

Stadt Meppen

Landkreis Emsland



B E G R Ü N D U N G

zur 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16

der Stadt Meppen,

Baugebiet: „Marienstraße“

- Aufstellung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB -

Inhaltsverzeichnis

- A 1.** Plangebiet
- A 2.** Allgemeines, Ziele und Zwecke der Planung
- A 3.** Planungskonzept
- A 4.** Schall-, Immissions- und Klimaschutz
- A 5.** Belange von Natur und Landschaft
- A 6.** Versorgung mit Wasser, Löschwasser, Strom-, Gas- und Telekommunikationseinrichtungen sowie Oberflächenwasser-, Abwasser- und Abfallbeseitigung
- A 7.** Altlasten, Rüstungsaltposten
- A 8.** Beteiligungsverfahren und Abwägung
- A 9.** Hinweise
- A 10.** Städtebauliche Werte
- A 11.** Verfahrensvermerke

Anlagen

Auszug aus dem 1. Bebauungsplan Nr. 16

Auszug aus der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16

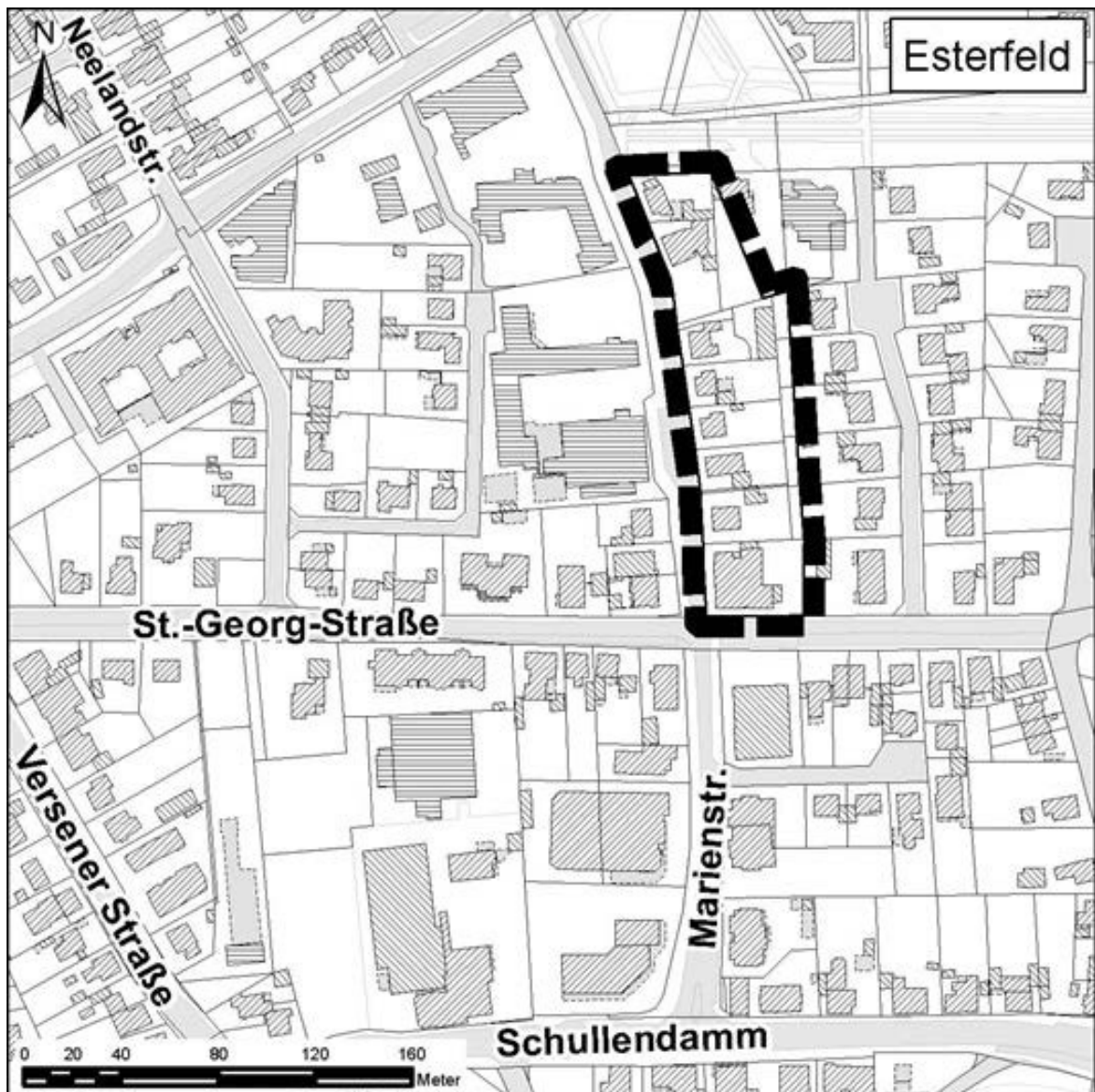
A 1. Plangebiet

Das Plangebiet der 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 umfasst eine 7.404 m² große Fläche östlich der Marienstraße und nördlich der St.-Georg-Straße.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich als gemischte Baufläche dargestellt. Die vorliegende 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 setzt als Art der baulichen Nutzung wie bisher ein Mischgebiet fest. Die 12. Änderung des Bebauungsplanes ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

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

Der Geltungsbereich der 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 ist aus dem nachfolgenden Übersichtsplan ersichtlich, in dem das Plangebiet durch eine schwarze unterbrochene Umrandung gekennzeichnet ist.



A 2. Allgemeines, Ziele und Zwecke der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 16 ist seit dem 15.09.1976 rechtskräftig. Er setzt für den Geltungsbereich der vorliegenden 12. Änderung des Bebauungsplanes als Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO fest. Entlang der Marienstraße ist in einem Abstand von 3 – 4 m zur Straßenbegrenzungslinie ein im nördlichen Bereich 25 m tiefer, im südlichen Teil ein 30 m tiefer durch Baugrenzen umfasster überbaubarer Grundstücksbereich festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse ist in den ersten 15 m dieses Bauteppichs zur Marienstraße auf zwingend zwei Vollgeschosse und im rückwärtigen Grundstücksbereich auf zwingend ein Vollgeschoss festgesetzt.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 trifft für das Eckgrundstück Marienstraße / St.-Georg-Straße, korrespondierend zu der Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse an der Marienstraße, ebenfalls die Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse an der St.-Georg-Straße auf zwingend zwei Vollgeschosse in einer Tiefe von hier 10 m. Im rückwärtigen Grundstücksbereich verbleibt es bei der Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse auf ein Vollgeschoss als Höchstmaß. In dem Verfahren zur 3. Änderung des Bebauungsplanes war ursprünglich noch die Festsetzung der Dachneigung für zweigeschossige Gebäudeteile auf 24 Grad bis 30 Grad und für eingeschossige Gebäudeteile auf 0 Grad als örtliche Bauvorschrift vorgesehen und durch die zuständigen Ausschüsse auch für das Beteiligungsverfahren gemäß § 13 BauGB gebilligt worden. Der Landkreis Emsland hat der Stadt Meppen in seiner Stellungnahme vom 22.10.1985 mitgeteilt, dass die Aufnahme örtlicher Bauvorschriften im vereinfachten Verfahren nicht zulässig sei, da es sich im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes um den erstmaligen Erlass einer örtlichen Bauvorschrift handelt. Die Stadt Meppen hat daraufhin die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 ohne die örtliche Bauvorschrift als Satzung beschlossen. Aus der Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes geht hervor, dass für den Bereich der eingeschossigen Bebauung ein eingeschossiger Flachdachbereich vorgesehen war.

Zur Umsetzung der mit dem Bebauungsplan Nr. 16 und der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 beabsichtigten Planungsziele wird in der vorliegenden 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 festgesetzt, dass zur Präzisierung der festgesetzten eingeschossigen Bebauung im rückwärtigen Bereich an der St.-Georg-Straße eine Höhenfestsetzung getroffen wird.

Der nördlich angrenzende Bereich an der Marienstraße stellt sich als lockere Straßenrandbebauung in maximal anderthalb geschossiger Bauweise dar. Hier wird die Festsetzung einer eingeschossigen Bebauung im rückwärtigen Bereich aufgehoben. Die Tiefe des Baufeldes für den zweigeschossigen Bereich an der Marienstraße wird auf 16 m festgesetzt.

Mit der vorliegenden 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 sollen diese durch den Rat der Stadt Meppen als Grundlage für die Bauleitplanung beschlossenen Planungsziele umgesetzt werden. Zur besseren Lesbarkeit werden die sonstigen zeichnerischen, textlichen und gestalterischen Festsetzungen aus dem Bebauungsplan Nr. 16 und der 3. Änderung des Bebauungsplanes 16 übernommen bzw. modifiziert übernommen.

Da durch die Änderung oder Ergänzung des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB angewendet werden, eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht nicht. Die Fläche des Geltungsbereiches liegt nicht in einem Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung auf EU-Ebene oder in einem europäischen Vogelschutzgebiet.

A 3. Planungskonzept

Wie unter Ziffer A 2 ausgeführt, soll mit der vorliegenden 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 zur Präzisierung der festgesetzten eingeschossigen Bebauung im rückwärtigen Bereich an der St.-Georg-Straße eine Höhenfestsetzung getroffen werden. Im nördlich angrenzenden Bereich an der Marienstraße wird die Festsetzung eines Baufeldes für eine eingeschossige Bebauung im rückwärtigen Grundstücksbereich aufgehoben.

Das Planungskonzept setzt als Art der baulichen Nutzung weiterhin ein Mischgebiet fest. Im Mischgebiet MI 1 an der Marienstraße wird die Tiefe des Baufeldes für den zweigeschossigen Bereich auf 16 m festgesetzt. Das entspricht einer Erweiterung des Baufeldes um einen Meter. Der Bereich an der Marienstraße stellt sich als lockere Straßenrandbebauung in maximal anderthalb geschossiger Bauweise dar. Die ursprünglich vorgesehene massive Bebauung mit zwei Vollgeschossen und einer eingeschossigen Bebauung im rückwärtigen Grundstücksbereich hat sich hier nicht eingestellt. Daher wird mit Rücksicht auf die vorhandene lockere Bebauung die Festsetzung einer eingeschossigen Bebauung im rückwärtigen Bereich aufgehoben. Es verbleibt aber bei der Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse auf maximal 2 Vollgeschosse. Der Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze wird nicht verändert.

Im rückwärtigen Bereich an der St.-Georg-Straße wird im Mischgebiet MI 2 die eingeschossige Bebauung im rückwärtigen Grundstücksbereich beibehalten. Die Gebäudehöhe bis zum höchsten Punkt auf der Außenfläche des Gebäudes ab Oberkante (OK) Erdgeschossfußboden wird auf 3,5 m festgesetzt. Die Höhenfestsetzung gilt nicht für untergeordnete technische Gebäudeteile wie Schornsteine, Photovoltaikanlagen, etc. Mit dieser Festsetzung soll verhindert werden, dass die rückwärtigen Grundstücksbereiche in diesem locker bebauten hinteren Grundstücksbereichen zu massiv bebaut werden können. Trotz dieser Einschränkung ermöglicht der Bebauungsplan den Bauwilligen eine adäquate und der Umgebungsbebauung angepasste bauliche Ausnutzung der Grundstücke.

Die Sockelhöhe wird auf 0,50 m über der endgültig ausgebauten Straße, gemessen in der Mitte der Straße und in der Mitte der Straßenfront des Gebäudes festgesetzt. Die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl werden nicht geändert. Die Grundflächenzahl bleibt bei 0,4 und die Geschossflächenzahl im MI 1 bei 0,8. Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl im MI 2 ist nicht erforderlich. Die Verkehrsflächen werden ebenfalls nicht geändert und für den Geltungsbereich der vorliegenden 12. Änderung des Bebauungsplanes aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen. Aus Gründen der Verkehrssicherheit wird festgesetzt, dass im Bereich zwischen der vorderen Grundstücksgrenze (= Straßenbegrenzungslinie) und der Baugrenze (= vordere Bauflucht) Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen bzw. Carports gemäß § 12 BauNVO unzulässig sind.

Das Baugebiet wird durch die Marienstraße und die St.-Georg-Straße erschlossen. Der Bau weiterer Erschließungsstraßen ist nicht erforderlich.

A 4. Schall- Immissions- und Klimaschutz

A 4.1 Schall- und Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt inmitten des Wohngebietes Esterfeld. In der Nähe des Plangebietes befinden sich keine emittierenden gewerblichen Betriebe sowie keine Verkehrsflächen, durch die unzulässige Immissionen auf das Plangebiet einwirken können.

Ebenso sind durch das Vorhaben und die festgesetzte Art der baulichen Nutzung keine unzulässigen Immissionen in der Nachbarschaft zu erwarten.

A 4.2 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. 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 hier um ein bestehendes Baugebiet. 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:

- Sicherung der vorhandenen Infrastruktur durch bedarfsbezogene Baugrundstücke
- Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf dem Grundstück
- 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.

A 5. Belange von 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.

Durch die vorliegende 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 werden keine Änderungen des Maßes der baulichen Nutzung vorgenommen. Die überbaubare Grundstücksfläche hingegen wird verringert, da der Bauteppich für die eingeschossige Bebauung entlang der Marienstraße in den rückwärtigen Grundstücksbereichen aufgegeben wird. Daher wird durch die Bebauungsplanänderung kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet.

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

A 6. Versorgung mit Wasser, Löschwasser, Strom-, Gas- und Telekommunikationseinrichtungen sowie Oberflächenwasser-, Abwasser- und Abfallbeseitigung

Durch die vorliegende 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 werden Belange der Ver- und Entsorgung nicht berührt. Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist sichergestellt.

Vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen sind zu berücksichtigen. Erdbauarbeiten in Leitungsnähe sind in Absprache mit den Ver- und Entsorgungsunternehmen mit äußerster Vorsicht durchzuführen. Falls erforderlich, sind neue Ver- und Entsorgungsleitungen unterirdisch zu verlegen.

Die Westnetz GmbH macht darauf aufmerksam, dass alle Arbeiten in der Nähe der Versorgungseinrichtungen der Westnetz GmbH mit besonderer Sorgfalt auszuführen sind, da bei Annäherung bzw. deren Beschädigung Lebensgefahr besteht. Bei eventuellen Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen Versorgungsleitungen Rücksicht zu

nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe der Versorgungseinrichtungen der Westnetz GmbH sind von Hand auszuführen. Änderungen und Erweiterungen der Versorgungseinrichtungen behält sich die Westnetz GmbH unter Hinweis auf die §§ 13, 30, 31 und 32 BauGB ausdrücklich vor. Die Stadt Meppen und die späteren Grundstückseigentümer werden gebeten, bei den vorgesehenen Maßnahmen ist auf die vorhandenen und geplanten Versorgungseinrichtungen der Westnetz GmbH Rücksicht zu nehmen. Leitungstrassen sind grundsätzlich von Baumpflanzungen freizuhalten. Im Bereich der erdverlegten Versorgungseinrichtungen sind nur flachwurzelnde 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 der Westnetz GmbH mit erheblichen Sicherheitsrisiken führen.

Im Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und 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 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 Neuherstellung, z.B. Bereitstellung eines Stationsstellplatzes. 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 bittet um Einbeziehung und frühzeitige Beteiligung in weitere Planungen. 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.

Das auf den Privatgrundstücken anfallende als unbelastet geltende und nicht als Brauchwasser genutzte Dachflächenwasser ist richtliniengemäß zu versickern. Die befestigten Außenflächen der Wohnbaugrundstücke sind so zu gestalten, dass eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf der Fläche selbst oder im unbefestigten Seitenbereich auf dem jeweiligen Grundstück gewährleistet ist.

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.

A 7. Altlasten. Rüstungsaltlasten

Die Fläche des Plangebietes liegt im Meppener Stadtteil Esterfeld und wird bereits baulich genutzt. Altlasten und Rüstungsaltlasten sind weder im Bereich des Plangebietes noch in unmittelbarer Nähe bekannt. Die Dokumentation –Altablagerungen – des Landkreises Emsland enthält diesbezüglich auch keine Hinweise.

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

A 8. Beteiligungsverfahren und Abwägung

Das Beteiligungsverfahren durch öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB findet in der Zeit vom 13.03.2018 bis zum 13.04.2018 statt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Be- lange erfolgt im Parallelverfahren. Es sind Hinweise und Anregungen verschiedener Behörden eingegangen, die wie folgt abgewogen wurden und in den Bebauungsplan bzw. die Begründung einfließen.

Der Landkreis Emsland, Abfallwirtschaft, fordert, dass die Zufahrt zu Abfallbehälterstandplätzen nach den geltenden Arbeitsschutzvorschriften so anzulegen ist, dass ein Rückwärtsfahren von Abfallsammelfahrzeugen nicht erforderlich ist. Die Befahrbarkeit des Plangebietes mit 3-achsigen Abfallsammelfahrzeugen ist durch ausreichend bemessene Straßen und geeignete Wendeanlagen gemäß den Anforderungen der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt in der aktuellen Fassung Ausgabe 2006) zu gewährleisten. An Abfuhrtagen muss die zum Wenden benötigte Fläche der Wendeanlage von ruhendem Verkehr freigehalten werden. Das geplante Rückwärtsfahren und das Befahren von Stichstraßen ohne Wendemöglichkeit ist für Entsorgungsfahrzeuge bei der Sammelfahrt nicht zulässig. Am Ende von Stichstraßen (Sackgassen) sollen in der Regel geeignete Wendeanlagen eingerichtet werden. Sofern in Einzelfällen nicht ausreichend dimensionierte Wendeanlagen angelegt werden können, müssen die Anlieger der entsprechenden Stichstraßen ihre Abfallbehälter an der nächstliegenden öffentlichen, von den Sammelfahrzeugen zu befahrenden Straße zur Abfuhr bereitstellen. Dabei ist zu beachten, dass geeignete Stellflächen für Abfallbehälter an den ordnungsgemäß zu befahrenden Straßen eingerichtet werden und dass die Entfernungen zwischen den jeweils betroffenen Grundstücken und den Abfallbehälterstandplätzen ein vertretbares Maß (i.d.R. ≤ 80 m) nicht überschreiten.

Abwägung: Das Plangebiet der 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 ist bereits durch die Marienstraße und die Georg-Sperl-Straße erschlossen. Ein Neubau von öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der vorliegenden Bebauungsplanänderung. Die Befahrbarkeit des Plangebietes mit 3-achsigen Abfallsammelfahrzeugen ist somit ohne Wendeanlagen, Stichstraßen, etc. gewährleistet.

Die EWE Netz GmbH stellt fest, dass sich im Plangebiet Versorgungsleitungen und Anlagen der EWE NETZ GmbH befinden. 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 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 Neuherstellung, z.B. Bereitstellung eines Stationsstellplatzes. 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 bittet um Einbeziehung und frühzeitige Beteiligung in weitere Planungen. 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.

Abwägung: Die Hinweise werden in die Begründung aufgenommen und sind bei der Umsetzung der privaten Bauvorhaben zu berücksichtigen.

Die Westnetz GmbH stellt fest, dass zur Versorgung des Baugebietes mit elektr. Energie der Ausbau entsprechender Versorgungseinrichtungen erforderlich wird. Der Umfang derselben ist von der Westnetz GmbH zzt. noch nicht zu übersehen. Die Stadt Meppen wird gebeten zu veranlassen, dass sich die späteren Grundstückseigentümer rechtzeitig vor Baubeginn mit der Westnetz GmbH in Verbindung setzen und ihren Leistungsbedarf bekannt geben. Die erforderlichen Maßnahmen wird die Westnetz GmbH dann festlegen. Die ungefähre Trasse der im Bereich des Plangebietes verlaufenden Versorgungseinrichtungen sind dem Auszug aus dem Planwerk zu entnehmen. Vorsorglich wird darauf aufmerksam gemacht, dass alle Arbeiten in der Nähe der Versorgungseinrichtungen der Westnetz GmbH mit besonderer Sorgfalt auszuführen sind, da bei Annäherung bzw. deren Beschädigung Lebensgefahr besteht. Bei eventuellen Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen Versorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe der Versorgungseinrichtungen der Westnetz GmbH sind von Hand auszuführen. Änderungen und Erweiterungen der Versorgungseinrichtungen behält sich die Westnetz GmbH unter Hinweis auf die §§ 13, 30, 31 und 32 BauGB ausdrücklich vor. Die Stadt Meppen und die späteren Grundstückseigentümer werden gebeten, bei den vorgesehenen Maßnahmen ist auf die vorhandenen und geplanten Versorgungseinrichtungen der Westnetz GmbH 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 der Westnetz GmbH mit erheblichen Sicherheitsrisiken führen.

Abwägung: Das Plangebiet ist bereits erschlossen. Die Hinweise werden in die Begründung aufgenommen und sind bei der Umsetzung der privaten Bauvorhaben zu berücksichtigen.

Aus der öffentlichen Auslegung liegt eine Stellungnahme einer Anwohnerin mit Anregungen vor. „

Werden mit der textlichen Festsetzung zur Gebäudehöhe (*Die Gebäudehöhe (Firsthöhe) wird im MI 2 auf max. 3,50 m festgesetzt. Die Gebäudehöhe bemisst sich bis zum höchsten Punkt auf der Außenfläche des Gebäudes in Meter ab Oberkante (OK)*

Erdgeschossfußboden.) auch andere Dachformen in ihrer Höhenfestlegung "gefasst", die keinen „First“ besitzen (z. B. Tonnendach oder Flachdach)? Und gelten Ausnahmen für Schornsteine, wenn sie untergeordnet sind, Antennen, Geländer, Abgas- und Abluftleitungen, PV- und Solarthermieanlagen?

Abwägung: Die Festsetzung zur Gebäudehöhe ist eindeutig formuliert. Die getroffene Festsetzung bezieht sich nicht nur auf Dächer, die einen First haben, sondern auf alle Dachformen. Untergeordnete Gebäudeteile bzw. erforderliche technische Anlagen sind von der Festsetzung nicht betroffen.

Es wird seitens der Anwohnerin folgender Antrag gestellt: Das „MI 2“ mit seinen Festlegungen, insbesondere den "Höhenfestlegungen", parallel zum „MI1" (an der Marienstraße) mit einer Breite von 14,00 m zu erweitern. Eine eingeschossige Bebauung mit einer „Höhenfestlegung der Gebäudehöhe von 3,50 m“, im rückwärtigen Bereich der Grundstücke an der Marienstraße wie im „MI 2“ vorgesehen, stellt für benachbarte Grundstücke kaum eine Beeinträchtigung dar. Da eine „offene Bauweise“ Abstandsflächen zu den Nachbarn garantiert, den Grundstückseigentümern aber gleichzeitig viele bauliche Möglichkeiten eröffnet, ohne die Privatsphäre der Nachbarn zu stören.

Abwägung: Die Anregung kann nicht berücksichtigt werden. Der nördliche Bereich an der Marienstraße stellt sich als lockere Straßenrandbebauung von Einfamilienhäusern in maximal anderthalb geschossiger Bauweise dar. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Möglichkeit einer eingeschossig überbaubaren Grundstücksfläche im rückwärtigen Grundstücksbereich an der Marienstraße ist durch keinen der Grundstückseigentümer wahrgenommen worden. Eingeschossige Anbauten im rückwärtigen Grundstücksbereich sind nicht vorhanden und würden die städtebauliche Homogenität des Gebietes beeinträchtigen. Daher ist die Festsetzung einer eingeschossigen Bebauung im rückwärtigen Bereich an der Marienstraße nicht mehr erforderlich und wird aufgehoben. Als Ausgleich für den Wegfall des festgesetzten eingeschossig bebaubaren Baufeldes entlang der Marienstraße wird die Tiefe des Baufeldes für den zweigeschossigen Bereich auf 16 m festgesetzt.

A 9. Hinweise

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auf- fällige Bodenverfärbungen u. 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 Mep- pen 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.

A 10. Städtebauliche Werte

Gesamtgröße des Plangebietes ca. 7.404 m² (100 %)

davon:

Mischgebiet ca. 7.326 m² (98,9 %)

Verkehrsflächen ca. 78 m² (1,1 %)

A 11. Verfahrensvermerke

Aufgestellt:

Stadt Meppen
- Fachbereich Stadtplanung -
Meppen, den 15.06.2018

gez. Giese
(Dipl.-Geogr.)

Der Rat der Stadt Meppen hat am 14.06.2018 die vorstehende Begründung zur 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB beschlossen.

Meppen, den 15.06.2018

Stadt Meppen

(L.S.) gez. Knurbein
Bürgermeister

Anlage

Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 16



Anlage

Auszug aus der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16

