



BAULEITPLANUNG

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 47

(gem. § 12 (3a) BauGB)

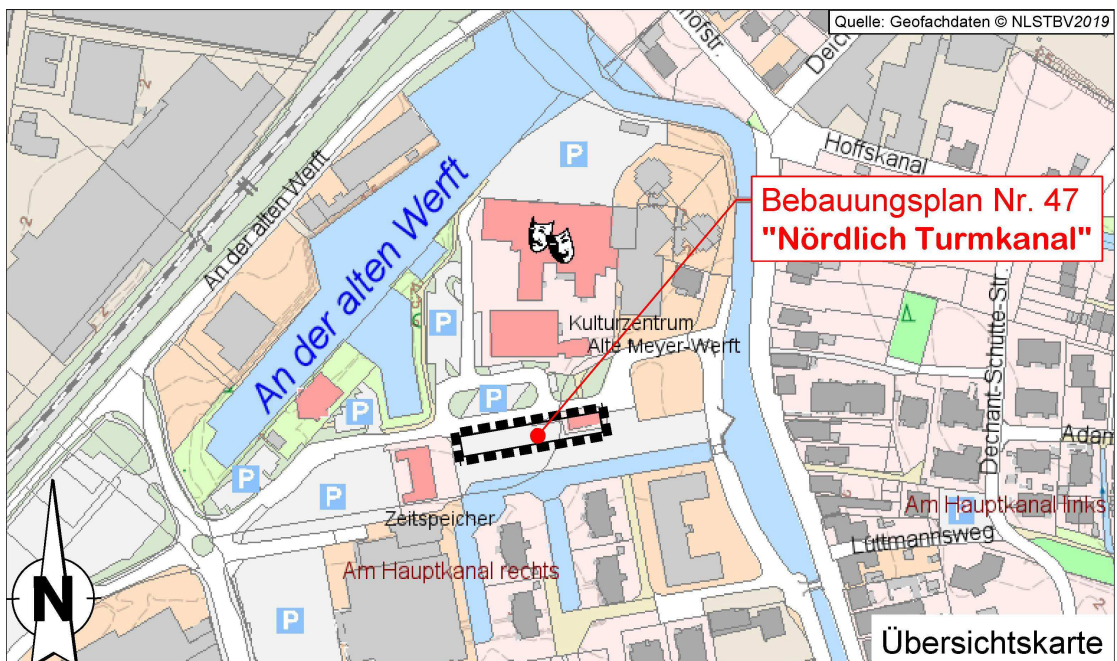
"Nördlich Turmkanal"

- mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung-
sowie

Vorhaben- und Erschließungsplan

- A B S C H R I F T -

Begründung mit Umweltbericht



Datum: 16.07.2021

schomaker + henschel
architekten

INGENIEURBÜRO
Grote
Ingenieurbüro W. Grote GmbH

Telefon: 04961 82256 - Telefax: 04961 82234 -

Email: christian.strentzsch@papenburg.de

STADT PAPENBURG

Hauptkanal rechts 68/69

26871 Papenburg

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|---------------|---|-----------|
| Teil 1 | Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplans..... | 6 |
| 1.1 | Planungsanlass und Entwicklungsziel | 6 |
| 1.2 | Lage des Plangebietes und Geltungsbereich | 7 |
| 1.3 | Städtebauliche Bestandsaufnahme | 8 |
| 1.4 | Übergeordnete Planungsvorgaben | 8 |
| 1.5 | Planung | 10 |
| 1.5.1 | Verkehrliche Erschließung..... | 10 |
| 1.5.2 | Wasserwirtschaftliche Erschließung | 10 |
| 1.5.2.1 | Oberflächenentwässerung..... | 10 |
| 1.5.2.2 | Schmutzwasserkanalisation | 10 |
| 1.5.3 | Sonstige Erschließung..... | 11 |
| 1.5.4 | Versorgungsleitungen..... | 11 |
| 1.5.5 | Immissionsschutz | 11 |
| 1.5.6 | Bodenordnende Maßnahmen | 12 |
| 1.5.7 | Altlasten..... | 12 |
| 1.5.8 | Denkmalpflege..... | 13 |
| 1.5.9 | Natur und Landschaft | 13 |
| 1.6 | Festsetzungen des Bebauungsplanes und Hinweise..... | 13 |
| 1.6.1 | Art der baulichen Nutzung | 13 |
| 1.6.2 | Maß der baulichen Nutzung..... | 14 |
| 1.6.3 | Bauweisen und Baugrenzen..... | 15 |
| 1.6.4 | Textliche Festsetzungen..... | 15 |
| 1.6.5 | Örtliche Bauvorschriften (§ 84 NBauO) | 16 |
| 1.6.6 | Hinweise | 16 |
| 1.7 | Flächenbilanz..... | 18 |
| 1.8 | Durchführung der Planung und Kosten | 18 |
| 1.9 | Sparsamer Umgang mit Grund und Boden | 19 |
| Teil 2 | Umweltbericht | 20 |
| 2.1 | Einleitung | 20 |
| 2.1.a | Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans | 20 |
| 2.1.a.1 | Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden | 21 |
| 2.1.b | Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplänen und deren Berücksichtigung | 24 |
| 2.1.b.1 | Fachgesetze | 24 |
| 2.1.b.2 | Fachplanungen..... | 24 |
| 2.2 | Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen (gem. Anlage 1 Nr. 2a Bestandsaufnahme, 2b Prognose, 2c Maßnahmen, 2d und 2e zum BauGB) | 25 |
| 2.2.a | Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)..... | 25 |
| 2.2.a.1 | Tiere | 25 |
| 2.2.a.2 | Pflanzen, Biotoptypen..... | 25 |
| 2.2.a.3 | Fläche (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB) | 26 |

| | | |
|------------|---|----|
| 2.2.a.4 | Boden (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB) | 27 |
| 2.2.a.5 | Wasser (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)..... | 30 |
| 2.2.a.5.1 | Grundwasser | 31 |
| 2.2.a.5.2 | Oberflächengewässer / anfallendes Oberflächenwasser..... | 33 |
| 2.2.a.6 | Luft und Klima (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB) | 35 |
| 2.2.a.7 | Landschaft (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB) | 35 |
| 2.2.a.8 | Biologische Vielfalt (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)..... | 37 |
| 2.2.a.9 | Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB)..... | 37 |
| 2.2.a.10 | Mensch und seine Gesundheit sowie Bevölkerung insgesamt (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB) | 38 |
| 2.2.a.10.1 | Immissionen Landwirtschaft | 39 |
| 2.2.a.10.2 | Sonstige Immissionen | 39 |
| 2.2.a.11 | Kulturgüter und sonstige Sachgüter (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB). 40 | |
| 2.2.a.12 | Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB) | 40 |
| 2.2.a.12.1 | Emissionen | 40 |
| 2.2.a.12.2 | Abfallbeseitigung | 40 |
| 2.2.a.13 | Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB) | 41 |
| 2.2.a.14 | Landschaftspläne und sonstige Fachpläne (§ 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB)41 | |
| 2.2.a.15 | Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7h BauGB)..... | 41 |
| 2.2.a.16 | Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung..... | 42 |
| 2.2.b | Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung | 42 |
| 2.2.b.1 | Tiere, Pflanzen, Biotoptypen und biologische Vielfalt | 45 |
| 2.2.b.2 | Fläche und Boden | 46 |
| 2.2.b.3 | Wasser | 47 |
| 2.2.b.3.1 | Grundwasser | 47 |
| 2.2.b.3.2 | Oberflächengewässer / anfallendes Oberflächenwasser..... | 48 |
| 2.2.b.4 | Luft und Klima..... | 48 |
| 2.2.b.5 | Landschaft | 49 |
| 2.2.b.6 | Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a & i BauGB)..... | 50 |
| 2.2.b.7 | Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB)..... | 51 |
| 2.2.b.8 | Mensch und seine Gesundheit sowie Bevölkerung insgesamt..... | 51 |
| 2.2.b.8.1 | Immissionen Landwirtschaft | 51 |
| 2.2.b.8.2 | Sonstige Immissionen | 51 |
| 2.2.b.9 | Kulturgüter und sonstige Sachgüter (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB). 52 | |
| 2.2.c | Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen, sowie gegebenenfalls geplante Überwachungsmaßnahmen..... | 52 |
| 2.2.c.1 | Tiere | 52 |
| 2.2.c.2 | Pflanzen, Biotoptypen, Kompensation..... | 52 |
| 2.2.c.3 | Fläche und Boden | 53 |
| 2.2.c.4 | Wasser | 54 |
| 2.2.c.4.1 | Grundwasser | 54 |

| | | |
|---------------|--|-----------|
| 2.2.c.4.2 | Oberflächengewässer / anfallendes Oberflächenwasser..... | 54 |
| 2.2.c.5 | Luft und Klima..... | 54 |
| 2.2.c.6 | Landschaft..... | 54 |
| 2.2.c.7 | Kultur- und sonstige Sachgüter | 55 |
| 2.2.d | Anderweitige Planungsmöglichkeiten; Gründe für die getroffene Wahl | 55 |
| 2.2.e | Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Natura 2000-Gebiete, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung, Kultur- und sonstige Sachgüter (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7j)..... | 55 |
| 2.3 | Zusätzliche Angaben..... | 56 |
| 2.3.a | Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse..... | 56 |
| 2.3.b | Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen | 57 |
| 2.3.c | Allgemeinverständliche Zusammenfassung | 58 |
| 2.3.d | Referenzliste der Quellen | 59 |
| Teil 3 | Abwägung und Verfahren | 62 |
| 3.1 | Verfahren..... | 62 |
| 3.2 | Abwägung zu den einzelnen Stellungnahmen..... | 62 |
| 3.2.1 | Frühzeitige Beteiligung der TöB/Behörden/Öffentlichkeit | 62 |
| 3.2.2 | Auslegung bzw. Beteiligung der TöB/Behörden | 62 |
| 3.3 | Abwägungsergebnis | 62 |
| 3.4 | Verfahrensvermerke | 64 |
| 3.5 | Anlagen | |
| | Anlage A: Synopse zum Verfahren gem. § 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 BauGB – frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden – | |
| | Anlage B: Synopse zum Verfahren gem. § 3 Abs.2 und § 4 Abs.2 BauGB -Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden - | |

Abbildungsverzeichnis

| | | |
|---------------|--|----|
| Abbildung 1: | Lage im Raum Luftbild (ohne Maßstab) (Quelle: Geofachdaten © NLSTBV 2019) | 7 |
| Abbildung 2: | BPlan Nr. 219/I mit Geltungsbereich vBPlan Nr. 47 | 9 |
| Abbildung 3: | Biotoptypenkarte, ohne Maßstabsangabe..... | 22 |
| Abbildung 4: | BPlan Nr. 219/I mit Geltungsbereich vBPlan Nr. 47 | 23 |
| Abbildung 5: | Grad der Bodenversiegelung in den Städten/Gemeinden, ohne Maßstabsangabe (Quelle: NIBIS 2020)..... | 27 |
| Abbildung 6: | Bodenart, ohne Maßstabsangabe (NIBIS 2020) | 28 |
| Abbildung 7: | Legende der Bodenkarte (BK50) (NIBIS 2020) | 28 |
| Abbildung 8: | Auszug aus der Bodenkarte "seltene Böden", ohne Maßstabsangabe (NIBIS 2020). | 30 |
| Abbildung 9: | Grundwasserleitertypen der oberflächennahen Gesteine, ohne Maßstabsangabe (NIBIS 2020) | 31 |
| Abbildung 10: | Durchlässigkeit der oberflächennahen Gesteine, ohne Maßstabsangabe (NIBIS 2020) | 32 |
| Abbildung 11: | Grundwasserneubildung, ohne Maßstabsangabe (NIBIS 2020)..... | 32 |

| | | |
|---------------|--|----|
| Abbildung 12: | Lage der Grundwasseroberfläche, ohne Maßstabsangabe (NIBIS 2020) | 33 |
| Abbildung 13: | Abgrenzung des Einzugsgebietes „Papenburger Sielkanal“, im Abschnitt „von der Schleuse an der Johannesburg bis zur Seeschleuse“, ohne Maßstabsangabe (NLWKN 2020)..... | 34 |
| Abbildung 14: | Darstellung des Gewässernetzes, ohne Maßstabsangabe (NLWKN 2020) | 34 |
| Abbildung 15: | Luftbild vom Planbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 47, ohne Maßstabsangabe (NLWKN 2020)..... | 36 |
| Abbildung 16: | Lage des FFH-Schutzgebiet Nr. 13 "Ems" und des Vogelschutzgebietes Nr. V16 „Emstal von Lathen bis Papenburg“ zum Planbereich, ohne Maßstabsangabe (NLWKN 2020)..... | 38 |
| Abbildung 17: | Lage der geschlossenen Siedlung zum Planbereich, ohne Maßstabsangabe (NLWKN 2020) | 39 |
| Abbildung 18: | Luftbild mit Überlagerung der Planung (Feldblockfinder Niedersachsen 2020) | 53 |

Tabellenverzeichnis

| | | |
|-------------|---|----|
| Tabelle 1: | Eingriffsprognose für den Planbereich | 23 |
| Tabelle 2: | Eingriffsprognose im Plangebiet | 26 |
| Tabelle 3: | Potenzielle Wirkfaktoren im Zusammenhang mit diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan | 44 |
| Tabelle 4: | Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt | 45 |
| Tabelle 5: | Eingriffsprognose | 46 |
| Tabelle 6: | Auswirkungen auf die Schutzgüter Fläche und Boden | 46 |
| Tabelle 7: | Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser | 47 |
| Tabelle 8: | Auswirkungen auf das Schutzgüter Luft und Klima | 49 |
| Tabelle 9: | Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft | 49 |
| Tabelle 10: | Übersicht Kompensationsbedarf | 53 |

Teil 1 Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplans

1.1 Planungsanlass und Entwicklungsziel

Gem. § 1 Abs. 3 BauGB haben die Städte, Samtgemeinden und Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB kann auch eine bauleitplanerische Regelung sein, die es ermöglichen soll, einer Bedarfslage gerecht zu werden, die sich zwar noch nicht konkret abzeichnet, aber bei vorausschauender Betrachtung in einem absehbaren Zeitraum erwartet werden kann (Nds. OVG 17.02.05-1 KN 7/04).

Der Planungsbedarf für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 47 ergibt sich aus der Anfrage eines privaten Investors für die geplante Errichtung eines zentral gelegenen Geschäftshauses mit der geplanten Nutzung:

- ❖ Erdgeschoss: Restaurant mit Café, Museum, Rösterei, Verkaufsshop
- ❖ 1. Obergeschoss: Büroräume
- ❖ 2. Obergeschoss: Büroräume

Der hiermit verbundene Stellplatzbedarf wird durch den Vorhabenträger vollständig abgelöst.

Das gegenständliche Areal befindet sich im Einzugsbereich der Konzeptstudie Masterplan „Alte Werft“, welches als Kernziel formuliert, das Quartier um den ehemaligen Werftstandort zum urbanen Zentrum und prägenden Imagefaktor für Papenburg zu entwickeln.

Dieser Leitidee folgend möchte der Vorhabenträger ein Gebäude konzipieren, welches dem besonderen Standort auf dem Gelände der alten Werft – insbesondere unter Einbeziehung der räumlichen Nähe zu den umliegenden Baudenkmälern – eine besondere architektonische Gestaltung verleiht.

Vorgesehen ist ein dreigeschossiges Gebäude mit aufgesetztem Staffelgeschoss sowie einer Klinkerfassade mit großen Fensterelementen in Industrieoptik.

Den oberen Gebäudeabschluss bildet ein nicht begehbares Flachdach.

Die Planurkunde des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 47 ist zugleich auch der Vorhaben- und Erschließungsplan. Die Inhalte der beiden Pläne sind widerspruchsfrei aufeinander abgestimmt, unter anderem greift der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht über den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans hinaus. Die Planung bildet in dieser Form die Kubatur und das Nutzungsspektrum des Vorhabens hinreichend konkret ab.

Die im Plangebiet befindliche öffentliche Toilettenanlage mit Fahrradabstellanlage wird abgebrochen. Die Toilettenanlage wird in das neue Geschäftsgebäude integriert und für die öffentliche Nutzung freigegeben.

Im Zusammenhang mit der Planung wird die Buswartestelle mit Taxistand in den nördlich angrenzenden öffentlichen Bereich verlagert. Hierzu stehen bereits jetzt ausreichend befestigte Verkehrsflächen zur Verfügung.

Mit dem Vorhabenträger wird eine Planvereinbarung geschlossen, in welcher er sich verpflichtet, erforderliche Gutachten herstellen zu lassen und die städtebauliche

Planung auf seine Kosten durchzuführen. Ergänzend zu der Planvereinbarung ist es erforderlich, mit dem Vorhabenträger einen Durchführungsvertrag zu schließen, in dem sich der Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist und zur Übernahme der entsprechenden Kosten ganz oder teilweise verpflichtet. Der Vertragsentwurf wird parallel zu den weiteren Verfahrensschritten erarbeitet und mit dem Vorhabenträger abgestimmt. Weitere wesentliche Inhalte sind Ordnungsmaßnahmen, Haftung und Verkehrssicherheit, Vertragsstrafen und die Rechtsnachfolge.

Die Aufstellung des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der Planungsabsichten des Vorhabenträgers.

Aufgrund der städtebaulich erforderlichen Einbindung in die Konzeptstudie Masterplan „Alte Werft“ wurden alternative Standorte nicht untersucht, da es sich um die Arrondierung bzw. Verdichtung eines bebauten Bereiches handelt und die vorgenannte städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich forciert wird.

1.2 Lage des Plangebietes und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 47 liegt im innerstädtischen Bereich der Stadt Papenburg im Quartier um den ehemaligen Standort „Alte Werft“.



Abbildung 1: Lage im Raum Luftbild (ohne Maßstab) (Quelle: Geofachdaten © NLSTBV 2019)

Der Geltungsbereich umfasst einen Teilbereich der Flurstücke 482/8 und 456/48 der Flur 3, Gemarkung Papenburg (s. Abbildung 1).

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst:

- ❖ Flächen für ein Kerngebiet (MK) gem. § 7 BauNVO

Der Geltungsbereich mit einer Größe von ca. 0,10 ha ist in der Planzeichnung dargestellt. Die Flur- bzw. Flurstücksnummern gehen aus der Planunterlage hervor.

1.3 Städtebauliche Bestandsaufnahme

Das Plangebiet überplant einen Teilbereich der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 219/I „Am Turmkanal - Teil I“ und Nr. 12 „Am Turmkanal“ und ist als Fläche für den Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung: - Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen- und als Straßenverkehrsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.

Die Fläche ist vollständig mit einem Pflasterbelag befestigt und dient zeitweise als Veranstaltungsort bzw. befinden sich dort Abstellmöglichkeiten für Taxen und ein Fahrgastunterstand (s. Abb. 1 und 2). Die vorgenannten Einrichtungen werden örtlich verlagert.

Die öffentliche Toilettenanlage mit Fahrradstand wird abgebrochen. Die Toilettenanlage wird in das neue Geschäftsgebäude integriert und für die Öffentlichkeit freigegeben. Nähere Regelungen erfolgen über den Durchführungsvertrag mit dem Investor.

Als angrenzende Nutzungen sind u.a. Wohnbebauung (Stadtvillen), der Zeitspeicher, Gastronomie, Elektronikfachmarkt, Textil-Discounter sowie die Kesselschmiede zu beachten.

1.4 Übergeordnete Planungsvorgaben

Das Landes-Raumordnungsprogramm legt die Ziele der Raumordnung fest, die der Erfüllung der in § 1 des Nds. Gesetzes der Raumordnung und Landesplanung gestellten Aufgaben und der Verwirklichung der Grundsätze des § 2 des Raumordnungsgesetzes des Bundes dienen. Das Landes-Raumordnungsprogramm basiert auf einer Verordnung aus dem Jahre 1994, wurde seitdem mehrfach aktualisiert, im Jahr 2008 neu bekannt gemacht und zuletzt 2017 geändert.

Die Ziele des Landes-Raumordnungsprogrammes werden gem. § 6 Abs. 1 Nds. Raumordnungsgesetz in den Regionalen Raumordnungsprogrammen konkretisiert.

Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Emsland wurde im Jahr 2010 neu aufgestellt und aus dem Landesraumordnungsprogramm entwickelt.

Die Stadt Papenburg hat als Mittelzentrum zentralörtliche Bedeutung mit Schwerpunkt für die Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten.

Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dienen der weiteren Entwicklung und Stärkung der zugewiesenen Aufgaben.

Der Geltungsbereich ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Papenburg als gemischte Bauflächen (M) gemäß § 1 (1) Nr. 2 BauNVO bzw. als sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung – Freizeit und Kultur - dargestellt.

Die Stadt Papenburg ist der Auffassung, dass der rechtswirksame Flächennutzungsplan nicht geändert oder angepasst werden muss, da die

vorliegende Planung aus den Darstellungen des Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt werden kann.

Das Plangebiet befindet sich in einem Grenzbereich zwischen der im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Papenburg als gemischte Bauflächen (M) gem. § 1 (1) Nr. 2 BauNVO bzw. als sonstiges Sondergebiet (SO) gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung – Freizeit und Kultur – dargestellten Nutzungen.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplans haben keinen förmlichen Normcharakter und entfalten aus sich heraus keine rechtliche Wirkung. In der vorliegenden verbindlichen, relativ kleinflächigen Bauleitplanung wird das gesamträumliche Entwicklungskonzept des Flächennutzungsplans als Gesamtkonzept aufgegriffen und verbindlich festgesetzt. Die sich aus dem Flächennutzungsplan ergebende städtebauliche Ordnung wird nicht beeinträchtigt.

Auch kann die Nutzungsfestsetzung im Grenzbereich aufgrund der nicht parzellenscharfen Darstellungen des Flächennutzungsplans nach Auffassung der Stadt Papenburg als aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt beurteilt werden.

Gleichwohl wird bei einer Anpassung des Flächennutzungsplans für das Quartier um den ehemaligen Werftstandort ebenso eine Anpassung des in Rede stehenden Plangebiets vorgenommen.

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 47 überplant einen Teilbereich der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 219/I „Am Turmkanal – Teil I“ und Nr. 12 „Am Turmkanal“. In der Abb. 2 ist nur der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 219/I dargestellt. Die Überplanung des Teilbereiches des Bebauungsplans Nr. 12 umfasst festgesetzte Gemeinbedarfsflächen.

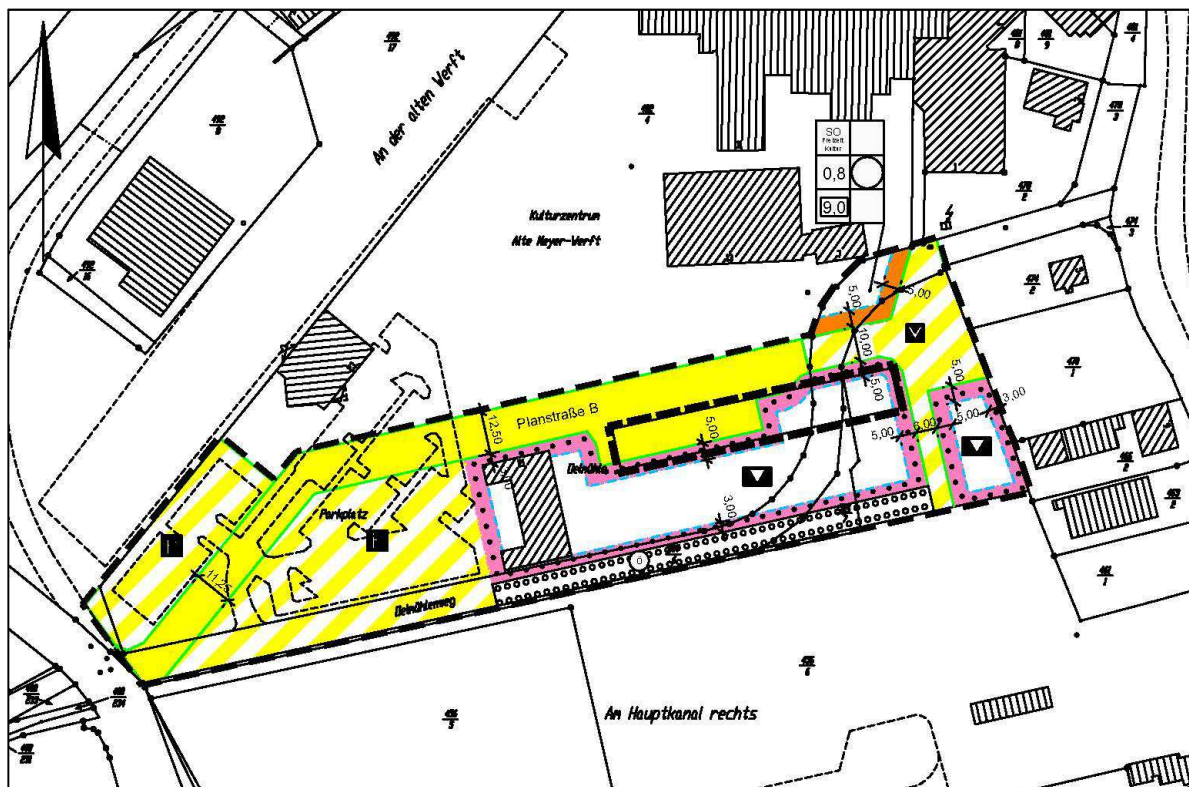


Abbildung 2: BPlan Nr. 219/I mit Geltungsbereich vBPlan Nr. 47

Das gegenständliche Areal befindet sich im Einzugsbereich der Konzeptstudie Masterplan „Alte Werft“, welche als Kernziel formuliert, das Quartier um den ehemaligen Werftstandort zum urbanen Zentrum und prägenden Imagefaktor für Papenburg zu entwickeln. Dieser Leitidee folgend möchte der Vorhabenträger ein Gebäude konzipieren, welches dem besonderen Standort auf dem Gelände der alten Werft – insbesondere unter Einbeziehung der räumlichen Nähe zu den umliegenden Baudenkmälern – eine besondere architektonische Gestaltung verleiht.

Durch die Verpflichtung des Vorhabenträgers die Bebauung der Plangebietsflächen auf der Grundlage der Festsetzungen der Satzung herbeizuführen wird gewährleistet, dass sich das Bebauungsplangebiet an die umliegende Bebauung anpasst und die städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich positiv beeinflusst wird. Gemäß den textlichen Festsetzungen sind im Plangebiet nur solche Nutzungen zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

1.5 Planung

1.5.1 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über bereits ausgebaute öffentliche Verkehrsflächen.

Die Anzahl der erforderlichen Parkplätze richtet sich nach den Bestimmungen der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und den Vorgaben der Stadt Papenburg. Die verbindliche Festsetzung der Anzahl der herzustellenden Einstellplätze erfolgt im Durchführungsvertrag der zwischen der Stadt Papenburg und dem Vorhabenträger geschlossen wird.

1.5.2 Wasserwirtschaftliche Erschließung

1.5.2.1 Oberflächenentwässerung

Die Ableitung des Oberflächenwassers von den Dach- und Verkehrsflächen aus dem Vorhabengebiet erfolgt wie bisher über einen Anschluss an den vorhandenen städtischen Regenwasserkanal.

Durch die Errichtung des Gebäudes erfolgt keine zusätzliche Flächenversiegelung und somit auch keine Erhöhung der Abflussmengen.

Spezifische Regelungen erfolgen im Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Papenburg und dem Vorhabenträger.

1.5.2.2 Schmutzwasserkanalisation

Das Plangebiet wird an das vorhandene Schmutzwasserkanalisationsnetz der Stadt Papenburg angeschlossen.

Das Schmutzwasser wird der städtischen Kläranlage zugeführt.

Die Kosten für die Beseitigung des Abwassers werden vom Vorhabenträger getragen und entsprechend der Abwassersatzung von der Stadt Papenburg in Rechnung gestellt.

Durch die Baumaßnahmen kommt es zu internen Änderungen der Leitungstrassen, bauliche Maßnahmen im öffentlichen Verkehrsraum sind voraussichtlich nicht erforderlich.

1.5.3 Sonstige Erschließung

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland.

Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland.

Die baulichen Maßnahmen werden so geplant, dass Müllfahrzeuge die Abfallsammelstellen anfahren können.

Evtl. anfallender Sonderabfall wird einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zugeführt.

Der Geltungsbereich wird an das Versorgungsnetz der Energieversorgung Weser-Ems (Elt und Gas) und an das Netz der Deutschen Telekom oder eines anderen Anbieters angeschlossen.

Die Versorgung mit Trinkwasser wird durch den Wasserverband "Hümmling" sichergestellt.

Die Erschließungsträger werden rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahmen im Rahmen eines Ortstermins in die Maßnahme eingewiesen und erhalten anschließend ausreichend Zeit für den Umbau der Ver- und Entsorgungsanlagen.

1.5.4 Versorgungsleitungen

Vorhandene Leitungstrassen im öffentlichen Verkehrsraum sind bei den Baumaßnahmen zu beachten. Der Vorhabenträger wird sich rechtzeitig Bestandspläne bei den zuständigen Versorgungsunternehmen besorgen und die weiteren Maßnahmen abstimmen.

1.5.5 Immissionsschutz

Durch die geplante bauliche Nutzung sind keine nachteiligen Immissionen (Lärm, Gerüche etc.) zu erwarten. Die Belange der umliegenden schützenswerten Nutzungen werden nicht nachteilig beeinflusst.

Emissionen der DB-Anlage

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls im Bebauungsplan festzusetzen.

In die Bauleitplanunterlagen wurde ein Hinweis auf die Emissionen der Bahnanlage aufgenommen. Nachteilige Auswirkungen auf die vorliegende Planung sind nicht zu erwarten.

Schutzmaßnahmen gegen Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind aufgrund der Entfernung zur Bahntrasse und der zwischenliegenden Bebauung nicht erforderlich.

Fluglärm/Radaranlage

Das Plangebiet befindet sich in einem Jettieffflugkorridor.

Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche gegen die Bundeswehr, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden.

Zudem liegt es im Interessengebiet der Militärischen LV-Radaranlage Brockzetel.

1.5.6 Bodenordnende Maßnahmen

Der Vorhabenträger wird Eigentümer der Plangebietsflächen, externe Flächen z.B. zur Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft sind nach dem derzeitigen Kenntnisstand nicht erforderlich.

Entsprechende Regelungen sind im dem vor dem Satzungsbeschluss abzuschließenden Durchführungsvertrag enthalten.

Somit sind keine weiteren bodenordnenden Maßnahmen zur Umsetzung der Planungen erforderlich.

1.5.7 Altlasten

Das Planungsgebiet überschneidet sich mit der ehemaligen Betriebsfläche der Alten Meyer-Werft. Dementsprechend ist das Plangebiet Altstandort „Alte Meyer Werft“ Anlagen Nr. 454 041 5 030 0011 im Altlastenverzeichnis registriert.

Die Ende der 80er Jahre aufgrund punktueller Bodenverunreinigungen durchgeführten Untergrunderkundungen führten zu Bodenaustauschmaßnahmen, bei denen die erkannten Kontaminationsherde entfernt und entsorgt wurden. Dennoch ist nicht auszuschließen, dass unter Berücksichtigung der damaligen Vorgehensweise verunreinigte Teilbereiche nicht erkannt werden konnten. Somit ist bei weiteren Baumaßnahmen generell mit erhöhter Sorgfalt vorzugehen.

Es wird nachfolgender Hinweis in die Planunterlagen aufgenommen:

„Tiefbauarbeiten sind in Abstimmung mit dem Landkreis Emsland, Fachbereich Umwelt (untere Abfall- und Bodenschutzbehörde), durch einen Sachverständigen zu betreuen. Grundsätzlich sind alle Abfälle/ Bodenaushub analytisch zu deklarieren. Sollten sich bei Tiefbaumaßnahmen organoleptisch (geruchliche/visuelle) Hinweise auf erhebliche Kontaminationsbereiche oder Abfallablagerungen ergeben, sind die Bauarbeiten vorläufig einzustellen und nach unverzüglicher Information des Landkreises Emsland (untere Abfall- und Bodenschutzbehörde) durch den vom Bauherrn einzubindenden Sachverständigen Maßnahmen wie ggf. erforderlich Schutz-/Sicherungsmaßnahmen zu treffen.“

Eventuell erforderliche Grundwasserabsenkungen sind vorab mit dem Landkreis Emsland, Fachbereich Umwelt abzustimmen.“

1.5.8 Denkmalpflege

Ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde im Plangebiet, die eine Bebauung des Plangebietes einschränken oder verhindern, sind der Stadt Papenburg nicht bekannt.

1.5.9 Natur und Landschaft

Gem. § 18 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist in der Bauleitplanung über die Vermeidung und den Ausgleich von Eingriffen nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden.

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem BNatSchG) sind gem. § 1a Abs. 3 BauGB in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind gem. § 15 Abs. 1 BNatSchG zu unterlassen. In der Bauleitplanung ist hierüber gem. § 1a Abs. 3 BauGB im Rahmen der Abwägung zu entscheiden.

Durch die Baumaßnahme ergibt sich weder eine Neuversiegelung bzw. Erhöhung der Versiegelungsrate noch eine erhebliche Beeinträchtigung der in der Anlage 1 (zu § 2 Abs. 4 und den §§ 2a und 4c) genannten Schutzgütern.
Ein Eingriff im Sinne der Eingriffsregelung ist nicht herauszustellen.

Nähere Einzelheiten sind dem Umweltbericht (Teil II dieser Begründung) zu entnehmen.

Die Stadt Papenburg kommt durch die Aufstellung eines Umweltberichtes einer Umweltprüfung entsprechend den Vorgaben des Baugesetzbuches nach.

Aufgrund der Lage, der Größe und der Beschaffenheit des Plangebietes wird auf die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) verzichtet.

1.6 Festsetzungen des Bebauungsplanes und Hinweise

1.6.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß dem speziellen Bedarf wurde im Geltungsbereich folgende bauliche Nutzung gem. BauNVO festgesetzt:

- Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO, diese Gebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur.

Im Plangebiet ist die Errichtung eines Geschäftshauses mit den nachfolgenden Nutzungen geplant:

- ❖ Erdgeschoss: Restaurant mit Café, Museum, Rösterei, Verkaufsshop,
- ❖ 1. Obergeschoss: Büroräume,
- ❖ 2. Obergeschoss: Büroräume.

Unter der Zugrundelegung einer zukünftig beabsichtigten Nutzungsflexibilität, unter Beachtung der Regelungen im Durchführungsvertrag, ist die Festsetzung einer gemischten Nutzung in Form eines Kerngebietes zielführend. Diese Festsetzung entspricht den umgebenden Nutzungen in Form von kulturellen Einrichtungen (Kesselschmiede, Forum Alte Werft, Malschule Zinnobier etc.), Hotel mit Gastronomie (Alte Werft, Park Inn) sowie dem Bootshafen. Zusätzlich befinden sich in der weiteren Umgebung die sogenannten Stadtvillen als sonstige Wohnnutzung.

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.

Die Anordnung und Lage der Bebauung ergeben sich aus den Festsetzungen des Vorhabens in der Planzeichnung/Vorhaben und Erschließungsplan. Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Rahmen des Durchführungsvertrages zur Errichtung dieses Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist. Die textlichen Festsetzungen geben den Rahmen an, der für die zukünftige Entwicklung möglich sein soll.

Das gegenständliche Areal befindet sich im Einzugsbereich der Konzeptstudie Masterplan „Alte Werft“, welche als Kernziel formuliert, das Quartier um den ehemaligen Werftstandort zum urbanen Zentrum und prägenden Imagefaktor für Papenburg zu entwickeln. Dieser Leitidee folgend möchte der Vorhabenträger ein Gebäude konzipieren, welches dem besonderen Standort auf dem Gelände der alten Werft – insbesondere unter Einbeziehung der räumlichen Nähe zu den umliegenden Baudenkmälern – eine besondere architektonische Gestaltung verleiht.

Durch die Festsetzung eines Kerngebietes kann dem vorgenannten Leitbild auch zukünftig planungsrechtlich und städtebaulich flexibel Rechnung getragen werden.

1.6.2 Maß der baulichen Nutzung

Um eine städtebaulich geordnete Entwicklung sowie ein einheitliches Ortsbild zu gewährleisten, wurde entsprechend den Festsetzungen in den umgebenden Bereichen sowie in Anlehnung an örtliche Festsetzungen für Kerngebiete (MK) die Grundflächenzahl mit 1,0, die Geschossflächenzahl mit 3,0 und die Zahl der zulässigen Vollgeschosse mit III, gemäß den aktuellen Planungen, festgesetzt.

Die Gebäudehöhe bzw. Firsthöhe im Kerngebiet wird auf maximal 13,5 m festgesetzt.

Die Festsetzung dient der Anpassung an die Kubatur der umgebenden Bebauung. Besonders ist hierbei die Höhe des denkmalgeschützten Gebäudes des Zeitspeichers zu beachten, welchem sich das geplante Gebäude in Kubatur und Gebäudehöhe unterordnen soll.

Durch die Festsetzung des Geltungsbereiches auf der Grundlage des geplanten Gebäudegrundrisses wird gewährleistet, dass eine städtebaulich sinnvolle bauliche Ergänzung der vorhandenen Bebauung, bezüglich der Grundfläche, Lage und Kubatur, erfolgt. Durch die Vorgabe der Gebäudestellung und –höhe wird die vorhandene Sichtachse, aus östlicher Richtung vom Hauptkanal zum Zeitspeicher, nicht beeinträchtigt. Zusätzlich können die verbleibenden befestigten Freiflächen weiterhin für kulturelle oder sonstige Veranstaltungen genutzt werden.

Die vorgenannten Festsetzungen sind mit dem Investor abgestimmt und auf das konkrete Vorhaben bezogen. Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung erfolgt eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter der Berücksichtigung der zukünftigen Planungen der Stadt Papenburg in diesem Areal.

1.6.3 Bauweisen und Baugrenzen

Für die Bebauung wurde keine gem. § 22 BauNVO vorgegebene Bauweise festgesetzt.

Die bauliche Begrenzung erfolgt durch die Festsetzung des Geltungsbereiches auf der Grundlage des vom Investor geplanten Gebäudegrundrisses

Aufgrund dieser Vorgabe und der vom Investor vorgelegten Planungen ist auch die Festsetzung einer Bauweise städtebaulich nicht erforderlich.

Die Abstände zur vorhandenen Bebauung wird durch die Geltungsbereichsgrenze vorgegeben.

Hierdurch wird sichergestellt, dass es zu keinen Beeinträchtigungen mit den vorhandenen Gebäuden hinsichtlich Kubatur und Stadtbild kommt.

1.6.4 Textliche Festsetzungen

1. Gebietsnutzung (§ 9 (1) und § 12 (3a) BauGB; § 4 BauNVO)

1.1 Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen

Im Rahmen der nachstehenden textlichen Festsetzungen und der nebenstehenden Planzeichnung sind ausschließlich die baulichen und sonstigen Nutzungen zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Änderungen im Durchführungsvertrag oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig, soweit das Vorhaben den nachfolgend aufgeführten textlichen und zeichnerischen Festsetzungen entspricht.

1.2 Kerngebiet (gemäß § 7 BauNVO)

Das Kerngebiet „MK“ gem. § 7 BauGB dient vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur.

Allgemein zulässig sind (gem. § 7 Abs. 2 BauNVO):

- Nr. 1 Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Nr. 2 Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Nr. 3 sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- Nr. 4 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Sonstige allgemein (gem. § 7 Abs. 2 Nr. 2, 5, 6, 7 BauNVO) oder ausnahmsweise (gem. § 7 Abs. 3 BauNVO) zulässige Nutzungen sind nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

1.3. Gebäudehöhe (§ 9 Abs.1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die Gebäudehöhe bzw. Firsthöhe im Kerngebiet wird auf maximal 13,5 m festgesetzt.

Die maximale Gebäudehöhe (GH_{\max}) wird auf 13,5 m über der in der Planzeichnung aufgeführten Bezugshöhe (BZ 1) 1,96 m Normalhöhennull (NHN), im Bereich der nördlich des Plangebietes gelegenen öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt.

1.6.5 Örtliche Bauvorschriften (§ 84 NBauO)

Die örtlichen Bauvorschriften entsprechen dem mit dem Vorhabenträger abgestimmten Gestaltungsrahmen für das geplante Gebäude. Die Gestaltungsdetails sind im Durchführungsvertrag geregelt.

1. Dachform und -neigung

Die Gebäude im Plangebiet können als Flachdach ausgebildet werden, dies gilt auch für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO.

2. Farbe Außenwandflächen

Für die Außenwandflächen sind die gedeckten Farben rot-braun in Klinkerbauweise, in Anlehnung an die umgebenden Gebäudefassaden, zu verwenden. Anteilig sind auch andere Materialien (Glas-, Metallelemente etc.), die der Fassadengestaltung der umgebenden Gebäude entsprechen, zulässig.

1.6.6 Hinweise

a) Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, 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, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 799-2120 unverzüglich gemeldet werden.

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.

b) Altlasten

Tiefbauarbeiten sind in Abstimmung mit dem Landkreis Emsland, Fachbereich Umwelt (untere Abfall- und Bodenschutzbehörde), durch einen Sachverständigen zu betreuen. Grundsätzlich sind alle Abfälle/ Bodenaushub analytisch zu deklarieren. Sollten sich bei Tiefbaumaßnahmen organoleptisch (geruchliche/visuelle) Hinweise auf erhebliche Kontaminationsbereiche oder Abfallablagerungen ergeben, sind die Bauarbeiten vorläufig einzustellen und nach unverzüglicher Information des Landkreises Emsland (untere Abfall- und Bodenschutzbehörde) durch den vom Bauherrn einzubindenden Sachverständigen Maßnahmen wie ggf. erforderlich Schutz-/Sicherungsmaßnahmen zu treffen.

Eventuell erforderliche Grundwasserabsenkungen sind vorab mit dem Landkreis Emsland, Fachbereich Umwelt abzustimmen.

c) Kampfmittelbeseitigung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.

Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Zentralen Polizeidirektion zu benachrichtigen.

d) 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.

e) Emissionen der DB-Anlage

Nordwestlich des Plangebietes befindet sich eine Gleisanlage der DB-AG.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

Hinsichtlich der geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger des Bahnbetriebes (DB-AG) keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

f) Fluglärm/Radaranlage

Das Plangebiet befindet sich in einem Jettieffflugkorridor und im Interessengebiet der Militärischen LV-Radaranlage Brockzetel.

Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche gegen die Bundeswehr, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden.

g) Versorgungsleitungen

Die Lage der Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Telekommunikation, Wasser, Abwasser) ist den jeweiligen Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen; die notwendigen Schutzvorkehrungen und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten. Vor Beginn der Bauausführung sind mit den jeweiligen Leitungsträgern die erforderlichen Abstimmungsgespräche zu führen und der Beginn der Bauausführung zu koordinieren.

h) Überplanung rechtskräftiger Bebauungspläne

Mit dem Wirksamwerden des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 47 „Nördlich Turmkanal“ treten für diesen Geltungsbereich die bisherigen Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 219/I „Am Turmkanal – Teil I“ und Nr. 12 „Am Turmkanal“ außer Kraft.

i) Bauliche Nutzung

Für diesen Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

j) Vorschriften

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften können zu den üblichen Öffnungszeiten bei der Stadt Papenburg (Dechant-Schütte-Straße 22, 26871 Papenburg) eingesehen werden.

1.7 Flächenbilanz

Die Flächen des Bebauungsplanes gliedern sich wie folgt:

| | |
|------------------------------|-------------|
| Fläche des Geltungsbereiches | ca. 0,10 ha |
|------------------------------|-------------|

davon

| | |
|----------------------------|-------------|
| Kerngebiet gem. § 7 BauNVO | ca. 0,10 ha |
|----------------------------|-------------|

1.8 Durchführung der Planung und Kosten

Das Bauleitplanverfahren wird von der Stadt Papenburg in Abstimmung mit dem Vorhabenträger durchgeführt.

Die Kosten für die Durchführung des Verfahrens trägt der Vorhabenträger.

Die für die Erschließung des Plangebietes (Straßenbau, RW/SW- Kanal, Beleuchtung, Anpflanzungen etc.) erforderlichen Kosten werden durch den Vorhabenträger getragen.

Die Erschließungs- und Hochbaumaßnahmen werden nach Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplanes kurzfristig ausgeführt.

Die notwendigen Mittel hierzu sind beim Vorhabenträger vorhanden.

1.9 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Grundsätze des § 1a Abs. 2 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen. Danach soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Stadt, 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.

Aus den Ausführungen in dieser Begründung ist zu entnehmen, dass den vorgenannten Grundsätzen entsprochen wird.

Teil 2 Umweltbericht

2.1 Einleitung

2.1.a Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Der Planungsbedarf für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 47 ergibt sich aus der Anfrage eines privaten Investors für die geplante Errichtung eines zentral gelegenen Geschäftshauses mit der geplanten Nutzung:

- ❖ Erdgeschoss: Restaurant mit Café, Museum, Rösterei, Verkaufsshop
- ❖ 1. Obergeschoss: Büroräume
- ❖ 2. Obergeschoss: Büroräume

Der hiermit verbundene Stellplatzbedarf wird durch den Vorhabenträger vollständig abgelöst.

Das gegenständliche Areal befindet sich im Einzugsbereich der Konzeptstudie Masterplan „Alte Werft“, welche als Kernziel formuliert, das Quartier um den ehemaligen Werftstandort zum urbanen Zentrum und prägenden Imagefaktor für Papenburg zu entwickeln.

Dieser Leitidee folgend möchte der Vorhabenträger ein Gebäude konzipieren, welches dem besonderen Standort auf dem Gelände der alten Werft – insbesondere unter Einbeziehung der räumlichen Nähe zu den umliegenden Baudenkmälern – eine besondere architektonische Gestaltung verleiht.

Vorgesehen ist ein dreigeschossiges Gebäude mit aufgesetztem Staffelgeschoss, einer Klinkerfassade mit großen Fensterelementen in Industrieoptik.

Den oberen Gebäudeabschluss bildet ein nicht begehbare Flachdach.

Die Aufstellung des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der Planungsabsichten des Vorhabenträgers.

Aufgrund der städtebaulich erforderlichen Einbindung in die Konzeptstudie Masterplan „Alte Werft“ wurden alternative Standorte nicht untersucht, da es sich um die Arrondierung bzw. Verdichtung eines bebauten Bereiches handelt und die vorgenannte städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich forciert wird.

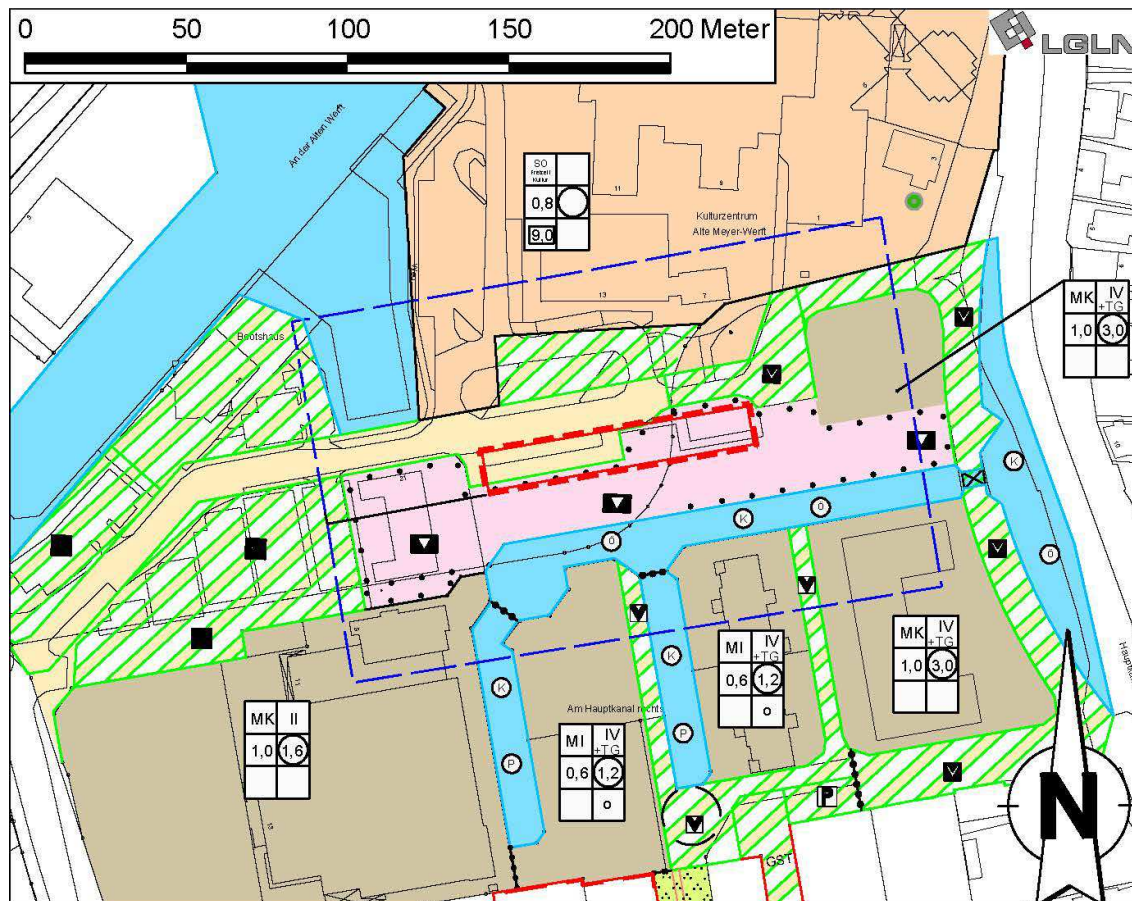
Gem. § 1 Abs. 3 BauGB haben die Städte, Samtgemeinden und Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen oder zu ändern, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Der Forderung des § 1a BauGB nach sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird somit nachgekommen.

2.1.a.1 Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 47 liegt im innerstädtischen Bereich der Stadt Papenburg im Quartier um den ehemaligen Standort „Alte Werft“.

Die folgenden Abbildungen zeigen die Biotoptypenkarte und den Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 219/I mit dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 47. Zusätzlich wird noch ein Teilbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 12 „Am Turmkanal“ überplant, welcher in beiden Plänen als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt ist.



Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 219, 110 und 12

| | | | |
|--|--|--|---|
| | Mischgebiete / Kerngebiete | | Verkehrsberuhigter Bereich (privat / öffentlich) |
| | Sonstige Sondergebiete (Freizeit- u. Kulturzentrum) | | Parkfläche (privat / öffentlich) |
| | Geschossflächenzahl | | Grünfläche |
| | Grundflächenzahl (GRZ) | | Erhaltung von Einzelbäumen |
| | Baumassenzahl (BMZ) | | Wasserflächen |
| | Zahl der Vollgeschosse | | Kanal |
| | Tiefgarage | | öffentlich / privat |
| | offene Bauweise | | Gemeinschaftsstellplätze |
| | Flächen für den Gemeinbedarf | | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung |
| | Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen | | Abgrenzung öffentliche/private Nutzungsrechte |
| | Straßenverkehrsflächen | | möglicher Fußwegverlauf |
| | Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung | | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans |
| | Brücke | | Untersuchungsraum |

Abbildung 3: Biotypenkarte, ohne Maßstabsangabe

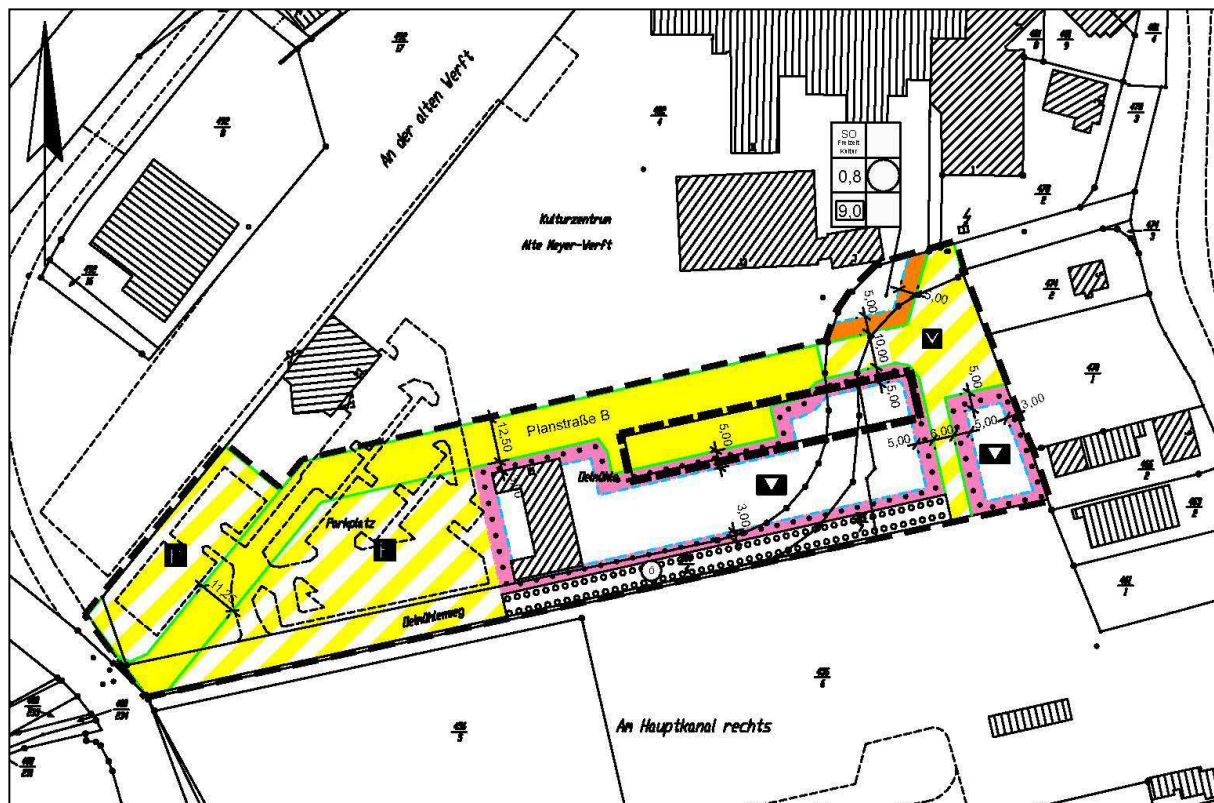


Abbildung 4: BPlan Nr. 219/I mit Geltungsbereich vBPlan Nr. 47

Tabelle 1: Eingriffsprognose für den Planbereich

| Bauobjekt | Flächenbedarf in m ² | bisherige Nutzung | Ausgleichs- verhältnis | Kompensations- fläche in m ² |
|--|---------------------------------|--|---------------------------|--|
| Errichtung eines zentral gelegenen Geschäftshauses | 1000 m ² | Versiegelte Fläche (Bushaltestelle mit Taxistand, öffentliche Toilette mit Fahrradabstellanlage) | 0,0 | nicht notwendig, da bereits versiegelt |
| Summe: | | | | 0,0 |

Es werden durch die geplante Baumaßnahme ca. 1000 m² bereits versiegelte Verkehrs- bzw. Parkplatzfläche überplant. **Eine zusätzliche Versiegelung ist nicht herauszustellen.**

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst:

- ❖ Flächen für ein Kerngebiet (MK) gem. § 7 BauNVO

Der Geltungsbereich mit einer Größe von ca. 0,10 ha ist in der Planzeichnung dargestellt. Die Flur- bzw. Flurstücksnummern gehen aus der Planunterlage hervor.

2.1.b Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplänen und deren Berücksichtigung

2.1.b.1 Fachgesetze

Baugesetzbuch (BauGB) / Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Für das Bauleitplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 des BNatSchG heranzuziehen. Auf die Erstellung eines Landschaftspflegerischen Begleitplanes (LBP) wurde verzichtet. Dementsprechende Aussagen werden innerhalb dieses Umweltberichtes getroffen.

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

Bezogen auf die zu berücksichtigenden Immissionen ist das Bundesimmissionsschutzgesetz zu beachten. Daneben gelten die Richtwerte der technischen Anleitungen (hier TA-Lärm und TA-Luft, GIRL) sowie die Orientierungswerte der DIN 18005.

Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) / Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

In Bezug auf vorhandene Gräben sowie bei Einleitung von unbelastetem Oberflächenwasser in ein Gewässer bzw. in das Grundwasser sind das NWG bzw. die Ausführungen des WHG in ihrer jeweils aktuellen Fassung zu berücksichtigen.

2.1.b.2 Fachplanungen

Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Angaben zu den Zielen der Raumordnung und Landesplanung sind dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland (RROP 2010) zu entnehmen. Entsprechende Ausführungen können der Begründung entnommen werden.

Landschaftsrahmenplan (LRP)

Der Landschaftsrahmenplan (LRP 2001) des Landkreises Emsland enthält für den Planbereich keine besonderen Festlegungen.

Flächennutzungsplan (FNP)

Der Geltungsbereich ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Papenburg als gemischte Bauflächen (M) gemäß § 1 (1) Nr. 2 BauNVO bzw. als sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung – Freizeit und Kultur - dargestellt.

Die Stadt Papenburg ist der Auffassung, dass der rechtswirksame Flächennutzungsplan nicht geändert oder angepasst werden muss, da die vorliegende Planung aus den Darstellungen des Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt werden kann.

2.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen (gem. Anlage 1 Nr. 2a Bestandsaufnahme, 2b Prognose, 2c Maßnahmen, 2d und 2e zum BauGB)

2.2.a Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im heutigen Zustand werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf die Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen zu geben. Anschließend wird die mit der Durchführung der Planung verbundene Veränderung des Umweltzustandes in Zusammenfassung der Fachgutachten, die im Zuge der Umweltprüfung als erforderlich bestimmt wurden, dokumentiert und bewertet. Die mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen sollen deutlich herausgestellt werden, um anschließend Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich negativer Umweltauswirkungen abzuleiten.

2.2.a.1 Tiere

Im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 47 der Stadt Papenburg wurden keine gesonderten faunistischen Kartierungen durchgeführt.

Das Plangebiet besitzt aufgrund der vollständigen Versiegelung bzw. Bebauung keine höhere Bedeutung für Vogelarten, Fledermäuse oder geschützte Pflanzenarten und Vegetationsgesellschaften.

Natura 2000- Gebiete und / oder FFH- Lebensraumtypen (LRT) werden durch die vorliegende Planung nicht im erheblichen Maße beeinträchtigt.

2.2.a.2 Pflanzen, Biotoptypen

Im Rahmen einer Vor-Ort-Begehung wurde eine Biotoptypenkartierung im März 2020 im Untersuchungsgebiet durchgeführt. Anhand des „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen“, herausgegeben vom Niedersächsischen Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN 2016), wurden die einzelnen Biotoptypen bestimmt. Zudem wurden greifbare Informationsquellen hinzugezogen. Eine vegetationskundliche Detailkartierung wurde nicht durchgeführt.

Da es sich bei der Planung eine Errichtung eines zentral gelegenen Geschäftshauses mit ca. 1000 m² handelt und diese auf einer bereits versiegelten Fläche (bisherige Verkehrsfläche) erfolgt, ist keine Kompensation erforderlich.

Aus der folgenden Tabelle gehen die Eingriffsprognose und deren Flächenbewertung hervor.

Tabelle 2: Eingriffsprognose im Plangebiet

| Bauobjekt | Flächenbedarf in m ² | bisherige Nutzung | Flächenwert (WE) | Ausgleichsverhältnis | Kompensationsfläche in m ² |
|--|---------------------------------|---|------------------|--|---------------------------------------|
| Errichtung eines zentral gelegenen Geschäftshauses | 1000 m ² | Versiegelte Fläche (Bushaltestelle mit Taxistand, öffentliche Toilette mit Fahrradabstellanlage) | 0,0 | nicht notwendig, da bereits versiegelt | 0,0 |
| Summe: | | | | | 0,0 |

Aus der tabellarischen Auflistung der Bestandssituation und der vorgenommenen Bewertung ergibt sich eine Gesamtwertigkeit von 0 Werteinheiten (WE).

2.2.a.3 Fläche (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

In § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB sind die Begriffsbestimmungen enthalten. Neu aufgenommen wurde als Schutzgut die „Fläche“. Die Notwendigkeit zur Untersuchung des Flächenverbrauchs war als Teilaspekt des Schutzgutes „Boden“ zwar bereits bisher Gegenstand der Umweltuntersuchungen, durch die ausdrückliche Einbeziehung in den Schutzgüterkatalog soll das Schutzgut „Fläche“ aber eine stärkere Akzentuierung erfahren.

Das Schutzgut „Fläche“ ist ein endliches Gut, d. h. mit steigendem Flächenverbrauch geht Lebensraum sowie land- und forstwirtschaftliche Produktionsfläche dauerhaft verloren. Deshalb ist ein wichtiges Vermeidungs- und Minimierungsgebot, den Flächenverbrauch und im vorliegenden Fall die Versiegelung auf ein Minimum zu reduzieren.

Aus der folgenden Abbildung geht hervor, dass die Bodenversiegelung im Plangebiet gering ist und sich weiterhin der Versiegelungsgrad für das gesamte Stadtgebiet zwischen > 10 und 20 % bewegt.



Abbildung 5: Grad der Bodenversiegelung in den Städten/Gemeinden, ohne Maßstabsangabe (Quelle: NIBIS 2020)

2.2.a.4 Boden (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

Der Boden nimmt mit seinen vielfältigen Funktionen eine zentrale Stellung im Ökosystem ein. Neben seiner Funktion als Standort der natürlichen Vegetation und der Kulturpflanzen weist er durch seine Filter-, Puffer- und Transformationsfunktionen gegenüber zivilisationsbedingten Belastungen eine hohe Bedeutung für die Umwelt des Menschen auf.

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen, wobei zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Stadt insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind.

Nach dem NIBIS-Kartenserver des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie, Bodenkunde, Bodenübersichtskarte 1: 50.000, stellen sich die bodenkundlichen Gegebenheiten innerhalb des Plangebietes wie folgt dar:

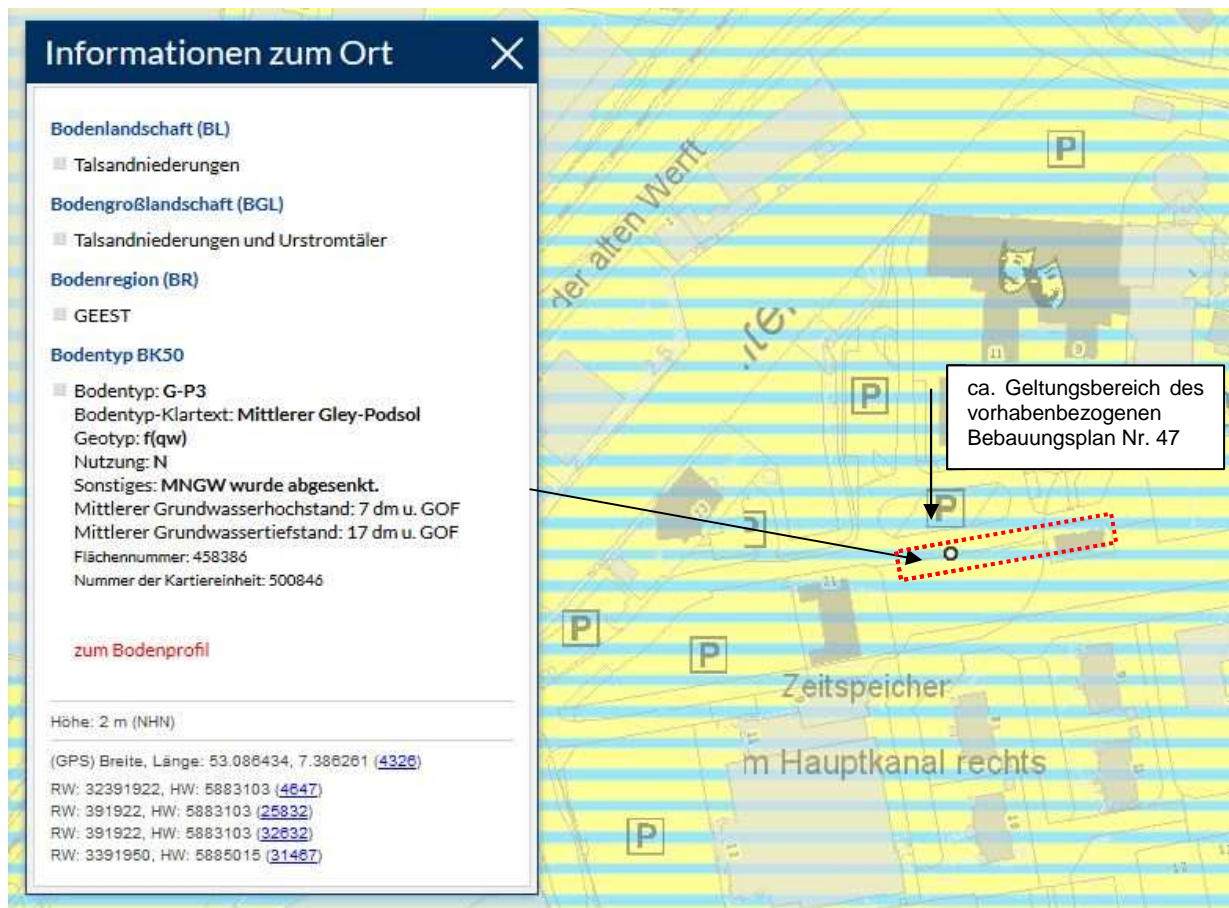


Abbildung 6: Bodenart, ohne Maßstabsangabe (NIBIS 2020)

Bodenkarte (BK50)

Wird ein Boden durch verschiedenfarbige Kästchen beschrieben, tritt dieser Bodentyp in unterschiedlichen Tiefstufen (flach, mittel, hoch) auf.

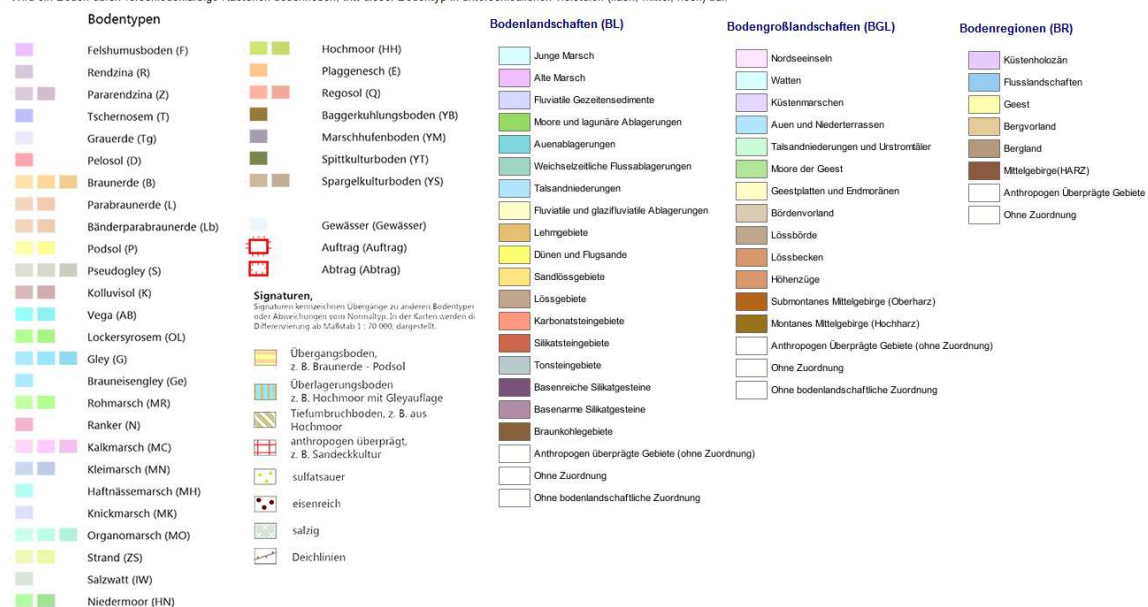


Abbildung 7: Legende der Bodenkarte (BK50) (NIBIS 2020)

Im Plangebiet kommt als Bodentyp „Mittlerer Gley-Podsol“ vor.

Das Planungsgebiet überschneidet sich mit der ehemaligen Betriebsfläche der Alten Meyer-Werft. Dementsprechend ist das Plangebiet Altstandort „Alte Meyer Werft“ Anlagen Nr. 454 041 5 030 0011 im Altlastenverzeichnis registriert.

Die Ende der 80er Jahre aufgrund punktueller Bodenverunreinigungen durchgeführten Untergrunderkundungen führten zu Bodenaustauschmaßnahmen, bei denen die erkannten Kontaminationsherde entfernt und entsorgt wurden. Dennoch ist nicht auszuschließen, dass unter Berücksichtigung der damaligen Vorgehensweise verunreinigte Teilbereiche nicht erkannt werden konnten. Somit ist bei weiteren Baumaßnahmen generell mit erhöhter Sorgfalt vorzugehen.

Es wird nachfolgender Hinweis in die Planunterlagen aufgenommen:

„Tiefbauarbeiten sind in Abstimmung mit dem Landkreis Emsland, Fachbereich Umwelt (untere Abfall- und Bodenschutzbehörde), durch einen Sachverständigen zu betreuen. Grundsätzlich sind alle Abfälle/ Bodenaushub analytisch zu deklarieren. Sollten sich bei Tiefbaumaßnahmen organoleptisch (geruchliche/visuelle) Hinweise auf erhebliche Kontaminationsbereiche oder Abfallablagerungen ergeben, sind die Bauarbeiten vorläufig einzustellen und nach unverzüglicher Information des Landkreises Emsland (untere Abfall- und Bodenschutzbehörde) durch den vom Bauherrn einzubindenden Sachverständigen Maßnahmen wie ggf. erforderlich Schutz-/Sicherungsmaßnahmen zu treffen.“

Eventuell erforderliche Grundwasserabsenkungen sind vorab mit dem Landkreis Emsland, Fachbereich Umwelt abzustimmen.“

Suchräume für Schutzwürdige Böden werden lt. Datenserver für den Planbereich nicht dargestellt.

Die folgende Abbildung zeigt einen Auszug aus der Karte mit den schutzwürdigen bzw. seltenen Böden.

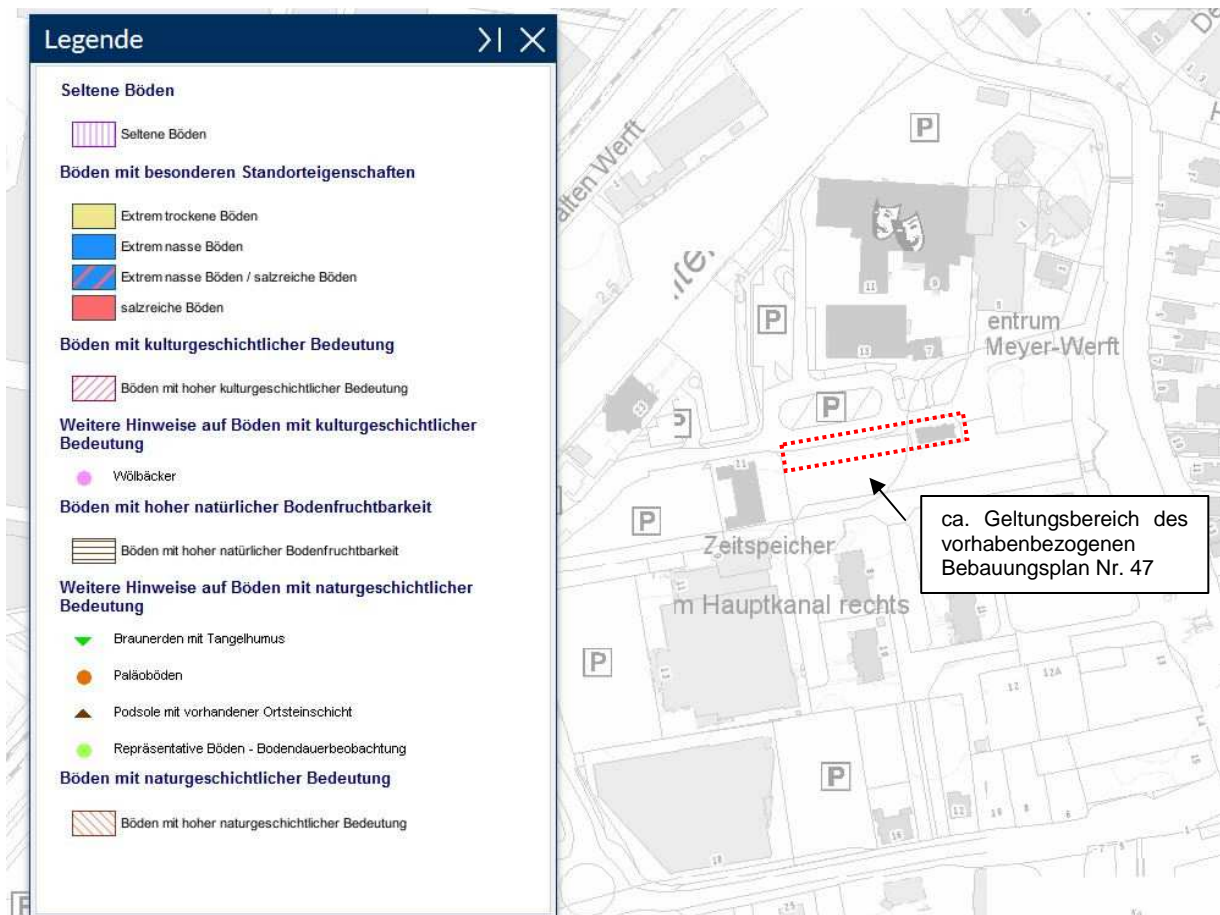


Abbildung 8: Auszug aus der Bodenkarte "seltene Böden", ohne Maßstabsangabe (NIBIS 2020)

2.2.a.5 Wasser (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung i. S. v. § 1 Abs. 5 BauGB so zu berücksichtigen, dass auch nachfolgenden Generationen ohne Einschränkungen alle Optionen der Gewässernutzung offenstehen. Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden. Grundsätzlich zählt Wasser zu der unbelebten Umweltsphäre. Gleichwohl ist Wasser elementarer Bestandteil des Naturhaushaltes. Seine Funktionen als Lebensraum und -grundlage, Transportmedium, klimatischer Einflussfaktor und landschaftsprägendes Element sind nachhaltig zu sichern (§ 1 BNatSchG). Entsprechend heißt es im Wasserhaushaltsgesetz (§ 1 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.“ Die Basis für die Bearbeitung des Schutzgutes Wasser sind Informationen des NIBIS® - Kartenserver des LBEG (www.lbeg.niedersachsen.de).

2.2.a.5.1 Grundwasser

Dem Kartenserver ist zu entnehmen, dass sich das Plangebiet auf einem Porengrundwasserleiter befindet.

Bei einer Geländehöhe von ca. 2 m ü. NN, einer Lage des Grundwassers zwischen > 0 m bis 2,5 m ü. NN besteht eine geringe Grundwasserüberdeckung. In Kombination mit der hohen Durchlässigkeit der Böden besteht eine hohe Grundwassergefährdung, wobei die Grundwasserneubildung mit einem Wert von 0 - 100 mm/a angegeben wird.

Vor dem Hintergrund der Empfindlichkeitsbewertung wird eine hohe Empfindlichkeit für das Grundwasser herausgestellt.

Aus den folgenden Abbildungen geht die Bestandssituation des Schutzgutes Grundwasser hervor.



Abbildung 9: Grundwasserleitertypen der oberflächennahen Gesteine, ohne Maßstabsangabe (NIBIS 2020)

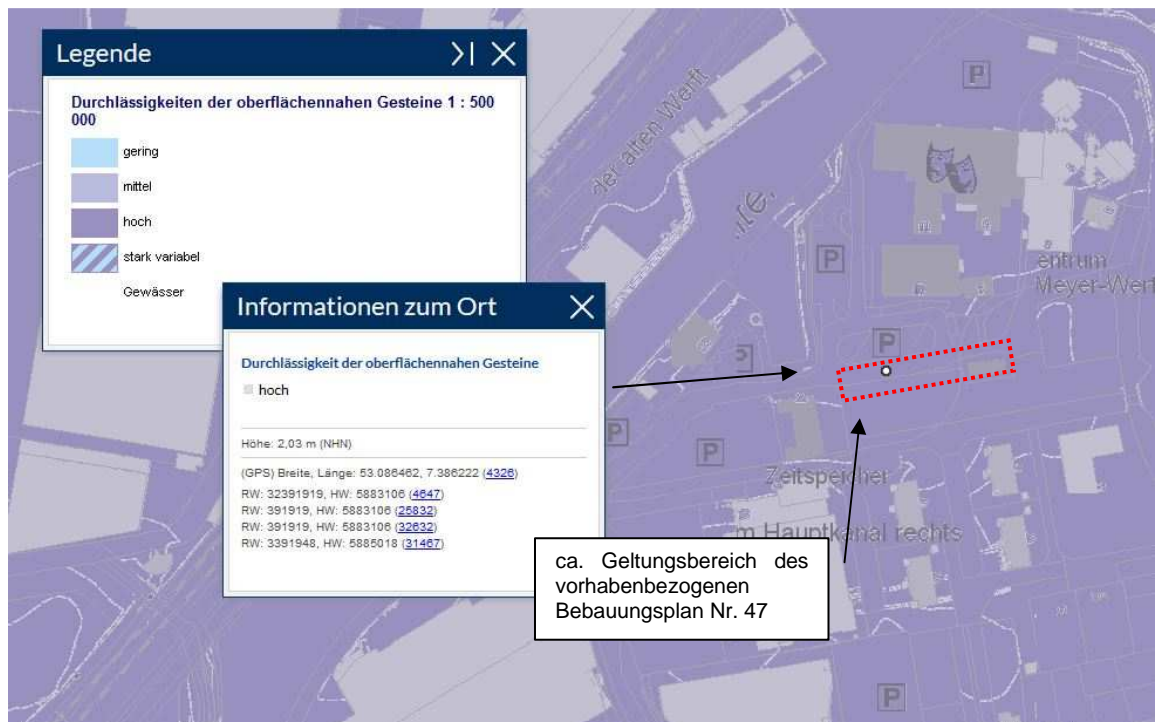


Abbildung 10: Durchlässigkeit der oberflächennahen Gesteine, ohne Maßstabsangabe (NIBIS 2020)

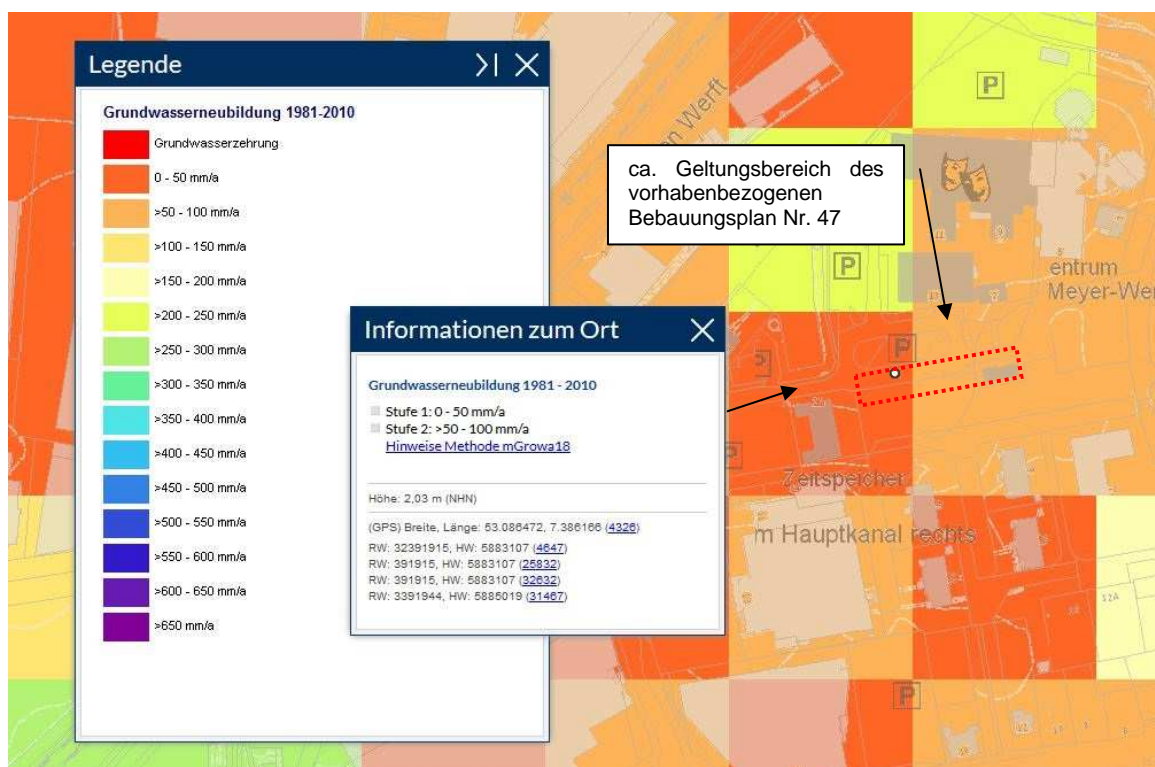


Abbildung 11: Grundwasserneubildung, ohne Maßstabsangabe (NIBIS 2020)

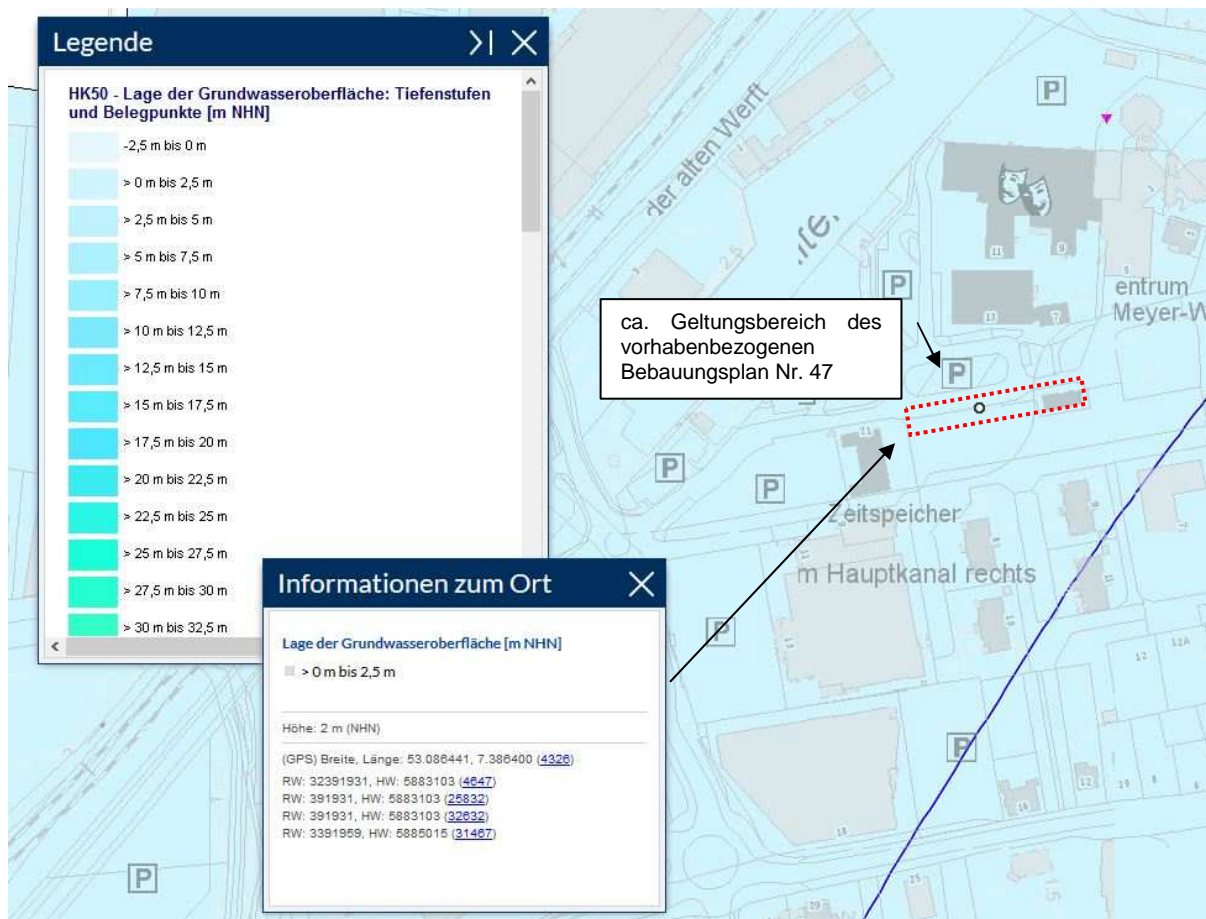


Abbildung 12: Lage der Grundwasseroberfläche, ohne Maßstabsangabe (NIBIS 2020)

2.2.a.5.2 Oberflächengewässer / anfallendes Oberflächenwasser

Das Plangebiet gehört zum Einzugsgebiet des Papenburger Sielkanals, im Abschnitt „von der Schleuse an der Johannesburg bis zur Seeschleuse“.

Die Ableitung des Oberflächenwassers von den Dach- und Verkehrsflächen aus dem Vorhabengebiet erfolgt wie bisher über einen Anschluss an den vorhandenen städtischen Regenwasserkanal.

Durch die Errichtung des Gebäudes erfolgt keine zusätzliche Flächenversiegelung und somit auch keine Erhöhung der Abflussmengen.

Spezifische Regelungen erfolgen im Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Papenburg und dem Vorhabenträger.

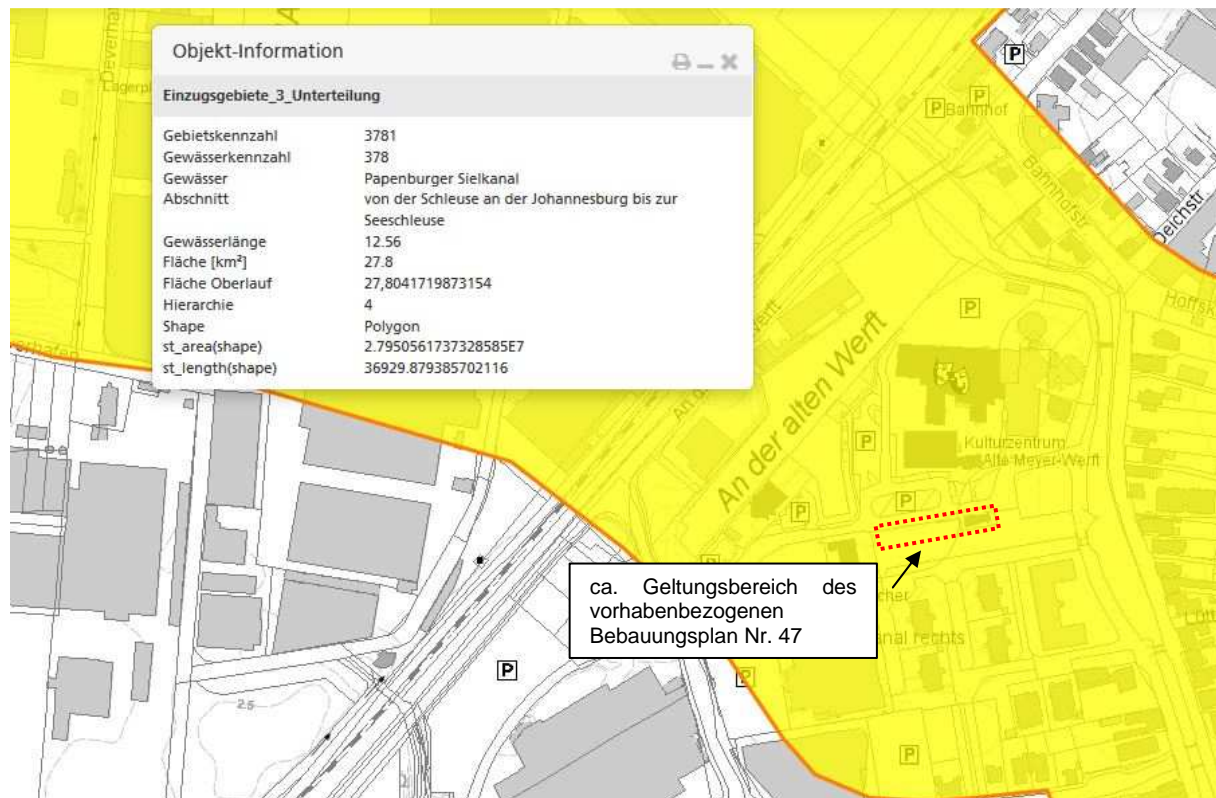


Abbildung 13: Abgrenzung des Einzugsgebietes „Papenburger Sielkanal“, im Abschnitt „von der Schleuse an der Johannesburg bis zur Seeschleuse“, ohne Maßstabsangabe (NLWKN 2020)

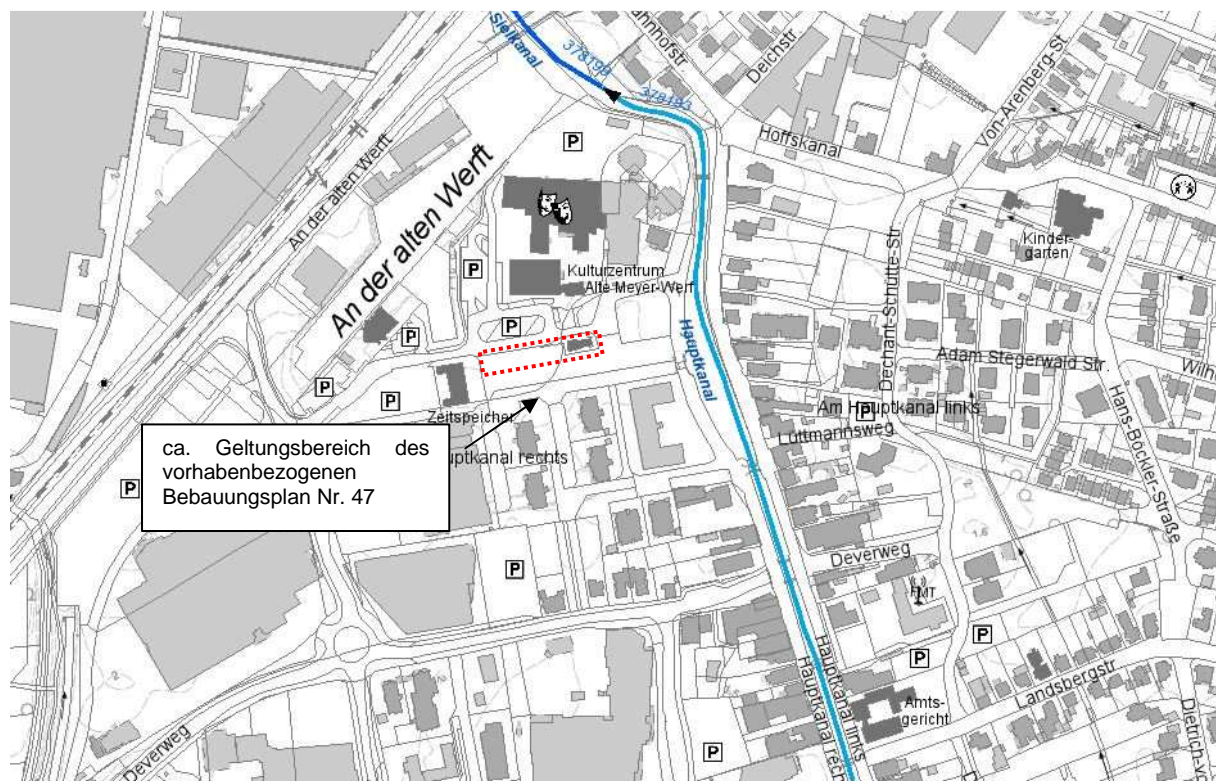


Abbildung 14: Darstellung des Gewässernetzes, ohne Maßstabsangabe (NLWKN 2020)

2.2.a.6 Luft und Klima (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

Klimatisch gesehen, ist das Plangebiet der maritim-subkontinentalen Flachlandregion zuzuordnen. Die mittelfeuchte Witterung mit Jahresniederschlägen im Mittel von 650 – 700 mm und einer mittleren Jahresdurchschnittstemperatur von 8,4 °C weist eine klimatische Wasserbilanz mit einem mittleren Überschuss von 200 bis 300 mm/Jahr auf. Die Vegetationszeit ist im Mittel bis ca. 220 Tage/Jahr lang.

Allgemein lässt sich sagen, dass als Vorbelastung des Raumes aus Sicht des Schutzgutes Klima / Luft die nah gelegene Straßentrassen und Verkehrsflächen in die Bewertung eingestellt werden können. Immissionsfrachten sind allerdings hier kaum quantifizierbar.

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. Die entstehenden Grün- und Freiflächen im Plangebiet können Teilfunktionsverluste durch positive kleinklimatische Wirkungen (u. a. Flächen relativer Luftruhe, ausgeglichenerer Tagesgang der Lufttemperatur) kompensieren.

2.2.a.7 Landschaft (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

Das Plangebiet gehört übergeordnet zur naturräumlichen Landschaftseinheit „Emsländische Küstenkanalmoore“. Im Landschaftsrahmenplan wird diese wie folgt beschrieben:

„Emsländische Küstenkanalmoore (2.1)“

Die nordöstliche Landschaftseinheit des Landkreises war geprägt durch die Hochmoore des Nordhümmling. Resthochmoore und unter dem Einfluss des Menschen veränderte Hochmoorstandorte sind die bestimmenden Elemente dieser Landschaftseinheit. Eingestreut, vor allem um Esterwegen, finden sich einige Geest-Inseln. Parallel zum Emstal erstrecken sich grundwasserbeeinflusste Talsandplatten, die teilweise mit Flugsand überlagert sind. In den Niederungen der Talsandplatte und entlang kleiner Bäche haben sich Niedermoore entwickelt.

Die Hochmoorflächen unterliegen, bedingt durch die unterschiedlichen Kultivierungsverfahren, unterschiedlicher Nutzung. Auf Sandmischkulturen wird Ackerbau betrieben, aus der Deutschen Hochmoorkultur hervorgegangene Bereiche werden als Grünland bewirtschaftet. Andere Flächen sollen sich zu Hochmoor oder hochmoorähnlichen Ökosystemen regenerieren, wieder andere befinden sich noch in Abtorfung.

Die Niedermoore werden als Grünland genutzt, sofern sie nicht ackerfähig gemacht wurden. Die grundwasserbeeinflussten Talsandflächen sind durch Entwässerungssysteme ganzjährig trocken und werden als Acker oder Intensivgrünland bewirtschaftet. Durch die Absenkung des Grundwassers sind diese Böden deflationsgefährdet. Die höchsten Erhebungen dieser Landschaftseinheit, die

Geest-Inseln, waren von jeher besiedelt. Der höchste Punkt liegt mit 9 m NN im Esterweger Busch.“

Der Bereich des Plangebietes ist eben. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 47 mit dem Ziel, eine im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Papenburg als gemischte Bauflächen (M) gemäß § 1 (1) Nr. 2 BauNVO bzw. als sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung – Freizeit und Kultur - in der verbindlichen Bauleitplanung als ein „Kerngebiet“ (MK) zu entwickeln.

Eine erhebliche Veränderung des Landschaftsbildes ergibt sich durch die Planung, nicht, da das Plangebiet komplett bebaut ist. Das geplante Gebäude wird durch eine besondere architektonische Gestaltung in die Umgebung integriert. Da die Planfläche in einen bebauten Bereich liegt, ist der Eingriff in das Landschaftsbild als relativ gering herauszustellen.

Die folgende Abbildung zeigt ein Luftbild vom Planbereich sowie die unmittelbare Umgebung.

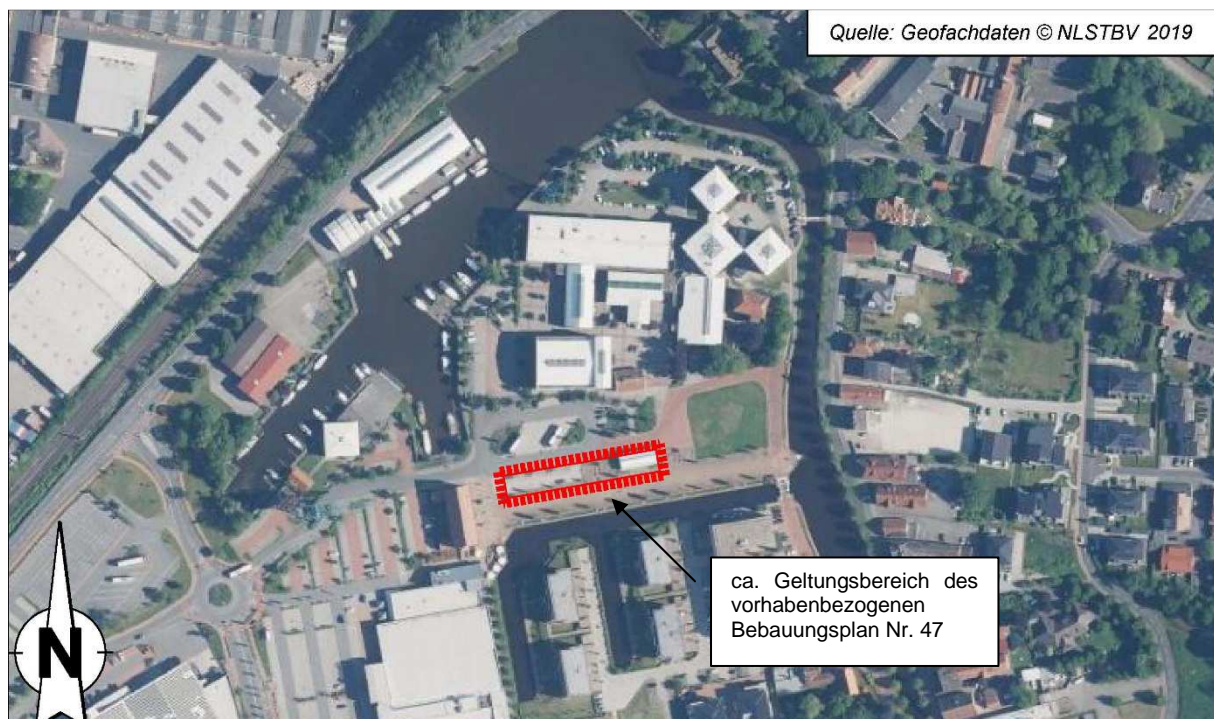


Abbildung 15: Luftbild vom Planbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 47, ohne Maßstabsangabe (NLWKN 2020)

Die Bedeutung des Betrachtungsraumes für das Schutzgut Landschaftsbild wird mit „mittel“ beurteilt. Es sind Landschaftsbildeinheiten, deren naturraumtypische Eigenarten weitgehend überformt oder zerstört worden sind, anzutreffen. Der Landschaftscharakter ist durch die intensive menschliche Nutzung überformt bzw. vorbelastet.

Die Umwandlung der öffentlichen Toilettenanlage mit Fahrradabstellanlage und Bushaltestelle mit Taxistand (OVP/OVS), in ein Kerngebiet (MK) gem. § 7 BauNVO bietet eine maßvolle Entwicklungsperspektive für den Vorhabenträger.

2.2.a.8 Biologische Vielfalt (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

Seit der UNCED-Konferenz von Rio de Janeiro („Earth Summit“) haben mittlerweile 191 Staaten die „Konvention zum Schutz der biologischen Vielfalt“ unterzeichnet. Die rechtliche Umsetzung der Biodiversitätskonvention in deutsches Recht erfolgte im Jahr 2002 zunächst durch die Aufnahme des Zieles der Erhalt und Entwicklung der biologischen Vielfalt in die Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege in das Bundesnaturschutzgesetz, seit 2010 als vorangestelltes Ziel in § 1 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG.

Die Biologische Vielfalt oder Biodiversität umfasst nach der Definition der Konvention die „Variabilität unter lebenden Organismen jeglicher Herkunft, darunter unter anderem Land-, Meeres- und sonstige aquatische Ökosysteme und die ökologischen Komplexe, zu denen sie gehören“. Damit beinhaltet der Begriff der Biologischen Vielfalt sowohl die Artenvielfalt als auch die Vielfalt zwischen den Arten sowie die Vielfalt der Ökosysteme. Mit der innerartlichen Vielfalt ist die genetische Vielfalt einbezogen, die z. B. durch Isolation und Barrieren von und zwischen Populationen eingeschränkt werden kann.

Wie die bisherigen Ausführungen der Kapitel 2.a.1 und 2.a.2 zu den Schutzgütern Tiere und Pflanzen verdeutlichen, stellt das durch erhebliche Überformungen geprägte Plangebiet aktuell nur für vergleichsweise wenige und überwiegend sehr häufige Arten einen geeigneten Lebensraum dar. Entsprechend gering ist seine aktuelle Bedeutung für die Biologische Vielfalt. Endemische Arten, d. h. ausschließliche Vorkommen von Pflanzen oder Tieren in einem begrenzten Gebiet, sind im Planbereich und deren unmittelbarer Umgebung nicht vertreten.

2.2.a.9 Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB)

Gebiete des Europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“ (§ 10 Abs. 1 Nr. 8 BNatSchG) sind von der Planung nicht betroffen. Das nächste Natura 2000- Gebiet befindet sich in einer Entfernung von ca. 2,8 km südlich des Plangebietes. Es handelt sich um das FFH-Schutzgebiet „Ems“ und das Vogelschutzgebiet Nr. V16 „Emstal von Lathen bis Papenburg“. Die anschließende Abbildung zeigt die Lage der Natura 2000- Gebiete zum Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 47.

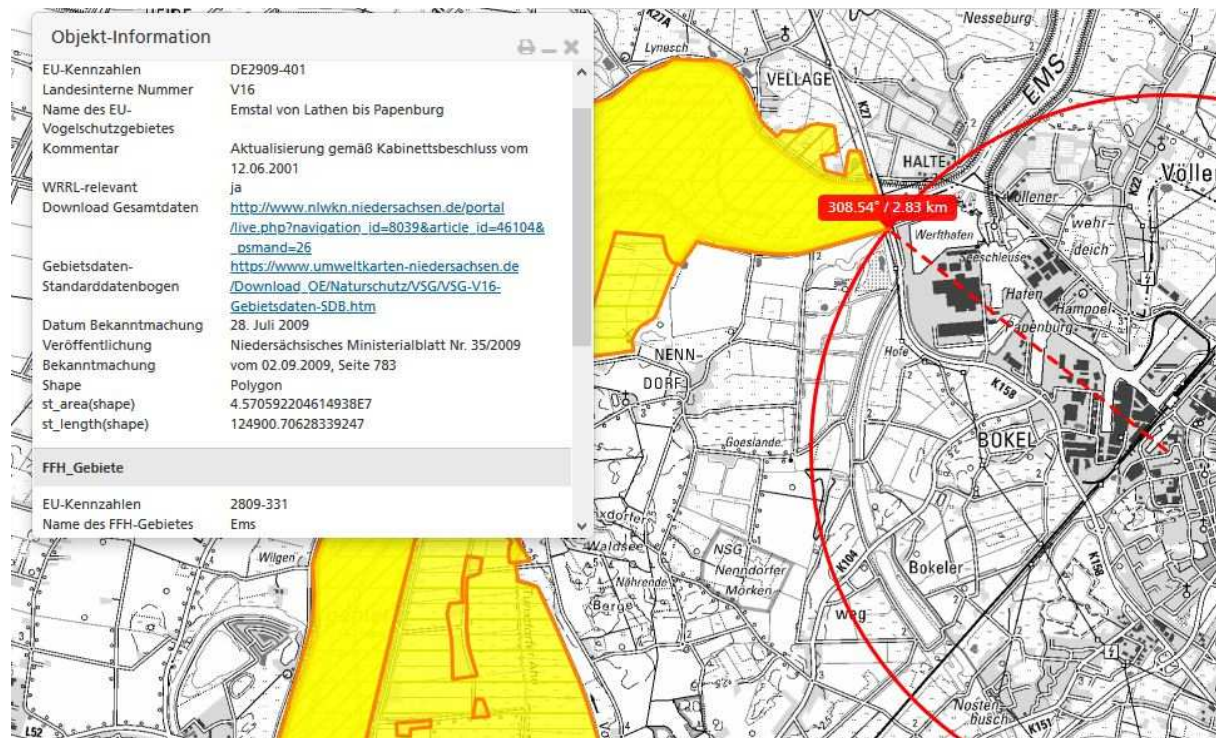


Abbildung 16: Lage des FFH-Schutzgebiet Nr. 13 "Ems" und des Vogelschutzgebietes Nr. V16 „Emstal von Lathen bis Papenburg“ zum Planbereich, ohne Maßstabsangabe (NLWKN 2020)

Es sind, auch mit Blick auf mögliche Wirkungen durch das Plangebiet (z. B. Emissionen), keine erheblichen Beeinträchtigungen auf Natura 2000- Gebiete und dessen Erhaltungsziel zu erwarten. Auf Grund eines Abstandes von ca. 2,8 km sind Negativwirkungen auszuschließen.

2.2.a.10 Mensch und seine Gesundheit sowie Bevölkerung insgesamt (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB)

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung insbesondere Auswirkungen auf das Wohnumfeld von Bedeutung. Der bisher als Fläche für den Gemeinbedarf (Bushaltestelle/öffentliche Toilette mit Fahrradstand) genutzte Bereich soll durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in ein Kerngebiet gem. § 7 BauNVO umgewandelt werden. Die zulässigen Werte der TA Luft und TA Lärm sind einzuhalten. Das Plangebiet hat keine hohe Naherholungsbedeutung.

Aus der folgenden Abbildung geht die Lage der geschlossenen Siedlung zum Planbereich hervor.

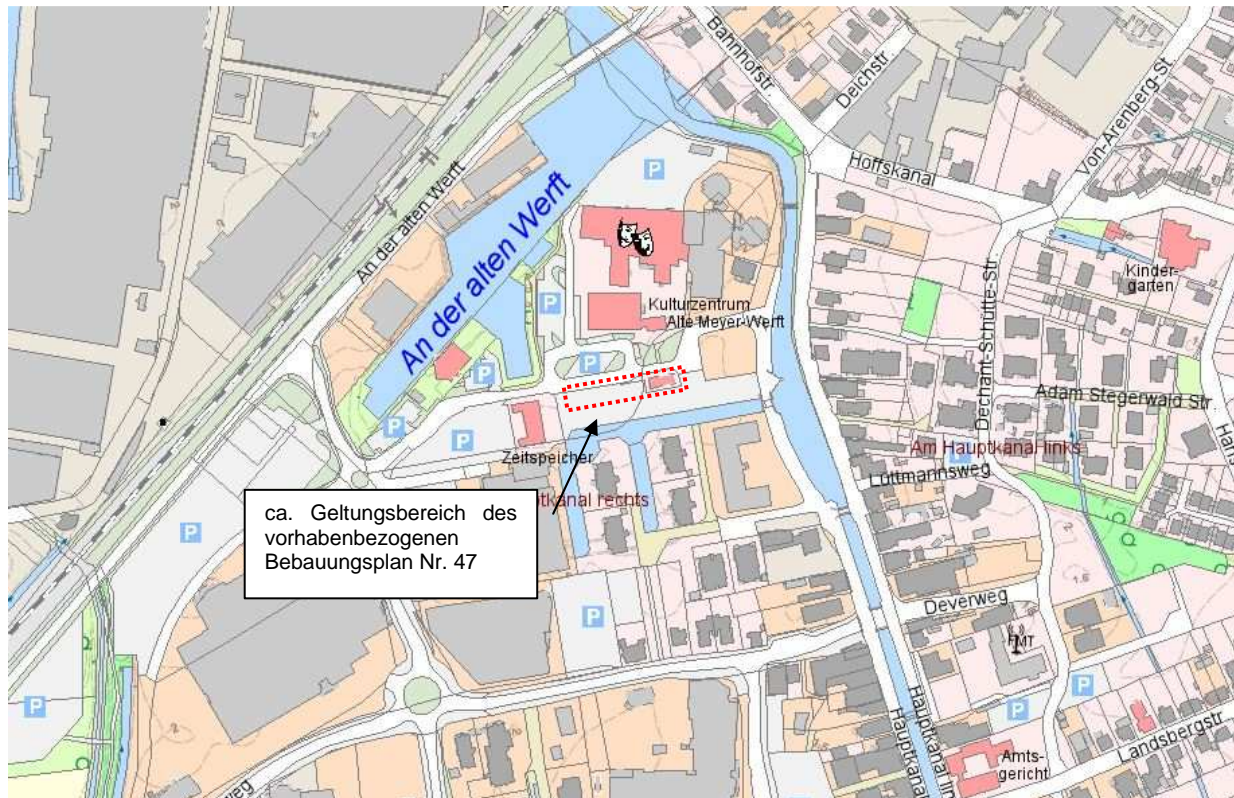


Abbildung 17: Lage der geschlossenen Siedlung zum Planbereich, ohne Maßstabsangabe (NLWKN 2020)

2.2.a.10.1 Immissionen Landwirtschaft

Geruchsimmissionen „Tierhaltung“

Der nächste landwirtschaftliche Betrieb befindet sich ca. 765 m südlich und ca. 1 km südwestlich des Geltungsbereiches. Auf Grund der Lage des landwirtschaftlichen Betriebes und der Entfernungen zum Änderungsbereich sind keine Überschreitungen der TA Luft durch die landwirtschaftlichen Betriebe zu erwarten.

Auch die landwirtschaftlichen Betriebe werden durch die vorliegende Planung nicht in ihrer Entwicklungsmöglichkeit beeinträchtigt.

Unzulässige Beeinträchtigungen auf den Geltungsbereich sind nicht zu erwarten.

Geruchsimmissionen „Gülleausbringung“

Landwirtschaftliche Betriebe sind in der näheren Umgebung des Plangebietes nicht vorhanden. Daher sind keine landwirtschaftstypischen Immissionen in die Planung einzustellen.

2.2.a.10.2 Sonstige Immissionen

Sonstige Emissionen von Schadstoffen, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sind irrelevant.

2.2.a.11 Kulturgüter und sonstige Sachgüter (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB)

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte.

Im Geltungsbereich und in der unmittelbaren Umgebung sind keine Vorkommen von Kulturgütern und / oder sonstigen Sachgütern bekannt.

Sollten Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalbehörde, der Stadt oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege des LK Emsland anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG).

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

2.2.a.12 Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB)

2.2.a.12.1 Emissionen

Durch die geplante bauliche Nutzung sind keine nachteiligen Immissionen (Lärm, Gerüche etc.) zu erwarten. Die Belange der umliegenden schützenswerten Nutzungen werden nicht nachteilig beeinflusst.

Emissionen der DB-Anlage

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festzusetzen.

In die Bauleitplanunterlagen wurde ein Hinweis auf die Emissionen der Bahnanlage aufgenommen. Nachteilige Auswirkungen auf die vorliegende Planung sind nicht zu erwarten.

Schutzmaßnahmen gegen Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind aufgrund der Entfernung zur Bahntrasse und der zwischenliegenden Bebauung nicht erforderlich.

2.2.a.12.2 Abfallbeseitigung

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie der jeweils gültigen Satzung

zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Müllabfuhr ist der Landkreis Emsland.

Die baulichen Maßnahmen werden so geplant, dass Müllfahrzeuge die Abfallsammelstellen anfahren können.

Evtl. anfallender Sondermüll wird einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zugeführt.

2.2.a.13 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB)

Es besteht die Möglichkeit, auf dem Dach Sonnenkollektoren zu installieren. Außerdem ist davon auszugehen, dass die Bestimmungen des Wärmeschutzes beachtet werden.

2.2.a.14 Landschaftspläne und sonstige Fachpläne (§ 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB)

Sind nicht zu berücksichtigen.

2.2.a.15 Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7h BauGB)

Die Rahmenrichtlinie Luftqualität (96/62/EG) der EU benennt in Artikel 9 die Anforderungen für Gebiete, in denen die Werte unterhalb der Grenzwerte liegen. Artikel 9 besagt, dass

- die Mitgliedsstaaten eine Liste der Gebiete und Ballungsräume, in denen die Werte der Schadstoffe unterhalb der Grenzwerte liegen, zu erstellen haben und
- die Mitgliedsstaaten in diesen Gebieten die Schadstoffwerte unter den Grenzwerten halten und sich bemühen, die bestmögliche Luftqualität im Einklang mit der Strategie einer dauerhaften und umweltgerechten Entwicklung zu erhalten.

Den in Artikel 9 beschriebenen Vorgaben trägt § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) Rechnung. Dieser besagt, dass bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Gebieten, in denen die in Rechtsverordnungen nach § 48a Abs. 1 BImSchG festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, bei der Abwägung der betroffenen Belange die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen ist.

Das BauGB übernimmt wiederum die Anforderungen des § 50 BImSchG an die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Abwägungsbelang für die Bauleitplanung, sodass gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe h BauGB, die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen ist.

Die vorliegende planungsrechtlich ermöglichte Bebauung wird keine besonderen, für die Luftqualität entsprechender Gebiete relevanten Emissionen zur Folge haben, so dass die Planung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität führen wird.

2.2.a.16 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Im Falle der Nichtdurchführung der Planung würde der Geltungsbereich unverändert als Fläche für den Gemeinbedarf genutzter Bereich bleiben. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 47 würde entfallen. Somit bestünde nicht die Möglichkeit, auf die konkreten Planungen des Vorhabenträgers zu reagieren. Die Entwicklung eines „Kerngebietes“ (MK) wäre so nicht gegeben.

2.2.b Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung der Umweltauswirkungen erfolgt anhand der Kriterien nach Anlage 1 Nr. 2b aa) bis hh) BauGB.

Die Beschreibung der möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bauphase soll sich auf die direkten und die etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen der geplanten Vorhaben erstrecken; die Beschreibung soll zudem den auf Ebene der Europäischen Union oder auf Bundes-, Landes- oder kommunaler Ebene festgelegten Umweltschutzziele Rechnung tragen.

Durch die vorliegende Planung entstehen keine neuen Beeinträchtigungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes (Naturhaushalt und Landschaft, Mensch, Pflanzen und Tiere, Sach- und Kulturgüter), die sich so auswirken, dass negative Rückwirkungen zu erwarten sind. Es handelt sich um eine Errichtung eines Gebäudes auf einer bereits versiegelten Fläche (Bushaltestelle mit Taxistand, öffentliche Toilette mit Fahrradabstellanlage).

Wirkfaktoren

Von dem Vorhaben oder durch einzelne Vorhabenbestandteile gehen unterschiedliche Wirkungen auf die zu betrachtenden Umweltschutzgüter aus. Die dabei entstehenden Wirkfaktoren können baubedingter, anlagebedingter oder betriebsbedingter Art sein und dementsprechend temporäre oder nachhaltige Auswirkungen haben.

Baubedingte Wirkfaktoren

Baubedingte Wirkfaktoren sind Wirkungen, die im Zusammenhang mit den Bauarbeiten auftreten können. Sie sind auf die Zeiten der Baumaßnahme beschränkt.

Baufeldfreimachung / Bauphase

In der Bauphase werden Flächen beansprucht werden, bei der es sich um eine bereits vollständig versiegelte Fläche (Bushaltestelle mit Taxistand, öffentliche Toilette mit Fahrradabstellanlage) handelt. Diese wird im Zusammenhang mit der Einrichtung oder Nutzung von Lager- und Abstellflächen oder beim Rangieren von Baufahrzeugen und -maschinen beansprucht.

Baustellenbetrieb

Baumaßnahmen sind durch den Einsatz von Baufahrzeugen und -maschinen sowie das Baustellenpersonal mit akustischen und optischen Störwirkungen verbunden. Diese Wirkungen sind zeitlich auf die Bauphase sowie räumlich auf die nähere Umgebung des Plangebiets beschränkt und können zu einer temporären Störung der Umwelt führen.

Anlage- und betriebsbedingte Wirkfaktoren

Flächeninanspruchnahme, Versiegelung

Durch den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 47 werden die anstehenden Biotopstrukturen im Plangebiet, vorwiegend die in der Biotoptypenkarte herausgestellten Biotoptypen dauerhaft beansprucht.

Die wesentlichen anlagebedingten Wirkungen entstehen durch die Errichtung von Gebäudestrukturen. Da es sich bei dem Plangebiet um bereits versiegelte Fläche handelt, ist von keiner zusätzlichen Einschränkung der Bodenfunktionen auszugehen. Auch die Grundwasserneubildungsrate wird nicht beeinträchtigt. Es kommt zu keinem Verlust von Lebensräumen für Fauna, Flora und von Kulturlandschaft durch Überbauung der bereits versiegelten Flächen.

Über den direkt versiegelten Flächen kommt es zu kleinklimatischen Veränderungen durch Ausbildung / Erweiterung von Wärmeinseln.

Gewerbeimmissionen

Durch die geplante bauliche Nutzung sind keine nachteiligen Immissionen (Lärm, Gerüche etc.) zu erwarten. Die Belange der umliegenden schützenswerten Nutzungen werden nicht nachteilig beeinflusst.

Verkehrsimmissionen

Die Verkehrsimmissionen sind nutzungsbedingt und bestandsgebunden und werden durch die geplanten baulichen Maßnahmen nicht verändert.

Emissionen der DB-Anlage

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festzusetzen.

In die Bauleitplanunterlagen wurde ein Hinweis auf die Emissionen der Bahnanlage aufgenommen. Nachteilige Auswirkungen auf die vorliegende Planung sind nicht zu erwarten.

Schutzmaßnahmen gegen Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind aufgrund der Entfernung zur Bahntrasse und der zwischenliegenden Bebauung nicht erforderlich.

Landwirtschaftliche Immissionen

Auf Grund der in Papenburg vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe und deren Lage zum Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 47 sind keine unzulässigen Immissionen aus den vorhandenen Betrieben zu erwarten.

Geruchsemissionen

Auf Grund der in Papenburg vorhandenen Gewerbe- und Industriebetriebe sowie landwirtschaftlichen Betriebe und deren Lage zum Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 47 sind keine unzulässigen Immissionen aus den vorhandenen Betrieben zu erwarten.

In der folgenden Tabelle werden die denkbaren Wirkungen durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 47 als potenzielle Wirkfaktoren zusammengestellt.

Tabelle 3: Potenzielle Wirkfaktoren im Zusammenhang mit diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Bebauungsplan

| Maßnahme | Wirkfaktor | Auswirkung | betroffenen Schutzgüter |
|--|--|---|---|
| baubedingt | | | |
| Bauarbeiten zur Baufeldvorbereitung | Überplanung von einer öffentlichen Toilettenanlage mit Fahrradabstellanlage und Bushaltestelle mit Taxistand | Lebensraumverlust / -degeneration | Tiere Pflanzen |
| | | Bodenveränderung | Boden |
| | | Lebensraumverlust / -degeneration | Pflanzen Tiere |
| anlagebedingt | | | |
| Bebauung mit Gebäuden für die gewerbliche Nutzung. Hinzu kommen Nebengebäude und Verkehrsflächen | Neubau von Gebäudeanlagen | Lebensraumverlust, Veränderung der Standortverhältnisse, Zerschneidung von Lebensräumen, Beeinträchtigung des Landschaftsbildes (Sichtbarkeit etc.) | Tiere Pflanzen Mensch Landschaft |
| betriebsbedingt | | | |
| Emissionen durch Hausfeuerungsanlagen | Belastung der Atmosphäre | Zusätzliche Belastung der Atmosphäre insbesondere durch CO ₂ -Ausstoß | Menschen Gesundheit Luft |
| Zusätzlicher Kfz- / LKW- Verkehr | geringfügige Lärmemissionen durch zusätzlichen Fahrzeugverkehr; Personenbewegungen | Zusätzliche Belastung der Umgebung | Menschen Gesundheit Tiere |

2.2.b.1 Tiere, Pflanzen, Biotoptypen und biologische Vielfalt

Aufgrund der Lage des Plangebietes und der nahezu vollständigen Versiegelung bzw. Bebauung spielt die Fläche im Hinblick auf den Tier- und Artenschutz nur eine stark untergeordnete Rolle. Nach Auswertung der Bestandsaufnahme wurden für den Geltungsbereich die in der Eingriffsprognose aufgeführten Biotoptypen und die dazugehörigen Wertfaktoren nach dem Niedersächsischen Städtetag- Modell (Stand 2013) ermittelt. Unter „Ausgleichsverhältnis“ werden die sich aufgrund der Darstellung ergebenden ökologischen Gegebenheiten bewertet.

Tabelle 4: Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

| Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt | | |
|---|---|--|
| Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge: | Schutzgutbetroffenheit | |
| | Bauphase | Betriebsphase |
| aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten, | Endemische Arten kommen im Raum nicht vor. Die biologische Vielfalt wird nicht betroffen. | In den Frei- und Gartenflächen sowie den öffentlichen Grünanlagen in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet sind Lebensräume für Tierarten der Siedlungsbereiche vorhanden. |
| bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist, | Überplanung von bereits versiegelter Fläche (Bushaltestelle mit Taxistand, öffentliche Toilette mit Fahrradabstellanlage). | Es entstehen stark frequentierte anthropogen geprägte Lebensräume. |
| cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen, | Die einschlägigen Werte werden eingehalten. | Die einschlägigen Werte werden eingehalten |
| dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung, | Baureststoffe werden einer ordnungsmäßigen Verwertung bzw. Entsorgung zugeführt. | Eine Entsorgung der anfallenden Abfallmengen (Hausmüll, Biotonne, Altpapier) erfolgt über die vom Landkreis Emsland beauftragten Entsorger. |
| ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen), | Die Unfall- und Sicherheitsvorschriften werden eingehalten. | Die Unfall- und Sicherheitsvorschriften werden eingehalten. Ein erhöhtes Risiko besteht nicht. |
| ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen, | Eine Kumulierung ist nicht herauszustellen. | Eine Kumulierung ist nicht herauszustellen. |
| gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels, | Die Beeinträchtigung des örtlichen Kleinklimas ist kurzzeitig, z.B. für die Anlieferung von Baustoffen und die notwendigen Bauarbeiten gegeben. Aufgrund der Kleinflächigkeit des Plangebietes sind erhebliche Auswirkungen auf das Klima jedoch nicht zu erwarten. | Aufgrund der Lage des Plangebietes und des neu ausgewiesenen Sondergebietes ergibt sich keine Versiegelung, die über das bereits bestehende Maß hinausgeht. Erhebliche Beeinträchtigungen des Klimas sind nicht zu erwarten. |
| hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe | Bei der Bauausführung erfolgt der Einsatz moderner Technik. | Die baulichen Anlagen entsprechen dem Stand der Technik. |

Tabelle 5: Eingriffsprognose

| Bauobjekt | Flächenbedarf in m ² | bisherige Nutzung | Flächenwert (WE) | Ausgleichsverhältnis | Kompensationsfläche in m ² |
|--|---------------------------------|---|------------------|--|---------------------------------------|
| Errichtung eines zentral gelegenen Geschäftshauses | 1000 m ² | Versiegelte Fläche (Bushaltestelle mit Taxistand, öffentliche Toilette mit Fahrradabstellanlage) | 0,0 | nicht notwendig, da bereits versiegelt | 0,0 |
| Summe: | | | | | 0,0 |

Aufgrund der bereits vollständigen Versiegelung und Bebauung der Eingriffsfläche ergeben sich keine Eingriffe in den Naturhaushalt, sodass ein Kompensationsdefizit von 0 WE herauszustellen ist.

2.2.b.2 Fläche und Boden

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 47 erfolgt kein zusätzlicher Eingriff auf das Schutzgut Fläche und Boden, da hierbei bereits versiegelte Flächen überbaut werden.

Die Bodenversiegelung durch Überbauung ist als erheblicher Eingriff im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 BNatSchG zu beurteilen. Durch die mögliche Versiegelung wird dem Boden die natürliche Bodenfunktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzen entzogen, auch wenn neue Qualitäten im Bereich der Grün- bzw. Freiflächen in einem absehbaren Zeitraum entstehen werden.

Wesentliche Änderungen hinsichtlich der naturschutzfachlichen Funktion sind aufgrund der Planung und der baulichen Maßnahmen nicht zu erwarten.

Tabelle 6: Auswirkungen auf die Schutzgüter Fläche und Boden

| Fläche und Boden | | |
|--|---|--|
| Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge: | Schutzgutbetroffenheit | |
| | Bauphase | Betriebsphase |
| aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten | Überplanung von bereits versiegelter Fläche (Bushaltestelle mit Taxistand, öffentliche Toilette mit Fahrradabstellanlage) | Die versiegelte Fläche (Bushaltestelle mit Taxistand, öffentliche Toilette mit Fahrradabstellanlage) wird am vorhandenen Standort durch das geplante Gebäude (Restaurant) ersetzt. |
| bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist, | Überplanung von bereits versiegelter Fläche (Bushaltestelle mit Taxistand, öffentliche Toilette mit Fahrradabstellanlage) | Es entstehen stark frequentierte anthropogen geprägte Lebensräume. |
| cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen, | Die einschlägigen Werte werden eingehalten | Die einschlägigen Werte werden eingehalten |
| dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung, | Baureststoffe werden einer ordnungsmäßigen Verwertung bzw. Entsorgung zugeführt. | Eine Entsorgung der anfallenden Abfallmengen (Hausmüll, Biotonne, Altpapier) erfolgt über die vom Landkreis Emsland |

| | | |
|---|---|--|
| | | beauftragten Entsorger. |
| ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen), | Die Unfall- und Sicherheitsvorschriften werden eingehalten. | Die Unfall- und Sicherheitsvorschriften werden eingehalten. Ein erhöhtes Risiko besteht nicht. |
| ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen, | Eine Kumulierung ist nicht herauszustellen. | Eine Kumulierung ist nicht herauszustellen. |
| gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels, | Die Beeinträchtigung des örtlichen Kleinklimas ist kurzzeitig, z.B. für die Anlieferung von Baustoffen und die notwendigen Bauarbeiten gegeben. Aufgrund der Kleinflächigkeit des Plangebietes sind erhebliche Auswirkungen auf das Klima jedoch nicht zu erwarten. | Aufgrund der Lage des Plangebietes und des neu ausgewiesenen Sondergebietes ergibt sich keine Versiegelung, die über das bereits bestehende Maß hinausgeht. Erhebliche Beeinträchtigungen des Klimas sind nicht zu erwarten. |
| hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe | Bei der Bauausführung erfolgt der Einsatz moderner Technik. Freiflächen werden gelockert und reaktiviert. | Frei- und Gartenflächen erhalten ihre Bodenfunktionen. |

2.2.b.3 Wasser

Das Schutzgut Wasser lässt sich in die Teilbereiche Grundwasser- und Oberflächenwasser unterteilen, beide Bereiche werden folgend getrennt voneinander betrachtet.

2.2.b.3.1 Grundwasser

Die Grundwasserverhältnisse sind hinsichtlich ihres Natürlichkeitsgrades als von allgemeiner Bedeutung zu werten, da die Grundwassersituation durch anthropogene Nutzungen im Raum beeinträchtigt ist.

Tabelle 7: Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser

| Grundwasser | | |
|--|--|--|
| Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge: | Schutzgutbetroffenheit | |
| | Bauphase | Betriebsphase |
| aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten, | Das unbelastete Oberflächenwasser wird ordnungsgemäß abgeführt. Die Ableitung des Oberflächenwassers von den Dach- und Verkehrsflächen aus dem Vorhabengebiet erfolgt wie bisher über einen Anschluss an den vorhandenen städtischen Regenwasserkanal. | Spezifische Regelungen erfolgen im Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Papenburg und dem Vorhabenträger. |
| bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist, | Überplanung von bereits versiegelter Fläche (Bushaltestelle mit Taxistand, öffentliche Toilette mit Fahrradabstellanlage) | Es entstehen stark frequentierte anthropogen geprägte Lebensräume. |
| cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung | Die einschlägigen Werte werden eingehalten | Die einschlägigen Werte werden eingehalten |

| | | |
|---|--|---|
| sowie der Verursachung von Belästigungen, | | |
| dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung, | Baureststoffe werden einer ordnungsmäßigen Verwertung bzw. Entsorgung zugeführt. | Eine Entsorgung der anfallenden Abfallmengen (Hausmüll, Biotonne, Altpapier) erfolgt über die vom Landkreis Emsland beauftragten Entsorger. |
| ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen), | Die Unfall- und Sicherheitsvorschriften werden eingehalten. | Die Unfall- und Sicherheitsvorschriften werden eingehalten. Ein erhöhtes Risiko besteht nicht. |
| ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen, | Eine Kumulierung ist nicht herauszustellen. | Eine Kumulierung ist nicht herauszustellen. |
| gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels, | In Bezug auf das Schutzgut Grundwasser irrelevant | |
| hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe | Bei der Bauausführung erfolgt der Einsatz moderner Technik. | Frei- und Gartenflächen können anteilig zur Infiltration genutzt werden. |

2.2.b.3.2 Oberflächengewässer / anfallendes Oberflächenwasser

Die Ableitung des Oberflächenwassers von den Dach- und Verkehrsflächen aus dem Vorhabengebiet erfolgt wie bisher über einen Anschluss an den vorhandenen städtischen Regenwasserkanal.

Durch die Errichtung des Gebäudes erfolgt keine zusätzliche Flächenversiegelung und somit auch keine Erhöhung der Abflussmengen.

Spezifische Regelungen erfolgen im Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Papenburg und dem Vorhabenträger.

2.2.b.4 Luft und Klima

Es folgt eine Betrachtung der Schutzgüter Luft und Klima.

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. Die entstehenden Grün- und Freiflächen im Plangebiet können Teilfunktionsverluste durch positive kleinklimatische Wirkungen (u. a. Flächen relativer Luftruhe, ausgeglichenerer Tagesgang der Lufttemperatur) kompensieren.

Die folgende Tabelle stellt die relevanten Auswirkungen auf die genannten Schutzgüter kurz dar.

Tabelle 8: Auswirkungen auf das Schutzgüter Luft und Klima

| Luft und Klima | | |
|---|---|--|
| Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge: | Schutzgutbetroffenheit | |
| | Bauphase | Betriebsphase |
| aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten, | Während der Umbaumaßnahme wird sich kurzzeitig, z.B. für die Anlieferung von Baustoffen und für die notwendigen Bauarbeiten, ein erhöhtes Verkehrsaufkommen einstellen. Dies kann grundsätzlich den Klimawandel begünstigen. Aufgrund der Kleinflächigkeit des Plangebietes sind hier erhebliche Auswirkungen auf das Klima jedoch nicht zu erwarten. | Mit der vorliegenden Planung wird auf nahezu vollflächige Versiegelung zurückgegriffen. Aufgrund der Lage des Plangebietes und des neu ausgewiesenen Sondergebietes ergibt sich keine Versiegelung, die über das bereits bestehende Maß hinausgeht. Unversiegelte Freiflächen mit einer Funktion als Frischluftentstehungsgebiet, werden nicht in Anspruch genommen. |
| bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist, | Überplanung von bereits versiegelter Fläche (Bushaltestelle mit Taxistand, öffentliche Toilette mit Fahrradabstellanlage) | Es entstehen stark frequentierte anthropogen geprägte Lebensräume. |
| cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen, | In Bezug auf die Schutzgüter Luft und Klima irrelevant. Die einschlägigen Werte der TA Luft werden eingehalten. | In Bezug auf die Schutzgüter Luft und Klima irrelevant. Die einschlägigen Werte der TA Luft werden eingehalten. |
| dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung, | In Bezug auf die Schutzgüter Luft und Klima irrelevant. | In Bezug auf die Schutzgüter Luft und Klima irrelevant. |
| ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen), | Die Unfall- und Sicherheitsvorschriften werden eingehalten. | Irrelevant. Die Frei- und Gartenflächen übernehmen anteilig die klimarelevanten Funktionen. |
| ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen, | Eine Kumulierung ist nicht herauszustellen. | Eine Kumulierung ist nicht herauszustellen. |
| gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels, | Die einschlägigen Werte der TA Luft werden eingehalten. | Irrelevant. Es erfolgt eine funktionsgerechte Kompensation. Die Frei- und Gartenflächen übernehmen anteilig die klimarelevanten Funktionen. |
| hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe | Bei der Bauausführung erfolgt der Einsatz moderner Technik. Freiflächen werden gelockert und reaktiviert. | Frei- und Gartenflächen können Klimafunktionen anteilig übernehmen. |

2.2.b.5 Landschaft

Es folgt eine Betrachtung des Schutzgutes Landschaft. Die folgende Tabelle stellt die relevanten Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft kurz dar.

Tabelle 9: Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft

| Landschaft | | |
|--|--|---|
| Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge: | Schutzgutbetroffenheit | |
| | Bauphase | Betriebsphase |
| aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten, | Durch die Bautätigkeit wird temporär in das Landschaftsbild eingegriffen. Die Bauarbeiten (Baumaschinen bzw. | Ein Eingriff in das Landschaftsbild wird nicht verursacht, da im Bereich der Plangebietsfläche schon im |

| | | |
|---|--|---|
| | Baugeräte, Lagerung verschiedener Baumaterialien) verändern das Landschaftsbild temporär. | heutigen Zustand Bebauung vorhanden ist. |
| bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist, | Lebensraumverlust. Überplanung von bereits versiegelter Fläche (Bushaltestelle mit Taxistand, öffentliche Toilette mit Fahrradabstellanlage) | Es entstehen stark frequentierte anthropogen geprägte Lebensräume. |
| cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen, | In Bezug auf das Schutzgut Landschaft irrelevant. Die einschlägigen Werte der TA Luft werden eingehalten. | Die Frei- und Grünflächen sorgen für eine landschaftsgerechte Einbindung des Plangebiets in das örtliche Landschaftsbildgefüge. |
| dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung, | In Bezug auf das Schutzgut Landschaft irrelevant. | In Bezug auf das Schutzgut Landschaft irrelevant. |
| ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen), | In Bezug auf das Schutzgut Landschaft irrelevant. | In Bezug auf das Schutzgut Landschaft irrelevant. |
| ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen, | Eine Kumulierung ist nicht herauszustellen. | Eine Kumulierung ist nicht herauszustellen. |
| gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels, | In Bezug auf das Schutzgut Landschaft irrelevant. | In Bezug auf das Schutzgut Landschaft irrelevant. |
| hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe | In Bezug auf das Schutzgut Landschaft irrelevant. | In Bezug auf das Schutzgut Landschaft irrelevant. |

2.2.b.6 Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a & i BauGB)

Das Wirkungsgefüge der Schutzgüter steht in enger Wechselwirkung untereinander. Stoffumwandlungsprozesse des Bodens beeinflussen die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, selbst lokalklimatische Besonderheiten oder Veränderungen wirken sich auf das Schutzgut Wasser, beispielsweise die Rate der Grundwasserneubildung aus. Die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser und Klima / Luft sind selbst in einem bereits vorbelasteten Raum ständig gegeben.

Der Planbereich wird Bushaltestelle mit Taxistand sowie Öffentliche Toilette mit Fahrradabstellanlage genutzt, er befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem bestehenden Sonder-, Kern- und Mischgebiet. Somit ist eine intensive anthropogene Beanspruchung bzw. Vorbelastung herauszustellen.

Dem entsprechend artenarm ist auch die Fauna bzw. es ist mit Ubiquisten (Allerweltsarten) zu rechnen. Boden, Wasser als auch die auftretenden Arten und Biotope sind im Geltungsbereich bereits stark verändert worden. Versiegelungen bewirken eine Verminderung der Grundwasserneubildung. Eine Erhöhung des Versiegelungsgrades bewirkt einen Verlust von gewachsenen Bodenflächen, von Nutzflächen, von Lebensräumen und Nahrungshabitaten und veränderten Landschaftsbildern.

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushalts, die so genannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

Auf die Wechselwirkungen wurde z. T. bereits bei der Beschreibung der einzelnen Schutzgüter eingegangen. Es bestehen direkte Beziehungen zwischen dem Boden, Oberflächenwasser, Pflanzen und Tieren sowie zwischen dem Grundwasser und dem Oberflächenwasser.

Aufgrund der derzeitigen Nutzung des Gebietes sind die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen als gering zu beurteilen. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Plangebiet nicht zu erwarten.

2.2.b.7 Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB)

Auf Grund der Entfernung von ca. 2,8 km zum nächsten Natura 2000- Gebiet sind keine Auswirkungen zu erwarten.

2.2.b.8 Mensch und seine Gesundheit sowie Bevölkerung insgesamt

2.2.b.8.1 Immissionen Landwirtschaft

Im direkten Umfeld des Plangebietes befinden sich keine größeren landwirtschaftlichen Betriebe. Die Betriebsentwicklungen der landwirtschaftlichen Betriebe werden durch diese Planung nicht zusätzlich eingeschränkt, da vorhandene Bauflächen näher an die landwirtschaftlichen Betriebe heranreichen als das Plangebiet.

2.2.b.8.2 Sonstige Immissionen

Durch die geplante bauliche Nutzung sind keine nachteiligen Immissionen (Lärm, Gerüche etc.) zu erwarten. Die Belange der umliegenden schützenswerten Nutzungen werden nicht nachteilig beeinflusst.

Emissionen der DB-Anlage

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festzusetzen.

In die Bauleitplanunterlagen wurde ein Hinweis auf die Emissionen der Bahnanlage aufgenommen. Nachteilige Auswirkungen auf die vorliegende Planung sind nicht zu erwarten.

Schutzmaßnahmen gegen Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind aufgrund der Entfernung zur Bahntrasse und der zwischenliegenden Bebauung nicht erforderlich.

2.2.b.9 Kulturgüter und sonstige Sachgüter (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB)

Keine Auswirkungen.

2.2.c Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen, sowie gegebenenfalls geplante Überwachungsmaßnahmen

2.2.c.1 Tiere

Es wird herausgestellt, dass es zu keinen erheblichen Auswirkungen auf Brutvögel und Fledermäuse kommt.

Das Plangebiet besitzt aufgrund der fast vollständigen Versiegelung bzw. Bebauung keine höhere Bedeutung für Vogelarten, Fledermäuse oder geschützte Pflanzenarten und Vegetationsgesellschaften. Aufgrund der Lage und Nutzung des Plangebietes ist nur mit dem potenziellen Vorkommen von sogen. „Allerweltsarten“ zu rechnen, die keine besonderen Ansprüche an ihren Lebensraum stellen und für die von einem günstigen Erhaltungszustand auszugehen ist.

2.2.c.2 Pflanzen, Biotoptypen, Kompensation

Die Stadt Papenburg überplant eine bisher als Fläche für den Gemeinbedarf (Bushaltestelle/ öffentliche Toilette) genutzte Fläche. Im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist der Planbereich als „Kerngebiet“ (MK) festgesetzt.



Abbildung 18: Luftbild mit Überlagerung der Planung (Feldblockfinder Niedersachsen 2020)

Mit der vorliegenden Planung wird auf eine bereits vollständig versiegelte Fläche zurückgegriffen. Die für die Planung in Anspruch genommene Fläche wird aufgrund der bisherigen Nutzung (öffentliche Toilettenanlage mit Fahrradabstellanlage und Bushaltestelle mit Taxistand (OVP/OVS) mit 0 WE bewertet. Demnach ist kein Kompensationsbedarf herauszustellen.

Tabelle 10: Übersicht Kompensationsbedarf

| bisherige Nutzung | Flächenwert (WE) | Ausgleichsverhältnis | Kompensationsfläche in m ² |
|---|------------------|--|---------------------------------------|
| Versiegelte Verkehrsfläche (öffentliche Toilettenanlage mit Fahrradabstellanlage und Bushaltestelle mit Taxistand (OVP/OVS) | 0,0 | nicht notwendig, da bereits versiegelt | 0,0 |

2.2.c.3 Fläche und Boden

Generell gilt vor dem Hintergrund des Vermeidungs- und Minimierungsgebotes die Versiegelung und somit den Flächenverbrauch auf ein absolut notwendiges Maß zu beschränken. Des Weiteren sind versiegelte Bereiche im möglichen Umfang zu entsiegeln, zu lockern und eine Wiedernutzbarkeit herzustellen.

Auf die mit der Bodenversiegelung verbundenen Kompensationserfordernisse soll mit den zur Eingriffsregelung beschriebenen Maßnahmen reagiert werden.

- Begrenzung des Baufeldes auf das nötige Maß, Sicherung der Bereiche außerhalb des Eingriffs vor Befahrung.
- Sorgfältige Entsorgung der Baustelle von Restbaustoffen, Betriebsstoffen, etc. nach Beendigung der Bauphase.
- Durch eine sorgfältige Auswahl und Zulassung der Baustoffe, insbesondere keine bodengefährdende Stoffe, wird der Eingriff minimiert. Hierdurch lassen sich Schadstoffeinträge in den Boden verhindern.

2.2.c.4 Wasser

2.2.c.4.1 Grundwasser

Wegen des engen Sachzusammenhanges wird auf die folgenden Ausführungen zum Oberflächenwasser verwiesen.

2.2.c.4.2 Oberflächengewässer / anfallendes Oberflächenwasser

Die Ableitung des Oberflächenwassers von den Dach- und Verkehrsflächen aus dem Vorhabengebiet erfolgt wie bisher über einen Anschluss an den vorhandenen städtischen Regenwasserkanal.

Durch die Errichtung des Gebäudes erfolgt keine zusätzliche Flächenversiegelung und somit auch keine Erhöhung der Abflussmengen.

Spezifische Regelungen erfolgen im Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Papenburg und dem Vorhabenträger.

2.2.c.5 Luft und Klima

Die entstehenden Grün- und Freiflächen im Plangebiet können Teilfunktionsverluste durch positive kleinklimatische Wirkungen (u. a. Flächen relativer Luftruhe, ausgeglichenerer Tagesgang der Lufttemperatur) kompensieren.

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.

Folgende Maßnahmen, die in den Bauleitplänen bestimmt werden, dienen dem Klimaschutz bzw. der Anpassung an den Klimawandel:

- Minimierung der Neuversiegelung
- Begrünung der nicht überbauten Flächen
- Installation von Sonnenkollektoren

2.2.c.6 Landschaft

Die im Außenbereich des Plangebietes befindlichen Grünstrukturen bleiben erhalten und sind von der Planung nicht betroffen. Die Grünflächen sorgen weiterhin für eine

landschaftsgerechte Einbindung des Plangebiets in das örtliche Landschaftsbildgefüge.

2.2.c.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

In die Planunterlagen wird ein Hinweis auf die Meldepflicht von möglichen Bodenfunden aufgenommen.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, so wird der Fund unverzüglich gemeldet. Diese Fundorte werden bis auf weiteres nicht verändert.

2.2.d Anderweitige Planungsmöglichkeiten; Gründe für die getroffene Wahl

Anderweitige Planungsmöglichkeiten kommen aufgrund der Ausführungen in der Begründung nicht in Frage. Für den Planbereich bestehen konkrete Planungs- bzw. Ansiedlungsanfragen, auf die die Stadt Papenburg durch die Überplanung der im bisherigen Bebauungsplan Nr. 219 festgesetzten „Fläche für den Gemeinbedarf“ in ein „Kerngebiet“ (MK) reagiert.

Das gegenständliche Areal befindet sich im Einzugsbereich der Konzeptstudie Masterplan „Alte Werft“, welches als Kernziel formuliert, das Quartier um den ehemaligen Werftstandort zum urbanen Zentrum und prägenden Imagefaktor für Papenburg zu entwickeln. Die Planungen arrondieren einen innerstädtisch touristisch und kulturell geprägten Bereich (Forum Alte Werft, Malschule, Kesselschmiede, Zeitspeicher, Hotels, Restaurants etc).

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.

Den Vorgaben des § 1a BauGB nach sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden wird im möglichen Umfang nachgekommen. Die Darstellungen optimieren den Standort.

2.2.e Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Natura 2000-Gebiete, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung, Kultur- und sonstige Sachgüter (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7j)

Eine Anfälligkeit der nach dieser Bauleitplanung zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB bzw. Nr. 2e der Anlage 1 zum BauGB ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht gegeben.

Unter diesem Punkt erfolgt eine Erfassung von Umwelteinwirkungen, welche die Folge von Unfällen oder Katastrophen sind, die von dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 47 ausgehen können bzw. denen der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 47 ausgesetzt ist. Der Geltungsbereich schließt sich an eine innerstädtische Bebauung an. Im Planbereich erfolgt die Entwicklung eines „Kerngebietes“ (MK). Unter Einhaltung aller gesetzlichen Vorgaben und Sicherheitsvorschriften ist keine Relevanz für von der Fläche ausgehende Unfälle gegeben. Im näheren und weiteren Umfeld sind keine Betriebe oder Anlagen bekannt, die als Störfallbetrieb im Sinne der 12. BImSchV / KAS 18 einzustufen sind. Gefährdungen durch Hochwasser sind nicht zu erwarten. Das Plangebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Biologische Vielfalt, Natura-2000-Gebiete, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung sowie Kultur- und sonstige Sachgüter durch schwere Unfälle oder Katastrophen sind nicht zu erwarten.

2.3 Zusätzliche Angaben

2.3.a Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse

Umweltbericht / Eingriffsregelung

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wurde dieser Umweltbericht einschließlich Eingriffsregelung erstellt, der fachlich auf den Landschaftsrahmenplan und eine flächendeckende Biotoptypenkartierung zurückgreift und sich in der Bilanzierung auf die „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen“ des Niedersächsischen Städtetages (Stand 2013) beruft. Alle weiteren Punkte wurden verbal- argumentativ unter Berücksichtigung vorhandener Daten und Vergleichswerte abgearbeitet. Für die Biotoptypenkartierung wurde der „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen“ (Stand Februar 2020 (NLWKN 2020)) verwendet.

Entwässerungskonzept

Im Rahmen der Projektrealisierung wird eine fachgerechte und funktionierende Flächenentwässerung vorgehalten und behördlich abgestimmt.

Immissionsschutzgutachten

Durch die geplante bauliche Nutzung sind keine nachteiligen Immissionen (Lärm, Gerüche etc.) zu erwarten. Die Belange der umliegenden schützenswerten Nutzungen werden nicht nachteilig beeinflusst.

Emissionen der DB-Anlage

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festzusetzen.

In die Bauleitplanunterlagen wurde ein Hinweis auf die Emissionen der Bahnanlage aufgenommen. Nachteilige Auswirkungen auf die vorliegende Planung sind nicht zu erwarten.

Schutzmaßnahmen gegen Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind aufgrund der Entfernung zur Bahntrasse und der zwischenliegenden Bebauung nicht erforderlich.

Schwierigkeiten bei der Erhebung

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben. Gleichwohl beruhen viele weitergehende Angaben, wie z. B. die Beeinträchtigung lokalklimatischer Verhältnisse durch die Bebauung, auf grundsätzlichen oder allgemeinen Annahmen. So können einzelne Auswirkungen hinsichtlich ihrer Reichweite oder Intensität heute nicht eindeutig beschrieben werden, da detaillierte Messmethoden noch nicht entwickelt wurden.

Weiterhin besteht die Schwierigkeit, ein komplexes Wirkungsgefüge in kompakter Form darzustellen. Bis zum Abschluss des Verfahrens können sich durch eingehende Stellungnahmen neue Fragestellungen ergeben, die entsprechend ihrer Wertigkeit in diesen Umweltbericht eingearbeitet werden.

2.3.b Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Gemäß § 4c in Verbindung mit der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB umfasst der Umweltbericht die Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen des Planungsvorhabens auf die Umwelt. Diese Überwachung wird als Monitoring bezeichnet. Für das Monitoring sind die Städte/Gemeinden zuständig, wobei genauere Festlegungen bzgl. der Überwachungszeitpunkte, der Methoden oder der Konsequenzen den Städten/Gemeinden freigestellt sind. Zu solchen Überwachungsmaßnahmen können z. B. gehören: Artenkontrollen, Dauerbeobachtung von Flächen, Gewässergütemessungen oder Erfolgs- / Nachkontrollen von Kompensationsmaßnahmen. Der Schwerpunkt des Monitoring liegt lt. Gesetz aber nicht in der Vollzugskontrolle, sondern in der Erkennung von unvorhergesehenen nachteiligen Auswirkungen.

Nach § 4c Satz 2 BauGB nutzen die Städte/Gemeinden beim Monitoring die Informationen der Behörden nach § 4 Abs.3 BauGB. Demnach sind die an der Bauleitplanung beteiligten Behörden verpflichtet, die Städte/Gemeinden über erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen zu informieren.

2.3.c Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Planungsbedarf für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans der Stadt Papenburg ergibt sich aus der Erforderlichkeit zur Überplanung der Fläche als Kerngebiet (MK) gemäß § 7 BauNVO.

Mit der Überplanung der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Nutzung „Kerngebiet“ (MK) können die geplanten Projekte umgesetzt werden.

Das gegenständliche Areal befindet sich im Einzugsbereich der Konzeptstudie Masterplan „Alte Werft“, welches als Kernziel formuliert, das Quartier um den ehemaligen Werftstandort zum urbanen Zentrum und prägenden Imagefaktor für Papenburg zu entwickeln. Die Planungen arrondieren einen innerstädtisch touristisch und kulturell geprägten Bereich (Forum Alte Werft, Malschule, Kesselschmiede, Zeitspeicher, Hotels, Restaurants etc.).

Gem. § 1 Abs. 3 BauGB haben die Städte, Samtgemeinden und Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen oder zu ändern, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Der Forderung des § 1a BauGB nach sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird im möglichen Umfang nachgekommen.

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

Die Ableitung des Oberflächenwassers von den Dach- und Verkehrsflächen aus dem Vorhabengebiet erfolgt wie bisher über einen Anschluss an den vorhandenen städtischen Regenwasserkanal.

Durch die Errichtung des Gebäudes erfolgt keine zusätzliche Flächenversiegelung und somit auch keine Erhöhung der Abflussmengen.

Spezifische Regelungen erfolgen im Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Papenburg und dem Vorhabenträger.

Aufgrund der vorangestellten Untersuchung der in der Anlage 1 zum BauGB aufgeführten Schutzgüter kann gefolgert werden, dass naturschutzfachliche Belange sind durch die Planungen nicht wesentlich betroffen werden, da eine bereits versiegelte Fläche überbaut wird.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

2.3.d Referenzliste der Quellen

Literatur und Quellen

DRACHENFELS, O. v. (2020): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FF-Richtlinie. Naturschutz Landschaftspflege Niedersachsen, Heft A/4 1-331, Hannover

DRACHENFELS, O. v. (2012): Einstufungen der Biotoptypen in Niedersachsen – Regenerationsfähigkeit, Wertstufen, Grundwasserabhängigkeit, Nährstoffempfindlichkeit, Gefährdung - Informationsdienst des Naturschutz Niedersachsen 32. Jg. Nr. 1 1-60, Hannover

LANDKREIS EMSLAND (2001): Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Emsland

LANDKREIS EMSLAND (2010): Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Emsland

NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG (2013): Arbeitshilfe von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, 9. völlig überarbeitete Auflage

Rechtsgrundlagen

Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen – vom 19. August 1970 (Bundesanzeiger Nr. 160 vom 1. September 1970)

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist

Bundesartenschutzverordnung (**BArtSchV**) vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, Berr. S. 896), die zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95) geändert worden ist"

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (**BBodSchV**) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Artikel 3 Absatz 4 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist

Bundes-Bodenschutzgesetz (**BBodSchG**) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist

Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. April 2019 (BGBl. I S. 432) geändert worden ist

Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. März 2020 (BGBl. I S. 440) geändert worden ist

Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung (32. **BImSchV**) vom 29. August 2002 (BGBl. I S. 3478), die zuletzt durch Artikel 83 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2513) geändert worden ist

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts - Wasserhaushaltsgesetz (**WHG**) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254) geändert worden ist

Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (**NAGBNatSchG**) vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. S. 104)

Niedersächsisches Bodenschutzgesetz (**NBodSchG**) vom 19. Februar 1999, aktuelle Fassung

Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (**NDSchG**) vom 30. Mai 1978 (Nds. GVBl. S. 517), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes vom 26. Mai 2011 (Nds. GVBl. S. 135)

Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (**NWaldLG**) vom 21. März 2002 (Nds. GVBl. S. 112), aktuelle Fassung

Niedersächsisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**NUVPG**) vom 18. Dezember 2019 (Nds. GVBl. 2019, 437), aktuelle Fassung

Niedersächsisches Gesetz über Raumordnung und Landesplanung (**NROG**) vom 6. Dezember 2017 (Nds. GVBl. S. 456), aktuelle Fassung

Niedersächsisches Wassergesetz (**NWG**) vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. Nr.5/2010 S. 64), aktuelle Fassung

Raumordnungsgesetz (**ROG**) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), d zuletzt durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist

Richtlinie 79/409/EWG des Rates vom 2. April 1979 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (EU-Vogelschutzrichtlinie, **VogelSch-RL**) (ABl. Nr. L 103 S. 1), aktuelle Fassung

Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (**FFH-Richtlinie**, FFH-RL) (ABl. Nr. L 206 S. 7), aktuelle Fassung

Technische Regeln für Gefahrstoffe (TRGS), Ausgabe Dezember 2006

Verordnung zum Schutz vor Gefahrstoffen (Gefahrstoffverordnung - **GefStoffV**) vom 26. November 2010 (BGBl. I S. 1643, 1644), die zuletzt durch Artikel 148 des Gesetzes vom 29. März 2017 (BGBl. I S. 626) geändert worden ist

Hinweise auf Internet-Adressen

Server des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) / NIBIS-Kartenserver

<https://nibis.lbeg.de/cardomap3/>

Server des Landesamtes für Geobasisinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

<https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/umweltkarten/?topic=Natur&lang=de&bgLayer=TopographieGrau&X=5825000.00&Y=493000.00&zoom=3>

Server des Bundesumweltministeriums

<https://www.umweltbundesamt.de/>

<https://www.umweltbundesamt.de/themen/verkehr-laerm>

Teil 3 Abwägung und Verfahren

3.1 Verfahren

| | |
|---|--|
| Aufstellungsbeschluss durch den Verwaltungsschuss | 26.06.2019 |
| Ortsübliche Bekanntmachung | 27.02.2020/09.04.2020 |
| Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB durch Erörterungstermin am und Offenlage vom bis | 24.03.2020 09.03.2020 27.04.2020 |
| Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom | 28.02.2020 |
| Auslegungsbeschluss durch den Verwaltungsausschuss | 02.12.2020 |
| Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung | 12.12.2020 |
| Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB vom bis (einschl.) | 22.12.2020 05.02.2021 |
| Satzungsbeschluss durch den Rat | 15.07.2021 |

3.2 Abwägung zu den einzelnen Stellungnahmen

3.2.1 Frühzeitige Beteiligung der TöB/Behörden/Öffentlichkeit

Im Verfahren gem. § 3 (1) und 4 (1) BauGB wurden nachfolgende Anregungen/Hinweise und Einwendungen vorgetragen:

Siehe beigegefügte Anlage A: Synopse zum Verfahren gem. § 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 BauGB – frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden -

3.2.2 Auslegung bzw. Beteiligung der TöB/Behörden

Im Verfahren gem. § 3 (2) und 4 (2) BauGB wurden nachfolgende Anregungen/Hinweise und Einwendungen vorgetragen:

Siehe beigegefügte Anlage B: Synopse zum Verfahren gem. § 3 Abs.2 und § 4 Abs.2 BauGB – Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden -

3.3 Abwägungsergebnis

Gem. § 1 Abs. 7 BauGB sind die privaten und öffentliche Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Gem. § 1a Abs. 2 und 3 sind auch der sparsame Umgang mit Grund und Boden sowie die Eingriffsregelung (Ausgleich und Ersatz) in die Abwägung einzubeziehen.

Durch die geplanten baulichen Maßnahmen zur Errichtung eines Geschäftshauses werden öffentliche und private Belange nicht beeinträchtigt.

Dem Grundsatz nach sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird gefolgt, da keine zusätzlich freien unversiegelten Flächen in Anspruch genommen werden müssen.

Das gegenständliche Areal befindet sich im Einzugsbereich der Konzeptstudie Masterplan „Alte Werft“, welches als Kernziel formuliert, das Quartier um den ehemaligen Werftstandort zum urbanen Zentrum und prägenden Imagefaktor für Papenburg zu entwickeln. Die Planungen arrondieren einen innerstädtisch touristisch und kulturell geprägten Bereich (Forum Alte Werft, Malschule, Kesselschmiede, Zeitspeicher, Hotels, Restaurants etc).

Naturschutzfachliche Belange sind durch die Überplanung einer vollständig versiegelten Fläche nicht betroffen. Gemäß dem Hinweis der Unteren Naturschutzbehörde kann aufgrund der Lage, der Größe und der Beschaffenheit des Plangebietes auf die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) verzichtet werden.

Weitere bei der Planung einzustellenden wesentliche Hinweise und Einwendungen wurden in den Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 und 2 und § 4 Abs. 1 und 2. BauGB nicht vorgetragen. Siehe hierzu auch die als Anlagen A und B beigefügten Synopsen zu den vorgenannten Verfahren.

3.4 **Verfahrensvermerke**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 47 „Nördlich Turmkanal“ wurde ausgearbeitet von der Ing.-Büro W. Grote GmbH, Bahnhofstraße 6-10, 26871 Papenburg.

Bearbeitet:
Papenburg, 16.07.2021

Gez. i. A. Moos



Die Entwurfsbegründung hat mit der Planzeichnung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 47 „Nördlich Turmkanal“ in der Zeit vom 22.12.2020 bis 25.02.2021 öffentlich ausgelegen.

Stadt Papenburg, 08.02.2021

Gez. Rautenberg

Die Begründung mit der Planzeichnung hat der endgültigen Beschlussfassung (Satzungsbeschluss) des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 47 „Nördlich Turmkanal“ zugrunde gelegen.

Stadt Papenburg, 16.07.2021

Gez. Bechtluft