

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 57
„Neubau Ems-Center“

Anlass und Erfordernis des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Da sich der im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 57 befindliche Gebäudekomplex des Ems-Centers in einem schlechten baulichen Zustand befindet und konzeptionell nicht mehr den heutigen Anforderungen entspricht, beabsichtigt der Vorhabenträger, das Gebäude vollständig abzureißen und durch einen modernen und attraktiven Neubau zu ersetzen. Zudem soll das Stellplatzangebot neu geordnet werden.

Da die Festsetzungen des bisherigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 13 dem geplanten Neubau des Ems-Centers entgegenstehen, ist die Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 57 erforderlich.

Der Planung liegt die städtebauliche Zielsetzung zugrunde, die mittelzentrale Versorgungsfunktion Papenburgs einschließlich seiner grundzentralen Versorgungsfunktion ohne Beeinträchtigung zu erhalten. Durch Abriss und Wiederaufbau wird die Gefahr eines städtebaulich nachteiligen möglichen längerfristigen Leerstandes, wie er häufig bei baulich und funktional veralteten Einkaufszentren in vergleichbaren Städten zu beobachten ist, vermieden. Durch die zudem geplante Umgestaltung der Straße „Am Ems-Center“ (östlich angrenzend an den Geltungsbereich) zu einem Shared Space soll die künftige Anbindung des Centers an den „Hauptkanal“ als Haupteinkaufsstraße der Papenburger Innenstadt deutlich verbessert werden.

Die vorliegende Planung folgt zudem dem in § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB enthaltenen Planungsleitsatz, wonach ein vorhandener Ortsteil zu erhalten und fortzuentwickeln ist. Hierdurch werden auch die Belange der Wirtschaft berücksichtigt und Arbeitsplätze geschaffen bzw. erhalten, wie in § 1 Abs. 6 Nr. 8c BauGB vorgegeben.

Verfahrensablauf

Am 02.07.2020 hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Papenburg beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 57 „Neubau Ems-Center“ aufzustellen.

Mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB wurden die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung durch öffentlichen Aushang eines Vorentwurfes bekannt gemacht (20.07. bis einschließlich 31.07.2020). Gleichzeitig wurde die Beteiligung der

Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes fand in der Zeit vom 19.01. bis einschließlich 19.02.2021 statt. Gleichzeitig wurde den Behörden und Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben.

Die vorgebrachten Anregungen wurden in der Beschlussfassung des Rates vom 15.07.2021 erörtert und abgewogen. Der Beschluss über die Stellungnahmen sowie der Satzungsbeschluss wurden am 15.07.2021 vom Rat der Stadt Papenburg gefasst.

Beurteilung der Umweltbelange

Im vorliegenden Fall ist das Plangebiet Teil der bebauten Ortslage. Das Plangebiet ist nahezu vollständig bebaut und versiegelt. Auswirkungen auf Natur und Landschaft und den Boden sind durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten.

Regelungen zum Wasserhaushalt, hier insbesondere zur Oberflächenwasserbewirtschaftung und zum Grundwasserschutz, erfolgen im Zuge der wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren.

Artenschutzrechtliche Belange stehen der geplanten Kerngebietsbebauung nicht entgegen.

Den Erfordernissen des Klimaschutzes wird durch die bei der Errichtung von Gebäuden einzuhaltenden Gesetze und Richtlinien zur Energieeinsparung entsprochen.

Laut dem vorliegenden Lärmgutachten sind aus schalltechnischer Sicht Schallimmissionen zu erwarten, denen mit einer Reihe von Schallschutzmaßnahmen begegnet werden muss.

Sonstige unverträgliche Immissionen, z. B. durch Licht, Strahlung und Erschütterungen, sind aus dem Plangebiet nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Da keine wertvollen Kultur- oder Sachgüter im Plangebiet bekannt sind, ergeben sich diesbezüglich keine erheblichen Beeinträchtigungen.

Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern: Mensch, Natur und Landschaft, Kultur- und Sachgüter sind im Plangebiet und der Umgebung nicht zu erwarten.

Anderweitige in Betracht kommende Planungsmöglichkeiten

Bei der Alternativprüfung sind die Ziele und der Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Der Gesetzgeber hat damit klargestellt, dass es im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nicht um Standortalternativen an Standorten außerhalb des Plangebiets geht.

Zu prüfen sind nur plankonforme Alternativen, ob die Planungsziele auch in anderer oder schonenderer Weise umgesetzt werden könnten.

Die vorliegende Planung dient dem Neubau des ansässigen Einkaufszentrums. Der Bereich stellt einen Versorgungsschwerpunkt im westlichen Siedlungsbereich von Papenburg dar. Der Umbau bzw. Neubau beschränkt sich auf den vorhandenen Einkaufskomplex inklusive Nebenanlagen, Stellplätzen und der vorhandenen Erschließung. Der Neubau dient im Wesentlichen der Neuausrichtung und dem marktgerechten Ausbau. Die Funktion dieses Standortes bleibt erhalten bzw. wird revitalisiert.

Im Ergebnis stellt das vorgesehene Bauvorhaben eine sinnvolle städtebauliche Lösung dar. Alternativen zu der vorliegenden Planung bestehen nicht.

Stadt Papenburg
Der Bürgermeister
Im Auftrage

Englert