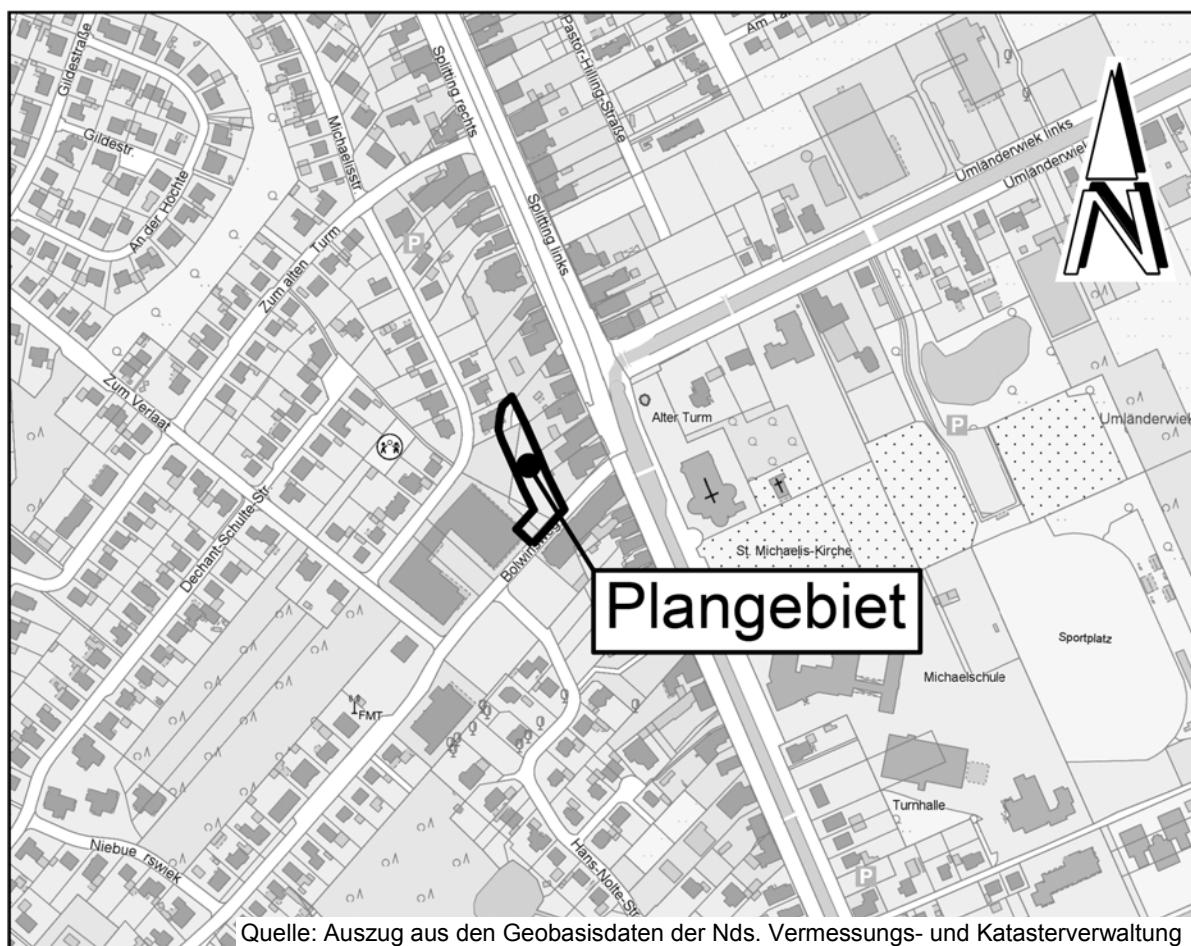


**Begründung**  
**zum Bebauungsplan Nr. 164**  
**„Zwischen Bolwinsweg und Michaelisstraße“**

**3. Änderung**

(Beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB)

mit örtlicher Bauvorschrift



| Inhalt  | Seite     |
|---|-----------|
| <b>1 LAGE UND ABGRENZUNG DES GEBIETES</b> .....                             | <b>2</b>  |
| <b>2 PLANUNGSZIELE UND VORGABEN</b> .....                                   | <b>3</b>  |
| 2.1    PLANUNGSANLASS UND ERFORDERNIS .....                                 | 3         |
| 2.2    BESCHLEUNIGTES VERFAHREN .....                                       | 3         |
| 2.3    VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG - FLÄCHENNUTZUNGSPLAN .....             | 4         |
| 2.4    ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN UND DEREN PLANUNGSRECHTLICHE EINORDNUNG ..... | 5         |
| 2.5    EINZELHANDELSKONZEPT .....   | 5         |
| <b>3 GEPLANTE FESTSETZUNGEN</b> .....                                       | <b>7</b>  |
| 3.1    ART DER BAULICHEN NUTZUNG .....                                      | 7         |
| 3.2    MAß DER BAULICHEN NUTZUNG .....                                      | 8         |
| 3.3    BAUWEISE UND BAUGRENZEN .....  | 8         |
| 3.4    ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT (§ 84 NBAUO) .....                            | 8         |
| 3.5    GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN .....                                  | 9         |
| <b>4 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b> .....                                     | <b>9</b>  |
| 4.1    AUFHEBUNG DER VERKEHRSFLÄCHE .....                                   | 9         |
| 4.2    BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT .....                               | 9         |
| <b>5 ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG</b> .....                           | <b>11</b> |
| <b>6 HINWEISE</b> .....   | <b>11</b> |
| <b>7 STÄDTEBAULICHE DATEN</b> .....   | <b>13</b> |
| <b>8 VERFAHREN</b> .....  | <b>13</b> |
| <b>ANLAGEN</b> .....  | <b>14</b> |

## 1 Lage und Abgrenzung des Gebietes

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 164 "Zwischen Bolwinsweg und Michaelisstraße" befindet sich im östlichen Bereich der Ortslage von Papenburg. Das Gebiet umfasst die Flurstücke Nr. 83/65 sowie jeweils Teilflächen der Flurstücke Nr. 76/39-42 und 83/64 der Flur 36, Gemarkung Papenburg. Es grenzt im Süden an den Bolwinsweg an.

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

*Das Plangebiet wurde nach der Auslegung geändert. Die Flurstücke Nr. 80/4 und 80/7 sowie die Teilflächen der Flurstücke Nr. 78/3, 79/3 und 80/6, welche im Entwurf den östlichen Teil des Plangebietes definierten, sind nicht mehr Bestandteil der Bebauungsplanänderung. Die für diese Flurstücke geplanten Änderungen sollen in einem separaten Bauleitplanverfahren durchgeführt werden. Da der verbleibende Geltungsbereich weiterhin ein sinnvolles Planungskonzept zur Verwirklichung des Planungszieles: „Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen für eine ergänzende Bebauung mit einem Wohn- und Geschäftshaus“ darstellt, kann die 3. Änderung mit dem reduzierten Geltungsbereich als Satzung beschlossen werden.*

## **2 Planungsziele und Vorgaben**

### **2.1 Planungsanlass und Erfordernis**

Die Flächen des vorliegenden Plangebietes sind Bestandteil der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 164, rechtskräftig seit dem 14.02.2003, welcher die Flächen als Misch- oder Kerngebiet festsetzt. Eine Teilfläche im südwestlichen Bereich wurde konkret als Stellplatzfläche ausgewiesen.

Mit den Planungen zu einem Kreisverkehrsplatz, welcher östlich des Plangebietes im Zuge der Straße „Splitting rechts“ realisiert werden sollte, wurde zur Erschließung rückwärtiger Grundstücksflächen mit der 2. Änderung auch eine neue Straßentrasse vom Bolwinsweg im Süden auf den Kreisverkehrsplatz vorgesehen (s. Anlage 1).

Der Kreisverkehrsplatz wurde bereits realisiert. Die geplante neue Verbindungsstraße wurde dagegen bislang nicht umgesetzt. Da der Bolwinsweg derzeit nur ca. 60 m weiter südlich in die Straße „Splitting rechts“ einmündet und für an die geplante Straßentrasse anliegende Grundstücke für mögliche Nachverdichtungen eine privatrechtliche Erschließungslösung gefunden wurde, ist die geänderte Trassenführung auch zukünftig nicht erforderlich. Sie soll daher nicht mehr realisiert werden. Stattdessen möchte ein Eigentümer im Gebiet eine ergänzende Bebauung mit einem Wohn- und Geschäftshaus einschließlich Parkgeschoss vornehmen.

Aufgrund des fehlenden Bedarfs soll die Verkehrsfläche mit der vorliegenden Planänderung daher teilweise überplant und jeweils Teilflächen sollen den angrenzenden ausgewiesenen Nutzungen (Kern- bzw. Mischgebiet, Stellplatzfläche) zugeordnet werden. Damit werden gleichzeitig die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des geplanten Bauvorhabens geschaffen. Der verbleibende östliche Teilabschnitt der Verkehrsfläche soll im Rahmen eines separaten Änderungsverfahrens, in dem zudem weitere Planungsziele verfolgt werden, überplant werden.

### **2.2 Beschleunigtes Verfahren**

Mit dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte (BauGB 2007) wurde zum 01.01.2007 der § 13 a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ neu eingeführt. Diese können für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

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

- es sich um einen Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) handelt,
- in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von
  - a) weniger als 20.000 qm

- b) 20.000 bis weniger als 70.000 qm, wenn durch überschlägige Prüfung die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b des BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

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

Das vorliegende Plangebiet umfasst eine Teilfläche von ca. 1.400 qm des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 164 bzw. dessen 2. Änderung. Dabei handelt es sich um einen bislang als Baugebiet bzw. Verkehrsfläche festgesetzten Bereich, für den durch die Aufhebung der nicht weiter erforderlichen Straßenverkehrsfläche eine Anpassung an die vorhandene Situation erfolgen bzw. eine verbesserte Nutzbarkeit der Grundstücke erreicht werden soll.

Das Plangebiet ist als Teil der Ortslage von Papenburg vollständig von Bebauung umgeben. Damit handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Der Schwellenwert für ein Verfahren gem. § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB mit einer zulässigen Grundfläche von max. 2 ha wird im vorliegenden Fall bereits aufgrund der geringen Größe des Plangebietes erheblich unterschritten. Auch ein sonstiges UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet oder begründet.

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

Für die vorliegende Planung sind damit die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a Abs. 1. Nr. 1 BauGB gegeben. Somit wird von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

### **2.3 Vorbereitende Bauleitplanung - Flächennutzungsplan**

Bebauungspläne sind gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im bisher wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Papenburg ist entlang der Straße „Splitting rechts“ ein Bereich in einer Tiefe von ca. 70 m als gemischte Baufläche dargestellt. Dieser umfasst damit auch fast das gesamte

vorliegende Plangebiet. Die geplante Festsetzung eines Kern- oder Mischgebietes entspricht daher den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Lediglich der äußerste südwestliche Rand des Plangebietes ist Teil einer Wohnbaufläche. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes sind jedoch nicht parzellenscharf. Durch die geringfügige Abweichung wird im vorliegenden Fall die Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes nicht in Frage gestellt.

## **2.4 Örtliche Gegebenheiten und deren planungsrechtliche Einordnung (Anlage 1)**

Das Plangebiet ist Teil der Ortslage von Papenburg. Aufgrund der bisherigen Festsetzungen als Verkehrs- bzw. Stellplatzfläche bzw. nicht überbaubarer Bereich eines Misch- bzw. Kerngebietes sind die Flächen größtenteils unbebaut. Im nordwestlichen Bereich ragen Teile eines im Übrigen westlich angrenzenden Wohngebäudes in das Gebiet. Die östlich angrenzende Bebauung entlang der Straße „Splitting rechts“ ist durch eine gemischte Nutzungsstruktur aus Wohngebäuden, Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen gekennzeichnet. Der Bereich wurde im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 164 entsprechend als Mischgebiet mit der Möglichkeit einer zweigeschossigen Bebauung festgesetzt. Auch die Bebauung im nordwestlichen Bereich bzw. nordwestlich angrenzend ist Teil des festgesetzten Mischgebietes. Während jedoch entlang der Straße „Splitting rechts“ die gewerblichen Nutzungen überwiegen, schließen sich nach Nordwesten zunehmend wohnbaulich geprägte Bereiche an.

Im Südwesten grenzt das Plangebiet an einen großflächigen Einzelhandelbetrieb (Sonderpostenmarkt). Die südlichen Teilflächen des Änderungsgebietes sind diesem Markt größtenteils als Zufahrt, Lager- oder Stellplatzfläche zugeordnet und versiegelt. Noch ungenutzte Flächen stellen sich als Rasenfläche dar. Diese wurden mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes als Kerngebiet festgesetzt bzw. im südwestlichen Bereich konkret für die Nutzung als Stellplatzfläche vorgesehen.

## **2.5 Einzelhandelskonzept**

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Obenende der Stadt Papenburg. Das Obenende verfügt im Bereich Splitting über einen eigenen historisch gewachsenen Versorgungsschwerpunkt, der neben Angeboten des periodischen Bedarfsbereiches auch ein breites Spektrum an Waren des mittel- und langfristigen Bedarfsbereiches vorhält. Insbesondere zentrenprägende Sortimente wie Bekleidung, Schuhe, Bücher und Schreibwaren sind vertreten. Obwohl die Bedeutung des Stadtteils Obenende als Einzelhandelsschwerpunkt gegenüber der Stadtmitte deutlich geringer ist, spielt es für die Versorgung der dortigen Bevölkerung dennoch eine wichtige Rolle.

Es handelt sich um einen sehr langgezogenen Geschäftsbereich mit überwiegend kleinteiliger Struktur. Der Einzelhandel ist dabei im Wesentlichen im nördlichen Teil konzentriert, während südlich der Kreuzung Splitting/ Mittelkanal eine zunehmende Funktionsmischung mit Dienstleistung und Wohnen zu verzeichnen

ist. Auch am Obenende ist der Einzelhandel durch inhabergeführte Fachgeschäfte geprägt, die häufig auf eine langjährige Tradition zurückschauen können.

Die Nahversorger konzentrieren sich beiderseits der Straße „Splitting“ in den Randbereichen. Ein fußläufiger Austausch zwischen den Randbereichen und dem Splitting kommt jedoch nur in geringem Maße zustande. Dies ist überwiegend darauf zurückzuführen, dass Lebensmitteleinkäufe in erster Linie mit dem Pkw erledigt werden, weil beispielsweise größere Mengen gekauft werden oder der Einkauf in den Arbeitsweg eingebunden wird.

Das Stadtteilzentrum zeichnet sich durch eine sehr gute Pkw-Erreichbarkeit aus. Nahezu überall sind Parkmöglichkeiten „direkt vor der Tür“ gegeben. Im nördlichen Bereich wird dies durch gesonderte, über parallel zum Splitting verlaufende Fahrbahnen erreichbare, Parkieranlagen gewährleistet. Im Süden befinden sich zahlreiche Parktaschen entlang des Splittings.

Im Einzelhandelskonzept 2011 der Stadt wurde als Zielsetzung der Erhalt des Stadtteilzentrums Obenende formuliert. Das vorliegende Plangebiet ist Teil dieses Stadtteilzentrums.

**Abb. 67: Abgrenzung des Stadtteilzentrums Obenende**



Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH 2011

## 3 Geplante Festsetzungen

### 3.1 Art der baulichen Nutzung

Wie beschrieben, setzt der Bebauungsplan Nr. 164, 2. Änderung im nördlichen Bereich ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO fest. Der zentrale westliche Bereich wurde als Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO festgesetzt und für erforderliche Stellplätze wurde eine Fläche im südwestlichen Bereich konkret ausgewiesen (s. Anlage 1).

Mit der Überplanung der ehemals im Gebiet vorgesehenen Straßentrasse sollen die überplanten Teilflächen, unter Berücksichtigung der Eigentumsverhältnisse, den jeweils angrenzenden Baugebieten bzw. Nutzungen zugeordnet werden. Entsprechend werden Teilflächen im nördlichen Bereich als Mischgebiet, im zentralen Bereich als Kerngebiet und die südwestlichen Teilflächen als Fläche für Stellplätze festgesetzt.

#### Kerngebiet

Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Zu den zulässigen Hauptnutzungen gehören aber auch Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Der hierfür vorgesehene Bereich ist bereits derzeit Teil des angrenzend vorhandenen großflächigen Einzelhandelsbetriebes und diesem als Zufahrt oder Lagerfläche zugeordnet. Im Gebiet soll mit einem Geschäfts- und Wohnhaus mit Parkgeschoss eine der festgesetzten Zweckbestimmung entsprechende Nutzung entstehen.

Im Rahmen der 2. Änderung wurden für das Kerngebiet Vergnügungsstätten gem. § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO im Erdgeschoss der Gebäude ausgeschlossen. Auch sonstige Wohnungen i.S.d. § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO wurden nur oberhalb des Erdgeschosses zugelassen. Diese Festsetzungen werden für das Kerngebiet übernommen. Die geplante Nutzung (Wohn- und Geschäftshaus) fügt sich in diesen gesetzten Rahmen ein.

#### Mischgebiet

Die nördliche Teilfläche des Plangebietes wird als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Mischgebiete dienen der Unterbringung von Wohnnutzungen und gewerblichen Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Im Rahmen der 2. Änderung wurden die gem. § 6 (2) Nr. 8 bzw. § 6 (3) BauNVO in einem Mischgebiet allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Diese Festsetzung wird analog auch für das vorliegende Mischgebiet vorgesehen.

#### Fläche für Stellplätze

Der südliche Teilbereich des Plangebietes war teilweise bereits bislang als Fläche für Stellplätze festgesetzt. Dieser Bereich wird mit der vorliegenden Planung nach Osten ausgeweitet, um den bestehenden Bedarf an Stellplätzen im vorliegenden Siedlungsbereich zu decken.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die mit der 2. Änderung für das jeweilige Baugebiet getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bleiben unverändert erhalten und werden auch für die jeweilige Erweiterungsfläche übernommen.

Entsprechend wird im Kerngebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 und, bei drei möglichen Vollgeschossen, eine Geschossflächenzahl von 1,5 festgesetzt.

Im Mischgebiet bleiben die Grundflächenzahl mit einem Wert von 0,6 und die Geschosszahl mit maximal zwei Vollgeschossen ebenso unverändert bestehen, wie die festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0.

### **3.3 Bauweise und Baugrenzen**

#### Baugrenzen / überbaubare Grundstücksfläche

Wesentliches Ziel der Änderung ist es, mit der Überplanung der nicht mehr erforderlichen Straßenverkehrsfläche gleichzeitig eine Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche vorzunehmen, um die Bebaubarkeit und die Nutzungsmöglichkeiten der jeweiligen Grundstücke zu verbessern.

Die Baugrenzen orientieren sich dabei an den mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes getroffenen Festsetzungen und werden größtenteils lediglich verlängert.

Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes (MI) wurden nicht überbaubare Grundstücksflächen von 3 bzw. 5 m festgesetzt. Diese Baugrenzen werden jeweils verlängert und der Bauteppich dadurch erweitert.

Auch im Kerngebiet wird der Bauteppich nach Osten ausgeweitet. Die nördlichen und südlichen Baugrenzen werden verlängert und die östliche Baugrenze mit einem Abstand von 5 m zur Grundstücksgrenze neu festgesetzt.

#### Bauweise

Die 2. Änderung setzte für den nordwestlichen Teilbereich des Mischgebietes eine offene Bauweise fest. Damit sind hier Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen bis zu max. Gebäudelänge von 50 m zulässig.

Für das Kerngebiet wurde keine Bauweise festgesetzt. Im Kerngebiet sollten sich die Baukörper nach den betrieblichen Notwendigkeiten richten, sodass die Gebäudelängen nicht eingeschränkt wurden. Tatsächlich ist hier ein Gebäude mit Längen deutlich über 50 m entstanden.

Die für die jeweiligen Baugebiete getroffenen Regelungen bleiben unverändert bestehen und gelten damit auch für die jeweilige Erweiterungsfläche.

### **3.4 Örtliche Bauvorschrift (§ 84 NBauO)**

Die 2. Änderung setzt für die Mischgebiete durch örtliche Bauvorschrift für Dächer eine Mindestdachneigung von 30 ° fest. Für Garagen i.S.d. § 12 BauNVO und



Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie für untergeordnete Anbauten bis zu einer Grundfläche von 30 m<sup>2</sup> wurden Ausnahmen zugelassen.

Diese Festsetzung soll unverändert gelten und wird daher für die vorliegenden überplante Teilfläche des Mischgebietes übernommen.

### **3.5 Grünordnerische Festsetzungen**

Grünordnerische Festsetzungen wurden im Rahmen der 2. Änderung für das Plangebiet nicht getroffen und werden auch weiterhin nicht für erforderlich gehalten.

## **4 Auswirkungen der Planung**

### **4.1 Aufhebung der Verkehrsfläche**

Mit der vorliegenden Planänderung wird die bislang vorgesehene Straßenverkehrsfläche im Plangebiet aufgehoben. Die überplante Fläche wird in die angrenzend festgesetzten Baugebiete einbezogen bzw. als Stellplatzfläche ausgewiesen. Dadurch werden das Kerngebiet um ca. 275 qm, das Mischgebiet um ca. 60 qm und die Fläche für Stellplätze um ca. 545 qm vergrößert.

Die im Rahmen der 2. Änderung ehemals vorgesehene Straßentrasse sollte eine neue Verbindung zwischen dem Bolwinsweg im Süden und der Straße „Splitting rechts“ schaffen, wurde jedoch bislang nicht realisiert, da der Bolwinsweg derzeit nur ca. 60 m südöstlich des Plangebietes in die Straße „Splitting rechts“ einmündet. Die vorhandenen Nutzungen sind über die angrenzend verlaufenden Straßenzüge erschlossen. Für eine ggf. erforderliche Erschließung der rückwärtigen Grundstücksflächen der östlich angrenzenden Grundstücke wurde zwischen den Grundstückseigentümern eine privatrechtliche Lösung gefunden, sodass die geplante Straße auch zukünftig nicht erforderlich ist (s.a. Kap.5). Mit der Planung wird somit im Wesentlichen eine Anpassung der Flächenfestsetzungen an den tatsächlich erforderlichen Bedarf vorgenommen.

Entschädigungsansprüche gem. § 42 BauGB entstehen durch die Planänderung nicht, da die privaten Grundstücke und bestehenden Nutzungen mit der ehemaligen Straßenplanung teilweise überplant wurden. Diese Planung wird nun zurückgenommen. Dadurch werden die Nutzungsmöglichkeiten für die Grundstückseigentümer nicht reduziert, sondern durch die Ausweitung der Baugebiete und der überbaubaren Grundstücksflächen verbessert. Für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 164 ist darüber hinaus die Frist von 7 Jahren (§ 42 Abs. 3 BauGB) bereits überschritten. Danach wären nur noch Eingriffe in die tatsächlich ausgeübte Nutzung zu entschädigen.

### **4.2 Belange von Natur und Landschaft**

#### **Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Das Plangebiet stellt einen bereits vollständig als Baugebiet bzw. Straßenverkehrsfläche festgesetzten Siedlungsbereich dar.

Nach § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist über Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Änderung von Bauleitplänen zu erwarten sind, nach den Vorschriften des Baugesetzbuches, insbesondere des § 1a abzuwägen und im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu entscheiden. Für die Änderung oder Überplanung bestehender Bebauungspläne gilt § 1a Abs. 3 S. 4 BauGB, nach dem nur solche Eingriffe auszugleichen sind, die über das durch die bisherigen Festsetzungen mögliche Maß an zu erwartenden Eingriffen hinausgehen.

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

Das Plangebiet umfasst mit seinem Geltungsbereich eine ca. 1.400 qm große innerörtliche Fläche. Die festgesetzte Grundfläche beträgt ca. 530 qm. Die Voraussetzung des § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist im vorliegenden Fall somit gegeben.

Grünordnerische Festsetzungen wurden für das Plangebiet im ursprünglichen Bebauungsplan bzw. der 2. Änderung nicht getroffen. Ein Ausgleich ist damit insgesamt nicht erforderlich.

### **Artenschutz**

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

Im vorliegenden Fall ist das Plangebiet bereits in Teilen bebaut bzw. versiegelt. Teilweise sind jedoch Gehölzstrukturen in Form von Bäumen und Sträuchern vorhanden. Diese waren durch den bisherigen Bebauungsplan nicht geschützt und hätten, soweit die Baumschutzsatzung der Stadt nicht entgegensteht, bereits bisher beseitigt werden können.

Mit der vorliegenden Planung werden die Bauteppiche ausgeweitet. Soweit im Rahmen der Realisierung der Bauvorhaben Gehölzstrukturen beseitigt werden, können sich Auswirkungen auf den Artenschutz ergeben.

Aufgrund der innerörtlichen Lage des Gebietes mit bestehender Bebauung ist mit dem Vorkommen von empfindlichen und seltenen Tierarten nicht zu rechnen. Die zu erwartenden Allerweltsarten werden im Bereich der im Umfeld verbleibenden Bäume und Freiflächen genügend Ausweichlebensräume finden, sodass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten sind.

Um den Verbotstatbestand der Tötung potenzieller Brutvögel oder Fledermäuse jedoch sicher auszuschließen, dürfen Baumfällungen nur außerhalb der Brutzeit der Vögel, d.h. nicht in der Zeit vom 01. März bis 31. August, stattfinden. Alternativ soll ein Einschlag außerhalb dieser Frist nur zulässig sein, sofern das Nichtvorhandensein von Nistplätzen unmittelbar vor dem Eingriff nochmals überprüft wird. In den Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

Zudem ist bei einer Beseitigung von Bäumen die Satzung der Stadt Papenburg über den Schutz des Baumbestandes i.d. Fassung vom 06.11.2008 zu beachten.

## **5 Erschließung / Ver- und Entsorgung**

### Verkehrerschließung

Durch die Aufhebung der Straßenverkehrsfläche können sich Auswirkungen nur für die unmittelbar angrenzenden Grundstücke ergeben. Die Straße wurde jedoch, mangels Bedarf, bislang nicht realisiert. Die angrenzenden Grundstücke sind jeweils über die angrenzenden Straßenzüge (Bolwinsweg, Michaelisstraße) erschlossen. Für eine ggf. erforderliche Erschließung der rückwärtigen Grundstücksflächen der östlich angrenzenden Grundstücke wurde eine privatrechtliche Lösung gefunden, welche bei Bedarf eine ergänzende Erschließung der Grundstücke über die Flurstücke Nr. 76/41 und 76/42 vorsieht. Hierfür wird innerhalb dieser Flurstücke am östlichen Rand des Bebauungsplanes eine Fläche festgesetzt, welche mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Flurstücke Nr. 79/3, 80/6 und 80/7 zu belasten ist. Belastende Auswirkungen sind für die Anlieger damit nicht zu erwarten.

### Ver- und Entsorgung

Die Fragen der Ver- und Entsorgung des Gebietes wurden im ursprünglichen Bebauungsplan geklärt. Hinsichtlich der technischen Erschließung des Plangebietes und hinsichtlich der Oberflächenentwässerung erfolgt gegenüber der bisherigen Planung keine wesentliche Veränderung.

Die mit einem Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche wird jedoch um ein Leitungsrecht für die Leitungsträger ergänzt, um bei Bedarf eine ausreichende Erschließung auch der rückwärtigen Grundstücksflächen sicher zu stellen.

### 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.

## **6 Hinweise**

### **Aufhebung bestehender Festsetzungen**

Durch den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 164 „Zwischen Bolwinsweg und Michaelisstraße“ werden Teilflächen der 2. Änderung überplant. Mit Inkrafttreten der 3. Änderung treten im Plangebiet die Festsetzungen der 2. Änderung, rechtskräftig seit dem 14.02.2003, außer Kraft.

### **Grundlagen des Bebauungsplanes**

Für diesen Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057). Die der

Planung zu Grunde liegenden Vorschriften können bei der Stadt Papenburg, Fachdienst Planen und Umwelt, im Vorraum zu den Zimmern 204/205, eingesehen werden.

### **Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG) und Energieeinsparverordnung (EnEV 2014)**

Zum 1. Januar 2009 ist das Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG) in Kraft getreten. Laut Gesetz muss der Wärmeenergiebedarf für neue Gebäude zu mindestens 15 % aus erneuerbaren Energien gedeckt werden.

Mit der Energieeinsparverordnung (EnEV 2014), welche am 1.5.2014 in Kraft getreten ist, sind weitere Vorgaben für den Einsatz erneuerbarer Energien vorgenommen worden, um die Ziele des Energiekonzepts der Bundesregierung und geänderte Baunormen umzusetzen. So müssen u.a. seit dem 1.1.2016 neu gebaute Wohn- und Nichtwohngebäude höhere energetische Anforderungen erfüllen. Die Verordnung ist auch auf Vorhaben, welche die Änderung, die Erweiterung oder den Ausbau von Gebäuden zum Gegenstand haben, anzuwenden.

### **Denkmalschutz**

Der Stadt Papenburg sind im Plangebiet keine Bodendenkmäler und/oder denkmalgeschützten Objekte bekannt.

In den Bebauungsplan ist folgender Hinweis aufgenommen:

„Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441/799-2120, unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. ist für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.“

### **Kampfmittel**

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, so ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt der Stadt Papenburg oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat in Hannover direkt zu benachrichtigen.

### **Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig handelt gemäß § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwider handelt. Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der im Bebauungsplan getroffenen bauleitplanerischen Festsetzungen. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

## 7 Städtebauliche Daten

| Art der Nutzung        | Fläche in qm    | Fläche in %  |
|------------------------|-----------------|--------------|
| Kerngebiet             | 431 qm          | 30,8 %       |
| Mischgebiet            | 160 qm          | 11,4 %       |
| Fläche für Stellplätze | 810 qm          | 57,8 %       |
| <b>Plangebiet</b>      | <b>1.401 qm</b> | <b>100 %</b> |

## 8 Verfahren

### Änderungsbeschluss / Auslegungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Papenburg hat am 13.09.2017 die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 164 gemäß § 13 a BauGB mit baugestalterischer Festsetzung beschlossen.

Des Weiteren hat der Verwaltungsausschuss in seiner Sitzung am 13.09.2017 den Beschluss gefasst, den Entwurf des o. g. Bebauungsplanes mit der dazugehörigen Begründungen für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, öffentlich auszulegen.

### **Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB:**

Im Zuge der Beteiligung der Öffentlichkeit wurde der Entwurf des Planes in der Zeit vom 27.09.2017 bis einschließlich 27.10.2017 öffentlich, zu Jedermanns Einsicht, ausgelegt. Der Entwurf der Begründung, die Bestandteil des Planes ist, lag in diesem Zeitraum ebenfalls öffentlich aus. Dies wurde rechtzeitig ortsüblich bekannt gemacht.

### **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB**

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange angeschrieben und um Hergabe eventueller Anregungen, Hinweise oder Bedenken gebeten. Die eingegangenen Stellungnahmen und die Abwägung können der Anlage 1 entnommen werden.

## **Verfahrensvermerke**

Diese Begründung wurde vom  
Büro für Stadtplanung, Gieselmann und Müller GmbH, 49757 Werlte  
ausgearbeitet.

Stadt Papenburg, den 22.06.2018

Der Bürgermeister

i.A. gez. Humpsch

---

Die Begründung war Gegenstand des Satzungsbeschlusses des Rates der Stadt  
Papenburg vom 21.06.2018.

Papenburg, den 22.06.2018

gez. Bechtluft (L.S.)

Der Bürgermeister

## **Anlagen**

1. Abwägung Träger öffentlicher Belange aus der Beteiligung gemäß  
§ 4 Abs. 2 BauGB
2. Bisherige Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 164, 2. Änderung

## Stellungnahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB:

## Abwägungsvorschlag:

**EWE NETZ GmbH, mit Schreiben vom 05.10.2017**

Nach Aussage der EWE Netz GmbH befinden sich im Plangebiet Versorgungsleitungen und Anlagen der EWE NETZ GmbH. Diese Leitungen und Anlagen müssen in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) erhalten bleiben und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Es soll sichergestellt werden, dass diese Leitungen und Anlagen durch Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.

Die Netze werden nach Aussage der EWE täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies könne im betreffenden Planbereich über die Laufzeit des Verfahrens/Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Es sollte daher die aktuelle zur Verfügung gestellte Anlagenauskunft genutzt werden - damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten Planwerkes kommt. Es wird daher empfohlen sich über die genaue Art und Lage der zu berücksichtigenden Anlagen über die Internetseite <https://www.ewenetz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene> zu informieren.

Sollten sich durch bestimmte Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung der Anlagen der EWE Netz GmbH, sowie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder andere Betriebsarbeiten erforderlich werden, 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

Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich im Plangebiet Versorgungsanlagen der EWE NETZ GmbH befinden, die erhalten bleiben und nicht gefährdet werden sollen.

Der Hinweis wurde berücksichtigt und die entsprechenden Leitungspläne wurden von der Internetseite abgerufen. Danach liegen die Hauptversorgungsleitungen in der Regel im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen. Die Hausanschlussleitungen außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind bei den konkreten Bauvorhaben auf den jeweiligen privaten Baugrundstücken zu berücksichtigen.

Das Gebiet ist bereits teilweise bebaut und die Bebauung an bestehende Ver- und Entsorgungsanlagen angebunden. Sollten Änderungen oder Anpassungen der Ver- und Entsorgungsanlagen erforderlich werden, wird zur Kenntnis genommen, dass die Kosten vom jeweiligen Veranlasser zu tragen sind, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.

**Stellungnahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB:**

**Abwägungsvorschlag:**

Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt. Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen.

Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorgebracht

Es wird zur Kenntnis genommen, dass weitere Bedenken oder Anregungen gegen die Planung nicht vorgebracht werden.



**Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, mit Schreiben vom 29.09.2017**

Das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover (Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) hat als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) folgende Stellungnahme abgegeben.

Sofern in den Ausführungen des LGLN eine weitere Gefahrenerforschung empfohlen wird, wird darauf aufmerksam gemacht, 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 habe nicht die Aufgabe, alliierte Luftbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten, die Luftbildauswertung ist vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig.

Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, wird um eine entsprechende schriftliche Auftragserteilung gebeten. Es könne derzeit nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt.

Nach Aussage des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt. Das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) wurde am 11.10.17 daher von der Stadt beauftragt, eine entsprechende Luftbildauswertung durchzuführen. Die Luftbildauswertung hat ergeben, dass die Aufnahmen keine Bombardierung des Planungsbereiches zeigen und gegen die Planung keine Bedenken bestehen.

Auf der Plangrundlage wird der Hinweis aufgenommen, dass sofern bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat in Hannover zu benachrichtigen ist.

**Stellungnahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB:****Abwägungsvorschlag:****Vodafone Kabel Deutschland GmbH, mit Schreiben vom 26.10.2017**

Die Vodafone Kabel Deutschland GmbH teilt mit, dass gegen die geplante Maßnahme keine Einwände geltend gemacht werden. Im Planbereich befänden sich jedoch Telekommunikationsanlagen des Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet würde dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über den vorhandenen Leitungsbestand abgegeben werden.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Vodafone Kabel Deutschland GmbH keine Einwände gegen die Planung geltend macht.

Es wird ebenfalls zur Kenntnis genommen, dass Vodafone bei konkreten Bauvorhaben eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über den vorhandenen Leitungsbestand abgegeben wird.

**Stellungnahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB:****Abwägungsvorschlag:****Wasserverband Hümmling, mit Schreiben vom 26.10.2017**

Gegen die o.g. Änderung des Bebauungsplanes bestehen seitens des Wasserverbandes Hümmling keine grundsätzlichen Bedenken.

Es wird zur ggf. erforderlichen trinkwasserseitigen Erschließung der rückwärtigen nicht unmittelbar an den öffentlichen Verkehrsraum angrenzenden Grundstücksflächen des Planbereiches darum gebeten, eine entsprechende Trasse zur Verfügung zu stellen, die von jeglicher Bebauung und Baumbepflanzung frei zu halten ist. Die Absicherung dieser Trasse über ein grundbuchliches Wege- und Leitungsrecht sollte hiesigen Erachtens in Erwägung gezogen werden.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung bestehen.

Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen Teilflächen von bereits bebauten Grundstücken, welche bereits vollständig erschlossen sind. Für eine im Plangebiet vorgesehene ergänzende Bebauung dürfte daher ein Anschluss an vorhandene Ver- und Entsorgungsanlagen möglich sein. Im Bebauungsplan ist auf den Flurstücken Nr. 76/41 und 76/42 bereits eine Fläche festgesetzt, welche mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger zu belasten ist. Sofern noch ein grundbuchliches Leitungsrecht notwendig wird, ist dies vom Verband vorzunehmen.

**Stellungnahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB:****Abwägungsvorschlag:****Deutsche Telekom Technik GmbH, mit Schreiben vom 26.10.2017**

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG- hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.

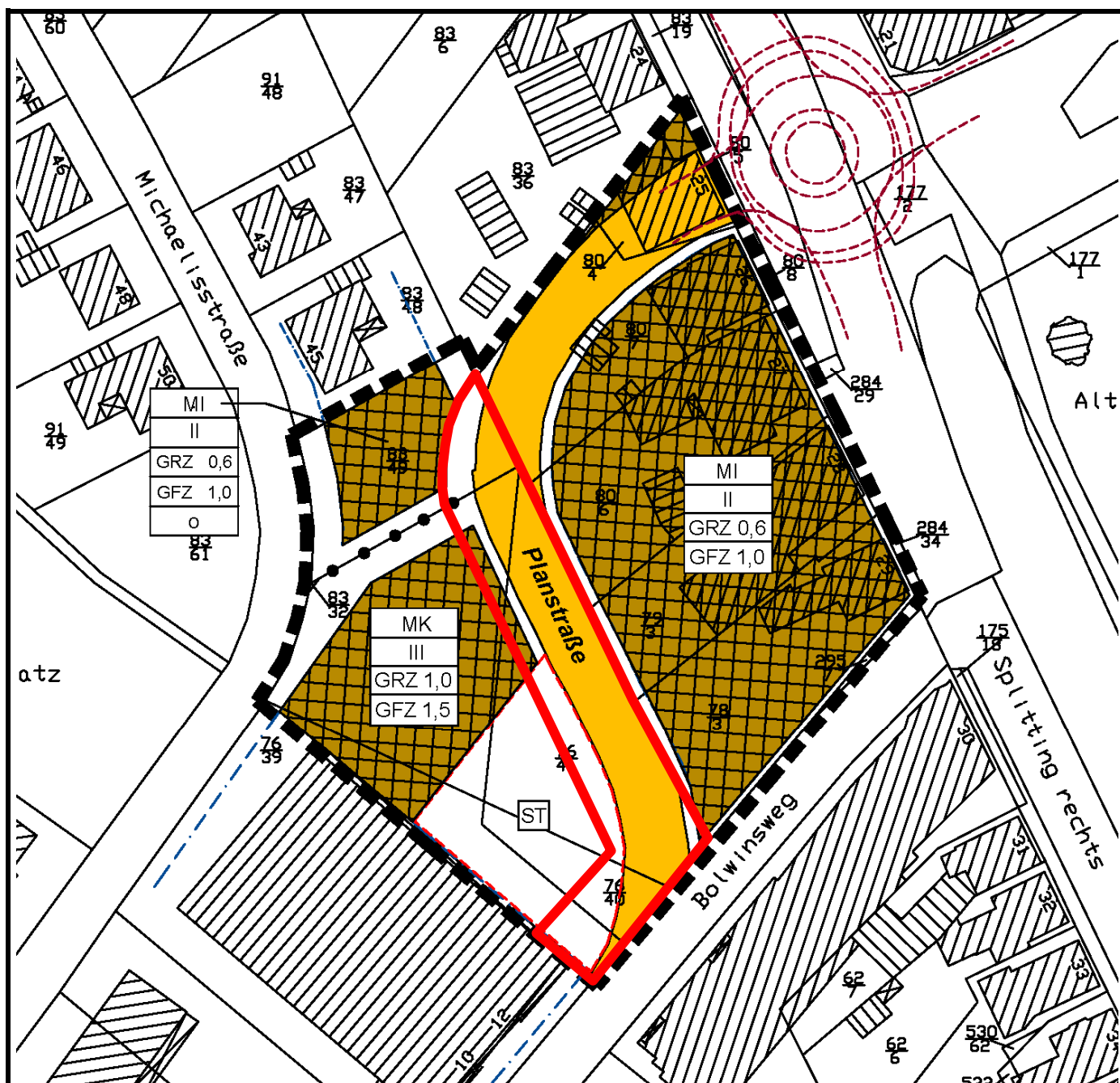
Wir haben zu den o.g. Planungen keine weiteren Bedenken oder Anregungen.

Die Bauausführenden müssen sich vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. (Internet: <https://trassenauskunft-kabel.telekom.de> oder mailto: [Planauskunft.Nord@telekom.de](mailto:Planauskunft.Nord@telekom.de)). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Die Bauherren können sich bei der Bauherrenhotline, Tel.: 0800 3301 903 beraten lassen.

Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.  
mailto: [T-NL-N-PTI-12-Planungsanzeigen@telekom.de](mailto:T-NL-N-PTI-12-Planungsanzeigen@telekom.de)

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken gegen die Planung bestehen.

Die weiteren Hinweise betreffen die konkrete Vorhabenplanung und können in diesem Rahmen berücksichtigt werden.

**Legende:**

- Geltungsbereich B.-Plan Nr. 164, 3. Änderung  
  Geltungsbereich B.-Plan Nr. 164, 2. Änderung  
Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 164, 2. Änderung:

|   |                                |
|---|--------------------------------|
| MK  | Kerngebiet                     |
| MI  | Mischgebiet                    |
| 0,6   | GRZ Grundflächenzahl           |
| 1,5   | GFZ Geschossflächenzahl        |
| II / III  | Zahl der Vollgeschosse         |
| o / --  | offene / keine Bauweise        |
| <span style="background-color: #d2b48c; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span> | überbaubare Grundstücksflächen |
| <span style="background-color: yellow; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>  | Straßenverkehrsfläche          |
| <span style="border: 1px dashed red; padding: 2px;">St</span>   | Fläche für Stellplätze         |

**Stadt Papenburg**

**Anlage 2**  
 der Begründung zum  
**Bebauungsplan Nr. 164,**  
**3. Änderung**

**Bisherige zeichnerische**  
**Festsetzungen im**  
**Bebauungsplan Nr. 164,**  
**2. Änderung**  
**- unmaßstäblich -**