

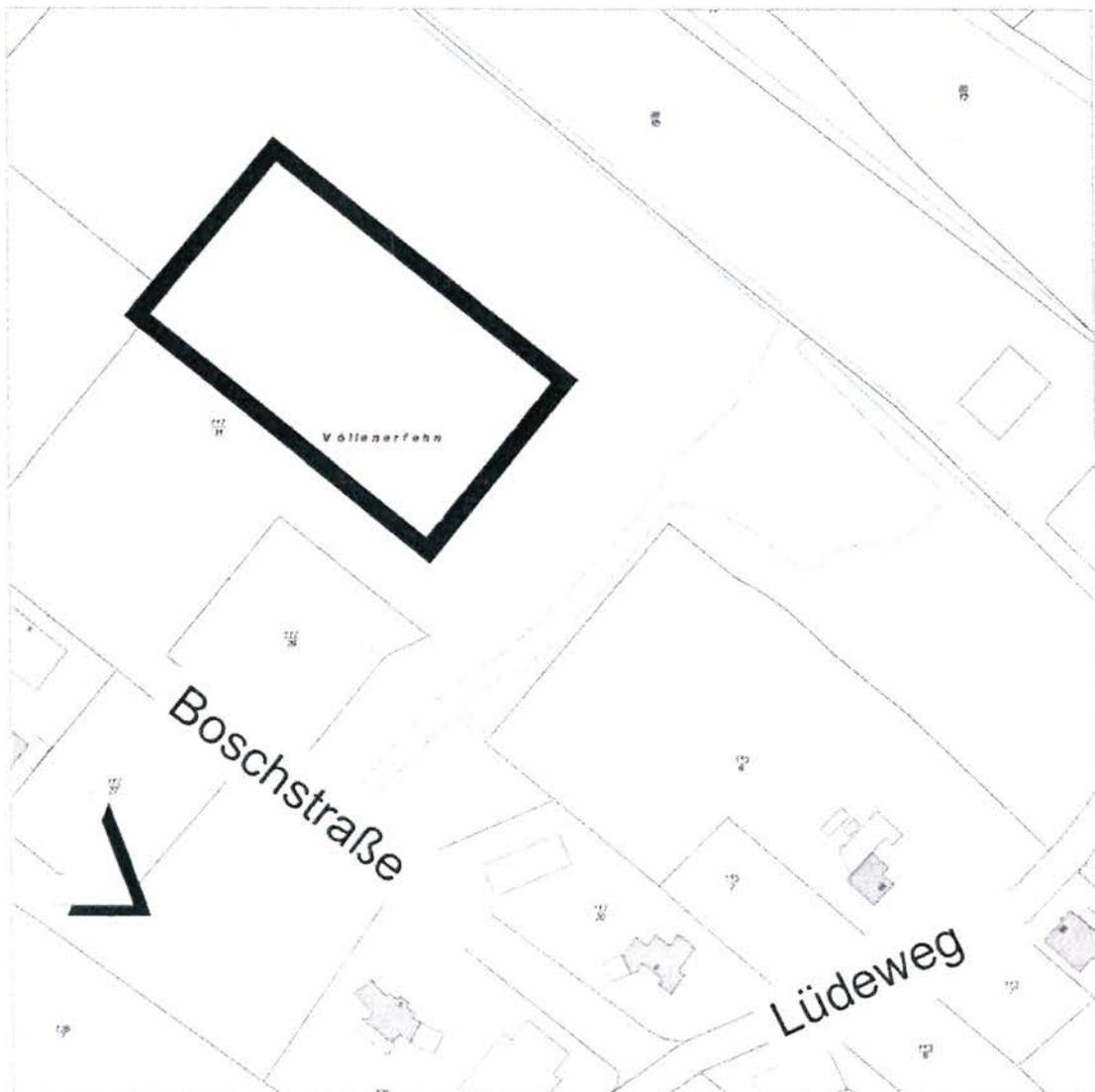


Papenburg
Offen für mehr

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 43/II

„Gewerbe- und Industriegebiet Nord, Teil II“

1. Änderung gemäß § 13a BauGB



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN):

September 2017

Inhaltsübersicht

1. Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich
2. Planungsanlass
3. Verzicht auf den Umweltbericht
4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
5. Beschaffenheit des Plangebietes, Eigentumsverhältnisse
6. Inhalt des Bebauungsplanes
7. Durchführung der Planung und Kosten
 - 7.1 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen
 - 7.2 Kosten
8. Auswirkungen des Bebauungsplanes
9. Flächenbilanz
10. Hinweise
11. Verfahren
12. Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich

Am 15.06.2017 hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Papenburg beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 43/II „Gewerbe- und Industriegebiet Nord, Teil II“ zu ändern (1. Änderung). Dem Beschluss vorausgegangen sind die Beratungen im Bau- und Umweltausschuss der Stadt Papenburg.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt, da die Bebauungsplanänderung im Wesentlichen die Wiedernutzbarmachung von Flächen bzw. die Nachverdichtung im Gewerbegebiet- und Industriegebiet Nord beinhaltet. Der Bebauungsplan unterliegt daher nicht der förmlichen Umweltprüfung. Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB wird abgesehen. Mit dem Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich der Begründung werden unmittelbar die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden durchgeführt.

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst Flächen westlich des Lüdeweges und nördlich der Boschstraße. Der Geltungsbereich ist in der Planzeichnung dargestellt. Die Flur- bzw. Flurstücksnummern gehen aus der Planunterlage hervor.

Durch den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist ein Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 43/II „Gewerbe- und Industriegebiet Nord – Teil II“ betroffen. Mit Inkrafttreten der 1. Änderung wird der betroffene Teilbereich außer Kraft gesetzt.

2. Planungsanlass

Die Stadt ist Eigentümerin der Flächen im Gewerbe- und Industriegebiet Nord, nördlich der Boschstraße. Der Bebauungsplan sieht hier eine Erschließung über den Lüdeweg in die Boschstraße vor. Die Boschstraße ist im vorderen Bereich lediglich bis zum planerisch festgesetzten Kreuzungspunkt ausgebaut. Der Bebauungsplan setzt die Verkehrsfläche dann in nord-östliche und südwestliche Richtung weiter fort. Am Ende der Straßen sind Wendepunkte vorgesehen. Mit dieser Erschließungsform verbleiben allerdings sehr große Grundstücke, die derzeit in dem Gebiet nicht nachgefragt werden, es werden vielmehr kleinere Gewerbegrundstücke benötigt. Aus diesem Grund wird nun vorgeschlagen, die nördliche Erschließungsstraße in der Weise zu verlängern, dass ein weiterer Stich in Richtung Lüdeweg eingeplant wird, um eine kleinere Aufteilung der Gewerbegrundstücke zu ermöglichen. Die geplante Bebauungsplanänderung schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den geplanten Straßenneubau.

3. Verzicht auf den Umweltbericht

Das vorliegende Bebauungsplanverfahren erfolgt gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung. Bei der Planung handelt es sich um eine Nachverdichtung im besiedelten Bereich auf einer Fläche unter 20.000 qm. Aus diesem Grund kann die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43/II im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Im beschleunigten Verfahren wird auf die Erstellung eines Umweltberichtes nach §

2 a BauGB verzichtet.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Papenburg aus dem Jahr 1977 stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gewerbliche Bauflächen dar.

Da es sich bei der neuen Straße um eine innerörtliche Gebietserschließung handelt, hält sich die Festsetzung des vorliegenden Bebauungsplanes an dem Rahmen der Darstellung im Flächennutzungsplan und dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB wird Rechnung getragen.

5. Beschaffenheit des Plangebietes, Eigentumsverhältnisse

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Flächen wurden von der Stadt Papenburg erworben und stellt derzeit Grünland dar.

6. Inhalt des Bebauungsplanes

Die Bebauungsplanänderung setzt überwiegend eine öffentliche Verkehrsfläche fest. In den Randbereichen werden Gebietsfestsetzungen und Baugrenzen aufgenommen um Einen funktionalen Übergang zu den bestehenden Bebauungsplänen zu erhalten.

7. Durchführung der Planung und Kosten

7.1 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Flächen wurden von der Stadt Papenburg erworben. Bodenordnende Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

7.2 Kosten

Die für die Realisierung der Erschließungsstraße erforderlichen Kosten werden über den städtischen Haushalt bereitgestellt.

8. Auswirkungen des Bebauungsplanes

Da die betroffenen Flächen bereits heute als Gewerbe- und Industriegebiet ausgewiesen sind und die Erschließungsstraße lediglich ermöglicht, dass auch kleinere Betriebe angesiedelt werden können, wird von keinen unzulässigen negativen Auswirkungen der Bebauungsplanänderung ausgegangen.

9. Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 7.309 m².

Davon entfallen

- 4608 qm auf die Gewerbegebietsfläche
- 2601 qm auf die Verkehrsfläche
- und 100 qm auf die Fläche, die von der Bebauung frei zu halten ist.

10. Hinweise auf ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde

1. Durch den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist ein Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 43/II „Gewerbe- und Industriegebiet Nord – Teil II“ betroffen. Mit Inkrafttreten der 1. Änderung wird der betroffene Teilbereich außer Kraft gesetzt.
2. Für diese Bebauungsplanänderung gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl I S. 132, die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist. 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.
3. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkohlekonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes 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 Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes 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 Arbeit gestattet.

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

5. Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau-/Hubgeräten (z. B. (Mobil-), Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicherzustellen.

Entscheidungsvorschläge zu abwägungsrelevanten Hinweisen/Einwendungen im Bauleitplanverfahren

Bezeichnung der Maßnahme: **Bebauungsplan Nr. 43/II „Gewerbe- und Industriegebiet Nord – Teil II“,
1. Änderung, gemäß § 13a BauGB**

Verfahrensgang: **Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (Auslegung vom 29.06. bis einschließlich 28.07.2017)**

Behörde und Datum des Schreibens	Entscheidungsvorschlag
<p>1. <u>Wasserverband Hümmling, Rastdorfer Straße 100, 49757 Werlte</u> <u>Stellungnahme vom 13.07.2017</u></p> <p>Seitens des Wasserverbandes Hümmling bestehen keine Bedenken gegen die Änderung des Bebauungsplanes.</p> <p>Es wird zur trinkwasserseitigen Erschließung des Plangebietes und zur späteren Überwachung und Wartung des Rohrleitungsnetzes darum gebeten, im öffentlichen Verkehrsraum entlang der Straße des Plangebietes einseitig und im Wendehammerbereich umlaufend einen Streifen mit einer Breite von rd. 1,25 m zur Verfügung zu stellen, der frei von Baumbepflanzungen und Befestigungen ist. Soweit eine Oberflächenbefestigung des Leitungstreifens dennoch vorgesehen ist, wird angeregt, einen wiederverwendbaren Platten- oder Pflasterbelag zu wählen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Durchführung der Planung geprüft.</p>

<p>2. <u>Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst, Marienstraße 34, 30171 Hannover</u></p> <p><u>Stellungnahme vom 30.06.2017</u></p> <p>Sofern in den Ausführungen eine weitere Gefahrenforschung empfohlen wird, macht das LGLN darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenforschung zuständig sind.</p> <p>Eine Maßnahme der Gefahrenforschung 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 gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig.</p> <p>Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, wird um eine entsprechende schriftliche Auftragserteilung gebeten.</p> <p>Es kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbeseitigung im Planbereich vorliegt.</p>	<p>Die Luftbildauswertung wurde beantragt. Sofern sich herausstellen sollte, dass Maßnahmen zur Kampfmittelbeseitigung vorgenommen werden müssen, werden diese vor den Erschließungsarbeiten durchgeführt.</p> <p>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.</p>
---	--

<p>3. <u>Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Nord, Hammerbrookstraße 44, 20097 Hamburg</u></p> <p><u>Stellungnahme vom 20.07.2017</u></p> <p>Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet folgende Gesamtstellungnahme zum o. g. Verfahren:</p> <p>Aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen sind folgende Auflagen, Bedingungen und Hinweise zu beachten:</p> <p>Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkflug, Abriebe z. B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.</p> <p>Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau-/Hubgeräten (z. B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicherzustellen.</p> <p>Die späteren Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Die DB AG behält sich weitere Bedingungen und Auflagen vor. Weiterhin wird um Beteiligung im weiteren Verfahren sowie um Zusendung der Abwägungsergebnisse und den Satzungsbeschluss gebeten.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird auf der Plangrundlage ergänzt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Planung berücksichtigt.</p>
---	---

4. **EWE NETZ GmbH, Postfach 25 01, 26015 Oldenburg**

Stellungnahme vom 05.07.2017

Seitens der EWE NETZ GmbH wird wie folgt Stellung genommen:

Die Netze der EWE NETZ GmbH werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens/Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Die EWE NETZ GmbH stellt stets eine aktuelle über ihr modernes Verfahren der Planungskunft zur Verfügung, damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlagederzeit über die genaue Art und Lage der zu berücksichtigenden Anlagen über die Internetadresse zu informieren.

Die Aufstellung oder Veränderung von Leitplanungen kollidiert in der Regel nicht mit den Interessen der EWE an einer Bestandswahrung für ihrer Leitungen und Anlagen. Sollte sich hieraus im nachgelassenen Prozess die Notwendigkeit einer Anpassung der Anlagen der EWE, wie z. B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben, die anerkannten Regeln der Technik sowie die Planungsgrundsätze der EWE NETZ 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 Hinweise der EWE werden zur Kenntnis genommen und bei der Durchführung der Planung beachtet.

	<p>Es wird gebeten, die EWE NETZ GmbH auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und frühzeitig zu beteiligen.</p>
<p>5. <u>Landkreis Emsland, Postfach 15 62, 49705 Meppen</u> <u>Stellungnahme vom 20.07.2017</u></p> <p>Zum Entwurf der Bauleitplanung wird seitens des Landkreises Emsland wie folgt Stellung genommen:</p> <p><u>Wasser und Bodenschutz, Abfallwirtschaft</u> <u>Wasserwirtschaft</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Die Änderungen im Plangebiet führen unter anderem dazu, dass die bestehende wasserrechtliche Erlaubnis vom 05.05.2006 (Aktenzeichen 681/657-24-181.2006.004) anzupassen ist. <p>Einleitungen von Abwasser aus dem gesammelten Niederschlagswasser der versiegelten Flächen in ein Fließgewässer sind auf den natürlichen Gebietsabfluss unversiegelter Flächen zu drosseln (2,5 l/s ha). Für die Bemessung von Anlagen zur Regenwasserbeseitigung sind unter anderem ATV-A 117, DWA-A 138 und ATV-A 166 maßgebend. Das Abwasser ist gemäß DWA-M 153 zu bewerten und zu behandeln.</p> <ul style="list-style-type: none"> Die Niederschlagswasserbeseitigung kann auf Grundlage der erreichten Unterlagen nicht abschließend beurteilt werden. <p>Die entsprechenden Unterlagen werden dem Landkreis Emsland zur Verfügung gestellt.</p> <p>Das Niederschlagswasser der Straßenflächen wird über den neu zu errichtenden Straßenseitengraben abgeleitet, das Nieder-</p>	<p>Die entsprechenden Unterlagen werden dem Landkreis Emsland zur Verfügung gestellt.</p> <p>Das Niederschlagswasser der Straßenflächen wird über den neu zu errichtenden Straßenseitengraben abgeleitet, das Nieder-</p>

<p>Erfordernisse der Wasserwirtschaft können Einfluss auf die Gestaltung des Plangebietes und die Flächenverfügbarkeit haben. Deshalb ist es notwendig, wasserrechtliche Verfahren bis zu Entscheidungsreife voranzubringen, bevor die Bauleitplanung verabschiedet werden kann.</p> <p><u>Abfallentsorgung</u></p> <p>In den Planungsunterlagen ist folgende textliche Formulierung zur Abfallentsorgung aufzunehmen:</p> <p><i>„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“.</i></p> <p><u>Brandschutz</u></p> <p>Bei der Bauleitplanung ist das Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) zu beachten.</p>	<p>schlagswasser der Gewerbegrundstücke wird den offenen Gräben zugeleitet.</p> <p>Der Hinweis wird auf der Plangrundlage ergänzt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und bei der Ausführung der Planung beachtet.</p>
<p>6. <u>Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Heisfelder Straße 2, 26789 Leer</u></p> <p><u>Stellungnahme vom 25.07.2017</u></p> <p>Seitens der Vodafone Kabel Deutschland GmbH wird ausgeführt, dass Vodafone eine Ausbaurechtsentscheidung nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien trifft. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend der An-</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>frage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung.</p>	
<p>7. <u>Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Nord, PTI 12, Fachreferat Linientechnik, Osnabrück</u></p> <p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung wird seitens der Telekom wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Die Telekom wird die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet prüfen. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentcheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.</p> <p>Es wird darum gebeten, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.</p> <p>Weiterhin wird darum gebeten, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn,</p>	<p>Der Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sofern erforderlich entsprechende Abstimmungen vorgenommen.</p>

schriftlich anzuzeigen.

Die Telekom bittet darum, zu der Baubesprechung mit den Versorgungsbetrieben geladen zu werden.

6. 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.

11. Verfahren

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Im Zuge der Beteiligung der Öffentlichkeit wurde der Entwurf des Planes in der Zeit vom 29.06.17 bis einschließlich 28.07.2017 öffentlich, zu Jedermanns Einsicht, ausgelegt. Der Entwurf der Begründung hat in diesem Zeitraum ebenfalls öffentlich ausgelegen. Dies wurde rechtzeitig ortsüblich bekannt gemacht.

Die eingegangenen Stellungnahmen und die Abwägung können der Anlage 1 entnommen werden.

Beteiligung der Behörden und der 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 Abgabe eventueller Anregungen, Hinweise oder Bedenken gebeten.

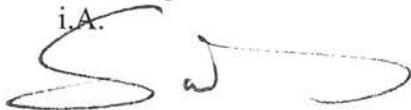
Die eingegangenen Stellungnahmen und die Abwägung können der Anlage 1 entnommen werden.

12. Verfahrensvermerke

Diese Begründung wurde vom Fachbereich Planung der Stadt Papenburg ausgearbeitet.

Stadt Papenburg, September 2017

Der Bürgermeister
i.A.



Sandmann

Diese Begründung war Gegenstand des Satzungsbeschlusses des Rates vom 28.09.2017.

Papenburg, 29.09.2017



Der Bürgermeister

