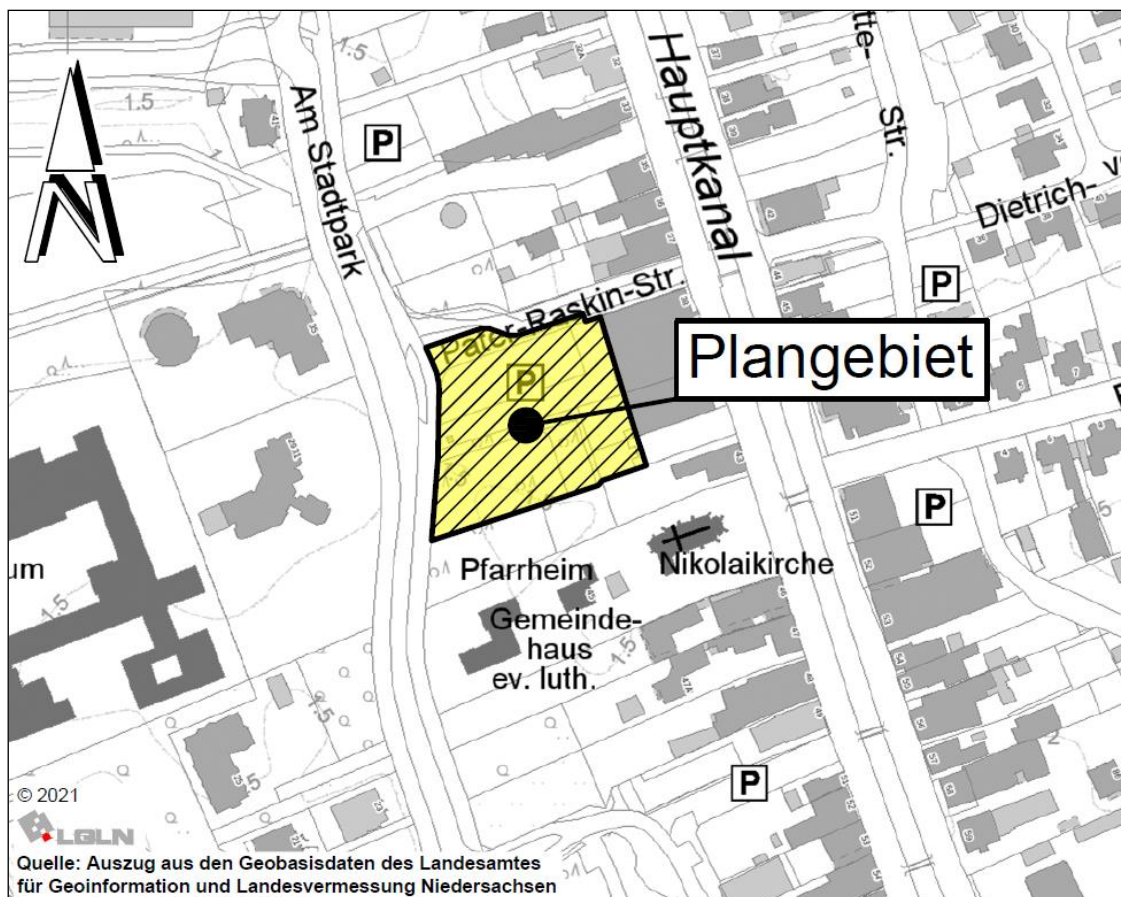




**Begründung  
mit Umweltbericht  
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 55  
„Ecke „Am Stadtpark“/Pater-Raskin-Straße“  
(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB)**



<b>Inhalt</b>	<b>Seite</b>
<b>1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG .....</b>	<b>3</b>
1.1    GELTUNGSBEREICH.....	3
<b>2 PLANUNGSZIELE UND VORGABEN .....</b>	<b>3</b>
2.1    ANLASS UND ERFORDERNIS.....	3
2.2    BESCHLEUNIGTES VERFAHREN .....	4
2.4    VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG - FLÄCHENNUTZUNGSPLAN .....	12
2.5    ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN.....	13
<b>3 INHALT DES PLANES .....</b>	<b>14</b>
3.1    ART DER BAULICHEN NUTZUNG .....	14
3.2    MAß DER BAULICHEN NUTZUNG.....	16
3.3    BAUWEISE UND BAUGRENZEN .....	17
<b>4 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....</b>	<b>18</b>
4.1    AUSWIRKUNGEN AUF BESTEHENDE NUTZUNGEN .....	18
4.1.1    Gewerbelärm .....	18
4.1.2    Verkehrslärm .....	19
4.1.3    Planbedingter Mehrverkehr (Anlage 5) .....	20
4.1.4    Denkmalschutz .....	21
4.1.5    Verkehrssituation .....	22
4.1.6    Raumordnerische Auswirkungen.....	23
4.2    AUSWIRKUNGEN IM PLANGEBIET .....	28
4.2.1    Belange von Natur und Landschaft .....	28
4.2.2    Verkehrslärm (Anlagen 5.1 und 5.2) .....	30
4.3    ERSCHLIEßUNG, VER- UND ENTSORGUNG .....	31
4.3.1    Verkehrerschließung.....	31
4.3.2    Wasserwirtschaftliche Erschließung .....	31
4.3.3    Energieversorgung .....	32
4.3.4    Abfallbeseitigung .....	32
4.3.5    Telekommunikation .....	32
<b>5 STÄDTEBAULICHE DATEN.....</b>	<b>32</b>
<b>6 VERFAHREN.....</b>	<b>32</b>
<b>ANLAGEN.....</b>	<b>33</b>

# 1 Anlass und Ziel der Planung

## 1.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Ecke „Am Stadtpark“ / Pater-Raskin-Straße“ der Stadt Papenburg liegt in der Stadtmitte zwischen den Straßen „Hauptkanal rechts“ und „Am Stadtpark“ südlich der Pater-Raskin-Straße.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,55 ha.

Die genaue Lage und Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus der Planzeichnung.

# 2 Planungsziele und Vorgaben

## 2.1 Anlass und Erfordernis

Die Stadtmitte ist das Handels- und Dienstleistungszentrum der Stadt Papenburg. Auch das Wohnen in der Innenstadt hat in den letzten Jahren an Bedeutung gewonnen und es entstehen zunehmend neue Wohnungen. Der Einkaufs- und Gastronomieschwerpunkt bezieht sich dabei auf den Bereich zwischen dem Rathaus im Süden und dem Gelände „Alte Werft „ im Norden.

Dieser Bereich wird im Osten von der Dechant-Schütte Straße und im Westen von der Straße „Am Stadtpark“ begrenzt. Leider befinden sich entlang dieser Straßen immer noch Baulücken und Brachflächen, die der Lage in der Innenstadt nicht gerecht werden. Ziel der Stadt ist es daher, diese „Baulücken“ und so genannten „untergenutzten“ Flächen einer Bebauung zuzuführen.

Für den oben genannten Geltungsbereich hat der Eigentümer der brachliegenden Flächen daher ein Konzept entwickelt, das sowohl das Wohnen in der Innenstadt als auch die Versorgung der dort wohnenden Menschen mit Gütern des täglichen Bedarfs berücksichtigt. Es ist vorgesehen, an dem Standort einen Aldimarkt zu errichten und in den Obergeschossen Wohnnutzungen anzubieten. Dabei handelt es sich um eine Modernisierungsmaßnahme samt Verkaufsflächenerweiterung im Zuge einer Standortverlagerung des bestehenden Aldimarktes am Untenende an der Friederikenstraße. Der alte Standort entspricht mit seinen ca. 800 qm Verkaufsfläche nicht mehr den Ansprüchen an eine wirtschaftliche und ansprechende Einkaufssituation. Am neuen Standort soll daher eine Verkaufsfläche von 1.262 qm entstehen.

In den Obergeschossen sollen Wohnungen untergebracht werden und damit ein Teil des in Papenburg bestehenden Bedarfs an Mietwohnungen gedeckt werden. Um auf Veränderungen auf dem Markt reagieren zu können, sollen in den Obergeschossen auch weitere Nutzungen wie Büros und Arztpraxen zulässig sein. Hinsichtlich seiner Gestaltung (drei Vollgeschosse) kann das Vorhaben damit zusätzlich den Ansprüchen einer mehrgeschossigen Innenstadtbauung gerecht werden.

Im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan ist im Plangebiet ein Mischgebiet festgesetzt (Anlage 2). Dieses Mischgebiet teilt sich in zwei Bereiche: Ein Bereich ist zum Hauptkanal und ein Bereich zur Straße „Am Stadtpark“ ausgerichtet. Die Bereiche unterscheiden sich in der zulässigen Geschossigkeit: Am Hauptkanal ist eine maximale Zweigeschossigkeit und „Am Stadtpark“ eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung ausgewiesen. Durch das Gelände sollten ursprünglich ein Wohnweg und ein Fußweg führen, die entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt sind. Diese Wegebeziehung wurde allerdings nie umgesetzt und wird zukünftig auch nicht realisiert.

Das geplante Vorhaben ist aufgrund des großflächigen Einzelhandels innerhalb eines Mischgebietes nicht zulässig. Aus diesem Grund ist es erforderlich einen neuen Bebauungsplan aufzustellen. Der festgesetzte Wohnweg und der festgesetzte Fußweg werden in dem Zuge überplant.

## 2.2 Beschleunigtes Verfahren

Für Planungsvorhaben der Innenentwicklung („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) kann das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB angewandt werden.

Gemäß § 13 a BauGB kann die Stadt einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren durchführen, sofern

- es sich um einen Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) handelt,
- in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von
  - a) weniger als 20.000 qm
  - b) 20.000 bis weniger als 70.000 qm, wenn durch überschlägige Prüfung die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b des BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Mit einem Bebauungsplan der Innenentwicklung werden somit insbesondere solche Planungen erfasst, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen. Der Begriff der Innenentwicklung bezieht sich daher vor allem auf innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche Flächen.

Das vorliegende Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,55 ha im zentralen Siedlungsgebiet von Papenburg. Das Gebiet ist als Teil der Ortslage von Papenburg fast vollständig von Bebauung umgeben. Lediglich südwestlich des

Plangebietes befindet sich ein unbebautes Grundstück innerhalb eines festgesetzten Mischgebietes. Mit der vorliegenden Planung soll ein innerstädtischer Siedlungsbereich nachverdichtet werden. Aus diesem Grund kann das Plangebiet als Bebauungsplan der Innenentwicklung bewertet werden.

Der Schwellenwert für ein Verfahren gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB mit einer zulässigen Grundfläche von max. 2 ha wird im vorliegenden Fall bereits aufgrund der geringen Größe des Plangebietes erheblich unterschritten.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach dem Landesrecht unterliegen.

Gemäß UVPG Anlage 1 Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“ Nr. 18.6 ist für großflächige Einzelhandelsbetriebe in einer Größenordnung 1.200 – 5.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche eine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen. Damit soll bewertet werden, ob das Vorhaben Auswirkungen verursacht, die die Durchführung einer Umweltprüfung erforderlich machen.

Das Bauvorhaben für den Lebensmittelmarkt umfasst eine Geschossfläche, die größer als 1.200 m<sup>2</sup> und kleiner als 5.000 m<sup>2</sup> ist. Aus diesem Grund ist die Durchführung der Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich.

### 2.3 Vorprüfung des Einzelfalles gemäß § 7 UVPG

Die durchgeführte Vorprüfung des Einzelfalls wurde den Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zur Stellungnahme vorgelegt. Die wesentlichen neuen Sachverhalte, die zum Zeitpunkt der Erstellung der Vorprüfung noch nicht bekannt waren, sind als redaktionelle Ergänzungen, kursiv dargestellt. Nicht mehr zutreffende Aussagen wurden durchgestrichen.

1 Merkmale des Vorhabens		
1.1	Größe und Ausgestaltung des Vorhabens	Im Plangebiet soll ein Lebensmittelmarkt mit ca. 1.262 qm Verkaufsfläche (VKF) errichtet werden. In den Obergeschossen des geplanten Gebäudes werden Wohnungen untergebracht. Im Kellergeschoss wird eine Tiefgarage errichtet. Der Lebensmittelmarkt dient als Ersatz für einen an anderer Stelle im Stadtgebiet aufgegebenen Markt mit einer VKF von ca. 800 qm.
1.2	Zusammenwirken mit anderen bestehenden oder zugelassenen Vorhaben und Tätigkeiten	Das Vorhaben wird an einem Standort umgesetzt, der sich im zentralen Versorgungsbereich der Stadt befindet. Östlich angrenzend zum Plangebiet befindet sich zudem ein Elektro- und Haushaltswarenfachmarkt mit ergänzenden Sortimenten. Die bestehenden Stellplätze werden zukünftig erweitert und von beiden Nutzern in Anspruch genommen.

1.3	Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	Die Flächen im nördlichen Bereich sind zu einem erheblichen Teil mit Stellplätzen bebaut. Eine ergänzende bzw. eine Neubebauung mit bis zu zwei bis drei Vollgeschossen hätte bereits bisher jederzeit auf Grundlage der Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 45 G (rechtskräftig seit dem 15.05.2001) mit der Möglichkeit einer Versiegelung von theoretisch bis zu 80 % der Fläche (durch Hauptgebäude und Nebenanlagen) realisiert werden können.
1.4	Abfallerzeugung	Bezogen auf die zukünftig geplante Nutzung besteht keine Relevanz. Es erfolgt ein Anschluss an die bestehenden Entsorgungssysteme.
1.5	Umweltverschmutzung und Belästigung	<p>Aufgrund der Lage innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs sind zusätzliche Verkehrs- und Schadstoffbelastungen (Lärm, Abgase), die über das bereits bestehende bzw. bisher zulässige Maß hinausgehen, in nur geringem Umfang zu erwarten.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Das Neubauvorhaben wird so ausgeführt und betrieben, dass sich auf die benachbarte Bebauung keine erheblichen Auswirkungen (z. B. Lärm) ergeben.</li> <li>• Der Papenburger Stadtpark befindet sich in der Nähe des Plangebietes. Zwischen dem Plangebiet und dem Stadtpark verläuft die innerörtliche Haupterschließungsstraße „Am Stadtpark“. Aufgrund des Bauvorhabens sind Auswirkungen auf den Park, die über die Auswirkungen des Verkehrs auf der v. g. Straße erheblich hinausgehen, nicht zu erwarten.</li> <li>• Weitere Erholungsbereiche oder aus Sicht des Naturschutzes oder der Landespflege störfähige Biotop sind weder im Plangebiet noch in der Nähe vorhanden.</li> </ul>
1.6	Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien sowie auf die Anfälligkeit des Vorhabens für Störfälle im Sinne des § 2 Nummer 7 der Störfall-Verordnung	Produktionsverfahren oder Technologien sind nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung, damit sind in diesem Rahmen auch keine Fragen des Unfallrisikos zu erörtern.
1.7	Risiken für die menschliche Gesundheit, z. B. durch Verunreinigung von Wasser oder Luft.	Nutzungen, von der die Gefahr der Verunreinigung des Wassers oder eine höhere Luftverschmutzung als bisher ausgehen, sind im Plangebiet nicht vorgesehen.

2 Standort des Vorhabens		Empfindlichkeit je Kriterium:	Sind erhebliche Umweltauswirkungen möglich? ↓
2.1	<b>Nutzungskriterien:</b> Bestehende Nutzung des Gebietes, insbesondere als Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung	<b>Siedlung:</b> Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Bebauungsplan 45 G der Stadt als Mischgebiet festgesetzt. Diese gemischte Nutzung soll auch mit dem geplanten Neubauvorhaben umgesetzt werden: Im EG Einzelhandel, in den OGs Wohnen. Die vorliegende Planaufstellung ist nur erforderlich, weil der Lebensmittelmarkt großflächig wird und die überbaubare Fläche erweitert werden muss.	-
		<b>Land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzung:</b> Eine land-, forst oder fischereiwirtschaftliche Nutzung findet nicht statt.	-
		<b>Erholung:</b> Das Gebiet weist keinen besonderen Wert für die Erholung auf.	-
		<b>Verkehr, Ver- und Entsorgung:</b> Die vorhandenen Straßen- und Wegeflächen, Ver- und Entsorgungsstrukturen bleiben erhalten. Der durch das Vorhaben zunehmende Zu- und Abfahrtsverkehr kann über die bestehenden Straßen aufgenommen werden.	-
2.2	<b>Qualitätskriterien:</b> Reichtum, Verfügbarkeit, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Fläche, Boden, Landschaft, Wasser, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt des Gebietes und seines Untergrundes	<b>Fläche</b> Es wird Fläche in Anspruch genommen, die gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan bereits bis zu 80 % versiegelt werden könnte.	
		<b>Boden:</b> Erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind nicht zu erwarten. Die Planung erfolgt auf bereits teilweise bebauten bzw. versiegelten und damit stark anthropogen beanspruchten Flächen.  Die im Rahmen des ursprünglichen Bebauungsplanes getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden hinsichtlich der überbaubaren Fläche erweitert. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Fläche fast vollständig versiegelt wird. <i>Erhebliche Auswirkungen ergeben sich dadurch aufgrund der oben genannten Vorprägung allerdings nicht.</i>	-
		<b>Landschaftsbild:</b> Von dem Vorhaben gehen aufgrund der im Gebiet und umliegend bereits bestehenden Bebauung keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild aus.  Eine Bebauung in gleicher Höhe bzw. mit II bis III Vollgeschossen war jederzeit auf Grundlage der bisherigen Festsetzungen möglich.	-

		<p><u>Wasser:</u> Im Plangebiet ist auf einer Brachfläche eine ausgehobene Vertiefung vorhanden, die Wasser führt. <del>Naturschutzrechtliche Eingriffe wurden aber im Rahmen der rechtskräftigen Bauleitplanung bereits kompensiert.</del></p> <p><i>Im Ergebnis einer Potentialabschätzung weist die Vorhabenfläche mit dem temporär Wasser führenden Teich kein Habitatpotenzial für ein Reproduktionsgewässer gemeinschaftsrechtlich geschützter Amphibien auf.</i></p>	-
		<p><u>Arten und Lebensgemeinschaften:</u> Erhebliche Auswirkungen auf die Fauna können durch die Einhaltung der gesetzlich vorgegebenen Zeitfenster zur Baufeldvorbereitung vermieden werden.</p> <p><del>Auswirkungen auf die Flora sind bereits im Zuge des Verfahrens zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 45 G an anderer Stelle ausgeglichen worden.</del></p>	-

2.3	<u>Schutzkriterien:</u>	<u>Schutzbedürftigkeit</u>	
2.3.1	Natura 2000-Gebiete nach § 7 Nummer 8 BNatSchG	im und angrenzend zum Plangebiet nicht vorhanden	-
2.3.2	Naturschutzgebiete nach § 23 BNatSchG, soweit nicht bereits von Nummer 2.3.1 erfasst	im und angrenzend zum Plangebiet nicht vorhanden	-
2.3.3	Nationalparke und Nationale Naturmonumente nach § 24 BNatSchG, soweit nicht bereits von Nummer 2.3.1 erfasst	im und angrenzend zum Plangebiet nicht vorhanden	-
2.3.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete nach den §§ 25 und 26 BNatSchG	im und angrenzend zum Plangebiet nicht vorhanden	-
2.3.5	Naturdenkmäler nach § 28 BNatSchG	im und angrenzend zum Plangebiet nicht vorhanden	-
2.3.6	Geschützte Landschaftsbestandteile, einschließlich Alleen nach § 29 BNatSchG	im und angrenzend zum Plangebiet nicht vorhanden	-
2.3.7	Gesetzlich geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG	im und angrenzend zum Plangebiet nicht vorhanden	-
2.3.8	Wasserschutzgebiete nach § 51 WHG, Heilquellengebiete nach § 53 (4) WHG, Risikogebiete nach § 73 (1) WHG sowie Überschwemmungsgebiete nach § 76 WHG	Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Risikogebietes für ein Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit. Das Gebiet ist bei einem Wasserstand für das Extremereignis durch eine Schutzeinrichtung (Deich) geschützt. Aus diesem Grund ist das Risiko für das Plangebiet als gering zu bewerten.	-



2.3.9	Gebiete, in denen die in Vorschriften der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	Überschreitungen sind nicht bekannt	-
2.3.10	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insb. Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs.2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes	Papenburg hat die Funktion eines Mittelzentrums.  Der Neubau des Lebensmittelmarktes erfolgt in einer städtebaulich integrierten Lage im zentralen Versorgungsbereich. Über ein Verträglichkeitsgutachten der CIMA Beratung + Management GmbH konnte dargelegt werden, dass sich das geplante Vorhaben verträglich für die bestehenden Einzelhandelsstrukturen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO darstellt.  Den Grundsätzen der Raumordnung wird entsprochen.	-
2.3.11	In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.	Im Plangebiet selbst nicht vorhanden. Angrenzend bzw. in der Nähe des Plangebietes befinden sich die denkmalgeschützten Gebäude Nikolai-Kirche und Meyers Mühle. Das Vorhaben wird so gestaltet und mit der unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmt, dass sich insbesondere für das Umfeld der Nikolaikirche keine negativen Auswirkungen ergeben.  Die Meyers Mühle wird von dem Vorhaben nicht erheblich beeinträchtigt.	-

- = keine erheblichen Auswirkungen oder keine erheblichen Auswirkungen unter Berücksichtigung der Maßnahmen bzw. bereits erfolgter Maßnahmen

### 3 Art und Merkmale der möglichen Auswirkungen (auf die Kriterien Nummer 1 ff und 2 ff)

Bei der Bewertung der möglichen Auswirkungen sind insbesondere folgende Aspekte zu berücksichtigen:

- 3.1 Art und Ausmaß der Auswirkungen (geographisches Gebiet und betroffene Bevölkerung)
- 3.2 Etwaiger grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen
- 3.3 Schwere und Komplexität der Auswirkungen
- 3.4 Wahrscheinlichkeit der Auswirkungen
- 3.5 Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen
- 3.6 Zusammenwirken der Auswirkungen mit anderen Vorhaben
- 3.7 Möglichkeit, die Auswirkungen wirksam zu mindern

	<p>Das Planvorhaben betrifft die Umsiedlung und Erweiterung eines innerörtlichen Einzelhandelsbetriebes mit bisher ca. 800 qm Verkaufsfläche zu einem Betrieb mit ca. 1.262 qm Verkaufsfläche.</p> <p>Die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen bezieht sich im Wesentlichen auf das Plangebiet selbst und den Altstandort, da für den entstehenden Leerstand eine Alternativnutzung erforderlich wird. Eine konkrete Anschlussnutzung steht noch nicht fest. Der dort rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 45, 12. Änderung setzt ein Mischgebiet innerhalb eines Nahversorgungszentrums fest. Für die Nachnutzung wäre eine entsprechende ergänzende Nutzung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten und/oder eine Wohnnutzung denkbar.</p> <p>Bezogen auf die Umverteilungseffekte bei den Nahrungs- und Genussmitteln wurden die Auswirkungen auf das gesamte Stadtgebiet überprüft.</p>
Bewertung der Auswirkungen auf vorhandene und benachbarte Nutzungen	<p>Für das Plangebiet selbst setzt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 45/G ebenfalls ein Mischgebiet mit einer möglichen Geschossigkeit von II-III Vollgeschossen fest. Die Grundflächenzahl ist mit 0,6 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 von Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Auf Grundlage der bisherigen Festsetzungen war demnach eine Versiegelung von bis zu 80 % möglich. Der nördliche Teil des Plangebietes ist bereits mit Stellplätzen des östlich angrenzenden Geschäftshauses bebaut.</p> <p>Mit der vorliegenden Planung wird der überbaubare Bereich im Plangebiet erweitert. Auch der Grad der Versiegelung wird sich etwas erhöhen. Dieses ist aber in dem dichtbesiedelten Gebiet mitten in der Innenstadt hinnehmbar.</p> <p>Zudem ist das Plangebiet Teil des zentralen Versorgungsbereichs. Es ist erklärtes Ziel der Stadt, diesen hinsichtlich des Einzelhandelsbesatzes weiter auszubauen. Hierbei spielt auch der Nahversorgungsaspekt eine Rolle, da in den letzten Jahren im Innenstadtbereich der Wohnungsbesatz zugenommen hat. Die Verkaufsflächenenerweiterung des Lebensmittelmarktes dient im Wesentlichen der Neuausrichtung und einem marktgerechten Ausbau. Die Nahversorgungsfunktion wird durch den Geschäftsneubau gestärkt.</p> <p>Die Umgebung des Vorhabens wird hinsichtlich der Störungen bereits jetzt durch den Geschäfts- und Straßenverkehr der Straße „Am Stadtpark“ bestimmt. Durch die Geschäftsverlagerung und -erweiterung ist im Vergleich zur bisherigen Situation im Plangebiet mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen.</p> <p>Es ist aber davon auszugehen, dass ein Großteil des Verkehrsaufkommens kein Neuverkehr ist, sondern sich Quell- und Zielverkehre vom Altstandort her verlagern.</p> <p>Den zu erwartenden Lärmemissionen durch Verkehrslärm kann im Plangebiet durch schallabschirmende Maßnahmen (Schallschutzfenster und <i>Abschirmung der Außenwohnbereiche</i>) Rechnung getragen werden.</p> <p>Den zu erwartenden Gewerbelärmimmissionen wird durch schallreduzierende Maßnahmen, u. a. durch die Einhausung des Anlieferungsbereichs, begegnet, sodass die jeweiligen Richtwerte im Plangebiet an allen maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden. Außerhalb des Plangebietes werden die Richtwerte unterschritten.</p>

	<p>Zur Beurteilung der raumordnerischen Auswirkungen wurde durch die CIMA Beratung + Management GmbH eine Verträglichkeitsanalyse erstellt, welche mögliche Auswirkungen auf die Kernstadt und die übrigen zentralen Versorgungsbereiche in Papenburg untersucht hat. Sie stellt in der ökonomischen Wirkungsanalyse fest, dass sich die geplante Realisierung neuer Verkaufsflächen im Plangebiet verträglich für die bestehenden Einzelhandelsstrukturen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO darstellt. Das Vorhaben erfüllt laut Gutachter darüber hinaus die im LROP vorgegebenen Kriterien für die Zulässigkeit der Verkaufsflächenansiedlung eines großflächigen Planvorhabens mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten.</p> <p>Es wird die Umsetzung des Planvorhabens empfohlen.</p>
Bewertung der Auswirkungen auf Wasser, Boden, Arten und Lebensgemeinschaften sowie Landschaftsbild	<p>Die Bedeutung des Gebietes in Bezug auf die natürlichen Merkmale ist gering. Das Gebiet wurde im ursprünglichen, auf Grundlage der BauNVO 1990 erstellten Bebauungsplan als Mischgebiet mit der Möglichkeit einer Versiegelung der Fläche von 60 % durch Hauptgebäude und bis zu 80 % durch Nebenanlagen festgesetzt.</p> <p>Es wird kein für das Schutzgut Wasser sensibler Bereich beeinträchtigt.</p> <p>Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Boden, die über das bisher zulässige Maß hinausgehen, oder auf Arten und Lebensgemeinschaften ergeben sich nur in geringem Umfang.</p> <p>Erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind aufgrund der im Gebiet und umliegend bereits bestehenden Bebauung nicht zu erwarten. Eine ergänzende oder Neubebauung wäre jederzeit auf Grundlage der bisherigen Festsetzungen möglich.</p> <p>Auf das Baudenkmal „Nikolai-Kirche“ wird im Sinne des Umgebungs-schutzes Rücksicht genommen.</p> <p>Die Dauer der Auswirkungen wird durch die Dauerhaftigkeit der errichteten baulichen Anlagen und deren Nutzungen bestimmt; der ursprüngliche Zustand von Natur und Landschaft ist wiederherstellbar; die Auswirkungen auf die Umwelt sind reversibel.</p>

### Ergebnis:

Die Planung dient vorrangig der Umsiedlung und Erweiterung eines bestehenden Lebensmittelmarktes vom Nahversorgungszentrum an der Friederikenstraße in den zentralen Versorgungsbereich zwischen Hauptkanal rechts und der Straße „Am Stadtpark“. Der ursprüngliche Markt hat eine Verkaufsfläche von ca. 800 qm und soll am neuen Standort auf ca. 1.262 qm erweitert werden. Diese Erweiterung ist am alten Standort nicht möglich. Sie dient dabei im Wesentlichen der Neuausrichtung und Modernisierung des Marktes, um den gestiegenen Ansprüchen und Käufererwartungen gerecht zu werden. Da der Markt damit auf den aktuellen Markttrend reagiert, dient das Vorhaben letztlich der langfristigen Standortsicherung. Aufgrund der hohen Wohnungsdichte im Stadtkern von Papenburg erfüllt der Markt am neuen Standort auch weiterhin seine Nahversorgungsfunktion.

Für die Nachnutzung des Altstandortes ist eine ergänzende Nutzung für das Nahversorgungszentrum denkbar. Da beide Bereiche zu den im Einzelhandelskonzept der Stadt festgelegten Versorgungsbereichen gehören, sind

schädliche Auswirkungen auf ausgeglichene Versorgungsstrukturen und die Funktionsfähigkeit der Kernstadt in Papenburg nicht zu erwarten.

Den zu erwartenden Lärmemissionen (Zulieferverkehr, Parkplatzlärm, technische Einrichtungen) wird durch eine heutzutage übliche Bauausführung (z.B. Einhausung des Anlieferungsbereichs) begegnet, sodass die jeweiligen Richtwerte durch die geplante Nutzung an allen maßgeblichen Immissionsorten innerhalb des Plangebietes eingehalten und außerhalb des Plangebietes unterschritten werden. Diese Bauausführung wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan und im Durchführungsvertrag festgeschrieben und damit abgesichert.

Den Überschreitungen der Orientierungswerte, die durch den Verkehrslärm der angrenzenden Stadtstraße verursacht werden, kann durch eine entsprechende Bauausführung (z. B. Schallschutzfenster, *Abschirmung der Außenwohnbereiche*) begegnet werden. Diese Maßnahmen werden ebenfalls im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt.

Das Gebiet wird bereits überwiegend baulich genutzt und hätte jederzeit auf Grundlage der bisherigen Festsetzungen weiter bebaut werden können. Es wird somit ein stark anthropogen beanspruchter Bereich mit nur geringer Bedeutung für Natur und Landschaft in Anspruch genommen.

Nach der vorliegenden allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls, kann festgestellt werden, dass das Vorhaben bei Umsetzung der vorgesehenen Maßnahmen, insbesondere der bauseitigen Maßnahmen zum Lärmschutz, keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen haben wird und daher eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich ist.

Das Plangebiet ist auch nicht Bestandteil eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke dieser in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Gebiete ergeben sich nicht.

Die Stadt Papenburg hat nach Durchführung der Beteiligung der betroffenen Träger öffentlicher Belange entschieden, dass für die vorliegende Planung die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a Abs. 1. Nr. 1 BauGB vorliegen. Somit ist ein Absehen von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, möglich. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

## **2.4 Vorbereitende Bauleitplanung - Flächennutzungsplan**

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Papenburg ist der Geltungsbereich als gemischte Baufläche dargestellt. Bebauungspläne müssen aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Mit der Festsetzung eines Kerngebietes (MK) wird dieser Vorgabe entsprochen.

## 2.5 Örtliche Gegebenheiten

Das Plangebiet ist im südlichen Bereich unbebaut und stellt sich als begrünte Brachfläche dar. Im nördlichen Bereich befinden sich die Stellplätze des östlich an das Plangebiet angrenzenden Elektro- und Haushaltswarenfachmarktes. Die Stellplätze sind von der Straße „Am Stadtpark“ und von der Pater-Raskin-Straße aus anfahrbar.

Nördlich des Plangebiets befinden sich ein Wohnhaus, ein Restaurant, ein Bekleidungsgeschäft sowie die denkmalgeschützte „Meyers Mühle“.

Östlich des Elektro- und Haushaltswarenfachmarktes befindet sich der Hauptkanal mit seinen angrenzenden Handels- und Dienstleistungsnutzungen.

Südlich des Plangebietes schließt sich das Grundstück der Nikolaikirche mit der denkmalgeschützten Kirche, dem Pfarrhaus und einem Lederwarengeschäft an.

Westlich grenzt mit der Straße „Am Stadtpark“ eine Haupteerschließungsstraße an, die den Hauptgeschäftsbereich der Innenstadt flankiert. Westlich dieser Straße befinden sich die Gebäude der Emszeitung, des Mariengymnasiums, des Parkhotels sowie der Papenburger Stadtpark.

Die bisher bestehenden zeichnerischen Festsetzungen im Plangebiet und den angrenzenden Flächen sind in der Anlage 2 dargestellt.

## 2.6 Immissionssituation

### *Verkehrsimmissionen (Anlagen 5.1 und 5.2)*

Mit der Straße „Am Stadtpark“ verläuft die nächstgelegene übergeordnete Straße direkt am Plangebiet entlang. Aufgrund der hohen Verkehrsfrequenz werden die Orientierungswerte der DIN 18005 im Plangebiet überschritten. Die Überschreitung betrifft die westliche Hausseite, an der die Orientierungswerte tags und nachts überschritten werden. Von der Überschreitung sind auch die Außenwohnbereiche betroffen. Aus diesem Grund sind Festsetzungen zum passiven Schallschutz erforderlich.

### *Gewerbliche Immissionen (Anlage 5)*

Die gewerblichen Emissionen des Plangebietes wurden durch ein entsprechendes Gutachten ermittelt. Sofern schallreduzierende Maßnahmen, u.a. die Einhausung des Anlieferungsbereiches, durchgeführt werden, werden die Orientierungswerte der TA-Lärm innerhalb des Plangebiets eingehalten und außerhalb zum Teil deutlich unterschritten. Aus diesem Grund wird für die Anlieferung eine Einhausung festgesetzt. Weitere Maßnahmen werden im zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt abzuschließenden Durchführungsvertrag vereinbart.

Sonstige emittierende gewerbliche Betriebe, deren Immissionen im Plangebiet zu Beeinträchtigungen führen könnten, sind im Umfeld nicht vorhanden. Er-

hebliche Immissionen aus gewerblichen Betrieben sind im Plangebiet somit nicht zu erwarten.

#### *Tiefgaragenzufahrt (Anlage 5)*

Die Stellplätze für die Wohnnutzung werden innerhalb einer Tiefgarage untergebracht. Die Tiefgaragenzufahrt befindet sich auf der Nordseite und ist überdacht. Die Regenrinne im Bereich der Einfahrt wird lärmarm ausgebildet, so dass durch die Tiefgaragenzufahrt und –rampe keine unzulässigen Lärmemissionen ausgehen.

#### *Sonstige Immissionen*

In der Umgebung des Plangebietes sind Sonstige Anlagen (z.B. Sportanlagen), deren Auswirkungen oder deren Belange zu beachten sind, nicht vorhanden. Es sind im Plangebiet daher keine unzumutbaren Beeinträchtigungen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 c BauGB zu erwarten.

## **3 Inhalt des Planes**

### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Die konkrete Anordnung und Lage der Bebauung ergeben sich aus der Darstellung 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 zeichnerischen und textlichen Festsetzungen geben den Rahmen an, der für die zukünftige Entwicklung möglich sein soll.

Wird in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans eine bauliche Nutzung durch Festsetzung eines Baugebiets auf Grund der Baunutzungsverordnung allgemein festgesetzt, ist gemäß § 12 Absatz 3a BauGB unter entsprechender Anwendung des § 9 Absatz 2 BauGB festzusetzen, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

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

#### Kerngebiet

Im Plangebiet ist die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes vorgesehen. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind außer in Kerngebieten nur in Sondergebieten gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zuläs-

sig. Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie zentraler Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Sie erfüllen zentrale Funktionen mit vielfältigen Nutzungen und einem urbanen Angebot an Gütern und Dienstleistungen für die Besucher der Stadt und für die Wohnbevölkerung eines größeren Einzugsbereichs.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs der Stadt. Das Stadtzentrum ist geprägt durch Einzelhandel, Dienstleistung und Gastronomie in den Erdgeschosszonen sowie Büro, Verwaltung und Wohnen in den Obergeschossen. In unmittelbarer Nähe des Plangebiets befindet sich zudem mit der Meyers Mühle eine kulturelle Einrichtung.

Das Plangebiet ist mit seiner zentralen Lage der Innenstadt zuzuordnen. Wie oben bereits beschrieben hat die Innenstadt ein vielfältiges Angebot zu bieten, das für Besucher und für ein größeres Einzugsgebiet der eigenen Wohnbevölkerung zur Verfügung steht. Im Erdgeschoss des Plangebiets wird großflächiger Einzelhandel untergebracht, der diese Funktion der Innenstadt unterstützt. Gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO sind im Kerngebiet sonstige Wohnungen nach Maßgabe der Festsetzungen im Bebauungsplan zulässig. Die Maßgabe dieses Bebauungsplanes soll sein, dass in einem Teil des Kerngebietes (MK2) Wohnungen im 1. und 2. Obergeschoss zulässig sind.

Wie bereits beschrieben, dienen Kerngebiete vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Durch die Festsetzung des Bebauungsplanes darf der Gebietscharakter eines Kerngebietes nicht untergraben werden.

Es ist zwar umstritten, ob das Wohnen zu Zwecken der Belebung der Innenstadt dieses Planungsziel erfüllt, schließlich wird diese Nutzung in der Gebietsbeschreibung zum Kerngebiet nicht erwähnt. Der Gesetzgeber hat jedoch mit § 7 Abs. 2 Nr. 7 die Zulassung sonstiger Wohnungen nach Maßgabe der Festsetzungen im Bebauungsplan im Kerngebiet möglich gemacht. Unumstritten dürfte sein, dass eine Wohnnutzung die zentralen Aufgaben der Innenstadt unterstützt, da mögliche Nutzer keine weiten Wege in Kauf nehmen müssen.

Aus diesem Grund wird die Auffassung vertreten, dass das Umfeld des Plangebiets zusammen mit dem Plangebiet eben diesem Planungsziel entspricht und der Gebietscharakter eines Kerngebietes gewahrt bleibt.

#### Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze

Im nördlichen Plangebiet wird die bestehende Stellplatzanlage auf ca. 82 Stellplätze erweitert. Zur Absicherung der Stellplatzfläche wird diese als Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung „Stellplätze“ festgesetzt.

Der Vorhabenträger plant nördlich der Stellplätze weitere Nebenanlagen unterzubringen. Damit dieses möglich ist wird zudem festgesetzt, dass Nebenanlagen, außer auf der durch Festsetzung gesicherten Fläche mit der Zweckbestimmung „Stellplätze“, auch auf den übrigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

### Immissionsschutz

Aufgrund der Lärmimmissionen im Plangebiet müssen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan passive Schallschutzmaßnahmen festgelegt werden. Es werden daher die im Schallgutachten ermittelten Lärmpegelbereiche III bis IV ausgewiesen. Auf Grundlage dieser Pegel sind an die Außenbauteile gemäß DIN 4109-1 Anforderungen bezogen auf das Schalldämmmaß zu stellen. Der maßgebliche Außenlärmpegel kann den textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bzw. der DIN 4109-1 entnommen werden.

Im Einzelfall können im Rahmen der einzelnen Baugenehmigungsverfahren zur Vermeidung unnötig hoher Anforderungen die konkret an den einzelnen Fassaden oder Fassadenabschnitten vorliegenden maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-2 zur Ermittlung der schalltechnischen Anforderungen an die Außenbauteile herangezogen werden.

Für Schlafräume und Außenwohnbereiche sollen trotz der Festsetzungen als Kerngebiet im Sinne eines gesunden Wohnens die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für ein Mischgebiet herangezogen werden.

Aus diesem Grund gilt für Schlafräume in den Lärmpegelbereichen III und IV, dass beim Neubau bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen im Zusammenhang mit Fenstern von Schlafräumen bzw. zum Schlafen geeigneten Räumen schallgedämpfte ggf. fensterunabhängige Lüftungssysteme vorzusehen sind, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassaden nicht verschlechtern.

Im Lärmpegelbereich IV sind aufgrund der Verkehrslärmauswirkungen Außenwohnbereiche nicht zulässig. Sie können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn durch entsprechende bauliche Maßnahmen (z. B. transparente Wände) eine Minderung der Verkehrslärmimmissionen erreicht werden kann.

## **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

### Grundflächenzahl

Als Grundflächenzahl (GRZ) wird der gemäß § 17 Abs. 3 BauNVO für Kerngebiete mögliche Höchstwert von 1,0 festgesetzt, um dem vorliegenden Bedarf, insbesondere an Flächen für Stellplätze gerecht zu werden.

### Zahl der Vollgeschosse

Gemäß § 16 (3) BauNVO ist es notwendig zur hinreichenden Konkretisierung das Maß der baulichen Nutzung dreidimensional zu bestimmen. Neben der Festsetzung der Grundflächenzahl ist daher die Höhe der baulichen Anlagen oder die Zahl der Vollgeschosse festzusetzen (vgl. Fickert/Fieseler, BauNVO, 13. Auflage, § 16 Rn 21).

In der Umgebung befinden sich entlang des Hauptkanals überwiegend zweigeschossige Gebäude. Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 45/G „Stadtmitte – Hauptkanal rechts zwischen Pater-Raskin-Straße und Friederikenplatz“ ist im



Bebauungsplan östlich des Plangebietes eine Zweigeschossigkeit und südlich der Nikolaikirche eine Zwei- bis Dreigeschossigkeit festgesetzt. Entlang der Straße „Am Stadtpark“ sind auf der östlichen Straßenseite bisher kaum straßenbegleitende Gebäude vorhanden, obwohl der Bebauungsplan 45/G diese zulassen würde. Die Geschossigkeit ist mit II-III Vollgeschossen festgesetzt.

Westlich der Straße „Am Stadtpark“ befinden sich einzelne größere Gebäudekomplexe (Ems-Zeitung, Parkhotel, Mariengymnasium, A & W) mit Geschossigkeiten von II – IV Vollgeschossen.

Aufgrund der vorgegebenen Struktur der Geschossigkeiten mit im Minimum II und im Maximum IV Vollgeschossen wird die maximale Geschossigkeit im MK 2 mit III Vollgeschossen festgesetzt.

Um dem Umgebungsschutz im Bereich der denkmalgeschützten Nikolaikirche Rechnung zu tragen, wird für das MK 1 eine Eingeschossigkeit festgesetzt. Damit verbleiben ausgehend von der Straße „Am Stadtpark“ und der Pater-Raskin-Straße Sichtfenster auf die Nikolaikirche.

Mit diesen Festsetzungen ergibt sich eine unter Berücksichtigung des „Am Hauptkanal“ bestehenden Gebäudekomplexes verträgliche Staffelung von II auf III Vollgeschosse zur Straße „Am Stadtpark“ hin. Mit den dazwischenliegenden eingeschossigen Bereichen wird die unter Denkmalschutz stehende Nikolaikirche ausreichend im städtebaulichen Kontext berücksichtigt.

Durch die Festsetzung der GRZ und die zulässige Anzahl der Geschosse ist das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 (3) BauNVO dreidimensional und damit hinreichend konkret bestimmt.

Die konkrete Bauhöhe des geplanten Gebäudes wird im Durchführungsvertrag vereinbart.

### **3.3 Bauweise und Baugrenzen**

Das Planungskonzept sieht entlang der südlichen Grenze im westlichen Geltungsbereich auf einer Länge von 31 m eine Grenzbebauung vor. Diese ist aufgrund der innenstädtischen Lage und den dort nur begrenzt zur Verfügung stehenden Flächen städtebaulich sinnvoll. Des Weiteren gilt für das südlich angrenzende Grundstück ebenfalls eine geschlossene Bebauung, so dass hier ein einheitliches städtebauliches Bild entstehen kann.

An der Ostseite soll das Gebäude im Erdgeschoss an das Nachbargebäude angebaut werden. Zum Parkplatz hin soll sich das Gebäude öffnen: An dieser Seite ist der Eingangsbereich zum großflächigen Einzelhandel geplant. In den Obergeschossen springt das Gebäude an zwei Seiten zurück, so dass der erforderliche Grenzabstand eingehalten wird. In den Obergeschossen handelt es sich um Lochfassaden, die für die Belichtung der dort geplanten Wohnungen sorgen und die das städtebauliche Erscheinungsbild auflockern.

Diese besondere Bauweise kann nicht eindeutig der geschlossen oder offenen Bauweise zugeordnet werden. Aus diesem Grund wird eine abweichende Bau-

weise festgesetzt. Gemäß dem Kommentar zur BauNVO von Fickert und Fieseler kommt diese Bauweise dann in Betracht, wenn offene oder geschlossene Bauweise nicht zutreffen. Nach Nr. 3.3 der Anlage zur PlanzV 1990 ist die abweichende Bauweise näher zu bestimmen. Dieses kann durch textliche Festsetzung erfolgen, wenn die abweichende Bauweise dadurch eindeutig bestimmt werden kann. Sonst muss die Bestimmung in der Planzeichnung erfolgen.

Im Rahmen der vorliegenden Planung soll die abweichende Bauweise als textliche Festsetzung genau definiert werden:

Im westlichen Geltungsbereich ist auf der Südgrenze des Plangebietes im Erdgeschoss auf einer Länge von 31 m geschlossene Bauweise zulässig. An der übrigen Südgrenze, an der Westgrenze, an der nördlichen Baugrenze sowie in den Obergeschossen ist der Grenzabstand einzuhalten.

An der Ostgrenze des Plangebietes ist im Erdgeschoss geschlossene Bauweise zulässig aber nicht zwingend. Es kann auch der Grenzabstand eingehalten werden.

Gebäude über 50 m Gebäudelänge sind zulässig.

Der Bauteppich wird in dem Bereich festgesetzt, in dem auch das Gebäude stehen soll. Der übrige Teil des Kerngebietes wird als nicht überbaubarer Bereich festgesetzt. In diesem Bereich sollen die Stellplätze angelegt werden.

## **4 Auswirkungen der Planung**

### **4.1 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen**

#### **4.1.1 Gewerbelärm**

Mit der vorliegenden Planung wird ein großflächiger Discountmarkt in der Innenstadt angesiedelt. Durch diese Nutzung kann es zu gewerblichen Immissionen aufgrund der Anlieferung der Parkplatzbewegungen und von technischen Anlagen ausgehen. Um diese Auswirkungen zu analysieren, wurde vom Büro für Lärmschutz Jacobs aus Papenburg ein entsprechendes Gutachten (Anlage 5) erstellt.

Annahmen:

- Lebensmittelmarkt mit 1.262 qm Verkaufsfläche, Öffnungszeiten 6.00-21.45 Uhr,
- Anlieferung tags und nachts an Werk- und Sonntagen an einer Innenrampe (Vorsatzrampe mit Schleuse),
- Anlieferung des Bäckers in den Morgenstunden,
- in den OGs ca. 32 Wohneinheiten,
- Tiefgarage mit ca. 62 Stellplätzen für Bewohner und Mitarbeiter, Zufahrt als offene Rampe, ohne Garagentor, lärmarme Ausführung der Regenrinne,

- oberirdischer Stellplatz mit ca. 82 Stellplätzen,
- Einzelschallquellen wie Klimaaußengeräte und Technikräume.

Die schalltechnischen Berechnungen zeigen, dass bei Einhaltung der oben genannten Annahmen die Immissionsrichtwerte an der nächstgelegenen Wohnbebauung außerhalb des Plangebietes durch das geplante Vorhaben unterschritten werden.

Innerhalb des Plangebietes werden die Immissionsrichtwerte eines Kerngebietes eingehalten bzw. unterschritten.

#### 4.1.2 Verkehrslärm

Wie bereits in Kapitel 2.6 beschrieben, verläuft westlich des Plangebietes die übergeordnete Stadtstraße „Am Stadtpark“.

Aufgrund der Verkehrslärmimmissionen im Plangebiet müssen im Bebauungsplan Schallschutzmaßnahmen festgelegt werden. Aktive Schallschutzmaßnahmen (Wall, Wand) sind an dieser Stelle nicht zielführend, da sie einer Gestaltung in der Innenstadt nicht gerecht werden und zudem Fläche benötigen, die in dem kleinen Plangebiet nicht zur Verfügung steht. Aus diesem Grund müssen passive Schallschutzmaßnahmen durchgeführt werden.

Es werden daher die ermittelten Lärmpegelbereiche III bis IV ausgewiesen. Auf Grundlage dieser Pegel sind an die Außenbauteile gemäß DIN 4109-1 Anforderungen bezogen auf das Schalldämmmaß zu stellen. Der maßgebliche Außenlärmpegel kann den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes bzw. der DIN 4109-1 entnommen werden.

Im Einzelfall können im Rahmen der einzelnen Baugenehmigungsverfahren zur Vermeidung unnötig hoher Anforderungen die konkret an den einzelnen Fassaden oder Fassadenabschnitten vorliegenden maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-2 zur Ermittlung der schalltechnischen Anforderungen an die Außenbauteile herangezogen werden.

Das Plangebiet soll als Kerngebiet ausgewiesen werden. Bei Anwendung der Orientierungswerte für Kerngebiete (MK) ist zu bedenken, dass diese identisch sind mit jenen für Gewerbegebiete, in denen Wohnen nur ausnahmsweise zulässig ist. Mit der Gleichsetzung der Orientierungswerte will die DIN 18005 dem Umstand der bereits vorhandenen hohen Lärmbelastung in den Innenstädten Rechnung tragen. In allen anderen Regelwerken (z. B. TA- Lärm) wird ein Kerngebiet wie ein Mischgebiet (MI) bewertet. Auch in diesem Fall sollen zugunsten der Wohnnutzung für das Kerngebiet die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete (60 dB(A) tags und 50(A) dB nachts) herangezogen werden.

Aus diesem Grund wird für Schlafräume in den Lärmpegelbereichen III und IV festgesetzt, dass beim Neubau bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen im Zusammenhang mit Fenstern von Schlafräumen bzw. zum Schlafen geeigneten Räumen schallgedämpfte ggf. fensterunabhängige Lüftungssysteme

me vorzusehen sind, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassaden nicht verschlechtern.

In Bezug auf Außenwohnbereiche wird festgesetzt, dass diese im Lärmpegelbereich IV nicht zulässig sind. Außenwohnbereiche (Terrassen und Balkone) können dort ausnahmsweise zugelassen werden, wenn durch entsprechende bauliche Maßnahmen (z. B. transparente Wände) die Einhaltung der Orientierungswerte sichergestellt werden können.

#### **4.1.3 Planbedingter Mehrverkehr (Anlage 5)**

Gemäß TA-Lärm Ziffer 7.4 muss untersucht werden, wie sich die Verkehrsgereusche des Transport- und Kundenverkehrs auf öffentliche Straßen in einem Abstand von 500 vom Betriebsgrundstück auswirken.

Dieses gilt, wenn

- durch den Mehrverkehr der Beurteilungspegel der Verkehrsgereusche für den Tag und die Nacht rechnerisch um mindestens 3 dB (A) erhöht werden.
- keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt ist.
- die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) erstmals oder weitgehend überschritten wird.

Die Anlieferung des Plangebietes erfolgt ausschließlich über die Straße „Am Stadtpark“. Die Verkehrsfrequenzen für die Straße „Am Stadtpark“ liegen in der Prognose bei ca. 14.000 Fahrzeugen am Tag. Aus diesem Grund kann ohne rechnerischen Nachweis beurteilt werden, dass in diesem Bereich die Beurteilungspegel der Verkehrsgereusche für den Tag und die Nacht nicht um mindestens 3 dB(A) erhöht werden. Somit werden die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) an der vorhandenen Wohnbebauung durch den zusätzlichen An- und Abfahrtverkehr nicht erstmals oder weitergehend überschritten. Außerdem erfolgt eine Vermischung des zusätzlichen An- und Abfahrtverkehrs mit dem übrigen Verkehr.

In der Pater-Raskin-Straße kann aufgrund der Zufahrt zum Parkplatz für den Kundenverkehr (ca. 1.800 Kfz/24h) davon ausgegangen werden, dass sich der Beurteilungspegel um mehr als 3 dB(A) erhöht. Aus diesem Grund ist der Nachweis zu führen, dass durch den zukünftigen Verkehr am nächstgelegenen Immissionsort IO 1b die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV tags und nachts eingehalten werden.

Die Berechnung wurde gemäß RLS-90 durchgeführt und kommt zu dem Ergebnis, dass die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung am IO 1b tags und nachts unterschritten werden.

#### 4.1.4 Denkmalschutz

Die südöstlich des Plangebiets bestehende Nikolaikirche ist ein Baudenkmal.

Für Anlagen, die in der Nähe von Baudenkmalen errichtet werden, gilt § 8 des niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes. Danach dürfen Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmals nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Denkmals beeinträchtigt wird. Bauliche Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmals sind auch so zu gestalten und instand zu halten, dass eine solche Beeinträchtigung nicht eintritt.

Im Zuge der frühzeitigen Verfahrensbeteiligung wurden von der unteren und oberen Denkmalschutzbehörde sowie von der landeskirchlichen Denkmalpflege Stellungnahmen zum Vorhaben eingereicht.

Im Wesentlichen wurden die folgenden Anforderungen an das geplante Vorhaben gestellt, um den Schutz des Denkmals und seiner Umgebung zu gewährleisten:

- Das Gebäude darf die Nikolaikirche nicht komplett verdecken.  
Das Gebäude wurde so gestaltet, dass ausgehend von der Pater-Raskin-Straße und von der Straße „Am Stadtpark“ Sichtfenster auf das Kirchengebäude verbleiben.
- Reduzierung der Bauhöhe auf drei Geschosse, Verzicht auf ein Staffelgeschoss.  
Das Gebäude wird mit 2 Obergeschossen gestaltet. Auf ein Staffelgeschoss wird verzichtet.
- Einhalten des gemäß der Niedersächsischen Bauordnung vorgeschriebenen Mindestabstandes zur Grenze des Kirchengrundstücks.  
Zum Kirchengrundstück wird der Mindestgrenzabstand von 3 m eingehalten.
- Vertikale Gliederung und kleinteilige Gestaltung der Fassade.  
Die Fassade wird durch Pfeiler, Wandfächer, Balkone und Fensteröffnungen kleingliedrig gestaltet.

Zur Absicherung der Gebäudegestaltung werden die Ansichten des Vorhabens Bestandteil des zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt abzuschließenden Durchführungsvertrages.

Mit der vorgenannten Beschränkung der Geschosse auf drei Vollgeschosse und der im Rahmen des zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt abzuschließenden Durchführungsvertrages vereinbarten Fassadengestaltung, wird dem Denkmalschutz und dem Umgebungsschutz ausreichend Rechnung getragen.

#### 4.1.5 Verkehrssituation

Die Straße „Am Stadtpark“ weist bereits heute eine Verkehrsfrequenz von über 10.000 Fahrzeugen am Tag auf. Die Verkehrsprognose des Verkehrsplanungsbüros SHP (Verkehrsentwicklungsplan Papenburg 2035) beläuft sich bis 2035 auf ca. 14.000 Kfz/24h. Obwohl in einer ersten Stellungnahme des Verkehrsplanungsbüros zur frühzeitigen Beteiligung aufgrund der im Verhältnis geringen Verkehrszunahme durch das Plangebiet beurteilt wurde, dass der Mehrverkehr durch das bestehende Straßennetz aufgenommen werden kann, wurde für den Bereich ein Erschließungskonzept entwickelt. Das Konzept basiert auf einer erweiterten Stellungnahme des Verkehrsplanungsbüros vom 02.02.2021 (Anlage 7), in dem sich SHP auch mit den bereits heute bestehenden Konfliktsituationen bezogen auf den Schülerverkehr des Mariengymnasiums und dem Rückstau in der nachmittäglichen Spitzenstunde ausgehend vom Kreisverkehr Karl-Hillers-Straße in Richtung Ems-Center auseinandersetzt. Es wurden Lösungsansätze aufgezeigt, wie die Erschließung des Plangebietes über die bereits heute bestehenden Zufahrten abgewickelt werden kann.

##### Erschließung über die Straße „Am Stadtpark“:

Aufgrund der Lage der Tiefgaragenzufahrt und der Anlieferung für den Aldi-Markt direkt angrenzend zum Geh- und Radweg soll die Fahrzeugfrequenz an dieser Stelle gering gehalten werden. Das Verkehrsplanungsbüro empfiehlt aus diesem Grund über diese Zufahrt ausschließlich den Anlieferverkehr abzuwickeln. Optional könnte eine Ausfahrt für Fahrzeuge, die den Parkplatz in Fahrtrichtung rechts verlassen, zugelassen werden. Diese Option soll bei der vorliegenden Planung zum Tragen kommen. Die Zufahrt wird für die vorgenannten Nutzungen so verändert, dass die Anlieferung durch LKWs mit den entsprechenden Schleppkurven funktioniert.

##### Erschließung über die Pater-Raskin-Straße:

Um den Zufahrtsbereich in das Plangebiet über die Straße „Am Stadtpark“ nicht weiter zu belasten und Konflikte mit den Zu- und Ausfahrten der Tiefgarage und dem Anlieferungsbereich zu minimieren, sollen die übrigen Verkehre (Kunden, Mitarbeiter, Bewohner) über die Pater-Raskin-Straße abgewickelt werden. Um zu verhindern, dass ein Teil der Verkehre über den Hauptkanal und die Dechant-Schütte-Straße abfahren, empfehlen die Verkehrsplaner, dass der Parkplatz über die Pater-Raskin-Straße nur in Fahrtrichtung links verlassen werden sollte. Die Situation soll aber zunächst beobachtet werden um dann zu entscheiden, ob verkehrslenkende Maßnahmen erforderlich werden.

Der Zufahrtsbereich in die Pater-Raskin-Straße wird aufgeweitet und mit einer Linksabbiegespur den neuen Verkehrsverhältnissen angepasst.

##### Verbesserung der Situation für Fußgänger und Radfahrer:

Obwohl die Knotenleistungsberechnung für die Kreuzung „Am Stadtpark“ und Pater-Raskin-Straße ergeben hat, dass der Kreuzungsbereich den Verkehr auch nach Durchführung der Planung aufnehmen kann, soll zur Verbesserung

der Situation für die Fußgänger und Radfahrer eine Bedarfsampel errichtet werden. Die genaue Lage und Umsetzung der Planung erfolgt im Rahmen eines zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt abzuschließenden Erschließungsvertrages.

Zur Entschärfung der Situation an der Zufahrt „Am Stadtpark“ wird vom Verkehrsplanungsbüro vorgeschlagen, den Radweg im Einrichtungsverkehr zu führen. Zusammen mit der Bedarfsampel wird dann ein sicheres Passieren der Zufahrt zum Plangebiet und Überqueren der Straße „Am Stadtpark“ ermöglicht.

#### Verbesserung der Situation für den Schülerverkehr

Die bereits beschriebene Bedarfsampel im Bereich der Kreuzung „Am Stadtpark“ / Pater-Raskin-Straße trägt auch zur Verbesserung der Situation für den Schülerverkehr des Mariengymnasiums bei. Die Straße „Am Stadtpark“ kann damit sowohl ausgehend von der Bushaltestelle als auch vom übrigen Rad- und Fußgängerverkehr sicher überquert werden.

Hinsichtlich des Bring- und Abholverkehrs durch die Eltern schlägt das Verkehrsplanungsbüro für die Zukunft ein Schulwegekonzept vor, um diesbezüglich eine Entzerrung zu erreichen.

Die vorgenannten Maßnahmen werden Teil eines Erschließungsvertrages, der zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt abgeschlossen wird. In diesem Vertrag werden die durchzuführenden Maßnahmen verbindlich vereinbart.

#### **4.1.6 Raumordnerische Auswirkungen**

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP 2010) für den Landkreis Emsland ist die Stadt Papenburg als Mittelzentrum ausgewiesen. Neben dieser mittelzentralen Versorgungsaufgabe nimmt die Stadt Papenburg auch eine grundzentrale Versorgungsfunktion wahr. Der grundzentrale Auftrag zur Deckung des allgemeinen täglichen Grundbedarfs betrifft in Bezug auf die Einzelhandelsversorgung im Wesentlichen Sortimente des periodischen Bedarfs. Den periodischen Sortimenten ordnet das LROP 2017 insbesondere Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren zu.

Mit der vorliegenden Planung entspricht die Stadt dieser Aufgabe.

Gemäß dem Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) Niedersachsen 2017 und dem RROP des Landkreises Emsland erfordern zusätzliche Verkaufsflächen für den großflächigen Einzelhandel jedoch eine Abstimmung im regionalen bzw. überregionalen Rahmen, um regional- und gemeindeverträgliche Versorgungsstrukturen zu sichern (Abstimmungsgebot).

Des Weiteren sind folgende Ziele der Raumordnung zu beachten (LROP 2017 Kap. 2.3 Zif. 02-08):

Zum Schutz der zentralörtlichen Funktionserfüllung darf in einem Mittelzentrum das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes den mittelzentra-

len Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot grundzentral). Eine wesentliche Überschreitung ist gegeben, wenn mehr als 30 % des Vorhabenumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des grundzentralen Kongruenzraumes erzielt werden. Das Kongruenzgebot wirkt vorsorgend im Vorfeld schädlicher Auswirkungen.

Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtigungsverbot).

Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes (Konzentrationsgebot) und bei zentrenrelevantem Kernsortiment nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lage (Integrationsgebot) zulässig. Die standörtliche Konzentration von Einzelhandel in den Zentralen Orten dient dazu, eine gut erreichbare und leistungsfähige Versorgungsinfrastruktur aufrecht zu erhalten. Ein attraktiver und funktionsfähiger Ortskern ist dabei ein zentrales Entwicklungsziel.

#### Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Papenburg

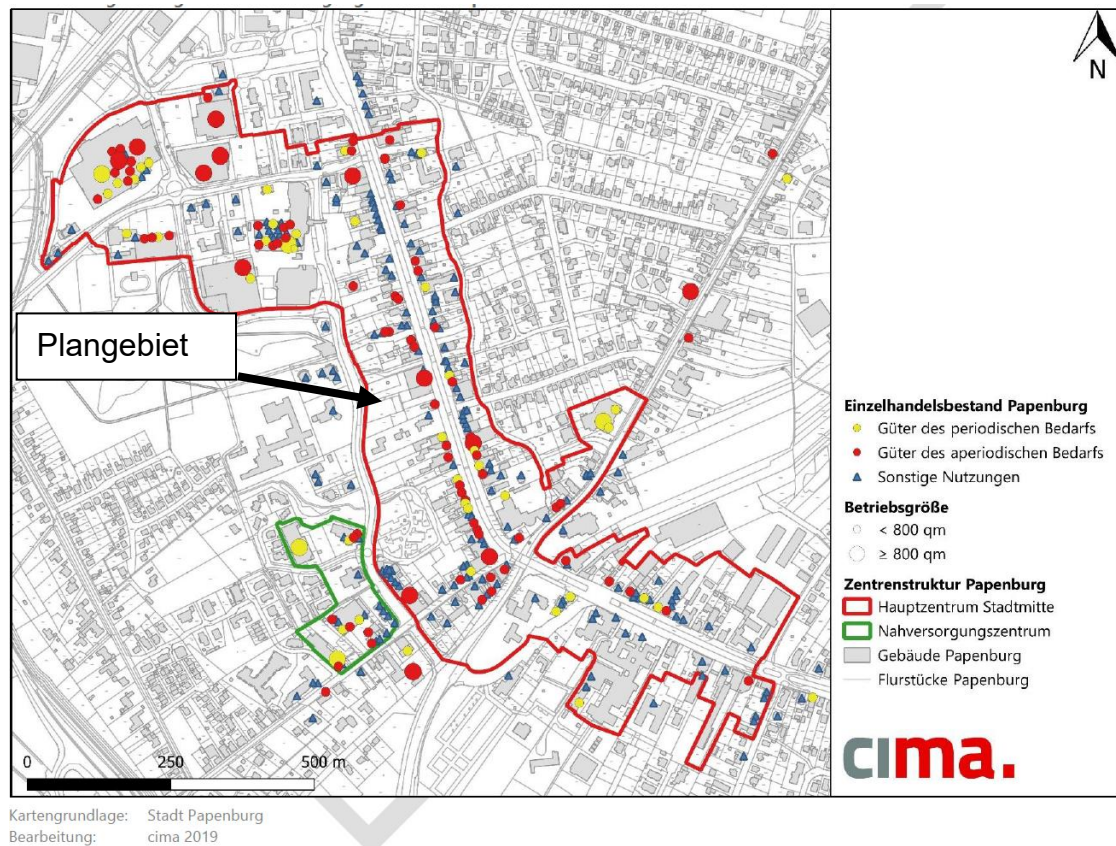
Die Stadt Papenburg hat im Jahr 2011 (Fortschreibung 2020) durch die Cima Beratung & Management GmbH ein Einzelhandelsgutachten erstellen lassen. Darin wurde die Einzelhandelssituation im Stadtgebiet analysiert und ein Zentrenkonzept erstellt.

Die Stadtmitte ist im Rahmen des Konzeptes als zentraler Versorgungsbereich abgebildet. Er umfasst im Wesentlichen den Hauptkanal im Bereich zwischen Deverweg und Hermann-Lange-Straße / Russellstraße. Die rückwärtige Begrenzung stellen westlich der B 70 die Straße „Am Stadtpark“ sowie östlich die Dechant-Schütte-Straße dar. Der zentrale Versorgungsbereich ist gemäß § 34 BauGB als besonders schützenswert anzusehen, sodass gemäß Einzelhandelskonzept Entwicklungen an anderer Stelle keine negativen städtebaulichen Auswirkungen in diesem Bereich hervorrufen dürfen.

Das vorliegende Plangebiet liegt innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs östlich der Straße „Am Stadtpark“ und südlich der Pater-Raskin-Straße.



Abb. aus der Fortschreibung Einzelhandelskonzept 2020, Stand Juni 2020



Über ein Verträglichkeitsgutachten der CIMA Beratung + Management GmbH (Anlage 3) konnte dargelegt werden, dass sich das geplante Vorhaben verträglich für die bestehenden Einzelhandelsstrukturen, sowohl im zentralen Versorgungsbereich als auch im übrigen Stadtgebiet im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO darstellt.

Dabei wurde der Standort wie folgt bewertet:

- Siedlungsstrukturell integrierte Lage innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches
- Sehr gute Erreichbarkeit des Standortes für den motorisierten Individualverkehr (MIV)
- ÖPNV-Anbindung durch die unmittelbar am Standort gelegene Haltestelle „Papenburg Ems-Center/ Mariengymnasium“
- Keine nennenswerten Umsatzumverteilungen in Bezug auf andere Versorgungsbereiche im Stadtgebiet

Insgesamt ist das vorliegende Plangebiet hinsichtlich einer nahversorgungsrelevanten Entwicklung geeignet und kann zur nachhaltigen Verbesserung der Versorgungsstruktur für die Bewohner der umliegenden Siedlungsgebiete beitragen, ohne dabei die bestehenden Versorgungsstrukturen negativ zu beeinflussen.

### Raumordnerische Beurteilung

Da es sich bei der vorliegenden Planung um ein großflächiges Einzelhandelsprojekt im Sinne des Landesraumordnungsprogramms (LROP) 2017 handelt, hat der Landkreis als untere Landesplanungsbehörde die Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Zielen der Raumordnung zu prüfen.

Der Landkreis schreibt in seiner Beurteilung vom 17.06.2019 (Anlage 4), dass die Verlegung des Lebensmittelmarktes und die Erweiterung der Verkaufsfläche auf 1262 m<sup>2</sup> raumordnerisch verträglich ist.

Als Begründung erklärt der Landkreis, dass sich der Neustandort innerhalb des zentralen Siedlungsbereichs von Papenburg (Konzentrationsgebot) in städtebaulich integrierter Lage befindet (Integrationsgebot). Das Vorhaben ist aufgrund seiner Lage geeignet, zur Nahversorgung angrenzender Wohnbereiche beizutragen. Der Einzugsbereich überschreitet den grundzentralen Kongruenzraum von Papenburg nicht. Ein Großteil des Umsatzes wird durch Kaufkraft aus dem Stadtgebiet generiert (Kongruenzgebot). Negative städtebauliche und/oder raumordnerische Auswirkungen auf bestehende Versorgungsstrukturen innerhalb des Stadtgebietes sind aufgrund der geringen Umsatzumverteilungseffekte ebenfalls nicht zu erwarten (Beeinträchtungsverbot).

Im Zuge der raumordnerischen Beurteilung wurden die Nachbargemeinden und der Landkreis Leer sowie die Handelsverbände beteiligt, so dass auch das Abstimmungsgebot erfüllt ist.

Maßgabe zur Einhaltung beachtenspflichtiger Ziele der Raumordnung:

Die raumordnerische Beurteilung wurde auf der Annahme getroffen, dass der Altstandort nicht durch einen betriebsgleichen Lebensmittelmarkt, sondern durch eine anderweitige Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzung nachbesetzt wird. Von der Nachbesetzung dürfen keine negativen raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen auf bestehende Versorgungsstrukturen ausgehen.

### Großflächiger Einzelhandel und Sortimente

Für das Plangebiet wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan ausgewiesen. Im Rahmen dieses Bebauungsplans verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Durchführung solcher Vorhaben, die im Durchführungsvertrag vereinbart wurden. Im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird vereinbart, dass im Erdgeschoss ein großflächiger Einzelhandelsmarkt mit Nahrungs- und Genussmitteln untergebracht wird. Die Verkaufsfläche darf maximal 1.262 qm betragen.

Davon entfallen max. 1.070 qm auf den periodischen Bedarf (in der Regel nahversorgungsrelevante Sortimente) und max. 192 qm auf den aperiodischen Bedarf (in der Regel zentrenrelevante Sortimente). 1.000 qm davon sind Nahrungs- und Genussmittel, 262 qm sind neben den weiteren nahversorgungsrelevanten Sortimenten Randsortimente, wie Oberbekleidung, Zoobedarf, Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat, Unterhaltungselektronik, Pflanzen und Gartenbedarf.

Die zulässigen Sortimente richten sich nach der im Einzelhandelskonzept aufgestellten Papenburger Liste.

Papenburger Liste (Fortschreibung CIMA Gutachten 2020):

**Nahversorgungsrelevante Sortimente (zugleich zentrenrelevant):**

- Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke), Reformwaren
- Drogerieartikel (Körperpflege, Wasch-, Putz-, und Reinigungsmittel
- Parfümerie und Kosmetikartikel
- Pharmazeutische Artikel, Arzneimittel (Apotheken)
- Schnittblumen und kleinere Pflanzen
- Zeitungen und Zeitschriften

**Zentrenrelevante Sortimente:**

- Baby-/ Kleinkinderartikel (ohne Kinderwagen, Kindersitze)
- Bekleidung, Wäsche
- Bücher
- Computer und Kommunikationselektronik (einschließlich Zubehör)
- Elektrokleingeräte
- Foto und Zubehör
- Glas, Porzellan und Keramik, Hausrat
- Haus- und Heimtextilien (u.a. Stoffe, Kurzwaren, Gardinen und Zubehör)
- Kunstgegenstände, Antiquitäten
- Lampen und Leuchten
- Lederwaren, Koffer und Taschen
- Medizinisch-orthopädischer Bedarf
- Musikalien, Musikinstrumente
- Optische und akustische Artikel
- Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf
- Schuhe
- Spielwaren
- Sportartikel (inkl. Sportbekleidung und -schuhe) ohne Sport- und Freizeitgroßgeräte
- Uhren, Schmuck
- Unterhaltungselektronik, Tonträger

**Nicht-zentrenrelevante Sortimente (nicht abschließend):**

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

Im Vorhaben- und Erschließungsplan wird die zulässige Gesamtverkaufsfläche für das Projekt geregelt. Die Zusammensetzung der Sortimente wird über den Durchführungsvertrag, der zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger abzuschließen ist, vereinbart.

Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur

Wie bereits beschrieben hat der Landkreis Emsland in seiner raumordnerischen Stellungnahme unter Beteiligung der Nachbargemeinden, des Landkreises Leer und der Handelsverbände festgestellt, dass das Vorhaben keine wesentlichen schädlichen Auswirkungen auf ausgeglichene Versorgungsstrukturen und die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte erwarten lässt und raumordnerisch und städtebaulich verträglich ist (s. Anlage 4).

**4.2 Auswirkungen im Plangebiet****4.2.1 Belange von Natur und Landschaft**Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Das Plangebiet ist, wie in Kap. 2.5 dargelegt, fast vollständig von Bebauung umgeben und kann strukturell dem Siedlungsbereich von Papenburg zugeordnet werden. Die geplanten Nutzungen können daher im Verfahren nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) ausgewiesen werden.

Nach § 13 a Abs. 4 i.V.m. Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 1 Nr. 1 BauGB gelten bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1 a Abs. 3 S. 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sofern die Größe der Grundfläche oder die Fläche, die bei Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelt wird, weniger als 20.000 qm beträgt.

Das Plangebiet umfasst mit seinem Geltungsbereich eine ca. 6.000 qm große innerörtliche Fläche und ist damit kleiner als 20.000 qm. Zudem ist gemäß Kapitel 2.3 die Erstellung eines Umweltberichts nicht erforderlich. Die Voraussetzung des § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist im vorliegenden Fall somit gegeben.

### Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz gelten, anders als die Eingriffsregelung, unabhängig und selbständig neben dem Bebauungsplan.

Im vorliegenden Fall ist das Plangebiet zum Teil unbebaut und stellt sich als innerstädtische Brachfläche, die regelmäßig geräumt wird, dar. Zwischen dem Parkplatz und der Brachfläche ist ein Gehölz- und Strauchbestand vorhanden. Inmitten der Fläche befindet sich ein von artenarmen Grünland gesäumtes, periodisch trockenfallendes Gewässer mit einer Tiefe von weniger 0,3 m. Im Norden des Plangebiets sind im Kreuzungsbereich „Am Stadtpark“/Pater-Raskin-Straße innerhalb einer Grünfläche Straßenbäume vorhanden.

Um die Auswirkungen auf den Artenschutz zu verifizieren und die Verbotstatbestände gemäß Bundesnaturschutzgesetz zu untersuchen wurde eine artenschutzfachliche Potenzialanalyse und UsaP (Untersuchung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung) erstellt.

Die Potentialanalyse und UsaP (Anlage 6) hat sich mit den Tiergruppen der Brutvögel, Fledermäuse und Amphibien auseinandergesetzt. Zu diesem Zweck erfolgten zwei Fledermausbegehungen im Herbst und eine weitere Begehung des Habitats zur Beurteilung der Eignung als Brutvogel-, Fledermaus- und Amphibienlebensraum. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass das Plangebiet für Amphibien kein Habitatpotenzial bietet und dass das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände für die Gruppe der Fledermäuse ausgeschlossen werden kann. Gleiches gilt für die Gruppe der Brutvögel sofern eine Bauzeitenbeschränkung berücksichtigt oder eine ökologische Baubegleitung durchgeführt wird. Diese Vorgehensweise wird für die Betrachtung des Artenschutzes als ausreichend bewertet.

Um den Verbotstatbestand der Tötung potenzieller Brutvögel oder Fledermäuse jedoch sicher auszuschließen, dürfen Gehölzbeseitigungen nur außerhalb der Brutzeit der Vögel und der Quartierzeit der Fledermäuse, d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September, stattfinden. Alternativ soll ein Einschlag außerhalb dieser Frist nur zulässig sein, sofern das Nichtvorhandensein von Nistplätzen und Höhlen unmittelbar vor dem Eingriff nochmals überprüft wird. In den Bebauungsplan ist ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

Zudem ist bei einer Beseitigung von Bäumen die Satzung der Stadt Papenburg über den Schutz des Baumbestandes in der am 15.11.2008 in Kraft getretenen Fassung zu beachten.

Die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Bestandsbäume sind nach Möglichkeit zu erhalten.

#### **4.2.2 Verkehrslärm (Anlagen 5.1 und 5.2)**

Mit der Straße „Am Stadtpark“ verläuft die nächstgelegene übergeordnete Straße direkt am Plangebiet entlang. Unter Berücksichtigung einer Verkehrsprognose durch die SHP Ingenieure, Hannover, vom 20.01.2020 ergibt sich in einem Worst-Case-Szenario aus der Überlagerung der Bestandsverkehre mit den prognostizierten Neuverkehren eine Mehrbelastung von 13 % für die Straße „Am Stadtpark“. Im Verkehrsentwicklungsplan der Stadt wird von einem Prognosehorizont bis 2035 ausgegangen. Unter dieser Voraussetzung wird der Verkehr auf der Straße „Am Stadtpark“ auf ca. 14.000 Fahrzeuge am Tag zunehmen. Dieser Wert wird für die Lärmbelastung angenommen.

Aufgrund der Verkehrslärmimmissionen im Plangebiet müssen im Bebauungsplan Schallschutzmaßnahmen festgelegt werden. Aktive Schallschutzmaßnahmen (Wall, Wand) sind an dieser Stelle nicht zielführend, da sie einer Gestaltung in der Innenstadt nicht gerecht werden und zudem Fläche benötigen, die in dem kleinen Plangebiet nicht zur Verfügung steht. Aus diesem Grund müssen passive Schallschutzmaßnahmen durchgeführt werden.

Es werden daher die ermittelten Lärmpegelbereiche III bis IV ausgewiesen. Auf Grundlage dieser Pegel sind an die Außenbauteile gemäß DIN 4109-1 Anforderungen bezogen auf das Schalldämmmaß zu stellen. Der maßgebliche Außenlärmpegel kann den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes bzw. der DIN 4109-1 entnommen werden.

Im Einzelfall können im Rahmen der einzelnen Baugenehmigungsverfahren zur Vermeidung unnötig hoher Anforderungen die konkret an den einzelnen Fassaden oder Fassadenabschnitten vorliegenden maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-2 zur Ermittlung der schalltechnischen Anforderungen an die Außenbauteile herangezogen werden.

Das Plangebiet soll als Kerngebiet ausgewiesen werden. Bei Anwendung der Orientierungswerte für Kerngebiete (MK) ist zu bedenken, dass diese identisch sind mit jenen für Gewerbegebiete, in denen Wohnen nur ausnahmsweise zulässig ist. Mit der Gleichsetzung der Orientierungswerte will die DIN 18005 dem Umstand der bereits vorhandenen hohen Lärmbelastung in den Innenstädten Rechnung tragen. In allen anderen Regelwerken (z. B. TA-Lärm) wird ein Kerngebiet wie ein Mischgebiet (MI) bewertet. Auch in diesem Fall sollen zugunsten der Wohnnutzung für das Kerngebiet die Orientierungswerte für Mischgebiete (60 dB (A) tags und 50 dB (A) nachts) herangezogen werden.

Aus diesem Grund wird für Schlafräume in den Lärmpegelbereichen III und IV festgesetzt, dass beim Neubau bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Ände-

rungen im Zusammenhang mit Fenstern von Schlafräumen bzw. zum Schlafen geeigneten Räumen schallgedämpfte ggf. fensterunabhängige Lüftungssysteme vorzusehen sind, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassaden nicht verschlechtern.

In Bezug auf Außenwohnbereiche wird festgesetzt, dass diese im Lärmpegelbereich IV nicht zulässig sind. Außenwohnbereiche (Terrassen und Balkone) können dort ausnahmsweise zugelassen werden, wenn durch entsprechende bauliche Maßnahmen (z. B. transparente Wände) die Einhaltung der Orientierungswerte sichergestellt werden können.

Unter Berücksichtigung der Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen sind erhebliche Belästigungen durch den Verkehrslärm nicht zu erwarten.

### **4.3 Erschließung, Ver- und Entsorgung**

#### **4.3.1 Verkehrserschließung**

Das Plangebiet wird über die Straße „Am Stadtpark“ und die Pater-Raskin-Straße erschlossen. Über die Straße „Am Stadtpark“ ist das Plangebiet an den örtlichen und überörtlichen Verkehr angebunden.

#### **4.3.2 Wasserwirtschaftliche Erschließung**

##### **a) Wasserversorgung**

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser in ausreichender Qualität kann durch den Wasserverband Hümmling mit Sitz in Werlte gewährleistet werden.

##### **b) Abwasserbeseitigung**

Für das Plangebiet ist eine zentrale Abwasserbeseitigung vorgesehen. Eine ordnungsgemäße Schmutzwasserbeseitigung ist damit durch den Anschluss an die Schmutzwasserkanalisation der Stadt Papenburg gewährleistet.

##### **c) Oberflächenentwässerung**

Bei der Oberflächenentwässerung sollen Auswirkungen der geplanten Flächenversiegelung auf den Grundwasserstand möglichst gering gehalten sowie eine Verschärfung der Abflusssituation vermieden werden.

Das im Plangebiet zusätzlich anfallende Oberflächenwasser ist daher durch geeignete bauliche und sonstige Maßnahmen (z.B. Stauraumkanal unter der Stellplatzfläche) zurückzuhalten und mit der von der Stadt vorgegebenen Abflussmenge von 10 l pro Sekunde abzuleiten.

##### **d) Brandschutz**

Die für das Plangebiet erforderlichen Einrichtungen des Brandschutzes werden nach den einschlägigen technischen Regeln (Arbeitsblatt W 405 des DVGW) und in Absprache mit der örtlichen Feuerwehr erstellt.

### 4.3.3 Energieversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit der notwendigen Energie kann durch die Energieversorgung Weser-Ems (EWE) erfolgen. Gas- und Stromleitungen der EWE sind im angrenzenden Bereich vorhanden. Eine im Plangebiet innerhalb des überbaubaren Bereichs bestehende Verteilerstation wird innerhalb des Plangebiets versetzt.

### 4.3.4 Abfallbeseitigung

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie der jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland. Die Beseitigung der festen Abfallstoffe ist damit gewährleistet.

Eventuell anfallender Sonderabfall ist einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zuzuführen.

### 4.3.5 Telekommunikation

Die Versorgung mit Telekommunikationsanlagen kann durch die Deutsche Telekom Technik GmbH erfolgen.

## 5 Städtebauliche Daten

Art der Nutzung	Fläche in qm	Fläche in %
Kerngebiet	5.469	100
<b>Plangebiet</b>	<b>5.469 qm</b>	<b>100</b>

## 6 Verfahren

### a) Beteiligung der Bürger

Die Stadt Papenburg hat gemäß § 3 (1) BauGB frühzeitig die allgemeinen Ziele und voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich dargelegt und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Die eingegangenen Stellungnahmen können der Anlage 1.2 entnommen werden.



**b) Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 BauGB an der Planung beteiligt und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Die eingegangenen Stellungnahmen können der Anlage 1.1 entnommen werden.

**c) Öffentliche Auslegung**

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat gemäß § 3 (2) BauGB zusammen mit der dazugehörigen Begründung in der Zeit vom 17.05.2021 bis 16.06.2021 (einschließlich) öffentlich im Rathaus der Stadt Papenburg ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden eine Woche vorher ortsüblich mit dem Hinweis bekannt gemacht, dass Anregungen während dieser Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

**d) Satzungsbeschluss**

Die vorliegende Fassung war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom 15.07.2021.

Papenburg, den 23.03.2022

gez. Gattung

L.S.

**Anlagen**

1. Abwägungen
  - 1.1 Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
  - 1.2 Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
  - 1.3 Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
  - 1.4 Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2
2. Zeichnerische Festsetzungen im Ursprungsbebauungsplan
3. Verträglichkeitsgutachten CIMA
4. Raumordnerische Beurteilung des Landkreises Emsland
5. Lärmschutzgutachten
  - 5.1 Voruntersuchung Vorbelastung Verkehrslärm auf die geplante Wohnnutzung
  - 5.2 Rasterlärmkarten und Lärmpegelbereiche
6. Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse
7. Verkehrsgutachterliche Stellungnahme SHP