



Stadt Meppen
Landkreis Emsland

BEGRÜNDUNG

zur 1. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 73

der Stadt Meppen

Baugebiet:

„Kuhstraße/Nagelshof“

im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB

Stand: Satzung

Februar 2022

Begründung

Inhaltsverzeichnis

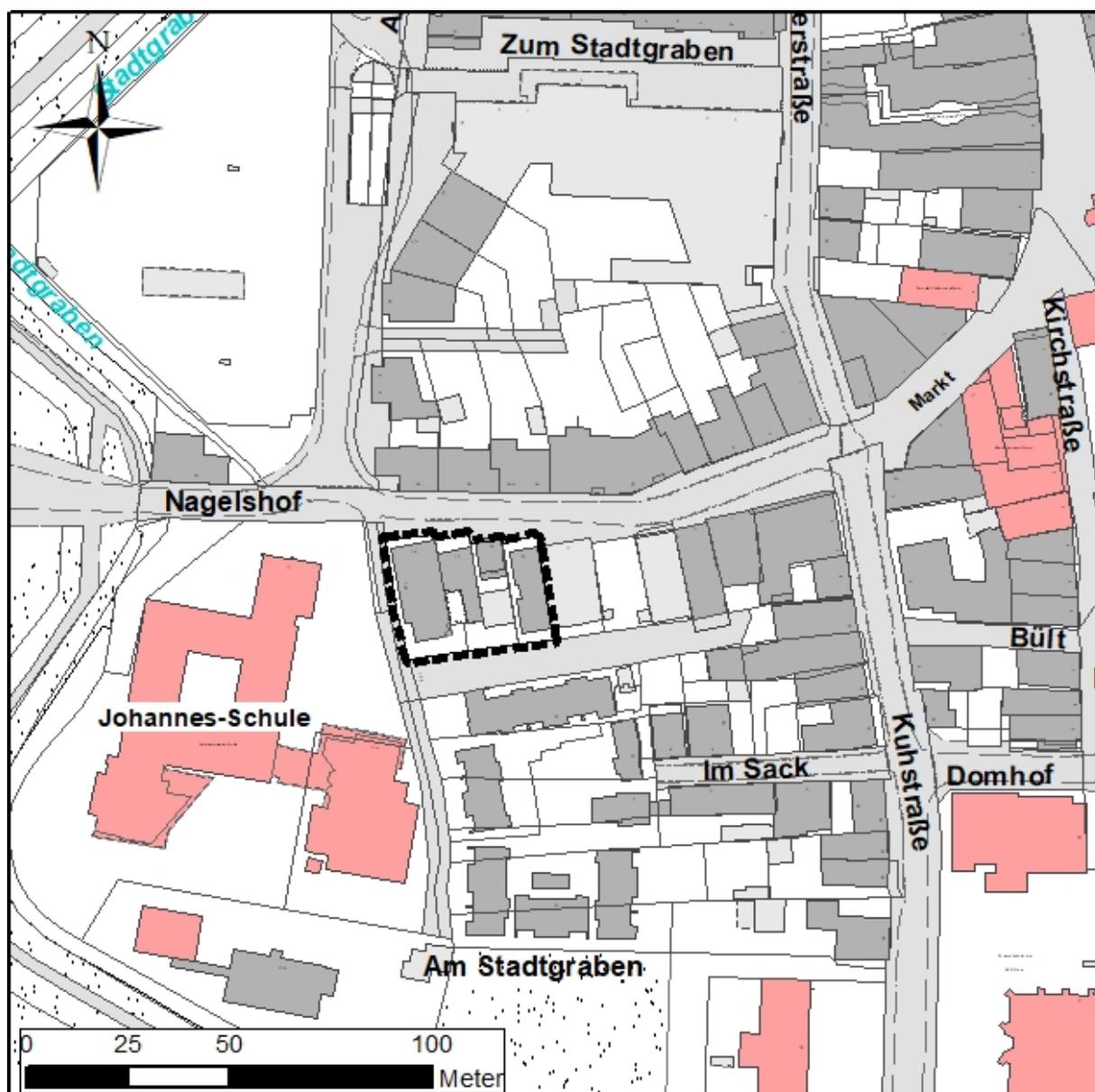
1. Plangebiet	3
2. Allgemeines, Ziele und Zwecke der Planung.....	4
3. Planungskonzept	4
4. Schall- und Immissionsschutz.....	4
5. Eingriff in Natur und Landschaft.....	5
6. Versorgung mit Wasser, Strom, Gas und Telekommunikationseinrichtungen, Oberflächenwasser, Abwasserbeseitigung, Abfallbeseitigung.....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

Anlage: Auszug aus dem bisher gültigen Bebauungsplan Nr. 73

1. Plangebiet

Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 umfasst einen ca. 1.021 m² großen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 73 „Kuhstraße/Nagelshof“ in der Meppener Innenstadt südlich der Straße Nagelshof und östlich der Johanneschule.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 ist aus dem nachfolgenden Übersichtsplan ersichtlich, in dem das Plangebiet durch eine schwarz gestrichelte Umrandung gekennzeichnet ist.



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

2. Allgemeines, Ziele und Zwecke der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 73 ist seit dem 31.07.2000 rechtskräftig. Der Bebauungsplan setzt für den Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes ein Kerngebiet (MK) mit einer zwingend zweigeschossigen Bebauung an der Straße Nagelshof sowie zu der östlich gelegenen Zuwegung zur Johannessschule und zum westlich gelegenen Gebäude Nagelshof 11 fest und im Innenhofbereich eine eingeschossige Flachdachbebauung (siehe Anlage). Der Bebauungsplan soll mit dem Ziel geändert werden, in dem Innenhofbereich eine zweigeschossige Bebauung mit Flachdach festzusetzen. Da keine weiteren Änderungen beabsichtigt und die Grundzüge der Planung nicht betroffen sind, kann die Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden.

3. Planungskonzept

Wie bereits unter Ziffer 2 ausgeführt, ist das Ziel der vorliegenden Bebauungsplanänderung die Festsetzung einer zweigeschossigen Bebauung mit Flachdach im Innenhofbereich des Quartiers. Laut § 1 BauGB sollen die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Dabei sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung zu berücksichtigen.

Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes werden diese Grundsätze der Bauleitplanung mit der Schaffung eines zusätzlichen Vollgeschosses im rückwärtigen Grundstücksbereich für eine geschäftliche Nutzung oder Wohnnutzung unter Berücksichtigung der nachbarlichen Interessen umgesetzt.

Die beschriebenen Änderungen passen sich in das städtebauliche Gesamtkonzept ein. Weitergehende Festsetzungen werden durch die Bebauungsplanänderung nicht getroffen. Über die Änderungen hinaus gelten die bisherigen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes fort und werden in die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 übernommen.

4. Schall- und Immissionsschutz

Belange des Schall- und Immissionsschutzes werden durch die vorliegende Bebauungsplanänderung nicht berührt. Es bleibt bei der Festsetzung als Kerngebiet.

5. Eingriff in Natur und Landschaft

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB. Es ist zu prüfen, inwieweit aufgrund der vorliegenden Planung Eingriffe in die Natur und Landschaft entsprechend der Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes, des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes und des Baugesetzbuches zu erwarten sind. Hierbei ist davon auszugehen, dass für die Ursprungsplanung diese Prüfung abgeschlossen ist. Deshalb ist zu untersuchen, ob die vorliegende Planung einen weitergehenden Eingriff bedeutet.

Im Vergleich des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 73 (siehe Anlage 1) mit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 zeigt sich, dass durch die Änderung kein zusätzlicher Eingriff zu erwarten ist:

	Bebauungsplan Nr. 73	1. Änderung
Gesamtgröße Plangebiet	ca. 1.021 m ²	ca. 1.021 m ²
Nettobauland (GE)	ca. 1.021 m ²	ca. 1.021 m ²

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

6. Versorgung mit Wasser, Strom, Gas und Telekommunikations-einrichtungen, Oberflächenwasser, Abwasserbeseitigung, Abfallbeseitigung

Durch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes werden Belange der Ver- und Entsorgung nicht berührt. Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist sichergestellt. Vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen sind zu berücksichtigen.

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

Die Grundstücke werden an die zentrale Abwasserbeseitigung der Stadt Meppen angeschlossen.

Die Stromversorgung erfolgt durch die Westnetz GmbH. Bei Tiefbauarbeiten ist auf vorhandene Westnetz GmbH Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen. Alle Arbeiten in der Nähe der Versorgungseinrichtungen sind mit besonderer Sorgfalt auszuführen, da bei Annäherung bzw. deren Beschädigung Lebensgefahr besteht. Schachtarbeiten in der Nähe der Leitungen sind von Hand auszuführen. Bei den vorgesehenen Maßnahmen ist auf vorhandene und geplante Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen. Leitungstrassen sind grundsätzlich von Baumpflanzungen freizuhalten. Im Bereich der erdverlegten Versorgungseinrichtungen sind nur flachwurzeln Gehölze zulässig. In diesem Zusammenhang wird auf das Merkblatt DVGW GW 125 "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" verwiesen. Eine Nichtbeachtung kann zu Schäden an den Versorgungseinrichtungen mit erheblichen Sicherheitsrisiken führen.

Die Gasversorgung erfolgt durch die EWE Netz GmbH. 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 sicherzustellen, dass diese Leitungen und Anlagen durch das Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden. Sollte sich durch Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung der Anlagen der EWE Netz GmbH, 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 Versorgungstreifen bzw. -korridore gemäß DIN 1998 (von min. 2,2 m für die Erschließung mit Telekommunikationslinien, Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen) sowie die Bereitstellung notwendiger Stationsstellplätze einzuplanen.

Die Versorgung mit Telekommunikationseinrichtungen erfolgt bei Bedarf durch den zuständigen Telekommunikationsträger. Die ggf. erforderliche Verlegung bzw. Änderung im Plangebiet befindlicher Telekommunikationslinien ist rechtzeitig mit dem Versorgungsträger abzustimmen. In den angrenzenden Verkehrsflächen steht eine Trasse für die Verlegung der Kabel und Leitungen zur Verfügung. 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 Abzweiggästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten 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.

In dem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Vodafone Kabel Deutschland. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet wird die Vodafone Kabel Deutschland dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über den vorhandenen Leitungsbestand abgeben

Die Versorgungsleitungen jeder Art sind unterirdisch zu verlegen.

Im Zuge der Realisierung 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.

Die Beseitigung des anfallenden Oberflächenwassers von Dachflächen sowie befestigten Hofflächen erfolgt wie bisher durch Anschluss an den vorhandenen öffentlichen Regenwasserkanal in der Straße Nagelshof. Eine Versickerung auf den Grundstücken ist bedingt durch die GRZ von 1,0 nicht möglich.

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie den jeweils gültigen Satzung zur Abfallentsorgung

des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Müllabfuhr ist der Abfallwirtschaftsbetrieb Landkreis Emsland.

Eventuell anfallender Sondermüll ist einer den gesetzlichen Bestimmungen entsprechenden Entsorgung zuzuführen.

7. Altlasten, Rüstungsaltlasten

Die Fläche des Plangebietes liegt am östlichen Rand Meppener Innenstadt und ist bereits bebaut. Rüstungsaltlasten sind weder im Bereich des Plangebietes noch in unmittelbarer Nähe bekannt.

Das Baugrundstück ist im Altlastenverzeichnis registriert. Die Fläche wird mit der Bezeichnung "AS EVT Kellersmann" Anlagen Nr. 454 035 5 013 0003 nachrichtlich geführt. Auflagen und Hinweise sind jedoch entbehrlich, da beim gutachterlich begleiteten Rückbau der erdständigen Tankbehälteranlage keine schädliche Bodenveränderung verblieben ist und die Fläche nach Einschätzung des Sachverständigen unter bodenschutzrechtlichen Aspekten der schutzgut- und nutzungsrelevanten Gefährdungspfadbetrachtung uneingeschränkt nutzbar ist. Zudem haben die bisher im Nahbereich durchgeführten Grundwasserabsenkungen keine Auffälligkeiten gezeigt.

8. Beteiligungsverfahren und Abwägung

Das Beteiligungsverfahren durch öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 16.11.2021 bis zum 16.12.2021 statt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte im Parallelverfahren. Es sind Hinweise und Anregungen, die wie folgt abgewogen wurden und in den Bebauungsplan bzw. die Begründung einfließen.

Der Landkreis Emsland – Abfall und Bodenschutz – stellt fest, dass das Baugrundstück im Altlastenverzeichnis registriert ist. Die Fläche wird mit der Bezeichnung "AS EVT Kellersmann" Anlagen Nr. 454 035 5 013 0003 nachrichtlich geführt. Auflagen und Hinweise sind jedoch entbehrlich, da beim gutachterlich begleiteten Rückbau der erdständigen Tankbehälteranlage keine schädliche Bodenveränderung verblieben ist und die Fläche nach Einschätzung des Sachverständigen unter bodenschutzrechtlichen Aspekten der schutzgut- und nutzungsrelevanten Gefährdungspfadbetrachtung uneingeschränkt nutzbar ist. Zudem haben die bisher im Nahbereich durchgeführten Grundwasserabsenkungen keine Auffälligkeiten gezeigt. Gegen die Erteilung einer Baugenehmigung erheben sich aus abfall- und bodenschutzrechtlicher Sicht bei Berücksichtigung der o. g. Anmerkungen keine Bedenken.

Abwägung: Die Anregungen werden in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

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. Die EWE Netz GmbH bittet darum sicherzustellen, dass diese Leitungen und Anlagen durch das Vorhaben weder

technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden. Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung der Anlagen der EWE Netz GmbH, 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. Die EWE Netz GmbH bittet darum dass in diesem Fall Versorgungsstreifen bzw. -korridore gemäß DIN 1998 (von min. 2,2 m für die Erschließung mit Telekommunikationslinien, Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen) sowie die Bereitstellung notwendiger Stationsstellplätze eingeplant werden. Die Kosten der Anpassungen bzw. 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. Die EWE Netz GmbH bittet darum, sie 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.

Abwägung: Die Anregungen werden in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen und sind bei der Umsetzung der Bauvorhaben zu beachten.

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nimmt die Telekom wie folgt Stellung: Die Telekom hat bezüglich der o. g. Bauleitplanung derzeit weder Anregungen noch Bedenken. 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 frei gehalten 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 Anregungen werden in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen und sind bei der Umsetzung der Bauvorhaben zu beachten.

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

- Open Grid Europe GmbH, Essen
- Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen
- Ferngas Netzgesellschaft mbH (ehern. Ferngas Nordbayern GmbH (FGN)), Nürnberg

- Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen
- Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen
- Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund
- Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen
- GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen (hier Solotrassen in Zuständigkeit der PLEdoc GmbH)

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

Abwägung: Kenntnisnahme, Abwägung nicht erforderlich.

Die Vodafone Kabel Deutschland teilt mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht. In dem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Vodafone Kabel Deutschland. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet wird die Vodafone Kabel Deutschland dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über den vorhandenen Leitungsbestand abgeben. Weiterführende Dokumente: Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH, Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH, Zeichenerklärung Vodafone GmbH, Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH

Abwägung: Die Anregungen werden in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen und sind bei der Umsetzung der Bauvorhaben zu beachten.

Die Westnetz GmbH teilt mit, dass die im Betreff genannten Pläne in Bezug auf Versorgungsanlagen durchgesehen wurden. Gegen die Verwirklichung bestehen seitens der Westnetz keine Bedenken, da die geplanten Änderungen keine Auswirkungen auf die Belange der Ver- und Entsorgung haben. Alle weiteren Anregungen unsererseits sind bereits im Entwurf zur Begründung in Kapitel 6 enthalten.

Abwägung: Kenntnisnahme, Abwägung nicht erforderlich.

Während der öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 16. November 2021 bis zum 16. Dezember 2021 wurden keine Anregungen vorgetragen.

9. Hinweise

Die Begründung des Ursprungsbebauungsplanes gilt unter Ergänzung der vorstehenden Aussagen unverändert fort.

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

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde (das könnten u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß §14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Meppen unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

10. Städtebauliche Werte

Allgemeine Werte:

Gesamtgröße des Plangebietes:	ca. 1.021 m ²	(100 %)
Nettobauland (MK)	ca. 1.021 m ²	(100 %)

11. Verfahrensvermerke

Aufgestellt:
Stadt Meppen
- Fachbereich Planung -
Meppen, den 11.02.2022

(Diplomgeograf)

Der Rat der Stadt Meppen hat am 10.02.2022 die vorstehende Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB beschlossen.

Meppen, den 11.02.2022

Stadt Meppen

(Bürgermeister)

