

## **Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB)**

### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 45 „Neubau des Aldi-Marktes in Aschendorf“**

#### **Ziel des Bebauungsplanes**

Das wesentliche Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 45 „Neubau eines Aldi-Marktes in Aschendorf“ ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neubau- und Erweiterungsabsichten des im Plangebiet befindlichen Lebensmittel-Discountmarktes zu schaffen.

Die Planungen umfassen den Abriss des vorhandenen Marktes mit anschließender Errichtung eines neuen eingeschossigen Gebäudes, mit einer Erweiterung des Baukörpers auf eine nördlich angrenzende städtische Fläche. Bei dieser Fläche handelt es sich um eine im Ursprungsplan, Bebauungsplan Nr. 13 „An der Rheder Straße“, festgesetzte Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage und Schutzgrün“. Es ist geplant, die Verkaufsfläche auf ca. 1.200 m<sup>2</sup> zu vergrößern und den Außenbereich mit den Parkplätzen entsprechend umzugestalten.

Da es sich um ein Einzelhandelsprojekt mit über 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche handelt, ist die Festsetzung einer Plangebietsfläche als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lebensmittel-Discountmarkt“ im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO erforderlich.

Entwicklungsziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist es, die baurechtlichen Grundlagen für den Neubau und Betrieb des Verbrauchermarktes vorzubereiten, welche die Voraussetzung für die Genehmigung eines Bauantrages sind.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 45 liegt im Stadtteil Aschendorf der Stadt Papenburg südlich der „Rheder Straße“ (Landesstraße 52). Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 7/16, 22/9 und 46/14.

Die Einbeziehung der Flurstücke 22/9 und 46/4 gibt dem Investor die Möglichkeit, das Bauvorhaben mit der geplanten Vergrößerung der Verkaufsfläche umzusetzen.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

#### **Verfahrensablauf**

Am 23.03.2017 hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Papenburg beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 45 „Neubau eines Aldi-Marktes in Aschendorf“ aufzustellen. Dem Beschluss vorausgegangen sind die Beratungen im Bau- und Umweltausschuss der Stadt Papenburg in der Sitzung vom 01.03.2017.

Mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB wurden die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung durch öffentlichen Aushang eines Vorentwurfes bekannt gemacht und in einem Erörterungstermin am 04.05.2017 vorgestellt. Gleichzeitig wurde die frühzeitige 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 des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes fand in der Zeit vom 09.01. bis einschließlich 08.02.2018 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 21.06.2018 erörtert und abgewogen.

Der Beschluss über die Stellungnahmen sowie der Satzungsbeschluss wurden am 21.06.2018 vom Rat der Stadt Papenburg gefasst.

### **Beurteilung der Umweltbelange**

Im Nachfolgenden werden die aus der Planung resultierenden Auswirkungen in Bezug auf die Umwelt und ihre Erheblichkeit zusammengefasst dargestellt.

Folgende Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, sind im Zusammenhang mit dieser Flächennutzungsplanänderung zu untersuchen:

- der Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung,
- damit verbunden ein erhöhter Oberflächenabfluss und
- eine verringerte Grundwasserneubildungsrate sowie
- die Veränderung der Lebensräume von Tieren und Pflanzen
- Immissionen Gewerbe

Auftretende gewerbliche Immissionen werden unter Beachtung der im Lärmschutzgutachten aufgeführten Pkt. 5.1 bis 5.5 bei den nächstgelegenen Wohnhäusern eingehalten.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft (einschließlich Bodenversiegelung und Veränderung der Lebensräume von Tieren und Pflanzen) werden innerhalb dieses Umweltberichtes, unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben ermittelt und bewertet. Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich werden im Umweltbericht dokumentiert.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen durch die Erweiterung des Aldi-Marktes keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Für das in der Eingriffsbilanzierung ermittelte Kompensationsdefizit von 6.007 Werteinheiten stehen Ersatzflächen, die im Ökokonto der Stadt Papenburg enthalten sind, zur Verfügung. Das Kompensationsdefizit wird innerhalb des Ökokontos der Stadt Papenburg beglichen.

Im vorliegenden Fall ist die künftige Nutzung nicht ohne einen Eingriff in Natur und Landschaft zu verwirklichen, sodass es sich hier um einen unvermeidbaren Eingriff handelt. Da der Eingriff

an dieser Stelle nicht so schwerwiegend ist, ist die Darstellung einer Sonderbaufläche (S) vertretbar.

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

Alternative Standorte wurden nicht untersucht, da es sich um die Arrondierung bzw. Verdichtung eines bebauten Bereiches handelt und somit die städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich forciert wird.

Stadt Papenburg  
Der Bürgermeister  
Im Auftrage