

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

zur 113. Änderung des Flächennutzungsplanes (Nahversorgungszentrum Moorstraße)

Anlass und Erfordernis der Flächennutzungsplanänderung

Das Plangebiet ist im südlichen Bereich mit einem Lebensmittelmarkt und einem Blumenmarkt bebaut, denen nach Norden zur Moorstraße jeweils Stellplätze vorgelagert sind.

Der vorhandene Lebensmittelmarkt entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen an einen modernen Lebens- und Genussmittelmarkt und einer zeitgemäßen Warenpräsentation. Der Standort soll deshalb durch einen erweiterten Neubau im östlichen Teil des Plangebietes für die aktuellen Anforderungen dauerhaft wettbewerbsfähig gestaltet werden. Es ist vorgesehen, im neuen Gebäude für den Lebens- und Genussmittelmarkt mit einer Leergutannahme und untergeordneten Nebenleistungen (z.B. Backshop mit Café) eine Verkaufsfläche von insgesamt ca. 1.800 qm zu realisieren.

Für erforderliche Stellplätze soll der angrenzende Blumenmarkt, der sich im Besitz desselben Investors befindet, aufgegeben und das Gebäude abgerissen werden.

Das Plangebiet ist bislang Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 204 (Rechtskraft seit dem 12.03.2002), welcher die Flächen des Plangebietes einschließlich der westlich angrenzenden Flächen als Gewerbegebiet ausweist. Ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit 1.800 qm Verkaufsfläche ist jedoch, außer in einem Kerngebiet, nur in einem festgesetzten Sondergebiet zulässig. In einem Gewerbegebiet ist die geplante Nutzung nicht zulässig.

Aufgrund der innerörtlichen Lage des Plangebietes und der Nahversorgungsfunktion des Lebensmittelmarktes für das westliche Stadtgebiet ist der Erhalt und die Erweiterung des Einzelhandelsstandortes städtebaulich jedoch sinnvoll und soll durch die Ausweisung eines Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandel“ ermöglicht werden.

Im Zuge der Planung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 49 „Versorgungszentrum Moorstraße“ (Errichtung eines Ersatzneubaus für den bestehenden Edeka-Markt mit 1.800 m² Verkaufsfläche) ist es deshalb erforderlich, den wirksamen Flächennutzungsplan zu ändern, da für den Geltungsbereich des geplanten Vorhabens eine gewerbliche Baufläche dargestellt ist. Im Zuge dieser Änderung wird in dem Geltungsbereich ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ dargestellt.

Verfahrensablauf

Am 26.06.2019 hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Papenburg beschlossen, die 113. Änderung des Flächennutzungsplanes aufzustellen. Dem Beschluss vorausgegangen ist die Beratung im Ausschuss für Stadtentwicklung der Stadt Papenburg in der Sitzung vom 05.06.2019.

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 (22.08. bis einschließlich 05.09.2019) und in einem Erörterungstermin am 05.09.2019 vorgestellt. Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes fand in der Zeit vom 24.04. bis einschließlich 30.05.2020 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 02.07.2020 erörtert und abgewogen. Der Beschluss über die Stellungnahmen sowie der Satzungsbeschluss wurden am 02.07.2020 vom Rat der Stadt Papenburg gefasst.

Da die Auslegungsfrist der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fehlerhaft war, wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit wiederholt. Die Auslegung fand in der Zeit vom 27.10.2020 bis einschließlich 26.11.2020 statt. Die vorgebrachten Anregungen wurden erneut in der abschließenden Beschlussfassung des Rates am 17.12.2020 erörtert und abgewogen. Der Beschluss über die Stellungnahmen sowie der Satzungsbeschluss wurden ebenfalls am 17.12.2020 vom Rat der Stadt Papenburg gefasst.

Beurteilung der Umweltbelange

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

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

Im vorliegenden Fall ist das Plangebiet Teil der bebauten Ortslage von Papenburg und im östlichen Bereich mit einem Marktgebäude sowie vorgelagerten Stellplätzen bebaut. Auch der für die Erweiterung vorgesehene westliche Teilbereich ist mit dem Gebäude der Markthalle und den vorgelagerten Stellplätzen befestigt. Das Plangebiet ist somit insgesamt fast vollständig versiegelt. Auswirkungen auf Natur und Landschaft, den Boden oder den Wasserhaushalt sind daher durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten.

Aufgrund der angespannten Entwässerungssituation im Stadtgebiet werden für die geplante Baumaßnahme jedoch Rigolen als Speichersystem vorgesehen, die den Abfluss von Oberflächenwasser aus dem Plangebiet vor einer Ableitung auf das natürliche Maß drosseln.

Artenschutzrechtliche Belange stehen der geplanten gewerblichen Nutzung, unter Berücksichtigung des angegebenen Zeitfensters für die Beseitigung der vorhandenen Einzelbaumstrukturen, 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 durch die geplante Markterweiterung und die zusätzlichen Stellplatzflächen unter Berücksichtigung der im Gutachten beschriebenen Bauausführung und den Regelungen zur Betriebsführung aus schalltechnischer Sicht keine unzulässigen Schallemissionen zu erwarten. Da der Beurteilung der Lärmimmissionen eine konkrete Vorhabenplanung zugrunde liegt, hat die abschließende Beurteilung der bauordnungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens in dem nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren zu erfolgen. In diesem Rahmen können auch die erforderlichen Maßnahmen bzw. Regelungen zur Betriebsführung, die im Durchführungsvertrag vereinbart werden, durch die Genehmigungsbehörde festgelegt werden.

Möglichen Beeinträchtigungen durch Verkehrslärmimmissionen für schutzwürdige Büro- und sonstige Aufenthaltsräume wird durch passive Schallschutzmaßnahmen Rechnung getragen.

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

Da keine wertvollen Kultur- oder Sachgüter im Plangebiet bekannt sind, ergeben sich diesbezüglich keine erheblichen Beeinträchtigungen. Sollten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, werden diese unverzüglich der Denkmalbehörde gemeldet.

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

Anderweitige in Betracht kommende Planungsmöglichkeiten (Alternativprüfung)

Bei der Alternativprüfung sind die Ziele und der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

Wie beschrieben, dient die vorliegende Planung der Erweiterung eines ansässigen Lebensmittel Einzelhandelbetriebes. Der vorhandene Betrieb befindet sich innerhalb der Ortslage von Papenburg und ist, einschließlich der westlichen Erweiterungsfläche, Bestandteil des im

Einzelhandelskonzept (EHK 2011, Fortschreibung 2020) für die Stadt als zentraler Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum Moorstraße“ definierten Bereiches. Der Bereich stellt einen Versorgungsschwerpunkt im westlichen Siedlungsbereich von Papenburg dar.

Die Erweiterung beschränkt sich unter Berücksichtigung der für die geplanten Nutzungen erforderlichen Nebenanlagen, wie Stellplätze, Zufahrten, Anlieferungszone etc., die am vorliegenden Standort im Verbund mit weiteren Handelsbetrieben genutzt werden können, auf das unbedingt erforderliche Maß.

Die Verkaufsflächenerweiterung des Lebensmittelmarktes dient im Wesentlichen der inneren Neuausrichtung und einem marktgerechten Ausbau. Die Funktion dieses Standortes wird durch die Geschäftserweiterung gestärkt.

Im Ergebnis stellt die gewählte Erweiterungsfläche somit eine städtebaulich sinnvolle Lösung dar. Alternativen zur vorliegenden Planung bestehen nicht.

Stadt Papenburg
Der Bürgermeister
Im Auftrage

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Dittmann', is positioned below the official text of the mayor's representative.