

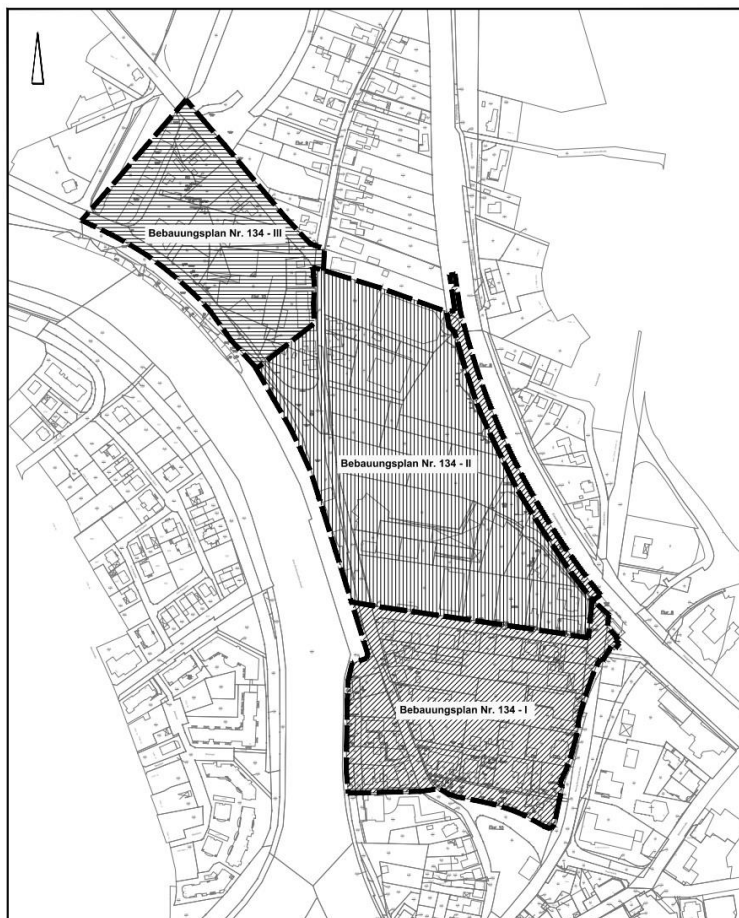
## Bebauungsplan Nr. 134 I

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

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

#### 1. Ziele und Zwecke der Planung

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



Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 134 I südlich der Hafenstraße soll in seiner vorhandenen gemischten Struktur dabei im wesentlichen erneuert und verdichtet werden.

## 2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Einzelne markante Bäume im Plangebiet werden als zu erhalten festgesetzt.

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

Die Anforderungen zum speziellen Artenschutz gemäß BNatSchG gelten unabhängig von der Bauleitplanung. Die Verbote beziehen sich auf die konkrete Handlung und auf konkret betroffene Individuen. Sie sind bei der Umsetzung der Planung vom Bauherrn zu beachten. Da die Planung die aktuell vorhandene Nutzung sichert und keine Baurechte, die den Naturhaushalt beeinträchtigen könnten, neu geschaffen werden, werden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände vorbereitet.

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

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

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

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

*Gemäß Abstimmungsgespräch zwischen der Stadt Meppen und dem Landkreis Emsland vom 20.03.2014 ist die Geländemodellierung zur 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.*

Im Rahmen **der öffentlichen Auslegung** gem. § 3 Abs. 2 BauGB sind Stellungnahmen mit den folgenden wesentlichen Anregungen eingegangen und 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 Zufahrtsverbot 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.*

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

- *Landkreis Emsland: Hinweis auf das gesetzlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet 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 Anlage 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 Plangebietes, einschließlich der bereits vorhandenen Gewerbebetriebe und Ermittlung der „Geräuschkontingenzierung“ 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.*

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

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 in die Abwägung eingestellt worden.

- Landkreis Emsland: Hinweis auf das gesetzlich festgesetzte Überschwemmungsbiet 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 Ausnahme genehmigungen 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 Hafensperrmauer auf mindestens 14,20 m NN vorzusehen.

*Die Ausnahmegenehmigung für die Geländemodellierung und die Anlage 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 Wendeplatz) 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.*

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

Es handelt sich um eine Planung im Nutzungsbestand. Für eine Gärtnerei wurde eine Nachnutzung als Wohn- und Mischgebiet geprüft, jedoch vom Betrieb abgelehnt.

Im Rahmen des städtebaulichen Wettbewerbs wurde eine alternative Verkehrsführung der Schützenstraße geprüft und verworfen.