

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB)

zum Bebauungsplan Nr. 54 - 7. Änderung der Stadt Meppen, Baugebiet: „In der Marsch“

1. Ziel der Bebauungsplanänderung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 54 - 7. Änderung umfasst eine rd. 5.600 qm große Fläche und damit einen kleinen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 54. Es befindet sich an der Ecke Marktstiege/ Nagelshof, nördlich und nordöstlich an die Bundesstraße 70 angrenzend. Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll eine intensivere Ausnutzung der Grundstücke und damit eine Nachverdichtung im Plangebiet ermöglicht werden

Die Festsetzung des Mischgebietes ist nicht geändert worden, die zum Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet werden den Festsetzungen der nordöstlich angrenzenden Bereiche an der Marktstiege angeglichen. Hier setzt der Bebauungsplan entlang der Marktstiege eine max. zweigeschossige Bauweise fest. Ausgenommen ist hier das Plangebiet, für das im Bebauungsplan Nr. 54 eine eingeschossige Bauweise festgesetzt ist. Mit vorliegender Änderung soll nunmehr auch im Plangebiet eine maximal zweigeschossige Bauweise festgesetzt werden. Dementsprechend wird die Geschossflächenzahl auf 0,8 erhöht.

Die Sockelhöhe der Gebäude darf nicht mehr als 0,20 m über der endgültig ausgebauten Straße, gemessen in der Mitte der Straße und in der Mitte der Straßenfront des Gebäudes, betragen. Die Gebäudehöhe (Firsthöhe) ab Oberkante Erdgeschossfußboden wird auf maximal 10,50 m begrenzt.

Ziel der Planung ist die Ermöglichung einer intensiveren Ausnutzung der Grundstücke und damit eine Nachverdichtung im Plangebiet. Ein Grundstückseigentümer beabsichtigt, auf einem mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstück ein Mehrfamilienhaus zu errichten. Um die Zulässigkeit des Vorhabens bauleitplanerisch vorzubereiten, ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Die Planung entspricht der Empfehlung des Stadtentwicklungskonzeptes der Stadt Meppen (Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes –Innenverdichtung), in dem das Plangebiet als Baugebiet mit Verdichtungsansätzen definiert ist.

Es handelt sich hier um eine Standortoptimierung, insofern kommen alternative Standorte nicht in Betracht.

2. Verfahrensablauf/ Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und ihre Berücksichtigung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte am 21.09.2017 im Rahmen eines Erörterungstermins, zu dem öffentlich eingeladen wurde. Es wurden keine Anregungen vorgetragen.

In der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 26.09.2017 bis zum 25.10.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 13.03. bis zum 13.04.2018 stattgefunden.

Neben Hinweisen der verschiedenen Versorgungsträger zu ihren Leitungen nebst den erforderlichen Trassen weist der Landkreis Emsland darauf hin, dass von der Kreisstraße 229 Emissionen ausgehen können. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden. Die Untere Bodenschutzbehörde beim Landkreis Emsland weist darauf hin, dass die Grundstücke Gemarkung Meppen, Flur 41, Flurstücke 60/2, 51/4 und 61/1 im Altlastenverzeichnis unter der Bezeichnung "Anton Strauch Autowrack-/Schrottplatz" registriert sind. Eine Umnutzung des Altstandortes setzt aus Sicht der Unteren Bodenschutzbehörde eine Gefährdungsabschätzung voraus. Zur Ermittlung der möglicherweise ausgehenden Gefährdungen sind in Abstimmung mit dem Landkreis Emsland, Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde, entsprechende Untersuchungen durch einen Sachverständigen zu veranlassen. Vom Gutachter ist nach Untersuchung der üblichen Gefährdungspfade (Boden/Bodenluft/Wasser) und der dabei erhaltenen Ergebnisse zu bewerten, ob und ggf. unter welchen Voraussetzungen oder Einschränkungen die vorgesehene Nutzung der untersuchten Flächen möglich erscheint.

Abwägung: Im Bebauungsplan ist ein entsprechender Hinweis auf den Altstandort sowie die Untersuchungs- und Bewertungsergebnisse des Gutachters aufgenommen worden.

Weiter weist der Landkreis Emsland darauf hin, 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 nicht überschreiten.

Abwägung: Die Anlieger im Plangebiet müssen ihre Abfallbehälter an die öffentliche, von den Abfuhrfahrzeugen ordnungsgemäß zu befahrenden Straße „Markstiege“ zur Abfuhr bereitstellen. Auch die Anwohner von rückwärtigen Gebäuden, die sich in einer vertretbaren Entfernung von maximal 50 m zum Abfallbehälterstandplatz befinden, müssen ihre Abfallbehälter an die Markstiege zur Abfuhr bereitstellen. Da der Straßenraum ausreichend breit ist und die Abfallbehälter dort aufgestellt werden können, wird auf die Festsetzung einer Stellfläche für Abfallbehälter verzichtet.

Wendeanlagen sind im Plangebiet nicht vorgesehen.

Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr –Geschäftsbereich Lingen- ist im Gebiet des Landkreises Emsland für den Bau, Betrieb und die Unterhaltung der dortigen Bundes- und Landesstraßen zuständig. Für Kreisstraßen ist die hierfür zuständige Straßenbauabteilung des Landkreises Emsland in Meppen

am Bauleitverfahren zu beteiligen. In Bezug auf die B70 liegt das Plangebiet außerhalb der festgesetzten anbau-rechtlichen Ortsdurchfahrt gem. § 5 Abs.4 Bundesfernstraßengesetz (FStrG).In straßenbau- und verkehrlicher Hinsicht bestehen gegen die Bebauungsplanänderung grundsätzlich keine Bedenken unter folgenden Auflagen und Hinweisen: Entlang der B70 gelten außerhalb der Ortsdurchfahrt die Anbauverbote und -beschränkungen nach § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG).Diese sind in der Bebauungsplanänderung einzutragen und zu kennzeichnen.

Abwägung: Die Anregungen werden beachtet. Die Hinweise sind in den Bebauungsplan und die Begründung übernommen worden.

3. Beurteilung der Umweltbelange

Als voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen, die mit der Bauleitplanung einhergehen, sind die von der Bundesstraße 70 ausgehenden Lärmbelastungen. Dieser Zustand liegt jedoch so seit Jahren vor, da es sich hier um eine Bestandsüberplanung handelt. Zum Schutz der Wohnnutzung werden Lärmschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt. Alternative Standorte kommen aufgrund der Bestandserweiterung nicht in Frage.

Bezüglich des im Altlastenverzeichnis unter der Bezeichnung „Anton Strauch Autowrack-/ Schrottplatz“ geführten Altstandortes ergibt die Gefährdungsabschätzung der Dr. Lüpkes Sachverständige GbR, dass eine Gefährdung für die im Bebauungsplan ausgewiesenen bebaubaren Flächen auf dem Direktpfad Boden – Mensch auszuschließen ist. Eine Gefährdung auf dem Wirkungspfad Grundwasser kann ebenfalls ausgeschlossen werden. Eine Gefährdung über den Bodenluftpfad durch toxische Spurengase ist aufgrund des Abstandes der bebaubaren Flächen Marktstiege 26 – 30 zum ehemaligen Schrottplatz ausgeschlossen. Für die bebaubaren Flächen Marktstiege 26 A sollte der Gefährdungsausschluss messtechnisch erfolgen.

Die Eingriffswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Boden und Wasser sind von geringer Intensität.

Das Vorhaben fügt sich in seiner Art in die umgebenden Nutzungen ein, da sich diese nicht verändern wird und weitere Mischgebiete angrenzen.

Insgesamt kommt dem Plangebiet aus naturschutzfachlicher Sicht eine geringe Bedeutung zu. Ausschlaggebend dafür sind die vorhandenen Biotop- und Nutzungsstrukturen. Für das Plangebiet ergibt sich daher aus naturschutzfachlicher-vegetationskundlicher Sicht sowie für die lokale biologische Vielfalt eine geringe Konfliktsituation. Das Landschaftsbild wird gegenüber dem derzeitigen Zustand nicht verändert und damit nicht beeinträchtigt.

Es sind keine erheblichen Einschränkungen oder erhebliche negative Auswirkungen auf die Erhaltungsziele der Natura-2000-Gebiete gegeben.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch die Realisierung des Bebauungsplanes keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Der Rat der Stadt Meppen hat den Bebauungsplan im festgesetzten Geltungsbereich einschließlich den Umweltbericht und die weiteren Teile sowie die erarbeitete Abwägung in seiner Sitzung am 14.06.2018 als Satzung beschlossen.

Aufgestellt:

Meppen, im Juni 2018

Stadt Meppen

Fachbereich Stadtplanung

Im Auftrage

gez. Büring, Dipl.-Geogr.