

Stadt Meppen

Landkreis Emsland



B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 124.5

der Stadt Meppen, Baugebiet:

„Zwischen Haselünner Straße und Schlagbrückener Weg“

-nebst örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung-

**- Aufstellung im beschleunigten Verfahren
gemäß § 13 a BauGB i. V. m. § 13 b BauGB -**

Stand: Sitzung 06/2018

Inhaltsverzeichnis

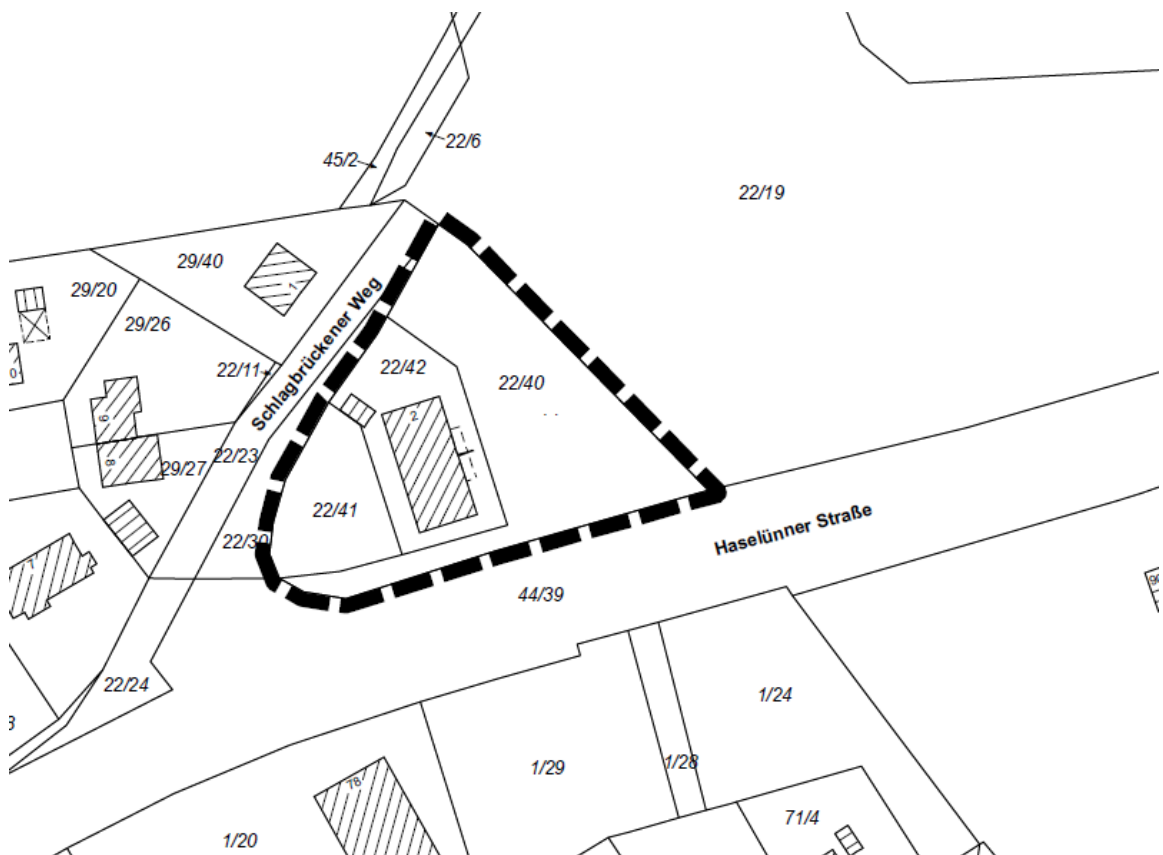
- A 1.** Plangebiet
- A 2.** Allgemeines, Ziele und Zwecke der Planung
- A 3.** Planungskonzept
- A 4.** Kinderspielplatz
- A 5.** Schall-, Immissions- und Klimaschutz
- A 6.** Belange von Natur und Landschaft, Umweltprüfung
- A 7.** Versorgung mit Wasser, Strom-, Gas- und Telekommunikationseinrichtungen sowie Oberflächenwasser-, Abwasser- und Abfallbeseitigung
- A 8.** Altlasten, Rüstungsaltposten
- A 9.** Kriminalprävention
- A 10.** Archäologische Denkmalpflege und Baudenkmalpflege
- A 11.** Beteiligungsverfahren und Abwägung
- A 12.** Städtebauliche Werte
- A 13.** Verfahrensvermerke

A 1. Plangebiet

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 124.5 umfasst eine ca.0,31 ha große Fläche nördlich der Haselünner Straße und südlich der Einmündung des Schlagbrückener Wegs in die Haselünner Straße im Nordosten der Meppener Kernstadt. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich als gemischte Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan wird nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens im Wege der Berichtigung angepasst.

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird das Planungsziel verfolgt, dringend benötigten Wohnraum zu schaffen und den bebauten Bereich an der Haselünner Straße stadtauswärts städtebaulich abzurunden.

Im Zuge der Flüchtlingskrise 2015 sind auch in Meppen auf der Grundlage des Gesetzes über Maßnahmen im Bauplanungsrecht zur Erleichterung der Unterbringung von

Flüchtlingen Unterkünfte für Flüchtlinge errichtet worden. Außenbereichsflächen konnten nach dieser Neuregelung in Anspruch genommen werden, sofern sie im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit bebauten Flächen innerhalb eines Siedlungsbereichs liegen. Am Schlagbrückener Weg ist auf dieser Grundlage ein Wohngebäude errichtet worden, das der Unterbringung von Flüchtlingen dienen sollte. Mit dem Rückgang der Flüchtlingszahlen ist diese Unterkunft nicht mehr erforderlich. Der Bebauungsplan soll daher das Planungsrecht für ein allgemeines Wohngebiet schaffen. Die an das bestehende Wohngebäude angrenzenden Flächen werden zwecks Abrundung in das Plangebiet einbezogen.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a i. V. m. § 13b BauGB durchgeführt. Das Verfahren kann gemäß § 13 b BauGB entsprechend § 13a BauGB durchgeführt werden, wenn es sich um einen Bebauungsplan für die Wiedernutzbarkeit von Flächen, der Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung mit einer Grundfläche von bis zu 10.000 Quadratmetern handelt, der an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließt. Weiter kann dieses Verfahren angewendet werden, wenn das förmliche Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans bis zum 31.12.2019 eingeleitet wird und ein Satzungsbeschluss gemäß § 10 Absatz 1 BauGB bis zum 31.12.2021 gefasst wird. Da die Kriterien gemäß § 13 b BauGB vorliegen, ist die Durchführung des beschleunigten Verfahrens möglich.

Der Bebauungsplan umfasst insgesamt eine Fläche von 3.087 m². Die Größe des Nettobaulandes beträgt 2.743 m². Daraus resultiert bei einer Grundflächenzahl von 0,4 eine Grundfläche von 1.097 m². Diese Zahl liegt weit unterhalb der in den § 13 a Abs. 1 Ziffer 1 und § 13 b Abs. 1 BauGB genannten Schwellenwerten von 20.000 m² bzw. 10.000 m².

Die Fläche des Geltungsbereiches liegt weder in einem Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung auf EU-Ebene noch in einem europäischen Vogelschutzgebiet.

A 3. Planungskonzept

Wie unter Punkt A 2 geschildert, wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan das Planungsziel verfolgt, dringend benötigten Wohnraum zu schaffen und den bebauten Bereich an der Haselünner Straße städtebaulich abzurunden.

Das Planungskonzept setzt als Art der baulichen Nutzung ein „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ fest. Die Festsetzungen orientieren sich an der vorhandenen Bebauung an der Haselünner Straße und dem Schlagbrückener Weg.

Im Bereich des WA 1 an der Einmündung des Schlagbrückener Wegs in die Haselünner Straße sind Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig. Die GRZ beträgt 0,4. Die Anzahl der Vollgeschosse wird im WA 1 auf 2 Vollgeschosse mit einer Höhenbegrenzung festgesetzt. Durch diese Festsetzungen wird eine dem Charakter der unmittelbar westlich angrenzenden Bebauung entsprechende Bauweise ermöglicht. Zudem sollen im Bereich der Einmündung des Schlagbrückener Wegs in die Haselünner Straße die Sichtbeziehungen durch eine zu massive und hohe Bebauung

nicht beeinträchtigt werden. Zu diesem Zweck wird auch die Anzahl der Wohnungen auf 2 je Einzelhaus bzw. 1 je Doppelhaushälfte beschränkt.

Im Bereich des WA 2 mit dem vorhandenen Wohngebäude und der daran angrenzenden Baufläche sind Einzelhäuser in offener Bauweise mit zwei Vollgeschossen mit Traufhöhenbeschränkung zulässig, die eine volle Zweigeschossigkeit ermöglicht. Hier sind kleinere Mehrfamilienhäuser geplant. Daher wird die Anzahl der Wohneinheiten auf max. 6 Wohneinheiten je Einzelhaus festgesetzt.

Das Baugebiet wird durch den Schlagbrückener Weg erschlossen. Die festgesetzten Bauflächen sind von Baugrenzen umgeben und halten zu den angrenzenden Verkehrsflächen und den weiteren Nutzungen einen Mindestabstand von 3,0 m bzw. 5 m ein.

Die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung betreffen die Dachform und die Dachneigung. Mit diesen Festsetzungen soll die Integration der geplanten Bebauung in das bestehende bauliche Umfeld erreicht werden.

Die folgenden Festsetzungen tragen diesen Zielen Rechnung:

- Festlegung der Traufen- und Sockelhöhe,
- Festlegung der maximalen Wohneinheiten je Gebäude sowie Beschränkung auf Errichtung von Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise,
- Ausschluss von Nebenanlagen, Garagen und Carports im vorderen Bereich an der Verkehrsfläche,
- Begrenzung der Versiegelungsflächen,
- Festsetzung von Gestaltungselementen, die ortsbildgerechte Bauformen entstehen lassen. Hierzu zählen die Festsetzungen über Dachneigung und Dachform.

Die Festsetzungen über die Erhaltung/Anpflanzungen in dem Grünstreifen zur Haselünner Straße verringern den stattfindenden Eingriff in den Naturhaushalt. Außerdem wird dadurch eine Durchgrünung und somit eine städtebauliche Aufwertung des Baugebietes erreicht.

Die Planzeichnung enthält außerdem Hinweise über den Schießlärm durch die WTD 91, Denkmalschutz und gesetzliche Grundlagen.

A 4. Kinderspielplatz

Am 01.01.2009 ist das Niedersächsische Kinderspielplatzgesetz aufgehoben worden. Es liegt nunmehr in der Eigenverantwortung jeder Kommune, über die Erforderlichkeit eines Kinderspielplatzes im Plangebiet zu entscheiden. Die Aussagen, in welcher Entfernung ein Kinderspielplatz und in welcher Größe vorhanden sein muss, ist daher nicht mehr anzuwenden.

Der Bebauungsplan sieht keinen Kinderspielplatz vor. Westlich des Plangebietes ist an der Ludgeristraße in ca. 170 m Luftlinie Entfernung ein Kinderspielplatz vorhanden, di-

rekt östlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich ein Bolzplatz. Beide Plätze können von den Kindern des Plangebietes mitgenutzt werden.

Darüber hinaus sind im Umfeld des Baugebietes ausreichende Freiflächen vorhanden, sodass Kindern für ihre Spiel- und Bewegungsmöglichkeiten genügend Möglichkeiten zur Entfaltung zur Verfügung stehen.

Die gewählten Grundstücksgrößen lassen darüber hinaus auch Spielmöglichkeiten auf den einzelnen Grundstücken zu.

A 5. Schall-, Immissions- und Klimaschutz

A 5.1 Schall- und Immissionsschutz

Es ist zu prüfen, ob für das Plangebiet folgende Immissionen von Bedeutung sind:

- 1) Immissionen durch den Straßenverkehr
- 2) Immissionen durch gewerbliche Betriebe
- 3) Schießlärm durch die Wehrtechnische Dienststelle
- 4) Sonstige Immissionen
- 5) Schlussbemerkung

Die Prüfung hat Folgendes ergeben:

1) Verkehrliche Immissionen

Das Plangebiet ist über den Schlagbrückener Weg an die Haselünner Straße angebunden. Die Haselünner Straße hat laut den Aussagen des Verkehrsentwicklungsplanes der Stadt Meppen eine Belastung von 5.400 Kfz/Tag. Um diese Lärmbelastung zu verringern, wird an der Haselünner Straße am Rand des Plangebietes die bestehende dichte Bepflanzung als Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. So kann die Lärmbelastung entsprechend reduziert werden. Darüber hinaus wird empfohlen, bei der Grundrissgestaltung alle Möglichkeiten auszunutzen, um Wohn-, Schlaf- und Büroräume den lärmabgewandten Bereichen zuzuordnen. Die straßenzugewandten Außenbauteile (Fenster, Wand, Dach) von Aufenthaltsräumen (ausgenommen Küchen, Bäder und Hausarbeitsräume), sind so auszuführen, dass sie den Anforderungen der DIN 4109 entsprechen. Die schädlichen Umwelteinwirkungen durch die verkehrlichen Immissionen werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft und abgearbeitet. Bei Bedarf werden Auflagen formuliert.

Weitere Immissionsvorkehrungen wegen des Verkehrs sind im Plangebiet nicht erforderlich.

2) Immissionen durch gewerbliche Betriebe

In unmittelbarer Nähe des Plangebietes befinden sich keine gewerblichen Betriebe. Südlich des Plangebietes auf der gegenüberliegenden Seite der Haselünner Straße befindet sich die Meppener Geschäftsstelle des NLWKN, daran westlich angren-

zend eine Tankstelle. Unzulässige Lärmimmissionen sind aufgrund dieser Nutzungen nicht zu erwarten

3) Schießlärm durch die Wehrtechnische Dienststelle

Das Plangebiet befindet sich ca. 1,0 km südlich 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 der 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.

4) Sonstige Immissionen

Windenergieanlagen oder weitere Anlagen, die Immissionen hervorrufen, sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden. Weitere Emissionsquellen sind darüber hinaus nicht erkennbar.

5) Schlussbemerkung

In den vorstehenden Aussagen wird dargelegt, dass durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen gesunde Wohnverhältnisse geschaffen werden können.

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 um eine bereits teilweise baulich genutzte und teilweise brachliegende Fläche. 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
- Durchgrünung von Siedlungen durch CO²-absorbierende Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern, Hecken oder Ähnliches
- 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, beschränkt auf die Eigenentwicklung mit nachgelagerter Vergabebeschränkung, überwiegend nur an Personen mit Ortsteilbezug
- Sicherung der vorhandenen Infrastruktur durch bedarfsbezogene Baugrundstücke
- Festsetzungen zur Erhaltung/Anpflanzung von Gehölzen
- 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.

A 6. Belange von Natur und Landschaft, Umweltprüfung

Wie bereits unter Ziffer A 2 ausgeführt, wird der vorliegende Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 a i. V. m. § 13 b BauGB aufgestellt. Die teilweise mit einem Wohnhaus bebaute und teilweise unbebaute Fläche liegt am nordöstlichen Rand der Meppener Kernstadt und grenzt direkt an die Wohnbebauung an Haselünner Straße und Schlagbrückener Weg an. Sie ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt.

Der Eingriff in den Naturhaushalt ist ebenfalls aufgrund der derzeitigen Nutzung gering. Es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten gemeinschaftlicher Bedeutung oder von europäischen Vogelschutzgebieten. Artenschutzrechtliche Belange sind aufgrund der bereits vorhandenen Wohnbebauung nicht betroffen.

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, entfällt die Notwendigkeit der Umweltprüfung einschließlich des Nachweises des naturschutzrechtlichen Eingriffs. Externe Kompensationsmaßnahmen sind daher nicht vorgesehen und gemäß §13a Abs. 2 Ziffer 4 BauGB nicht erforderlich. Durch die Planung werden daher zusätzliche landwirtschaftliche Freiflächen nicht in Anspruch genommen.

A 7. Versorgung mit Wasser, Strom-, Gas- und Telekommunikationseinrichtungen sowie Oberflächenwasser-, Abwasser- und Abfallbeseitigung

A 7.1 Allgemeines

Das Baugebiet ist über den Schlagbrückener Weg erschlossen. Falls für die Erschließung des Baugebietes Ver- und Entsorgungsleitungen neu zu verlegen sind, stehen in den angrenzenden Verkehrsflächen entsprechende Flächen für die Leitungen zur Verfügung. Die Ver- und Entsorgungsträger sind rechtzeitig vor Realisierung des Planes zu informieren und die erforderlichen Arbeiten einschließlich der vorgesehenen Baumpflanzungen und deren Standorte abzustimmen. Die Leitungstrassen sind von tief wurzelnden Anpflanzungen freizuhalten und die Merkblätter der Versorgungsunternehmer zu beachten. Alle Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

A 7.2 Versorgung mit Wasser, Strom-, Gas- und Telekommunikationseinrichtungen

Die Stromversorgung erfolgt durch die Westnetz GmbH, die Gasversorgung durch die EWE Netz GmbH.

Zur Versorgung des Baugebietes mit elektr. Energie wird der Ausbau entsprechender Versorgungseinrichtungen erforderlich. Der Umfang derselben ist zzt. noch nicht zu übersehen. Die späteren Grundstückseigentümer haben sich rechtzeitig vor Baubeginn

mit der Westnetz GmbH in Verbindung setzen und ihren Leistungsbedarf bekannt zu geben. Die erforderlichen Maßnahmen wird die Westnetz GmbH dann festlegen. Die ungefähre Trasse der im angrenzenden Bereich des Plangebietes verlaufenden Versorgungseinrichtungen sind den Auszügen aus dem Planwerk 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. 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. 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 auf die vorhandenen und geplanten Versorgungseinrichtungen 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 mit erheblichen Sicherheitsrisiken führen.

Die Grundstücke sind an die zentrale Wasserversorgung, die durch die Stadtwerke Meppen erfolgt, anzuschließen.

Die Versorgung mit Telekommunikationseinrichtungen erfolgt durch den zuständigen Telekommunikationsträger. Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, §3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.

A 7.3 Oberflächenwasser, Abwasser- und Abfallbeseitigung

Die Beseitigung des auf den privaten Grundstücken anfallenden unbelasteten Oberflächenwassers von Dach- und Terrassenflächen erfolgt dezentral über Versickerungseinrichtungen. Die Versickerung hat das Ziel, Regenwasser wieder stärker dem natürlichen Wasserkreislauf zuzuführen, sodass sich das Grundwasser schneller erneuern kann. Für den Naturhaushalt hat diese Maßnahme eine positive Auswirkung.

Im Zuge der Bebauungsplanrealisierung sind die entsprechenden Richtlinien und Vorschriften, wie z. B. Arbeitsblatt A 138 der TV (erforderliche Abstände zum Grundwasser) und die Bestimmungen des Niedersächsischen Wassergesetzes (NWG) zu beachten.

Sofern Bauherren zur Trinkwassereinsparung eine Regenwassernutzung unter Beachtung der bestehenden Vorschriften als Brauchwasser realisieren wollen, wird dies insbesondere aus ökologischen Gesichtspunkten befürwortet und es kann auf die vorgeschriebene Oberflächenwasserversickerung verzichtet werden.

Die Grundstücke werden an die zentrale Abwasserbeseitigung der Stadt Meppen angeschlossen.

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.

A 8. Altlasten, Rüstungsaltlasten

Die Fläche des Plangebietes liegt am östlichen Rand der Meppener Kernstadt und ist teilweise bebaut, die Restflächen liegen brach. 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.

A 9. Kriminalprävention

Vom Polizeikommissariat Meppen – Kriminalprävention – liegen grundsätzliche Aussagen zur Kriminalitätslage und über kriminalpräventive Aspekte vor.

Die derzeitige Kriminalitätslage begründet zurzeit keinen Anlass zu kriminalpräventiven Maßnahmen.

Zum Einbruchschutz wird darauf hingewiesen, dass es keinen gesetzlichen Mindeststandard zur Einbruchhemmung gibt. Daher wird auf die Mindeststandards zu Einbruchsprävention und Beratungsmöglichkeit durch Mitgliedsbetriebe der Sicherheitspartnerschaft zwischen Handwerk und Polizei verwiesen. Speziell geschulte und verpflichtete Unternehmen bietet die Polizei Emsland auf ihrer Homepage an.

Den künftigen Bauherren wird empfohlen, diese Möglichkeiten der Information zu nutzen. Außerdem wird die Stadt Meppen zum Grundstücksvergabetermin die Polizei einladen und bitten, zum Einbruchschutz und zu den vorstehenden Anregungen die zukünftigen Bauherren und Anwohner des Baugebietes zu informieren. Auf diesem Wege können die Bauherren am besten angesprochen und informiert werden.

A 10. Archäologische Denkmalpflege und Baudenkmalpflege

A 10.1 Baudenkmalpflege

Das Plangebiet ist bereits teilweise mit einem Wohnhaus bebaut, die Restflächen werden nicht genutzt.

Baudenkmäler sind nicht vorhanden.

A 10.2 Archäologische Denkmalpflege

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

A 11 Beteiligungsverfahren und Abwägung

Das Beteiligungsverfahren durch öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 06.03.2018 bis zum 06.04.2018 statt. Es sind Hinweise und Anregungen verschiedener Behörden eingegangen, die wie folgt abgewogen wurden und in den Bebauungsplan bzw. die Begründung einfließen:

Der Landkreis Emsland, FB Städtebau gibt folgende Anregungen: Wird ein Bebauungsplan nach §13a oder b BauGB aufgestellt und weicht er von den Darstellungen Abwägung des Flächennutzungsplans ab, so ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen (§13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Im vorliegenden Fall wird die Fläche im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt. Mit dem o. g. Bebauungsplan wird ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Eine Berichtigung ist daher erforderlich. Diesbezüglich empfiehlt es sich, dass bereits in der Überschrift der Bekanntmachung zum Bebauungsplan auf die Berichtigung des Flächennutzungsplans hingewiesen wird, sodass die Berichtigung beim Landkreis Emsland erfolgen kann. Alternativ wird um eine entsprechende Mitteilung über die Berichtigung gebeten.

Abwägung: Der Anregung wird gefolgt. Bei Berichtigung des Flächennutzungsplanes wird der Landkreis Emsland informiert.

Weiterhin hat die Stadt Meppen dafür Sorge zu tragen, dass Wohnungen nicht durch schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des §3 BImSchG (mit Blick auf die verkehrlichen Immissionen im Gebiet) beeinträchtigt werden. Nur so kann die Zielvorgabe des §1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB erfüllt werden.

Abwägung: Die schädlichen Umwelteinwirkungen durch die verkehrlichen Immissionen werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft und abgearbeitet. Bei Bedarf werden Auflagen formuliert. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 2 wird für das WA 2 eine Traufhöhe festgesetzt. In der Begründung (S. 5) wird jedoch darauf hingewiesen, dass für das WA 2 keine Traufhöhe festgesetzt werden soll. Dieses ist so auch der Planzeichnung zu entnehmen (ohne mHb). Die Begründung und die Planzeichnung sind daher anzupassen.

Abwägung. Der Anregung wird gefolgt, die Begründung und Planzeichnung werden angepasst.

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: Es sind keine Stichstraßen ohne Wendehämmer geplant. Die Müllbehälter sind an den Abfuhrtagen durch die Anwohner an die ordnungsgemäß zu befahrenden Straßen, hier den Schlagbrückener Weg, zu verbringen.

Die Westnetz GmbH stellt fest, dass zur Versorgung des Baugebietes mit elektr. Energie der Ausbau entsprechender Versorgungseinrichtungen erforderlich wird. Der Umfang derselben ist zzt. noch nicht zu übersehen. Es 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 angrenzenden Bereich des Plangebietes verlaufenden Versorgungseinrichtungen sind den Auszügen aus dem Planwerk 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. 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 auszu-

führen. 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 auf die vorhandenen und geplanten Versorgungseinrichtungen 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 mit erheblichen Sicherheitsrisiken führen.

Abwägung: Die Hinweise werden in die Begründung übernommen und sind bei der Umsetzung der privaten Bauvorhaben zu beachten. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Die Deutsche Telekom bittet um Aufnahme folgender Forderung entsprechend § 77k Abs. 4 Telekommunikationsgesetz in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes:

„Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, §3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.“

Änderungen von Hausanschlussleitungen können von den Bauherren bei der Bauherrenhotline beauftragt werden.

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

Aus der öffentlichen Auslegung liegen keine Anregungen vor.

A 12. Städtebauliche Werte

Gesamtgröße des Plangebietes	ca. 3.087 m²	(100 %)
davon:		
öffentliche Grünfläche	ca. 345 m ²	(11,2 %)
Nettobauland	ca. 2.743 m ²	(88,8 %)

A 13. 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 zum Bebauungsplan Nr. 124.5 beschlossen.

Meppen, den 15.06.2018

Stadt Meppen

(L.S.)

gez. Knurbein
(Bürgermeister)