

Stadt Meppen

Landkreis Emsland



B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 133.1

der Stadt Meppen

Baugebiet: „Innenverdichtung Friedrichstraße“

mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Stand: Satzung

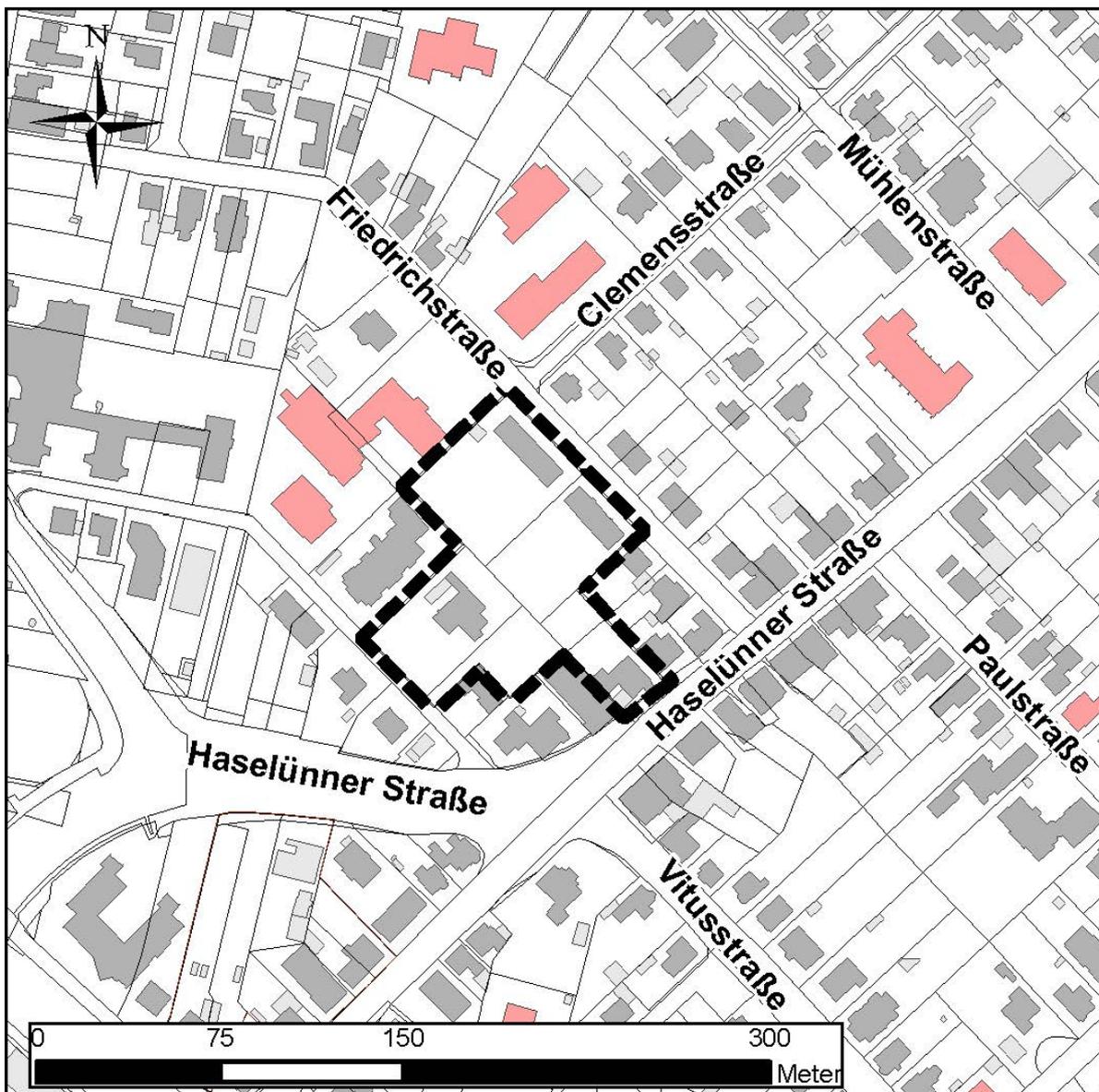
Inhaltsverzeichnis

1. Plangebiet	3
2. Erfordernis und Ziele der Planung	4
3. Verfahren	4
4. Planungsvorgaben	6
4.1 Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Emsland	6
4.2 Flächennutzungsplan	6
4.3 Umweltprüfung, Umweltverträglichkeitsprüfung und Eingriffsregelung.....	7
4.4 Hinweise zum besonderen Artenschutz von Flora und Fauna	7
4.5 Klimaschutz.....	8
5. Inhalte der Planung	9
5.1 Planungskonzept.....	9
5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung	9
5.3 Bauweise, Baugrenzen und Wohneinheiten je Gebäude	10
5.4 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche	10
5.5 Flächen für Stellplätze	11
5.6 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung	11
6. Auswirkungen der Planung.....	11
6.1 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen	11
6.2 Belange von Natur und Landschaft	12
6.3 Immissionsschutz.....	12
7. Erschließung/ Ver- und Entsorgung.....	14
7.1 Verkehrserschließung	14
7.2 Versorgung mit Wasser, Strom, Gas und Telekommunikationseinrichtungen sowie Oberflächenwasser-, Abwasser- und Abfallbeseitigung, Löschwasserversorgung .	14
8. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	16
8.1 Kampfmittel	16
8.2 Altlasten	16
8.3 Archäologische Denkmalpflege und Baudenkmalpflege	16
9. Städtebauliche Werte	17
10. Abwägung.....	17
11. Verfahrensvermerke	18

1. Plangebiet

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 133.1 umfasst eine rd. 7.900 qm große Fläche im Stadtteil Neustadt nordwestlich der Haselünner Straße. Das Plangebiet wird im Nordosten von der Friedrichstraße, im Südosten von der Haselünner Straße und im Südwesten von der Ludwigstraße begrenzt. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Bereich als „Wohnbaufläche“ und als „gemischte Baufläche“ dargestellt. Hieran orientieren sich die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes, der als Art der baulichen Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ und „Mischgebiet“ festsetzt. Der Bebauungsplan ist daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist aus dem nachfolgenden Übersichtsplan ersichtlich, in dem das Plangebiet durch eine schwarze Umrandung gekennzeichnet ist:



2. Erfordernis und Ziele der Planung

Die Stadt Meppen beabsichtigt, im Plangebiet eine bauliche Verdichtung zu ermöglichen und stellt zu diesem Zweck den Bebauungsplan Nr. 133.1 „Innenverdichtung Friedrichstraße“ auf.

Die Eigentümer der betreffenden Grundstücke haben die Aufstellung des Bebauungsplanes beantragt. Sie streben eine Bebauung ihrer Grundstücke im rückwärtigen Grundstücksbereich und die Schaffung zusätzlicher Bauplätze an.

Für das Plangebiet existiert kein Bebauungsplan, es ist derzeit als unbeplanter Innenbereich einzuordnen, in dem sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB richtet. Eine Bebauung des rückwärtigen Grundstücksbereiches fügt sich nicht in die nähere Umgebung ein und ist daher unzulässig. Baurecht für eine rückwärtige Bebauung kann nur über die Aufstellung eines Bebauungsplanes erreicht werden. Um Planungsrecht für weitere Wohngebäude zur Innenverdichtung zu schaffen und um eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes zu gewährleisten, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich.

Die Stadt entspricht damit auch der Forderung des § 1 Abs. 5 BauGB, die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung sicherzustellen. Darüber hinaus ist die Innenentwicklung/ Arrondierung der bestehenden Siedlungsstrukturen ein wesentliches Entwicklungsziel des Stadtentwicklungskonzeptes der Stadt Meppen:

Die Stadt Meppen ist Mittelzentrum und hat zukünftig in ausreichendem Maße Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Die zukünftige Siedlungsentwicklung soll sich aus städtebaulichen und versorgungswirtschaftlichen Gründen mit Schwergewicht in der Kernstadt vollziehen. Damit soll insbesondere die Nähe zu den wichtigsten Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen sichergestellt werden. Dabei ist die Innenentwicklung/Arrondierung der bestehenden Siedlungsstrukturen ein wesentliches Entwicklungsgebot, um dem Anspruch an kompakte Siedlungsstrukturen mit kurzen Wegen und geringen Folgekosten für Infrastrukturleistungen entsprechen zu können.

Ziel der Planung ist es, die geänderten städtebaulichen Überlegungen der Stadt Meppen zur planungsrechtlichen Zulässigkeit und Nachverdichtung vorzubereiten. Insgesamt sollen mit dieser Planaufstellung die Rahmenbedingungen für eine städtebaulich geordnete künftige Entwicklung des Plangebietes geschaffen werden, die die Nachverdichtung ermöglicht.

3. Verfahren

Mit dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte (BauGB 2007) wurde zum 01.01.2007 der § 13 a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ eingeführt. Diese können für die

Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Gemäß § 13 a BauGB kann die Stadt einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren durchführen, sofern

- es sich um einen Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) handelt,
- in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von
 - a) weniger als 20.000 qm
 - b) 20.000 bis weniger als 70.000 qm, wenn durch überschlägige Prüfung die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat,
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b des BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Mit einem Bebauungsplan der Innenentwicklung werden insbesondere solche Planungen erfasst, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen. Der Begriff der Innenentwicklung bezieht sich daher vor allem auf innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche Flächen. Der vorliegende Bebauungsplan umfasst eine Gesamtfläche von ca. 7.915 qm. Das Plangebiet ist von bestehender Bebauung umgeben. Der Schwellenwert gem. § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB einer zulässigen Grundfläche von max. 2 ha wird im vorliegenden Fall, bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 für das Wohngebiet bei weitem nicht erreicht. Die geplante Nachverdichtung kann somit im Rahmen eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung ermöglicht werden. Ein sonstiges UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet oder begründet. Das Plangebiet ist auch nicht Bestandteil eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke dieser in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Gebiete ergeben sich nicht (vgl. Punkt 4.3).

Für die vorliegende Planung sind damit die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a Abs. 1. Nr. 1 BauGB gegeben. Somit wird von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

4. Planungsvorgaben

4.1 Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Emsland

Im Regionalen Raumordnungsprogramm sollen die vom Landes-Raumordnungsprogramm formulierten landesplanerischen Zielaussagen für den Landkreis Emsland konkretisiert werden. Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland ist seit dem 31.05.2011 rechtskräftig. Für die vorliegende Bauleitplanung relevanten raumordnerischen Zielaussagen sind nachfolgend zusammengefasst:

Die Stadt Meppen wird als Standort

- für die Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten bestimmt. An diesem Standort ist ein entsprechendes Angebot an Arbeitsstätten zu sichern und zu entwickeln;
- für die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten bestimmt. An diesem Standort ist ein entsprechendes Angebot an Wohnstätten zu sichern und zu entwickeln;
- mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Tourismus bestimmt.

Meppen ist im zentralörtlichen System als Mittelzentrum klassifiziert. In den Mittelzentren des Landkreises sind zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarf zu sichern und zu entwickeln. Darüber hinaus haben sie für die dortige Bevölkerung und Wirtschaft zusätzlich die grundzentrale Versorgung zu leisten. Die Ausweisung neuer Flächen für Wohnen und Gewerbe hat der zentralörtlichen Funktion des Standortes und der Größe der Gemeinde zu entsprechen.

Weiter soll einer weitergehenden Bodenversiegelung entgegengewirkt werden. Die Schließung bestehender Baulücken soll, bei Wahrung der charakteristischen örtlichen Siedlungsstruktur, Vorrang vor der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich haben. Vor der Inanspruchnahme neuer Flächen für Siedlung und Verkehr sind flächensparende Alternativen zu prüfen. Generell ist auf eine Innenentwicklung (durch Nachverdichtung, Wiedernutzbarmachung brachgefallener Flächen etc.) hinzuwirken.

Insgesamt ist festzustellen, dass sich die Planung gemäß § 1 (4) BauGB den aktuellen Zielen des RRÖP anpasst bzw. nicht entgegensteht.

4.2 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Meppen stellt den überwiegenden Bereich des Plangebietes als Wohnbaufläche dar. Im Südosten des Plangebietes ist an der Haselünner Straße eine gemischte Baufläche dargestellt. Die

vorliegende Planung weicht nicht von den Vorgaben des Flächennutzungsplanes ab und das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB wird beachtet.

4.3 Umweltprüfung, Umweltverträglichkeitsprüfung und Eingriffsregelung

Die vorliegende Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt. Entsprechend § 13 a Abs. 2 Nr. 1 gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1. Die zulässige Grundfläche der vorliegenden Bauleitplanung liegt unter 20.000 m². Zudem wird durch die Planung keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Demnach sind für die vorliegende Änderung eine Umweltprüfung sowie ein Umweltbericht entbehrlich.

Die infolge der Planung sich ergebenden Eingriffe in Natur und Landschaft gelten als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die naturschutzfachliche Eingriffs-Ausgleichs-Regelung muss nicht berücksichtigt werden.

4.4 Hinweise zum besonderen Artenschutz von Flora und Fauna

Die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten werden in § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG vom 29.07.2009) geregelt.

Aufgrund der innerörtlichen Lage und der Bestandssituation mit einer überwiegend 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 gärtnerischer Nutzung und Wohnumfelderholung sind die Flächen für seltene und i.d.R. störanfällige Arten mit hohen Lebensraumsprüchen 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.

4.5 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 mit großen Hausgärten. 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 Wohnbaugrundstücken in integrierter Lage
- Sicherung der vorhandenen Infrastruktur durch bedarfsbezogene Baugrundstücke
- Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf den Grundstücken
- eine offene lockere Bebauung, die die Zufuhr und Durchströmung von Frisch- und Kaltluft durch das Baugebiet ermöglicht
- Möglichkeiten der effektiven Ausrichtung der Gebäude durch Verzicht auf die Festlegung einer Firstrichtung
- Nutzungsmöglichkeiten erneuerbarer Energien und des anfallenden Oberflächenwassers als Brauchwasser.

Darüber hinaus hat jeder Bauherr durch einen entsprechenden Gebäudegrundriss, 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.

5. Inhalte der Planung

5.1 Planungskonzept

Wie bereits unter Ziffer 2 ausgeführt, ist eine maßvolle Innenverdichtung vorrangiges Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes. Es soll ein Wohngebiet entwickelt werden, dass sich an die umgebende Bebauungsstruktur anpasst.

Die Bebauungsstruktur des Plangebietes ist von Mehrfamilienhäusern in zweigeschossiger Bauweise an der Friedrichstraße sowie Einfamilienhäuser in zweigeschossiger Bauweise an der Haselünner Straße und eingeschossiger Bauweise in der Ludwigstraße geprägt. Insgesamt hat das Plangebiet in den rückwärtigen Grundstücksbereichen einen hohen Durchgrünungsgrad.

Das Plangebiet ist über die Haselünner Straße, die Friedrichstraße und die Ludwigstraße an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Für die Erschließung der rückwärtigen Grundstücke sind drei private Erschließungswege von der Friedrichstraße, der Haselünner Straße und der Ludwigstraße aus vorgesehen.

Das Baukonzept ermöglicht eine Bebauung der tiefen Grundstücke im rückwärtigen Bereich. Die Wohngebäude sollen sich in die vorgegebene Bebauungsstruktur einfügen.

5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Im überwiegenden Bereich des Plangebietes wird entsprechend der Bestandsbebauung im Plangebiet und der Umgebung ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO ausgewiesen. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Damit wird gewährleistet, dass sich die geplante Bebauung in die vorhandene, durch Wohnnutzung geprägte Struktur der Umgebung einfügt. Entlang der Haselünner Straße ist eine gemischte Nutzung aus Wohnen, Dienstleistungen oder gewerbliche Nutzungen vorhanden. Dementsprechend wird das Baugrundstück, das direkt an der Haselünner Straße liegt, als Mischgebiet festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der vorhandenen Bebauung bzw. wurde so gewählt, dass genügend Spielraum zur Realisierung von individuellen Bauvorhaben verbleibt. Die Grundflächenzahl (GRZ) regelt hauptsächlich das Maß der möglichen Bodenversiegelungen. Als Grundflächenzahl wird der in § 17 (1) BauNVO genannte Höchstwert für allgemeine Wohngebiete von max. 0,4 festgesetzt. Damit soll eine optimale Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht und dem zusätzlichen Verbrauch freier Landschaft entgegengewirkt werden. Gleichzeitig fügt sich die festgesetzte Überbaubarkeit der Grundstücke in die in der Umgebung vorhandenen Grundstücksversiegelungen ein und gewährleistet weiterhin eine Durchgrünung des Gebietes. Im Mischgebiet an der Haselünner Straße wird der in § 17 (1) BauNVO genannte Höchstwert für Mischgebiete von 0,6 festgesetzt.

Die Festsetzung zur Geschossigkeit wurde in Anlehnung an die Bestandsbebauung getroffen. So sind im WA1 und WA 2 maximal 2 Vollgeschosse sowie im MI mindestens 2 und höchstens 3 Vollgeschosse zulässig. Die Festsetzung der zweigeschossigen Bauweise mit einer weitergehenden Beschränkung der Traufhöhen im WA schränkt die Höhen der Bauvorhaben ein, ermöglicht jedoch eine optimale bauliche Ausnutzung des Dachgeschosses unter Beibehaltung des Charakters der angrenzenden Gebäude. Im WA 2 an der Ludwigstraße und im rückwärtigen Grundstücksbereich ist die Traufhöhe auf max. 3,80 m festgesetzt. Nach Auffassung der Stadt ist diese Einschränkung der Gebäudehöhe sinnvoll, um diese zum einen an die bestehende Bebauung anzupassen als auch eine Beeinträchtigung der Wohnbebauung an der Ludwigstraße durch zu hohe Baukörper zu vermeiden. Im WA 1 entlang der Friedrichstraße ist die Traufhöhe entsprechend der Bestandsbebauung auf max. 6,00 m festgesetzt. Im Mischgebiet an der Haselünner Straße ist eine Traufhöhe von mindestens 6,50 m und höchstens 8,00 m und eine Firsthöhe von höchstens 13,00 m -entsprechend der vorhandenen Bebauung an der Haselünner Straße- festgesetzt, um das relativ homogene Straßenbild mit einer zwei- bis dreigeschossigen Bebauung an der Haselünner Straße zu wahren.

Insgesamt passen sich die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung an die umgebende Bebauung an.

Durch die Festsetzung der GRZ, der Zahl der Vollgeschosse sowie der maximalen Traufhöhe ist das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO hinreichend bestimmt.

5.3 Bauweise, Baugrenzen und Wohneinheiten je Gebäude

Es wird entsprechend der Umgebungsbebauung eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Es soll eine Bebauungsstruktur entwickelt werden, die sowohl von der Nutzung als auch vom optischen Erscheinungsbild her der bestehenden Siedlungsstruktur in der Umgebung und den Bauwünschen der Bevölkerung entspricht. Dementsprechend wird die Bauweise im WA 2 auf Einzel- und Doppelhäuser beschränkt. Darüber hinaus wird im Mischgebiet an der Haselünner Straße entsprechend der Bestandsbebauung eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

5.4 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche

Die verkehrliche Anbindung erfolgt zum einen von der Friedrichstraße, der Ludwigstraße und Haselünner Straße, zum anderen über private Verkehrsflächen jeweils von diesen Straßen aus. Im Bebauungsplan werden neben der Festsetzung

als private Verkehrsflächen Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Hinterliegergrundstücke festgesetzt.

Auch das Hinterliegergrundstück im MI wird durch einen privaten Erschließungsweg, der als Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt ist, von der Haselünner Straße aus erschlossen. Da im MI eine geschlossene Bauweise festgesetzt ist, überlagert die überbaubare Fläche des MI einen Teilbereich der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche. Bei einer Bebauung des Hinterliegergrundstückes ist das Mischgebiet innerhalb der Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte nur oberhalb einer lichten Höhe von 3 m zulässig, um das Hinterliegergrundstück erschließen zu können.

5.5 Flächen für Stellplätze

Im rückwärtigen Bereich der Bebauung an der Friedrichstraße werden parallel zur privaten Erschließungsstraße Flächen für Stellplätze festgesetzt, um den Bedarf an Stellplätzen für das dort zulässige Mehrfamilien- bzw. Doppelhaus zu decken.

5.6 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

Der Bebauungsplan enthält gestalterische Festsetzungen über die Dachform und –neigung. Die Dachform hat einen entscheidenden Einfluss auf das städtebauliche Gesamterscheinungsbild des Stadtteils. Es werden geneigte Dächer in Form von Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und Pultdächer zugelassen. Die Festsetzungen orientieren sich an der typischen Gestaltung der Dachlandschaft im Stadtteil Neustadt und dienen der gestalterischen Einbindung des Plangebietes in die Umgebungsbebauung.

6. Auswirkungen der Planung

6.1 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen

Mit der Planaufstellung wird die Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Mögliche, im allgemeinen Wohngebiet zulässige Nutzungen müssen sich in diesen Rahmen einfügen. Sie entsprechen denen der umliegenden Flächen. Nachbarliche Belange werden somit nicht beeinträchtigt.

Das Maß der baulichen Nutzung fügt sich in die Umgebungsbebauung ein. Die überbaubare Fläche wird zwar erweitert, die Festsetzung der Grundflächenzahl von maximal 0,4 grenzt die Überbauung jedoch ein und entspricht der in der Baunutzungsverordnung für Allgemeine Wohngebiete vorgegebene Grundflächenzahl.

6.2 Belange von Natur und Landschaft

Nach § 13a Abs. 4 i.V.m. Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 1 Nr. 1 BauGB gelten für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sofern die Größe der Grundfläche oder die Fläche, die bei Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelt wird, weniger als 20.000 qm beträgt. Diese Voraussetzung wird bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 133.1 erfüllt. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 7.900 qm. Ein Ausgleich ist somit nicht erforderlich.

6.3 Immissionsschutz

Das Plangebiet und die Umgebung sind von Wohnbebauungen geprägt, die vorliegende Planung ermöglicht eine Verdichtung dieser Wohnnutzung. Die auftretenden Immissionen bestehen bereits heute und wirken auch auf die vorhandene Wohnbebauung ein. Immissionen, die auf das Gebiet einwirken, verursachen die folgenden Emissionsquellen:

- Kfz-Verkehr auf der Haselünner Straße
- Eisenbahnstrecke (ca. 260 m Entfernung)
- Wehrtechnische Dienststelle
- Sonstige Emissionsquellen.

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Aussagen ist im Folgenden abzuschätzen, ob in die Planung Immissionsvorkehrungen aufzunehmen sind.

Verkehrsimmissionen

Die Haselünner Straße ist eine Gemeindestraße, die aufgrund ihrer Frequentierung bedeutende Emissionen für das Plangebiet verursacht. Insofern treten im Plangebiet relevante Verkehrsimmissionen durch den Verkehr auf.

In Beiblatt 1 zu DIN 18005, Teil 1 heißt es, dass sich die schalltechnischen Orientierungswerte in vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei bestehenden Verkehrswegen und Gemengelagen, oft nicht einhalten lassen. Wenn von den Orientierungswerten abgewichen wird, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen wie eine geeignete Gebäudeanordnung oder Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen, insbesondere für Schlafräume vorgesehen werden.

Durch die geschlossene Riegelbebauung an der Haselünner Straße können die rückwärtigen Flächen derselben Grundstücke und der weiteren Grundstücke im Plangebiet wirksam abgeschirmt werden. Auf der straßenabgewandten Seite des

Grundstückes an der Haselünner Straße können geeignete geschützte Außenwohnbereiche geschaffen werden.

Darüber hinaus liegt im Plangebiet und in der Umgebung eine weitgehend bestandsgebundene Situation vor. Insofern ist das Gebiet vorbelastet und die Lärmimmissionen sind bekannt. Die gleiche Situation ist für den Eisenbahnverkehr anzunehmen.

Schießlärm durch die Wehrtechnische Dienststelle

Das Plangebiet befindet sich ca. 1,5 km südwestlich 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 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 und zukünftigen Erwerber der ausgewiesenen Baugrundstücke werden auf diese Sachlage ausdrücklich hingewiesen. Sie werden 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.

Die Bauherren errichten bauliche Anlagen in Kenntnis dieser Sachlage. Sie schützen sich durch eine geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung sowie durch bauliche Schallschutzmaßnahmen, soweit technisch möglich, gegen die Immissionen.

Weitere Emissionsquellen

Weitere Emissionsquellen, durch die das Plangebiet mit nennenswerten Immissionen beeinträchtigt werden könnte, sind nicht erkennbar.

7. Erschließung/ Ver- und Entsorgung

7.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist über die Friedrichstraße und die Ludwigstraße an die Haselünner Straße und damit an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Für die Erschließung der rückwärtigen Grundstücke sind jeweils private Erschließungswege von der Friedrichstraße, von der Ludwigstraße und von der Haselünner Straße aus vorgesehen.

Die Anlegung, der Betrieb und die Unterhaltung der privaten Verkehrsflächen obliegen den jeweiligen Eigentümern. Bei der Anlegung der privaten Verkehrsflächen ist insbesondere auf vorhandene Anpflanzungen, städtische Infrastruktureinrichtungen und Anlagen Dritter Rücksicht zu nehmen.

Neue öffentliche Verkehrsflächen werden nicht erforderlich. Durch die Planung kann die Verkehrsmenge zunehmen. Die Leistungsfähigkeit des Gesamtverkehrssystems ist ausreichend, damit sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

7.2 Versorgung mit Wasser, Strom, Gas und Telekommunikationseinrichtungen sowie Oberflächenwasser-, Abwasser- und Abfallbeseitigung, Löschwasserversorgung

In den Verkehrsflächen bzw. den Seitenräumen und den privaten Verkehrsflächen zur Erschließung der Hinterliegergrundstücke sind die Kanäle und Leitungen der Ver- und Entsorgungsunternehmen untergebracht bzw., falls erforderlich, noch unterzubringen.

Das Plangebiet ist an die zentrale Wasserversorgung, die durch die Stadtwerke Meppen erfolgt, anzuschließen. Die Verlegung der Trinkwasserleitungen erfolgt von der Friedrichstraße, der Ludwigstraße und der Haselünner Straße. Hierfür werden die als private Verkehrsfläche ausgewiesenen Grundstücksflächen bzw. mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesicherten Flächen in Anspruch genommen.

Die Baugrundstücke sind an das vorhandene öffentliche Schmutzwasserkanalnetz der Stadt Meppen unter Inanspruchnahme der als private Verkehrsflächen ausgewiesenen Grundstücksflächen bzw. durch Leitungsrecht gesicherten Flächen anzuschließen. Die Inanspruchnahme der Grundstücke und die gemeinsame Nutzung der Grundstücksanschlüsse sind privatrechtlich zu regeln.

Die Stromversorgung erfolgt durch die Westnetz GmbH.

Die Gasversorgung erfolgt durch die EWE Netz GmbH. Im Plangebiet befinden sich Gasverteilungsleitungen 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 Anla-

gen durch die privaten Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden. Bevor die Grundstücke zur Bebauung freigegeben werden, ist dafür zu sorgen, dass die Versorgungsträger in der zur Verfügung gestellten Leitungstrasse alle notwendigen Arbeiten ausführen können. Grundlage für die Leitungstrasse sind Bauvorschriften und Sicherheitshinweise der EWE NETZ GmbH sowie u. a. BGV C22, BGR 500, BGI 531 und BGI 759. Dabei sind die Leitungstrassen so zu planen, dass die geforderten Mindestabstände gemäß VDE und DVGW Regelwerke eingehalten werden. Eine Oberflächenbefestigung im Bereich von Versorgungsleitungen sollte so geplant werden, dass die Herstellung von Hausanschlüssen, Störungsbeseitigungen, Rohrnetzkontrollen usw. problemlos durchgeführt werden können. Eine eventuelle Bepflanzung darf nur mit flachwurzelnden Gehölzen ausgeführt werden, um eine Beschädigung der Versorgungsleitungen auszuschließen. Eine Überbauung der Anlagen ist unzulässig.

Die Versorgung mit Telekommunikationseinrichtungen erfolgt bei Bedarf durch den zuständigen Telekommunikationsträger. Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Kabel Deutschland GmbH. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet wird die Kabel Deutschland GmbH dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über den vorhandenen Leitungsbestand abgeben. Weiter müssen sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhanden Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Rahmen der Erschließung des Plangebietes unterirdisch zu verlegen.

Im Zuge der Bebauungsplanrealisierung 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.

Das auf den Privatgrundstücken und den privaten Zuwegungen anfallende als unbelastet geltende und nicht als Brauchwasser genutzte Oberflächenwasser 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 Oberflächenwasserspitzen werden grundstücksbezogen zusätzliche Rückhalteanlagen empfohlen (z.B. Zisterne).

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie der jeweils gültigen Satzung zur

Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland. Die Anlieger der privaten Stichstraßen müssen ihre Abfallbehälter an der nächstliegenden öffentlichen, von den Abfuhrfahrzeugen zu befahrende Straße zur Abfuhr bereitstellen.

8. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

8.1 Kampfmittel

Dem Schreiben des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD) des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Hameln-Hannover vom 27.04.2016 ist zu entnehmen, dass für einen Teilbereich des Grundstückes Gemarkung Meppen, Flur 8, Flurstück 64/43 die Luftbildauswertung den konkreten Verdacht auf Kampfmittel des 2. Weltkriegs ergeben hat. Die Aufnahmen zeigen eine Bombardierung im Plangebiet auf der gekennzeichneten Fläche. Daher ist davon auszugehen, dass noch Bombenblindgänger vorhanden sein können, von denen eine Gefahr ausgehen kann. Bei Abbruch- oder Neubautätigkeiten sind Gefahrenerforschungsmaßnahmen erforderlich.

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.

8.2 Altlasten

Altlasten sind im Bereich des Plangebietes nicht bekannt. Die noch unbebauten Flächen werden als Hausgärten genutzt. Ein Verdacht auf Altlasten besteht nicht. Auch aus der angrenzenden Nachbarschaft sind Altlastenfälle nicht dokumentiert. Die Dokumentation – Altablagerungen – des Landkreises Emsland enthält diesbezüglich auch keine Hinweise.

8.3 Archäologische Denkmalpflege und Baudenkmalpflege

Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können 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 Arbeiten gestattet.

Baudenkmalpflege

Belange der Baudenkmalpflege sind bei der vorliegenden Planung nicht betroffen.

9. Städtebauliche Werte

Gesamtgröße des Plangebietes	7.917 qm	
davon:		
Allgemeines Wohngebiet	6.357 qm	
davon überbaubare Fläche		3.042 qm
Mischgebiet	542 qm	
davon überbaubare Fläche		359 qm
private Verkehrsfläche	819 qm	
Flächen für Stellplätze	199 qm	

10. Abwägung

Die Planung verfolgt das Ziel, im Plangebiet eine bauliche Verdichtung zu ermöglichen. Unter Berücksichtigung dieses Ziels sind die im Verfahren eingegangenen Anregungen, Bedenken und Hinweise - die öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander abwägend - soweit als möglich in die Planung eingeflossen bzw. anderweitig berücksichtigt worden.

Aus der Beteiligung der Behörden liegen folgende Anregungen vor:

Der Fachbereich 6.3 Tiefbau bittet darum, die Hinweise zur Oberflächenentwässerung zu berücksichtigen. Die Anregung wird beachtet, die Begründung und Planzeichnung sind entsprechend korrigiert worden.

Die Hinweise der Versorgungsträger EWE Netz GmbH, Kabel Deutschland GmbH und Telekom Deutschland GmbH jeweils zu deren Einrichtungen und Leitungen sind

in der vorliegenden Begründung aufgenommen worden bzw. werden bei der Bauausführung beachtet.

Das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Kampfmittelbeseitigung hat folgende Stellungnahme abgegeben: Die Aufnahmen zeigen in einem Teilbereich eine Bombardierung im Planungsgebiet. Daher ist davon auszugehen, dass noch Bombenblindgänger vorhanden sein können, von denen eine Gefahr ausgehen kann. Aus Sicherheitsgründen werden in den betroffenen Flächen Gefahrenerforschungsmaßnahmen empfohlen. Für einen weiteren Bereich ist keine Aussage möglich, da dieser durch Strauchbewuchs bzw. durch Schattenwurf von Bäumen nicht einsehbar war. Im restlichen Plangebiet ist keine Bombardierung erkennbar. Die Hinweise bezüglich Kampfmittel sind in die Planzeichnung und in der vorliegenden Begründung aufgenommen. Darüber hinaus ist der Teilbereich, in dem Bombenblindgänger vorhanden sein könnten, in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet.

Weitergehende Anregungen liegen aus der Beteiligung der Behörden nicht vor.

Während der öffentlichen Auslegung sind keine Anregungen aus der Öffentlichkeit vorgetragen worden.

Als Ergebnis der Abwägung bleibt festzuhalten, dass dem vorliegenden Bebauungsplan weder öffentliche noch private Belange entgegenstehen.

11. Verfahrensvermerke

Aufgestellt:

Stadt Meppen

Im Auftrag

- Fachbereich Stadtplanung -

Meppen, den 17.06.2016

gez. Büring

(Dipl.-Geographin)

Der Rat der Stadt Meppen hat am 16.06.2016 die vorstehende Begründung zum Bebauungsplan Nr. 133.1 beschlossen.

Meppen, den 17.06.2016

Stadt Meppen

gez. Ostermann

(L. S.)

(Bürgermeister i.V.)