

Stadt Papenburg

Landkreis Emsland



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 11 „Gewerbegebiet Rheiderlandstraße / Ecke Russellstraße“, 2. Änderung gemäß § 13 a BauGB

a) Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

b) Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Papenburg hat am 26.09.2019 den Beschluss zur Aufstellung dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 „Gewerbegebiet Rheiderlandstraße / Ecke Russellstraße“, 2. Änderung, gefasst.

a) Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB § 4 (1) BauGB (Schreiben der Stadt Papenburg vom 28.02.2020)

Zusammenfassung der abgegebenen Anregungen oder Hinweise:

Gemäß § 4 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, entsprechend § 3 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzufordern. Die frühzeitige Behördenbeteiligung erfolgte mit Schreiben der Stadt Papenburg vom 28.02.2020.

Wesentliche Ergebnisse der frühzeitigen Trägerbeteiligung

EWE-Netz: Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH. Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden. Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die Neuherstellung, z.B. Bereitstellung eines Stationsstellplatzes. Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt. Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen. Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren. ...

Hierzu wird seitens der Stadt Papenburg ausgeführt: Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise zur Erschließung sind nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens, sondern der Ausbauplanung. Diese wird ggf. rechtzeitig mit den Versorgungsträgern abgestimmt. Die EWE Netz wird in die weiteren Planungen einbezogen.

Landkreis Emsland – Raumordnung: Die Zeichnerische Darstellung zum Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) 2010 für den Landkreis Emsland stellt das Plangebiet entsprechend der Bauleitplanung der Stadt Papenburg nachrichtlich als „Vorhandene Bebauung / bauleitplanerisch gesicherter Bereich“ dar. Insofern bestehen aus Sicht der Raumordnung keine Bedenken gegenüber der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11.

Da Einzelhandelsbetriebe als Gewerbebetriebe aller Art in Gewerbegebieten allgemein zulässig sind, sofern sie nicht nach § 11 Abs. 3 BauNVO der Kern- oder Sondergebietspflicht unterfallen, sollte der BPlan durch eine textliche Festsetzung zur Steuerung des Einzelhandels ergänzt werden, um konkret der Agglomerationsregel des Landes-Raumordnungsprogrammes (LROP) 2017 in Kapitel 2.3 Ziffer 02 Rechnung zu tragen.

Die Agglomerationsregelung bewirkt, dass etwaige Ansammlungen von jeweils für sich betrachtet nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben als „Einzelhandelsgroßprojekt“ im raumordnerischen Sinne anzusehen sind und gleichsam den Zielen der Raumordnung unterliegen, da raumbedeutsame Auswirkungen bestehen können. Um perspektivisch nicht ein Einzelhandelsvorhaben zu ermöglichen, das dem Integrationsgebot in Kapitel 2.3 Ziffer 06 des LROP 2017 widerspricht, wonach am o.g. Standort Einzelhandel im Bereich der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente mit 800 m² Verkaufsfläche und mehr unzulässig ist, sollten diese Sortimente über eine Festsetzung ausgeschlossen werden.

Mit Blick auf das Plangebiet empfiehlt sich ein genereller Ausschluss der Einzelhandelsnutzung auf Grundlage von § 11 Abs. 5 BauNVO, der dann einer städtebaulichen Begründung bedarf. Für Gewerbegebiete kommt unabhängig oder neben dem Schutz und der Stärkung der städtebaulich integrierten Lagen in Betracht, Einzelhandel auszuschließen, um das Gewerbegebiet primär seiner gewerblichen Nutzung vorzubehalten (vgl. Urteil des BVerwG vom 10. September 2005 - 4 CN 8/14).

Hierzu wird seitens der Stadt Papenburg ausgeführt: Es handelt sich bei diesem Bebauungsplan und einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Geplant ist hier der Bau einer Hotelanlage. Nach § 12 Abs. 3a BauGB und unter entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB wird für den im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11 "Gewerbegebiet Rheiderlandstraße / Ecke Russellstraße", 2. Änderung gekennzeichneten Vorhabensbereich festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig. Aufgrund der geplanten Festsetzung als Gewerbegebiet – Hotel mit Auflistung der zulässigen Nutzungen ist eine Nutzungsbeschränkung den Einzelhandel nicht erforderlich.

Landkreis Emsland – Naturschutz und Forsten: Gegen die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 bestehen aus Sicht des Naturschutzes, des Artenschutzes und der Landschaftspflege keine grundsätzlichen Bedenken. Unter Punkt 4. „Erschließung, Versorgung, Auswirkungen“ des Erläuterungsberichtes wird im Unterpunkt „Natur und Landschaft“ ausgesagt, dass sich im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes der Versiegelungsgrad nicht erhöht und die Sicherung, der Schutz und der dauerhafte Erhalt der straßenbegleitenden/ ortsbildprägenden Straßenbäume gewährleistet ist.

Hierzu wird seitens der Stadt Papenburg ausgeführt: Die Baumreihen liegen südlich des Geltungsbereiches innerhalb der Straßentrasse des Burenweges und werden von der Planung nicht tangiert. Es müssen keine Bäume dem Vorhaben weichen. Es werden schon gewerblich genutzte und als Gewerbegebiet ausgewiesene Flächen überplant. Der Versiegelungsgrad wird sich tatsächlich nicht wesentlich gegenüber der aktuellen Versiegelung verändern, da eine derzeit schon vorhandene Lager- und Stellplatzfläche überplant wird.

Landkreis Emsland – Abfall und Bodenschutz: In der Begründung wird beschrieben, dass das Planungsgebiet zurzeit als Lager und Baubetriebshof genutzt wird. Dementsprechend wird das Gelände von einer gewerblichen Nutzung in eine sensible Wohnnutzung überführt. Gegebenenfalls noch lagernde Abfälle sind getrennt voneinander zu erfassen und unter Beachtung der abfallrechtlichen Bestimmungen zu entsorgen. Darüber hinaus ist sicher zu stellen, dass aus der ehemaligen gewerblichen Nutzung keine Einschränkungen für die zukünftige Beanspruchung der Fläche bestehen. In diesem Sinne wird empfohlen Arbeiten zur Baugrunduntersuchung für eine abfall- und bodenschutzrechtliche Bewertung zu nutzen.

Hierzu wird seitens der Stadt Papenburg ausgeführt: Innerhalb des Geltungsbereiches als auch in der direkten Umgebung sind keine Altlasten bekannt. Nach Auskunft des Eigentümers sind auf der Fläche keine gewerblichen Abfälle, sondern lediglich vereinzelt Grünabfälle und Baustoffe (für den Straßen- und Tiefbau) gelagert worden. Die Flächen werden vor Baubeginn geräumt und die Materialien soweit erforderlich entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen entsorgt.

Landkreis Emsland – Abfallwirtschaft: Die textlichen Festsetzungen sowie die Begründung sind wie folgt zu ergänzen: „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.“

Hierzu wird seitens der Stadt Papenburg ausgeführt: In die Begründung und Planausfertigung wird folgender Hinweis aufgenommen: „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.“

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) - Regionaldirektion Hameln-Hannover - Dezernat 5 - Kampfmittelbeseitigungsdienst: Sie haben das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover (Dezernat 5 - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gern. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der zweiten Seite; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei.

Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenerforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenerforschung zuständig sind. Eine Maßnahme der Gefahrenerforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegluftebilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Luftbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten. Die Luftbildauswertung ist vielmehr gern. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig. Die Bearbeitungszeit für Luftbildauswertungen beträgt derzeit beim KBD ca. 20 Wochen ab Antragstellung. Da diese Zeitspanne zwischen Erteilung einer Baugenehmigung und dem Baubeginn erfahrungsgemäß nicht verfügbar ist, empfehlen wir den Kommunen eine rechtzeitige Antragstellung.

Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor (siehe beigefügte Kartenunterlage):

Empfehlung: Luftbildauswertung

Fläche A

Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet.

Luftbildauswertung: Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt.

Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.

Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt.

Belastung: Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.

In der vorstehenden Empfehlung sind die Erkenntnisse aus der Zeit vor der Einführung des Kampfmittelinformationssystems Niedersachsen (KISNi), dem 11.06.2018, nicht eingeflossen, da sie nicht dem Qualitätsstand von KISNi entsprechen. Sie können natürlich trotzdem von den Kommunen in eigener Zuständigkeit berücksichtigt werden.

Hierzu wird seitens der Stadt Papenburg ausgeführt: Das bestehende Gewerbegebiet wurde bereits beim Bau der Rheiderlandstraße bis auf den Urgrund hin bearbeitet. Auch im Zuge der angrenzenden Gebäudeerstellung und dem Ausbau der Lagerflächen durch die Eigentümerin gab es keine Verdachtsmomente. Auch in der Umgebung gab und gibt es keine Verdachtsmomente oder Hinweise auf Kampfmittel. Aus diesem Grund wird auf eine weitergehende Sondierung oder Auswertung verzichtet.

Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Lingen: das Plangebiet liegt südlich der Landesstraße 51 (Rheiderlandstraße) in der Stadt Papenburg außerhalb der Ortsdurchfahrt gern. § 4 (1) Nieders. Straßengesetz (NStrG). In Bezug auf die L 51 grenzt der nördliche Geltungsbereich unmittelbar an die gern. § 24 (1) NStrG geltende 20 m Bauverbotszone. Im Süden wird der Geltungsbereich von der Stadtstraße „Burenweg“ begrenzt. Vorgesehen ist eine planerische Änderung des Bebauungsplanes für ein Hotelneubau. Die straßenbaulichen Belange (20 m Bauverbotszone gern. § 24 Abs. 1 NStrG und 40 m Baubeschränkungszone gern. § 24 Abs. 2 NStrG) sind im Nutzungskonzept vom 02.12.2019 eingetragen und werden insoweit berücksichtigt. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über den „Burenweg“, seitens des Geschäftsbereiches Lingen bestehen dagegen keine Bedenken. Von der Landesstraße gehen Emissionen aus. Diesbezüglich bitte ich folgenden Hinweis nachrichtlich in den Bebauungsplan aufzunehmen:

„Von der Landesstraße 51 gehen Emissionen aus. Von dem Plangebiet können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.“

Der Geschäftsbereich Lingen ist am weiteren Bauleitplanverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Hierzu wird seitens der Stadt Papenburg ausgeführt: Es wird folgender Hinweis in die Begründung und Planausfertigung aufgenommen: „Von der Landesstraße 51 gehen Emissionen aus. Von dem Plangebiet können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.“

Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH: Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung: Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Neubaugebiete KMU, Südwestpark 15, 90449 Nürnberg, Neubaugebiete.de@vodafone.com. Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Hierzu wird seitens der Stadt Papenburg ausgeführt: Der Hinweis wird an den Vorhabenträger weitergeleitet. Sofern von dort Interesse besteht, wird sich dieser mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung setzen.

In den weiteren eingegangenen Stellungnahmen

- Industrie- und Handelskammer für Ostfriesland und Papenburg
- Handwerkskammer Osnabrück-Emsland-Grafschaft Bentheim
- Amt für regionale Landesentwicklung Meppen
- Telekom Deutschland GmbH
- Avacon Netz GmbH
- TenneT TSO GmbH

- Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle Emsland, Außenstelle Aschendorf-Hümmling
- Staatliches Baumanagement Osnabrück-Emsland
- Kreisverband der Wasser- und Bodenverbände Aschendorf-Hümmling
- Wasser- und Bodenverband „Aschendorfer Ober- und Untermoor“
- Wasser- und Bodenverband Montaniagraben
- Wasserverband Hümmling
- Niedersächsische Landesforsten, Forstamt Ankum

wurden keine abwägungsrelevanten Hinweise, Bedenken oder Anregungen geäußert. Anregungen hinsichtlich des Untersuchungsumfanges des Umweltberichtes wurden nicht gegeben.

a) Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Im Zuge der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ist folgende Stellungnahme eingegangen:

Anwohner Kiefernstraße 10, 26871 Papenburg

Wir sind Eigentümer des Baugrundstücks Flur 46, Flurstücke 7 /8, 7 /10, 7 /19 und 7 /20 in der Gemarkung Aschendorf, Rundeweg 22 in Papenburg. Das Grundstück ist in der beigelegten liegenschaftskarte 1:2000 gelb umrandet gekennzeichnet. Es liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 50 „Stindtsweg - Teil 2“ der Stadt Papenburg. Das vormals auf dem Grundstück aufstehende Wohnhaus (Rundeweg 22) wurde vor einigen Jahren abgerissen; ein Rest des Hauses ist noch vorhanden. Das Grundstück soll mit Wohngebäuden neu bebaut werden.

Bedenken und Anregungen:

In der beigelegten Liegenschaftskarte haben wir den geplanten Hotelneubau als Skizze rot angelegt dargestellt. Das Hotel soll unmittelbar südlich der L51 (Rheiderlandstraße) mit einer Länge von rd. 80 m und einer Höhe von rd. 13,5 m entstehen. An der Nordseite der L51 gegenüber dem geplanten Hotel fehlt ein aktiver Lärmschutz auf einer Länge von rd. 100 m. Hier wirkt der Verkehrslärm der L51 schon jetzt direkt auf die Wohnbebauung am Rundeweg. Die Verkehrsbelastung der L51 dürfte sich in den letzten Jahrzehnten vervielfacht haben. Damit haben sich auch die direkten Lärmemissionen aus dem Straßenverkehr entsprechend verstärkt.

Wir haben bezüglich des Hotelneubaus dahingehend erhebliche Bedenken, dass der nach Süden hin ausstrahlende Verkehrslärm durch den Hotelbau zu einer reflexionsbedingten Pegelerhöhung an der Nordseite der L51 führen wird und damit eine zusätzliche nicht hinnehmbare Lärmbelastung für die Wohnbebauung am Rundeweg zu erwarten ist.

Wir regen an, diese Problematik eingehend zu prüfen - gegebenenfalls unter Hinzuziehung eines Sachverständigen.

Die in der geplanten 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 vorgesehene Zweckbestimmung „Hotel“ (GE „Hotel“) hat aus den vorgenannten Gründen gegenüber der derzeit bestehenden Zweckbestimmung „Lagerfläche“ für uns erhebliche nachteilige Auswirkungen, so dass wir der vorliegenden Bebauungsplanänderung nachdrücklich widersprechen.

Wir sind nicht grundsätzlich gegen den geplanten Hotelneubau, erwarten aber eine Planung, die nicht zu einer Erhöhung des Lärmpegels im Bereich der Wohnbebauung am Rundeweg führt. Die Lösung des Problems könnte eventuell der Bau eines aktiven Lärmschutzes in ausreichenden Abmessungen an der Nordseite der Straße sein, wobei hier wegen der beengten Verhältnisse wohl nur eine Lärmschutzwand möglich sein dürfte.

Abschließend möchten wir darauf hinweisen, dass wir an dem Erörterungstermin am 24.03.2020 wegen der derzeitigen Coronaviren-Epidemie nicht teilnehmen können. Wir bitten Sie, den Erörterungstermin auf einen späteren Zeitpunkt zu verlegen.

Hierzu wird seitens der Stadt Papenburg ausgeführt: Das Plangebiet liegt innerhalb eines schon bestehenden Gewerbegebietes an der Landesstraße 51 („Rheiderlandstraße“). Bisher sind gegenüber der gewerblichen Nutzung des Gebietes keine Bedenken oder Beschwerden in Bezug auf von dem Gewerbegebiet ausgehende Lärmemissionen aus der Umgebung bekannt. Es besteht schon eine deutliche Vorbelastung durch die Rheiderlandstraße (Landesstraße 51), von der Emissionen aus gehen. Das Hotel wird mit einer Tiefgarage

ausgestattet, die Platz für 60 Pkw vorhalten wird. Damit entfallen weitestgehend die potentielle und ursächlich vom Hotelbetrieb ausgehende Lärmquellen wie Türen schlagen oder Rangierverkehre.

Für das Vorhaben wurde vom Büro für Lärmschutz aus Papenburg eine Schalltechnische Stellungnahme (Ord.Nr. 20 10 2717) zum Einwand aus der Wohnbebauung am Rundeweg gegen den Neubau eines Hotels am Burenweg 25 im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 der Stadt Papenburg durchgeführt. Im Ergebnis wird ausgeführt: *„Die Berechnungen der Lärmvorbelastung durch Verkehrslärm (Straßenverkehr) an der zukünftige möglichen Wohnbebauung am Rundeweg 22 führen an den gewählten Immissionsorten 1 und 2 zu keiner lärmrelevanten Erhöhung der Beurteilungspegel, wenn der geplante Hotelneubau am Burenweg innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 11 realisiert wird. Die Beurteilungspegel infolge des Verkehrslärm führen durch den Hotelneubau im Vergleich zum Zustand ohne das Hotel an den maßgeblichen Immissionsorten maximal zu einer Erhöhung 0,2dB. ... Diese minimale Erhöhung führt dabei nicht zu einer Erhöhung des Beurteilungspegels.*

Fazit: Aus schalltechnischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen den Neubau des Hotels. Die leichte Erhöhung der Beurteilungspegel an der zukünftigen Bebauung am Rundeweg 22 um maximal 0,2dB kann vernachlässigt werden. Einen Unterschied der Lärmpegel wäre für das menschliche Gehör ohnehin erst bei eine Zunahme um mindestens + 3dB wahrnehmbar.“

Eine zusätzliche unzulässige Lärmbelastung für die Wohnbebauung am Rundeweg ist demnach nicht zu erwarten.