

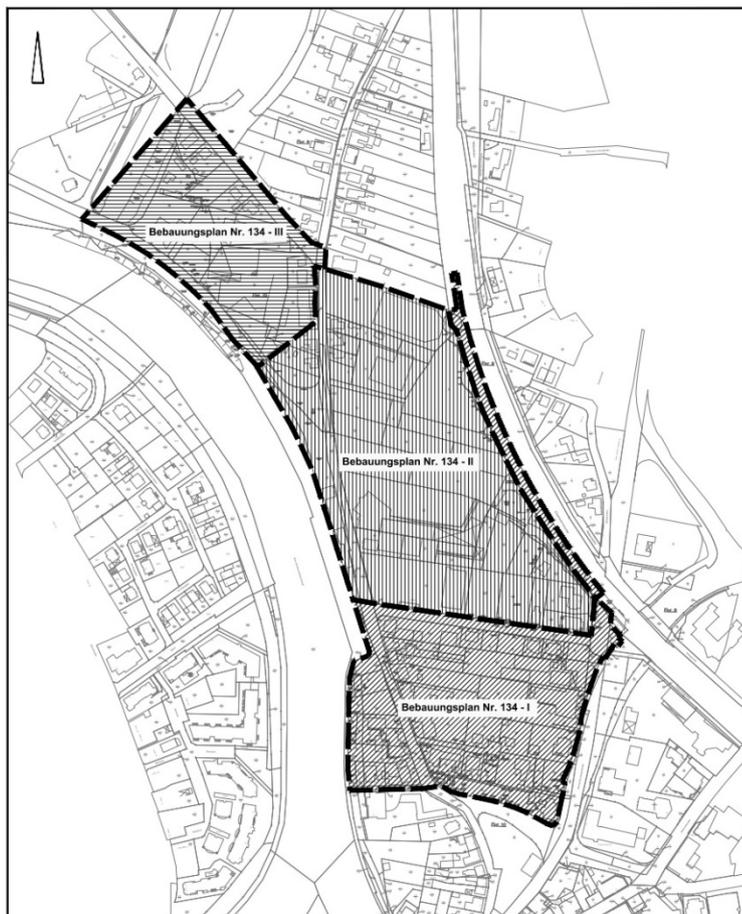
## Bebauungsplan Nr. 134 II

### Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB

über die Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten

#### 1. Ziele und Zwecke der Planung

Nachdem der alte Emshafen an der Schützenstraße in seiner gewerblichen Funktion aufzugeben worden ist, soll das Gebiet nunmehr auf der Grundlage eines städtebaulichen Wettbewerbes als Quartier am Wasser entwickeln werden, in dem neue Wohn- und Arbeitsräume und eine ganz spezifische Qualität öffentlicher und privater Freiräume das vorhandene Angebot Meppens an besonderen Orten ergänzen. Der ehemals gewerbliche Bereich soll in drei Bebauungsplänen als Mischgebiet mit dem Schwerpunkt der Wohnnutzung und den Nutzungen Beherbergung und Gastronomie, Dienstleistungen und nicht wesentlich störendes Gewerbe umstrukturiert werden.



Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 134 II nördlich der Hafensstraße soll als neues Quartier entwickelt und hinsichtlich der Nutzungen und Erschließung umstrukturiert werden.

## 2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Der Schallschutz für die geplanten Nutzungen gegenüber dem Bahn- und Straßenlärm wird über eine Lärmschutzwand entlang der Bahn und ansonsten passive Schallschutzmaßnahmen und Nutzungseinschränkungen für Außenwohnbereiche sichergestellt.

Die Anforderungen zum speziellen Artenschutz gemäß BNatSchG gelten unabhängig von der Bauleitplanung. Die Verbote beziehen sich auf die konkrete Handlung und auf konkret betroffene Individuen. Sie sind bei der Umsetzung der Planung vom Bauherrn zu beachten.

Der Verbotstatbestand der Tötung kann durch zeitliche Anpassungsmaßnahmen während der Bauphase vermieden werden kann. Im Hinblick auf den Lebensstättenschutz wird davon ausgegangen, dass die Funktionsfähigkeit für siedlungstypische Vogelarten im räumlichen Zusammenhang bestehen bleibt.

Für potenzielle Quartiere von Fledermäusen wird empfohlen, vor Abriss von Gebäuden und vor Fällung von Gehölzen ab einem Stammdurchmesser von 30,0 cm eine Prüfung auf mögliche Quartiere sowie deren Nutzung durch Fledermäuse vorzunehmen. Ggf. werden CEF-Maßnahmen im räumlich-funktionalen Zusammenhang oder artenschutzrechtliche Ausnahmen erforderlich.

Die Verbotstatbestände der erheblichen Störung geschützter Tiere und der Beschädigung von geschützten Pflanzen oder ihrer Standorte werden durch die Planung nicht berührt.

Derzeit ist nicht ersichtlich, dass artenschutzrechtliche Bestimmungen die Umsetzung der Planung dauerhaft hindern würden.

## 3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der **frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB** in Form einer Bürgerversammlung wurde Verständnisfragen zur Verkehrskonzeption, zu einem Radweg entlang der Ems, zur zukünftigen Nutzung der Hafenanlage, zur Umsetzung der Planung angesichts vorhandener Betriebe, Ausgleichs- oder Erschließungsbeiträgen und zum Bedarf an Wohnungen gestellt und erörtert.

Während der **frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger** öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB wurden in den Stellungnahmen die folgenden Themen angesprochen und in die Abwägung eingestellt.

- Landkreis Emsland: Hinweis, dass das Vorranggebiet für Hochwasserschutz innerhalb des Geltungsbereiches von Bebauung frei zu halten und eine detaillierte Erläuterung und Darstellung der vorgesehenen Nutzungen/Planungen innerhalb des gesetzlichen Überschwemmungsbereiches zu geben ist – Darlegung welcher Retentionsverlust infolge der Planung hervorgerufen wird.

*Gemäß Abstimmungsgespräch zwischen der Stadt Meppen und dem Landkreis Emsland vom 20.03.2014 ist die Geländemodellierung zur Schaffung einer bereichsweisen Hochwasserfreiheit für das Hafenplateau und die Schützenstraße geplant.*

- Landkreis Emsland: Hinweis auf den maßgeblichen Bemessungswasserstand für ein hundertjähriges Hochwasser von 13,55 m über NN bzw. für ein zweihundertjähriges Hochwasser von 14,40 m über NN.

*Der Bemessungswasserstand für das hundertjährige Hochwasser von 13,55 m über NN wird bei der Sicherstellung der Überschwemmungsfreiheit im Plangebiet beachtet, der Hinweis auf das zweihundertjährige Hochwasser in der Begründung im Kapitel „Belange des Hochwasserschutzes“ ergänzt.*

- Nds. Landesamt für Denkmalpflege, Referat Archäologie: Hinweis auf archäologische Funde und Befunde: mehrperiodischer Siedlungsplatz (Meppen, FStNr. 48) südöstlich des Plangebietes, vorgeschichtliche Funde aus der römischen Kaiserzeit nördlich des Plangebietes (Schützenstraße 62), zeitlich unbestimmte archäologische Funde (Meppen FStNr. 6) am Emsufer im Südwesten des Gebietes; Hinweis, dass sämtliche Erdarbeiten einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§ 13 NDSchG) bedürfen, die verwehrt werden oder mit Auflagen verbunden sein kann.

*Die Angaben wurden im Begründungstext im Kapitel „Archäologische Denkmalpflege / Baudenkmalpflege“ und auf der Planzeichnung ergänzt.*

- Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr: Hinweis auf die 20,0 m Bauverbotszone und die 40,0 m Baubeschränkungszone entlang der Bundesstraße B 70.

*Der aktuelle Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 134 II beinhaltet weder Flächen innerhalb der 20,0 m Bauverbots- noch 40,0 m Baubeschränkungszone. Daher wird auf ein zukünftiges Bebauungsplanverfahren verwiesen.*

- Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr: Hinweis auf den verkehrsgerechten Ausbau der Schützenstraße und der Schützenhofstraße im Bereich der Anschlussstelle zur B 70.

*Die Hinweise betreffen einen Bereich außerhalb des Bebauungsplanes.*

- Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr: Hinweis, dass von der Bundesstraße B 70 und den Auf- und Abfahrtsrampen erhebliche Emissionen ausgehen.

*Der Hinweis auf Emissionen von der B 70 und darauf, dass seitens der Eigentümer neu ausgewiesener Baugrundstücke sowie bei Neu- oder Umbauten keine Ansprüche gegen den Straßenbaulastträger der Bundesstraße 70 im Hinblick auf die Bestimmungen des Bundesimmissionsschutzgesetzes geltend gemacht werden können, wurde in der Begründung im Kapitel „Verkehrslärm“ ergänzt.*

- Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr: Hinweis, dass die Lärmschutzwand entlang der Bundesstraße B 70 so zu errichten ist, dass von ihr keine zusätzlichen Lärmpegelerhöhungen für die Bebauung westlich der Bundesstraße B 70 ausgehen.

*Der Bereich, der durch diese Lärmschutzwand vor Lärmimmissionen geschützt werden sollte, ist nicht mehr Bestandteil des aktuellen Bebauungsplanes. Somit wird auf ein zukünftiges Bebauungsplanverfahren verwiesen.*

- Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr: Hinweis auf die planungsrechtliche Absicherung der Lärmschutzwand entlang der Bundesstraße B 70 sowie einer Vereinbarung über den Bau und die Unterhaltung vor Baubeginn zwischen der Stadt Meppen und dem Geschäftsbereich Lingen. Die dadurch entstehenden Mehrunterhaltungskosten sind von der Stadt auf Grundlage der Ablöserichtlinien dem Bund zu erstatten.

*Der Bereich, der durch diese Lärmschutzwand geschützt werden sollte, ist im Geltungsbereich nicht mehr enthalten, daher wird auf ein zukünftiges Bebauungsplanverfahren verwiesen.*

- Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr: Hinweis auf die planungsrechtliche Absicherung der Lärmschutzwand im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes.

*Der Bereich, der durch diese Lärmschutzwand geschützt werden sollte, ist im Geltungsbereich nicht mehr enthalten, daher wird auf ein zukünftiges Bebauungsplanverfahren verwiesen.*

- Deutsche Bahn AG: Hinweis auf die vom Bahnbetrieb ausgehenden Immissionen und Emissionen sowie deren Berücksichtigung in der weiteren Planung sowie auf den Wegfall des Schienenbonus ab dem 01. Januar 2015.

*Ein schalltechnisches Gutachten, das die vom Bahnbetrieb ausgehenden Emissionen berücksichtigt wurde erstellt. Der Schienenbonus wurde dabei weiterhin berücksichtigt, da sich dessen Wegfall ab dem 01. Januar 2015 ausschließlich auf Neubaustrecken bezieht. Die im Bebauungsplan festgesetzten Lärmpegelbereiche liegen jedoch ein Lärmpegelbereich höher als rechnerisch erforderlich.*

- Deutsche Bahn AG: Hinweis auf geeignete Schutzmaßnahmen gegen die vom Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen.

*Die aktive Schallschutzmaßnahme (Lärmschutzwand) erfolgt in Abstimmung mit der Bahn auf dem Gelände der Bahn über Gestattungsvereinbarungen. Die Planungen sind eingeleitet. Zusätzlich werden passive Schutzmaßnahmen an den Gebäuden im Bebauungsplan festgesetzt.*

- Deutsche Bahn AG: Hinweis, dass alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen müssen.

*Ein entsprechender Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.*

- Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Emden: Hinweis, dass die zu erwartenden Lärmimmissionen des Plangebiets, einschließlich der bereits vorhandenen Gewerbebetriebe und Ermittlung der „Geräuschkontingentierung“ gemäß DIN 45691 ermittelt werden sollten.

*Das erstellte schalltechnische Gutachten hat die im Geltungsbereich vorkommenden Gewerbebetriebe untersucht. Der emittierende Baustoffhandel wird überplant; von einer Aussiedlung wird in der Planung ausgegangen. Eine schrittweise Umsetzung der Planung ist jedoch auch ohne Aussiedlung des Baustoffhandels möglich, wenn ggf. in einer Einzelfallbetrachtung der Nachweis erbracht wird das die geforderten Orientierungswerte eingehalten werden. Von einem Eisenwarenhandel nördlich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gehen keine für die Planung schädlichen Emissionen aus, da das betriebseigene Gebäude die Schallemissionen in Richtung Süden abschirmt. Auch von den neu im Plangebiet anzusiedelnden Betrieben sind solche Emissionen nicht zu erwarten, da ausschließlich nicht störende Gewerbebetriebe zulässig sind.*

- Wasser- und Schifffahrtsverwaltung (WSV): Hinweis auf die wegerechtliche Widmung der Betriebsflächen der WSV.

*Die genannten Flächen wurden aus dem Geltungsbereich herausgenommen.*

- Wasser- und Schifffahrtsverwaltung (WSV): Hinweis auf die möglichen von der Schifffahrt ausgehenden Emissionen.

*Das erstellte schalltechnische Gutachten berücksichtigte diese möglichen Emissionen.*

Im Rahmen **der öffentlichen Auslegung** gem. § 3 Abs. 2 BauGB sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Während der **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger** nach § 4 (2) BauGB sind Stellungnahmen mit den folgenden wesentlichen Anregungen eingegangen und in die Abwägung eingestellt worden.

- EWE Netz: Hinweis auf Leitungen, deren Bestandschutz und Schutzanforderungen

*Das Plangebiet wird durch neue Straßen und Baugebiete neu strukturiert, so dass nicht ausgeschlossen werden kann, dass vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen angepasst werden müssen. Nach den beigefügten Leitungsplänen betrifft dieses jedoch nur Hausanschlussleitungen. Die Hauptleitungen liegen in der öffentlichen Verkehrsfläche der auszubauenden Schützenstraße. Bei der Umsetzung der Planung sind die Leitungsträger einzubeziehen.*

- Landkreis Emsland: Die Oberflächenentwässerungskonzeption ist zu konkretisieren und festzuschreiben: wasserwirtschaftliche Voruntersuchung, Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde, Einarbeitung in den Bebauungsplan.

*Für das Plangebiet wird ein Oberflächenentwässerungskonzept erarbeitet, dessen Grundzüge (Versickerung auf den Privatgrundstücken, Ableitung von den öffentlichen Verkehrsflächen mit Einleitung in die Ems) in der Begründung dargelegt sind.*

*Der Entwässerungsplan geht von der Versickerung auf den Privatgrundstücken aus; lt. Bodengutachten ist von den Bodenverhältnissen und den Grundwasserflurabständen her eine Versickerung möglich.*

*Im Einzelfall (z. B. bei hohem Anteil versiegelter Fläche auf einem Grundstück durch große Tiefgarage) sind notwendig:*

- *umfangreiche Rückhaltung (z. B. Gründächer, Speicher) vor Versickerung auf den Privatgrundstücken und/oder*
- *gemeinsame Versickerungslösung in einem Baublock und/oder*
- *ausnahmsweise Einleitung in das RW-Kanalnetz (Reserve vorzusehen und ggf. Anpassung des Generalentwässerungsplanes und der wasserrechtlichen Genehmigung)*

*Die wasserwirtschaftliche Planung wird mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt*

- Landesamt für Geoinformation und Landesentwicklung Niedersachsen – Kampfmittelbeseitigungsdienst: Es kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastungen im Planungsbereich vorliegen.

*Da die Luftbildauswertung beim Kampfmittelbeseitigungsdienst veranlasst ist, aber zum Satzungsbeschluss noch nicht vorlag, wird auf die in der Begründung und in den Hinweisen auf der Planzeichnung ergänzt, dass auf Grund der noch erfolgenden Untersuchung vorerst nicht davon ausgegangen werden kann, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegen.*

- Industrie- und Handelskammer: Hinweis auf zwei Gewerbebetriebe, für die die Planung nicht zu einer Nutzungskonfliktsituation und ggf. gewerbliche Emissionsschutzmaßnahmen führen dürfen.

*Laut Schallgutachten ist die Entwicklung der neuen Nutzungen mit dem Bestand des nördlich des Plangebietes gelegenen Gewerbebetriebes aus immissionsschutzrechtlicher Sicht möglich ist. Die im Plangebiet gelegenen gewerblichen Betriebe sollen umgesiedelt werden, wobei auch vor einer Umsiedlung dieser Betriebe die Planung in großen Teilflächen des Bebauungsplanes realisierbar ist.*

- Deutsche Telekom: Hinweis auf Leitungen und Schutzanforderungen

*Die Hinweise werden für die Umsetzung der Planung zur Kenntnis genommen. In der Planzeichnung wird in den textlichen Hinweisen auf die Leitungen und Schutzanforderungen allgemein hingewiesen.*

- Westnetz GmbH: Hinweis auf Leitungen und Schutzanforderungen

*Das Plangebiet wird durch neue Straßen und Baugebiete neu strukturiert, so dass nicht ausgeschlossen werden kann, dass vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen angepasst werden müssen. Nach den beigefügten Leitungsplänen betrifft dieses jedoch nur Hausanschlussleitungen. Die Hauptleitungen liegen in der öffentlichen Verkehrsfläche der auszubauenden Schützenstraße und des Hafenplateaus. Bei der Umsetzung der Planung sind die Leitungsträger einzubeziehen.*

*In der Planzeichnung wird in den textlichen Hinweisen auf die Leitungen und Schutzanforderungen allgemein hingewiesen.*

- Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Emden: Hinweis, dass der Umschlag von Großgütern an der Hafenanlage im Schallgutachten zu berücksichtigen sei, wenn die bisherige Hafenanlage hierfür weiterhin genutzt werden soll

*Eine regelmäßige und zahlreiche Nutzung des Schwerlastumschlags ist nicht vorgesehen. Am Hafenkai soll ein befestigter Bereich für den möglichen Umschlag von Großgütern für eine Nutzung nur in seltenen Fällen erhalten bleiben. Bei sogenannten seltenen Ereignissen, die an nicht mehr als an zehn Tagen oder Nächten eines Jahres stattfinden, sind höhere Immissionsrichtwerte zulässig, wobei hier die TA Lärm von einem Richtwert tags von 70 dB(A) ausgeht. Nach Einschätzung des Schallgutachters wird ein Richtwert von 70 dB(A) erheblich unterschritten.*

- Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Emden: Befürchtung, dass die Immissionsrichtwerte für ein MI nach TA Lärm in Teilbereichen überschritten werden. Der bestehende emittierende Baustoffhandel müsse mit seinem schalltechnisch relevanten Bestand in der Planung berücksichtigt werden. Auf Grund der Planung werden Einschränkungen für den Betrieb befürchtet.

*An den noch im Plangebiet vorhandenen Wohnnutzungen Schützenstraße 48 in der Nähe des Baustoffhandels wird im Schallgutachten ein Beurteilungspegel von 54 dB(A) an der nächstgelegenen Kante des Wohnhauses zum Betrieb eingehalten. Damit wird sogar für ein Mischgebiet nicht relevanter Beitrag zur Lärmsituation dokumentiert.*

*Da lt. Schallgutachten sowohl bei den bestehenden Wohnnutzungen als auch auf ungenutzten Brachflächen die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen bei Bestand des Baustoffhandels eingehalten werden, ist eine stufenweise Umsetzung der Planung auch*

*mit einem verzögerten oder stufenweisen Umzug des Baustoffhandels möglich und mit § 15 BauNVO steuerbar.*

*Von Seiten der Stadt werden die Voraussetzungen für eine Umsiedlung des Betriebes geschaffen und es ist von einer absehbaren Umsiedlung auszugehen, so dass der Bebauungsplan in seinem vollen Umfang umsetzbar ist:*

- *Mit Ausnahme der bebauten Grundstücke Schützenstraße 48 und Schützenstraße 50 befinden sich sämtliche Grundstücke im Eigentum des Baustoffhandels und der Stadt Meppen (Stadtumbauvermögen), von denen Teile von dem Baustoffhandel als Betriebsfläche genutzt werden; soweit es sich um städtisch Grundstücke handelt, sind diese für die Umsetzung der Planungsziele angekauft worden. Über ein laufendes Umlegungsverfahren werden die grundstücksmäßigen Voraussetzungen für eine Neustrukturierung und -erschließung sowie Bebauung geschaffen.*
  - *In Abstimmung mit dem Baustoffhandel wird ein Ersatzstandort im Bereich der Fullener Straße vorbereitet. Dieses betrifft den Erwerb von Grundstücken für das Stadtumbauvermögen und ein Umlegungsverfahren zur Schaffung der grundstückmäßigen Voraussetzungen sowie die vorgesehene Bauleitplanung zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen der Ansiedlung.*
  - *Des Weiteren kann im Rahmen des laufenden Stadtumbauverfahrens die Umsiedlung von Betrieben gefördert werden, soweit sich diese als unwirtschaftlich erweist (Spitzenfinanzierung). Ein entsprechender Kostenrahmen steht im Rahmen der Städtebauförderung zur Verfügung und soll bei Bedarf eingesetzt werden.*
  - *Von Seiten des Baustoffhandels sind im Rahmen des Verfahrens und in der öffentlichen Auslegung keine Bedenken gegen die Planung des Bebauungsplanes Nr. 134 II und somit die Überplanung des Betriebes und Neustrukturierung für ein mischgenutztes Quartier geäußert worden.*
- Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Emden: Hinweise zum Beurteilungsverfahren von Gewerbelärm nach TA Lärm.

*Im Schallgutachten sind die Anforderungen TA Lärm, den Immissionsschutz für Gewerbelärm vor den geöffneten Fenstern einzuhalten, berücksichtigt. Die in den Hinweisen des Gewerbeaufsichtsamtes kritisch betrachteten textlichen Festsetzungen in Hinblick auf passive Schallschutzmaßnahmen beziehen sich nur auf die Verkehrslärmgeräusche.*

- Wasser- und Schifffahrtsamt Meppen: Hinweis auf die erforderliche strom- und schiffahrtspolizeiliche Genehmigung nach § 31 Bundeswasserstraßengesetz für die Errichtung, Veränderung und den Betrieb von Anlagen an der Bundeswasserstraße bzw. auf dem Hafenplateau. Hinweis auf zukünftige Untersuchungen der vorhandenen Spundwandanlage.

*Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Vorfeld von Änderungen die Genehmigungen nach Bundeswasserstraßengesetz beantragt.*

#### **4. Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Im Rahmen des städtebaulichen Wettbewerbs wurden Nutzungsmöglichkeiten und Varianten der Erschließung diskutiert und eine alternative Verkehrsführung der Schützenstraße geprüft und verworfen.