

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

Zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68A der Stadt Meppen „Lingener Straße und Erweiterung“

1. Ziel der Bebauungsplanänderung

Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung soll die bisher rechtskräftige Festsetzung des Kerngebietes in ein Mischgebiet geändert werden, in dem Wohnen und gewerbliche Nutzungen gleichberechtigt nebeneinander bestehen. Darüber hinaus sollen durch entsprechende Festsetzungen Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden. Der hohe Anteil der Wohnnutzung sowie die Funktion der Lingener Straße als wichtige Zufahrt zur Innenstadt lässt eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten als kontraproduktiv für die Gebietsentwicklung erscheinen. Vergnügungsstätten würden sowohl nutzungsstrukturelle (Wohnnutzung) als auch städtebauliche Beeinträchtigungen aufgrund der Eingangssituation mit sich bringen. Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll das Planungsrecht entsprechend dem sich bisher entwickelten baulichen Bestand und Nutzungen angepasst werden. Zusätzliche Versiegelungen sind nicht vorgesehen.

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

Zunächst war vorgesehen, die Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchzuführen. Hierzu hat der Entwurf in der Zeit vom 20.10.2015 bis zum 20.11.2015 öffentlich ausgelegen. Die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte im Parallelverfahren. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sowie der Beteiligung der Behörden sind verschiedene Stellungnahmen eingegangen. U.a. liegt eine umfangreiche Stellungnahme einer Eigentümerin vor, in der angeregt wird, dass aufgrund der Änderung des Kern- in ein Mischgebiet die Grundzüge der Planung berührt werden und infolgedessen ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB unzulässig wäre. Aus diesem Grund wurde dann auf das Regelverfahren zurückgegriffen, da nicht sicher ausgeschlossen werden kann, dass die Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB bei einer möglichen gerichtlichen Prüfung als Verfahrensfehler bewertet wird.

Die Unterrichtung über die voraussichtlichen Auswirkungen des Planes im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) fand in einem Erörterungstermin am 31.03.2016 im Bauamt der Stadt Meppen statt. Es wurde eine Stellungnahme einer Eigentümerin einer Immobilie im Plangebiet abgegeben, in der vorgetragen wird, dass die Einschränkungen bei einer Änderung der Lingener Straße in ein Mischgebiet bei einer eventuellen Neuvermietung ohne erheblichen Kostenaufwand völlig unmöglich und unzumutbar wäre. In der Abwägung wird entgegengesetzt, dass aufgrund der Entfernung zum Hauptgeschäftsbereich und der vorhandenen Nutzungen eine Festsetzung als Kerngebiet städtebaulich nicht mehr erforderlich ist. Weiter lässt der hohe Anteil der Wohnnutzung sowie die Funktion der Lingener Straße als wichtige Zufahrt zur Innenstadt eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten als kontraproduktiv für die Gebietsentwicklung erscheinen. Vergnügungsstätten würden sowohl nutzungsstrukturelle (Wohnnutzung) als auch städtebauliche Beeinträchtigungen aufgrund der Eingangssituation mit sich bringen. Darüber hinaus sollen zur Umsetzung des gesamtstädtischen Konzeptes zur Steuerung von Vergnügungsstätten diese ausgeschlossen werden, da das Plangebiet innerhalb eines im Vergnü-

gungsstättenkonzept definierten Ausschlussgebietes liegt. Vorhandene gewerbliche Nutzungen sind bis auf die Vergnügungsstätte (Spielothek) weiterhin zulässig.

In der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 22.03.2016 bis zum 22.04.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert. Neben Hinweisen der verschiedenen Versorgungsträger zu ihren Leitungen nebst den erforderlichen Trassen hat der Landkreis Emsland, Fachbereich Wasserwirtschaft um Überprüfung gebeten, ob die örtlichen Gegebenheiten eine ordnungsgemäße Versickerung des Niederschlagswassers zulassen (Bodenbeschaffenheit, Grundwasserflurabstand etc.) und somit die schadlose Ableitung des Niederschlagswassers gewährleistet ist. Die Oberflächenentwässerung der privaten Grundstücke erfolgt durch Versickerung auf den privaten Grundstücken; nach Kenntnissen der Stadtverwaltung ist die Bodenbeschaffenheit und der Grundwasserflurabstand für eine Versickerung wie bisher geeignet. Die Versickerung auf den privaten Flächen wird durch eine diesbezügliche textliche Festsetzung sichergestellt. Die Oberflächenentwässerung von den unveränderten öffentlichen Straßen ist durch die vorhandene Regenwasserkanalisation gewährleistet.

Der Bebauungsplan nebst Begründung mit Umweltbericht und den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung ist gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch der Öffentlichkeit im Rahmen der öffentlichen Auslegung und den Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.09.2016 bis zum 13.10.2016 vorgestellt worden.

Von den Trägern öffentlicher Belange sind Anregungen vorgetragen worden und in die Abwägung eingeflossen.

Die verschiedenen Versorgungsträger haben nochmals auf ihre Versorgungsleitungen, den hierfür erforderlichen Flächen- und Abstandsbedarf und die zu beachtenden Vorschriften hingewiesen. Diese Hinweise sind bei der Bebauungsplanrealisierung zu prüfen und zu beachten.

Der Landkreis Emsland weist nochmals auf die Überprüfung hin, ob die örtlichen Gegebenheiten eine ordnungsgemäße Versickerung zulassen (Bodenbeschaffenheit, Grundwasserflurabstand etc.) und somit die schadlose Ableitung des Niederschlagswassers gewährleistet ist. Anderenfalls ist die Entsorgung auf einem anderen Wege sicherzustellen. Da das Plangebiet bereits überwiegend bebaut ist, ist die Beseitigung des Niederschlagswassers überwiegend geregelt. Bei Lückenbebauung oder Neubau nach Abriss ist die Ableitung des Niederschlagswassers für den jeweiligen Fall bei der Genehmigungsplanung zu regeln. Die Aufstellung einer Erschließungskonzeption im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung ist insofern nicht erforderlich.

Aus der öffentlichen Auslegung liegen verschiedene, inhaltsgleiche Anregungen von Grundstückseigentümern und Nutzungsberechtigter innerhalb des Plangebietes vor. Im Wesentlichen wird vorgetragen, dass die Änderung des Bebauungsplanes die privaten Interessen nicht ausreichend berücksichtigt. Diese beinhalten die Änderung des Kern- in ein Mischgebiet, der Ausschluss von Vergnügungsstätten sowie die Änderung zum Maß der baulichen Nutzung. Weiter werden sowohl Aussagen der Begründung bezüglich der Nutzungsstruktur an der Lingener Straße aus auch das Ver-

gnügungsstättenkonzept in Frage gestellt. In der Abwägung wird dargelegt, dass das Plangebiet an einer zentralen Zufahrtsstraße südlich der Innenstadt liegt. Die Lingener Straße im Kreuzungsbereich zur Wallstraße ist die „Eintrittsöffnung“ zur Altstadt und damit ein städtebaulich sensibler und wichtiger Bereich. Die Lingener Straße lässt sich klar vom Hauptgeschäftsbereich Meppens abgrenzen. Die Entfernung zur Innenstadt bzw. zum Hauptgeschäftsbereich und dementsprechend auch die vorhandenen Nutzungen erfordern keine Festsetzung eines Kerngebietes. Entscheidend für das Vorliegen eines Kerngebietes ist die vorwiegende Zweckbestimmung zur Unterbringung von Handelsbetrieben sowie zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Die im Kerngebiet allgemein zulässigen Nutzungen können weitestgehend auch in anderen Baugebieten angesiedelt werden. Einer Kerngebiets-Ausweisung bedarf es daher nur dann, wenn in anderen Baugebieten nicht zulässige großflächige Einzelhandelsbetriebe zugelassen werden sollen oder wenn es sich um solche Nutzungen handelt, die wegen ihrer Zahl oder Dimension typischerweise in Kerngebiete gehören (vgl. Kuschnerus, 2010). Die derzeitige Bestandssituation von Wohnen und gewerblicher Nutzung entspricht der eines Mischgebietes gem. § 6 BauNVO. Weiter bedürfen Festsetzungen im Bebauungsplan zum Ausschluss von Vergnügungsstätten der städtebaulichen Gründe und müssen ein schlüssiges Konzept erkennen lassen, das eine Überprüfung des Nutzungsausschlusses auf seine Eignung, Erforderlichkeit und Angemessenheit ermöglicht. Ein solches Konzept bietet eine einheitliche Rechtsgrundlage für Entscheidungen über Zulässigkeit oder Unzulässigkeit von Vergnügungsstätten und kann als Beurteilungsgrundlage nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB für die Bauleitplanung herangezogen werden. Das vom Rat der Stadt Meppen beschlossene Vergnügungsstättenkonzept basiert auf einer Bewertung der aktuellen stadtstrukturellen Nutzungen und städtebaulichen Strukturen in Meppen. Unter Berücksichtigung rechtlicher Rahmenbedingungen zum Ausschluss von Vergnügungsstätten und der Formulierung von städtebaulichen Zielsetzungen für Meppen werden Empfehlungen für Stadtbereiche formuliert, in denen die Ansiedlung von Vergnügungsstätten zulässig bzw. nicht zulässig sein sollte. Das Vergnügungsstättenkonzept liefert somit die konzeptionelle Grundlage für die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68A bzw. den Ausschluss von Vergnügungsstätten im Plangebiet. Der Charakter im Bereich beiderseits der Lingener Straße hat sich insgesamt zu einer gemischten Struktur entwickelt. Die vorhandenen gewerblichen Nutzungen sind –außer den Vergnügungsstätten- keine kerngebietstypischen Nutzungen.

Zur Prüfung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung erfolgte eine Sichtung der Bauakten der Gebäude an der Lingener Straße 12 bis 24 im Hinblick auf die Gebäudehöhen (Traufhöhen und Firsthöhen). Die Festsetzungen zur Gebäudehöhe greifen die Höhen der vorhandenen Gebäude auf bzw. die genehmigten Gebäudehöhen liegen unterhalb der festgesetzten Gebäudehöhen. Um eine aufeinander abgestimmte Maßstäblichkeit der Baukörper innerhalb der gewachsenen Siedlungsstruktur an einer städtebaulich sensiblen und wichtigen Lage sicherzustellen, wird eine maximale Traufhöhe und Gebäudehöhe festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse wird im Bebauungsplan nun auf mindestens 2 und höchstens 3 Vollgeschosse festgesetzt. Im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 68A ist bislang eine zwingend zweigeschossige Bauweise festgesetzt sowie ausnahmsweise ein drittes Vollgeschoss, sofern dieses im Dachraum ausgeführt wird. Diese damals häufig verwandte Festsetzung ist jedoch nach einem Urteil des OVG Nordrhein-Westfalen vom 12.12.1990 mangels einer bundes- oder landesrechtlichen Ermächtigungsgrundlage rechtswidrig. Insgesamt sind sowohl das Vergnügungsstättenkonzept als auch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes Ergebnis eines Abwägungsprozesses zwischen

dem mit den Planungszielen formulierten öffentlichen Interesse und den Rechten der betroffenen Grundstücksnutzer.

3. Beurteilung der Umweltbelange

Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes soll ein Kern- in ein Mischgebiet geändert werden. Es handelt sich hierbei um eine Bestandsüberplanung, zusätzliche Versiegelungen sind nicht vorgesehen. Das Planungsrecht soll entsprechend dem sich bisher entwickelten baulichen Bestand und Nutzungen angepasst werden. Darüber hinaus sollen durch entsprechende Festsetzungen Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden.

Die Qualität und damit das Schutzbedürfnis der Umwelt innerhalb des Plangebietes sind aufgrund bestehender Nutzung sowie der angrenzenden Verkehrswege vorbelastet und von mittlerer bis geringer Bedeutung.

Wesentliche Beeinträchtigungen der zu prüfenden Schutzgüter werden mit der Planung nicht vorbereitet. Die Änderung schafft gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 68 keine zusätzlichen Baurechte/ Bauvolumen, so dass mit Realisierung der Änderung zusätzliche Belastungen oder Beeinträchtigungen nicht zu erwarten sind. Aufgrund der Bestandsüberplanung findet kein Eingriff in Natur und Landschaft statt, so dass auch kein ökologischer Ausgleich erforderlich ist. Die überbaubaren Flächen, die bauliche „Ausnutzbarkeit“ und die Verkehrsflächen entsprechen im Wesentlichen denen des Ursprungsbebauungsplanes.

Um potentielle störende Auswirkungen möglichst gering zu halten, werden bedingt durch den Verkehrslärm Festsetzungen zum passiven Immissionsschutz (Lärmpegelbereiche) getroffen. Erhebliche Umweltauswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sind nicht gegeben, da geeignete Maßnahmen festgesetzt werden, um die immissionsschutzrechtlich relevanten Orientierungswerte einzuhalten.

Darüber hinausgehend hat sich kein noch weiter gehender Ermittlungsbedarf gezeigt und ist auch nicht im Beteiligungsverfahren gefordert worden.

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

Der Rat der Stadt Meppen hat die Änderung des Bebauungsplanes im festgesetzten Geltungsbereich einschließlich des Umweltberichtes und der weiteren Teile sowie die erarbeitete Abwägung in seiner Sitzung am 21.02.2017 als Satzung beschlossen.

Aufgestellt:
Meppen, im Mai 2017
Stadt Meppen
Fachbereich Stadtplanung
Im Auftrage

gez. Büring, Dipl.-Geogr.