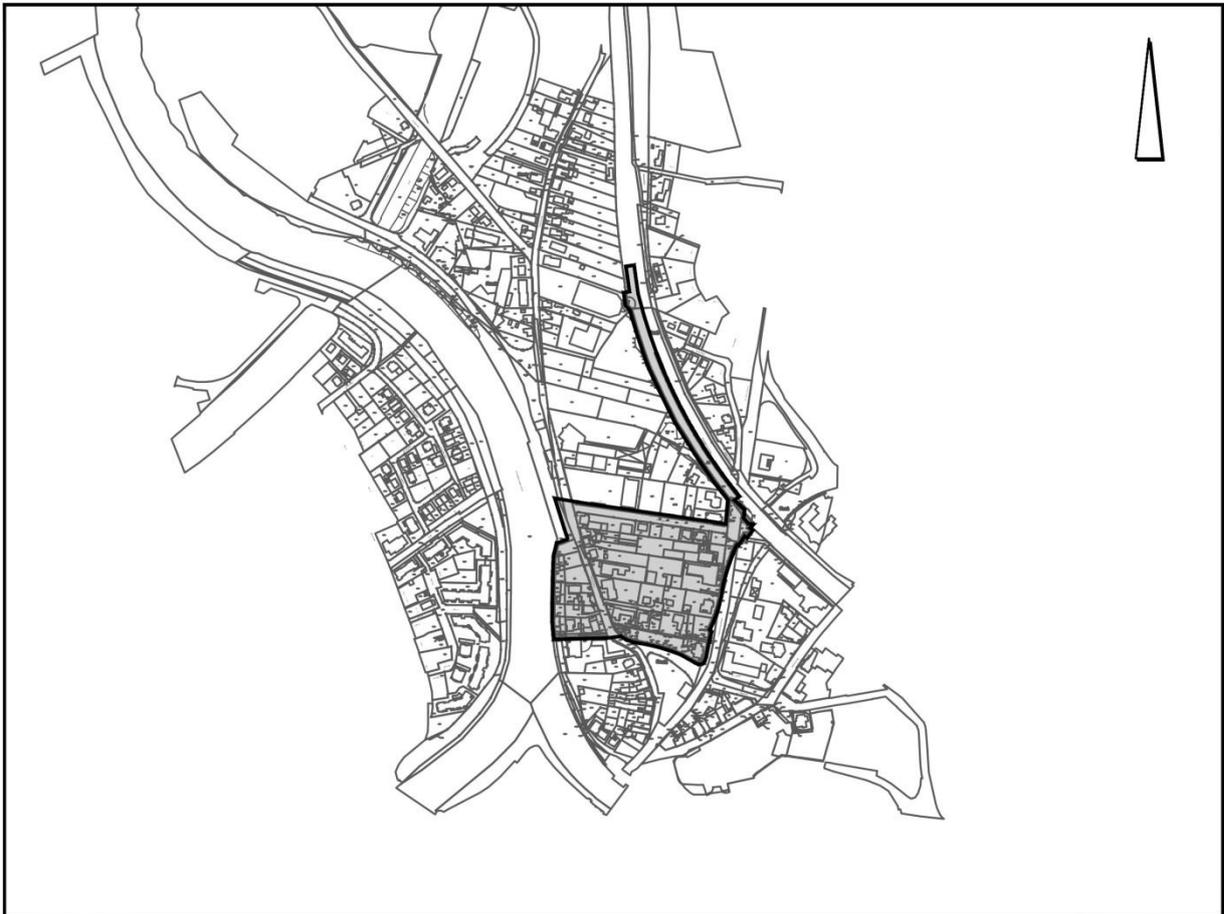


# Stadt Meppen

## Bebauungsplan Nr. 134 – I, Baugebiet: “Schützenstraße/Hafenstraße – Teilgebiet I“

mit örtlichen Bauvorschriften (gemäß § 84 NBauO)

### BEGRÜNDUNG



Januar 2016



**NWP**

Planungsgesellschaft mbH  
Escherweg 1  
Postfach 3867  
Telefon 0441/97 174 0  
[www.nwp-oldenburg.de](http://www.nwp-oldenburg.de)

Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung  
26121 Oldenburg  
26028 Oldenburg  
Telefax 0441/97 174 73  
[info@nwp-ol.de](mailto:info@nwp-ol.de)

## Inhaltsverzeichnis

### TEIL I DER BEGRÜNDUNG:

#### ZIELE, ZWECKE, INHALTE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

<b>1</b>	<b>EINLEITUNG</b> .....	<b>4</b>
1.1	Planungsanlass und Planungsaufgabe .....	4
1.2	Rechtsgrundlagen .....	6
1.3	Beschreibung des Plangebietes .....	6
1.4	Planungsrahmenbedingungen .....	8
1.4.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP).....	8
1.4.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) .....	9
1.4.3	Flächennutzungsplan .....	9
1.4.4	Bebauungspläne.....	10
1.4.5	Stadtumbaugebiet „Rechts der Ems“ .....	11
<b>2</b>	<b>ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG</b> .....	<b>12</b>
2.1	Bedarf / Standortbegründung / Alternativenprüfung.....	12
<b>3</b>	<b>WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG</b> .....	<b>15</b>
3.1	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren .....	15
3.1.1	Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB .....	15
3.1.2	Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB.....	17
3.1.3	Ergebnisse der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB .....	20
3.1.4	Ergebnisse der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB.....	21
3.1.5	Ergebnisse der erneuten öffentlichen Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB.....	23
3.1.6	Ergebnisse der parallel zur erneuten öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB.....	23
3.2	Belange der Raumordnung und Landesplanung .....	24
3.3	Auswirkungen auf das Landschafts- und Stadtbild .....	24
3.4	Belange der Ver- und Entsorgung .....	25
3.4.1	Löschwasserversorgung.....	25
3.4.2	Abfallentsorgung.....	25
3.4.3	Leitungen .....	26
3.5	Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.....	26
3.5.1	Verkehrslärm .....	27
3.5.2	Gewerbelärm .....	27
3.6	Altlasten .....	28
3.7	Belange von Natur und Landschaft .....	28
3.8	Archäologische Denkmalpflege / Baudenkmalpflege .....	30
3.9	Belange des Verkehrs .....	30
3.10	Belange der Oberflächenentwässerung .....	31

3.11	Belange des Klimaschutzes .....	32
3.12	Belange des Hochwasserschutzes .....	32
<b>4</b>	<b>INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES.....</b>	<b>33</b>
4.1	Art der baulichen Nutzung .....	33
4.2	Maß der baulichen Nutzung .....	34
4.3	Öffentliche Verkehrsflächen .....	35
4.4	Festsetzungen zum Schallschutz.....	36
4.5	Grünplanerische Festsetzungen .....	38
4.6	Festsetzung zum Hochwasserschutz.....	38
<b>5</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....</b>	<b>38</b>
<b>6</b>	<b>ERGÄNZENDE ANGABEN .....</b>	<b>39</b>
6.1	Städtebauliche Übersichtsdaten.....	39
<b>7</b>	<b>HINWEISE .....</b>	<b>39</b>
<b>8</b>	<b>DATEN ZUM VERFAHRENSABLAUF .....</b>	<b>40</b>

## TEIL II DER BEGRÜNDUNG: UMWELTBERICHT

<b>1</b>	<b>EINLEITUNG .....</b>	<b>42</b>
1.1	Inhalte und Ziele des Bauleitplanes .....	42
1.2	Ziele des Umweltschutzes.....	42
1.3	Angaben zum besonderen Artenschutz .....	46
<b>2</b>	<b>BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN .....</b>	<b>49</b>
2.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands .....	49
2.1.1	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt .....	49
2.1.2	Boden .....	51
2.1.3	Grund- und Oberflächenwasser .....	51
2.1.4	Klima und Luft.....	52
2.1.5	Landschaft .....	52
2.1.6	Mensch .....	53
2.1.7	Kultur- und sonstige Sachgüter .....	53
2.2	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung .....	53
2.3	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	53
2.3.1	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt .....	54
2.3.2	Boden .....	54
2.3.3	Grund- und Oberflächenwasser .....	54
2.3.4	Klima und Luft.....	55
2.3.5	Landschaft .....	55
2.3.6	Mensch .....	55
2.3.7	Kultur- und sonstige Sachgüter .....	55
2.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen ..	56
2.4.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen.....	56



2.4.2	Eingriffsbeurteilung .....	57
<b>3</b>	<b>ZUSÄTZLICHE ANGABEN .....</b>	<b>59</b>
3.1	Verfahren und Schwierigkeiten .....	59
3.2	Maßnahmen zur Überwachung .....	60
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	60
<b>ANHANG</b>	<b>.....</b>	<b>62</b>
	Städtebaulicher Entwurf .....	62

# **TEIL I: ZIELE, ZWECKE, INHALTE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

## **1 EINLEITUNG**

### **1.1 Planungsanlass und Planungsaufgabe**

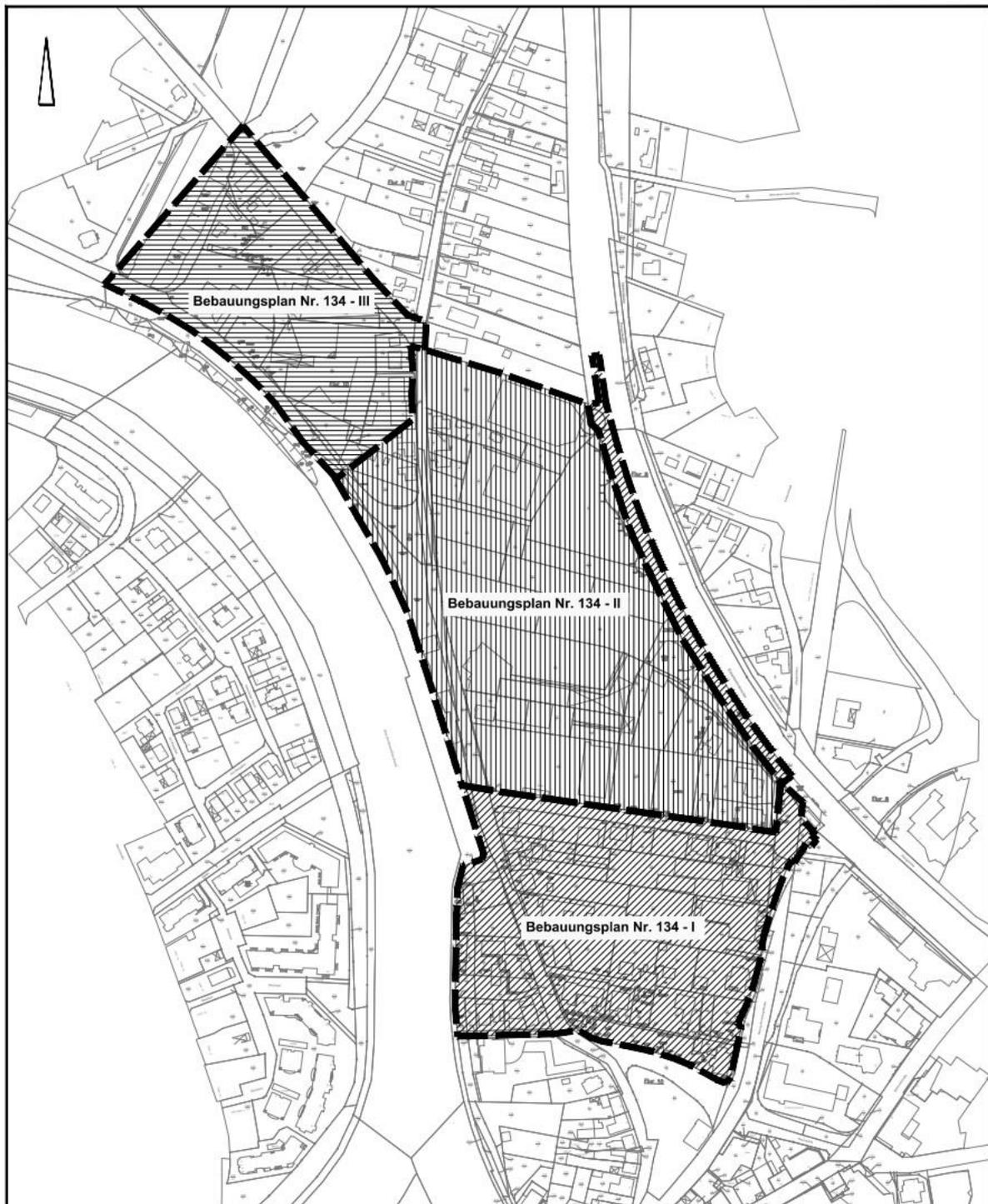
Mit der Fertigstellung des Eurohafens Emsland-Mitte als kommunales Gemeinschaftsprojekt der Städte Haren und Meppen wurde es möglich, den alten Emshafen in seiner gewerblichen Funktion an seiner bisherigen Stelle aufzugeben. Mehr als andere mögliche Transformations- oder Entwicklungsgebiete am Wasser ist der Hafen und die angrenzenden Areale von großer Bedeutung für die gesamtstädtische Entwicklung. Im September 2011 wurde daher für das Gebiet ein städtebaulicher Wettbewerb ausgelobt und im Juli 2012 entschieden.

Das Gebiet um den Emshafen hat aufgrund seiner zentralen Lage zur Innenstadt und auch aufgrund seiner verkehrsgünstigen Anbindung für Meppen das Potenzial, das Profil der Stadt auf eine ganz besondere Art zu qualifizieren. Das Areal bietet die Chance, ein für Meppen einzigartiges Quartier am Wasser zu entwickeln, in dem neue Wohn- und Arbeitsräume und eine ganz spezifische Qualität öffentlicher und privater Freiräume das vorhandene Angebot Meppens an besonderen Orten ergänzen. Mit diesem Angebot kann Meppen für neue Bevölkerungsgruppen attraktiv werden.

Die zentrale Lage zur Innenstadt und zur neu errichteten Meppener Einkaufspassage (MEP) und auch die verkehrsgünstige Lage prädestinieren es, als Stadterneuerungsgebiet neuen Nutzungen und damit einer neuen Bedeutung im Stadtganzen zugeführt zu werden. Gleichzeitig ist damit auch die Komplexität der Aufgabenstellung angesprochen. Diese ergibt sich außer aus den bekannten Lärmbelastungen durch die Bahntrasse auch durch die bestehenden Nutzungen und den zu erwartenden Abstimmungsbedarf unterschiedlicher Eigentümerinteressen. Letztere waren im Hinblick auf ihre Vereinbarkeit mit den Entwicklungszielen zu überprüfen. Es ist Ziel, jegliches verträgliche Nutzungsinteresse für die Entwicklung des Gebietes nutzbar zu machen.

In einer ersten Stufe wurden die Wettbewerbsergebnisse nach den Anmerkungen der Jury und des Auslobers überarbeitet, so dass sie Grundlage für einen ersten, noch groben und die Grundzüge der Planung darstellenden Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 134 werden konnten. In einer zweiten Stufe wurden die Wettbewerbsergebnisse auch unter Berücksichtigung des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens des Bebauungsplanes und vertiefender Gespräche mit wichtigen Grundstückseigentümern und Akteuren im Plangebiet konkretisiert. Hierbei sollte sowohl dem Bestand Rechnung getragen als auch zukünftige Entwicklungen ermöglicht werden. Dafür werden Baufelder neu geordnet und Bestandsbebauung gesichert. Darüber hinaus wird die Bebauung heute ungenutzter Grundstücke durch Hintergrundsückererschließung und somit eine verträgliche Innenentwicklung ermöglicht.

Die Stadt Meppen verfolgt mit den Bebauungsplänen Nr. 134 – I, Baugebiet: "Schützenstraße/Hafenstraße – Teilgebiet I", Nr. 134 – II, Baugebiet: "Schützenstraße/Hafenstraße – Teilgebiet II" und Nr.134 – III, Baugebiet: "Schützenstraße/Hafenstraße – Teilgebiet III" die Absicht, das ehemalige Hafen-Areal „Emshafen“ entlang der „Schützenstraße“ umzunutzen und die detaillierte städtebauliche Planung umzusetzen (vgl. Abbildung 1).



**Abbildung 1: Übersicht Bebauungspläne**

Damit wird auf bestehende städtebauliche Nutzungen des Gebietes reagiert und eine zukünftige, städtebaulich geordnete Entwicklung ermöglicht werden. Der Bereich „Emshafen“ soll nunmehr im Rahmen des Städtebauförderprogrammes in der Programmkomponenten „Stadtumbau West“ von einem Gewerbe- und Industriegebiet in ein Mischgebiet mit dem Schwerpunkt der Wohnnutzung und den Nutzungen Beherbergung und Gastronomie, Dienstleistungen und nicht wesentlich störendes Gewerbe umstrukturiert werden. Aufgrund mehrerer vorliegender Bauvoranfragen und einem hohen Investitionsdruck im Bereich südlich der Hafenstraße, wird für diesen Bereich der hier vorliegende Bebauungsplan Nr. 134 – I, Baugebiet: "Schützenstraße/Hafenstraße – Teilgebiet I" aus der oben beschriebenen Gesamtkonzeption herausgelöst und in einem separaten Verfahren aufgestellt. Um eine zügige Realisierung der städtebaulichen Gesamtkonzeption und der geplanten Vorhaben zu gewährleisten, wird dieser Bebauungsplan vor den Bebauungsplänen Nr. 134 – II, Baugebiet: "Schützenstraße/Hafenstraße – Teilgebiet II" und Nr. 134 – III, Baugebiet: "Schützenstraße/Hafenstraße – Teilgebiet III" im Verfahren weiter vorgebracht. Der hier vorliegende Bebauungsplan fügt sich sowohl in den Bestand als auch in die Konzeption des im Jahr 2012 durchgeführten Städtebaulichen Wettbewerbs ein.

## **1.2 Rechtsgrundlagen**

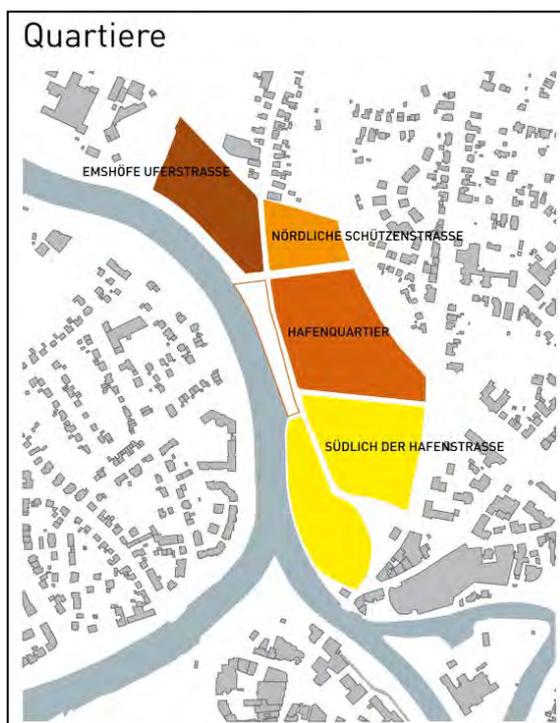
Rechtliche Grundlagen dieses Bebauungsplanes sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanzV 90), das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) und das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG), jeweils in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses geltenden Fassung.

## **1.3 Beschreibung des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt nördlich der Kernstadt Meppen im Stadtteil „Neustadt“. Der Geltungsbereich wird im Norden durch die „Hafenstraße“, im Westen durch die Ems, im Osten durch die Bahnlinie Rheine - Leer und die Herzog-Arenberg-Straße und im Süden von der „Schützenstraße“ im Einmündungsbereich in die „Herzog-Arenberg-Straße“ begrenzt. Darüber hinaus umfasst der Geltungsbereich einen durchschnittlich rund zehn Meter breiten Streifen westlich der Bahnlinie Rheine – Leer. Das Gebiet ist momentan durch ein Hotel, einen Gartenbaubetrieb, diverse Arztpraxen, ein Gemeindehaus und mehrere Wohnnutzungen geprägt. Für Teilbereiche der Bebauungspläne Nr. 107 und Nr. 120 werden durch diesen Bebauungsplan Nr. 134 – I, Baugebiet: "Schützenstraße/Hafenstraße – Teilgebiet I" neue Festsetzungen getroffen.

Das nördlich daran anschließende Gebiet der übergeordneten Gesamtkonzeption kann in drei Abschnitte unterteilt werden. (vgl. Abbildung 2, S. 9) Im sogenannte Hafenuartier zwischen der „Hafenstraße“ im Süden und dem größeren Einzelhandelsbetrieb im Norden sind überwiegend gewerbliche und industrielle Nutzungen vorhanden. Geprägt wird dieser Be-

reich durch die Betriebsflächen eines großen Baustoffhandels, Brachflächen ehemaliger hafenzugewandener Nutzungen und verdichteter Wohnnutzungen im östlichen Bereich. Der Norden dieses Teilbereiches ist durch den Baustoffhandel aufgrund seiner Betriebsgröße und der Verkehrsentwicklung durch Schallemissionen vorbelastet. Der Flächennutzungsplan stellt für diesen Bereich gewerbliche Bauflächen dar. Die bestehenden Bebauungspläne Nr. 83, Nr. 107 und Nr. 120 treffen Festsetzungen für Teile der „Herzog-Arenberg-Straße“ und „Schützenstraße“ im südlichen und östlichen Bereich. Für Teilbereiche der Bebauungspläne Nr. 107 und Nr. 120 werden durch den Bebauungsplan Nr. 134 – II, Baugebiet: „Schützenstraße/Hafenstraße – Teilgebiet II“ ebenfalls neue Festsetzungen getroffen.



**Abbildung 2: Quartiere des Wettbewerbs**

Weiter nördlich grenzt der Bereich „Nördliche Schützenstraße“ an. Dieser ist durch Wohnnutzungen sowie einen größeren Einzelhandelsbetrieb und weitere Betriebsflächen des großen Baustoffhändlers geprägt. Dieser Bereich wird über die Schützenstraße erschlossen. Im Flächennutzungsplan ist dieser Bereich ebenfalls als gewerbliche Baufläche dargestellt. Ein Bebauungsplan besteht für diesen Teilbereich nicht.

Den nördlichen und nordwestlichen Abschluss des Gebietes der städtebaulichen Gesamtkonzeption bildet der Bereich südwestlich der Straße „Schützenhof“. Er ist laut Preisträgerentwurf im städtebaulichen Wettbewerb als „Emshöfe Uferstraße“ benannt und zu entwickeln, er wird derzeit durch Wohnnutzungen und Ge-

werbenutzungen sowie brachliegende Grundstücke geprägt. Als das Gebiet prägend gilt ein Eisenwarenhandel durch seine Betriebstättengröße, Erschließung und Verkehrsentwicklung sowie seine Schallemissionen im Süden dieses Bereiches. Dieser Bereich wird in absehbarer Zeit nicht zu entwickeln sein, so dass aufgrund des fehlenden Planungserfordernisses vorerst auf die Aufstellung eines Bebauungsplanes verzichtet wird. Sollte sich die betriebliche Situation des angesprochenen Eisenwarenhandels zukünftig ändern, soll dieser Bereich als Bebauungsplan Nr. 134 – III, Baugebiet: „Schützenstraße/Hafenstraße – Teilgebiet III“ entwickelt werden.

Die ehemals westlich der Schützenstraße vorhandenen Umschlaganlagen sind mittlerweile geräumt. Das so neu zu nutzende Hafenplateau wurde mit in die Städtebauliche Konzeption eingeschlossen. Der südliche Teil des Hafenplateaus ist daher ebenfalls Bestandteil des hier vorliegenden Bebauungsplanentwurfes. Nur im Norden des bestehen bleibenden Hafenplateaus ist noch eine temporär genutzte Schwerlastverladestelle vorhanden; darüber hinaus besteht weiterhin die Funktion einer Anlegestelle mit der Möglichkeit zum Be- und Entladen

der Pkw der Binnenschiffer. Hauptverkehrsstraßenfunktion im Geltungsbereich hat die „Schützenstraße“, die den Bahnhofsbereich und die Kernstadt Meppens an die nördlich verlaufende Bundesstraße B 70 anbindet.

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind der Stadt Meppen zum jetzigen Zeitpunkt nicht bekannt. Das kürzlich festgelegte Überschwemmungsgebiet der Ems überstreicht Teile der ehemaligen Umschlaganlagen westlich der Schützenstraße sowie einige Flurstücke im südlichen Hafenplateaubereich.

Für den Bereich nördlich der Hafenstraße und an den hier vorliegenden Bebauungsplan Nr. 134 – I, Baugebiet: „Schützenstraße/Hafenstraße – Teilgebiet I“ angrenzend befindet sich die 112. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren. Mit dieser Flächennutzungsplanänderung soll anstelle der bislang gewerblichen Bauflächen und Bahnflächen zukünftig insgesamt gemischt Baufläche dargestellt werden. Das Gebiet kann und wird sich nur in einzelnen Etappen entwickeln. Jede dieser Etappen muss als ein ansprechender Schritt in Richtung auf die neue Identität des Quartiers empfunden werden. Für eine erfolgreiche Phasierung der Entwicklung ist eine genaue Kenntnis der Verfügbarkeit der Grundstücke notwendig. Das Projekt der Entwicklung einer „Neuen Stadt am Wasser“ im Bereich des ehemaligen Hafenquartiers ist eine großartige Profilierungschance für Meppen. Die Entwicklung ist jedoch kein „Selbstläufer“, sondern bedarf maßgeschneiderter strategischer Bausteine für die Initiierung und Begleitung der Entwicklung. Die Umsetzung der Planung wird daher durch ein Umlenungsverfahren vorbereitet und der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Stadtumbaugebietes „Rechts der Ems“ (vgl. Kapitel 1.4.3 und Kapitel 1.4.5).

Die genaue Umgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 134 – I, Baugebiet: „Schützenstraße/Hafenstraße – Teilgebiet I“ ist der Planzeichnung und dem Titelblatt dieser Begründung zu entnehmen.

## **1.4 Planungsrahmenbedingungen**

### **1.4.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)**

Im Landesraumordnungsprogramm (LROP) Niedersachsen aus dem Jahr 2008, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 03. Oktober 2012, wird Meppen als Mittelzentrum ausgewiesen, welches im ländlichen Raum liegt. Das LROP sieht vor, dass für ländliche Räume insbesondere außerlandwirtschaftliche Erwerbsmöglichkeiten erhalten und geschaffen werden sollen und vorrangig solche Maßnahmen durchzuführen sind, die die besonderen Standortvorteile für das Wohnen und die Wirtschaft nutzen.

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird ein Vorhaben ermöglicht, welches diesen Erfordernissen der Landesplanung in Form einer Stärkung des Wohnstandortes und einer Stärkung der außerlandwirtschaftlichen Erwerbsmöglichkeit entspricht.

Neben der Bundesstraße B 70 ist ebenfalls die Bundesstraße B 402 als Hauptverkehrsstraße im Umfeld des Geltungsbereiches im LROP ohne weitere Vorgaben dargestellt. Außerdem verläuft die Haupteisenbahnstrecke Münster – Norden östlich an den Geltungsbereich

angrenzend. Darüber hinaus befinden sich keine Ziele der Raumordnung in der Nähe zum Geltungsbereich.

#### **1.4.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)**

Das aktuelle Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Emsland ist seit dem 31. Mai 2010 in Kraft und trifft folgende Festlegungen für den Geltungsbereich und die nähere Umgebung:

- Meppen hat als Mittelzentrum für seinen Einzugsbereich die zentralörtlichen Funktionen für seine Bürger zu sichern und zu entwickeln. Die Stadt wird durch das RROP als Standort mit den Schwerpunktaufgaben der Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten sowie der besonderen Entwicklungsaufgabe des Tourismus dargestellt. Insbesondere die ersten beiden Punkte, die Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten, werden durch die Planung aufgegriffen, sodass § 1 Abs. 4 BauGB entsprochen wird.
- Westlich an den Geltungsbereich angrenzend verläuft die Ems, die als Wasserstraße für die Schifffahrt mit einer Tragfähigkeit von bis zu 2.100 Tonnen und als Natura-2000-Gebiet mit linienhafter Ausprägung dargestellt ist.
- Ein kleiner Teil des Geltungsbereiches, unmittelbar entlang der Ems, umfasst Flächen für den Hochwasserschutz. Es ist geplant diese Flächen zu modellieren (Geländeaufhöhung und Geländevertiefung zur Schaffung von Ersatzretentionsraum).
- Nördlich und östlich grenzen Darstellungen für den Verkehr – eine Hauptverkehrsstraße und eine Haupteisenbahnstrecke – an den Geltungsbereich an.
- Darüber hinaus trifft das RROP für den Geltungsbereich keine weiteren Aussagen.

#### **1.4.3 Flächennutzungsplan**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Meppen stellt für den Geltungsbereich gemischte Baufläche dar (vgl. Abbildung 3, S. 12). Aus diesem Grund gilt der hier vorliegende Bebauungsplan Nr. 134 – I, Baugebiet: "Schützenstraße/Hafenstraße – Teilgebiet I" als gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

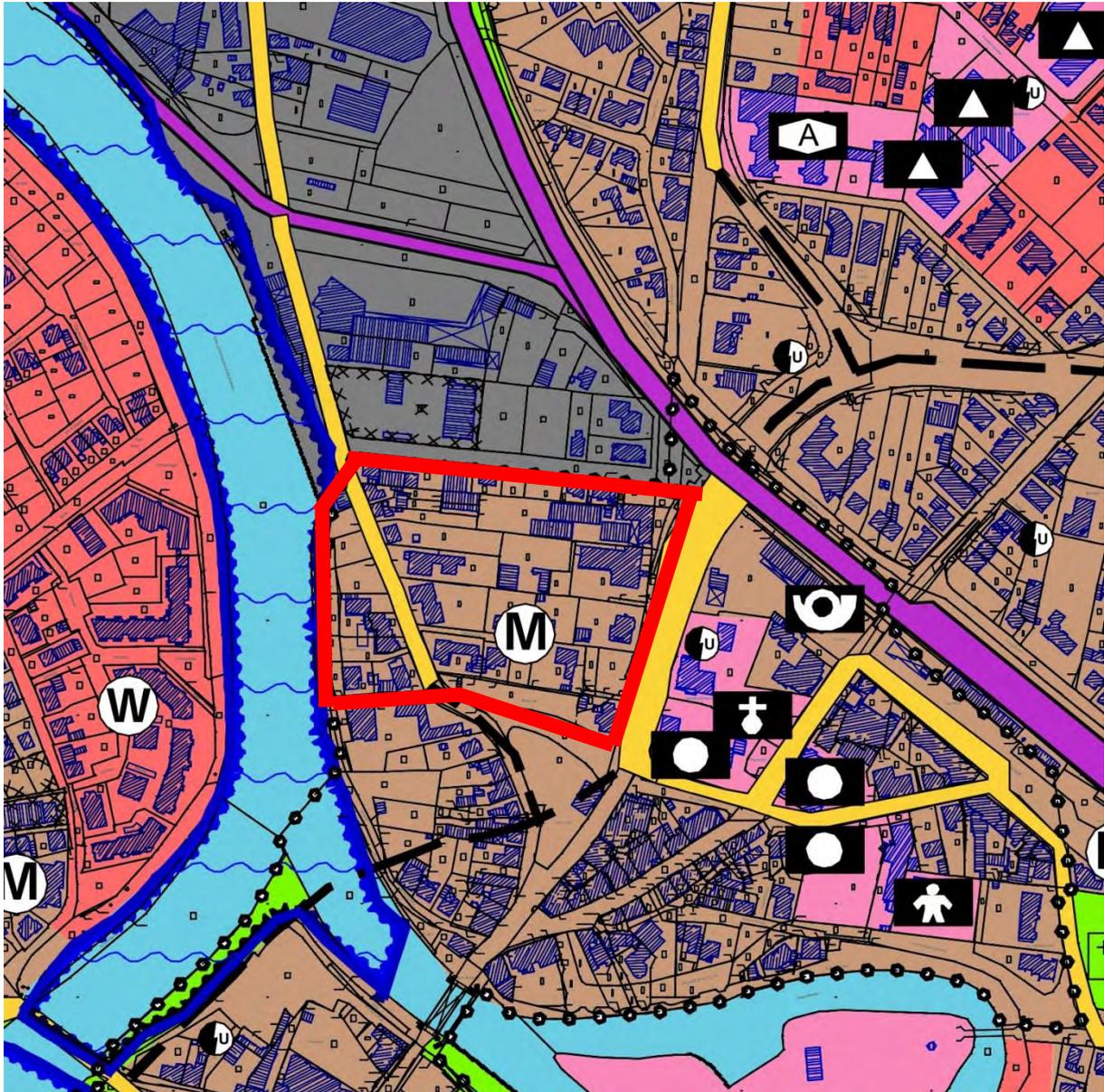


Abbildung 3: Rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Meppen

#### 1.4.4 Bebauungspläne

Aktuell existieren drei Bebauungspläne, die allerdings nur einen kleinen Teilbereich im Süden und Osten des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 134 – I, Baugebiet: „Schützenstraße/Hafenstraße – Teilgebiet I“ betreffen. Die bestehenden Bebauungspläne Nr. 83, Nr. 107 – 1. Änderung und Nr. 120 treffen Festsetzungen für Teile der „Herzog-Arenberg-Straße“, „Schützenstraße“ und „Hafenstraße“ (vgl. Abbildung 4, S. 13).

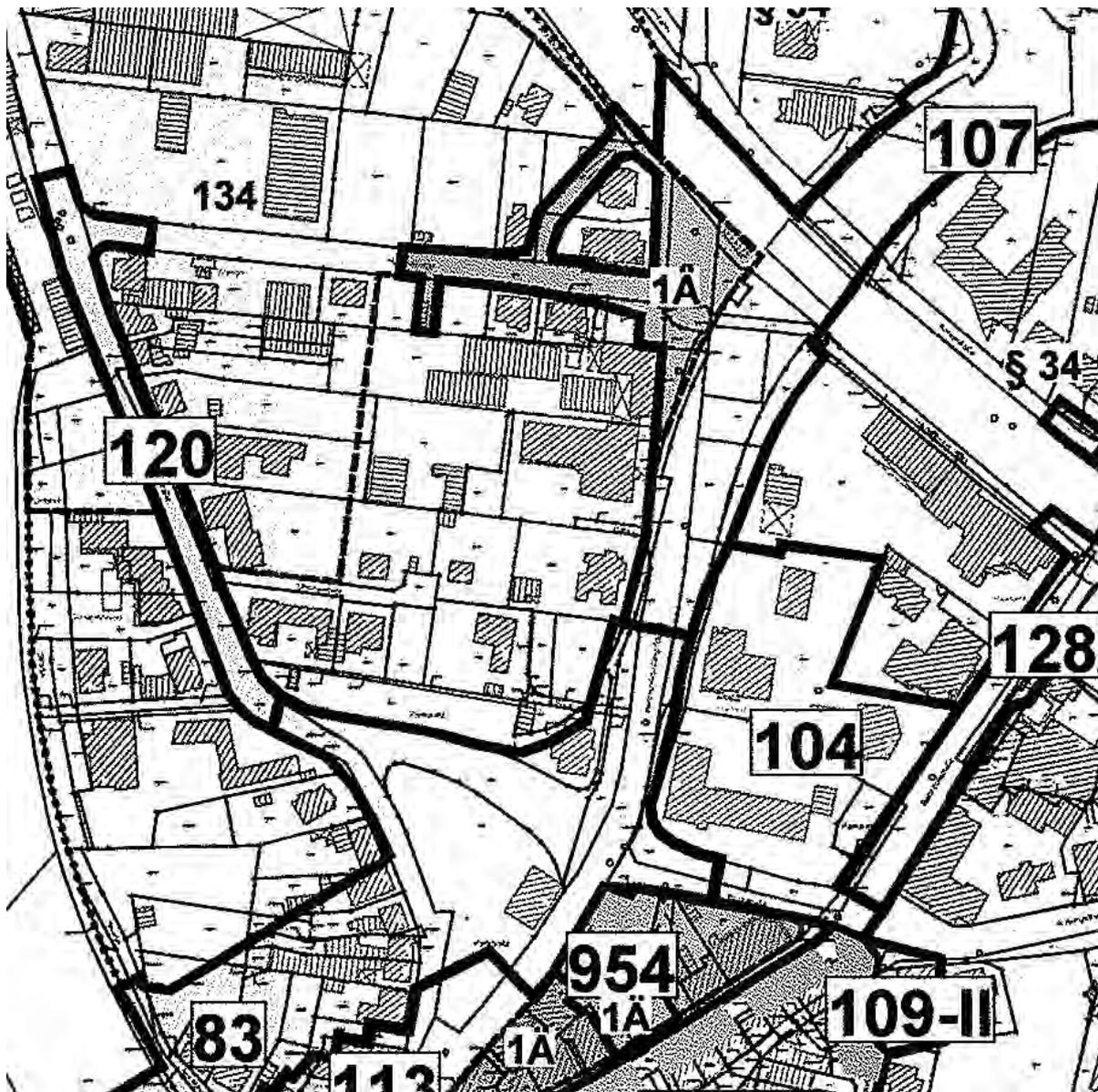


Abbildung 4: Übersicht angrenzender Bebauungspläne

#### 1.4.5 Stadtumbaugebiet „Rechts der Ems“

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 134 – I, Baugebiet: "Schützenstraße/Hafenstraße – Teilgebiet I" liegt im Stadtumbaugebiet „Rechts der Ems“ (vgl. Abbildung 5, S. 14). Das Gebiet wurde im Jahr 2008 in das Städtebauförderungsprogramm des Landes Niedersachsen – Programm Stadtumbau-West – aufgenommen.

Die vom Rat der Stadt Meppen in seiner Sitzung am 06.04.2011 beschlossene Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Rechts der Ems“ ist am 30.06.2011 in Kraft getreten.



Abbildung 5: Stadtumbaugebiet "Rechts der Ems"

## 2 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

### 2.1 Bedarf / Standortbegründung / Alternativenprüfung

Der Bedarf nach neuen Wohnnutzungen ist in der Stadt Meppen seit Jahren vorhanden. Dies ist vor allem an der Bevölkerungszunahme der letzten Jahrzehnte ablesbar. In den zehn Jahren zwischen 2002 und 2012 wuchs die Bevölkerung um rund drei Prozent von ca. 34.000 auf ca. 35.000 Einwohner. Lt. Bevölkerungsprognose<sup>1</sup> ist bis 2020 mit einem weiteren Bevöl-

<sup>1</sup> Bertelsmann Stiftung: Wegweiser Kommune

kerungswachstum von ca. 3,9 % zu rechnen. Dieses Bevölkerungswachstum in Kombination mit allgemein zu verzeichnenden Entwicklungen (Singularisierung der Haushalte, wachsende Wohnflächengrößen pro Kopf, demografischer Wandel usw.) tragen ebenfalls zu einer erhöhten bez. veränderten Wohnraumnachfrage bei.

Darüber hinaus werden mit dem ehemaligen Hafensreal „Emshafen“ innerstädtische Flächen frei, die in den letzten Jahren vor allem durch den Verlust städtebaulicher Funktionen gekennzeichnet waren und weiterhin sind. Nach der erfolgten Aufgabe des Hafenbetriebes werden sich diese Entwicklungen auch in den nächsten Jahren fortsetzen und sogar noch verschärfen. Aus diesem Grund gilt es das zum Großteil brachliegende Areal in Zukunft sinnvoll zu nutzen und für die Innenentwicklung der Stadt Meppen zu reaktivieren. Gerade vor dem Hintergrund der Zielsetzung einer möglichst geringen Flächenneuinanspruchnahme und dem immer wichtiger werdenden nachhaltigen Städtewachstum sind diese innerstädtischen Flächen ideal für die geplante Umnutzung.

Um eine geordnete Entwicklung der Stadt Meppen zu gewährleisten, wurden bereits im Jahr 2007 ein städtebauliches Entwicklungskonzept (gem. § 171b Abs. 2 BauGB) für das Stadumbauegebiet sowie ein sogenanntes „Integriertes städtisches Entwicklungs- und Wachstumskonzept“ erarbeitet. Darüber hinaus wurde bezogen auf das Stadtgebiet Meppen im Jahre 2011 ein Stadtentwicklungskonzept erarbeitet, aus dem im Hinblick auf die Deckung der künftigen Bedarfssituation sich auch Ableitungen für das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes ergeben. In der Konzeption des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes wird der ehemalige Emshafen bereits als Potenzialfläche für ein städtisches Mischgebiet vorgesehen. Die bereits dort formulierten Ziele, wie beispielsweise die Neuentwicklung eines gemischt genutzten Quartiers, eines Wegesystems entlang der Ems und die Gestaltung einer Promenade/eines Platzes am Wasser sowie die Aufwertung der Stadtsilhouette, werden von dieser Planung aufgegriffen und unterstützt. Da das Plangebiet regionale Erholungs- und Freizeitangebote sowie Dienstleistungen und Wohnnutzungen bereitstellen soll, werden umliegende Nutzungen und Quartiere ebenfalls von dieser Planung profitieren und von vornherein, wie am vorliegenden Bebauungsplan zu erkennen, mit in die Planung einbezogen.

Standortalternativen in dieser Größenordnung und vor allem in dieser integrierten Stadtlage sind in der Stadt Meppen nicht vorhanden. Außerdem bieten die fortschreitende Aufgabe des Gebietes und der Umschlaganlagen große ökologische Potenziale zur Entwicklung dieses Standortes. Anstatt noch unversiegelte Flächen zu bebauen, werden bereits versiegelte und erschlossene Flächen genutzt und aufgewertet. Teilweise wird die vorhandene Versiegelung zurückgenommen und durch entsiegelte Fläche ersetzt.

Insbesondere der demografische Wandel (Abnahme der Bevölkerungszahl und die Überalterung der Bevölkerung) stellen das kommunale Handeln zukünftig vor neue Herausforderungen. Vor allem der Erhalt der technischen und sozialen Infrastruktur stellen hierbei ein Problem dar, das es zu lösen gilt. Die Länge der technischen Versorgungsleitungen (Gas, Wasser, Abwasser, Strom, Telekommunikation) und bspw. der Umfang des Straßennetzes hängen stark vom Umfang der Wohnbauflächen und deren Verteilung ab.

Der Stadtteil „Neustadt“, in dem sich das Plangebiet befindet, stellt mit rund 6.400 Einwohnern (25 % der Bevölkerung der Stadt Meppen) den zweitbevölkerungsreichsten Stadtteil dar. Hierdurch werden die folgenden prognostizierten Auswirkungen des demografischen Wandels bis zum Jahr 2025 auch im Plangebiet deutlich spürbar sein (vgl. S. 27):

- Abnahme der unter 18-Jährigen um 22,3 %
- Abnahme der Bevölkerung im erwerbstätigen Alter um 2,2 %
- Deutliche Zunahme der über 65-Jährigen um 40,0 %
- Steigerung des Anteils der über 65-Jährigen an der Bevölkerung auf fast 25 %<sup>2</sup>

Diese Entwicklungen rufen direkte Auswirkungen auf andere Bereiche, wie bspw. einen Anstieg der Anzahl von Ein- und Zwei-Personen-Haushalten, hervor. So hat sich bereits zwischen den Jahren 1987 und 2009 die Haushaltsgröße (Anzahl Einwohner pro Wohnung) von rund 3,0 auf 2,37 verringert. Auch in Zukunft ist eine weitere Reduzierung prognostiziert.<sup>3</sup> Neben einer solchen Entwicklung aufgrund des demografischen Wandels fragen auch verstärkt junge Familien zentrumsnahe Wohnungen nach.

Um die negativen Folgen dieser genannten Trends zu vermeiden bzw. abzumildern und auf die neuen Ansprüche junger Familien zu reagieren, sollen das Leerfallen von Bestandsimmobilien vermieden und auf die zukünftigen Entwicklungen reagiert werden. Daher ist es das Ziel der Stadt Meppen Neubauviertel zu reduzieren, das Ausfransen der Ränder zu verhindern und den Stadtkern durch gezielte räumliche Steuerung, ohne Verhinderungsplanung zu betreiben, zu verdichten.<sup>4</sup>

Das BauGB legt seit seiner Novellierung im Jahr 2013 einen besonderen Fokus auf die Innenentwicklung und bevorzugt diese gegenüber einer Flächenneuausweisung im Außenbereich. So soll gemäß § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB „die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.“ Daher stellt das Stadtentwicklungskonzept unter anderem folgende „Leitziele für die zukünftige Siedlungsentwicklung“ auf:

- „Die primäre Entwicklung soll im Kernstadtbereich stattfinden (ca. 70 % des Entwicklungspotenzials). [...]
- Dabei ist die Kernstadt als Wohnstandort mit hohem Freizeitwert zu entwickeln. [...]
- Die städtebauliche Weiterentwicklung geschieht nach dem Grundsatz `Innenentwicklung/Nachverdichtung vor Außenentwicklung`.“<sup>5</sup>

Um eine solche Innenentwicklung durchzuführen und dabei den beschriebenen aktuellen Anforderungen an innerstädtische Gebiete und kommunales Handeln gerecht zu werden, ist eine hohe städtebauliche Dichte notwendig, die auf Grundlage der getroffenen Festsetzungen von GRZ und GFZ sowie der Gebäudehöhe erreicht werden soll. Das Konzept, das aus dem durchgeführten städtebaulichen Wettbewerb hervorging und als Grundlage dieses Be-

<sup>2</sup> NWP Planungsgesellschaft mbH, Stadtentwicklungskonzept 2011 – Wohnen, S. 16

<sup>3</sup> NWP Planungsgesellschaft mbH, Stadtentwicklungskonzept 2011 – Wohnen, S. 18f

<sup>4</sup> NWP Planungsgesellschaft mbH, Stadtentwicklungskonzept 2011 – Wohnen, S. 8

<sup>5</sup> NWP Planungsgesellschaft mbH, Stadtentwicklungskonzept 2011 – Wohnen, S. 30

bauungsplanes dient, sieht daher eine hohe städtebauliche Dichte vor, um eine solche Innenentwicklung zu ermöglichen. Hierdurch werden nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt reduziert, da keine neue Flächeninanspruchnahme an anderer Stelle benötigt wird. Auch vor dem Hintergrund der angestrebten Nutzungsmischung ist eine solch hohe Dichte notwendig.

Zusammenfassend kommt die Stadt Meppen daher zu dem Ergebnis, dass die Entwicklung des Gebietes „Schützenstraße/Hafenstraße“ und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 134 – I, Baugebiet: „Schützenstraße/Hafenstraße – Teilgebiet I“ sowohl unter ökologischen als auch unter städtebaulichen und ökonomischen Gesichtspunkten eine sinnvolle und wünschenswerte Lösung darstellt.

### **3 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG**

#### **3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren**

##### **3.1.1 Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB**

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand am 05. November 2013, um 19.00 Uhr, ein Erörterungstermin statt, bei dem sich interessierte Bürger über die städtebauliche Gesamtkonzeption im Bereich des ehemaligen Gebietes „Emshafen“ informieren und Anmerkungen sowie Stellungnahmen abgeben konnten. An dieser Stelle werden die für die vorliegende Planung (Bebauungsplan Nr. 134 – I, Baugebiet: „Schützenstraße/Hafenstraße – Teilgebiet I“) relevanten Ergebnisse dieses Termins anonymisiert zusammengefasst und dargestellt sowie gem. § 1 Abs. 7 BauGB in die Abwägung eingestellt.

- Es wurde die Frage gestellt, ob im Hinblick auf die vorhandene Geräuschimmissionen, insbesondere aus den Bereichen der Bahnstrecke und der Schützenstraße, die gesetzlichen Orientierungswerte eines Mischgebietes im Geltungsbereich eingehalten werden können.

*Ein Schalltechnisches Gutachten wurde erstellt und dessen Ergebnisse in Kapitel 3.5 „Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse“ in dieser Begründung dargestellt. Auf dessen Grundlage wurden Lärmpegelbereiche sowie weitere aktive und passive Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt. Hierdurch werden die Orientierungswerte eingehalten.*

- Ein Bürger wollte wissen, warum die Schützenstraße nicht parallel zur Bahntrasse verlegt wurde.

*Diese Verlegung der Schützenstraße wurde im Rahmen des städtebaulichen Wettbewerbes im kooperativen Verfahren intensiv geprüft. Aufgrund der prognostizierten Verkehrsbelastung, die im gesamtstädtischen Vergleich als eher gering einzustufen ist und den unverhältnismäßigen Vorleistungen bzw. entstehenden Konflikten (z.B. Straßenneubau und stark eingreifende Bodenordnungsmaßnahmen) wurde eine Verlegung ausgeschlossen.*

*sen. Aus immissionstechnischer Sicht bestehen ebenfalls keine Bedenken gegenüber den geplanten Nutzungen bei gleichzeitiger Beibehaltung der Lage der Schützenstraße, so dass weiterhin gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden können. (vgl. Kapitel 3.5 „Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse“)*

- Es wurde die Frage gestellt, ob die bestehende Hafenanlage vollständig überplant und somit in Zukunft nicht mehr genutzt wird. Außerdem wurde nach den Auswirkungen eines weiteren Betriebes auf das Plangebiet gefragt.

*Teile der bisherigen Hafenanlage stehen weiterhin für den Umschlag von Großgütern zur Verfügung stehen. Eine vollständige Aufgabe der Nutzung kann erst erfolgen, wenn der Eurohafen Emsland über ein entsprechend ausgebautes Verkehrsnetz mit Gütern dieser Art erreicht werden kann. Der Bebauungsplan reagiert mit seinen Festsetzungen auf diese Nutzungssituation und ermöglicht einen zeitweise stattfindenden Schwerlastumschlag im nördlichen Bereich des Hafenplateaus. Wesentliche Beeinträchtigungen sind hiermit nicht verbunden. Das erstellte Schalltechnische Gutachten berücksichtigt diese Nutzung sowie die beiden vorhandenen Anlegestellen ebenfalls in seinen Berechnungen. (vgl. Kapitel 3.5 „Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse“)*

- Ein Bürger fragt, ob die Planung nur umsetzbar ist, wenn der ansässige Baustoffhandel vollständig umgesiedelt wird.

*Eine teilweise Umsetzung der Planung ist auch ohne Umsiedlung des Baustoffhandels möglich. Auch aus immissionsrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken. (vgl. Kapitel 3.5.2 „Gewerbelärm“)*

- Es wurde die Frage aufgeworfen, ob mit der Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des Bebauungsplanes finanzielle Belastungen einhergehen.

*Im Bereich des Sanierungsgebietes werden Erschließungsbeiträge nicht erhoben. Allerdings sind gem. § 155 BauGB Ausgleichsbeträge nach Abschluss der Sanierung zu erheben. Soweit Bereiche, die außerhalb des Sanierungsgebietes liegen, verbindlich überplant werden, können gem. der Erschließungsbeitrags- und Straßenbaubeitragsatzung der Stadt Meppen Erschließungsbeiträge fällig werden.*

- Ein Bürger stellt die Frage, ob für das mit dem Bebauungsplan geschaffene Baurecht für eine Vielzahl von Wohnungen der Bedarf in der Stadt Meppen besteht.

*Die Stadt Meppen hat gem. § 171b Abs. 2 BauGB im Jahr 2007 ein städtebauliches Entwicklungskonzept erstellt. Des Weiteren wurde im Jahre 2011 ein Stadtentwicklungskonzept aufgestellt. Hieraus geht hervor, dass in Zukunft mit weiteren Bedarfen gerechnet werden muss. (vgl. Kapitel 2.2 "Bedarf / Standortbegründung / Alternativenprüfung")*

- Es wurde die Frage gestellt, ob die vorhandene Straßen im Plangebiet beibehalten werden.

*Alle bisherigen Straßen werden im Bebauungsplan weiterhin als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Lediglich die Uferstraße wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung und mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger festgesetzt.*

- Ein Bürger stellt die Frage, ob ein Radweg entlang der Ems geplant ist.

*Der Bebauungsplan setzt südlich des Hafenplateaus eine fünf Meter breite Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ fest. Darüber hinaus ist geplant, das Hafenplateau entlang der Ems ebenfalls als Fuß- und Radweg nutzen zu können.*

Ergänzend wurden am 6. November und 7. November 2013 einzelne Eigentümergespräche geführt und den betroffenen Eigentümern die Möglichkeit zur Stellungnahme gegeben. Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen berücksichtigen die vorgetragenen Entwicklungsperspektiven der betroffenen Eigentümer.

### **3.1.2 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurden Stellungnahmen zu der städtebaulichen Gesamtkonzeption im Bereich des ehemaligen Gebietes „Emshafen“ abgegeben. An dieser Stelle werden die für die vorliegende Planung (Bebauungsplan Nr. 134 – I, Baugebiet: "Schützenstraße/Hafenstraße – Teilgebiet I") relevanten Stellungnahmen zusammengefasst sowie gem. § 1 Abs. 7 BauGB 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 Anpassung der Hochwasserlinie geplant.*

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

- Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Meppen: Hinweis auf das eingetragene Baudenkmal (Herzog-Arenberg-Str. 9) innerhalb des Geltungsbereiches.

*Das Gebäude Herzog-Arenberg-Str. Nr. 9 wird im Bebauungsplan als Baudenkmal entsprechend der Planzeichenverordnung festgesetzt – „Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)“.*

- 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 den verkehrsgerechten Ausbau der Schützenstraße und der Schützenhofstraße.

*Die Ausbauplanungen der Schützenhofstraße werden im weiteren Planverfahren abgestimmt. Außerdem werden dem Geschäftsbereich Lingen die Bauausführungsunterlagen zur Prüfung und Zustimmung vorgelegt.*

- 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 einen Lärmpegelbereich höher als rechnerisch erforderlich.*

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

*Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)“ werden im Bebauungsplan auf Flächen der Bahn festgesetzt. 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 bereits 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, mit Ausnahme an der Südspitze des Hafenplateaus zur Errichtung eines Fuß- und Radweges, aus dem übrigen Geltungsbereich herausgenommen.*

- Wasser- und Schifffahrtsverwaltung (WSV): Hinweis auf das Freihalten eines 15,0 m Schutzstreifens südlich des Hafenplateaus von jeglicher Bebauung ab Spundwandvorderkante.

*Der Bebauungsplan setzt für diesen 15,0 m Schutzstreifen südlich des Hafenplateaus eine nicht überbaubare Fläche fest, in der ebenfalls Nebenanlagen (gem. § 14 BauNVO), Stellplätze und Garagen (gem. § 12 BauNVO) unzulässig sind. Lediglich ein Auskragen der Gebäudefassade in diesen 15,0 m breiten Schutzstreifen hinein ist ab einer lichten Höhe von 5,70 m beim südlichen Kopfbau des Hafenplateaus nach einer Abstimmung mit der WSV zulässig.*

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

*Das erstellte schalltechnische Gutachten berücksichtigte diese möglichen Emissionen.*

### **3.1.3 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB**

Im Rahmen der Öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sind Stellungnahmen mit den folgenden wesentlichen Anregungen eingegangen und gem. § 1 Abs. 7 BauGB in die Abwägung eingestellt worden.

Von Seiten eines Grundstückseigentümers an der Herzog-Arenberg-Straße werden die Streichung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Blockinnenbereich und die Erhöhung der zulässigen Geschosse in einem Teil des Blockinnenbereiches gewünscht.

*Unter Berücksichtigung der Entwicklungsvorstellungen des Einwenders für seinen Gewerbebetrieb, die städtebaulichen Anforderungen der Stadt bzgl. des Freihaltens des Innenblockbereiches von großen Stellplatzanlagen und Störungen sind Änderungen in den Betriebsplannungen und Festsetzungen im Bebauungsplan vorgenommen worden:*

- *Keine Nutzung der Straße „Überwasser“ für die Zufahrt des anliegenden Hotelbetriebes; stattdessen Nutzung der in dem Entwurf des Bebauungsplanes bereits vorgesehenen Möglichkeit einer Zufahrt in Richtung Süden zur Schützenstraße. Im Bebauungsplan wird die öffentliche Verkehrsfläche „Überwasser“ im Bereich des derzeitigen und zukünftigen Betriebsgrundstücks des Hotels mit einem Zufahrtverbot versehen.*
- *Keine Stellplatzanlage im Blockinnenbereich. Im Bebauungsplan wird für diesen Bereich sowie den gesamten Blockinnenbereich ein Verbot von Stellplätzen festgesetzt; Ausnahmen sind die nachzuweisenden Stellplätze von Wohngebäuden.*
- *In einem Erweiterungsbereich für ein Hotelgebäude wird eine Dreigeschossigkeit ermöglicht, jedoch ohne darüberliegendes Staffelgeschoss mit Aufenthaltsräumen. Im Bebauungsplan wird neben der zulässigen Dreigeschossigkeit über maximale Traufhöhen von ca. 9,5 m über Gelände, maximale Firsthöhen von ca. 12,5 m über Gelände sowie den Ausschluss von Aufenthaltsräumen oberhalb des dritten Vollgeschoss das verträgliche Maß der baulichen Nutzung in diesem Bereich (MI 5) bestimmt.*
- *Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden bis auf die Achse in Verlängerung der Straße „Überwasser“ zurückgenommen. Die verbleibende nicht überbaubare Grundstücksfläche dient einer minimalen Strukturierung des Baublocks. Der Ausschluss von Stellplätzen in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entfällt.*

### **3.1.4 Ergebnisse der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB**

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sind Stellungnahmen mit den folgenden wesentlichen Anregungen eingegangen und gem. § 1 Abs. 7 BauGB in die Abwägung eingestellt worden.

- Landkreis Emsland: Hinweis auf das gesetzlich festgesetzte Überschwemmungsbiet der Ems: Maßgeblicher Bemessungswasserstand des hundertjährigen Hochwassers (HW100) zwischen 13,60 m NN (Norden) und 13,70 m NN (Süden); Hinweis auf Verbotsstatbestände gemäß § 78 Wasserhaushaltsgesetz und das Erfordernis von entsprechenden wasserrechtlichen Ausnahmegenehmigungen gemäß § 78 Abs. 3 ggf. 4 Wasserhaushaltsgesetz (z.B. Herstellung Rad- und Fußweg, Errichtung/Erweiterung baulicher Anlagen); zur Gewährleistung einer hochwasserangepassten/-freien Errichtung der baulichen Anlagen sei im Bebauungsplan die Sockelhöhe des Fertigfußbodens (OKFF) auf mindestens 14,20 m NN festzusetzen.

Die Oberflächenentwässerungsplanung sei zu konkretisieren

*Die Ausnahmegenehmigung für die Geländemodellierung und die Anlange von Rad- und Fußweg, befestigten Freiflächen usw. wird beantragt. Dabei wird der verloren gehende Retentionsraum im Bereich des Hafenplateaus kompensiert.*

*Die Geländeoberkante auf dem Hafenplateau und um die südlich angrenzenden Flächen wird dabei auf die Höhe von 14,20 m über NN gebracht und in der Planzeichnung festgesetzt, so dass eine Festsetzung der Fertigfußbodenhöhen im Bebauungsplan auf 14,20 m über NN entbehrlich wird. Das Plangebiet ist damit durch eine zwischen Ems und Plangebiet gelegene Geländehöhe 0,50 m oberhalb des hundertjährigen Hochwassers geschützt.*

*Die Oberflächenentwässerung der privaten Grundstücke erfolgt durch Versickerung auf den privaten Grundstücken. Die Oberflächenentwässerung von den weitgehend unveränderten öffentlichen Straßen ist durch die vorhandene Regenwasserkanalisation in der Schützenstraße, der Straße „Überwasser“ und der Hafenstraße gewährleistet.*

- Landkreis Emsland: Hinweis auf einen – mit Ausnahme einer kleinen Restfläche - sanierten Altlast nördlich der Hafenstraße sowie Altstandorte im Plangebiet auf Grund der langjährigen gewerblichen Nutzung durch einen Gartenbaubetrieb (Überwasser) und durch ein Logistikunternehmen (südlich der Hafenstraße), bei denen Belastungen des Untergrundes (Boden/Grundwasser) nicht ausgeschlossen werden können; Hinweis auf gewerbliche Nutzung des nördlich vom Plangebiet liegenden Flurstückes 727/47 (Flur 10, Gemarkung Meppen) als Lager- und Verkehrsplatz. Empfehlung einer Untersuchung, ob und ggf. in welchem Umfang die o.g. bisherigen Nutzungen zu schädlichen Bodenveränderungen geführt haben und damit ggf. eine Vorbelastung des Plangebietes bzw. der Schutzgüter (Boden, Grundwasser) vorliegen könnte.

*Für das gesamte Plangebiet einschließlich des Bebauungsplanes nördlich der Hafenstraße wird die historische Recherche ergänzt und aktualisiert. Danach können sich für*

*die genannten Flächen weitere Handlungsanforderungen bzgl. weiterer Untersuchungen, Sicherung oder Sanierung ergeben.*

- Landkreis Emsland: Hinweis auf die Anforderungen der Befahrbarkeit von Straßen für die Abfallentsorgung

*Die Straße „Überwasser“ (zu gering bemessener Wendepplatz) wird nicht entsprechend ausgebaut, weil eine Erschließungsfunktion für große Teile der angrenzenden Grundstücke nicht vorhanden ist; der Hotelbetrieb wird von der Herzog-Arenberg-Straße und zukünftig auch von Süden über die Schützenstraße erschlossen. Die zwei übrigen Anlieger haben ihre Anwesen so dicht an der Schützenstraße, dass es zumutbar ist - wie bisher – die Müllbehälter zur Leerung an die Schützenstraße zu bringen. Abstellflächen für die Abfallbehälter an der Schützenstraße werden auf Grund der geringen Menge nicht vorgesehen.*

- Staatliches Gewerbeaufsichtsamt: Hinweis auf Zuständigkeiten für bestimmte Betriebe im Plangebiet und, dass die zu erwartenden Lärmimmissionen des Plangebiets, einschließlich der bereits vorhandenen Gewerbebetriebe und Ermittlung der „Geräuschkontingentierung“ gemäß DIN 45691 ermittelt werden sollten.

*Laut Schalltechnischem Gutachten ist die Entwicklung der Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 134 – I bereits vor Aufgabe der nördlich des Plangebietes gelegenen Gewerbebetriebe aus immissionsschutzrechtlicher Sicht möglich, so dass es keiner Festsetzung von Lärmemissionskontingente für den Bebauungsplan Nr. 134 – I bedarf.*

- Deutsche Bahn AG: Hinweis, dass Änderungen an Eisenbahnbetriebsanlagen dem Genehmigungsvorbehalt des EBA (§§ 23 Absatz 1 AEG i.V.m. § 3 Abs. 1 Nr. 1 und Absatz 2 Satz 2 BEVVG i.V.m. § 18 AEG) unterliegen und damit eine Lärmschutzwand entweder erst nach Freistellung der Fläche von Bahnflächen oder durch Gestattungsvertrag zwischen Bahn und Stadt geplant und gebaut werden kann. Hinweis zu den Anforderungen den Gestattungsvertrag und zu Schutzanforderungen für die Bahnflächen.

*Mit der Deutschen Bahn wird über einen Gestattungsvertrag sichergestellt, dass eine Lärmschutzwand in der erforderlichen Form geplant und errichtet werden kann. Hierzu wird das erforderliche Anlagengenehmigungsverfahren durchgeführt. Im Bebauungsplan wird die Lärmschutzmaßnahme als Nachrichtlicher Hinweis übernommen.*

- Industrie- und Handelskammer: Hinweis auf zwei Gewerbebetriebe, bei denen in der Planung Nutzungskonfliktsituationen vermieden werden sollten.

*Laut Schalltechnischem Gutachten bestehen keine Konflikte zwischen den Betrieben nördlich des Plangebietes und den geplanten Nutzungen im Plangebiet.*

- Untere Denkmalschutzbehörde und Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege: Hinweis darauf, dass im Plangebiet mit bisher unbekanntem archäologischen Funden gerechnet werden muss. Alle Erdarbeiten bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung.

*Die Hinweise auf die Genehmigungspflicht und die Abwicklung werden in der Planzeichnung aufgeführt.*

### **3.1.5 Ergebnisse der erneuten öffentlichen Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB**

Im Rahmen der erneuten Öffentlichen Auslegung gem. § 4a Abs.3 BauGB sind keine Stellungnahmen eingegangen.

### **3.1.6 Ergebnisse der parallel zur erneuten öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB**

Im Rahmen der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB sind Stellungnahmen mit den folgenden wesentlichen Anregungen eingegangen und gem. § 1 Abs. 7 BauGB in die Abwägung eingestellt worden.

- Landkreis Emsland: Hinweis auf das gesetzlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Ems: Nachrichtliche Übernahme in die Planzeichnung; maßgeblicher Bemessungswasserstand des hundertjährigen Hochwassers (HW100) zwischen 13,60 m NN (Norden) und 13,70 m NN (Süden); Hinweis auf Verbotstatbestände gemäß § 78 Wasserhaushaltsgesetz und das Erfordernis von entsprechenden wasserrechtlichen Ausnahmegenehmigungen gemäß § 78 Abs. 3 ggf. 4 Wasserhaushaltsgesetz (z. B. Herstellung Rad- und Fußweg, Geländemodellierung, Errichtung/Erweiterung baulicher Anlagen); zur Gewährleistung einer hochwasserangepassten/-freien Errichtung der baulichen Anlagen sei im Bebauungsplan die Sockelhöhe des Fertigfußbodens (OKFF) auf mindestens 14,20 m NN festzusetzen bzw. die Erhöhung der Hafenpromenade auf mindestens 14,20 m NN vorzusehen.

*Die Ausnahmegenehmigung für die Geländemodellierung und die Anlange von Rad- und Fußweg, befestigten Freiflächen usw. wird beantragt. Dabei wird der verloren gehende Retentionsraum im Bereich des Hafenplateaus kompensiert.*

*Die Geländeoberkante auf dem Hafenplateau und um die südlich angrenzenden Flächen wird dabei auf die Höhe von 14,20 m über NN gebracht und in der Planzeichnung festgesetzt, so dass eine Festsetzung der Fertigfußbodenhöhen im Bebauungsplan auf 14,20 m über NN entbehrlich wird. Das Plangebiet ist damit durch eine zwischen Ems und Plangebiet gelegene Geländehöhe 0,50 m oberhalb des hundertjährigen Hochwassers geschützt.*

- Landkreis Emsland: Hinweis auf angrenzende Altstandorte bzw. Altlastenverdachtsfläche, so dass Verunreinigungen auch im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden könne. Auflagen/Hinweise: Bei Hinweis auf Bodenverunreinigungen ist der Landkreis zu informieren, die Grundwasserentnahme ist nur nach Begutachtung zulässig.

*Die Planzeichnung wird um die textlichen Hinweise ergänzt.*

- Landkreis Emsland: Hinweis auf die Anforderungen der Befahrbarkeit von Straßen für die Abfallentsorgung; die Straße „Überwasser“ kann danach nicht angefahren werden.

*Die Straße „Überwasser“ (zu gering bemessener Wendepplatz) wird nicht entsprechend ausgebaut, weil eine Erschließungsfunktion für große Teile der angrenzenden Grundstücke nicht vorhanden ist; der Hotelbetrieb wird von der Herzog-Arenberg-Straße und zukünftig auch von Süden über die Schützenstraße erschlossen. Die zwei übrigen Anlieger haben ihre Anwesen so dicht an der Schützenstraße, dass es zumutbar ist - wie bisher – die Müllbehälter zur Leerung an die Schützenstraße zu bringen. Abstellflächen für die Abfallbehälter an der Schützenstraße werden auf Grund der geringen Menge nicht vorgesehen.*

- Staatliches Gewerbeaufsichtsamt: Hinweis auf Zuständigkeiten für bestimmte Betriebe im Plangebiet
- Deutsche Bahn AG: Hinweis auf laufende Abstimmung zwischen Bahn und Stadt bzgl. Lärmschutzwand auf Bahngelände
- Wasser- und Schifffahrtsamt: Ein Genehmigungsverfahren nach § 31 Bundeswasserstraßengesetz für die Geländemodellierung im Bereich des Hafenplateau ist erforderlich.  
*Die Genehmigung wird beantragt.*
- Eisenbahnbundesamt: Hinweis auf Schallimmissionen durch die Bahnstrecke.  
*Zum Schutz der Siedlungsbereiche vor Bahnlärm ist eine Schallschutzwand vorgesehen.*

### **3.2 Belange der Raumordnung und Landesplanung**

Die zu prüfenden Belange der Raumordnung und Landesplanung sind in Kapitel 1.4.1 und 1.4.2 dargelegt worden. Danach stehen keine entgegen Belange der Raumordnung und Landesplanung der hier vorliegenden Planung entgegen.

### **3.3 Auswirkungen auf das Landschafts- und Stadtbild**

Die momentane Nutzung des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes Nr. Nr. 134 – I, Baugebiet: "Schützenstraße/Hafenstraße – Teilgebiet I" ist durch eine große Zahl von Bestandsgebäuden, ein Hotel und einen Gartenbaubetrieb geprägt. Einige unbebaute Hintergrundstücksbereiche sind vorhanden und bieten die Möglichkeit einer nachträglichen Bebauung. Außerdem befinden sich große Flächen des vorhandenen Gartenbaubetriebes im zentralen Bereich des Plangebietes, die nicht einer potenziell anderen Nutzung unterfallen. Dieser Bereich wird auch planungsrechtlich gesichert, hier sind ausschließlich Gartenbaubetriebe zulässig. Entlang der Schützenstraße sind meist niedriggeschossige Gebäude vorhanden. Auf der westlichen Seite der Schützenstraße sind momentan versiegelte Flächen, die als Parkplatzflächen genutzt werden und darüber hinaus kleinteilige Bebauung vorhanden. Die als Parkplatz genutzten Flächen sollen auf Grundlage des Entwurfes bebaut werden und durch eine hohe städtebauliche Dichte geprägt sein. Im Vergleich zum Ausgangszustand findet trotz der hohen städtebaulichen Dichte eine teilweise Entsiegelung der Flächen statt, da das festgesetzte Baufeld nur einen Teil des Grundstückes umfasst und die restlichen Flächen einer Gartennutzung unterfallen werden.

Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass sich durch die Neuordnung im Geltungsbereich ein klareres und strukturiertes Stadtbild ergeben wird. Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden nur in geringem Maße eintreten, da sich die Möglichkeit einer neuen Bebauung zum Großteil in den hinteren Grundstücksbereichen vollziehen wird. Der Bereich entlang der Schützenstraße ist bereits heute bebaut, hier findet Nachverdichtung und eine Modernisierung des Gebäudebestandes statt.

Durch die Schaffung einer hohen Aufenthaltsqualität und damit verbundenen neuen Dienstleistungen im Bereich des ehemaligen südlichen Hafenplateaus erfährt dieser Bereich eine qualitative Aufwertung. Durch diese Planung werden positive Veränderungen hervorgerufen, sodass von einer städtebaulichen und qualitativen Aufwertung des gesamten Plangebietes ausgegangen werden kann.

### **3.4 Belange der Ver- und Entsorgung**

#### **3.4.1 Löschwasserversorgung**

Für die Brandbekämpfung ist die Löschwasserversorgung sicherzustellen. In diesem Gebiet (MI) ist gemäß des Arbeitsblattes W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) eine Löschwassermenge von 96 cbm pro Stunde (1.600 l/Min.) über zwei Stunden als Grundschutz erforderlich. Hierfür können die öffentliche Trinkwasserversorgung (Hydrantenabstand max. 120 m), natürliche oder künstliche offene Gewässer, Löschwasserbrunnen oder -behälter in Ansatz gebracht werden. Die Löschwasserentnahmestellen sind im Umkreis von 300 m anzulegen.

Das Trinkwasserleitungsnetz in nach Rücksprache mit den Stadtwerken für die Bereitstellung von Löschwasser nutzbar. Sofern in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr die leitungsabhängige Löschwasserbereitstellung nicht ausreicht, soll in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr eine leitungsunabhängige Löschwasserversorgung ergänzt werden. Hierfür ist eine Löschwasserentnahmestelle an der Ems zu prüfen.

Die Konkretisierung und Sicherung der Löschwasserversorgung erfolgt im Rahmen der Durchführung des Bebauungsplanes.

#### **3.4.2 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.

Die Straße „Überwasser“ mit dem für eine Befahrung mit Müllfahrzeugen zu gering bemessenen Wendeplatz wird nicht entsprechend ausgebaut, weil eine Erschließungsfunktion für große Teile der angrenzenden Grundstücke nicht vorhanden ist; hier liegt insbesondere ein Hotelbetrieb, der von der Herzog-Arenberg-Straße und zukünftig auch von Süden über die Schützenstraße erschlossen wird. Die zwei übrigen Anlieger haben ihre Anwesen so dicht an der Schützenstraße, dass es zumutbar ist - wie bisher - die Müllbehältnisse zur

Leerung an die Schützenstraße zu bringen. Abstellflächen für die Abfallbehälter werden auf Grund der geringen Menge an der Schützenstraße nicht vorgesehen.

### **3.4.3 Leitungen**

Im Plangebiet liegen Stromleitungen der Westnetz GmbH, Gasverteilungsleitungen, Fernmeldekabel und Leerrohrsystem mit Glasfaserkabeln der EWE Netz GmbH, Telekommunikationsleitungen der Deutschen Telekom und Telekommunikationsanlagen der Vodafone Kabel GmbH.

Die Schutzanforderungen der Leitungsträger sind bei Planungen und Baumaßnahmen zu beachten.

### **3.5 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse**

Es wurde ein schalltechnisches Gutachten<sup>6</sup> für die städtebauliche Gesamtkonzeption erstellt. Gegenstand der Untersuchung war die Ermittlung der zu erwartenden Verkehrs- und Gewerbelärmimmissionen von der östlich gelegenen Bahnstrecke, der westlich verlaufenden Schützenstraße, den vorhandenen Gewerbebetrieben, der nördlich verlaufenden B 70, den beiden vorhandenen Anlegestellen und der Vorschlag von Maßnahmen im Falle von unzulässig hohen Lärmeinwirkungen. Alle übrigen Ermittlungs- und Beurteilungsgrundlagen sind dem schalltechnischen Gutachten zu entnehmen. An dieser Stelle werden die gutachterlichen Grundlagen für die vorliegende Planung (Bebauungsplan Nr. 134 – I, Baugebiet: "Schützenstraße/Hafenstraße – Teilgebiet I") sowie die hierfür relevanten Ergebnisse verkürzt wiedergegeben.

Das Gutachten geht von folgenden Voraussetzungen aus:

- Der untersuchte Bereich umfasst alle Flächen der städtebaulichen Gesamtkonzeption
- Geplante Ausweisung der Geltungsbereiche als Mischgebiet
- „Schützenstraße“, „Schützenhof“, Bundesstraße B 70 und „Herzog-Arenberg-Straße“ als Emissionsquellen für Verkehrslärm
- Prognosehorizont der Verkehrsbelastung für das Jahr 2030 berücksichtigt
- Östlich verlaufende Bahnlinie Rheine – Leer als einzige Emissionsquelle für Schienenlärm
- Westlich verlaufende Ems und zwei vorhandene Schiffsanlegestellen als Emissionsquellen von der Wasserseite
- Ein Eisenwarenhandel im Norden des Gebietes als Emissionsquelle für Gewerbelärm
- Errichtung einer Lärmschutzwand entlang der Bahnlinie mit einer Höhe von 2,0 m über Schienenoberkante

---

<sup>6</sup> Schalltechnische Berechnungen vom 25. September 2014

### 3.5.1 Verkehrslärm

Das schalltechnische Gutachten kommt für den Verkehrslärm zu dem Ergebnis, dass die Orientierungswerte bei Mischgebieten nach DIN 18005 tagsüber von 60 dB(A) in einer Höhe von sowohl 2,0 m als auch 8,60 m über Gelände für die Freibereiche und vor allem nachts von 50 dB(A) in den Obergeschossen überschritten werden. Die Beurteilungspegel liegen jedoch auch nachts in den wesentlichen Bereichen nicht über 60 dB(A). Dies führt zu einem Ausschluss von Außenwohnbereichen oberhalb des Erdgeschosses entlang der im Plangebiet vorhandenen und an das Plangebiet angrenzenden Straßen. Darüber hinaus sind Außenwohnbereiche am südlichen Ende der zu errichtenden Lärmschutzwand in unmittelbarer Nähe zur Bahnlinie unzulässig.

Die Orientierungswerte werden nachts in allen Geschossen des Plangebietes für Mischgebiet von 50 dB(A) überschritten. Die Beurteilungspegel liegen jedoch auch nachts in den wesentlichen Bereichen nicht über 60 dB(A). Die Überschreitungen sind mit Hilfe von passiven Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster) zu kompensieren. Entsprechende Lärmpegelbereiche, die aus den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung abgeleitet wurden, sind im Bebauungsplan festgesetzt.

Für den Bereich westlich und einen Teilbereich östlich der Schützenstraße sind die im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen auch vor der Errichtung der Lärmschutzwand unter bestimmten Bedingungen (vgl. textliche Festsetzung Nr. 9) zulässig. Hierbei sind die Schallschutzwand-Maße des nächst höheren Lärmpegelbereiches (Lärmpegelbereich V) zu erfüllen. Die genauen Abgrenzungen der Flächen sind der dem Bebauungsplan beigefügten Beikarte „Lärm“ zu entnehmen.

#### **Hinweis der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr vom 21. März 2013:**

Hinweis, dass von der Bundesstraße B 70 und den Auf- und Abfahrtsrampen erhebliche Emissionen ausgehen. Seitens der Eigentümer neu ausgewiesener Baugrundstücke sowie bei Neu- oder Umbauten bestehen keine Ansprüche gegen den Straßenbaulastträger der Bundesstraße 70 im Hinblick auf die Bestimmungen des Bundesimmissionsschutzgesetzes, soweit Emissionen von der B 70 ausgehen.

### 3.5.2 Gewerbelärm

Bei der Ermittlung der zu erwartenden Schallimmissionen im Bereich der Nachbarschaft zu den gewerblichen Betrieben innerhalb des Geltungsbereiches wurde in der schalltechnischen Untersuchung die maximal anzunehmende Gewerbelärmsituation angenommen. Ein nördlich des Plangebietes gelegener Gewerbebetrieb (Baustoffhandel) wird überplant. Wird im Einzelfall jedoch nachgewiesen, dass die Orientierungswerte für die festgesetzten Nutzungen eingehalten werden, ist die Umsetzung der Planung auch vor der Aussiedlung des Baustoffhandels zulässig. Bei einem weiteren Betrieb (Eisenwarenhandel) nördlich des Plangebietes erfolgen die Geräuschemissionen innerhalb der eigenen Gebäude und im Bereich innenliegender Freiflächen, so dass sie zur südlichen Nachbarschaft ausreichend ab-

geschirmt werden. Im Geltungsbereich sind aus Sicht des Gewerbelärms keine unzulässigen Schallimmissionen zu erwarten.

### **3.6 Altlasten**

Nach dem NIBIS-Kartenserver (<http://nibis.lbeg.de/cardomap3/?TH=ALT>), letzter Zugriff am 20. März 2015 und dem Kenntnisstand der Stadt Meppen befinden sich keine Altablagerungen oder Rüstungsaltpasten innerhalb des Geltungsbereiches, da ehemals mit Altlasten belastete Flächen im Geltungsbereich bereits im Vorfeld umfänglich saniert wurden.

#### **Hinweis des Landkreises Emsland vom 29. April 2015:**

Zum nördlich an des Plangebiet angrenzenden Altstandort „Lanfer-Spedition und Lagerplatz“, Hafenstraße, 49716 Meppen (EVA-Nr. 454.035.5.011.0007) wird auf die gutachterliche Stellungnahme des Sachverständigen Dr. Lüpkes vom 27.11.2011 hingewiesen. Mit Ausnahme eines lokal eng begrenzten und aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nicht oder nur mit unverhältnismäßigem Aufwand zugänglichen Bodenbereiches an der südlichen Grenze des Sanierungsgeländes sind alle schädlichen Bodenveränderungen auf dem o.g. Sanierungsgrundstück entfernt worden. Bei Tiefbauarbeiten infolge von Tiefbaumaßnahmen oder sonstigen Bodeneingriffen auf der Fläche wird empfohlen unter Einbindung eines Sachverständigen die Restkontamination zu entfernen. Im Sanierungsabschlussbericht vom 27.11.2011 der Sachverständigen Rücken & Lüpkes wird zu Abschlusssondierungen festgehalten, dass im Bereich von 2,40 m bis 2,80 m unter Geländeoberkante eine Restbelastung von Kohlenwasserstoffgehalten mit 15.000 mg/kg<sub>TS</sub> - 18.000 mg/kg<sub>TS</sub> festgestellt wurde, die in der Tiefe abnimmt.

Der Altlastenstatus für die sanierten Flurstücke 25/3, 43/4, 43/5, 43/7, 43/8, 406/44 und 725/47 (Flur 10 Gemarkung Meppen) ist aufgehoben.

Im Bereich von ehemals gewerblich genutzten Grundstücken innerhalb des Geltungsbereiches können schädliche Bodenveränderungen nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Hierzu wird eine Historische Recherche durchgeführt und ggf. weitere Handlungsanforderungen benannt.

Auf Grund der nicht auszuschließenden lokalen Verunreinigungen wird auf der Planzeichnung auf die Meldepflicht bei auftretenden Hinweisen auf Bodenverunreinigungen hingewiesen. Darüber hinaus ist die Grundwasserentnahme zum Zwecke von Absenkungsmaßnahmen bzw. der Nutzung als Brauchwasser ist nur zulässig, wenn dieses Wasser vorher auf mögliche Verunreinigungen/Kontaminationen untersucht wurde und eine gefahrlose Nutzung durch ein entsprechendes Gutachten nachgewiesen wird.

### **3.7 Belange von Natur und Landschaft**

Die Belange von Natur und Landschaft sind im Detail im Umweltbericht (s. Teil II der Begründung) dargelegt. Auf die dortigen ausführlichen Darstellungen sei verwiesen. Im Folgenden sind die wichtigsten Aspekte kurz zusammengefasst:

- **Eingriffsregelung:** Zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen werden Regelungen zum Erhalt von Gehölzen getroffen sowie zur Art der baulichen Nutzung. Weiterhin werden Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers soll vor Ort erfolgen. Aufgrund der Bestimmungen des besonderen Artenschutzrechts sind ggf. Vermeidungsmaßnahmen erforderlich, insbesondere im Zuge der Bauphase. Die Eingriffsregelung ist durch Nachverdichtung in rückwärtigen Gartenbereichen anzuwenden, wobei neben gestalteten Gartenflächen auch Verluste von Einzelbäumen zu erwarten sind. Entsprechend der zusätzlichen, versiegelungsbedingten Flächeninanspruchnahme ergibt sich ein externer Kompensationsbedarf, der innerhalb des Flächenpools der Stadt Meppen in Holthausen vollständig kompensiert werden kann.
  
- **Artenschutz:** Zusammenfassend wird davon ausgegangen, dass der Verbotstatbestand der Tötung artenschutzrechtlich relevanter Tiere durch zeitliche Anpassungsmaßnahmen während der Bauphase und bei bauvorbereitenden Maßnahmen wie Gehölzfällungen vermieden werden kann. Im Hinblick auf den Lebensstättenschutz wird davon ausgegangen, dass die Funktionsfähigkeit für siedlungstypische Vogelarten im räumlichen Zusammenhang bestehen bleibt. Eine Betroffenheit der Zauneidechse ist nicht ersichtlich.  

Für potenzielle Quartiere von Fledermäusen besteht auf Umsetzungsebene Klärungsbedarf hinsichtlich der konkreten Betroffenheiten. Hierzu 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.
  
- **FFH-Verträglichkeit:** Westlich schließt das FFH-Gebiet Ems (Gebietsnr: DE 2809331) direkt an das Plangebiet an. Das Gebiet bildet einen repräsentativen Flusslauf für das westliche niedersächsische Tiefland mit zahlreichen Lebensraumtypen und Arten der Anhänge I und II. Im Bereich des Plangebiets ist das Ufer der Ems durch die vorhandenen Schiffsanlegestellen geprägt und auch südlich davon mit Spundwänden befestigt. Südlich des Hafenplateaus ist ein 15,0 m breiter Schutzstreifen vorgesehen, welcher frei von jeder Bebauung bleibt. Im Bereich des Hafenplateaus ist ein entsprechender Schutzstreifen aus dem Plangeltungsbereich ausgenommen und wird somit nicht überplant. Durch die Planung wird das FFH-Gebiet Ems nicht weiter beeinträchtigt.
  
- **sonstige Schutzgebiete und Schutzobjekte:** Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzrechtes sind von der Planung nicht betroffen.

- **Landschaftsplanung:** Der Landschaftsrahmenplan Emsland (2001) sieht für das Plangebiet keine besonderen Schutz- oder Entwicklungsziele vor. Die Flächen sind als Räume sekundärer Planungspriorität ausgewiesen.

### **3.8 Archäologische Denkmalpflege / Baudenkmalpflege**

Belange der Baudenkmalpflege sind am südöstlichen Rand des Geltungsbereiches betroffen. Hier ist ein Baudenkmal vorhanden. Dieses Baudenkmal wird jedoch in der Planung berücksichtigt und durch die Festsetzungen im Bebauungsplan in seinem Bestand gesichert. Weitere Beeinträchtigungen, beispielsweise durch neue heranrückende Bebauung, sind aufgrund der Planung nicht vorhanden.

Das Plangebiet befindet sich nordöstlich des historischen Stadtkerns der Stadt Meppen, auf der gegenüberliegenden Seite der Hase. Südöstlich des Plangebietes wurde in der Vergangenheit ein mehrperiodischer Siedlungsplatz (Meppen, FStNr. 48) entdeckt, dessen Befunde und Funde von der vorrömischen Eisenzeit über das Mittelalter bis in die (frühe) Neuzeit datieren. Unmittelbar nördlich des Plangebietes, in der Schützenstraße 62, wurden beim Ausschachten eines Kellers ebenfalls vorgeschichtliche Funde aus der römischen Kaiserzeit geborgen. Auch ganz im Südwesten des Gebietes selbst wurden bereits am Emsufer zeitlich unbestimmte archäologische Funde (Meppen, FStNr. 6) geborgen.

Bei Erdarbeiten muss im Plangebiet mit weiteren, bisher unbekanntem archäologischen Funden und Befunden gerechnet werden. Dabei handelt es sich um Bodendenkmale, die durch das Nieders. Denkmalschutzgesetz geschützt sind.

Sämtliche Erdarbeiten innerhalb des Geltungsbereiches bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§13 NDSchG), diese kann verwehrt werden oder mit Auflagen verbunden sein. Die Planung und Durchführung von Baumaßnahmen müssen in enger zeitlicher und organisatorischer Absprache mit der Archäologischen Denkmalpflege erfolgen, damit soweit erforderlich, archäologische Untersuchungen bereits im Vorfeld der Erdarbeiten und/oder baubegleitend sichergestellt sind. Abhängig von den vor Ort angetroffenen archäologischen Befunden und Funden ist ggf. eine fach- und sachgerechte Ausgrabung notwendig. Vorhabenträger sollten sich daher bereits frühzeitig mit der Archäologischen Denkmalpflege, in Verbindung setzen, um das weitere Vorgehen abzusprechen.

### **3.9 Belange des Verkehrs**

Der gesamte Geltungsbereich ist bereits erschlossen. Die Erschließungsfunktion übernehmen die „Schützenstraße“, die „Hafenstraße“, die Straße „Überwasser“ sowie die außerhalb des Geltungsbereiches verlaufende „Herzog-Arenberg-Straße“. Einige der neu zu schaffenden Baufelder können mittels Hintergrundstückerschließung bebaut und somit das Plangebiet verträglich verdichtet werden.

Da die im Geltungsbereich in Nord-Süd-Richtung verlaufende „Schützenstraße“ eine Verbindungsfunktion zwischen der Innenstadt Meppens und der Bundesstraße B 70 besitzen und

durch die Planung neuer Verkehr induziert wird, ist eine Anpassung des Straßenprofils notwendig. Gleichzeitig wird hierdurch jedoch eine gute und schnelle Anbindung an das überörtliche Straßennetz gewährleistet.

Neben der Erreichbarkeit des Plangebietes mit dem PKW wird auch die Erreichbarkeit mit dem Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) durch die geplante Errichtung einer Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe zum Hafenplateau nördlich des Geltungsbereiches verbessert. Außerdem ist eine Einbindung des Gebietes in das bestehende Fuß- und Radwegenetz geplant. Dabei werden Flächen entlang der Ems vorgehalten, die zur Nutzung mit dem Fahrrad vorgesehen sind.

Die in den Einmündungsbereichen anzulegenden Sichtdreiecke von 10/30 m liegen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen und überdecken kleinflächig nicht überbaubare private Grundstücksflächen; nach Straßengesetz sind diese Bereiche von Sichtbehinderungen freizuhalten.

### **Ruhender Verkehr**

Der ruhende Verkehr soll weiterhin auf den Grundstücken selber angeordnet werden. Lediglich auf den Grundstücken entlang der Ems sind aufgrund der hohen Ausnutzung der Grundstücke Tiefgaragen zu erwarten bzw. bereits in den vorliegenden Bauvoranfragen geplant. Entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen können ebenfalls Stellplätze errichtet werden, diese sollen jedoch auf ein Minimum reduziert werden. Gleich gilt für die im Geltungsbereich vorhandenen gewerblichen Nutzungen. Auch hierfür ist geplant, die notwendigen Stellplätze auf den Grundstücken vorzuhalten, um den Straßenraum möglichst wenig zu belasten.

### **Hinweis der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr vom 21. März 2013:**

Von der Bundesstraße B 70 und den Auf- und Abfahrtsrampen der Bundesstraße gehen erhebliche Emissionen aus. Seitens der Eigentümer neu ausgewiesener Baugrundstücke sowie Neu- oder Umbauten bestehen keine Ansprüche gegen den Straßenbaulastträger der Bundesstraße B 70 im Hinblick auf die Bestimmungen des Bundesimmissionsschutzgesetzes, soweit Emissionen von der B 70 ausgehen.

### **3.10 Belange der Oberflächenentwässerung**

Die bisherige Art der Oberflächenentwässerung soll weiterhin beibehalten werden.

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 weitgehend unveränderten öffentlichen Straßen ist durch die vorhandene Regenwasserkanalisation in der Schützenstraße, der Straße „Überwasser“ und der Hafenstraße gewährleistet.

### **3.11 Belange des Klimaschutzes**

Am 30. Juli 2011 ist das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden in Kraft getreten.

- Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.
- Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen.

Den Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung wird durch mehrere Maßnahmen Rechnung getragen. Bei der Planung, für die dieser Bebauungsplan aufgestellt werden soll, handelt es sich um ein Projekt der Innenentwicklung. Durch das Schaffen der Möglichkeit einer maßstäblichen und verträglichen Nachverdichtung werden Flächenneuausweisungen heutiger unversiegelter Flächen vermieden. Zusätzlich können Dachbegrünungen in Form von Flachdächern realisiert werden.

Eine energieeffiziente Bauweise kann auf Umsetzungsebene gemäß den Vorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV) gewährleistet werden. Die Möglichkeit der Installation von Photovoltaikanlagen auf den Dächern der Gebäude trägt zur Energieeffizienz ebenfalls einen erheblichen Teil bei. Die kurzen Wege ins Stadtzentrum und die interne Nutzungsmischung in Form eines Mischgebietes, wodurch zusätzlicher Verkehr in möglichst großem Umfang vermieden wird, unterstützen das Ziel den Klimaschutz in vielen Bereichen zu berücksichtigen.

Neben den dem Klimawandel entgegenwirkenden Maßnahmen werden auch Anpassungsmaßnahmen in dieser Planung berücksichtigt. Durch die Verlegung der Hochwasserlinie und der damit verbundenen Freihaltung des Gebietes von Hochwasser und der Schaffung von Ersatzretentionsraum auf unbebauten Flächen wird auf steigende Pegelstände infolge des Klimawandels reagiert und das Plangebiet vor möglichen Hochwasserschäden geschützt.

### **3.12 Belange des Hochwasserschutzes**

Der Geltungsbereich wird im Bereich westlich der Schützenstraße von einem gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet überlagert, in dem die Verbote gemäß § 78 des Wasserhaushaltsgesetzes zu beachten sind. Aus diesem Grund wird eine Modellierung des Anlegerbereiches mit Geländeaufhöhung im Bereich der Schützenstraße und Geländevertiefung im Bereich der Anlegerstelle (Ersatzretentionsraum) vorgesehen und beim Landkreis Emsland beantragt.

Der maßgebliche Bemessungswasserstand des hundertjährigen Hochwassers (HW100) im Planbereich liegt zwischen 13,60 m NN (Norden) und 13,70 m NN (Süden) (Landkreis Emsland, 29.4.2015).

Die Geländeoberkante auf dem Hafenplateau und um die südlich angrenzenden Flächen wird dabei auf die Höhe von 14,20 m über NN gebracht und in der Planzeichnung festgesetzt, so dass eine Festsetzung der Fertigfußbodenhöhen im Bebauungsplan auf 14,20 m über NN entbehrlich wird. Das Plangebiet ist damit durch eine zwischen Ems und Plangebiet gelegene Geländehöhe 0,50 m oberhalb des hundertjährigen Hochwassers geschützt.

Der Schutz vor einem zweihundertjährigen Hochwasser (14,40 m über NN, Landkreis Emsland, 27.3.2013) liegt im Verantwortungsbereich der Eigentümer. Die Lagerung von Öl ist in den vom zweihundertjährigen Hochwasser betroffenen Bereichen unzulässig.

Für die Geländemodellierung und bauliche Anlagen im Überschwemmungsgebiet werden ein wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung gem. § 78 Wasserhaushaltsgesetz und eine Genehmigung nach § 31 Bundeswasserstraßengesetz erforderlich.

## **4 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES**

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Im gesamten Geltungsbereich wird Mischgebiet (gem. § 6 BauNVO) festgesetzt.

In den Mischgebieten MI1 bis MI3 und MI5 werden Gartenbaubetriebe (gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO), Tankstellen (gem. § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO) und Vergnügungsstätten (gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO) von der Zulässigkeit ausgenommen.

Gartenbaubetriebe (gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO) sind unzulässig, da diese Art von Nutzung sehr flächenintensiv ist und dem Ziel der Nachverdichtung dieses Gebietes entgegensteht. Daher ist eine solche Nutzung, soweit nicht Bestand, nicht mit dem Entwicklungsziel vereinbar.

Gleiches gilt für Tankstellen (gem. § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO) in diesen Gebieten. Durch den starken PKW-Verkehr aufgrund von Zu- und Abfahrten sowie die gewöhnlich langen Betriebszeiten einer Tankstelle käme es hier aus immissionsrechtlicher Sicht zu Konflikten zwischen den einzelnen Nutzungen.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten (gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO) dient dem Schutz von Kindern und Jugendlichen innerhalb des Plangebietes und in den umliegenden Wohngebieten. Außerdem hat die Stadt Meppen ein Vergnügungsstättenkonzept erarbeitet, das den Geltungsbereich von solchen Nutzungen ausschließt. Hieran orientiert sich auch der Bebauungsplan mit dieser Festsetzung.

Im Mischgebiet MI4 (gem. § 6 BauNVO) sind ausschließlich Gartenbaubetriebe (gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO) zulässig. Diese Festsetzung sichert den Bestand eines bestehenden Gartenbaubetriebes, der hier nach seiner betrieblichen Perspektive langfristig weiter betrieben werden soll. Alternative Nutzungen würden die planungsrechtliche Vorbereitung einer

Erschließung dieses größeren hinterliegenden Bereiches in diesem Bebauungsplan z.B. durch die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche erfordern. Dieses ist mit den betrieblichen Perspektiven und Erfordernissen nicht vereinbar, so dass eine Beschränkung des Nutzungsspektrums allein auf Gartenbaubetriebe vorgenommen wird. Da es sich hierbei nur um einen kleinen Teilbereich in einem größeren nicht weiter eingeschränkten Mischgebiet zwischen „Hafenstraße“, „Schützenstraße“ und „Herzog-Arenberg-Straße“ handelt, ist mit dieser Gliederung der Charakter des Mischgebietes weiterhin gewahrt.

#### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Um den Zielen einer nachhaltigen Stadtentwicklung Rechnung zu tragen, wird in Teilbereichen dieser innenstadtnahen Lage eine höhere bauliche Dichte angestrebt. Die Lage des Emshafens in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt und der dichteren Bebauung rund um den Bahnhof begründet die zentrumsadäquate Bebauung in angemessen hoher Dichte und Geschossigkeit im Sinne eines städtisch geprägten Quartiers.

Die das Hafenplateau begrenzende Bebauung (MI1) ist daher als kräftige Hafenkante auszubilden und wird zwingend viergeschossig auf einer einheitlichen Vorderkante – geregelt über Baulinien – gebaut. Die Bebauung an der Schützenstraße im Bereich des Hafenplateaus erhält mit der vorgeschriebenen Geschossigkeit eine entsprechende städtebauliche Betonung als neuer Stadteingang.

Die Festsetzung von Baulinien auf der dem Hafenplateau gegenüberliegenden Seite der Schützenstraße unterstützt diesen Eindruck eines einheitlichen Stadteinganges und gewährleistet die angestrebte bauliche Dichte sowie eine einheitliche Bebauung. Aufgrund dieser Dichte sind ausnahmsweise Überschreitungen dieser Baulinien in einem bestimmten Maße zulässig. So dürfen die Baulinien entlang der Schützenstraße auf maximal einem Drittel der Fassadenlänge bis zu einer maximalen Tiefe von 1,5 m für Wintergärten und verglaste Balkone überschritten werden. Die einzelnen hervortretenden Bauteile sind auf eine maximale Länge von jeweils 3,0 m begrenzt.

Auch ein Überschreiten der Baugrenzen für Balkone und Wintergärten sowie Terrassen ist auf der von der Straßenverkehrsfläche abgewandten Seite zulässig. Terrassen dürfen in den Erdgeschossen eine maximale Tiefe von 4,0 m und Balkone sowie Wintergärten in den Obergeschossen eine maximale Tiefe von 1,5 m Tiefe aufweisen.

Die maximale Gebäudehöhe von 27,5 m über NN, was einer Gebäudehöhe von rund 13,50 m über dem Niveau der Schützenstraße entspricht, darf im MI 1 nicht überschritten werden. In Verbindung mit der örtlichen Bauvorschrift, dass hier nur Flachdächer zulässig sind, wird eine einheitliche Raumkante gebildet. Die Gebäudehöhe darf durch technische Dachaufbauten, Geländer von Dachterrassen, Aufgänge auf Dachterrassen und Photovoltaikanlagen bis max. 1,20 m überschritten werden, wenn sie min. 3,0 m von den Fassadenfronten zurückspringen, d. h. vom öffentlichen Raum in der Regel nicht sichtbar sind.

In den anderen Bereichen des Plangebietes wird eine an den Bestand angepasste zwei- bzw. zwei- bis dreigeschossige Bebauung festgesetzt. Entlang der öffentlichen Straßen ist

eine mindestens zweigeschossige bis maximal dreigeschossige Randbebauung und in den inneren Baufeldern eine maximal zweigeschossige Bebauung vorgesehen.

Im Mischgebiet MI1 werden eine GRZ von 0,7, zwingend vier Vollgeschosse bzw. mindestens zwei und maximal drei Vollgeschosse, eine GFZ von 2,4, die geschlossene Bauweise und eine maximale Gebäudehöhe von 27,5 m über NN (d.h. ca. 13,5 m über dem neuen Niveau der Schützenstraße) festgesetzt.

Im Mischgebiet MI2 werden eine GRZ von 0,6, eine GFZ von 1,2 und mindestens zwei und maximal drei Vollgeschosse festgesetzt.

Im Mischgebiet MI3 werden eine GRZ von 0,6, eine GFZ von 1,2 und maximal zwei Vollgeschosse in offener Bauweise festgesetzt.

Im Mischgebiet MI4 werden eine GRZ von 0,6, eine GFZ von 1,2 und maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Im Mischgebiet MI5 werden eine GRZ von 0,6, eine GFZ von 1,2 und maximal drei Vollgeschosse festgesetzt; in Verbindung mit einer Traufhöhe von 24 m über NN (d. h. 9 m über den Erdgeschossfußbodenhöhe des vorhandenen Hotels bzw. ca. 9,5 m über Gelände), einer Firsthöhe von 27,0 m über NN (ca. 12,5 über Gelände) und dem Ausschluss von Aufenthaltsräumen (u. a. Hotelzimmer, Wohn-, Büro- und Sozialräume) wird vermieden, dass hier optisch wirksame viergeschossige Gebäude entstehen.

In den Bereichen, in denen eine maximale Gebäudehöhe nicht festgesetzt wird, wird die Höhenentwicklung über die maximal zulässigen Geschosse in ausreichendem Umfang erreicht.

Zusätzliche Fuß- und Radwege, die in das bestehende Netz eingebunden werden, erhöhen die Erreichbarkeit des Gebietes ohne weiteren schädlichen Verkehr hervorzurufen. Dazu trägt auch das Errichten einer Bushaltestelle nördlich des Geltungsbereiches bei, die die Anbindung an das ÖPNV-Netz sichert und die Verkehrsbelastung durch PKW reduziert. Außerdem fungiert die geschlossene Riegelbebauung im Mischgebiet MI1, durch die in diesen Bereichen eine hohe GFZ entsteht, als lärmabschirmende Bauwerke gegenüber dem vorhandenen Straßenlärm. Durch diese Umstände und Maßnahmen werden Zusatzbelastungen durch Lärm und andere Immissionen reduziert und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet.

Im Blockinnenbereich werden in einem Teilbereich Stellplätze, soweit es sich um die Stellplätze gewerblicher Nutzungen handelt, ausgeschlossen; hierdurch sollen Störungen aus dem Blockinnenbereich durch größere Stellplatzanlagen mit einem erhöhten Wechsel herausgehalten werden.

### **4.3 Öffentliche Verkehrsflächen**

Wurde zu Beginn des städtebaulichen Wettbewerbes die Verlegung des Schützenstraße in Richtung der östlich gelegenen Bahntrasse diskutiert, kam das Preisgericht des Wettbewer-

bes in seiner Empfehlung des zweiten Kolloquiums am 8. Februar 2011 zu der gemeinsamen Feststellung, dass die Verlegung der Schützenstraße auszuschließen sei. Insbesondere wurde die enorme Vorleistung aus Sicht der zu fordernden Wirtschaftlichkeit kritisch betrachtet. Außerdem bestanden an der Fähigkeit zur Gestaltung von schlüssigen Entwicklungsstufen und attraktiven Lagen im Plangebiet Zweifel. Diese Nachteile konnten auch von einer gesteigerten Leistungsfähigkeit eines Knotenpunktversatzes (aus einem vierarmigen Knotenpunkt wären zwei dreiarmlige Knotenpunkte entstanden) nicht aufgewogen werden.

Darüber hinaus ist die für die Schützenstraße prognostizierte Verkehrsbelastung im gesamtstädtischen Vergleich als eher gering einzustufen, so dass die Schützenstraße mit ihrer bestehenden Lage weiterhin ein großes Potenzial hinsichtlich Adressbildung und Gestaltung von Entwicklungsstufen besitzt.

Daher fungiert die Schützenstraße weiterhin als Hauptverkehrsstraße in Nord-Süd-Richtung durch das Plangebiet. Dabei bleibt die Zubringerfunktion zwischen der Bundesstraße B 70 und der Meppener Innenstadt bestehen und sie wird in den städtebaulichen Kontext integriert. Durch bauliche Änderungen wird die „Schützenstraße“ dem steigenden Verkehrsaufkommen angepasst und aus dem Retentionsraum des Überschwemmungsgebietes herausgenommen. Auch die Straße „Schützenhof“ und die Auf- und Abfahrtsrampen zur Bundesstraße B 70 werden an die neuen Gegebenheiten angepasst.

Die von der „Schützenstraße“ abgehende „Hafenstraße“ wird baulich nicht verändert. Sie übernimmt lediglich den Zu- und Abfahrtsverkehr zweier neuer Baublöcke. Hierfür ist eine bauliche Anpassung nicht nötig. Die bisherige Funktion zur Erschließung der Bestandsbebauung entlang der „Hafenstraße“ bleibt weiterhin bestehen.

Das Hafenplateau als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Aufenthalt und Veranstaltung“ stellt Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten zur Verfügung. Durch eine Gestaltung durch Baumpflanzungen und teilweisen Grünflächen bietet es eine große wassernahe Freifläche, die sowohl den Bewohnern als auch Besuchern ausreichend Platz bietet.

Die Straße „Überwasser“ wird in ihrer derzeitigen Eigentumsparzelle als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Damit wird der für eine Befahrung mit Müllfahrzeugen zu gering bemessene Wendepunkt nicht entsprechend ausgebaut, weil eine Erschließungsfunktion für große Teile der angrenzenden Grundstücke nicht vorhanden ist; hier liegt insbesondere ein Hotelbetrieb, der von der Herzog-Arenberg-Straße und zukünftig auch von Süden über die Schützenstraße erschlossen wird. Die zwei übrigen Anlieger haben ihre Anwesen so dicht an der Schützenstraße, dass es zumutbar ist - wie bisher – die Müllbehälter zur Leerung an die Schützenstraße zu bringen.

#### **4.4 Festsetzungen zum Schallschutz**

Das gesamte Gebiet ist durch Lärmimmissionen ausgehend von der östlich verlaufenden Bahnlinie, der Ems und der „Schützenstraße“ vorgeprägt. Um Zulässigkeit der im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen östlich der „Schützenstraße“ zu gewährleisten, ist die Errichtung einer Lärmschutzwand entlang der Bahnlinie vorgesehen. Mit der Deutschen

Bahn wird über einen Gestattungsvertrag sichergestellt, dass eine Lärmschutzwand in der erforderlichen Form geplant und errichtet werden kann. Hierzu wird das erforderliche Anlagengenehmigungsverfahren durchgeführt. Im Bebauungsplan wird die Lärmschutzmaßnahme als Nachrichtlicher Hinweis übernommen.

Ausnahmsweise sind diese Nutzungen in einem Teilbereich östlich der „Schützenstraße“ und die Nutzungen westliche der Schützenstraße bereits vor Errichtung der Lärmschutzwand zulässig, wenn für Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtige Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf.  $R'_{W,res}$ ) durch die Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) des nächsthöheren Lärmpegelbereiches eingehalten werden. Entlang der Bahnlinie, wo die Immissionen die 60 dB(A) überschreiten, gilt diese Ausnahme nicht. Die genauen Abgrenzungen sind der dem Bebauungsplan beigefügten Beikarte „Lärm“ zu entnehmen.

Darüber hinaus sind in Teilbereichen des Plangebietes unabgeschirmte Außenwohnbereiche unzulässig. Diese Bereiche befinden sich entlang der im Plangebiet vorhandenen und unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Straßen und am südlichen Ende der zu errichtenden Bahnlinie in unmittelbarer Nähe zu der Bahntrasse. Auch diese Abgrenzungen können der dem Bebauungsplan beigefügten Beikarte „Lärm“ entnommen werden.

Um im gesamten Plangebiet gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten, sind Lärmpegelbereiche festgesetzt, die unterschiedliche Anforderungen an die resultierenden Schalldämm-Maße beinhalten. Im Plangebiet sind die Lärmpegelbereiche IV, V und VI festgesetzt. Für Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtige Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 sind die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf.  $R'_{W,res}$ ) durch die Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:

#### Lärmpegelbereich IV

Aufenthaltsräume von Wohnungen, Unterrichtsräume u. ä. :  $erf. R'_{W,res} = 40 \text{ dB}$

Büroräume u. ä. :  $erf. R'_{W,res} = 35 \text{ dB}$

#### Lärmpegelbereich V

Aufenthaltsräume von Wohnungen, Unterrichtsräume u. ä. :  $erf. R'_{W,res} = 45 \text{ dB}$

Büroräume u. ä. :  $erf. R'_{W,res} = 40 \text{ dB}$

#### Lärmpegelbereich VI

Aufenthaltsräume von Wohnungen, Unterrichtsräume u. ä. :  $erf. R'_{W,res} = 50 \text{ dB}$

Büroräume u. ä. :  $erf. R'_{W,res} = 45 \text{ dB}$

#### 4.5 Grünplanerische Festsetzungen

Im Süden des Geltungsbereichs wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt und damit im Bestand erhalten. Sie wird mit einem flächigen Gebot zum Gehölzerhalt belegt. Innerhalb der Fläche ist eine Trafostation vorhanden und auch weiterhin zulässig.

Darüber hinaus wird ein Teil des vorhandenen, das Gebiet prägenden Baumbestandes planungsrechtlich gesichert. Bei Abgang sind diese Bäume lagegleich durch Anpflanzung eines hochstämmigen Laubbaums zu ersetzen.

#### **Hinweis der Deutsche Bahn AG vom 31. März 2014:**

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes (DB Richtlinie 882 „Handbuch zur Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“) entsprechen.

#### 4.6 Festsetzung zum Hochwasserschutz

Die Geländeoberkante auf dem Hafenplateau und um die südlich angrenzenden Flächen wird auf die Höhe von 14,20 m über NN gebracht und in der Planzeichnung linienhaft diese Höhe festgesetzt. Das Plangebiet ist damit durch eine zwischen Ems und Plangebiet gelegene Geländehöhe 0,50 m oberhalb des hundertjährigen Hochwassers (zwischen 13,60 m NN (Norden) und 13,70 m NN (Süden) lt. Landkreis Emsland, 29.4.2015) geschützt.

### 5 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Um dem Plangebiet ein regionstypisches und gleichermaßen zeitgenössisches Bild zu verleihen, werden die wesentlichen Gestaltungselemente vorgeschrieben. Bei der Regelung für die Gestaltung der Gebäude soll gleichzeitig ein möglichst großer Spielraum für die Architektur der Gebäude erhalten bleiben; so erfolgt nur eine Regelung für die wesentlichen Bauteile.

Geltungsbereich: Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften (gem. § 84 NBauO) umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 134 – I, Baugebiet: "Schützenstraße/Hafenstraße – Teilgebiet I".

Fassaden: Im Mischgebiet MI1 sind Fassaden oberhalb der Erdgeschosses als Lochfassaden auszubilden.

Im Mischgebiet MI1 ist ausschließlich Verblendmauerwerk mit einem maximalen Putz-/Metallanteil von 30 % für untergeordnete Gebäudeteile zulässig. Zur Gliederung der Fassade dürfen die Putz-/Metallanteile eine Breite von jeweils 10,0 m nicht überschreiten. Insgesamt dürfen die Putz-/Metallanteile 30 % der gesamten Fassade nicht überschreiten. Verblendmauerwerk ist ausschließlich in roten, rotbraunen, grauen und graubraunen Farbtönen zulässig. Für die verputzten Teile der Fassaden sind zusätzlich weiße/gedeckt weiße Farbtöne zulässig.

Dachform: Im Mischgebiet MI1 sind ausschließlich Flachdächer zulässig.

Ordnungswidrigkeit: Ordnungswidrig im Sinne von § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig als Bauherrin, Bauherr, Unternehmerin oder Unternehmer Baumaßnahmen ausführt oder veranlasst, auch wenn sie gem. §§ 60 und 62 NBauO keiner Baugenehmigung bedürfen, sofern sie gegen die vorgenannten Vorschriften dieser örtlichen Bauvorschriften verstoßen. Ordnungswidrigkeiten werden mit einer Geldbuße geahndet. Der Höchstbetrag ergibt sich aus § 80 Abs. 5 NBauO.

## 6 ERGÄNZENDE ANGABEN

### 6.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

<b>Gesamtfläche</b>	<b>40.701 m<sup>2</sup></b>
Mischgebiet	29.694 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche	5.004 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	2.665 m <sup>2</sup>
öffentliche Grünfläche	167 m <sup>2</sup>
Bahnanlagen	3.171 m <sup>2</sup>

## 7 HINWEISE

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßescherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Meppen unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier 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.

Bei Erdarbeiten muss im Plangebiet mit weiteren, bisher unbekanntem archäologischen Funden und Befunden gerechnet werden. Dabei handelt es sich um Bodendenkmale, die durch das Nieders. Denkmalschutzgesetz geschützt sind. Sämtliche Erdarbeiten bedürfen daher einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§13 NDSchG), diese kann verwehrt werden oder mit Auflagen verbunden sein. Die Planung und Durchführung von Baumaßnahmen müssen in enger zeitlicher und organisatorischer Absprache mit der Archäologischen Denkmalpflege erfolgen, damit soweit erforderlich, archäologische Untersuchungen bereits im Vorfeld der Erdarbeiten und/oder baubegleitend sichergestellt sind. Abhängig von den vor Ort ange-troffenen archäologischen Befunden und Funden ist ggf. eine fach- und sachgerechte Aus-grabung notwendig. Vorhabenträger sollten sich daher bereits frühzeitig mit der Archäologi-schen Denkmalpflege, in Verbindung setzen, um das weitere Vorgehen abzusprechen.

Im Plangebiet sind aufgrund der ehemaligen gewerblichen Nutzung Bodenbelastungen auf einzelnen Flächen möglich (Altstandorte). Nach einer Historischen Recherche können sich für diese Flächen Handlungsanforderungen (weitere Untersuchungen, Sicherung, Sanierung) zur Nutzung der Flächen ergeben. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altlasten bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

Die Lage der Versorgungsleitungen sind den Leitungsplänen der Versorgungsträger zu entnehmen. Die Schutzvorkehrungen und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten.

Die DIN 18920 – Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen ist zu beachten.

Die Verbote hinsichtlich des Artenschutzrechts gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG sind bei der Realisierung der Planung zu beachten. Die erforderlichen Untersuchungen und Maßnahmen sollten im konkreten Einzelfall frühzeitig mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden.

Die den textlichen Festsetzungen zugrunde liegenden und genannten DIN-Normen und technischen Regelwerke liegen zur Einsichtnahme bei der Verwaltung der Stadt Meppen während der üblichen Öffnungszeiten der Verwaltung aus.

Mit der Bekanntmachung dieses Planes gemäß § 10 BauGB treten sämtliche Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne innerhalb des Geltungsbereiches außer Kraft.

## **8 DATEN ZUM VERFAHRENSABLAUF**

Aufstellungsbeschluss (Gesamtplan)	04.10.207
Beschluss über den Entwurf und die Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB der Planung	26.02.2015
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	31.03.2015 – 04.05.2015
Beschluss über den geänderten Entwurf und die erneute Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB der Planung	03.12.2015
Erneute Öffentliche Auslegung	15.12.2015 – 15.01.2016
Satzungsbeschluss durch den Rat	18.02.2016



Aufgestellt:



**NWP** Planungsgesellschaft mbH  
Gesellschaft für räumliche  
Planung und Forschung  
Escherweg 1 26121 Oldenburg

Meppen, den 19.02.2016 .....

L.S.

gez. Helmut Knurbein

---

Bürgermeister

## TEIL II: UMWELTBERICHT

### 1 EINLEITUNG

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, im Rahmen einer Umweltprüfung zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Im vorliegenden Umweltbericht sind die Belange der Umweltschutzgüter nach den Maßgaben gemäß der Anlage 1 zum BauGB als gesonderter Teil der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt.

#### 1.1 Inhalte und Ziele des Bauleitplanes

Die Stadt Meppen verfolgt mit dem Bebauungsplan Nr. 134 – I, Baugebiet: „Schützenstraße/Hafenstraße – Teilgebiet I“ die Absicht, das ehemalige Areal „Emshafen“ entlang der „Schützenstraße“ um zu gestalten und das Ergebnis eines im Jahr 2012 durchgeführten städtebaulichen Wettbewerbes umzusetzen. Damit wird auf bestehende städtebauliche Funktionsverluste des Gebietes reagiert. Der Bereich „Emshafen“ soll nunmehr im Rahmen des Städtebauförderungsprogrammes in der Programmkomponenten „Stadtumbau West“ und des laufenden Sanierungsverfahrens „Rechts der Ems“ von einem Gewerbe- und Industriegebiet in ein Mischgebiet mit den Schwerpunkten in den Nutzungen Wohnen, Beherbergung und Gastronomie, Dienstleistungen und nicht wesentlich störendes Gewerbe umstrukturiert werden.

Hierzu trifft der Bebauungsplan Nr. 134 – I, Baugebiet: „Schützenstraße/Hafenstraße – Teilgebiet I“ folgende Festsetzungen:

<b>Gesamtfläche</b>	<b>40.701 m<sup>2</sup></b>
Mischgebiet	29.694 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche	5.004 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	2.665 m <sup>2</sup>
öffentliche Grünfläche	167 m <sup>2</sup>
Bahnanlagen	3.171 m <sup>2</sup>

#### 1.2 Ziele des Umweltschutzes

Nachfolgend werden gemäß der Anlage zu § 2 (4) und § 2 a BauGB die wichtigsten, für die Planung relevanten Ziele des Umweltschutzes, die sich aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen ergeben, sowie ihre Berücksichtigung in der Planung dargestellt.

### – Baugesetzbuch (BauGB)

*Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.*

#### § 1 a Abs. 2 BauGB

Ziel der Planung ist die Wiedernutzbarmachung und eine schonende Nachverdichtung von innerhalb des Siedlungszusammenhangs gelegenen Flächen. Das Plangebiet umfasst überwiegend versiegelte, teilweise brachliegende Fläche, es liegen auch mehrere Wohnnutzungen vor. Landwirtschaftliche Flächen und Waldflächen werden nicht in Anspruch genommen. Vorhandene Wohnnutzung wird in ihrem Bestand gesichert. Mit der Planung wird der Grad der Versiegelung innerhalb des Plangebiets nicht wesentlich erhöht und dem Ziel in besonderem Maße entsprochen.

*Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes ... sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen.*

#### § 1 a Abs. 3 BauGB

Die maßgeblichen Vorgaben zur Vermeidung und Kompensation von Eingriffsfolgen werden im Rahmen des Umweltberichtes beschrieben und für die Abwägung aufbereitet. Die Festsetzungen des Bebauungsplans umfassen verschiedene Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen, beispielsweise zum Erhalt wertgebender Gehölzstrukturen.

*Soweit ein Gebiet im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b in seinem für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen erheblich beeinträchtigt werden kann, sind die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes über die Zulässigkeit und Durchführung von derartigen Eingriffen einschließlich der Einholung der Stellungnahme der Kommission anzuwenden.*

#### § 1 a Abs. 4 BauGB

Westlich schließt das FFH-Gebiet Ems (Gebietsnr: DE 2809331) direkt an das Plangebiet an. Das Gebiet bildet einen repräsentativen Flusslauf für das westliche niedersächsische Tiefland mit zahlreichen Lebensraumtypen und Arten der Anhänge I und II<sup>7</sup>. Im Bereich des Plangebiets ist das Ufer der Ems durch die vorhandenen Schiffsanlegestellen geprägt und auch südlich davon mit Spundwänden befestigt. Südlich des Hafenplateaus ist ein 15 m breiter Schutzstreifen geplant, welcher frei von jeder Bebauung bleibt. Im Bereich des Hafenplateaus ist ein entsprechender Schutzstreifen aus dem Plangeltungsbereich ausgenommen

<sup>7</sup> Niedersächsischer Landesbetrieb f. Wasserwirtschaft, Küsten u. Naturschutz: Vollständige Gebietsdaten aller FFH-Gebiete (Stand August 2011) [http://www.nlwkn.niedersachsen.de/naturschutz/natura\\_2000/downloads\\_zu\\_natura\\_2000/downloads\\_zu-natura-2000-46104.html](http://www.nlwkn.niedersachsen.de/naturschutz/natura_2000/downloads_zu_natura_2000/downloads_zu-natura-2000-46104.html) 10.09.2014

und wird somit nicht überplant. Durch die Planung wird das FFH-Gebiet Ems nicht weiter beeinträchtigt.

*Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.*

§ 1 a Abs. 5 BauGB

Durch die Nutzung eines bereits bebauten Quartieres und Erhalt einzelner Bäume werden die nachteiligen Auswirkungen auf den Klimahaushalt minimiert.

- ***Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)***

*Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass*

- 1. die biologische Vielfalt,*
- 2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie*
- 3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft*

*auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.*

§ 1 Abs. 1 BNatSchG

Von der Planung sind überwiegend Siedlungsbiotopstrukturen betroffen. Vereinzelt werden durch die Ausweitung der Bauflächen innerhalb von Gartenflächen auch vorhandene Gehölze entfernt werden.

Der Erholungswert von Natur und Landschaft wird durch die Entwicklung eines Fuß- und Radweges entlang der Ems, das Hafenplateau mit hoher Aufenthaltsqualität und halböffentliche Grünflächen im Innenbereich der Blockrandbebauung erhöht.

*Naturschutzrechtliche Schutzgebiete und Schutzobjekte*

Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzrechtes sind von der Planung nicht betroffen.

*Ziele des besonderen Artenschutzes (§§ 44 f. BNatSchG)*

Aufgrund der Komplexität der Bestimmungen des besonderen Artenschutzes werden diese gesondert in Kap. 1.3 des Umweltberichtes thematisiert.

- **Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)**

*Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.*

§ 1 BBodSchG

Insgesamt wird mit der Planung keine wesentliche Erhöhung des Versiegelungsgrades vorbereitet.

Aufgrund archäologischer Funde im direkten Umkreis des Plangebiets sind weitere Funde während der Baumaßnahmen nicht auszuschließen. Beim Auftreten von Bodenfunden gelten die denkmalschutzrechtlichen Meldepflichten und Schutzbestimmungen.

- **Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)**

*Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sollen vor schädlichen Umwelteinwirkungen geschützt werden.*

§ 1 BImSchG

Im Plangebiet besteht eine Vorbelastung durch Verkehrslärm und Gewerbelärm. Zur Wahrung der immissionsschutzrechtlichen Belange werden Festsetzungen zum Schallschutz getroffen.

- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)**

*Zweck dieses Gesetzes ist es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen.*

§ 1 WHG

Durch innergebietliche Versickerung im Bereich südlich der Hafenstraße sowie ein Rigolensystem mit Sickerschächten und einem Rückhalt auf den begrünten Dächern ist die Entwässerung des unbelasteten Oberflächenwassers vorgesehen. Hierdurch wird die Ableitung von Niederschlagswasser in bestehende Gewässer minimiert.

Oberflächengewässer werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Westlich der Schützenstraße liegen einzelne Flächen im dem durch Verordnung im Jahr 2013 festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Ems. Es ist geplant diese Flächen aus dem überschwemmten herauszunehmen und Ersatzretentionsraum zu schaffen, sodass an dieser Stelle keine Nutzungskonflikte zu erwarten sind.

- **Landschaftsrahmenplan**

Der Landschaftsrahmenplan Emsland (2001) sieht für das Plangebiet keine besonderen Schutz- oder Entwicklungsziele vor. Die Flächen sind als Räume sekundärer Planungspriorität ausgewiesen.

- **Städtebauliches Konzept**

Der Gesamtraum an der Schützenstraße mit nördlich angrenzenden Flächen ist kein homogenes Areal, sondern lässt sich vielmehr in vier Teilbereiche sehr unterschiedlichen Charakters teilen. Auch dem südlichen Teilraum wird nicht mit einer einheitlichen Bebauung begegnet, sondern es werden stimmige, räumlich und funktional auf die unterschiedlichen Teilflächen abgestimmte Bauungs- und Freiraumstrukturen entwickelt, welche die vielfältigen Nutzungsanforderungen in ein schlussiges und lesbares Raumgerüst übersetzen.

So wird *Südlich der Hafenstraße* das bestehende Quartier behutsam aber gezielt ergänzt und nachverdichtet. Es entstehen locker besetzte Blockränder mit größeren Privatgärten. Die Quartiersstruktur bleibt grundsätzlich in Ihrer Heterogenität erhalten, wird jedoch von außen ablesbarer und klarer. Die quartierstypischen Freiräume sind hier die Privatgärten mit einem punktuellen Baumbestand

- **Freiraumkonzept**

Das Planungs- und Geltungsgebiet integriert sich in eine Abfolge an unterschiedlichen Ufer-typen entlang der Ems, deren atmosphärische und räumliche Qualitäten als besondere Was-serlagen herausgearbeitet und gestärkt werden sollen. Das Ufer im Bereich des Emshafens wird konzeptionell als „Hafenplateau“ definiert, welches einerseits die Hafennutzung weiterhin zulässt und dauerhaft die Hafengeschichte des Ortes identitätsbildend widerspiegelt, andererseits als zentrale öffentliche Grünfläche für das Quartier auch Aufenthaltsqualität bietet. Ziel ist es, über einen öffentlichen Uferweg das neue Quartier attraktiv fußläufig an die nah gelegene Innenstadt anzubinden und die Innenstadt im Gegenzug attraktiv mit dem nördlichen Landschaftsraum entlang der Ems zu verbinden

Neben dem zentralen Hafenplateau prägen vor allem die unterschiedlichen Straßentypolo-gien das Quartier. Die Schützenstraße als übergeordnete Verbindung wird von einer locke-ren begleitenden beidseitigen Baumreihe und durchgehenden Gehwegen und Fahrradspu-ren geprägt.

**Übernahme in Bebauungsplan:**

Die städtebauliche Konzeption wurde in Ihren Grundzügen beibehalten und nur in Nuancen bei Dimensionen, Abständen, Querschnitten etc. verändert und angepasst. Die beschriebe-nen Freiräume sind in Ihrem Charakter weiter entwickelt und detailliert worden, die grund-sätzliche Konzeption ist beibehalten geblieben.

### 1.3 Angaben zum besonderen Artenschutz

**Rechtliche Grundlagen**

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entneh-men, zu beschädigen oder zu zerstören,

2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Populationen einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Da nach § 44 Abs. 5 BNatSchG bestimmte Freistellungsregelungen für zulässige Vorhaben innerhalb von Bebauungsplänen gelten, sind die o.g. Verbote hier nur für streng geschützte Tier- und Pflanzenarten aus Anhang IV der FFH-Richtlinie und für europäische Vogelarten näher zu betrachten. Auch für diese Arten werden die Verbote nach Nr. 3 nicht erfüllt, soweit die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Da die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes konkrete Handlungen untersagen, entfalten sie für die planerische Ebene keine unmittelbare Wirksamkeit. Allerdings ist ein Bauleitplan, dessen Verwirklichung dauerhaft durch artenschutzrechtliche Bestimmungen gehindert wird, nicht erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB und somit nichtig. Deshalb muss bereits im Rahmen der Bauleitplanung vorausschauend geprüft werden, ob die artenschutzrechtlichen Bestimmungen der Umsetzung der Planung dauerhaft entgegenstehen können. Sofern artenschutzrechtliche Verbote durch die geplanten Nutzungen berührt werden, ist in die Prüfung einzustellen, ob die Voraussetzungen für eine Ausnahme vorliegen.

### ***Artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenartenvorkommen***

Der Kenntnisstand zu Vorkommen von Tier- und Pflanzenarten im Plangebiet und der näheren Umgebung ist in Kap. 2.1.1 näher dargelegt. Im Ergebnis sind folgende nachgewiesenen oder potenziellen Vorkommen unter Aspekten des besonderen Artenschutzes näher zu berücksichtigen:

- **Europäische Vogelarten:** Im Plangebiet und der näheren Umgebung wurden vorwiegend ungefährdete und siedlungstolerante Brutvögel der Gehölze erwartet, beispielsweise Amsel, Buchfink, Zilpzalp, Zaunkönig, Gartenbaumläufer, Ringeltaube, Dorngrasmücke und Blaumeise. Außerdem befinden sich Niststätten von Mehlschwalben im Plangebiet.
- **Fledermäuse:** Eine Nutzung des Plangebietes durch Fledermäuse kann nicht ausgeschlossen werden (z.B. Nutzung als Nahrungshabitat, Sommer- und Winterquartiere in Gebäuden und älteren Gehölzen).
- **Reptilien:** Ein Vorkommen der Zauneidechse im Plangebiet, insbesondere unmittelbar am Emsufer (Spundwand, Hafenplateau), kann nicht ausgeschlossen werden.
- **Pflanzen:** Artenschutzrechtlich relevante Pflanzenvorkommen sind aufgrund der Biotopeausprägung hier nicht zu erwarten.

### **Potenziell durch die Planung berührte Verbotstatbestände**

Im Folgenden wird für die einzelnen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG geprüft, inwieweit artenschutzrechtliche Betroffenheiten durch die Planung vorbereitet werden.

- **Tötung oder Schädigung von Tieren oder ihren Entwicklungsformen:** Eine Tötung von noch nicht flüggen Jungvögeln, eine Beschädigung von Vogeleiern oder eine Tötung von Fledermäusen oder Zauneidechsen ist während der Bauphase denkbar. Es bestehen jedoch Vermeidungsmöglichkeiten durch zeitliche Anpassungen. Soweit besetzte Vogelbrutplätze oder Fledermausquartiere vorhanden sind, können die Baumaßnahmen bzw. Gehölzfällung außerhalb der Vogelbrutzeit bzw. Quartierszeiten der Fledermäuse durchgeführt werden. Erdarbeiten im Nahbereich der Ems können außerhalb der Winterruhe der Zauneidechsen durchgeführt und durch eine ökologische Baubegleitung flankiert werden, um ggf. vorhandene Zauneidechsen abzufangen und aus dem Gefahrenbereich zu entfernen.
- **erhebliche Störung von Tieren:** Aufgrund der Vorbelastung durch Verkehr und Siedlungsnutzungen ist das Vorkommen störepfindlicher Arten nicht zu erwarten, so dass keine erheblichen Störungen bei der Umsetzung der Planung zu befürchten sind.
- **Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Tieren:** Bei Umsetzung der planerischen Festsetzungen können Lebensstätten gehölz- und gebäudebrütender Vogelarten betroffen sein. Da sich allerdings der Charakter des Gebiets, der durch Gebäude und Garten- bzw. Grünflächen mit Gehölzbestand geprägt ist, nicht grundsätzlich verändert und zudem nur siedlungstolerante Vogelarten zu erwarten sind, wird davon ausgegangen, dass die ökologische Funktionsfähigkeit betroffener Lebensstätten innerhalb des Plangebietes oder im unmittelbar räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt.

Bei Umsetzung der Planung können weiterhin Fledermaus-Quartiere in/an Gebäuden oder in älteren Gehölzen betroffen sein.

Eine zur Wahrung der artenschutzrechtlichen Belange erforderliche Detailkontrolle wird auf Umsetzungsebene durchgeführt. Dies ist insbesondere auch deshalb sinnvoll, da dann der Zeitverzug zwischen der Vorortbesichtigung und der Durchführung der baulichen Maßnahmen nicht zu groß wird und das Risiko einer Ansiedlung zusätzlicher Tiervorkommen zwischen Kontrolle und Baumaßnahme minimiert wird. Auch die Beantragung von ggf. nach den Ergebnissen der Detailkontrolle erforderlichen Ausnahmen und/ oder Befreiungen und die Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde über die ggf. erforderlichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen erfolgt auf Umsetzungsebene.

Eine Beschädigung von Lebensstätten der Zauneidechse ist unwahrscheinlich, da die Spundwand entlang der Ems erhalten bleibt und unmittelbar angrenzend keine Bebauung stattfindet. Ein 15 m breiter Abstandsstreifen zur Ems ist entweder nicht Bestandteil des Plangebietes (im Bereich des Hafenplateaus) oder ist weitestgehend als nicht überbaubare Fläche festgesetzt (südlich des Hafenplateaus). Der hier festgesetzte Fuß- und Radweg kann ggf. weiterhin als Teilhabitat für die Zauneidechse geeignet sein.

- **Beschädigung von Pflanzen oder ihrer Standorte:** Da relevante Pflanzenarten weder aus dem Plangebiet bekannt noch aufgrund der Standortverhältnisse zu erwarten sind, wird dieses Verbot nicht berührt.

Zusammenfassend wird davon ausgegangen, dass der Verbotstatbestand der Tötung 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. Eine Betroffenheit der Zauneidechse ist nicht ersichtlich.

Für potenzielle Quartiere von Fledermäusen besteht auf Umsetzungsebene Klärungsbedarf hinsichtlich der konkreten Betroffenheiten. Hierzu wird empfohlen, vor Abriss von Gebäuden und vor Fällung von Gehölzen ab einem Stammdurchmesser von 30 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.

## **2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN**

### **2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands**

Die aktuelle Ausprägung des Umweltzustands wird im Folgenden für die einzelnen Umweltschutzgüter getrennt beschrieben und bewertet. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern werden hierbei mit einbezogen.

#### **2.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

- ***Pflanzen und Biotoptypen***

Entlang der Hafenstraße stehen fünf Kastanienbäume (Stammdurchmesser 0,6 bis 0,9 m).

Der Bereich des Plangebiets südlich der Hafenstraße ist durch lockere Bebauung mit Einzelhäusern und privaten Grünflächen geprägt. Teilweise liegen Hausgärten mit Altbaumbestand vor. Im äußersten Süden des Plangebiets liegt eine Parkplatzfläche. Im Randbereich stehen auch hier Einzelgehölze. Als Gehölze sind unter anderem Amerikanische Eiche, Ahorn und verschiedene Obstbäume zu finden. Unmittelbar südlich der Hafenstraße befindet sich ein größerer Gartenbaubetrieb mit mehreren Gewächshäusern.

Westlich des Plangebiets verläuft die Ems in Süd-Nord-Richtung. Im südlichen Bereich des Plangebiets sind entlang der Ems mehrere Alt-Gehölze zu finden. Neben Laubgehölzen wie Birke und Ahorn stehen hier auch eine Zypresse und ein Urweltmammutbaum. Der nördliche Bereich entlang der Ems ist von zwei Schifffanlegestellen geprägt. Die Flächen sind weitgehend versiegelt.

Tabelle 1 beschreibt die im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen auf Grundlage des *Kartierschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen* (NLWKN, 3/2011). Auch werden den vorkommenden Biotopstrukturen Wertstufen gemäß der *Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung* nach Niedersächsischem Städtetag Wertfaktoren zwischen 0: *weitgehend ohne Bedeutung* und 5: *sehr hohe Bedeutung* zugeordnet.

**Tabelle 1: Zusammenfassung der im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen und ihre Wertigkeit**

Code	Beschreibung und Lage	Wertfaktor
HEB	<b>Einzelbaum des Siedlungsbereichs</b> Einzelbäume sind überwiegend im Süden des Plangebiets zu finden. Im Westen stehen am Ufer der Ems mehrere Alt-Bäume, unter anderem eine Zypresse und ein Urweltmammutbau, sowie im Weiteren eine Kastanie, ein Tulpenbaum, ein Gingko und eine alte Blutbuche. Auf den Flächen am südlichen Rand des Plangebiets (Parkplatz) sind mehrere markante Einzelbäume (neben Ahorn auch Am. Eiche) zu finden. Entlang der Hafensstraße stehen mehrere Kastanien, ansonsten handelt es sich bei den Einzelbäumen meist um Ahorn, Amerikanische Eiche, Birke und Obstbäume.	2-4
HFM	<b>Zierhecke</b> Zur Grundstückseinfriedung sind im Plangebiet verteilt einige Schnitthecken angelegt.	2
PHG	<b>Hausgarten mit Großbäumen</b> Im Süden des Plangebiets liegt ein Garten mit mehreren älteren Tannen, Eiben und Birken	2
PHZ	<b>Neuzeitlicher Ziergarten</b> Gärten in den locker bebauten Einzelhausgebieten ohne erwähnenswerten Gehölzbestand	1
OEL/ OED	<b>Locker bebautes Einzelhausgebiet/ Verdichtetes Einzel- und Reihenshausgebiet</b> Wohnbaugebiet im Süden und nördlich der Hafensstraße im Osten des Plangebiets.	0
OAH	<b>Hafengebiet</b> Entlang der Ems liegen zwei Schiffsanleger und einzelne Gebäude mit ehemaliger Hafennutzung	0
OG	<b>Industrie- und Gewerbekomplex</b> An der Hafensstraße liegt ein Gartenbaubetrieb mit Gewächshauskomplex, aber auch gartenbaulich genutzten Freiflächen. An der Herzog-Arenberg-Straße ist ein Hotel angesiedelt.	0
OVP	<b>Parkplatz</b> Am südlichen Rand des Plangebiets liegt eine größere befestigte Parkplatzflächen.	0
OVE	<b>Gleisanlage</b>	1

	Im Nordosten grenzen an das Plangebiet Gleise an..	
OVS	<p><b>Straße</b></p> <p>Die Straßen innerhalb des Plangebiets sind überwiegend asphaltiert und weisen teilweise ein sehr hohes Verkehrsaufkommen auf.</p>	0

Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass das Lebensraumpotential für Tiere bereits über die Biotoptypen ausreichend mit abgedeckt ist, insbesondere da es sich um eine Fläche im Siedlungszusammenhang handelt. Zu den Artengruppen der Vögel und Fledermäuse werden nachfolgend ergänzende Hinweise gegeben.

- **Vögel**

Für das Plangebiet liegen keine Erfassungsdaten zu den vorkommenden Vogelarten vor. Aufgrund der vorhandenen Bebauung und siedlungstypischen Nutzungseinflüssen werden hier ausschließlich siedlungs- und störungstolerante Vogelarten erwartet.

- **Fledermäuse**

Systematische Erfassungen zu Fledermäusen liegen nicht vor. Anzunehmen ist die Funktion des Plangebiets als Jagdgebiet und das Vorhandensein von Quartieren (Sommer- und Winterquartiere) in/an Gebäuden und in älteren Gehölzen (Baumhöhlen, Spalten). Typische Arten sind insbesondere Zwergfledermaus, Breitflügelfledermaus und Wasserfledermaus.

### 2.1.2 Boden

Gemäß der Bodenübersichtskarte (BÜK 50)<sup>8</sup> stehen im Plangebiet ausschließlich Gley-Böden an. Charakteristische Eigenschaft der Gley-Böden ist ein dauerhafter Einfluss durch hoch anstehendes Grundwasser. Sie gehören zu den häufigen Bodentypen in nordwestdeutschen Raum und sind von allgemeiner Bedeutung.

Ein Großteil des Plangebiets ist bereits überbaut oder versiegelt, so dass hier von grundlegenden Veränderungen der gewachsenen Böden auszugehen ist.

Auf Grund der langjährigen gewerblichen Nutzung durch einen Gartenbaubetrieb und durch ein Logistikunternehmen (südlich der Hafenstraße) können Belastungen des Untergrundes (Boden/Grundwasser) nach Hinweisen des Landkreises nicht ausgeschlossen werden.

### 2.1.3 Grund- und Oberflächenwasser

Die jährliche Grundwasserneubildung ist nach Angaben des LBEG im Plangebiet kleinflächig sehr unterschiedlich. Die Werte schwanken zwischen 0 mm in Bereichen entlang der Ems und 350 mm im zentralen Bereich des Gebiets. Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung wird als gering eingestuft. Durch vorhandene Bebauung und Versiegelung ist die Niederschlagsversickerung eingeschränkt.

<sup>8</sup> NIBIS® Kartenserver (2014): Bodenübersichtskarte 1:50.000. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover.

Westlich wird das Plangebiet durch die Ems begrenzt, mit Hafennutzung und Spundwand. Die Ems selber und kleinere Flächen zwischen Ems und Schützenstraße sind einstweilig gesicherte Überschwemmungsgebiete.

Weiter Oberflächengewässer befinden sich nicht im Plangebiet.

#### 2.1.4 Klima und Luft

Klimaökologisch liegt das Plangebiet in der Region *Küstennaher Raum* im Übergang zur Region *Geest- und Bördenbereich*. Der *Küstennahe Raum* zeichnet sich durch sehr hohen Austausch und sehr geringem Einfluss des Reliefs auf lokale Klimafunktionen aus.<sup>9</sup>

Die Angaben zu den Klimaparametern Niederschlag und Temperatur beziehen sich auf Angaben des Deutschen Wetterdienstes<sup>10</sup>. Die Niederschlagswerte wurden ca. 1 km südlich des Plangebiets erhoben (Messstation Meppen Koppelschleuse) während die Angaben zur Temperatur aus der Messstation in Lingen, ca. 20 km südlich von Meppen stammen. Der mittlere Jahresniederschlag liegt bei ca. 740 mm. Die mittlere monatliche Durchschnittstemperatur variiert zwischen 1,6°C im Januar und 17,2°C im Juli. Die mittlere Jahrestemperatur beträgt 9,5°C.

Im Plangebiet befinden sich keine filterwirksamen Gehölzstrukturen als Puffer zwischen emittierenden Straßen und Wohnbauten<sup>11</sup>. Der Verkehr besonders der stark befahrenen Schützenstraße und der Herzog-Arenberg-Straße ist als relevante Quelle für Luftschadstoff-Emissionen zu betrachten. Die Feinstaubbelastung (PM<sub>10</sub>) liegt im Plangebiet im Jahr 2012 bei ca. 17 g/m<sup>3</sup> und damit deutlich unter dem europäischen Grenzwert von 50 g/m<sup>3</sup>.<sup>12</sup>

#### 2.1.5 Landschaft

Landschaftlich liegt das Plangebiet im Siedlungsbereich der Stadt Meppen. Geprägt wird die Fläche durch die im Westen verlaufende Ems und die das Gebiet durchziehenden und abgrenzenden Verkehrswege. Die Flächen sind auf einem Großteil geprägt von versiegelter Fläche und vorhandener Bebauung, sowie den Flächen eines Gartenbaubetriebes. Als besonderes landschaftliches Element ist die Ems im Westen des Plangebiets hervorzuheben, welche größtenteils als Landschaftsschutzgebiet Emstal ausgewiesen ist. Der Bereich innerhalb des Plangebiets ist jedoch nicht Teil dieses Schutzgebiets. Ebenso prägend für das Landschaftsbild sind mehrere Altbaumbestände (siehe dazu auch Biotoptypen in Kapitel 2.1.1).

<sup>9</sup> Niedersächsisches Landesamt für Ökologie: Schutzgut Klima/ Luft in der Landschaftsplanung. Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, 19. Jg. Nr. 4, 201 – 276. Hildesheim 1999.

<sup>10</sup> DWD Klimadaten – Mittelwerte 30-jährige Perioden [http://www.dwd.de/bvbw/appmanager/bvbw/\\_dwdwwwDesk-top?\\_nfpb=true&\\_pageLabel=dwdwww\\_klima\\_umwelt\\_klimadaten\\_deutschland&T82002gsbDocumentPath=Navigation%2FOeffentlich-keit%2FKlima\\_Umwelt%2FKlimadaten%2Fkldaten\\_kostenfrei%2Fkldat\\_D\\_mittelwerte\\_node.html%3F\\_nnn%3Dtrue](http://www.dwd.de/bvbw/appmanager/bvbw/_dwdwwwDesk-top?_nfpb=true&_pageLabel=dwdwww_klima_umwelt_klimadaten_deutschland&T82002gsbDocumentPath=Navigation%2FOeffentlich-keit%2FKlima_Umwelt%2FKlimadaten%2Fkldaten_kostenfrei%2Fkldat_D_mittelwerte_node.html%3F_nnn%3Dtrue) 04.09.2014

<sup>11</sup> Kriterien für solche Gehölzstrukturen: Abstand zur Quelle < 10 m; mindestens 60 % entlang der Kontaktstrecke verlaufen; mindestens 10 m breit und 5 m hoch sein. Niedersächsisches Landesamt für Ökologie: Schutzgut Klima/ Luft in der Landschaftsplanung. Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, 19. Jg. Nr. 4, 201 – 276. Hildesheim 1999.

<sup>12</sup> Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz: Niedersächsische Umweltkarten [http://www.umweltkarten-niedersachsen.de/GlobalNetFX\\_Umweltkarten/](http://www.umweltkarten-niedersachsen.de/GlobalNetFX_Umweltkarten/) 04.09.2014

### **2.1.6 Mensch**

Das Plangebiet umfasst aktuell genutzte Flächen, während im nördlichen Anschlussgebiet auch aufgelassene Flächen bestehen. Hierbei handelt es sich zum einen um gewerbliche oder industrielle Nutzung zum anderen um Wohnbebauung. Am Ufer der Ems liegen im nordwestlichen Bereich des Plangebiets zwei Schiffanlegestellen. Im südlichen Bereich des Plangebiets liegen neben mehreren Wohnnutzungen, ein Hotel, ein Gartenbaubetrieb und einige Arztpraxen.

Die Schützenstraße durchzieht das Plangebiet als Hauptverkehrsstraße, welche den Bahnhofsbereich und die Kernstadt Meppens an die nördlich verlaufende Bundesstraße B 70 anbindet. Durch den Verkehr der vorhandenen Straßen B 70, Herzog-Arenberg-Straße, Schützenstraße und Schützenhofstraße, die Bahnlinie Rheine-Leer und die beiden Anlegestellen der Ems besteht für das Plangebiet eine deutliche Vorbelastung durch Lärmemissionen.

### **2.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter**

Im Süden des Plangebiets bildet das Gebäude Herzog-Arenberg-Straße 9 ein Baudenkmal. In dem um 1910 erbauten ehemaligen Wohnhaus ist heute das Kreisarchiv Emsland eingerichtet. Nach Niedersächsischem Denkmalschutzgesetz sind Baudenkmale zu erhalten und zu schützen.

In unmittelbarer Umgebung des Plangebiets wurden bereits mehrere vorgeschichtliche Funde geborgen. So wurde südöstlich des Gebiets ein mehrperiodischer Siedlungsplatz entdeckt (FStNr. 48), dessen Funde von der vorrömischen Eisenzeit über das Mittelalter bis in die Neuzeit datiert wurden. Ebenso wurden in der Schützenstraße 62, unmittelbar nördlich des Plangebiets, Funde aus der römischen Kaiserzeit geborgen und im Südwesten des Gebiets, am Emsufer, konnten zeitlich undatierte archäologische Funde (FStNr. 6) geborgen werden. Das Vorhandensein weiterer Denkmalsubstanz im Boden kann nicht ausgeschlossen werden.

Sonstige Sachgüter stellen die bereits vorhandenen Bebauungen und Erschließungseinrichtungen dar.

## **2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Für das Plangebiet wären bei Nichtdurchführung der Planung keine wesentlichen umweltrelevanten Veränderungen der Flächennutzung zu erwarten. Die rückwärtigen Gartenflächen würden ebenso erhalten wie die weitgehend geschlossene Bebauung entlang der Verkehrsflächen sowie der Parkplatzbereiche.

## **2.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Im Folgenden werden die Änderungen des Umweltzustandes, die bei Realisierung der Bebauungsplan-Festsetzungen zu erwarten sind, für die einzelnen Schutzgüter beschrieben. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern werden hierbei jeweils berücksichtigt.

### 2.3.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

- **Pflanzen und Biotoptypen**

Durch die Umsetzung der Planung wird in dem Teilgebiet I der Grad der versiegelten Flächen innerhalb des Plangebiets leicht erhöht, da Bauflächen auf bisher rückwärtigen Gärten ermöglicht werden. Vor allem ergeben sich nachteilige Veränderungen bei Betroffenheiten bestehender Gehölze. So werden neben gestalteten Gartenflächen im Plangebiet Einzelgehölze und Heckenstrukturen bei Umsetzung der Planung voraussichtlich entfernt. Betroffen sind auch einzelne ältere Laubbäume (Birken, Obstbäume) sowie eine prägende Zypresse und ein Urweltmammutbaum, die im Rahmen von Baufelderweiterungen bzw. Ausbau des Fuß- und Radweges an der Ems nicht erhalten werden können. Bei den übrigen Bäumen im Plangebiet, die sich außerhalb der Baufelder befinden, ist davon auszugehen, dass diese im Bestand erhalten bleiben.

- **Tiere**

Für die voraussichtlich betroffenen siedlungs- und störungstoleranten Vogelarten wird davon ausgegangen, dass die Auswirkungen der Planung über die oben beschriebene Beeinträchtigung der Biotoptypen ausreichend mit erfasst sind.

Hinsichtlich der Fledermäuse kann eine Betroffenheit von Quartieren im Zuge von Gehölzfällungen und Gebäudeabriss nicht ausgeschlossen werden. Aufgrund der artenschutzrechtlichen Bestimmungen sind auf Umsetzungsebene voraussichtlich weitere Prüfungen und ggf. Maßnahmen erforderlich, so dass keine wesentlichen Funktionsverluste prognostiziert werden.

Über das Plangebiet hinausgehende Fernwirkungen sind nicht zu prognostizieren, da in der Umgebung keine stöempfindlichen Tierarten zu erwarten sind.

### 2.3.2 Boden

Durch die Umsetzung der Planung erhöht sich der Versiegelungsgrad innerhalb des Plangebiets gegenüber dem derzeitigen Zustand. Versiegelte Flächen verlieren ihre Funktion als Versickerungsmedium, für den Stoffaustausch und als Lebensraum. Diese dauerhaften, versiegelungsbedingten Beeinträchtigungen sind als Eingriffe zu beurteilen.

### 2.3.3 Grund- und Oberflächenwasser

Im Bereich zwischen Ems und Schützenstraße sind teilweise einstweilig gesicherte Überschwemmungsgebiete von der Planung betroffen. Es ist geplant diese Flächen aus dem Gebiet für den Hochwasserschutz herauszunehmen und an anderer Stelle Ersatzretentionsraum zu schaffen, sodass an dieser Stelle keine Nutzungskonflikte zu erwarten sind.

Der Versiegelungsgrad wird innerhalb des Plangebiets zwar erhöht, so dass die Niederschlagsversickerung in dem Gebiet eingeschränkt bzw. reduziert wird. Durch innergebietliche Versickerung südlich der Hafenstraße und ein mögliches Rigolensystem mit Sickerschächten im Bereich westlich der Schützenstraße, kann die Entwässerung des unbelasteten Oberflächenwassers vor Ort gewährleistet werden.

Erhebliche Beeinträchtigungen von Grund- und Oberflächenwasser werden nicht prognostiziert.

#### **2.3.4 Klima und Luft**

Der Gebietscharakter wird durch die Umsetzung der Planung nicht wesentlich verändert, so dass keine nachteiligen Veränderungen prognostiziert werden.

Über das Gebiet hinausreichend werden keine Veränderungen des Klimahaushaltes erwartet.

#### **2.3.5 Landschaft**

Entsprechend der städtebaulichen Konzeption wird eine Aufwertung des Gebiets im Stadtbild angestrebt. Doch kommt es am Emskai zu einem Verlust von Ortsbildprägenden Einzelbäumen (neben Birken und Tanne auch Eschenahorn, Bluthorn, Zypresse und Urweltmammutbaum).

#### **2.3.6 Mensch**

Innerhalb des Plangebietes besteht eine deutliche Vorbelastung durch Verkehrs- und Gewerbelärm. Nach DIN 18005 gelten für Mischgebiete Orientierungswerte von 60 dB(A) tagsüber und 50 dB(A) (nachts). Laut schalltechnischem Bericht<sup>13</sup> werden diese Orientierungswerte tagsüber entlang der Verkehrswege und nachts im gesamten Plangebiet überschritten. Um die Verträglichkeit der Planung mit den Maßgaben des Schallschutzes herzustellen, werden Lärmpegelbereiche festgesetzt und aktive und passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen. Es wird eine Fläche für eine Lärmschutzwand entlang der Bahnlinie im Rahmen der Gesamtkonzeption geben.

Die Eignung des Gebiets für wohnortnahe Erholung wird mit der Entwicklung des Hafenplateaus (Zweckbestimmung Aufenthalt und Veranstaltung) sowie einem Fuß- und Radweg entlang der Ems gesteigert.

#### **2.3.7 Kultur- und sonstige Sachgüter**

Ein Baudenkmal wird in die planerische Konzeption eingebunden und ist von der Planung nicht betroffen. Das Vorhandensein von Bodendenkmälern ist im Plangebiet als wahrscheinlich anzusehen, eine Betroffenheit kann jedoch durch Sicherungsmaßnahmen im Zuge der Bauphase vermieden werden.

Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahmen wird davon ausgegangen, dass erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Kulturgüter vermieden werden können.

Umweltrelevante Auswirkungen auf die sonstigen Sachgüter sind nicht zu erwarten.

---

<sup>13</sup> Zech Ingenieurgesellschaft mbH: Schalltechnischer Bericht Nr. LL7260. 1/01 zur Lärmsituation im Bereich „Stadtumbau Teilgebiet Emshafen“ in Meppen, Lingen 16.12.2011

## 2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

### 2.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans werden folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen gesichert:

- **Art der baulichen Nutzung:** In den Baugebieten werden bestimmte störende Nutzungen ausgeschlossen. Hierdurch wird einer erhöhten Emission entgegengewirkt.
- **Maß der baulichen Nutzung:** Es werden GRZ und GFZ der Bebauung festgesetzt um das Ziel der Nachverdichtung zu unterstützen. Gleichzeitig wird in Teilbereichen die maximale Gebäudehöhe festgesetzt, um unverhältnismäßige Höhenentwicklungen zu vermeiden.
- **Gehölze:** Die prägenden Altbaumbestände werden, soweit dies mit der planerischen Konzeption vereinbar ist, zum Erhalt festgesetzt. Dies betrifft fünf Kastanien entlang der Hafenstraße, zwei Kastanien nordöstlich der Hafenstraße und je eine Blutbuche im Osten und Westen des Plangebiets. Außerdem wird eine öffentliche Grünfläche im Süden des Gebiets mit einem flächigen Gebot zum Gehölzerhalt belegt. Durch den Gehölzerhalt werden nachteilige Auswirkungen auf Arten und Lebensgemeinschaften, Klimahaushalt und Landschaftsbild vermindert.
- **Lärmschutz:** Auf Grundlage des schalltechnischen Gutachtens werden Festsetzungen zum Lärmschutz getroffen. Diese umfassen aktive Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand entlang der Bahnlinie) sowie Lärmpegelbereiche für passive Schallschutzmaßnahmen.

Private Stellplätze sind aus versickerungsfähigem Material herzustellen und weiterhin soll durch mehrere Versickerungsflächen im Straßenraum und ein Rigolensystem mit Sickerschächten das auf den künftigen versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser vor Ort versickert werden. Hierdurch können nachteilige Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung und den Wasserhaushalt von Oberflächengewässern vermieden werden.

Außerdem ist der Schutz von möglicherweise vorhandenen Bodendenkmalen bei den geplanten Erdarbeiten gemäß den denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen sicherzustellen. Gemäß Hinweis des Nds. Landesamtes für Denkmalpflege, Referat Archäologie, bedürfen sämtliche Erdarbeiten innerhalb des Plangebietes einer denkmalrechtlichen Genehmigung (gemäß § 13 NDSchG).

Darüber hinaus sind ggf. aufgrund der Bestimmungen des besonderen Artenschutzrechts (insbesondere § 44 BNatSchG) Vermeidungsmaßnahmen erforderlich, beispielsweise eine Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit der Vögel sowie eine Kontrolle von zum Abriss vorgesehener Gebäuden und zur Fällung vorgesehener größerer Gehölzen auf Fledermausquartiere. Hierzu wird folgender Hinweis auf die Planzeichnung aufgenommen:

Die Verbote hinsichtlich des Artenschutzrechts gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG sind bei der Realisierung der Planung zu beachten. Die erforderlichen Untersuchungen und Maßnahmen

sollten im konkreten Einzelfall frühzeitig mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden.

## 2.4.2 Eingriffsbeurteilung

Im Folgenden wird auf Grundlage der aktuellen Bestände der planungsrechtliche Zustand beurteilt, um ggf. Eingriffe quantifizieren zu können. Ausschlaggebend sind versiegelungsbedingte Beeinträchtigungen einschließlich der Gehölzverluste. Für die Eingriffsbeurteilung werden auf der Grundlage des Baumeinmaßes die Bäume im Einzelnen geprüft, ob sie durch die Bauflächenausweisungen bzw. durch die Verkehrserschließung (auch Rad- und Fußweg) gefährdet sind. Zudem werden nur Laubbäume (außer Birken, Obstbäume der Gärten) in die Bilanzierung eingestellt. Bei Bäumen außerhalb des Baufeldes wird aufgrund der Bestandssituation an Gebäuden, Zuwegungen und Freiflächengestaltungen davon ausgegangen, dass diese im Bestand bestehen bleiben.

Die versiegelungsbedingte Flächeninanspruchnahme erfolgt ebenfalls auf Grundlage des Bestandes. Somit sind nur Flächen, auf denen Erweiterungen oder zusätzliche Baumöglichkeiten gemäß der Grundflächenzahl bestehen, als eingriffsrelevant anzusehen.

Bestandssituation	Neufestsetzung Bauungsplan Nr. 134 – I, Baugebiet: "Schützenstraße/Hafenstraße – Teilgebiet I"	Eingriffsbeurteilung
<b>Bauflächen beiderseits der Schützenstraße</b> mit offenen, versiegelten Parkplatzflächen und bestehender Bebauung auf insgesamt rd. 2.845 m <sup>2</sup>	<b>Mischgebiet (MI 1)</b> GRZ von 0,7, zzgl. zulässiger Überschreitung ist eine 80 %ige Versiegelung möglich (zulässige max. Versiegelung von rd. 2.267 m <sup>2</sup> )	<b>Festsetzung von Bauflächen zur Mischgebietsnutzung</b> (zulässige max. Versiegelung von rd. 2.267 m <sup>2</sup> ). Gegenüber Bestandssituation mit umfangreicher Versiegelung keine wesentliche Erhöhung der Ausnutzbarkeit, jedoch Verlust von einer Kastanie  <b>=&gt; Eingriff</b>
<b>Bauflächen angrenzend an Schützenstraße, Hafenstraße, Herzog-Arenberg-Straße und Überwasser</b> mit Wohn- und Mischgebietsnutzungen, Hotel etc. auf insgesamt rd. 16.880 m <sup>2</sup> , einschließlich größerer Gartenbereiche auf 2.000 m <sup>2</sup>	<b>Mischgebiet (MI 2)</b> GRZ von 0,6, zzgl. zulässiger Überschreitung sind 80 % Versiegelung möglich (zulässige max. Versiegelung von rd. 13.500 m <sup>2</sup> ).  Jedoch Erweiterung der Bauflächen gegenüber Bestand auf rd. 2.000 m <sup>2</sup> Gartenflächen	<b>Bestandsorientierte Festsetzung der Nutzungen</b> , gegenüber Bestand keine Erhöhung  <b>=&gt; kein Eingriff</b>  <b>Erweiterungsflächen mit GRZ von 0,6</b> , entspricht einer zusätzlichen Versiegelung von rd. 1.600 m <sup>2</sup> Gartenfläche) Verlust von einem Baum (Tulpenbaum)  <b>=&gt; Eingriff</b>
<b>Rückwärtige Bauflächen und Gärten</b> auf insgesamt rd. 5.310 m <sup>2</sup> , davon rd. 4.300 m <sup>2</sup> Gärten	<b>Mischgebiet (MI 3)</b> GRZ von 0,6, zzgl. zulässiger Überschreitung sind 80 % Versie-	<b>Erweiterung der bestehenden Bauflächen um rund 4.300 m<sup>2</sup></b> , Während gegenüber Bestand kei-

	gelung möglich. In den bisher noch unverbauten Gärten ist gemäß GRZ eine zusätzliche Versiegelung von etwa 3.440 m <sup>2</sup> möglich	ne Erhöhung zu erwarten ist, sind in den Gärten versiegelungsbedingte Beeinträchtigungen anzunehmen (zusätzliche Versiegelung auf 3.440 m <sup>2</sup> ). <b>=&gt; Eingriff</b>
<b>Gartenbaufläche</b> mit Gewächshäusern und Pflanzflächen, etc. ( rd. 3.700 m <sup>2</sup> )	<b>Mischgebiet (MI 4)</b> GRZ von 0,6, zzgl. zulässiger Überschreitung sind 80 % Versiegelung möglich.	<b>Bestandsorientierte Festsetzung der Nutzungen</b> , gegenüber Bestand keine Erhöhung <b>=&gt; kein Eingriff</b>
<b>Rückwärtige Grundstücksflächen des Hotels</b> (versiegelte Parkplätze der Herzog-Arenberg-Straße (rd. 960 m <sup>2</sup> ))	<b>Mischgebiet (MI 5)</b> GRZ von 0,6, zzgl. zulässiger Überschreitung sind 80 % Versiegelung möglich	Aufgrund <b>hoher Bestandsversiegelung</b> keine Erhöhung durch Bebauung <b>=&gt; kein Eingriff</b>
<b>Bahnanlagen</b> (rd. 3.170 m <sup>2</sup> )	<b>Bahnanlage, Zulässigkeit einer Lärmschutzwand</b>	<b>Übernahme der planfestgestellten Nutzung</b> <b>=&gt; kein Eingriff</b>
<b>Verkehrsfläche</b> (rd. 5.910 m <sup>2</sup> )	<b>Verkehrsfläche</b> rd. 5.000 m <sup>2</sup> Verkehrsfläche, zzgl. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung)	<b>=&gt; kein Eingriff</b> Jedoch kann es bei Ausbau- und Sicherungsmaßnahmen an der Ems zum Verlust von 4 Einzelbäumen kommen (Zypresse, Urweltmammutbaum, Eschenahorn, Blutahorn) <b>=&gt; Eingriff</b>
<b>Öffentlicher Parkplatz</b> (rd. 1.760 m <sup>2</sup> )	<b>Öffentlicher Parkplatz</b> , erweitert um westlichen Randbereich	<b>Übernahme des Bestandes</b> , einschließlich der Gehölze <b>=&gt; kein Eingriff</b>
<b>Grünfläche</b> mit Gehölzbestand auf rd. 165 m <sup>2</sup>	<b>Grünfläche</b> mit Erhalt der Gehölze	<b>Vermeidungsmaßnahme</b> <b>=&gt; kein Eingriff</b>

Gegenüber der Bestandsituation ist mit den Neufestsetzungen innerhalb der einzelnen Bauflächenausweisungen trotz der bereits bestehenden Bebauung ein Eingriff zu erwarten, der vor allem auf die zusätzliche Inanspruchnahme von Gärten zurückzuführen ist. Unter Berücksichtigung der zulässigen Versiegelungsrate gemäß GRZ und dem Ausbau des Rad- und Fußweges an der Ems umfasst die zusätzlich als Eingriff zu wertende Bebauung/Versiegelung nach o.g. Tabelle eine Fläche von 5.040 m<sup>2</sup> sowie sechs Einzelbäume.

Entsprechend der Wertigkeit von neuzeitlichen Hausgärten ohne größere Gehölze (Wertstufe 1) und der mit Umsetzung der Planung verbundene Wertverlust in Bauflächen / versiegelter Flächen (Wertstufe 0) ergibt sich ein flächenbezogenes Kompensationsdefizit von 5.040 Werteinheiten nach dem niedersächsischen Städtetag.

Zudem sind mit der Planung sechs Gehölzverluste zu erwarten. Gemäß des Stammumfangs und der Bedeutung im Stadtbild wird diesen Bäumen eine Wertstufe 3 bzw. 4 zugeordnet.

In Anlehnung an die Kompensationsbilanz nach dem niedersächsischen Städtetag ergibt sich folgende Flächenberechnung für Einzelbäume:

Anzahl, Bedeutung der Bäume	Kronenbereich	Wertstufe	Flächenwert (WE)
2 ortsbildprägende Nadelbäume	10 m <sup>2</sup>	3	60
2 Laubbäume, STU 100 cm	15 m <sup>2</sup>	3	90
2 Laubbäume, STU 200 cm	30 m <sup>2</sup>	4	240
Gesamt-Kompensation durch Gehölzverluste			390

Somit ergibt sich durch die flächenbezogene Inanspruchnahme (Bedarf 5.040 WE) und dem zusätzliche Bedarf durch Einzelbaumverluste (390 WE) ein Kompensationsdefizit von insgesamt 5.430 Werteinheiten.

Zur vollständigen Kompensation wird die Umsetzung von Maßnahmen innerhalb des Flächenpools der Stadt Meppen in Holthausen dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 134-I zugeordnet.

Der Flächenpool Holthausen I (Flur 1, Flurstück 4/1 der Gemarkung Holthausen) umfasst eine Gesamtgröße von 3,8313 ha, wovon 0,858 ha Grünland für Kompensationsmaßnahmen (Aufgabe der Nutzung und Überlassung der Sukzession) geeignet sind. So wird entsprechend des anzurechnenden Aufwertungsfaktors von 2 Wertstufen und des Kompensationsbedarfs von 5.430 Werteinheiten aus dem vorliegenden Bebauungsplan eine Fläche von 2.715 m<sup>2</sup> erforderlich.

Abzüglich bereits umzusetzender Maßnahmen aus anderen Bauleitplanverfahren und der aktuellen Flächenzuordnung ergibt sich der Umfang an in Anspruch genommenen Flächen im Flächenpool Holthausen I von insgesamt 0,7941 ha, so dass noch eine verfügbare Fläche von 0,0639 für die weitere Kompensationszuordnungen verbleibt.

### **3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN**

#### **3.1 Verfahren und Schwierigkeiten**

Zur Erstellung des Umweltberichtes werden folgende Verfahren angewandt und Unterlagen ausgewertet:

- Landschaftsrahmenplan Emsland 2001
- Zech Ingenieurgesellschaft mbH Lingen: Schalltechnischer Bericht Nr. LL7260. 1/01 zur Lärmsituation im Bereich „Stadtumbau Teilgebiet Emshafen“ in Meppen, Lingen 16.12.2011
- weitere allgemein zugängliche Literatur (Quellenangaben s. Text).

**Hinweis zum Umweltschadensrecht:** Auf Grundlage der aktuell vorliegenden Kenntnisse sind nicht alle zukünftigen Auswirkungen der Planung auf Arten und natürliche Lebensräume im Sinne des § 19 Abs. 2 und 3 BNatSchG abschließend prognostizierbar. Es können nachteilige Auswirkungen auf die Erreichung oder Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustandes der genannten Arten oder Lebensräume verursacht werden, deren Vorkommen im Einwirkungsbereich der Planung bisher nicht bekannt ist oder die sich künftig im Einwirkungsbereich der Planung ansiedeln bzw. entwickeln. Eine vollständige Freistellung nachteiliger Auswirkungen gemäß § 19 Abs. 1 BNatSchG kann deshalb planerisch und gutachterlich nicht gewährleistet werden.

Relevante Schwierigkeiten traten bei der Erarbeitung nicht auf.

### 3.2 Maßnahmen zur Überwachung

Gemäß § 4c BauGB sind die Kommunen verpflichtet, erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten können, zu überwachen (Monitoring). Hierbei sind insbesondere unvorhersehbare erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen zu berücksichtigen.

Zur Überwachung der Auswirkungen der vorliegenden Planung sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde auftreten, werden diese entsprechend den gesetzlichen Vorgaben unverzüglich der zuständigen Behörde (Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege oder Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Nordhorn) gemeldet.
- Sollten sich bei den erforderlichen Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, wird unverzüglich die Untere Abfallbehörde des Landkreises Emsland benachrichtigt.
- Die Stadt Meppen wird Hinweisen von den Fachbehörden und aus der Bevölkerung über unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen der Planung nachgehen und dies dokumentieren.

### 3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Meppen stellt den Bebauungsplan Nr. 134 – I, Baugebiet: "Schützenstraße/Hafenstraße – Teilgebiet I" auf, um in dem Quartier an der Schützenstraße – südlich der Hafenstraße - ein Mischgebiet mit den Schwerpunkten in den Nutzungen Wohnen, Beherbergung und Gastronomie, Dienstleistungen und nicht wesentlich störendes Gewerbe umzusetzen. Hierbei handelt es sich um ein bereits weitgehend erschlossenes und bebautes Gebiet.

Hierzu trifft der Bebauungsplan Nr. 134 – I, Baugebiet: "Schützenstraße/Hafenstraße – Teilgebiet I" folgende Festsetzungen:

<b>Gesamtfläche</b>	<b>40.701 m<sup>2</sup></b>
Mischgebiet	29.694 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche	5.004 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	2.665 m <sup>2</sup>
öffentliche Grünfläche	167 m <sup>2</sup>
Bahnanlagen	3.171 m <sup>2</sup>

Das Plangebiet liegt im Siedlungszusammenhang der Stadt Meppen und weist aktuell sowohl gewerbliche Nutzung als auch Wohnnutzungen auf. Ein Großteil des Gebiets ist versiegelt. Westlich wird das Plangebiet durch die Ems begrenzt und im Osten begrenzen die Bahnlinie Rheine – Leer und die Herzog-Arenberg-Straße das Gebiet. Im Norden grenzt das Plangebiet an die Hafenstraße, im Süden an die Schützenstraße. Für das Plangebiet besteht eine deutliche Vorbelastung durch Lärmemissionen.

Als besondere Wertigkeiten sind mehrere Altbaumbestände, zu nennen und der Gehölzbestand entlang der Bahnlinie.

Durch die Umsetzung der Planung findet eine schonende Nachverdichtung der Flächen statt. Im Sinne der Eingriffsregelung sind jedoch Beeinträchtigungen in den bisher unversiegelten Gartenflächen sowie bei der Entfernung von Gehölzbeständen zu erwarten. Die notwendige, externe Kompensation erfolgt innerhalb des Flächenpools Holthausen I der Stadt Meppen, eine vollständige Kompensation ist somit gegeben.

Zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen werden Regelungen zum Erhalt von Gehölzen getroffen sowie zur Art der baulichen Nutzung. Weiterhin werden Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers soll vor Ort erfolgen. Aufgrund der Bestimmungen des besonderen Artenschutzrechts sind ggf. Vermeidungsmaßnahmen erforderlich, insbesondere im Zuge der Bauphase.

Zur Erstellung des Umweltberichtes wurden gängige Verfahren zur Anwendung gebracht und vorliegende Datenquellen ausgewertet. Relevante Schwierigkeiten traten nicht auf.

Als Monitoring-Maßnahmen ist die Meldung von ggf. bei den Bau- und Erdarbeiten auftretenden ur- oder frühgeschichtlichen Bodenfunden sowie von ggf. auftretenden Hinweisen auf schädliche Bodenveränderungen vorgesehen.

## ANHANG

### Städtebaulicher Entwurf





# Stadt Meppen Bebauungsplan Nr. 134 - I

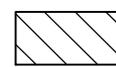
"Baugebiet: Schützenstraße / Hafenstraße -  
Teilgebiet I"

Beikarte "Lärm" zum Bebauungsplan

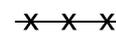
## Legende



tags > 60 dB(A):  
Ausschluss von  
Außenwohnbereichen



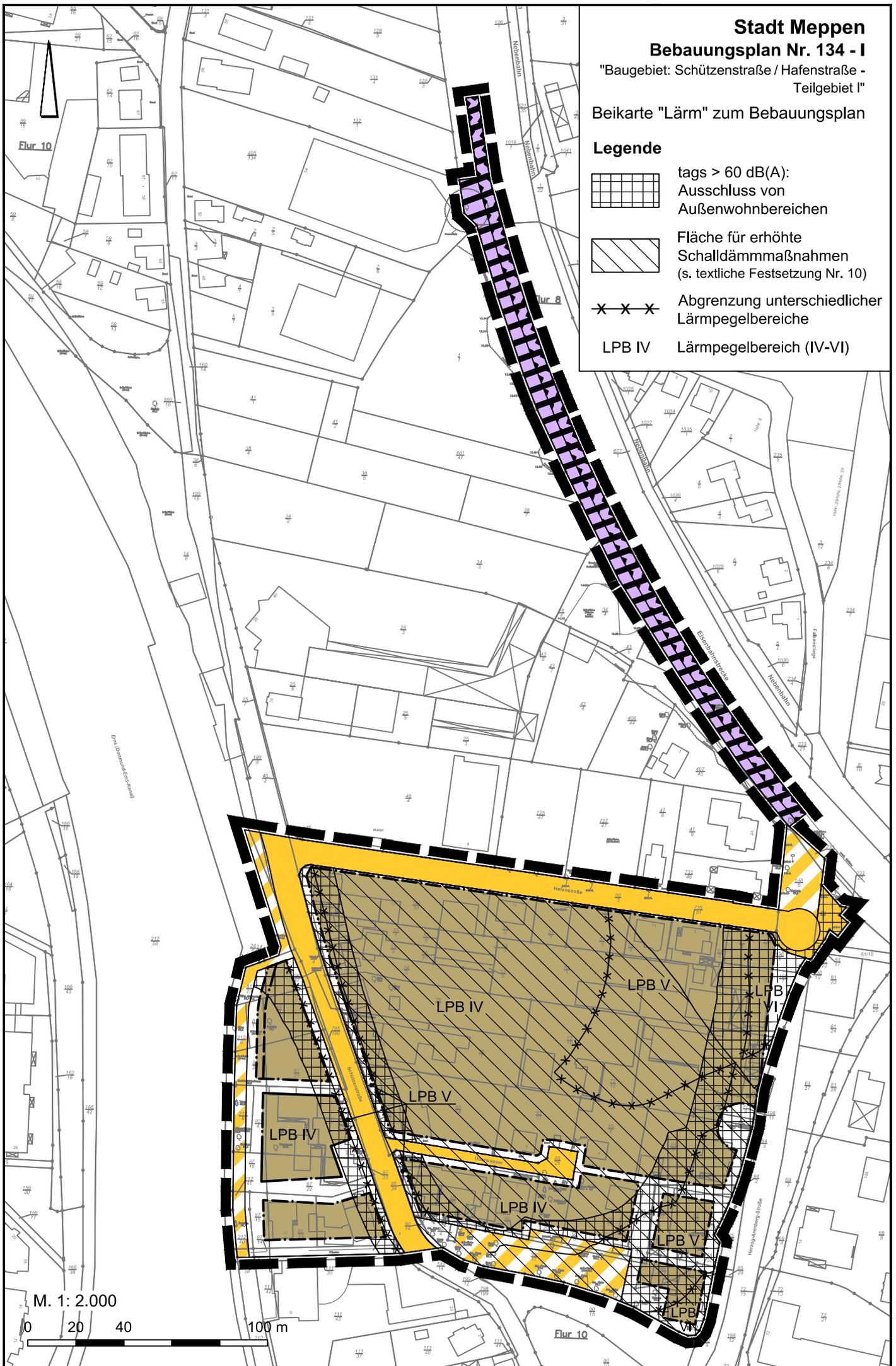
Fläche für erhöhte  
Schalldämmmaßnahmen  
(s. textliche Festsetzung Nr. 10)



Abgrenzung unterschiedlicher  
Lärmpegelbereiche

LPB IV

Lärmpegelbereich (IV-VI)



M. 1: 2.000

0 20 40

100 m

Flur 10