

STADT MEPPEN

Baugebiet:

**„Erweiterung Industriegebiet
Am Kreisforst – Teil II“**

Plan Nr. **605.1**

OT Rühle

Maßstab 1:1000

Aufgestellt durch:
Stadt Meppen, Fachbereich Stadtplanung

Projektverantwortung:

(Giese)

Projektbearbeitung:

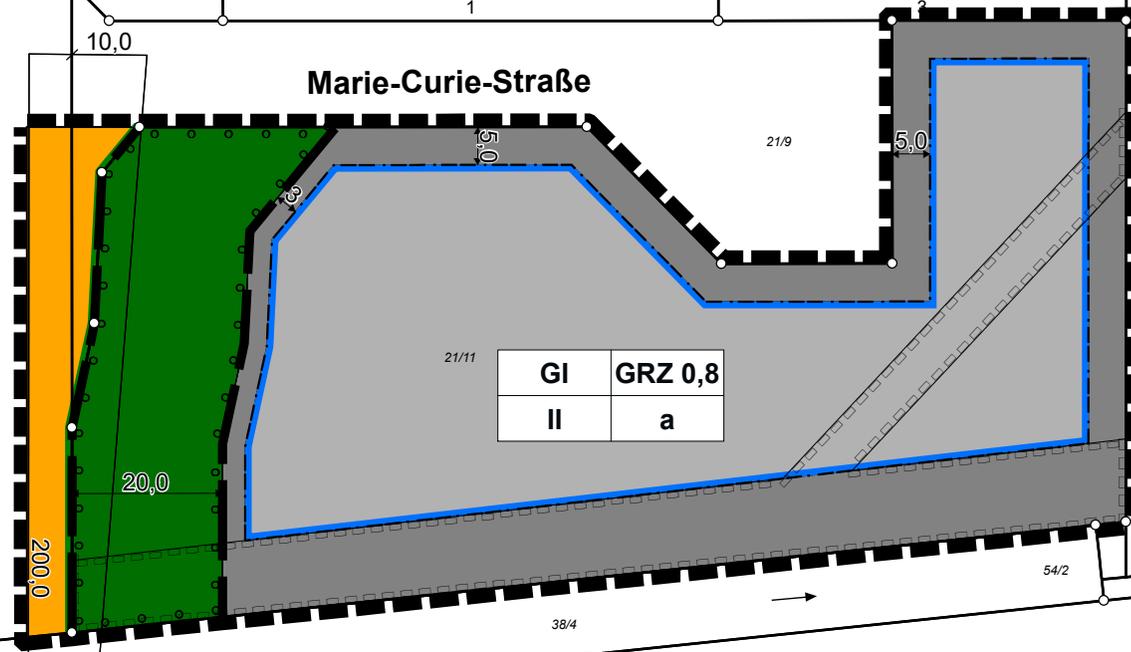
(Scherp)

Verfahrensstand:



Süd-Nord-Straße

Marie-Curie-Straße



35



18/17

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung (§ 5 (2) Nr. 1, § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)

GI Industriegebiete (§ 9 BauNVO)



Industriegebiete (nicht überbaubare Flächen)



Industriegebiete Baufenster (überbaubare Flächen)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 5 (2) Nr. 1, § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,8 Grundflächenzahl, Höchstmaß

II Anzahl der Vollgeschosse, Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)

a abweichende Bauweise (es gilt die offene Bauweise; abweichend hiervon sind Gebäude von über 50 m Länge zulässig)



Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 Bau GB, §§ 22 und 23 BauNVO)

4. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB)

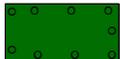


Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Straßenbegrenzungslinie - auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 (2) Nr. 10 und (4), § 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB)



Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

6. Sonstige Planzeichen



Mit Leitungsrechten zugunsten der Leitungsinhaber zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)



Sichtdreieck, 10,0 m/200,0 m



Bauverbotszone (§9 Abs. 1 FStrG) 20m ab Fahrbahnkante



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

PLANUNGSRECHTLICHE, TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. In dem Industriegebiet nach § 9 BauNVO sind die Nutzungen nach § 9 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig, davon ausgenommen sind nach § 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und innenstadtrelevanten Warensortimenten. Innenstadtrelevante Warensortimente sind Warengruppen, die sich durch einen geringen Flächenanspruch, eine Nachfrage im Zusammenhang mit anderen typischen Innenstadtnutzungen und einen problemlosen Transport auszeichnen. Auch nahversorgungsrelevante Sortimente sind dieser Kategorie zuzuordnen. Als nahversorgungs- und innenstadtrelevante Warensortimente gelten Einzelhandelsbetriebe folgender Warenbereiche:

Nahversorgungsrelevante Sortimente

- Nahrungs-/ Genussmittel, Getränke, Tabak-, Reformwaren
- Drogerie-, Parfümeriewaren, pharmazeutische Artikel
- Papier-/ Schreibwaren, Schulbedarf
- Zeitschriften, Zeitungen
- Schnittblumen
- Tiernahrung

Zentrenrelevante Sortimente

- Sanitätswaren, medizinische, orthopädische Artikel
- Bücher
- Bastelartikel, Schreibwaren
- Spielwaren
- Bekleidung (Herren, Damen, Kinder / Säuglinge), Wäsche, Sportbekleidung
- Wolle, Kurzwaren, Handarbeiten, Stoffe,
- Schuhe(inkl. Sportschuhe), Lederwaren
- Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik, Korbwaren
- Kunstgewerbe, Bilder / Rahmen / Spiegel
- Haus- / Tischwäsche, Bettwäsche (Bettbezüge, Lacken), Zierkissen, Badtextilien
- Uhren, Schmuck
- Optik, Akustik
- Musikalien, Musikinstrumente
- Münzen, Briefmarken, Pokale
- Baby-, Kinderartikel (Kleinteile wie Schnuller, Flaschen)
- Elektrokleingeräte (Kleingeräte wie Mixer, Bügeleisen) , Medien (= Unterhaltungs-, Kommunikations-elektronik, Computer, Foto)
- Sport- / Campingartikel (Kleinteile wie Bälle, Campinggeschirr, Schlafsäcke)

2. Abweichend von Nr. 1 sind angegliederte Verkaufsräume von Handwerksbetrieben oder produzierenden Gewerbebetrieben der eigenen Branchen mit nicht mehr als 100 qm Verkaufsfläche zulässig.
3. Flächen von Stellplätzen, Zufahrten, Zugängen, befestigten Aufenthaltsflächen und vergleichbaren Anlagen, die wasserdurchlässig (Pflaster mit mindestens 30% Fugenanteil, offenporiges Ökopflaster, Rasensteine, Schotterrasen o. Ä.) befestigt sind, werden auf die GRZ nicht angerechnet.

4. Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die nachfolgend angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 – bezogen auf je 1 m² der Fläche - weder tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten:

Fläche GI: $L_{EK} = 69,0 \text{ dB(A)} / 54,0 \text{ dB(A)}$ pro m² tags/nachts

Die Prüfung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5. Die DIN 45691:2006-12 liegt zur Einsicht im FB Planung, Zimmer 108, aus.

Sonderfallregelung

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze). Ferner erfüllt eine Nutzung auch dann die Anforderungen des Bebauungsplanes, wenn sie – unabhängig von den festgesetzten Emissionskontingenten – im Sinne der seltenen Ereignisse der TA Lärm zulässig ist.

5. Das Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken richtliniengemäß und entsprechend der zu beantragenden wasserrechtlichen Genehmigung zu versickern. Zur Herstellung der Versickerungsfähigkeit ist das Plangebiet aufgrund der Grundwasserspiegellage auf mind. 18,70 m ü NN aufzuhöhen und der nichttragfähige Baugrund abzutragen und gegen versickerungsfähigen Boden auszutauschen.
6. Versorgungsleitungen
Versorgungsleitungen jeder Art sind unterirdisch zu verlegen.

HINWEISE

Gesetzliche Grundlage

Für diesen Bebauungsplan sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I Seite 3634), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) und die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S.1057) geändert worden ist, anzuwenden.

Sichtdreiecke

Der Bereich der Sichtdreiecke ist von jeglichem Bewuchs und sichtbehindernden Gegenständen zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe über Fahrbahnoberkante dauernd freizuhalten, z.B. 10,0 m/30,0 m.

Denkmalschutz

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde (das könnten 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 Arbeit gestattet.

Oberflächenentwässerung

Das gebietliche unbelastete Oberflächenwasser der Dach- und Terrassenflächen im Bereich der privaten Grundstücksflächen soll dezentral zur Versickerung gebracht werden. Zur Gewährleistung des ausreichenden Versickerungsvolumens bei Oberflächenwasserspitzen werden grundstücksbezogen zusätzliche Rückhalteanlagen empfohlen (z.B. Zisterne, Wasserbecken).

Abfallentsorgung

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.

Kampfmittel

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

**Bebauungsplan Nr. 605.1 der Stadt Meppen,
Baugebiet: „Erweiterung Industriegebiet Am Kreisforst - Teil II“, Ortsteil Rühle**

Während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
eingegangene Anregungen und Abwägungsvorschläge

A. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

<p><u>Anregungen</u> <u>Landkreis Emsland, -Städtebau-</u></p> <p>Unter Punkt 2. Planungsvorgaben und -absichten wird beschrieben, dass die 113. Änderung des Flächennutzungsplanes eine Fläche von 25,4 ha als gewerbliche Baufläche darstellt. Der S. 7 der Begründung zum v. g. Flächennutzungsplan ist jedoch zu entnehmen, dass lediglich 8,6 ha dargestellt werden. Diese Angabe ist zu berichtigen.</p> <p>Bezugnehmend auf das Informationsschreiben vom 07.07.2017 und 31.07.2017 zu den aktuellen Änderungen im BauGB zur Bauleitplanung wird insbesondere auf die Beachtung der neuen Anlage I zum BauGB und der damit verbundenen umfassenden Erweiterungen bzw. Änderungen des Umweltberichtes hingewiesen.</p>	<p><u>Abwägungsvorschlag</u></p> <p>Den Anregungen wird gefolgt, die Angaben werden in der Begründung angepasst. Der Umweltbericht wird auf der Grundlage der Anlage 1 der BauGB-Novellierung 2017 erstellt.</p>
<p><u>Anregungen</u> <u>Landkreis Emsland, -Straßenbau-</u></p> <p>Die verkehrliche Erschließung der o.g. Erweiterung des Industriegebietes ist über die Stadtstraße "Marie-Curie-Straße" gewährleistet. Die 20 m-Bauverbotszone gemäß § 24 Abs. 1 NStrG hat durch die Planung eines 20 m breiten Grünstreifens entlang der Kreisstraße 225 entsprechende Berücksichtigung gefunden.</p> <p>Grundsätzlich bestehen somit gegen die Erweiterung der gewerblichen Bauflächen östlich der Kreisstraße 225 im Bereich des Ortsteils Rühlerfeld in straßenbau- und verkehrlicher Hinsicht keine Bedenken.</p> <p>Es ist jedoch die nachstehende Auflage zu berücksichtigen:</p>	<p><u>Abwägungsvorschlag</u></p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Im Bebauungsplan wird das Sichtdreieck eingetragen und ein entsprechender Hinweis ergänzt.</p>

<p>An der Einmündung der "Marie-Curie-Straße" (Stadtstraße) in die Kreisstraße 225 ist das Sichtdreieck mit den Schenkellängen von 10 m auf der "Marie-Curie-Straße" (Stadtstraße) und 200 m auf der Kreisstraße 225, gemessen vom Fahrbahnrand der Kreisstraße, auf dem Privatgrundstück von jedem Bewuchs -einzelne hochstämmige Bäume ausgenommen-, jeder Bebauung und sonstigen sichbehindernden Gegenständen aller Art mit mehr als 80 cm über Fahrbahnoberkante der Straßen dauernd freizuhalten.</p>	
<p><u>Anregungen</u> <u>Landkreis Emsland, -Wasserwirtschaft-</u></p> <p>Die Einflüsse auf den Wasserhaushalt (Grundwasserneubildungsrate, Vergrößerung oder Beschleunigung des Wasserabflusses, Auswirkung auf die Wasserqualität, etc.) sind auf Grundlage wasserwirtschaftlicher Voruntersuchungen (Bodengutachten, Hydraulische Berechnungen, etc.) in der Umweltprüfung darzulegen und zu bewerten. Im nachfolgenden Beteiligungsverfahren zur Bauleitplanung ist das Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung prüffähig darzulegen und die notwendigen Wasserrechtsanträge bis zur Entscheidungsreife voranzubringen.</p> <p>Das Plangebiet grenzt im Süden an den Kremergraben, ein Gewässer II. Ordnung des Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverbandes (ULV) 95 "Ems I". Satzungsgemäß ist ein 5,00 m breiter Räum- und Schutzstreifen entlang des Gewässers von Anpflanzungen frei zu halten. Dieser Streifen ist im Bebauungsplan als 5,00 m breiter Räumstreifen einzutragen und von einer anderen Nutzung frei zu halten.</p> <p>Der Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverband (ULV) 95 "Ems I" ist als Körperschaft des öffentlichen Rechts im Rahmen der Bauleitplanung zu beteiligen.</p> <p>Hinweise: Gewässerrandstreifen wirken sich positiv auf die Gewässergüte und den Naturhaushalt des Gewässers aus. Sie bilden eine Pufferzone zwischen Gewässer und Nutzflächen. Darüber hinaus kann diesem Streifen bei ausreichender Abmessung eine weitere Bedeutung zukommen. Ab einer</p>	<p><u>Abwägungsvorschlag</u></p> <p>Für den Bebauungsplan ist ein Entwässerungskonzept erarbeitet worden. Es wird analog zum B-Plan Nr. 605 vorgesehen, dass die zukünftigen Industrieflächen ihr Oberflächenwasser einer Versickerung zuführen. Dies ist bei den anstehenden Boden- und Grundwasserverhältnissen möglich, wenn die Einleitstelle mindestens 1 m über dem maximalen Grundwasserstand (17,07 m NHN), also bei 18,07 m NHN, liegt. Demzufolge müssen die zukünftigen Eigentümer der Grundstücke sicherstellen, dass die oberen, nicht sickerfähigen Schichten (max. 0,3m starke Deckschicht sowie der 0,5 bis m starke Sandkörper mit Torf-Beimengungen) ausgebaut werden und das Gelände so modelliert wird, dass die Einleitstelle der Versickerungsanlage bei $\geq 18,07$ m NHN liegt. Dies wird analog zum B-Plan Nr. 605 so sichergestellt, indem das Gelände auf eine Mindesthöhe von 18,70 m NHN aufgehöhht wird.</p>

<p>Breite von 4,00 m, gemessen von der Böschungsoberkante, kann dieser Streifen zusätzlich als Räum- und Unterhaltungstreifen zur Pflege der Gewässer/Verbandsgewässer genutzt werden. Die Belange der Ver- und Entsorgung können auf Grundlage der eingereichten Unterlagen nicht beurteilt werden.</p>	
<p><u>Anregungen</u> <u>Landkreis Emsland, -Abfallwirtschaft-</u></p> <p>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.</p>	<p><u>Abwägungsvorschlag</u></p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt, ein entsprechender Passus in die Hinweise und die Begründung aufgenommen.</p>

<p><u>Anregungen</u> <u>ENGIE E&P Deutschland GmbH</u></p> <p>Die Rücksprache der ENGIE E&P Deutschland GmbH mit dem Konsortialpartner ExxonMobil Produktion Deutschland GmbH ergab, dass sich im Bereich der geplanten Maßnahme technische Einrichtungen der ENGIE E&P Deutschland GmbH befinden, wie in dem beiliegenden Reißwerk auszug dargestellt.</p> <p>Leitungen besitzen einen Schutzstreifen, in dem weder Bauarbeiten noch andere leitungsgefährdende Maßnahmen ohne ausdrückliche Zustimmung der ENGIE E&P Deutschland GmbH statthaft sind.</p> <p>Zwecks Koordinierung der örtlichen Arbeiten ist es erforderlich sich rechtzeitig vor Baubeginn mit Herrn Lögers Tel. +49 591 612-347 I Mobil: +49 170 5653896 in Verbindung zu setzen.</p> <p>Die Angaben zur Lage von Anlagen sind solange als unverbindlich zu betrachten, bis die tatsächliche Lage in der Örtlichkeit durch Ortung bzw. Suchschachtung festgestellt wurde.</p> <p>Die <u>ENGIE E&P Deutschland GmbH</u> bedankt sich für die Beteiligung in</p>	<p><u>Abwägungsvorschlag</u></p> <p>Die im Plangebiet verlaufenden Leitungen sind im Bebauungsplan als nicht überbaubare Grundstücksfläche mit einem entsprechenden Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsunternehmens festgesetzt. In den Bebauungsplan und die Begründung wird ein Hinweis aufgenommen, dass vor Baubeginn in und an den Schutzstreifen mit der zuständigen Stelle bei den Versorgungsunternehmen Kontakt aufzunehmen ist.</p>
--	---

dieser Angelegenheit bittet die beigelegte Schutzanweisung zu beachten.

Anregungen

Industrie- und Handelskammer

Die Industrie- und Handelskammer Osnabrück-Emsland-Grafschaft Bentheim spricht sich im Hinblick auf die Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen im zentralen Versorgungsbereich der Stadt und ihrer Ortsteile für eine Beschränkung hinsichtlich zentren- und/oder nahversorgungsrelevanter Einzelhandelssortimente im Plangebiet aus. Diese Regelung würde für produzierende Unternehmen einen Werksverkauf eingeschränkt als Rand- oder Nebensortimente auf einer stark der Produktionsfläche untergeordneten Fläche zulassen.

Abwägungsvorschlag

Der Anregung wird gefolgt, eine entsprechende textliche Festsetzung wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Anregungen

Vodafone Kabel Deutschland GmbH

Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend der Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse möge sich die Stadt Meppen bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung setzen.

Abwägungsvorschlag

Der Hinweis wird in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

B. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand im Rahmen einer ganztägigen Bürgersprechstunde am 01.02.2018 im Bauamt der Stadt Meppen statt. Anregungen wurden keine vorgetragen.

Aufgestellt:

Meppen, Juli 2019

Stadt Meppen, Fachbereich Stadtplanung
J. Giese, Dipl.-Geograph