Stadt Meppen

Landkreis Emsland

BEGRÜNDUNG

zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 118

der Stadt Meppen,

Baugebiet: „Carl-Sonnenschein-Straße“

im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB

Stand: Satzung

Oktober 2022

Teil I Begründung

Inhaltsverzeichnis

1. BPlangebiet 3

2. Allgemeines, Ziele und Zwecke der Planung 4

3. Planungskonzept 4

4. Schall- und Immissionsschutz 5

5. Klimaschutz 5

6. Eingriff in Natur und Landschaft 5

7. Versorgung mit Wasser, Strom, Gas und Telekommunikationseinrichtungen, Oberflächenwasser, Abwasserbeseitigung, Abfallbeseitigung 5

8. Altlasten, Rüstungsaltlasten 6

9. Beteiligungsverfahren 6

10. Hinweise 7

Teil II Verfahrensbegleitende Angaben

Anlagen

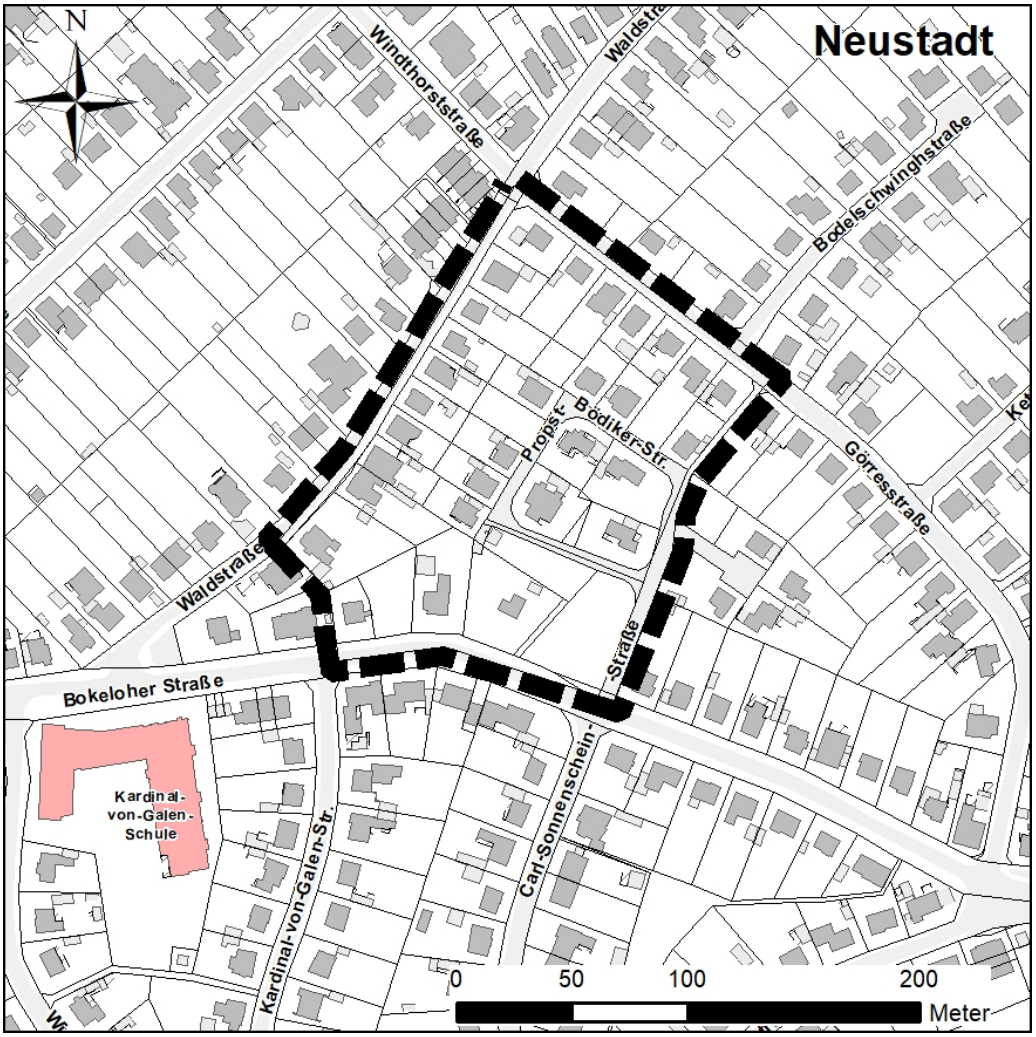
- Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 118

Teil I- Begründung

1. Plangebiet

Das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 118 umfasst eine rund 2,55 ha große Fläche im Meppener Stadtteil Neustadt nördlich der Bokeloher Straße, südlich der Görrestraße, östlich der Waldstraße und westlich der Carl-Sonnenschein-Straße.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 118 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. Allgemeines, Ziele und Zwecke der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 118 ist am 01.04.1976 in Kraft getreten. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 118 ist am 31.10.1979 in Kraft getreten. Der Bebauungsplan setzt für seinen Geltungsbereich ein allgemeines Wohngebiet mit einer eingeschossigen Bauweise fest. Das Plangebiet stellt sich als homogene Einfamilienhausbebauung dar. Lediglich an der Bokeloher Straße befindet sich westlich an das Plangebiet angrenzend ein kleines Mehrfamilienhaus mit 4 Wohneinheiten. Das Stadtentwicklungskonzept sieht für das Plangebiet die Sicherung und Entwicklung locker bebauter Strukturen mit Einfamilien- und Doppelhäusern vor und empfiehlt die Änderung des Bebauungsplanes, um diese Planungsziele umzusetzen.

Aufgrund von aktuellen Anfragen im Plangebiet mit dem Ziel der Realisierung von Mehrfamilienhäusern soll dieser Empfehlung gefolgt werden und eine Bebauungsplanänderung mit dem Ziel der Festsetzung der Anzahl der Wohnungen auf 2 Wohneinheiten je Einzelhaus bzw. 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte entsprechend den Empfehlungen des Stadtentwicklungskonzeptes eingeleitet werden.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt für die Fläche des Plangebiets eine Wohnbaufläche dar. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 118 ist daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden.

3. Planungskonzept

Wie bereits unter Ziffer 2 ausgeführt, ist die Festsetzung der Anzahl der Wohnungen auf 2 Wohneinheiten je Einzelhaus bzw. 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte entsprechend den Empfehlungen des Stadtentwicklungskonzeptes Gegenstand der vorliegenden Bebauungsplanänderung. Der Grund für die Aktualisierung des Stadtentwicklungskonzeptes liegt in der stark angestiegenen Bauantragstellung für Mehrfamilienhäuser in gewachsenen Einfamilienhausgebieten und den damit zusammenhängenden Auswirkungen auf die prägende städtebauliche Struktur. Hinsichtlich der aktuellen Veränderungsprozesse und des anstehenden Generationswechsels in den Bestandsgebieten bedarf die im Grundsatz sinnvolle städtebauliche Innenentwicklung auf kommunaler Ebene einer konkreten Regelung, die folgende Aspekte berücksichtigt:

- Schutz der homogenen Ein- bis Zweifamilienhausstrukturen: Bestandsschutz und Verlässlichkeit
- Zulassen von höheren Dichten in städtebaulich geeigneten Bereichen (Berücksichtigung der realen Strukturen z.B. Versorgungszentren, wichtige Verbindungsstraßen, Festsetzungen in Bebauungsplänen, etc.)
- Berücksichtigung und Festschreibung der städtebauliche und soziale Nachbarschaften

Nach diesen Grundsätzen ist die Steuerung der verträglichen Innenverdichtung in der Kernstadt in einem Dichtemodell umgesetzt worden. Das Stadtentwicklungskonzept sieht für das Plangebiet die Sicherung und Entwicklung locker bebauter Strukturen (überwiegend Einfamilien- und Doppelhäuser) vor und empfiehlt die Änderung des Bebauungsplanes, um dieses Ziel festzusetzen.

4. Schall- und Immissionsschutz

Belange des Schall- und Immissionsschutzes werden durch die vorliegende Bebauungsplanänderung nicht berührt.

5. Klimaschutz

Belange des Klimaschutzes werden durch die vorliegende Bebauungsplanänderung nicht berührt.

6. 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.

Da nur die Anzahl der Wohneinheiten durch die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 118 festgesetzt und keine Änderung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt und demnach auch keine zusätzliche Versiegelung ermöglicht wird, wird durch die Planung kein zusätzlicher Eingriff verursacht.

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.

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

Durch die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 118 werden Belange der Ver- und Entsorgung nicht berührt. Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist sichergestellt. Vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen sind zu berücksichtigen.

8. Altlasten, Rüstungsaltlasten

Die Fläche des Plangebietes liegt inmitten des Stadtteiles Neustadt und ist bis auf wenige Baulücken bereits bebaut. Altlasten und Rüstungsaltlasten sind weder im Bereich des Plangebietes noch in unmittelbarer Nähe bekannt.

Dennoch wird darauf hingewiesen, dass das Vorhandensein von Kampfmittel im Boden nicht ausgeschlossen werden kann. Es wird weiter darauf hingewiesen, dass 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.

9. Beteiligungsverfahren

Das Beteiligungsverfahren durch öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 19.07.2022 bis zum 19.08.2022 stattgefunden. Es sind Hinweise und Anregungen, die wie folgt abgewogen wurden und in den Bebauungsplan bzw. die Begründung einfließen.

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. Es wird gebeten, in diesem Fall 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 sollte zudem informiert werden, 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 bittet um Einbeziehung in die weiteren Planungen und frühzeitige Beteiligung. 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 werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies

kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit des Verfahrens/Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Die EWE Netz GmbH ist erfreut, eine stets aktuelle Anlagenauskunft über ein modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können - 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 te: https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen

Abwägung: Durch die Bebauungsplanänderung werden keine Festsetzungen geändert, die die Erschließung des Plangebiets mit Versorgungsleitungen der EWE Netz GmbH betreffen. Eine Abwägung ist daher nicht erforderlich.

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 ist 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 Übrigen sind frühere Stellungnahmen zum o.g. Bebauungsplan und zu den Änderungen weiterhin maßgebend.

Abwägung: Durch die Bebauungsplanänderung werden keine Festsetzungen geändert, die die Erschließung des Plangebiets mit Versorgungsleitungen der Westnetz GmbH betreffen. Eine Abwägung ist daher nicht erforderlich.

Aus der öffentlichen Auslegung liegen keine Anregungen vor.

10. Hinweise

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

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.

Schießlärm

Das Plangebiet befindet sich ca. 3,5 km südlich des Schießgeländes der Wehrtechnischen Dienststelle für Waffen und Munition (WTD 91). Von dem dortigen Erprobungsbetrieb 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 geltend gemacht werden. Es wird empfohlen, den Immissionen durch geeignete Gebäudeanordnung sowie durch bauliche Schutzmaßnahmen zu begegnen.

Abfallentsorgung

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

Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN -Regionaldirektion Hameln-Hannover zu benachrichtigen.

Teil II - Verfahrensbegleitende Angaben

1. Gesetzliche Grundlagen

Für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes bildet das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist, sowie die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, die Grundlage.

Darüber hinaus sind weitere Fachgesetze, Vorschriften und Richtlinien aus den diversen Bereichen und ihre Aussagen in die Planung eingeflossen.

Auf die in der Begründung in den verschiedenen Ziffern diesbezüglich gemachten Ausführungen wird verwiesen.

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 Planung -
Meppen, den 14. Oktober 2022

gez. Giese
(Diplomgeograf)

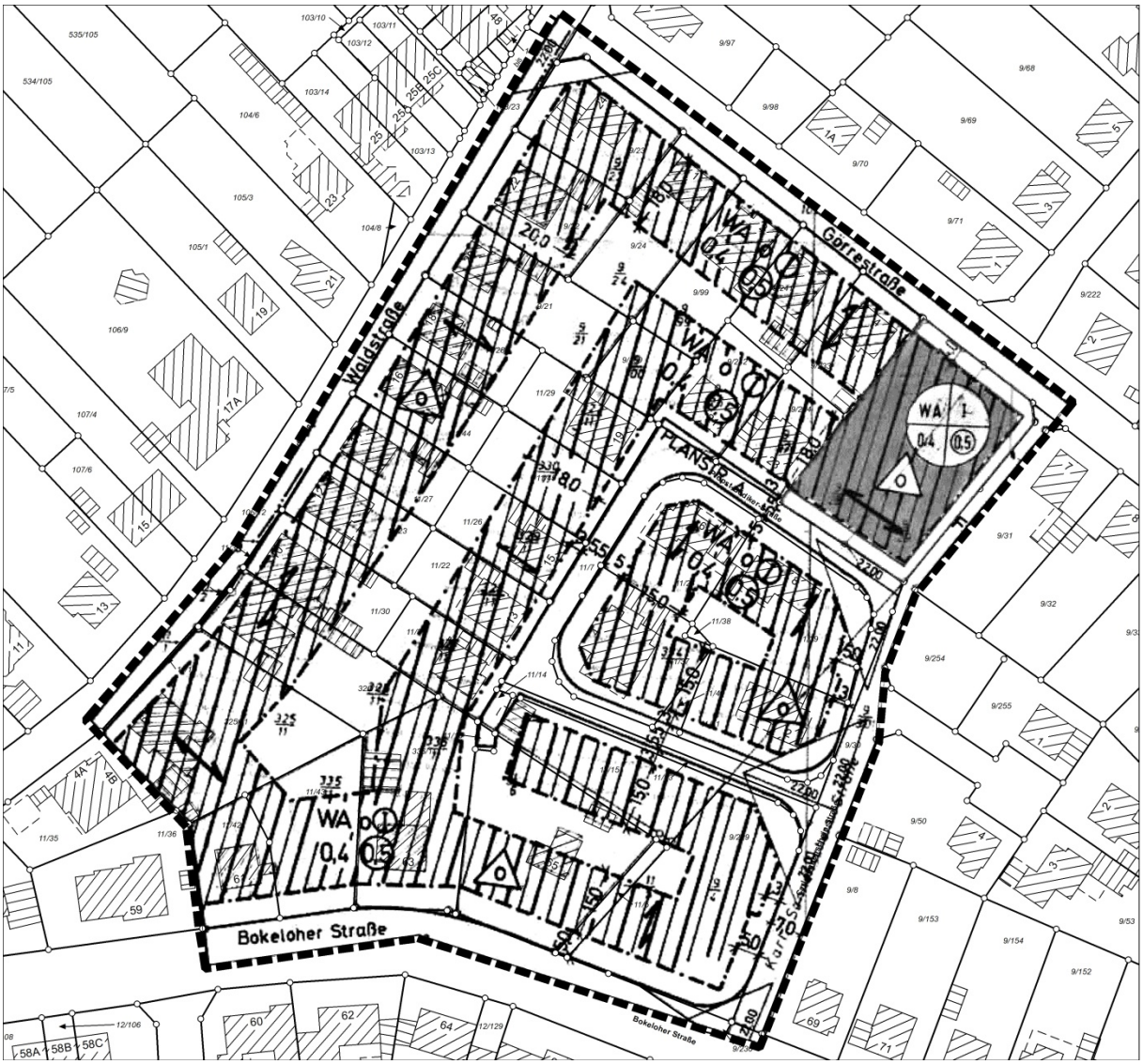
Der Rat der Stadt Meppen hat am 13.10.2022 die vorstehende Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 118 beschlossen.

Meppen, den 14. Oktober 2022

Stadt Meppen

(L.S.) gez. Knurbein
(Bürgermeister)

Anlage: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 118 und der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 118



(ohne Maßstab)