grundlage der (ALKIS) im Maßstab 1:500 verwendet.

2. Allgemeines, Ziele und Zwecke der Planung

Für den Bereich der östlichen Altstadt zwischen dem Markt/Obergerichtsstraße, der Turnhalle des Gymnasiums, der Gymnasialkirche/Jesuitengang und der Rentei gibt es seit dem 15.09.1988 einen Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes. Zuletzt hat der Rat der Stadt Meppen am 06.01.1991 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 72 für die öffentliche Auslegung gebilligt. Am 24.06.1991 wurde im Verwaltungsausschuss der Bebauungsplanentwurf um einen Ausschluss von Vergnügungsstätten im Erdgeschoss erweitert. Aktuelle Bauabsichten im Plangebiet machen eine Fortführung des Bebauungsplanverfahrens erforderlich. Mit den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes soll die vorhandene Struktur der Bebauung des Quartiers zwischen Markt, der Obergerichtsstraße und der Burgstraße aufgenommen und weiterentwickelt werden.

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung von insgesamt weniger als 20.000 Quadratmetern festgesetzt wird. Die maximal zulässige Grundfläche beträgt in der vorliegenden Änderung ca. 5.880 m² (Nettobauland MK: 5.880 m² x GRZ 1,0 = 5.880 m²). Damit liegt die Grundfläche unter der zulässigen Grenze von 20.000 m² nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Mit dem Bebauungsplan werden durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzungen eine bessere bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke begründet. Durch die Nachverdichtung ist die Anwendung des § 13a BauGB zulässig. Durch die Bebauungsplanaufstellung wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Die Bebauungsplanänderung beeinträchtigt keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete. Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind bei der Planung nicht zu beachten. Mit dem Bebauungsplan wird durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzungen eine bessere bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke begründet. Durch diese Nachverdichtung sind die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) gegeben.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt für die Fläche des Plangebiets eine gemischte Baufläche dar. Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes entsprechend den Regelungen des § 13a BauGB im Rahmen einer Berichtigung an die vorliegende Bebauungsplanänderung ist daher nicht erforderlich.

3. Planungskonzept

Wie bereits unter Ziffer 2 ausgeführt, ist die bauliche Nachverdichtung unter Berücksichtigung der vorhandenen Struktur der Bebauung des Quartiers zwischen Markt, der Obergerichtsstraße und der Burgstraße Ziel dieser Planung.

Grundlage des vorliegenden Bebauungsplanes sind Planungsüberlegungen, die die vorhandene historische Bebauung in der Meppener Innenstadt mit seinen raumprägenden Gebäuden berücksichtigen und behutsam weiterentwickeln.

Um die Innenstadt auch nach den Ladenöffnungszeiten zu beleben, sind sonstige Wohnungen nach §7 Abs. Ziffer 7 BauNVO im Kerngebiet oberhalb des Erdgeschosses allgemein zulässig. In Gebäuden entlang der Burgstraße sind im Kerngebietsbereich MK2 die unter §7 Abs. 3 Ziffer 2 genannten Wohnungen allgemein auch im Erdgeschoß zulässig. Gemäß §1 Abs. 7 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind im Kerngebiet Vergnügungsstätten nach § 7 Abs. 2 BauNVO im Erdgeschoss unzulässig. In den angrenzenden Bereichen ist die Aufnahme dieser Festsetzung in die Bebauungspläne bereits geschehen. Das Erscheinungsbild der Hauptgeschäfts- und Einkaufsbereiche der Innenstadt von Meppen wird durch die abwechslungsreich gestalteten und durchgehenden Schaufensterfronten geprägt. In den letzten Jahren sind vermehrt Bestrebungen zu beobachten, in den besten Geschäftslagen Vergnügungsstätten, insbesondere Spiel- und Automatenhallen anzusiedeln. Diese Betriebe verändern die vorhandene Struktur der Einzelhandelsbetriebe negativ, weil durch diese zwischengeschobene Nutzung für den Einzelhandel tote Zonen entstehen, die den Zusammenhang der Einkaufsstraßen unterbrechen und den Fußgänger- und Käuferstrom abreißen lassen. Die Attraktivität und die Anziehungskraft von Meppen als Hauptgeschäfts- und Einkaufsbereich auch in Bezug auf seine Funktion als Mittelzentrum würde erheblich beeinträchtigt. Um den Charakter dieser Straßenzüge, deren Anziehungskraft und die vorhandene Struktur für die Zukunft zu sichern, wird gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO für das Kerngebiet im Erdgeschoss eine Nutzungsbeschränkung mit dem Ausschluss von Vergnügungsstätten, hier insbesondere Spiel- und Automatenhallen, vorgenommen. Im Übrigen bleiben alle Nutzungsmöglichkeiten zulässig.

Zwecks Freihaltung der Blockrandbereiche für geschäftliche Nutzungen und für Wohnbebauung im Bereich der Burgstraße sind in den Kerngebietsbereichen MK1 und MK2 Stellplätze und Garagen ausgeschlossen. Diese sind ausschließlich im Kerngebietsbereich MK3 und MK4 zulässig. Tiefgaragen sind allgemein zulässig. Aus demselben Grund sind in den Kerngebietsbereichen MK1 und MK2 Nebenanlagen im Sinne des §14 NBauO und genehmigungsfreie bauliche Anlagen im Sinne des § 69 NBauO ausgeschlossen. Die Durchfahrten zu Innenhöfen dürfen daher eine maximale Breite von 4,00 m nicht überschreiten. Sie sind auf eine Durchfahrt pro Liegenschaft beschränkt. Durchfahrten sind ausschließlich zur Anbindung an die Burgstraße zulässig. Durchfahrten zur Obergerichtstraße und zum Markt sind nicht zulässig, um den Markt als Fußgängerzone nicht zu beeinträchtigen.

Die festgesetzten First und Traufhöhen dürfen, ausschließlich zur Anpassung an bestehende Trauf- und Firsthöhen, um maximal 0,5 m über- bzw. unterschritten werden. Die Traufhöhen werden im Kerngebiet MK 1 auf 9,00 - 10,00 m, im Kerngebiet MK 2 auf 7,00 - 8,00 m, im Kerngebiet MK 3 auf 3,50 - 4,00 m und im Kerngebiet MK 4 auf 6,50 - 7,00 m festgesetzt. Die Firsthöhen im Kerngebiet MK 1 werden auf 14,00 - 16,00 m und im Kerngebiet MK 2 auf 12,00 - 14,00 m festgesetzt. Die Firsthöhe bemisst sich vom höchsten Punkt der Straße, in der Mitte des Baugrundstückes gemessen, bis zum höchsten Punkt auf der Außenfläche des Gebäudes. Dabei bleiben Schornsteine außer Betracht. Die Traufhöhe bemisst sich vom höchsten Punkt der Straße, in der Mitte des Baugrundstückes gemessen, bis zum Schnittpunkt der Kante des Außenmauerwerkes mit der Oberkante Sparren, bei Flachdächern bis zur Oberkante der horizontalen Dachdecke (Bezugspunkt ist der höchste Punkt auf dem Flachdach).

Die beschriebenen abgestuften Höhenfestsetzungen gewährleisten eine adäquate und flächensparende Ausnutzung der Baugrundstücke und stellen zugleich sicher, dass die vorhandene Baustruktur und umgebende Bebauung durch die Festsetzungen keine Beeinträchtigungen ihrer städtebaulichen Qualität erfahren.

Sofern die Grundzüge der Planung nicht beeinträchtigt werden, kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt in begründeten Fällen folgende Ausnahmen gemäß § 31 Abs. 1 BauGB vom Bebauungsplan zulassen:

Bei Einhaltung der vorgeschriebenen Gebäudehöhen (First- und Traufhöhen) und Dachneigungen kann die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse um ein Vollgeschoss erhöht bzw. verringert werden

Nur in begründeten Ausnahmefällen darf die Baulinie geringfügig um bis zu max. 0,75m im Erdgeschoss unterschritten sowie in den Obergeschossen um max. 0,75 m überschritten werden, ausschließlich im Erdgeschoß für Haus und Geschäftseingänge und in den Obergeschoßen ausschließlich für Erker. Die Über- oder Unterschreitung darf maximal ein Viertel der Gebäudebreite zur Straße betragen.

Folgende gestalterische Festsetzungen werden getroffen:

Dachform und Dachneigung

In den Kerngebietsbereichen MK1 und MK2, das sind die Blockrandbereiche, werden ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 45-55 Grad festgesetzt. Durch diese Festsetzung wird eine Angleichung der Dachlandschaft an den Bestand erreicht sowie eine in sich nach außen geschlossene Dachlandschaft abgebildet. Die vorherrschende Dachform entspricht dabei weitestgehend dem symmetrisch geneigten Satteldach. Die Hauptdachneigungen im Bestand bewegen sich ca. zwischen 45 und 55 Grad. Für Neubauten im Bestand wird damit der städtebauliche Rahmen für eine einheitliche Stadtgestaltung gesetzt.

Im Kerngebietsbereich MK3 werden ausschließlich eingeschossige Gebäude mit Flachdächern mit einer Dachneigung von 0- 7 Grad festgesetzt, um so eine natürliche Belichtung der Obergeschosse der Blockrandbebauung zu ermöglichen. Im Kerngebietsbereich MK4 sind auch zweigeschossige Gebäude mit einem Flachdach von 0 -7 Grad zulässig, um eine vollständige Bebauung bei deutlich reduzierter Bautiefe (Blockbreite) ausnahmsweise zu ermöglichen.

Dachgauben und Dacheinschnitte

Dachgauben werden auf ein Drittel der Gebäudebreite (Frontbreite zum öffentlichen Straßenraum) beschränkt um im Stadtbild eine vorherrschende geschlossene Dachlandschaft zu erhalten. Um einen möglichst mittig auf der Dachfläche zentrierten Dachausbau zu erreichen, werden auch die Abstände zu den Giebeln auf mindestens 1,50 m festgesetzt. Dacheinschnitte werden ausgeschlossen, da sie in der Dachfläche undefinierbare „schwarze Löcher“ darstellen, die eine angestrebte geschlossene homogene Dachlandschaft optisch besonders negativ beeinträchtigen und damit Stadtbildverunstaltend wirken.

Loggien

Loggien sind im Kerngebiet MK1 mit Orientierung zum historischen Markt nicht zulässig, da sie die übliche vorherrschende geschlossene Straßenfront zum Markt aufbrechen würden. Die in sich geschlossene Fassadengestalt der den Markt umschließenden Umfassungswände ist städtebauliches Ziel und entspricht der geschichtlichen Gestaltungshistorie am Orte. Im Kerngebietsbereich MK2 sind Loggien bis maximal ein Drittel der Gebäudebreite und einer Tiefe bis zu max. 1,50 m zulässig. Zu den Giebeln muss eine Loggia einen Abstand von mindestens 1,50 m einhalten. Die Beschränkungen auf Breite, Tiefe und Abstand zu den Giebeln entsprechen der Kleinteiligkeit der Gebäudestrukturen in der Innenstadt und führen somit zu einer für sämtliche Bauherren einheitlichen Gestaltungsvorgabe. Loggien sind im Erdgeschoss nicht zulässig, da diese Ausbildung nicht dem Stadtbild der Innenstadt entspricht und Außenraumnutzungen in direkter Angrenzung an den öffentlichen Straßenraum zu Nutzungskonflikten führen.

Dachflächen

Es sind ausschließlich kleinteilige nicht glänzende Dachdeckungen in den Farbtönen, naturrot, rot und rotbraun zulässig. Diese Festsetzung ist getroffen worden um ein einheitlich beschränktes Farbspektrum der Dachlandschaft sicher zu stellen. Damit wird gewährleistet, dass die vorherrschenden Dachfarben in der Innenstadt Berücksichtigung finden und ein harmonisch abgestimmtes Farbild der zusammenhängenden Dachlandschaft im direkten Umfeld des historischen Marktplatzes entsteht bzw. erhalten bleibt.

Außenfassaden

Es werden ausschließlich Verblender bis zum Format NF in den Farbtönen naturrot, rot und rotbraun festgeschrieben. Untergeordnete Bauteile wie: Sockel, Pfeiler, Lisenen, Fensterfaschen und Gesimse können auch in Sandstein ausgeführt werden. Durch diese Festsetzungen wird gewährleistet das das vorhandene Stadtbild in Form und Farbe und Materialität erhalten bleibt und angepasst ergänzt werden kann.

Gestalterische Abstimmung

Zur gestalterischen Abstimmung wird eine Bemusterung der Bauteile der Außenfassaden wie Verblender, Dachziegel, Fensterrahmen etc. mit dem FB Stadtplanung vorgegeben. Der Bauherr oder Architekt/Planer hat sich mit dem FB Stadtplanung bezüglich der Materialwahl zur Fassadengestaltung frühzeitig abzustimmen. Muster sind vorzulegen und die Freigabe beim FB Stadtplanung zu beantragen.

Die beschriebenen Festsetzungen berücksichtigen die vorhandene städtebauliche Situation in der historischen Mitte der Stadt Meppen und tragen zur Einfügung des Plangebietes in das städtebauliche Gesamtkonzept bei.

4. Schall- und Immissionsschutz, Klimaschutz

Schall- und Immissionsschutz

Auswirkungen durch Verkehrslärm sind auf das Plangebiet nicht zu erwarten. Der Markt ist als Fußgängerzone ausgewiesen, die Burgstraße als Fahrradzone mit einer

Einbahnstraßenregelung. Nennenswerte Verkehre und damit entsprechende Verkehrslärmimmissionen sind für das Plangebiet nicht zu erwarten.

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

Klimaschutz
In dem von der Stadt Meppen im Jahre 2009/2010 erarbeiteten Leitbild 2020 ist unter dem Oberbegriff „Modellstadt Klimaschutz und regenerative Energien“ die Erstellung eines Klimaschutzkonzeptes angeregt worden. Mit Stand vom 31.10.2012 liegt sowohl das „Integrierte Kommunale Klimaschutzkonzept“ als auch das „Klimaschutzteilkonzept zur Erschließung der Erneuerbaren-Energien-Potenziale“ für das Gebiet der Stadt Meppen jeweils vor. Das Konzept gibt u. a. Handlungsempfehlungen für eine „Innovative Stadtentwicklung“, die bei jeder Bauleitplanung zu prüfen sind. Im Vorfeld der Planung ist bereits festgestellt worden, dass die Fläche weder in einem Überschwemmungsgebiet noch in einem Gebiet liegt, das für den Hochwasserschutz von Bedeutung ist.

Es handelt sich bei dem Plangebiet um eine bereits bebaute Fläche in der Innenstadt. Dadurch ist eine Ausrichtung der Dachflächen in Bezug auf die optimale Nutzung von Solarenergie nicht möglich. Dennoch ist die Nutzung der Sonnenenergie durch die festgesetzten Dachformen und Firstrichtungen gegeben. Die Burgstraße ist als Einbahnstraße für Pkw sowie als Fahrradzone ausgewiesen worden. In unmittelbarer Nähe des Plangebiets befinden sich 2 Haltestellen des städtischen ÖPNV-Netzes. Die Ziele des Klimaschutzes werden insoweit durch diese Maßnahmen berücksichtigt.

5. Natur und Landschaft

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Daher wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Absatz 1 abgesehen. § 4c BauGB (Monitoring) ist nicht anzuwenden. Eingriffe gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als bereits erfolgt bzw. zulässig; eine Kompensation ist nicht erforderlich.

Das Plangebiet befindet sich in der Meppener Innenstadt und bildet die östliche Grenze des historischen Marktes. Das Gebiet ist fast vollständig bebaut. Am östlichen Plangebietsrand an der Burgstraße befinden sich noch einige wenige Baulücken. Der Blockinnenbereich ist teilweise bebaut und wird teilweise für den ruhenden Verkehr genutzt. Nennenswerte Grünflächen befinden sich nicht im Plangebiet.

Es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten gemeinschaftlicher Bedeutung oder von europäischen Vogelschutzgebieten. Artenschutzrechtliche Belange sind aufgrund der vorhandenen Nutzung als Wohngebiet nicht betroffen.

Den Belangen von Natur und Landschaft ist damit ausreichend Rechnung getragen. Weitergehende Eingriffe, die einer Kompensation bedürfen, sind nicht erkennbar.

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

Das Plangebiet ist durch die Burgstraße, die Obergerichtsstraße und den Markt erschlossen. In den Verkehrsflächen sind die Kanäle und Leitungen der Ver- und Entsorgungsunternehmen untergebracht. Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden die Belange der Ver- und Entsorgung nicht geändert.

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

Das Plangebiet ist an die öffentliche zentrale Schmutzwasserkanalisation der Stadtwerke Meppen angeschlossen.

Das anfallende Niederschlagwasser wird wie bisher über das vorhandene Trennsystem abgeleitet.

Die Stromversorgung erfolgt durch die Westnetz GmbH. Die ungefähre Trasse der im Bereich des Plangebietes verlaufenden Versorgungseinrichtungen sind dem Planwerk (Netzdaten Strom) zu entnehmen. Vorsorglich wird darauf aufmerksam gemacht, dass alle Arbeiten in der Nähe der Versorgungseinrichtungen mit besonderer Sorgfalt auszuführen sind, da bei Annäherung bzw. deren Beschädigung Lebensgefahr besteht. Die Westnetz GmbH übernimmt keinerlei Haftung für irgendwelche Schäden oder Unfälle, die mit den durchzuführenden Maßnahmen in Verbindung stehen. Bei eventuellen Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen Versorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe der Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen.

Die Gasversorgung erfolgt durch die EWE Netz AG. Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH. Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Es ist sicher zu stellen, dass diese Leitungen und Anlagen durch das Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden. Sollte sich durch das Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung der Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plan-gebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ. In diesem Fall sind Versorgungsstreifen bzw. -korridore für Telekommunikationslinien, Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen gemäß DIN 1998 (von min. 2,2 m) mit einzuplanen. Weiterhin kann für die Stromversorgung von Baugebieten o. Ä. zusätzlich die Installation einer Trafostation erforderlich sein. Für die Auswahl eines geeigneten Stationsplatzes (ca. 6m x 4m) wird gebeten, die EWE NETZ GmbH in weitere Planungen frühzeitig mit einzubinden. Die EWE NETZ GmbH ist zudem zu informieren, wenn ein wärmetechnisches Versorgungskonzept umgesetzt wird oder im Schwerpunkt auf den

Einsatz von fossilen Brennstoffen (z.B. durch Einsatz von Wärmepumpen o. ä.) verzichtet werden soll. Die Kosten der Anpassungen bzw. der Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt. Die EWE NETZ GmbH ist in die weiteren Planungen einzubeziehen und frühzeitig zu beteiligen. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren. Die Netze der EWE NETZ GmbH werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens/Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Die EWE NETZ GmbH stellt eine stets aktuelle Anlagenauskunft über ein modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung - damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten Planwerkes kommt. Man informiere sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage der zu berücksichtigenden Anlagen über die Internetseite:

https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen

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. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. 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. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. 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.

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

Im Zuge von Bauvorhaben ist frühzeitig mit den Versorgungsunternehmen Kontakt aufzunehmen, damit insbesondere die Verkabelung und die Leitungsverlegung rechtzeitig geplant und koordiniert werden kann. Bei Tiefbauarbeiten ist auf vorhandene Leitungen Rücksicht zu nehmen. Schachtarbeiten in der Nähe von Leitungen sind von Hand auszuführen. Eventuell erforderliche Verlegungen der Versorgungseinrichtungen sind rechtzeitig mit dem Versorgungsunternehmen abzusprechen.

Sofern Baumaßnahmen erfolgen, wird für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS®-Kartenserver verwiesen. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-

untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.

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

7. Altlasten, Rüstungsaltlasten

Die Fläche des Plangebietes liegt in der Meppener Innenstadt und ist bereits bebaut. Westlich zum Plangebiet ist ein Altstandort registriert. Diese Fläche wird im Altlastenverzeichnis des Landkreises Emsland unter der Anlagennummer 454 035 5 013 0019 mit der Bezeichnung "Kerckhoff, Markt 12A" geführt. Nach den dem Landkreis Emsland vorliegenden Unterlagen befinden sich auf dem Grundstück eine erdgelagerte, einwandige Stahlanlage mit einem Fassungsvermögen von rund 15.000 m³, welche 2013 ordnungsgemäß stillgelegt wurde. Der Behälter ist vor Ort verblieben.

Aus Gründen der Vorsorge sind im Planungsgebiet

- Grundwasserentnahmen zum Zwecke der Nutzung als Brauch-wasser nur zulässig, wenn dieses Wasser vorher auf mögliche Verunreinigungen/Kontaminationen untersucht und durch ein entsprechendes Gutachten nachgewiesen wird, dass das Wasser unbelastet ist.
- _ Grundwasserentnahmen zum Zwecke der Nutzung als Trink-wasser unzulässig. Die Trinkwasserversorgung darf nur über das öffentliche Leitungsnetz erfolgen.
- _ Sofern für das Bauvorhaben eine Grundwasserhaltung erforderlich sein sollte, wird um eine rechtzeitige Abstimmung mit dem Landkreis Emsland, Fachbereich Umwelt gebeten. In diesem Zusammenhang wird auf die Notwendigkeit eines gesonderten Antrages auf wasserrechtliche Erlaubnis hingewiesen.

.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes ist eine Luftbildauswertung beim Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN -Regionaldirektion Hameln-Hannover in Auftrag gegeben worden. Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden vollständig ausgewertet. Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet. Es wurde keine Sondierung durchgeführt. Die Fläche wurde nicht geräumt. Ein Kampfmittelverdacht hat sich nicht bestätigt.

Hinweis: Die vorliegenden Luftbilder können nur auf Schäden durch Abwurfkampfmittel überprüft werden. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Brandmunition, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsens bei der RD Hameln-Hannover des LGLN zu benachrichtigen.

8. Hinweise

Gesetzliche Grundlagen
Für diesen Bebauungsplan sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in den jeweils geltenden Fassungen anzuwenden.

Denkmalschutz

Archäologie

Das Plangebiet liegt im mittelalterlichen Kernstadtbereich, direkt angrenzend an den historischen Marktplatz. Im Vorfeld sämtlicher Bau- und Erschließungsmaßnahmen, auch Abbruchmaßnahmen, ist eine Stellungnahme des Niedersächsischen Landsamtes für Denkmalpflege, Fachdienst Archäologie einzuholen ohne die eine Baugenehmigung nicht erteilt werden kann. Ggf. wird mindestens eine archäologische Begleitung oder Prospektion, abhängig von der Befundlage auch eine archäologische Ausgrabung erforderlich werden.

Hochbauliche Denkmale

Die im Plangebiet laut PlanZV mit „D“ gekennzeichneten Gebäude sind Baudenkmale und nach dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz (NDSchG) geschützt. Sämtliche Baumaßnahmen und jegliche Veränderungen sind stets nach NDSchG genehmigungspflichtig und immer im Vorfeld jeglicher Baumaßnahmen mit der Unteren Denkmalschutzbehörde (UDSchB) der Stadt Meppen im Detail abzustimmen.

Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt in einem Hochwasser-Risikogebiet gemäß § 78b WHG (siehe NLWKN: Hochwassergefahrenkarte HQextrem für den Koordinierungsraum Ems, Kartenblatt: Blatt 3 von 6, vom 31.12.2019 (https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Download_OE/HWRM-RL/Ems/Ems_-Blatt03_HWGK_L.pdf). Auf das Verbot der Errichtung von neuen Heizölverbraucheranlagen gemäß § 78c WHG wird hingewiesen.

9. Abwägung

Die Öffentlichkeit konnte sich gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB am 21.03.2023 um 18:00 Uhr im Ratssaal der Stadt Meppen im Rahmen einer Informationsveranstaltung über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informieren. Während der Beteiligung wurden keine Anregungen vorgetragen.

Das Beteiligungsverfahren durch öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 27.06.2023 bis zum 27.07.2023 statt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte im Parallelverfahren.

Aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind Stellungnahmen eingegangen, die wie folgt abgewogen wurden und in den Bebauungsplan bzw. die Begründung einfließen.

Seitens der Westnetz GmbH bestehen gegen die Verwirklichung keine Bedenken, wenn die nachfolgenden Ausführungen beachtet werden:

Die ungefähre Trasse der im Bereich des Plangebietes verlaufenden Versorgungseinrichtungen sind dem Auszug aus dem Planwerk (Netzdaten Strom) zu entnehmen. Vorsorglich wird darauf aufmerksam gemacht, dass alle Arbeiten in der Nähe der Versorgungseinrichtungen mit besonderer Sorgfalt auszuführen sind, da bei Annäherung bzw. deren Beschädigung Lebensgefahr besteht. Die Westnetz GmbH übernimmt keinerlei Haftung für irgendwelche Schäden oder Unfälle, die mit den durchzuführenden Maßnahmen in Verbindung stehen. Bei eventuellen Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen Versorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe der Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen.

Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH. Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Es ist sicher zu stellen, dass diese Leitungen und Anlagen durch das Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden. Sollte sich durch das Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung der Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ. In diesem Fall sind Versorgungsstreifen bzw. -korridore für Telekommunikationslinien, Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen gemäß DIN 1998 (von min. 2,2 m) mit einzuplanen. Weiterhin kann für die Stromversorgung von Baugebieten o. Ä. zusätzlich die Installation einer Trafostation erforderlich sein. Für die Auswahl eines geeigneten Stationsplatzes (ca. 6m x 4m) wird gebeten, die EWE NETZ GmbH in weitere Planungen frühzeitig mit einzubinden. Die EWE NETZ GmbH ist zudem zu informieren, wenn ein wärmetechnisches Versorgungskonzept umgesetzt wird oder im Schwerpunkt auf den Einsatz von fossilen Brennstoffen (z.B. durch Einsatz von Wärmepumpen o. ä.) verzichtet werden soll. Die Kosten der Anpassungen bzw. der Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt. Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen. Es wird gebeten, die EWE NETZ GmbH auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und frühzeitig zu beteiligen. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren. Die Netze der EWE NETZ GmbH werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens/Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Die EWE NETZ GmbH stellt eine stets aktuelle

Anlagenauskunft über ein modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung - damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten Planwerkes kommt. Man informiere sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage der zu berücksichtigenden Anlagen über die Internetseite: https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen

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

Der Landkreis Emsland -Städtebau- weist darauf hin, dass in der Begründung keine Aussagen zur Voraussetzung aus § 13a Abs. 1 S. 5 Hs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) (Bei der Planung sind Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 BImSchG zu beachten.) enthalten sind. Es wird empfohlen, diese der Vollständigkeit halber zu ergänzen, da explizit auf die Voraussetzungen aus § 13a Abs. 1 S. 4 sowie S. 5 Hs. 1 BauGB eingegangen wird. Bei der textlichen Festsetzung Nr. 1 fehlt die Angabe des Absatzes (§ 7 Abs. 2 Ziff. 7 BauGB). Zur besseren Lesbarkeit wird empfohlen, bei der textlichen Festsetzung Nr. 2 die entsprechende Ziffer zu ergänzen (§ 7 Abs. 2 Ziff. 3 BauGB). Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 78 b Abs. 1 S. 2 Nr. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden zu berücksichtigen ist.

Abwägung: Den Anregungen wird gefolgt, die Begründung und die textliche Festsetzung werden entsprechend ergänzt.

Der Landkreis Emsland -Abfall und Bodenschutz- weist darauf hin, dass westlich zum Plangebiet ein Altstandort registriert ist. Diese Fläche wird im Altlastenverzeichnis des Landkreises Emsland unter der Anlagennummer 454 035 5 013 0019 mit der Bezeichnung "Kerckhoff, Markt 12A" geführt. Nach den dem Landkreis Emsland vorliegenden Unterlagen befinden sich auf dem Grundstück eine erdgelagerte, einwandige Stahlanlage mit einem Fassungsvermögen von rund 15.000 m³, welche 2013 ordnungsgemäß stillgelegt wurde. Der Behälter ist vor Ort verblieben.

Es wird daher empfohlen, die Begründung des B-Planes wie folgt zu ergänzen:

„Aus Gründen der Vorsorge sind im Planungsgebiet

Grundwasserentnahmen zum Zwecke der Nutzung als Brauchwasser nur zulässig, wenn dieses Wasser vorher auf mögliche Verunreinigungen/Kontaminationen untersucht und durch ein entsprechendes Gutachten nachgewiesen wird, dass das Wasser unbelastet ist.

_ Grundwasserentnahmen zum Zwecke der Nutzung als Trinkwasser unzulässig. Die Trinkwasserversorgung darf nur über das öffentliche Leitungsnetz erfolgen.

_ Sofern für das Bauvorhaben eine Grundwasserhaltung erforderlich sein sollte, wird um eine rechtzeitige Abstimmung mit dem Landkreis Emsland, Fachbereich Umwelt gebeten. In diesem Zusammenhang wird auf die Notwendigkeit eines gesonderten Antrages auf wasserrechtliche Erlaubnis hingewiesen.

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

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der deutschen Telekom GmbH. 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. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. 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 Bauvorhaben zu beachten.

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie gibt in Bezug auf die vertretenen Belange werden zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:

Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, wird für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS®-Kartenserver verwiesen. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen. In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange hat das LBEG keine weiteren Hinweise oder Anregungen. Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen

Abwägung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, die Begründung wird um einen entsprechenden Passus zu den Baugrundverhältnissen bzw. dem NIBIS®-Kartenserver ergänzt.

Aus der öffentlichen Auslegung liegen keine Stellungnahmen vor.

10. Städtebauliche Werte

Allgemeine Werte:

Gesamtgröße des Plangebietes	ca. 7.344 m²	(100 %)
davon:		
Kerngebiet (MK)	5.880 m²	(80,0 %)
Verkehrsfläche	1.464 m²	(20,0 %)
davon:		
Straßenverkehrsfläche	815 m²	(11,1 %)
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung	649 m²	(8,9 %)

11. Verfahrensvermerke

Aufgestellt:
Stadt Meppen
- Fachbereich Planung -
Meppen, den

gez. Giese
(Diplomgeograf)

Der Rat der Stadt Meppen hat am 28.09.2023 die vorstehende Begründung zum Bebauungsplan Nr. 72 beschlossen.

Meppen, den 29.09.2023

Stadt Meppen

(L.S.) gez. Knurbein
(Bürgermeister)