



Stadt Papenburg

Landkreis Emsland

**BEGRÜNDUNG ZUM
VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN
NR. 11 „GEWERBEGEBIET
RHEIDERLANDSTRAßE / ECKE
RUSSELLSTRAßE“, 2. ÄNDERUNG**

BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG GEM. § 13 A BAUGB

ABSCHRIFT

Stand: Satzung

Fassung vom: 16.12.2021

Büro für Landschaftsplanung, Dienstleistung und Projektmanagement
Dipl.-Ing. Thomas Honnigfort
Nordring 21 * 49733 Haren (Ems)

Inhaltsverzeichnis:

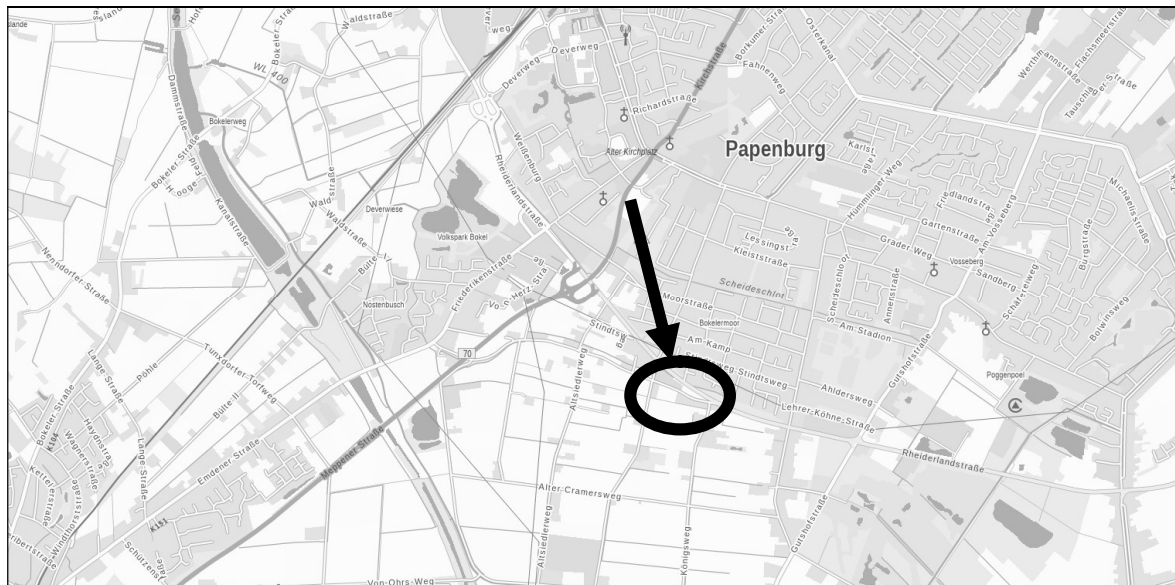
1. ALLGEMEINES	3
2. DARSTELLUNG DER DERZEITIGEN NUTZUNGEN	5
3. DARSTELLUNG DER GEPLANTEN NUTZUNG	5
3.1 STÄDTEBAULICHE ZIFFERN UND WERTE	5
3.2 BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN UND SONSTIGEN PLANINHALTE DES BEBAUUNGSPLANS	6
3.2.1 <i>Rechtliche Vorgaben, übergeordnete Planungen</i>	6
3.2.1.1 Rechtsgrundlagen	6
3.2.1.2 Naturschutz	6
3.2.1.3 Regionales Raumordnungsprogramm	6
3.2.1.4 Flächennutzungsplan der Stadt Papenburg	6
3.2.1.5 Bebauungsplan der Innenentwicklung	6
3.2.2 <i>Vorhaben- und Erschließungsplan</i>	6
3.2.2 <i>Art der baulichen Nutzung</i>	7
3.2.3 <i>Maß der baulichen Nutzung; Bauweise, Baugrenzen</i>	7
3.2.4 <i>Textliche Festsetzung</i>	7
4. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	8
4.1 DIE ALLGEMEINEN ANFORDERUNGEN AN GESUNDE WOHN- UND ARBEITSVERHÄLTNISSE UND DIE SICHERHEIT DER WOHN- UND ARBEITSBEVÖLKERUNG	8
4.2 ERHALTUNG, ERNEUERUNG UND FORTENTWICKLUNG VORHANDENER ORTSTEILE SOWIE DIE GESTALTUNG DES ORTS- UND LANDSCHAFTSBILDES	10
4.3 BELANGE DES DENKMALSCHUTZES UND DER DENKMALPFLEGE	10
4.4 BELANGE DER VER- UND ENTSORGUNG	10
4.5 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT, UMWELTPRÜFUNG	11
<i>Vorprüfung UVP</i>	11
<i>Menschen</i>	16
<i>Pflanzen und Tiere / biologische Vielfalt</i>	16
<i>Artenschutz</i>	16
<i>Landschaft</i>	17
4.6 BERÜCKSICHTIGUNG DER BELANGE DES UMWELTSCHUTZES	17
4.7 TECHNISCHER UMWELTSCHUTZ UND KLIMASCHUTZ	17
4.8 BELANGE DER LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT	18
4.9 BELANGE DES VERKEHRS	18
4.10 SONSTIGE BELANGE UND HINWEISE	18
5. VERFAHREN UND ABWÄGUNG	18
5.1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS / AUSLEGUNGSBESCHLUSS	18
5.2 FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG	18
5.3 FRÜHZEITIGE BEHÖRDENBETEILIGUNG	20
5.4 ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 3 ABS. 2 BAUGB	23
5.5 BEHÖRDENBETEILIGUNG GEM. § 4 ABS. 2 BAUGB	23
6. SCHLUSSBEMERKUNG/ABWÄGUNG	23

Anlage 1: Schalltechnische Stellungnahme (Ord.Nr. 20 10 2717) zum Einwand der Eheleute Menke gegen den Neubau eines Hotels am Burenweg 25 im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 der Stadt Papenburg

BEGRÜNDUNG ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 11 „GEWERBEGEBIET RHEIDERLANDSTRASSE / ECKE RUSSELLSTRASSE“, 2.ÄNDERUNG

1. Allgemeines

Die Vorhabenträgerin, Frau Miriam Kleinhaus, plant im Gewerbegebiet Rheiderlandstraße / Ecke Russellstraße den Neubau eines Hotels. Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 11 „Gewerbegebiet Rheiderlandstraße / Ecke Russellstraße“, 2. Änderung liegt westlich der Russelstraße und südlich der Rheiderlandstraße (Landesstraße 51). Er liegt innerhalb des ursprünglichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 der Stadt Papenburg.



Lage Plangebiet

(Quelle: www.geobasis.niedersachsen.de; Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN))

Projektbeschreibung:

Die Vorhabenträgerin plant auf dem Grundstück am Burenweg 25 den Bau eines Hotels im zwei bis drei Sterne Segment, welches dann an die Centro Hotel Gruppe aus Hamburg langfristig verpachtet werden sollte. Die Centro Gruppe hat die Verhandlungen im Zuge der Corona Pandemie abgebrochen. Da die Familie Kleinhaus bereits ein Hotel in Bayern erfolgreich betreibt und daher über das nötige Fachwissen verfügt, ist sie zu dem Entschluss gekommen, das geplante Hotel in Papenburg in eigener Regie zu betreiben. Neue Pächterin würde dann zu gegebener Zeit die noch zu gründende Hotelbetrieb Papenburg GmbH werden.

Das Gebäude soll etwa 80 m lang, 25 m breit und höchstens 14,8 m hoch werden. Geplant sind eine Tiefgarage, drei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss. Die Gestaltung der Fassade soll in Farbe und Ausführung zum Injoy und der gerade angebauten Physiopraxis passen. Ein massives Verblendmauerwerk kombiniert mit einem Wärmedämmverbundsystem in den oberen Geschossen und Aluminiumwellblech zwischen den Fenstern ist geplant.

Die zu bebauende Grundstücksfläche umfasst ungefähr 2500 qm. Die Fläche wird zurzeit als Lager und Baubetriebshof für den zur Kleinhaus Unternehmensgruppe gehörenden Straßen und Landschaftsbaubetrieb genutzt. Die Fläche ist befestigt und vollständig eingezäunt.

Im Erdgeschoss soll in der Mitte des Gebäudes eine 400 qm große Lobby in Form einer open area mit einem Wintergarten entstehen. In der Lobby findet neben dem Empfang, auch der Frühstücks-Restaurant und Barbetrieb statt. In den westlichen Flügeln sind zwei Konferenzräume (150 qm), die Küche und das „back office“ vorgesehen. In den beiden östlich gelegenen Flügeln sind 15 Gästezimmer anlog zu den Zimmern im ersten und zweiten Obergeschoss geplant.

Auf der ersten und zweiten Etage sind jeweils 40 Zimmer mit einer Gesamtgrundfläche von ca. 20 qm geplant. Die Zimmer verfügen über ein 5 qm großes Badezimmer. Die Kingsize Betten sind sowohl als Einzel,- und auch in der Zweibettversion nutzbar. Die Flure sind umlaufend und treffen sich in der

Mitte des Gebäudes. Zwei Personen- und ein Lastenaufzug verbinden die Etagen bis in die Tiefgarage hinein. Im östlichen und im westlichen Flügel ist jeweils ein Treppenhaus mit Notausgangsfunktion geplant.

Das dritte Obergeschoss soll als Staffelgeschoss in einer leichteren Bauweise entstehen. Die Grundfläche ist gegenüber den darunterliegenden Vollgeschossen geringer. Auf dieser Etage sollen 30 Zimmer mit einer Größe von ca. 25 bis 30 qm entstehen. Die Zimmer sollen um eine Pantry Küche ergänzt werden, sodass für Familien und kleinere Gruppen die Möglichkeit besteht, sich selbst zu versorgen.

Die geplanten 125 Zimmer sind aufgrund ihrer Größe und dem Bedarf in Papenburg in erster Linie auf den Einzelgast ausgerichtet. Bei Bedarf besteht aber auch jederzeit die Möglichkeit, die Zimmer zu zweit oder ggf. auch als Familienzimmer zu buchen. Das Zimmerangebot soll „preisbewusste“ Touristen, Monteure, Studenten, Durchreisende, Familien und weitere Gäste ansprechen.

Das Restaurant und die Hotelbar stehen ausschließlich den Hotelgästen zur Verfügung. Auf der Speisekarte sollen sogenannte Convenience Produkte angeboten werden. Die Küche ist somit als reine Ausgabeküche konzipiert. Das Frühstücksbuffet wird ebenfalls in der Küche vorbereitet.

Da die Gastronomie im geplanten Hotelbetrieb nur einen untergeordneten Stellenwert hat, sind Außensitzplätze lediglich in den Innenhöfen vorgesehen.

In der Mitte des Gebäudes ist die sogenannte „open lobby“ geplant. In diesem Gebäudeteil ist der Empfang, der Frühstücksraum, die Bar, das Restaurant und der Zugang zu den Aufzügen in einem großen, offenen und interaktiv gestalteten Raum zusammengeführt.

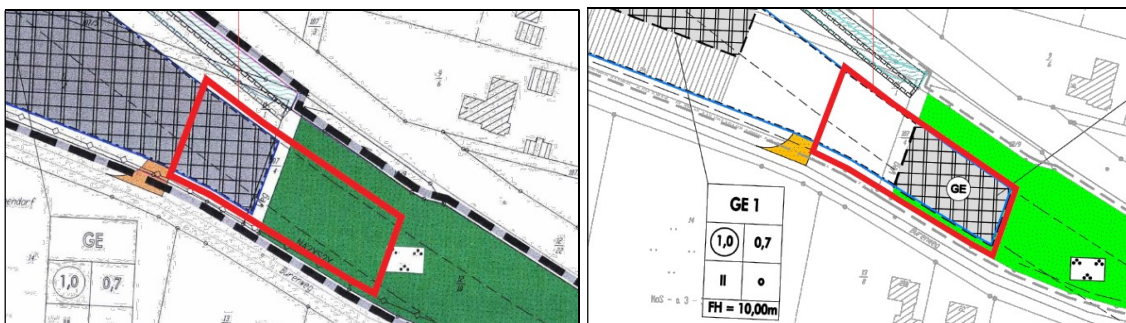
Die Planungen sehen vor, das Gebäude vollständig zu unterkellern. Das Kellergeschoss ragt ca. 1m aus dem Boden heraus, somit ist es möglich die Räume energiesparend zu belüften und einen natürlichen Lichteinfall zu ermöglichen. Im Keller sollen neben den Stellplätzen auch Lager- und Aufenthaltsräume für das Personal entstehen. Auf den Etagen sind keine Putzmittel bzw. Lagerräume geplant. Das Housekeeping bedient sich ausschließlich aus den Lagerräumen und Wäschekammern im Kellergeschoss. Die Logistik in die Etagen hinein erfolgt über einen Lastenaufzug.

Die Hauptzufahrt für den Hotelgast ist über die bereits vorhandene Einfahrt des Injoys und der Kleinhaus Verwaltung vorgesehen. Eine weitere Ein- und Ausfahrmöglichkeit ist ca. 140 m weiter östlich am Burenweg geplant. Der Erweiterung des Hauptfahrweges auf dem Betriebsgrundstück ist mit zwei Fahrspuren und einer Gesamtbreite von ca. 6 m geplant. Eine entsprechende Beschilderung und eine Fahrbahnmarkierung sind für einen optimalen Verkehrsfluss vorgesehen. Die Ein- und Ausfahrt in die Tiefgarage ist ausschließlich über diesen Hauptfahrweg geplant.

In der Tiefgarage sind ca. 60 Parkplätze geplant. Auf den westlich gelegenen Freiflächen entstehen in Ergänzung zu den heute schon vorhandenen Stellplätzen zusätzlich 15 PKW und ein Stellplatz für einen Reisebus.

Die klassische Anreise mit dem PKW erfolgt über die Einfahrt in die Tiefgarage. Von hier aus gelangt der Gast über das Treppenhaus bzw. den Aufzug in die Lobby. Selbiges gilt für das Betriebspersonal. Für Gäste die nicht mit dem PKW anreisen, befindet sich der Haupteingang im westlichen der beiden Innenhöfe. Der umliegende Baumbestand wurde im Jahr 2016 einschließlich der Kronenumfänge bereits vermessen. Bei den Planungen wurde der Erhalt des Baumbestandes hinreichend berücksichtigt.

Der nunmehr mit dieser 2. Änderung vorgesehene Geltungsbereich (in den Skizzen rot umrandet) liegt innerhalb des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 11 „Gewerbegebiet Rheiderlandstraße / Ecke Russellstraße“ (nachfolgende Abbildung links) und des Bebauungsplanes Nr. 11 „Gewerbegebiet Rheiderlandstraße / Ecke Russellstraße“, 1. Änderung (nachfolgende Abbildung rechts). Um das geplante Hotelvorhaben umsetzen zu können, wird dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 11 „Gewerbegebiet Rheiderlandstraße / Ecke Russellstraße“, 2. Änderung aufgestellt.



Die Stadt Papenburg kommt den Planungerfordernissen mit dieser vorhabenbezogenen Bebauungsplanänderung nach und gewährleistet eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung. Die Stadt Papenburg sieht es unter Berücksichtigung der vorhandenen Situation und vor dem Hintergrund der konkreten Planungsabsicht (Hotelneubau) als erforderlich an, diese Planung durchzuführen. Nur so kann das geplante Vorhaben umgesetzt und Entwicklungspotentiale geschaffen werden.

Gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) kann ein „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ (dient u.a. zur Wiedernutzbarmachung von Flächen und zur Nachverdichtung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Dieser Bebauungsplan wird als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ (§ 13a BauGB) im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Damit entfällt die Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB einschließlich Umweltbericht und zusammenfassender Erklärung als Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

2. Darstellung der derzeitigen Nutzungen

Bei dem Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes handelt sich um eine als Lager und Baubetriebshof für den zur Kleinhaus Unternehmensgruppe gehörenden Straßen und Landschaftsbaubetrieb genutzte Fläche. Die Fläche ist teilweise gepflastert bzw. geschottert (vgl. Luftbild; skizzierte Lage des Plangebietes).



(Quelle: www.geobasis.niedersachsen.de; Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN))

3. Darstellung der geplanten Nutzung

3.1 Städtebauliche Ziffern und Werte

Die folgenden Werte des Änderungsbereiches wurden aus der CAD-Zeichnung ermittelt.

	Zweckbest.	m²	anteilig %
1.	Geltungsbereich Gesamtfläche	2.235	100%
2.	GE - Gewerbegebiet	2.235	100,0%
	davon: überbaubare Fläche	2.235	
3.	Versiegelbare Baugebietsfläche GE	2.235	

3.2 Begründung der Festsetzungen und sonstigen Planinhalte des Bebauungsplans

3.2.1 Rechtliche Vorgaben, übergeordnete Planungen

3.2.1.1 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

3.2.1.2 Naturschutz

Den digitalen Umweltkarten des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz zufolge sind für den Geltungsbereich keine Darstellungen enthalten. Geschützte Biotope, Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete sind innerhalb des Geltungsbereiches sowie in der Umgebung nicht vorhanden.

3.2.1.3 Regionales Raumordnungsprogramm

Der Geltungsbereich ist im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland 2010 als „Vorhandene Bebauung / Bauleitplanerisch gesicherter Bereich“ dargestellt.

Im RROP 2010 für den Landkreis Emsland wurde der Stadt Papenburg die Aufgabe eines Mittelzentrums mit der besonderen Aufgabe für den Tourismus zugeteilt. Die Schaffung eines Hotels kommt dieser raumordnerischen Zielvorstellung entgegen.

3.2.1.4 Flächennutzungsplan der Stadt Papenburg

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Papenburg aus dem Jahre 1977 weist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbefläche“ aus. Die Vorgaben des Flächennutzungsplanes bleiben daher unverändert.

3.2.1.5 Bebauungsplan der Innenentwicklung

Gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) kann ein „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. In § 13 a Abs.1 BauGB wird u.a. ausgeführt, dass ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 Quadratmetern.

Wie unter Punkt 3.1 aufgeführt, liegt die zulässige Grundfläche mit weniger als 2.500 m² deutlich unterhalb dieser Grenze. Das Plangebiet erfüllt die Anforderungen des § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Dieser Bebauungsplan wird daraufhin als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Damit entfällt die Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich Umweltbericht und zusammenfassender Erklärung als Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

3.2.2 Vorhaben- und Erschließungsplan

Zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 „Gewerbegebiet Rheiderlandstraße / Ecke Russellstraße, 2. Änderung“ wird ein Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Papenburg abgeschlossen. Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist der Lageplan mit den geplanten baulichen Anlagen.

Geplant ist die Errichtung eines Hotels im zwei bis drei Sterne Segment, welches dann an die Centro Hotel Gruppe aus Hamburg langfristig verpachtet werden sollte. Die Centro Gruppe hat die Verhandlungen im Zuge der Corona Pandemie abgebrochen. Da die Familie Kleinhaus bereits ein Hotel in Bayern erfolgreich betreibt und daher über das nötige Fachwissen verfügt, ist sie zu dem Entschluss gekommen, das geplante Hotel in Papenburg in eigener Regie zu betreiben. Neue Pächterin würde dann zu gegebener Zeit die noch zu gründende Hotelbetrieb Papenburg GmbH werden. Das Gebäude soll ca. 80 m lang, 25 m breit und bis 14,8 m hoch werden. Geplant sind eine Tiefgarage, drei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss.

3.2.2 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind Festsetzungen als **Gewerbegebiet (GE)** nach § 8 BauNVO getroffen worden. 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.

3.2.3 Maß der baulichen Nutzung; Bauweise, Baugrenzen

Innerhalb des Gewerbegebietes erfolgt die Festsetzung einer Grundfläche von 2.235 m² sowie eine zulässige maximale Gebäudehöhe von 14,80 m. Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird mit drei festgesetzt. Mit diesen Rahmenbedingungen kann das geplante Vorhaben umgesetzt werden.

Durch die zuvor genannten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird eine verträgliche Bauweise festgesetzt, die sich an den Rahmen des Durchführungsvertrages orientieren.

3.2.4 Textliche Festsetzung

Die textlichen Festsetzungen und die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dienen der Sicherung der Rahmenbedingungen, die sich u.a. aus dem Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Papenburg und dem Vorhabenträger ergeben.

1. **Zulässigkeit von Vorhaben im Vorhabensbereich (§ 12 Abs. 3a BauGB):** 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.
2. **Gewerbegebiet – Hotel (§ 8 BauNVO):** Im Gewerbegebiet – Hotel sind folgende Nutzungen zulässig:
 - Betriebe des Hotel- und Beherbergungsgewerbes mit höchstens 125 Zimmern
 - Schank- und Speiseräume
 - Lager- und Aufenthaltsräume für das Personal
 - Räume zur Zubereitung von Speisen
 - Anlagen für betriebsbezogene Verwaltung
 - Konferenzräume
 - Stellplätze, Tiefgaragen, Nebenanlagen und sonstige der Zweckbestimmung dienende Anlagen und EinrichtungenDarüber hinaus sind Nebenleistungen/-räume von untergeordneter Bedeutung, die den Hauptbetrieb abrunden und im Zusammenhang mit der Hauptleistung stehen, zulässig.
3. **Zulässige Grundfläche:** Die zulässige Grundfläche (GR) beträgt 2.235 m².
4. **Maximale Gebäudehöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO):** Die maximale Gebäudehöhe beträgt, gemessen ab dem Bezugspunkt (textliche Festsetzung Nr. 5), 14,80 m.

5. **Bezugspunkt (§ 18 Abs. 1 BauNVO):** Bezugspunkt für die Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante des Burenweges, gemessen in der Mitte der Fahrbahn und in der Mitte der Straßenfront vor dem Baugrundstück.
6. Die Tiefgaragengeschosse sind nicht auf die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse anzurechnen.

3.2.5 Hinweise

1. Denkmalschutz: Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG). Das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege Abteilung Archäologie, Stützpunkt Oldenburg, ist telefonisch erreichbar unter 0441 / 205766-15. Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG).
2. Emissionen: Von der Landesstraße 51 gehen Emissionen aus. Von dem Plangebiet können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.
3. Abfallentsorgung: Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland.
4. Außerkräfttreten von Bebauungsplänen: Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes tritt der Bebauungsplan Nr. 11 "Gewerbegebiet Rheiderlandstraße / Ecke Russellstraße", rechtswirksam seit dem 15.11.2004 sowie der Bebauungsplan Nr. 11 "Gewerbegebiet Rheiderlandstraße / Ecke Russellstraße" 1. Änderung, rechtswirksam seit dem 29.04.2011 in den Teilbereichen außer Kraft, die im Geltungsbereich dieser Planänderung liegen.

4. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

Die wesentlichen Auswirkungen dieser Planänderung sollen anhand der in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Belange erläutert werden. Folgende in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Belange sind von dieser Planung betroffen:

- 4.1 Die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche
- 4.2 Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes
- 4.3 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege
- 4.4 Belange der Ver- und Entsorgung
- 4.5 Belange von Natur und Landschaft, Umweltprüfung
- 4.6 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes
- 4.7 Technischer Umweltschutz und Klimaschutz
- 4.8 Belange der Land- und Forstwirtschaft
- 4.9 Belange des Verkehrs
- 4.10 Sonstige Belange und Hinweise

Die zuvor genannten Belange werden nachfolgend näher erläutert:

4.1 Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung

Dem Erfordernis und damit der Sicherung und Entwicklung eines Wirtschaftsstandortes und von Arbeitsplätzen wird mit dieser Änderung Rechnung getragen, da ein Hotelneubau erstellt wird, der für Papenburg zusätzliche und vor allem nachgefragte und erforderliche Übernachtungskapazitäten schafft. Damit wird den zumindest temporären Defiziten an ausreichenden Hotelbetten entgegengewirkt und der Sicherung und Entwicklung eines Wirtschaftsstandortes Rechnung getragen.

Die Wohnbereiche in der Umgebung werden durch den Hotelbetrieb nicht unzulässig belastet. Den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird mit der vorliegenden Planung entsprochen. Durch die Darstellung des Plangebietes als Gewerbegebiet werden nachbarliche Planflächen in ihrer Nutzung nicht nachteilig betroffen.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind auch die Immissionen zu berücksichtigen. Folgende Immissionen werden im Folgenden näher betrachtet:

Landwirtschaftliche Immissionen:

Das Plangebiet liegt außerhalb von Immissionsradien landwirtschaftlicher Betriebe. Durch die Planung entstehen den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieben keine Nachteile.

Die zu einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft erforderlichen Bewirtschaftungsmaßnahmen und die daraus resultierenden unvermeidlichen Immissionen (wie z.B. Staub, Gerüche, Lärm landwirtschaftlicher Maschinen) sind aufgrund des planerischen Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen. Das Plangebiet ist, aufgrund der vorhandenen Nachbarschaft zu südlich gelegenen landwirtschaftlich genutzten Flächen vorbelastet. Daraus ergibt sich ein verminderter Schutzanspruch, der sich somit auf das ortsübliche und tolerierbare Maß beschränkt.

Lärm:

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.“

Da sich die Beurteilungspegel infolge des Verkehrslärms nicht wesentlich erhöhen, sind keine unzulässigen Überschreitungen von schalltechnischen Orientierungswerten im Bereich der Nachbarschaft zu erwarten.

Schadstoffe:

Abgase aus Heizungen lassen aufgrund der zulässigen Art der Bebauung und Nutzung sowie der gültigen Wärmestandards und moderner Heizungsanlagen keine erhebliche Beeinträchtigung erwarten. Maßnahmenempfehlungen zur Reduzierung der Schadstoffemissionen sind nicht erforderlich. Unzulässige Schadstoffemissionen aus dem Hotelbetrieb sind nicht zu erwarten. Nachbarschaftliche Risiken sind nicht zu beschreiben. Die vom Kfz-Verkehr verursachten Immissionen können die Funktion als gewerbliche Baufläche aufgrund der Geringfügigkeit nicht erheblich beeinträchtigen. Sie summieren sich zu der bereits vorhandenen Vorbelastung aus der Umgebung.

a) Altlasten / Kampfmittel

Unter Altlasten versteht man Beeinträchtigungen, u.a. chemische Kontaminationen des Untergrundes, die eine potentielle Gefahr für Mensch und Umwelt darstellen, aber nicht mehr in Zusammenhang mit aktiven Geländeutzungen stehen. Unter dem Begriff Altlasten werden Altablagerungen und Altstandorte zusammengefasst, von denen eine Gefahr für die Schutzgüter der öffentlichen Sicherheit und Ordnung ausgeht.

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.

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 wurde auf eine weitergehende Sondierung oder Auswertung verzichtet.

4.2 Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind nicht zu erwarten, da im Zusammenhang mit den vorhandenen und geplanten Nutzungen sowie unter Berücksichtigung der hier vorgesehenen Innenentwicklung ein geordnetes städtebauliches Bild entsteht.

4.3 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Archäologische Denkmale oder Funde sind innerhalb des Plangebietes als auch in der näheren Umgebung nicht bekannt. Eine kulturhistorische Bedeutung der Böden kann ebenfalls nicht festgestellt werden. Nach § 1 Abs. 5 Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen auch die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. Diese sind – da keine denkmalschutzwürdigen Bereiche vorhanden sind - jedoch durch die vorliegende Planung nicht betroffen.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG). Das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege Abteilung Archäologie, Stützpunkt Oldenburg, ist telefonisch erreichbar unter 0441 / 205766-15. Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

4.4 Belange der Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet liegt innerhalb eines technisch und verkehrlich vollständig erschlossenen Bereiches am Burenweg. Die Erschließung erfolgt über die angrenzende Straße Burenweg. Hinsichtlich der technischen Erschließung ist bei einer Neubebauung der Anschluss an vorhandene Erschließungsanlagen (Versorgung mit Strom, Gas, Trinkwasser, Telekommunikation, Entsorgung Abwasser) möglich.

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

Oberflächenwasser/Entwässerung: Die Behandlung des anfallenden Oberflächenwassers wurde schon in 2005 beantragt und mit Schreiben vom 28.07.2005 genehmigt. Aufgrund von Planungsänderungen haben sich seinerzeit einige Modifikationen bei den Entwässerungseinrichtungen ergeben, sodass eine Änderung des Erlaubnis- und

Plangenehmigungsbescheides vom 28.07.2005 erforderlich war. Der entsprechende Änderungsantrag vom 20.01.2012 wurde mit Änderungsbescheid des Landkreises Emsland vom 05.03.2012 genehmigt (671 /657 -24-181.2005009). Die damit erfassten und zu behandelnden Wassermengen reichen aus, um auch das anfallende Wasser der anstehenden aktuellen Planungen schadlos beseitigen zu können, da gegenüber der ursprünglichen Planung keine zusätzlichen Versiegelungen geplant sind.

Schmutzwasserentsorgung: Für das Hotel wird eine eigene Schmutzwasserhebeanlage (Pumpwerk) installiert, welche dann an die Hauptleitung in der Russelstraße (Feuerwehrhaus) bzw. alternativ und in Abstimmung mit der Stadt Papenburg über einen Anschluss zur Rheiderlandstraße hinaus oder über den Burenweg an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation angeschlossen wird.

4.5 Belange von Natur und Landschaft, Umweltprüfung

Nach den §§ 1 und 2 BauGB ist bei Neuaufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Bei geringfügigen Planänderungen unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB sowie bei Maßnahmen der Nachverdichtung im Innenbereich nach § 13 a BauGB wird jedoch von der Vorgabe der Umweltprüfung abgesehen. Die Vorschriften bezüglich des Monitorings sind nicht anzuwenden. Voraussetzung ist für das Verfahren gemäß § 13 a BauGB, dass

- keine UVP-pflichtigen Projekte vorliegen,
- bestimmte Größenwerte (hier zunächst eine zulässige Grundfläche von 20.000 m²) unterschritten werden und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten gemeinschaftlicher Bedeutung oder von europäischen Vogelschutzgebieten bestehen.

Dieser vorliegende Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, dessen Grundfläche mit rund 2.500 m² deutlich kleiner als 20.000 m² ist. Eine für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nicht zulässige Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete bzw. Vogelschutzgebiete) ist ebenso ausgeschlossen wie die Begründung der Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens nach Bundes- oder Landesrecht. Eine Umweltprüfung ist somit nicht erforderlich.

Vorprüfung UVP

Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 9 Abs.2 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG; in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010; zuletzt durch Artikel 22 des Gesetzes vom 13. Mai 2019) i.V.m. § 7 Abs.1 UVPG im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 „Gewerbegebiet Rheiderlandstraße / Ecke Russellstraße“, 2. Änderung, in der Stadt Papenburg.

Angaben zur Allgemeinen Vorprüfung auf die Notwendigkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung

Innerhalb eines bestehenden Gewerbegebietes (vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 11 „Gewerbegebiet Rheiderlandstraße / Ecke Russellstraße“) ist der Bau eines Hotels geplant. Das Hotel ist mit insgesamt 110 Zimmer, die als Zweibettzimmer gebucht werden können, projektiert, so dass insgesamt 220 Betten zur Verfügung gestellt werden können.

Das UVPG sieht in der Anlage 1 Nr. 18.1.2 die Durchführung einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls vor, wenn das Vorhaben eine Bettenzahl von jeweils insgesamt 100 bis weniger als 300 vorsieht oder mit einer Gästezimmerzahl von jeweils insgesamt 80 bis weniger als 200 ausgestattet werden soll. Da diese Prüfwerte in Bezug auf die Betten- als auch auf die Zimmeranzahl überschritten wird, ist die Durchführung einer Allgemeinen Vorprüfung erforderlich.

Nach § 7 Abs. 4 UVPG in Verbindung mit Anlage 2 in Verbindung mit Anlage 3 des UVPG bzw. Anlage 2 des NUVPG sind geeignete Angaben zu den Merkmalen und zum Standort des Vorhabens sowie zu den möglichen erheblichen Umweltauswirkungen vorzulegen.

1 Beschreibung des Vorhabens	
1.1 der physischen Merkmale des gesamten Vorhabens und, soweit relevant, der Abrissarbeiten	Innerhalb eines bestehenden Gewerbegebietes soll die Errichtung eines Hotels ermöglicht werden. Das Plangebiet zu diesem Bebauungsplan hat eine Größe von rund 0,25 ha. Das Hotel soll 110 Zimmer bzw. 220 Betten anbieten können. Abrissarbeiten vorhandener Gebäude werden im Zuge der Planumsetzung nicht erforderlich, da eine bestehende Lagerfläche überplant wird.
1.2 des Standorts des Vorhabens und der ökologischen Empfindlichkeit der Gebiete, die durch das Vorhaben beeinträchtigt werden können.	Es handelt sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, dem ein Vorhaben- und Erschließungsplan sowie ein mit der Stadt Papenburg abgeschlossener Durchführungsvertrag zugrunde liegt. Der Geltungsbereich dieser 2. Änderung liegt innerhalb eines bestehenden Gewerbegebietes, der hier Lagerfläche ausweist. Das Plangebiet unterliegt der anthropogenen Nutzung als Lagerplatz. Die Bedeutung des Bebauungsplans im Hinblick auf umweltbezogene Erwägungen wird aufgrund der Lage in einem Gewerbegebiet, der bestehenden Nutzung und der vorhandenen Versiegelung des Plangebietes als gering eingestuft. Die Schutzgüter von Natur und Landschaft (Boden, Fläche, Wasser, Klima, Luft, Biotoptypen / Flora / Fauna, Kulturgüter) sind durch Bebauung und Versiegelung überdurchschnittlich überformt und von nachrangiger Bedeutung.
1.3 Eine Beschreibung der Schutzgüter, die von dem Vorhaben erheblich beeinträchtigt werden können.	Erheblich betroffene Schutzgüter: Boden: Versiegelungen durch Überbauung. Vorbelastung aufgrund aktueller Nutzung und bestehendem Baurecht. Grundwasser: Keine Freilegung des Grundwassers. Baubedingte temporäre Absenkung möglich. Verringerung der Grundwasserneubildung. Jedoch schon bestehende hohe Vorbelastung durch Versiegelung und bestehendes Baurecht.
1.4 Eine Beschreibung der möglichen erheblichen Auswirkungen des Vorhabens auf die betroffenen Schutzgüter infolge	
1.4.1 der erwarteten Rückstände und Emissionen sowie gegebenenfalls der Abfallerzeugung,	Rückstände: Keine. Schutzgüter daher nicht betroffen. Emissionen: - Abgase von Verbrennungsmotoren von Pkw - Lärmentwicklung => mögliche Auswirkungen auf die benachbarte Wohnbebauung; jedoch aufgrund der Vorbelastung infolge des Verkehrslärm auf der L51 Rheiderlandstraße nicht erheblich oder unzulässig Abfallerzeugung: Es fallen hotelübliche Abfälle an. Sie werden entsprechend den geltenden Satzungen und Vorgaben des Landkreises Emsland gesammelt und der Entsorgung zugeführt.
1.4.2 der Nutzung der natürlichen Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.	Fläche: Größe des Geltungsbereiches: gesamt rd. 0,25 ha <u>Zusammenwirken mit anderen bestehenden oder zugelassenen Vorhaben und Tätigkeiten</u> Der Geltungsbereich liegt in einem baurechtlich abgesicherten Gewerbegebiet in südwestlicher Randlage der Stadt Papenburg an der Landesstraße 51. In der Umgebung findet sich Bebauung von Wohn- und Geschäftshäusern sowie die L51 Rheiderlandstraße, Russellstraße

	<p>und Burenweg.</p> <p><u>Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt</u></p> <p>Boden</p> <p>Versiegelung durch bestehende bzw. schon jetzt baurechtlich zulässige Flächengrößen.</p> <p>Tiere, Pflanzen, Lebensraum, biologische Vielfalt</p> <p>Aufgrund der Lage sowie der bestehenden anthropogen geprägten Nutzung keine bedeutsame biologische Vielfalt vorhanden.</p> <p>Das Plangebiet liegt innerhalb eines Gewerbegebietes an der vielbefahrenen Südumgehung der Stadt Papenburg (L51) und ist umgeben von Straßen und vorhandener Bebauung. Es kann als technisch und verkehrlich erschlossen beschrieben werden. Die vorhandenen Habitate im Geltungsbereich lassen keine potenziellen Vorkommen von streng geschützten Arten oder besonderes geschützten Arten (vgl. § 42 Abs. 1 BNatSchG) erwarten. Artenschutzrechtliche Belange sind somit innerhalb des Plangebietes nicht betroffen.</p> <p>In den Baumreihen am Burenweg können diverse baum- und gebäudeaffine Brutvogelarten vorkommen, die jedoch weitestgehend nicht bestandsgefährdet und noch weit verbreitet sind. Dieser Baumbestand wird von der Maßnahme nicht tangiert oder beeinträchtigt. Daher kann für die Arten angenommen werden, dass sie ausreichend flexibel reagieren können, um im Falle von Störungen durch den Baubetrieb Gehölze in vorhandene und ähnlich gestaltete Lebensräume der näheren Umgebung auszuweichen. Für sogenannte „Gebäudearten“ sind keine negativen Folgen durch die Bebauung zu erwarten. Reptilien und Amphibien sind aufgrund der Habitatausbildung, der Umgebung, der Lage und der Kleinräumigkeit nicht zu erwarten. Insbesondere vor dem Hintergrund der Lage und der schon vorbelasteten Umgebung sind keine weitergehenden Risiken zu beschreiben. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind durch vorliegende Planung nicht zu warten. Die Vollziehung des Bauungsplanes ist somit aus artenschutzrechtlicher Sicht unbedenklich.</p>
2 Erzeugung von Abfällen im Sinne von § 3 Absatz 1 und 8 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes	Anfallende Abfälle (Restmüll, wiederverwertbare Reststoffe) werden ordnungsgemäß gesammelt und der entsprechenden Entsorgung gemäß den Vorgaben des Landkreises Emsland zugeführt.
3 Umweltverschmutzung und Belästigungen	<p><u>Umweltverschmutzung:</u></p> <p>keine zu erwarten.</p> <p><u>Belästigungen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Mögliche und derzeit schon vorhandenen Lärmemissionen (Pkw, parken, Warenlieferungen)
4 Risiken von Störfällen, Unfällen und Katastrophen, die für das Vorhaben von Bedeutung sind, einschließlich der Störfälle, Unfälle und Katastrophen, die wissenschaftlichen Erkenntnissen zufolge durch den Klimawandel bedingt sind, insbesondere mit Blick auf	
4.1 verwendete Stoffe und Technologien	<u>Keine</u>
4.2 die Anfälligkeit des Vorhabens für Störfälle im Sinne des § 2 Nummer 7 der Störfall-Verordnung, insbesondere aufgrund seiner Verwirklichung innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes zu Betriebsbereichen im Sinne des § 3 Absatz 5a des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	<u>Keine</u>

5) Risiken für die menschliche Gesundheit, z. B. durch Verunreinigung von Wasser oder Luft	Lärmemissionen; mögliche Auswirkungen auf die benachbarte Wohnbebauung; jedoch aufgrund der Vorbelastung infolge des Verkehrslärm auf der L51 Rheiderlandstraße nicht erheblich oder unzulässig.
6) Standort der Vorhaben Die ökologische Empfindlichkeit eines Gebiets, das durch ein Vorhaben möglicherweise beeinträchtigt wird, ist insbesondere hinsichtlich folgender Nutzungs- und Schutzkriterien unter Berücksichtigung des Zusammenwirkens mit anderen Vorhaben in ihrem gemeinsamen Einwirkungsbereich zu beurteilen:	
6.1 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 (Nutzungskriterien),	Die Fläche des Geltungsbereichs wird bereits als Lager- und Stellplatz für das Straßen- und Tiefbauunternehmen Kleinhaus genutzt. Die Fläche ist bereits zum größten Teil mit Pflaster / Schotter versiegelt. Das Vorhaben kann im Hinblick auf die bestehende Nutzung voraussichtlich keine erheblich nachteilige Umweltauswirkungen auslösen. => Keine Empfindlichkeiten
6.2 Reichtum, Verfügbarkeit, Qualität und Regenerationsfähigkeit der natürlichen Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Landschaft, Wasser, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, des Gebiets und seines Untergrunds (Qualitätskriterien),	Es werden keine natürlichen Ressourcen in Anspruch genommen; die Fläche ist bereits großflächig versiegelt bzw. teilversiegelt. Durch das Vorhaben werden bis auf schmale Randbereiche keine noch nicht als Lagerplatz genutzte Flächen in Anspruch genommen; insofern sind aufgrund der Lage und der bestehenden Bauleitplanung nur sehr geringfügige Auswirkungen auf Boden Landschaft, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt zu erwarten. Das Vorhaben kann im Hinblick auf die Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes (Qualitätskriterien) voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auslösen.
6.3 Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien):	(Quellen: umweltkarten-niedersachsen.de und nibis.lbeg.de)
6.3.1 Natura 2 000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes	Keine
6.3.2 Naturschutzgebiete nach § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes	Keine
6.3.3 Nationalparke und Nationale Naturmonumente nach § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes	Keine
6.3.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes	Keine
6.3.5 Naturdenkmäler nach § 28 des Bundesnaturschutzgesetzes	Keine
6.3.6 geschützte Landschaftsbestandteile, einschließlich Alleen, nach § 29 des Bundesnaturschutzgesetzes	Keine
6.3.7 gesetzlich geschützte Biotop nach § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes	Keine
6.3.8 Wasserschutzgebiete nach § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes,	Keine

Heilquellenschutzgebiete nach § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes, Risikogebiete nach § 73 Absatz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete nach § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes	
6.3.9 Gebiete, in denen die in Vorschriften der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	Nicht bekannt.
6.3.10 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummer 2 des Raumordnungsgesetzes	Keine. Das Plangebiet befindet sich im randlichen Bereich von Papenburg. Das Vorhaben trägt mit der Schaffung zusätzlicher Übernachtungskapazitäten zur Stärkung des Wirtschaftsstandortes Papenburg und Schaffung von Arbeitsplätzen bei.
6.3.11 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	Nicht bekannt.
7) Art und Merkmale der möglichen Auswirkungen Die möglichen erheblichen Auswirkungen eines Vorhabens auf die Schutzgüter sind anhand der aufgeführten Kriterien zu beurteilen; dabei ist insbesondere folgenden Gesichtspunkten Rechnung zu tragen:	
7.1 der Art und dem Ausmaß der Auswirkungen, insbesondere, welches geographische Gebiet betroffen ist und wie viele Personen von den Auswirkungen voraussichtlich betroffen sind	Wie sich aus obigen Ausführungen ergibt, hat das Vorhaben voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt und den Menschen. Daher erübrigt sich eine Prüfung der besonderen Merkmale von möglichen Auswirkungen.
7.2 dem etwaigen grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen	Mit grenzüberschreitenden Wirkungen ist nicht zu rechnen.
7.3 der Schwere und der Komplexität der Auswirkungen	Wie sich aus obigen Ausführungen ergibt, hat das Vorhaben voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt. Mögliche erhebliche Auswirkungen des Vorhabens insbesondere wegen der Schwere und Komplexität der Auswirkungen sind nicht zu beschreiben.
7.4 der Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen	Auswirkungen sind möglich für: - Boden durch Versiegelung Wie sich aus obigen Ausführungen ergibt, hat das Vorhaben aufgrund der aktuellen Nutzung und der baurechtlich zulässigen Nutzungen voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen.
7.5 dem voraussichtlichen Zeitpunkt des Eintretens sowie der Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen	Die möglichen erheblichen Auswirkungen sind wegen ihrer Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit nicht besonders kritisch zu beurteilen.
7.6 dem Zusammenwirken der Auswirkungen mit den Auswirkungen anderer bestehender oder zugelassener Vorhaben	Keine. Das Plangebiet und die Umgebung sind geprägt durch Wohn- und Geschäftshäuser sowie gemeindeeigene Straße und einer Hauptverkehrsstraße (L51). Das geplante Vorhaben trägt zur Stärkung des Wirtschaftsstandortes Papenburg bei.
7.7 der Möglichkeit, die Auswirkungen wirksam zu vermindern	Wie sich aus den obigen Ausführungen ergibt, hat das Vorhaben voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt. Daher erübrigt sich auch die Prüfung von Möglichkeiten Auswirkungen wirksam zu verhindern.

Ergebnis: Die überschlägige Prüfung der voraussichtlichen Auswirkungen der mit der Planänderung vorbereiteten Vorhaben hat ergeben, dass die Umsetzung der Planung voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen haben wird. Daher ist die Durchführung einer förmlichen Umweltverträglichkeitsprüfung mit Umweltbericht nicht erforderlich. Dessen ungeachtet sind alle Umweltbelange in die Planung einzustellen. Im Ergebnis ist daher festzustellen, dass die Voraussetzungen des §13a BauGB für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens vorliegen. Der Bebauungsplan Nr. 11 „Gewerbegebiet Rheiderlandstraße / Ecke Russellstraße“, 2. Änderung, kann daher im vereinfachten Verfahren gemäß §13a BauGB aufgestellt werden.

Menschen

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines bestehenden Gewerbegebietes an der L51 in Papenburg. Das Umfeld des Planungsvorhabens wird durch die bestehende Bebauung sowie Erschließungsstraßen und der Hauptverkehrsstraße L51 geprägt. Den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird mit der vorliegenden Planung entsprochen. Durch die Festlegung des Plangebietes hauptsächlich als Gewerbegebiet und Nutzung entsprechend dem Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Papenburg und dem Vorhabenträger werden nachbarliche Planflächen in ihrer Nutzung nicht nachteilig betroffen.

Pflanzen und Tiere / biologische Vielfalt

Aufgrund der derzeitigen Nutzung als Lagerplatz für Materialien für den Straßen- und Tiefbau sowie als Stellplatz für Fahrzeuge und Geräte sind keine Eingriffe zu beschreiben, die zu erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere und Pflanzen führen können. Das Plangebiet ist aus Sicht von Natur und Landschaft insbesondere aufgrund der Lage überdurchschnittlich anthropogen überformt und daher von geringem Wert.

Durch die Umsetzung der Planung werden Wechselwirkungen nicht erheblich unterbrochen bzw. beeinträchtigt, da es sich um nicht erhebliche Änderungen handelt, die durch diese Bebauungsplanänderung ermöglicht werden.

Artenschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb eines bestehenden Gewerbegebietes und ist umgeben von Straßen und vorhandener Bebauung. Es kann als technisch und verkehrlich erschlossen beschrieben werden. Die vorhandenen Habitate im Geltungsbereich lassen keine potenziellen Vorkommen von streng geschützten Arten oder besonderes geschützten Arten (vgl. § 42 Abs. 1 BNatSchG) erwarten. Artenschutzrechtliche Belange sind somit innerhalb des Plangebietes nicht betroffen.

In den Baumreihen am Burenweg können diverse baum- und gebäudeaffine Brutvogelarten vorkommen, die jedoch weitestgehend nicht bestandsgefährdet und noch weit verbreitet sind. Dieser Baumbestand wird von der Maßnahme nicht tangiert oder beeinträchtigt. Daher kann für die Arten angenommen werden, dass sie ausreichend flexibel reagieren können, um im Falle von Störungen durch den Baubetrieb Gehölze in vorhandene und ähnlich gestaltete Lebensräume der näheren Umgebung auszuweichen. Lebensräume oder Schlafstätten von Vögeln oder möglichen Fledermausvorkommen werden nicht zerstört oder entfernt. Für sogenannte „Gebäudearten“ sind keine negativen Folgen durch die Bebauung zu erwarten. Reptilien und Amphibien sind aufgrund der Habitatausbildung, der Umgebung, der Lage und der Kleinräumigkeit nicht zu erwarten. Insbesondere vor dem Hintergrund der Lage und der schon vorbelasteten Umgebung sind keine weitergehenden Risiken zu beschreiben. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind durch vorliegende Planung nicht zu warten. Die Vollziehung des Bauungsplanes ist somit aus artenschutzrechtlicher Sicht unbedenklich.

Folgende artenschutzrechtliche Aspekte sind grundsätzlich zu berücksichtigen:

Die Bauflächenvorbereitungen sind nur außerhalb der Brutzeit der Freiflächenbrüter, d.h. nicht in der Zeit vom 01. März bis zum 31. Juli, durchzuführen. Eventuell erforderliche Rodungsarbeiten und sonstige Gehölzarbeiten (Rückschnitt, Umsetzungen, usw.) sind auf das unumgängliche Maß zu beschränken und gemäß § 39 BNatSchG nur außerhalb der Zeit gehölzbrütender Vogelarten und außerhalb der Quartierzeit der Fledermäuse (also nicht in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September) durchzuführen. Zu einem anderen Zeitpunkt ist unmittelbar vor Maßnahmenbeginn durch

eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen (Begehung der Planfläche und Absuchen nach potentiellen Nestern), dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände erfüllt werden. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG ist vor der Fällung von potentiellen Höhlenbäumen von fachkundigem Personal zu prüfen, ob die Bäume von Fledermäusen genutzt werden.

Landschaft

Das Landschaftsbild des Geltungsbereichs dieser Planung wird unter Einbeziehung der nahen Umgebung insbesondere von gewerblicher Nutzung und umliegenden Wohn- und Geschäftshäusern sowie Straßen geprägt. Insgesamt ist das Landschaftsbild aufgrund der Lage deutlich anthropogen überformt und geprägt. Die aktuelle Nutzung ist für die Vielfalt, Eigenart und Schönheit dieses Naturraumes von allgemeiner Bedeutung. Insgesamt betrachtet kann hinsichtlich des Landschaftsbildes für den Geltungsbereich keine besondere Bedeutung hervorgehoben werden da die naturraumtypische Vielfalt, Eigenart und Schönheit überformt ist. Nachteilige Auswirkungen sind aufgrund der vorhandenen umgebenden Nutzungsstruktur nicht erkennbar. Nachteilige Auswirkungen auf die freie Landschaft können ausgeschlossen werden.

4.6 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes

Dieser Bebauungsplan umfasst Maßnahmen der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr.4 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Danach entfällt die Notwendigkeit der Umweltprüfung einschließlich des Nachweises des naturschutzrechtlichen Eingriffs. Kompensationsmaßnahmen werden deshalb nicht vorgesehen.

4.7 Technischer Umweltschutz und Klimaschutz

Lärmschutz: An den Geltungsbereich angrenzend befinden sich neben gemeindeeigenen Erschließungsstraßen auch die regional bedeutsame „Rheiderlandstraße“ (L51). Von der Landesstraße 51 gehen Emissionen aus. Von dem Plangebiet können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden. Aufgrund der Bestandssituation ist von hinnehmbaren Lärmimmissionen auszugehen. Für das Vorhaben wurde vom Büro für Lärmschutz aus Papenburg eine Schalltechnische Stellungnahme (Ord.Nr. 20 10 2717) in Bezug auf die Lärmbelastungen bei der Wohnbebauung am Rundeweg 22 durchgeführt. Im Fazit wird ausgeführt, dass aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegen den Neubau des Hotels bestehen. 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. Da sich die Beurteilungspegel infolge des Verkehrslärms nicht wesentlich erhöhen, sind keine unzulässigen Überschreitungen von schalltechnischen Orientierungswerten im Bereich der Nachbarschaft zu erwarten

Klimaschutz: Klimaschutz und Klimaanpassung sind nunmehr ausdrücklich abwägungsrelevante Belange in der Bauleitung und daher im Verhältnis zu den anderen Belangen der Bauleitplanung gleichberechtigt gegeneinander und untereinander sachgerecht abzuwägen. Eine Planungspflicht wird dadurch allerdings nicht ausgelöst. Bauherren müssen u.a., wenn sie neu bauen, parallel zur Energieeinsparverordnung (EnEV) auch das geltende Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) erfüllen. Die EnEV fordert energieeffiziente Gebäude mit einem beschränkten erlaubten Primärenergiebedarf zum Heizen, Wassererwärmen und Lüften. Parallel dazu begrenzt die EnEV den Wärmeverlust durch die Bauhülle. Seit dem 1. Mai 2014 ist die aktuelle EnEV 2014 in Kraft. Sie hat seit dem 1. Januar 2016 die energetischen Anforderungen an Neubauten erhöht. Eigentümer von Neubauten müssen gem. EEWärmeG 2011 seit dem 1. Mai 2011 auch einen Teil der benötigten Wärme oder Kälte über erneuerbare Energiequellen decken (z.B. Solarstrahlen, Erdwärme oder anerkannte Ersatzmaßnahmen durchführen).

Im Sinne des Klimaschutzes wird die Nutzung der Potentiale für umweltverträgliches, nachhaltiges Bauen sowie eine ressourcenschonende Energieversorgung mit Wärme und Warmwasser (z.B. thermische Solaranlagen, Biomasseanlagen wie Holzpellet- oder Holz hackschnitzelanlagen) empfohlen. Eingriffe in klimatisch relevante Flächen ergeben sich in Folge der Planung nicht. Es ist

auch nicht davon auszugehen, dass durch die Bebauung die Durchlüftungssituation im Bereich der Umgebung nachhaltig gestört werden würde.

Dieser Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen zur Nutzung regenerativer Energien. Er schließt jedoch eine Nutzung regenerativer Energien oder sonstige bauliche Maßnahmen zum Klimaschutz weder aus noch erschwert er sie in maßgeblicher Weise. Die Entscheidung, welche Energiestandards und welche Arten erneuerbarer Energien auf den Baugrundstücken eingesetzt werden, bleibt den Bauherren vorbehalten. Insofern ist eine den allgemeinen Klimaschutzziele entsprechende Bebauung möglich.

Luftschadstoffe: Dem LÜN-Jahresberichtes 2018 vom 07.11.2019 zufolge sind für das Emsland Überschreitungen des zulässigen Jahrmittelwertes für Feinstaub (PM10) und der Grenzwerte für die Kurzzeitbelastung beider Schadstoffkomponenten Stickstoffdioxid (NO₂) und Stickstoffoxide (NO_x) sowie Feinstaub (PM10) eher nicht zu erwarten. Die Grenzwerte wurden eingehalten. Abgase aus Heizungen lassen aufgrund der zulässigen Art der Bebauung und Nutzung sowie der gültigen Wärmestandards und moderner Heizungsanlagen keine erhebliche Beeinträchtigung erwarten. Die vom Verkehr verursachten Immissionen werden sich aufgrund der Bestandssituation nicht wesentlich verändern. Sie summieren sich zu der bereits vorhandenen Vorbelastung aus der Umgebung. Bei unsachgemäßer Handhabung kann die Qualität der Luft durch Ammoniakemissionen, die bei der Lagerung und Ausbringung von Wirtschaftsdüngern entstehen, sowie durch Lachgasemissionen, die aus gedüngten Böden freigesetzt werden, beeinträchtigt werden. Im Rahmen der ordnungsgemäßen und fachlichen Bodenbewirtschaftung sind diese Risiken jedoch nicht als relevant zu bezeichnen.

4.8 Belange der Land- und Forstwirtschaft

Die Belange der Landwirtschaft sind nicht betroffen, da landwirtschaftlich genutzte Flächen weder direkt noch indirekt nachteilig berührt werden. Ebenso sind die Belange der Forstwirtschaft nicht betroffen, da von diesem Bebauungsplan forstwirtschaftliche Belange nicht tangiert werden.

4.9 Belange des Verkehrs

Das Plangebiet soll über die angrenzende Straße „Burenweg“ erschlossen werden. Stellplätze werden im Gewerbegebiet vorgehalten. Eine signifikante Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch diesen Bebauungsplan sowie Nachteile für die verkehrliche Gesamtsituation sind eher nicht zu erwarten.

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

4.10 Sonstige Belange und Hinweise

Sonstige Belange der Bevölkerung hinsichtlich sozialer und kultureller Bedürfnisse sowie der Kirchen sind nicht nachteilig betroffen. Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes werden nicht berührt.

5. Verfahren und Abwägung

5.1 Aufstellungsbeschluss / Auslegungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Papenburg hat am 26.09.2019 die für die Baugebietsausweisung erforderliche Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Gewerbegebiet Rheiderlandstraße / Ecke Russellstraße“, 2. Änderung, beschlossen.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Papenburg hat am 02.12.2020 die öffentliche Auslegung gemäß § 13a i. V. m. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) des Planentwurfes des Bebauungsplanes Nr. 11 „Gewerbegebiet Rheiderlandstraße / Ecke Russellstraße“, 2. Änderung, beschlossen.

5.2 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Öffentlichkeit ist frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten und ihr ist

Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben. Zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde durch Bekanntmachung vom 27.02.2020 auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB im Rahmen eines Erörterungstermines am 24.03.2020 um 17:15 Uhr im im Neuen Sitzungssaal des Rathauses, Neubau, Hauptkanal rechts 68/69, 26871 Papenburg, hingewiesen.

Das Rathaus und alle Verwaltungsstellen wurden für Publikum mit Wirkung vom 17.03.2020 geschlossen, sodass der Erörterungstermin nicht stattgefunden hat. Die Frist zur Stellungnahme wurde coronabedingt durch Bekanntmachung am 09.04.2020 bis zum 27.04.2020 verlängert.

Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung:

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 beigefügten 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 beigefügten 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 ausgehen. 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.

5.3 Frühzeitige Behördenbeteiligung

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 Vorhabenbereich 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 derzeit 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 Kriegsluftbilder 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 wurden keine abwägungsrelevanten Hinweise, Bedenken oder Anregungen geäußert.

5.4 Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Gemäß § 3 (2) PlanSiG i.V.m. § 3 (2) BauGB erfolgte die Auslegung der Informationen über den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 11 „Gewerbegebiet Rheiderlandstraße / Ecke Russellstraße“, 2. Änderung, mit der dazugehörigen Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in einem separaten Bereich des Rathauses (Eingangsbereich Anbau), Hauptkanal rechts 68/69, 26871 Papenburg, in der Zeit vom 29.12.2020 bis 05.02.2021 (beide Tage einschließlich). Auf die öffentliche Auslegung wurde durch Bekanntmachung vom 18.12.2020 hingewiesen.

5.5 Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben der Stadt Papenburg vom 10.12.2020 beteiligt.

6. Schlussbemerkung/Abwägung

Die Stadt Papenburg als Träger der Planungshoheit sichert mit der bauleitplanerischen Erschließung in dem von diesem Plan erfassten Bereich entsprechend dem Durchführungsvertrag eine geordnete städtebauliche Nutzung und Entwicklung. Die privaten als auch öffentlichen Belange sind berücksichtigt worden. Der Forderung des BauGB, mit dem Bebauungsplan eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern sowie die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, ist durch die vorgenommenen Flächenzuweisungen und Festsetzungen ausreichend Rechnung getragen.

Durch die mit dem Plan beabsichtigte Innenverdichtung wird eine am Wohl der Allgemeinheit orientierte flächensparende Bodennutzung gewährleistet. Die Erschließung kann über die angrenzende Straße „Burenweg“ sichergestellt werden. Eine Überplanung des Gebietes ist aus der Sicht von Natur und Landschaft durchführbar, da keine wertigen Biotopstrukturen beansprucht oder überplant werden. Artenschutzrechtliche Belange stehen dem Vorhaben nicht entgegen. Die UVP-Vorprüfung hat ergeben, dass die Voraussetzungen des §13a BauGB für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens vorliegen. Auch aus lärmtechnischer Sicht werden die Belange der Wohnbevölkerung berücksichtigt. Die schalltechnischen Berechnungen zeigen, dass die Immissionsrichtwerte bei der Wohnnachbarschaft in der Rundestraße durch den Hotelbetrieb eingehalten werden.

Der Bebauungsplanes Nr. 11 „Gewerbegebiet Rheiderlandstraße / Ecke Russellstraße“, 2. Änderung, ist demnach als vollzugsfähig einzustufen. Erhebliche nachteilige Auswirkungen lassen sich nicht erkennen.

Ausgearbeitet:

49733 Haren (Ems), den 29.11.2021



Dipl.-Ing. Thomas Honnigfort
Nording 21 * 49733 Haren (Ems)
Tel.: 05932 - 503515 * Fax: 05932 - 503516

Aufgestellt:

**26871 Papenburg den 30.11.2021
– Fachbereich Planen/Umwelt –**

Im Auftrag:

gez. Honnigfort

(Honnigfort)

(gez. Strentzsch)

Verfahrensvermerk

Diese Begründung war Gegenstand des Satzungsbeschlusses des Rates der Stadt Papenburg vom 16.12.2021.

Papenburg, den 17.12.2021

gez. Gattung

L.S.

**(Gattung)
Bürgermeisterin**