

Vorhaben- und Erschließungsplan
Lageplan
M. 1 : 1000



Präambel / Satzung der Stadt Papenburg über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 38

Aufgrund des § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NkomVG) hat der Rat der Stadt Papenburg diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 38 "Nahversorgungszentrum an der Kapitän-Venema-Straße", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan, als Satzung beschlossen.

Papenburg, den 19.03.2021

gez. Bechtluft

Bürgermeister

L.S.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 11.04.2018 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 38 "Nahversorgungszentrum an der Kapitän-Venema-Straße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 18.04.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Papenburg, den 14.01.2021

Bürgermeister i.V.

Stadtbaurat

gez. Rautenberg

L.S.

Planunterlage für den Bebauungsplan

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung: Papenburg Flur: 5 Maßstab: 1:1000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © L4-130/2019

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Juli 2019). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Papenburg, den 06.10.2021

Katasteramt Papenburg

gez. Kuncke

L.S.

Siegel

Planverfasser

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet durch das:

Büro für Stadtplanung, Gieselmann und Müller GmbH

Raddeweg 8, 49757 Werlte, Tel.: 05951- 95 10 12

Werlte, den 18.03.2021

gez. Müller

Planzeichenerklärung
Festsetzungen des Bebauungsplanes

Gemäß Planzeichenvordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung 2017

Art der baulichen Nutzung

SO Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel und Dienstleistungen"

Nicht überbaubare Grundstücksflächen
überbaubare Grundstücksflächen
Baugrenze

Maß der baulichen Nutzung

0,8 GRZ Grundflächenzahl
I Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge

Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungsline

Grünflächen

Grünflächen
OG = Öffentliche Grünfläche, PG = Private Grünfläche
Parkanlage

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelungen des Wasserabflusses

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
K = Kanal

Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB

Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Eigentümer der Sondergebietsfläche zu belastende Fläche
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
Grenze des Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

A Textliche Festsetzungen

1 Durchführungsvertrag

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind gemäß § 9 (2) i. V. m. § 12 (3 a) BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages sind möglich, soweit das Vorhaben den folgenden textlichen und zeichnerischen Festsetzungen entspricht.

2.1 Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel und Dienstleistungen" (SO)

Das Sondergebiet (SO) "Großflächiger Einzelhandel und Dienstleistungen" dient vorwiegend der Unterbringung von Einrichtungen, die der Nahversorgung dienen.

Innerhalb des Sondergebietes (SO) sind zulässig:

- ein großflächiger Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.050 qm,
- ein an den Lebensmittelmarkt angegliederter Backshop mit Cafébereich und Außenterrasse mit einer Nutzfläche von maximal 230 qm,
- ergänzende kleinflächige Einzelhandelseinrichtungen mit periodischen Sortimenten, Gastronomie- und Dienstleistungseinrichtungen sowie Arztpraxen insgesamt mit einer maximalen Nutzfläche von 550 qm. Für den Einzelhandel gelten die periodischen Sortimente, die unter Punkt 2.2 aufgeführt werden,
- Lager, Büro- und Verwaltungsräume sowie Stellplätze und alle zugehörigen Nebenanlagen,
- Der Verkaufsflächenanteil an periodischen Sortimenten muss jeweils mind. 90 % betragen. Als periodische Sortimente werden die unter Punkt 2.2 (periodischer Bedarf) aufgeführten Sortimente definiert,
- Der maximale Verkaufsflächenanteil bei aperiodischen Sortimenten (s. Punkt 2.2) beträgt jeweils max. 10 %, wobei die Verkaufsfläche der einzelnen Sortimente 100 qm jeweils nicht überschreiten darf.

2.2 Sortimentsliste des Einzelhandelskonzeptes (Fortschreibung 2020) für die Stadt Papenburg ("Papenburger Liste"), CIMA Beratung + Management GmbH, 2020)

- Nahversorgungsrelevante Sortimente (periodischer Bedarf)**
- Nahrung- und Genussmittel (inkl. Getränke), Reformwaren
 - Drogerieartikel (Körperpflege, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel)
 - Parfümerie und Kosmetikartikel
 - Pharmazeutische Artikel, Arzneimittel (Apotheken)
 - Schnittblumen und kleinere Pflanzen
 - Zeitung und Zeitschriften

- Zentrenrelevante Sortimente (aperiodischer Bedarf)**
- Baby-/ Kleinkinderartikel (ohne Kinderwagen, Kindersitze)
 - Bekleidung, Wäsche
 - Bücher
 - Computer und Kommunikationselektronik (einschließlich Zubehör)
 - Elektrokleingeräte
 - Foto und Zubehör
 - Glas, Porzellan und Keramik, Hausrat
 - Haus- und Heimtextilien (u.a. Stoffe, Kurzwaren, Gardinen und Zubehör)
 - Kunstgegenstände, Antiquitäten
 - Lampen und Leuchten
 - Lederwaren, Koffer und Taschen

Zentrenrelevante Sortimente (aperiodischer Bedarf)

- Medizinisch-orthopädischer Bedarf
- Musikalien, Musikinstrumente
- Optische und akustische Artikel
- Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf
- Schuhe
- Spielwaren
- Sportartikel (inkl. Sportbekleidung und -schuhe, ohne Sport- und Freizeitgroßgeräte)
- Uhren, Schmuck
- Unterhaltungselektronik, Tonträger

Nicht zentrenrelevante Sortimente (aperiodischer Bedarf, nicht abschließend)

- Baby- und Kleinkindbedarf (Kinderwagen, Kindersitze etc., keine Bekleidung)
- Baumarktspezifisches Kernsortiment (u.a. Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör, Bauelemente, Baustoffe, Beschläge, Eisenwaren, Fliesen, Installationsmaterial, Heizungen, Öfen, Werkzeuge, Metall- und Kunststoffwaren)
- Elektrogroßgeräte („Weiße Ware“)
- Erotikartikel
- Fahrräder und Fahrradzubehör
- Farben, Lacke, Tapeten, Teppiche und Bodenbeläge
- Gartenmarktspezifisches Kernsortiment (u.a. Gartenbedarf (z.B. Erde, Torf), Gartenhäuser, -geräte, (Groß-)Pflanzen und Pflanzgefäße)
- Kfz und Kfz-Zubehör
- Möbel (inkl. Küchen, Matratzen, Büromöbel)
- Sport- und Freizeitgroßgeräte (inkl. Angler-, Jagd-, Reitsportbedarf und Campingartikel)
- Tiernahrung, Tiere und zoologische Artikel
- Waffen

3 Grundflächenzahl

Im Sondergebiet (SO) "Großflächiger Einzelhandel und Dienstleistungen" ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) durch Stellplätze und Anlagen i. S. v. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,9 zulässig, wenn für zusätzlich versiegelte Flächen ausschließlich wasserdurchlässige Materialien bzw. Beläge verwendet werden.

4 Fläche zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern sind Gehölze der Pflanzliste zu pflanzen. Es sind mindestens 4 Arten der Pflanzliste zu verwenden, wobei der Mindestanteil je Art 10 % betragen muss.

Als Anfangspflanzung ist je 1,5 qm 1 Pflanze zu setzen. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

Pflanzliste

- | | | | |
|---------------------|-------------|-----------------------|------------------|
| Bäume | Schwarzerle | Sträucher | Roter Hartriegel |
| Alnus glutinosa | Feldahorn | Cornus sanguinea | Haselnuss |
| Acer campestre | Bergahorn | Corylus avellana | Weißdorn |
| Acer pseudoplatanus | Hängebirke | Crataegus monogyna | Stechpalme |
| Betula pendula | Hainbuche | Ilex aquifolium | Traubenkirsche |
| Carpinus betulus | Robuche | Prunus padus | Schlehe |
| Fagus sylvatica | Esche | Prunus spinosa | Hundrose |
| Fraxinus excelsior | Stieleiche | Rosa canina | Brombeere |
| Quercus robur | Winterlinde | Rubus fruticosus agg. | Ohnweide |
| Salix aurita | | Salix aurita | Schw. Holunder |
| Sambucus nigra | | Sambucus nigra | Eberesche |
| Sorbus aucuparia | | Sorbus aucuparia | |

5 Oberflächenwasser

Das im Plangebiet zusätzlich anfallende Oberflächenwasser ist durch geeignete bauliche und sonstige Maßnahmen (z.B. Stauraumkanal) auf dem jeweiligen Baugrundstück zurückzuhalten und auf den natürlichen Abfluss gedrosselt abzuleiten. Eine Nutzung als Brauchwasser ist zulässig.

B Hinweise

1 Außerkräfttreten bestehender Festsetzungen

Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 38 "Nahversorgungszentrum an der Kapitän-Venema-Straße" treten für den Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 206 "Mittelkanal links von Hausnummer 24-34", rechtskräftig seit dem 15.11.2002 und des Bebauungsplanes Nr. 160 "Nördlich Mittelkanal / Osterkanal" Teil 1, rechtskräftig seit dem 15.07.1996, außer Kraft.

2 Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleasammungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Offener Straße 15, Tel. 0441/205766-15 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

3 Artenschutz

Brutvögel und Fledermäuse

Eine Beseitigung von Gehölzen darf ausschließlich außerhalb der Brutzeit der Vögel und der Wochenstuben- und Hauptaktivitätsphase der Fledermäuse (d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 31. August) erfolgen. Alternativ ist das Nichtvorhandensein von Nistplätzen unmittelbar vor dem Eingriff zu überprüfen.

Fische

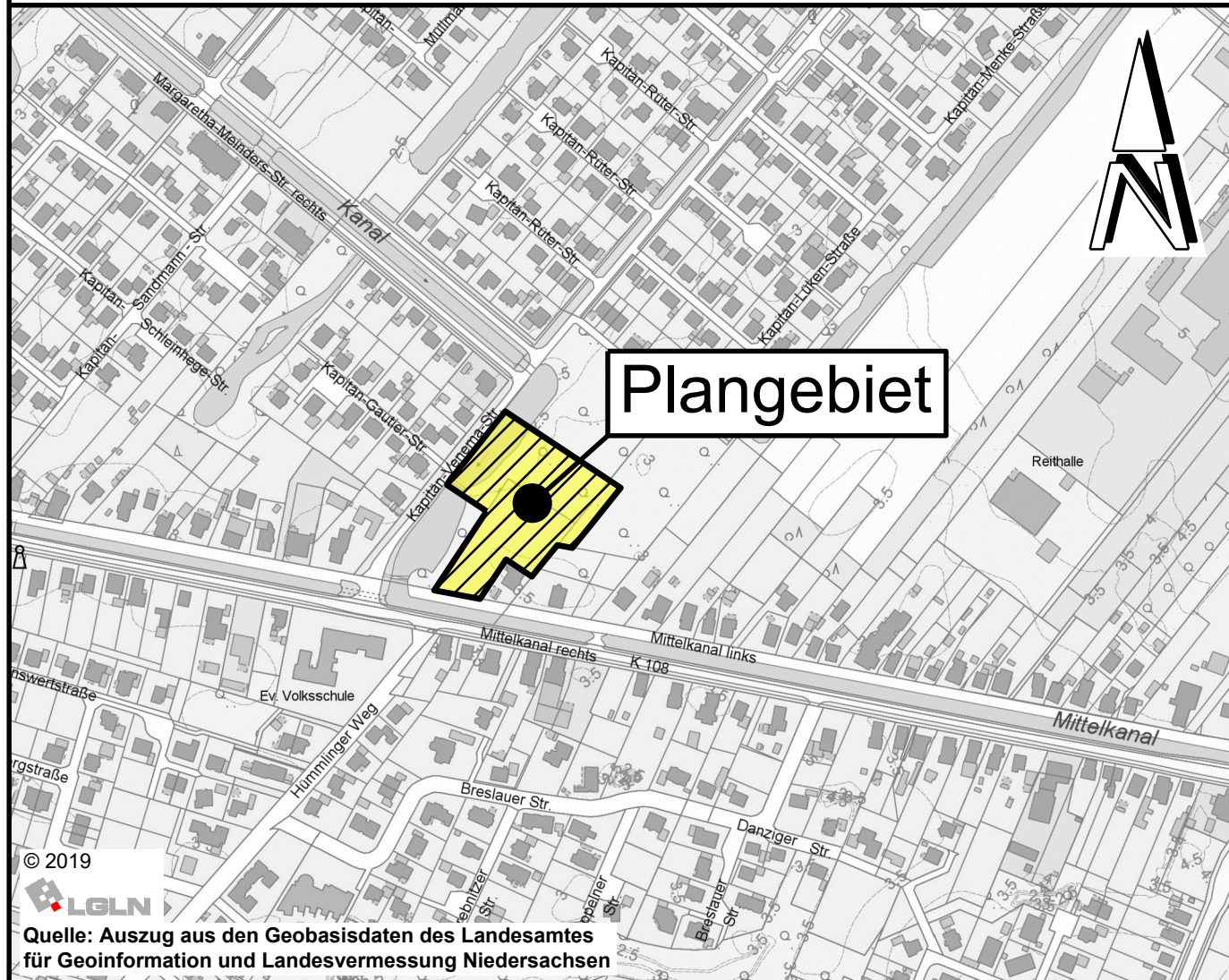
Baumaßnahmen im Bereich des Gewässers dürfen nur außerhalb der Monate Februar bis August stattfinden.

Die Verfüllung wasserführender Gräben darf nur von Juli bis einschließlich Oktober von einer Seite aus beginnend in mehreren tageweise aufeinander folgenden Schritten erfolgen.

4 Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist sofort die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelräumdienst des Landes Niedersachsen zu benachrichtigen.

ÜBERSICHTSKARTE
Maßstab 1 : 5.000



Papenburg
Offen für mehr

Hauptkanal re. 68/69, 26871 Papenburg

Vorhabenbezogener
Bebauungsplan Nr. 38

" Nahversorgungszentrum an der
Kapitän-Venema-Straße "