

## **Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)**

### **zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 38 „Nahversorgungszentrum an der Kapitän-Venema-Straße“**

#### **Anlass und Erfordernis des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**

Das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 38 „Nahversorgungszentrum an der Kapitän-Venema-Straße“ der Stadt Papenburg liegt im nördlichen Stadtgebiet nördlich angrenzend zu den Straßen „Mittelkanal links“ und „Mittelkanal rechts“ sowie östlich angrenzend zur „Kapitän-Venema-Straße“. Das nordwestlich des Plangebietes liegende Wohngebiet „Kapitäns-Viertel“ hat sich stetig weiterentwickelt.

Im ursprünglichen Bebauungsplan waren aufgrund der Größe des Wohngebietes Bereiche ausgewiesen, in denen sich Versorgungsstrukturen entwickeln sollten. Es hat sich dann im Laufe der Jahre herausgestellt, dass insbesondere Anbieter des Lebensmittelsektors diesen Standort nicht annehmen; es wird ein Standort an einer Hauptverkehrsachse favorisiert, um besser wahrgenommen zu werden.

Dazu kommt, dass entsprechende Märkte mittlerweile eine Größenordnung erreichen, die innerhalb der Wohngebiete nicht mehr umsetzbar ist. 2013 kam südlich des Kapitäns-Viertels ein weiteres Wohngebiet „Zwischen Mittelkanal, Wieckkanal und Hümmlinger Weg“ dazu.

Gemäß dem Einzelhandelskonzept (2011, Fortschreibung 2020) der Stadt Papenburg ist im Bereich dieser großflächigen Wohngebiete eine Versorgungslücke bezüglich des kurz- und mittelfristigen Bedarfes (periodischer Bedarf) vorhanden. Laut Gutachten wäre es sinnvoll, diese Lücke zur Verbesserung der wohnortnahen Versorgung zu schließen. Die Stadt hat sich daher entschieden, für das vorliegende Plangebiet einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen. Mit der vorliegenden Planung soll nun im Bereich nördlich des Mittelkanals und östlich der Kapitän-Venema-Straße ein Nahversorgungszentrum entwickelt werden.

Es ist geplant, ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel und Dienstleistungen“ festzusetzen und einen Nahversorgungsmarkt mit einer Verkaufsfläche (VK) von maximal 1050 qm, einen Backshop mit Café und Außengastronomie (maximal 230 qm Nutzfläche) und ergänzende Nutzungen des periodischen Bedarfs sowie des Dienstleistungs- und Gesundheitssektors von insgesamt maximal 550 qm anzusiedeln.

Planerisches Ziel ist die Schließung der oben genannten „Versorgungslücke“ im vorliegenden Plangebiet.

## **Verfahrensablauf**

Am 11.04.2018 hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Papenburg die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 38 beschlossen. Dem Beschluss vorausgegangen ist die Beratung im Bau- und Umweltausschuss der Stadt Papenburg in der Sitzung vom 21.02.2018.

Mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB wurden die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung durch öffentlichen Aushang eines Vorentwurfes bekannt gemacht (26.04.2018 bis einschließlich 15.05.2018) und in einem Erörterungstermin am 17.05.2018 vorgestellt. Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 01.12.2020 bis einschließlich 13.01.2021 statt. Gleichzeitig wurde den Behörden und Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben. Die vorgebrachten Anregungen wurden in der abschließenden Beschlussfassung des Rates vom 18.03.2021 erörtert und abgewogen.

Der Beschluss über die Stellungnahmen sowie der Satzungsbeschluss wurden am 18.03.2021 vom Rat der Stadt Papenburg gefasst.

## **Beurteilung der Umweltbelange**

Durch die geplante Ausweisung eines Standortes für großflächigen Einzelhandel ergeben sich Veränderungen in der Gestalt und in der Nutzung im Plangebiet. Diese sind jedoch bei Städtebauprojekten i.d.R. immer gegeben.

Im vorliegenden Fall ist das Plangebiet Teil des großflächigen Wohngebiets „Kapitänsviertel“. Im südlichen Bereich befinden sich die befestigten Flächen eines ehemaligen Taxiunternehmens, der nördliche Bereich ist unbebaut. Das Plangebiet berührt zum Teil das entlang der Kapitän-Venema-Straße bestehende Gewässer. Am Gewässer sind Gehölzbestände vorhanden. Durch den hier vorgesehenen Marktneubau auf einer innerörtlichen Fläche wird bisher belebter Oberboden versiegelt. Es wird somit Versickerungsfläche reduziert und die Grundwasserneubildungsrate, bei gleichzeitiger Beschleunigung des Oberflächenwasserabflusses, verringert. Aufgrund der geplanten Rückhaltung bzw. der gedrosselten Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers können erhebliche Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes jedoch vermieden werden.

Die Beeinträchtigungen von Arten und Lebensgemeinschaften sowie des Bodens durch die zusätzlich ermöglichte Versiegelung können zum Teil innerhalb des Plangebietes durch die Anlage eines 10 m breiten Gehölzstreifens ausgeglichen werden. Die verbleibenden Beeinträchtigungen werden durch die Zuordnung einer externen Kompensationsfläche kompensiert.

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der angegebenen Zeitfenster für die Bauflächenvorbereitung, insbesondere für die



Fäll- und Rodungsarbeiten und die Arbeiten am Gewässer artenschutzrechtliche Belange dem Vorhaben nicht entgegenstehen.

Laut dem vorliegenden Lärmgutachten sind durch das geplante Vorhaben und die zusätzlichen Stellplatzflächen unter Berücksichtigung der im Gutachten beschriebenen Bauausführung (Einhausung Anlieferung und Lärmschutzwand) und den Regelungen zur Betriebsführung aus schalltechnischer Sicht keine unzulässigen Schallemissionen zu erwarten.

Sonstige unverträgliche Immissionen (z.B. durch Geruch, Licht, Strahlung, Erschütterungen) sind aus dem Plangebiet nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht zu erwarten. Ebenso sind unverträgliche Einwirkungen auf das Plangebiet (z.B. Verkehrsimmissionen, Geruchsimmissionen aus Tierhaltungsanlagen) nicht zu erwarten.

Da keine wertvollen Kultur- oder Sachgüter im Plangebiet bekannt sind, ergeben sich diesbezüglich keine erheblichen Beeinträchtigungen. Sollten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, werden diese unverzüglich der Denkmalbehörde gemeldet. Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern (Mensch, Natur und Landschaft, Kultur- und Sachgüter) sind im Plangebiet und der Umgebung nicht zu erwarten.

#### **Anderweitige in Betracht kommende Planungsmöglichkeiten**

Bei der Alternativprüfung sind die Ziele und der Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Der Gesetzgeber hat damit klargestellt, dass es im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nicht um Standortalternativen an Standorten außerhalb des Plangebietes geht. Zu prüfen sind nur plankonforme Alternativen, ob die Planungsziele auch in anderer oder schonenderer Weise umgesetzt werden könnten.

Im vorliegenden Fall soll ein neuer Nahversorgungsstandort entwickelt werden zur wohnortnahen Versorgung der im Umfeld lebenden Bewohner. Der neue Standort befindet sich in einem Bereich, in dem laut Einzelhandelsgutachten der CIMA eine Versorgungslücke an periodischen Sortimenten besteht.

In vorangegangenen Planungen wurde ursprünglich die Planung eines Nahversorgungsmarktes nördlich des vorliegenden Plangebietes ins Auge gefasst. Dieses hätte aber zu Problemen bezüglich des Gewerbelärms und der Anlieferung geführt, da der Markt dann weiter an die Wohnbebauung der Kapitän-Lammers-Straße gerückt wäre. Mit der nun vorliegenden Planung können diese Probleme aufgrund des abrückenden Gebäudes und der gewählten Gebäudestellung behoben werden.

Im Ergebnis stellt die gewählte Fläche somit die städtebaulich sinnvollste Lösung dar. Alternativen zur vorliegenden Planung bestehen somit nicht.

Stadt Papenburg  
Der Bürgermeister  
Im Auftrage