

**Stadt Papenburg**

Landkreis Emsland



**Begründung mit Umweltbericht  
Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 57  
„Neubau Ems-Center“**

Stand: Urschrift- Abschrift



**Evers & Partner** | **Stadt  
Planer**

Evers & Partner | Stadtplaner PartGmbH

Ferdinand-Beit-Straße 7b

20099 Hamburg

# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b><u>ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG.....</u></b>	<b><u>4</u></b>
<b>2</b>	<b><u>GELTUNGSBEREICH.....</u></b>	<b><u>4</u></b>
<b>3</b>	<b><u>GRUNDLAGE UND VERFAHRENSDURCHFÜHRUNG.....</u></b>	<b><u>4</u></b>
<b>4</b>	<b><u>PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN .....</u></b>	<b><u>5</u></b>
4.1	BESTANDSSITUATION.....	5
4.2	UMGEBUNG .....	6
4.3	EINZELHANDELSKONZEPT DER STADT PAPENBURG.....	6
4.4	FACHTECHNISCHE UNTERSUCHUNGEN UND GUTACHTEN.....	8
<b>5</b>	<b><u>RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN.....</u></b>	<b><u>8</u></b>
5.1	RAUMORDNUNG (LROP/ RROP).....	8
5.2	DARSTELLUNG IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	8
5.3	KAMPFMITTELBELASTUNG .....	8
<b>6</b>	<b><u>INHALT DES PLANES .....</u></b>	<b><u>9</u></b>
6.1	VORHABENPLANUNG.....	9
6.2	ART DER BAULICHEN NUTZUNG.....	10
6.3	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG .....	17
6.4	BAUWEISE UND BAUGRENZEN .....	18
6.5	STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN .....	18
6.6	ERSCHLIEßUNG/ VER- UND ENTSORGUNG .....	19
6.6.1	VERKEHRSERSCHLIEßUNG.....	19
6.6.2	VER- UND ENTSORGUNG .....	20
6.6.3	IMMISSIONSSCHUTZ.....	20
<b>7</b>	<b><u>FLÄCHENBILANZ, KOSTEN UND REALISIERUNG DER PLANUNG .....</u></b>	<b><u>22</u></b>
7.1	FLÄCHENANGABEN.....	22
7.2	BODENORDNUNG UND MAßNAHMEN DER VERWIRKLICHUNG.....	22
7.3	ETWAIGE PLANSTÖRENDE BAUABSICHTEN .....	22
7.4	REALISIERUNG DER PLANUNG .....	23
7.5	KOSTEN .....	23
<b>8</b>	<b><u>HINWEISE.....</u></b>	<b><u>23</u></b>
8.1	ARCHÄOLOGIE UND DENKMALPFLEGE.....	23
8.2	NATUR- UND ARTENSCHUTZRECHTLICHE HINWEISE.....	23
8.3	HINWEISE ZUM GRUNDWASSER .....	23
<b>9</b>	<b><u>UMWELTBERICHT .....</u></b>	<b><u>24</u></b>

<b>9.1</b>	<b>EINLEITUNG .....</b>	<b>25</b>
9.1.1	KURZDARSTELLUNG DES PLANINHALTS .....	25
9.1.2	ZIELE DES UMWELTSCHUTZES .....	26
<b>9.2</b>	<b>BESTANDSAUFNAHME.....</b>	<b>28</b>
9.2.1	SCHUTZGUT MENSCH – BESCHREIBUNG DER BESTEHENDEN NUTZUNGSSTRUKTUR.....	28
9.2.2	BESCHREIBUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT .....	29
9.2.3	KULTUR- UND SONSTIGE SACHGÜTER.....	31
<b>9.3</b>	<b>NULLVARIANTE .....</b>	<b>31</b>
<b>9.4</b>	<b>PROGNOSE .....</b>	<b>31</b>
9.4.1	AUSWIRKUNGEN AUF MENSCHEN / IMMISSIONSSCHUTZ .....	31
9.4.2	AUSWIRKUNGEN AUF NATUR UND LANDSCHAFT / VERMEIDUNGS- UND KOMPENSATIONSMAßNAHMEN .....	32
9.4.3	AUSWIRKUNGEN AUF KULTUR- UND SONSTIGE SACHGÜTER .....	35
9.4.4	WECHSELWIRKUNGEN.....	35
9.4.5	KUMULIERUNG MIT AUSWIRKUNGEN ANDERER VORHABEN BENACHBARTER PLANGEBIETE .....	35
9.4.6	BERÜCKSICHTIGUNG FACHGESETZLICHER VORSCHRIFTEN .....	35
9.4.7	SONSTIGE BELANGE DES UMWELTSCHUTZES .....	36
<b>9.5</b>	<b>MAßNAHMEN.....</b>	<b>36</b>
9.5.1	IMMISSIONSSCHUTZREGELUNGEN .....	36
9.5.2	VERMEIDUNGSMAßNAHMEN BEZÜGLICH NATUR UND LANDSCHAFT .....	36
9.5.3	ABHANDLUNG DER EINGRIFFSREGELUNG .....	36
9.5.4	MAßNAHMEN NACH SONSTIGEN UMWELTBEOZUGENEN REGELUNGEN .....	37
<b>9.6</b>	<b>AUSWIRKUNGEN I.S.D § 1 Abs. 6 Nr. 7 BUCHSTABE J BAUGB.....</b>	<b>37</b>
<b>9.7</b>	<b>ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN.....</b>	<b>37</b>
<b>9.8</b>	<b>ZUSÄTZLICHE ANGABEN IM UMWELTBERICHT .....</b>	<b>37</b>
9.8.1	METHODIK.....	37
9.8.2	ÜBERWACHUNGSMAßNAHMEN (MONITORING) .....	37
9.8.3	ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG.....	38
9.8.4	REFERENZLISTE / QUELLENVERZEICHNIS .....	38

## **10 BILLIGUNG..... 39**

## **11 ANHÄNGE ..... 39**

**Anhang 1 – Entwässerungskonzept (Stand Juni 2021)**

**Anahng 2 – Bodengutachten (Stand Juni 2020)**

**Anhang 3 – Bodengutachterliche Stellungnahme (Stand September 2020)**

**Anhang 4 – Lärmtechnische Untersuchung (Stand Oktober 2020)**

**Anhang 5 – Verkehrsgutachten (Stand November 2020)**

### **ABBILDUNGSVERZEICHNIS**

ABBILDUNG 1: VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN (KOTTMAYER ARCHITEKTEN) .....	9
ABBILDUNG 2: VERKEHRSERSCHLIEßUNG .....	19
ABBILDUNG 3: GELTUNGSBEREICH BEBAUUNGSPLAN (STAND: 26.11.2020) .....	25
ABBILDUNG 4: FUNKTIONSKONZEPT (STAND: 16.06.2021) .....	26

# 1 Anlass und Ziel der Planung

Da sich der im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 57 befindliche Gebäudekomplex des Ems-Centers in einem schlechten baulichen Zustand befindet und konzeptionell nicht mehr den heutigen Anforderungen entspricht, plant der Eigentümer, die Dreizehnte Procom Invest GmbH & Co. KG, das bestehende „Ems-Center“ vollständig abzureißen und durch einen modernen und attraktiven Neubau zu ersetzen. Zudem soll das Stellplatzangebot neu geordnet werden.

Da die Festsetzungen des bisherigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 13 dem geplanten Neubau des Ems-Centers entgegenstehen, ist die Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 57 erforderlich.

Der Planung liegt die städtebauliche Zielsetzung zu Grunde, die mittelzentrale Versorgungsfunktion Papenburgs einschließlich seiner grundzentralen Versorgungsfunktion ohne Beeinträchtigung zu erhalten. Durch Abriss und Wiederaufbau wird die Gefahr eines städtebaulich nachteiligen möglichen längerfristigen Leerstandes, wie er häufig bei baulich und funktional veralteten Einkaufszentren in vergleichbaren Städten zu beobachten ist, vermieden. Durch die zudem geplante Umgestaltung der Straße „Am Ems-Center“ (östlich angrenzend an den Geltungsbereich) zu einem Shared Space soll die künftige Anbindung des Centers an den „Hauptkanal“ als Haupteinkaufsstraße der Papenburger Innenstadt deutlich verbessert werden.

Die vorliegende Planung folgt zudem dem in § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB enthaltenen Planungsleitsatz, wonach ein vorhandener Ortsteil zu erhalten und fortzuentwickeln ist. Hierdurch werden auch die Belange der Wirtschaft berücksichtigt und Arbeitsplätze geschaffen bzw. erhalten, wie in § 1 Abs. 6 Nr. 8c BauGB vorgegeben.

## 2 Geltungsbereich

Das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 57 befindet sich im Westen der Stadt Papenburg und liegt nordöstlich des Stadtparks. Im Süden wird das Plangebiet durch die Straße *Am Stadtpark*, im Osten durch die Straße *Am Ems-Center* sowie im Norden durch die Straße *Deverweg* begrenzt. Die westliche Begrenzung des Plangebietes bildet die Bestandsbebauung am Deverweg sowie der südwestlich angrenzende Bau- und Heimwerkermarkt. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke der Flur 3 mit den Nummern: 546/2 (teilw.), 545/6, 545/8, 542, 589/1, 589/2, 589/4 (teilw.) und 541 (teilw.). Insgesamt beläuft sich die Fläche auf 26.208 m<sup>2</sup>. Die genaue Lage und Abgrenzung des Plangebietes ergeben sich aus der Planzeichnung.

## 3 Grundlage und Verfahrensdurchführung

Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 57 „Neubau Ems-Center“ ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. S. 3635), zuletzt geändert am 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728, 1793) sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787)

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss des Verwaltungsausschusses in seiner Sitzung am 02.07.2020 eingeleitet. Der rechtskräftige vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 13 „Ems-Center“, der Bebauungsplan Nr. 45/B sowie der Bebauungsplan Nr. 203/I werden durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 57 „Neubau Ems-Center“ teilweise überlagert.

Der Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 57 „Neubau Ems-Center“.

Der im bisherigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13 innerhalb des Geltungsbereichs liegende öffentliche Parkplatz im Osten des Plangebietes liegt nicht im Geltungsbereich des neu aufzustellenden Bebauungsplans, da er realisiert ist und in seiner Nutzung erhalten bleiben soll und somit für diese

Teilfläche kein Planungserfordernis mehr besteht. Ebenso wird der westliche Teil des bisherigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 13, in dem sich ein Bau- und Gartenfachmarkt befindet, nicht Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 57. Somit wird der vorhabenbezogene Bestandsbebauungsplan Nr. 13 in zwei räumlich durch diesen Bebauungsplan getrennten Teilbereiche unterteilt.

Da es sich um die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 12 BauGB handelt, wird die Vorhabenträgerin mit der Stadt Papenburg einen Durchführungsvertrag abschließen, in dem sich die Trägerin des Vorhabens gem. § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB dazu verpflichtet, das festgelegte Vorhaben und die Erschließungsmaßnahme innerhalb einer definierten Frist durchzuführen. Hinzu kommt der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) mit Darstellung von Details des Vorhabens und der zugehörigen Erschließungsmaßnahmen, der Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird.

## 4 Planerische Rahmenbedingungen

### 4.1 Bestandssituation

Das Plangebiet wird im Nordosten durch das Einkaufszentrum, dem sogenannten „Ems-Center“ geprägt. Hier waren in einem zwei- bis dreigeschossigen Gebäudekomplex neben einem großflächigen Lebensmittelverbrauchermarkt / SB-Warenhaus und eine Vielzahl weiterer Fachmarkt- und Ladenflächen sowie Gastronomie-, Freizeit- und Dienstleistungsnutzungen ergänzt um Praxisflächen angesiedelt. Mittlerweile ist das Einkaufszentrum brachgefallen. Das Einkaufszentrum verfügte vor der Schließung über eine Verkaufsfläche von etwa 5.452 m<sup>2</sup> für Lebensmitteleinzelhandel, 80 m<sup>2</sup> verteilt auf zwei Backshops, 99 m<sup>2</sup> für eine Apotheke und 69 m<sup>2</sup> für ein Tabakwarengeschäft (sodass nahversorgungsrelevante Sortimente auf insgesamt 5.700 m<sup>2</sup> angeboten wurden), ca. 1.400 m<sup>2</sup> für Fachmärkte mit Sortimenten des zentrenrelevanten aperiodischen Bedarfs (z.B. Textil), und 86 m<sup>2</sup> für ein Frisörstudio. Die genehmigte Verkaufsfläche liegt bei etwa 7.200 m<sup>2</sup> ohne die Fläche der Mall.

Der winkelförmige Gebäudekomplex ist so angeordnet, dass zur Straße „Am Ems-Center“ eine Raumkante, zur Straße „Deverweg“ jedoch nur eine Vorplatzsituation ausgebildet wird, auf der sich eine Stellplatzfläche sowie eine Tankstelle befindet.

Südlich des Ems-Centers befinden sich weitere offene Stellplätze. Der ruhende Verkehr wird aber hauptsächlich in einem Parkhaus mit vier Parkebenen (drei Geschosse mit zusätzlichem offenen Parkdeck auf dem Dach) untergebracht. Das Parkhaus ist mit dem Ems-Center über eine allseitig umschlossene Fußgängerbrücke verbunden. Außerhalb des Plangebiets jenseits der Straße „Am Ems-Center“ stehen für Kunden im öffentlichen Straßenraum weitere Parkmöglichkeiten zur Verfügung.

Das Plangebiet ist als Ergänzungsbereich des Hauptzentrums Stadtmitte Teil des innerstädtischen zentralen Versorgungsbereichs. Das Plangebiet hat eine hervorgehobene Bedeutung in Hinblick auf die mittelzentrale Versorgungsfunktion Papenburgs. Mit Beschluss des in Aufstellung befindlichen Einzelhandelskonzepts 2020 wird das Plangebiet Bestandteil des zentralen Versorgungsbereiches Hauptzentrum Stadtmitte und kein Ergänzungsbereich mehr sein.

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Nutzung und Bebauung derzeit fast vollflächig versiegelt und dementsprechend naturfern und arm an Grünstrukturen. Lediglich in den Randbereichen des Plangebiets finden sich vereinzelt kleinere Einzelbäume (Ziergrün).

Verkehrlich ist das Plangebiet derzeit über die Straßen „Deverweg“, „Am Ems-Center“ und „Am Stadtpark“ sehr leistungsfähig erschlossen. Für Fußgänger besteht parallel zum Deverweg eine zweite Verbindungsmöglichkeit in Richtung Osten zur Haupteinkaufsstraße „Hauptkanal“, sodass eine funktionale Verbindung der beiden den zentralen Versorgungsbereich prägenden Einzelhandelsagglomerationen gegeben ist.

## 4.2 Umgebung

Das Umfeld des Plangebiets ist im Osten durch die sehr feinkörnige und kleinteilige Bebauungs- und Nutzungsstruktur mit ausgeprägter Funktionsmischung entlang der Straße „Hauptkanal“ geprägt, zu der die grobkörnige Bebauungsstruktur des Plangebiets einen ausgeprägten Strukturbruch darstellt. Nördlich des Plangebiets befindet sich eine weitere Teilfläche des durch großflächigen Einzelhandel geprägten Ergänzungsbereichs des Hauptzentrums, der durch Betriebe des Beherbergungsgewerbes ergänzt wird, jedoch auch kleinteiligere und funktionsgemischte Bebauungsstrukturen und ein neu entstandenes, von gewerblichen Nutzungen umgebenes Wohnquartier mit dreigeschossigem Geschosswohnungsbau. Diese stadträumlich heterogene Bebauungsstruktur setzt sich auch in nordwestlicher Richtung (im Bereich um den Kreisverkehrsplatz Deverweg/Am Stadtpark fort. In südlicher Richtung grenzt der Stadtpark an das Plangebiet an, der als Grünpuffer zum daran anschließendem Wohnquartier mit freistehenden Einzelhäusern fungiert. Lediglich unmittelbar südlich des Plangebiets sind direkt jenseits des Stadtparks mit einem Hotel, dem Gymnasium, einem Geschäftshaus und einem Gastronomiebetrieb auch andere Nutzungen als die Wohnnutzung vorhanden. Eine unmittelbare Verbindung zwischen dem Plangebiet und dem Stadtpark besteht jedoch weder visuell noch funktional, da dieser zur Straße „Am Stadtpark“ hin eingezäunt und zudem durch eine dichte Gehölzreihe begrenzt wird.

Westlich des Geltungsbereiches schließt sich in Form eines hallenartigen ein- bis zweigeschossigen Gebäudekomplexes ein bestehender Bau- und Gartenfachmarkt an, mit nahezu vollflächig überdachtem Außenbereich. Das Vorhabengebiet und der Bau- und Gartenmarkt stehen in einem funktionalen Austauschverhältnis, da beide eine gemeinsame Stellplatzanlage nutzen und der Fachmarkt die bestehenden sowie zukünftig geplante Stellplatzfläche nach Westen hin begrenzt. Nördlich des Bau- und Gartenmarkt und ebenfalls direkt westlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich ein Hotel.

## 4.3 Einzelhandelskonzept der Stadt Papenburg

Im Auftrag der Stadt Papenburg hat das Unternehmen Cima Beratung + Management GmbH im Jahr 2011 ein Einzelhandelsgutachten für die Stadt Papenburg erstellt. Im Jahr 2018 hat die Stadt Papenburg zudem die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes beauftragt. Neben der Analyse und Bewertung sowie der strategischen Steuerung des Einzelhandels sollen mit der Fortschreibung die Anforderungen und Rahmenbedingungen der Raumordnung erfüllt werden. Das Einzelhandelsgutachten der Stadt Papenburg ist im Rahmen der Planaufstellung als Ergebnis eines von der Stadt beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes in die Abwägung einzustellen. Bis die Fortschreibung des Einzelhandelsgutachtens abgeschlossen ist, wird sowohl das Einzelhandelsgutachten aus dem Jahr 2011, als auch die derzeit als Entwurfsfassung vorliegende Fortschreibung als planerische Rahmenbedingungen herangezogen.

Laut diesem Gutachten (in beiden Fassungen) übernimmt die Stadt Papenburg als Mittelzentrum eine wichtige regionale Versorgungsfunktion und stellt die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs sicher. Weiterhin geht aus dem Gutachten hervor, dass für alle Warengruppen ein Zentralitätswert von über 100 % existiert. Dies bedeutet, dass in allen Warengruppen der Einzelhandel vor Ort mehr Kaufkraft gebunden werden kann, als in Papenburg selbst vorhanden ist. Daraus folgt jedoch auch, dass im Segment der Güter des periodischen Bedarfs, wo auch bei Mittelzentren der maßgebliche Kongruenzraum mit den räumlichen Grenzen der kommunalen Daseinsvorsorge korrespondiert, eine weitere Erhöhung der Zentralitätswertes für einen Teil der Warengruppen zu vermeiden ist. Aus der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes geht hervor, dass der Zentralitätswert über alle Branchen hinweg bei einem Wert von 174 liegt, dies stellt für ein Mittelzentrum einen überdurchschnittlichen Zentralitätswert dar. In den einzelnen Warengruppen unterscheiden sich diese Werte jedoch teilweise erheblich. Laut Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes konnte die Stadt Papenburg ihre Handelszentralität von 2010 bis 2018 um rund 9 Prozentpunkte steigern. Laut Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes weist die Stadt Papenburg in den Branchen des periodischen Bedarfs insgesamt eine Handelszentralität von 138 (ehemals 136) auf, in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel einen Wert von 142, in der Gruppe Gesundheit und Körperpflege einen Wert von 120 und

in der Gruppe Zeitschriften und Schnittblumen 118. Die Versorgung mit Waren des kurzfristigen Bedarfs ist also sowohl für die Bevölkerung Papenburgs als auch für die umliegenden Gemeinden gesichert.

In den Branchen des aperiodischen Bedarfs wird durch die Steigerung des Handelszentralitätswert von 200 auf 209 vom Jahr 2010 bis zum Jahr 2018 ein deutlicher Kaufkraftzufluss sichtbar. Hierbei herrschen zwischen den einzelnen Warengruppen teilweise deutliche Unterschiede. Hierbei ist die Warengruppe Sportartikel/ Fahrräder mit einem Wert von 284 Spitzenreiter, während die Sortimentgruppe Spielwaren und Hobbybedarfe mit einem Zentralitätswert von 98 die einzige Sortimentgruppe mit einem Wert von unter 100 ist.

In Papenburg ist für eine Stadt dieser Größe eine ungewöhnliche Einzelhandelslandschaft anzutreffen, die aus drei Polen besteht. Namentlich sind das *Untenende*, *Obenende* und *Aschendorf* (die Begriffe *Untenende* und *Obenende* werden im alltäglichen Sprachgebrauch zur Untergliederung der Kernstadt Papenburgs verwendet). Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans zählt zu dem sog. *Untenende*, welches u.a. aufgrund der Fachmarkttagglomeration am Deverweg den Schwerpunkt des Einzelhandels in Papenburg bildet. Die Einzelhandelslage am Deverweg ist v.a. durch großflächige Fachmärkte geprägt und ist auf den motorisierten Individualverkehr (MIV) ausgerichtet.

Im Rahmen des gesamtstädtischen Einzelhandelsgutachtens wurden zentrale Versorgungsbereiche innerhalb der Stadt Papenburgs definiert, die nach §§ 2 Abs. 2a, 9 Abs. 2a, 34 Abs. 3 BauGB und § 11 Abs. 3 BauNVO unter einen besonderen Schutz gestellt werden. Ziel hierbei ist die Sicherung und Stärkung der wohnortnahen Grundversorgung und die ergänzende Versorgung mit Sortimenten des aperiodischen Bedarfs in städtebaulich integrierter Lage. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb eines der zentralen Versorgungsbereiche (Ergänzungsbereich zum Hauptzentrum).

Neben zentrenrelevanten Sortimenten sollten laut Gutachten auch für nicht-zentrenrelevante Sortimente weitere Entwicklungsmöglichkeiten gewährt werden.

Der Geltungsbereich wird aufgrund der Prägung durch Fachmärkte aktuell als Ergänzungsbereich zum Hauptzentrum, welches am Hauptkanal liegt, eingestuft und ist Teil des zentralen Versorgungsbereiches. Die Einzelhandelsstruktur des Ergänzungsbereiches zeichnet sich durch einen vergleichsweise hohen Anteil an Sortimenten des periodischen Bedarfsbereiches aus. Dies ist auf das SB-Warenhaus zurückzuführen, welches auch zur Nahversorgung in ganz Papenburg beiträgt. Hinzu kommen Warengruppen des aperiodischen Bedarfs. Eine besser gestaltete Verbindung zwischen Hauptkanal und Geltungsbereich wird empfohlen. Dieser Empfehlung soll auch im Zuge des Neubaus des Ems-Centers durch Umgestaltung der Straße „Am Ems-Center“ entsprochen werden.

Durch das Einzelhandelsgutachten werden auch zentrenrelevante und nicht-zentrenrelevante Sortimentslisten erarbeitet. Eine besondere Stellung unter den zentrenrelevanten Sortimenten haben die nahversorgungsrelevanten Sortimente, die täglich oder wöchentlich nachgefragt werden (periodischer Bedarf). Als zentrenrelevant werden darüber hinaus die Sortimente bezeichnet, die eine bestimmte Funktion am Standort erfüllen (z.B. als Frequenzbringer), vom Kunden ohne Probleme transportiert werden können, i.d.R. eine zentrale Lage bedürfen, da sie auf eine gewisse Kundenfrequenz angewiesen sind. Sortimente, die einen „Erlebniseinkauf“ nach sich ziehen können, Konkurrenz vor Ort benötigen, um positive Agglomerationseffekte entstehen zu lassen oder die typischerweise als zentrenrelevant eingestuft werden (vgl. LROP – Sortimentsliste).

Nicht-zentrenrelevante Sortimente sind hingegen v.a. Sortimente, die aufgrund ihres hohen Flächenbedarfs nicht für zentrale Standorte geeignet sind, nur schwer zu transportieren sind oder eines zusätzlichen Transportmittels benötigen. Aufbauend auf dem Einzelhandelsgutachten ist die „Papenburger-Liste“ entstanden. Diese Sortimentsliste wird bei der Ausarbeitung des Bebauungsplans berücksichtigt.

## 4.4 Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten

Folgende Untersuchungen, Gutachten und Fachplanungen wurden zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 57 „Neubau Ems-Center“ durchgeführt:

- Verkehrsgutachten (November 2020)
- Lärmtechnische Untersuchung (Oktober 2020)
- Oberflächenentwässerungskonzept (Juni 2021)
- Bodengutachten (Juni 2020)

Die Ergebnisse der Gutachten sind im Rahmen der Planaufstellung berücksichtigt worden und werden im Bedarfsfall im Zuge der Erläuterungen der Planinhalte dargelegt.

## 5 Rechtliche Rahmenbedingungen

### 5.1 Raumordnung (LROP/ RROP)

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP 2010) für den Landkreis Emsland ist die Stadt Papenburg als Mittelzentrum ausgewiesen. Neben dieser mittelzentralen Versorgungsaufgabe nimmt die Stadt Papenburg auch eine grundzentrale Versorgungsfunktion wahr. Der grundzentrale Auftrag zur Deckung des allgemeinen täglichen Grundbedarfs betrifft in Bezug auf die Einzelhandelsversorgung im Wesentlichen Sortimente des periodischen Bedarfs. Den periodischen Sortimenten ordnet das Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) 2017 insbesondere Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren zu. Mit der vorliegenden Planung zum Neubau des „Ems-Centers“ wird dieser Aufgabe entsprochen.

Die raumordnerische Beurteilung sowie die Ziele der Raumordnung werden in Kapitel 6.2 ausführlich dargelegt.

### 5.2 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im gültigen Flächennutzungsplan wird für den Teilbereich des „Ems-Centers“ eine gemischte Baufläche dargestellt. Die geplante Festsetzung eines Kerngebiets im Bebauungsplan entspricht somit der Darstellung des Flächennutzungsplans. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist daher nicht erforderlich, jedoch wird die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 57 zum Anlass genommen, die Darstellung des gültigen Flächennutzungsplans einer Grünfläche im Bereich des südwestlich des Ems-Centers gelegenen Bau- und Gartenfachmarktes zu korrigieren und zukünftig an dieser Stelle eine gemischte Baufläche darzustellen. Hierbei handelt es sich um ein eigenständiges Bauleitplanverfahren.

### 5.3 Kampfmittelbelastung

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde auch der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamts für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen beteiligt. Im Rahmen seiner Stellungnahme informiert der Kampfmittelräumdienst darüber, dass für den Bereich des geplanten Neubaus sowie der geplanten Parkplätze aktuell kein Handlungsbedarf durch den Kampfmittelräumdienst gesehen wird. Dennoch weist der Kampfmittelräumdienst darauf hin, dass eine Kampfmittelbelastung nicht abschließend ausgeschlossen werden kann. Sollten also bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Brandmunition, Minen, etc.) gefunden werden, so ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen zu benachrichtigen.

## 6 Inhalt des Planes

### 6.1 Vorhabenplanung

Im Vorhabengebiet ist die Errichtung eines vornehmlich eingeschossigen Fachmarktzentrums mit einem großflächigen Lebensmittelverbrauchermarkt / SB-Warenhaus sowie - südlich an das geplante Gebäude angrenzend - der Neubau einer ebenerdigen Stellplatzanlage geplant.

Der geplante Neubau des „Ems-Centers“ soll als straßenbegleitende Bebauung entlang des „Deverwegs“ sowie der Straße „Am Ems-Center“ auf einem nahezu orthogonalen Raster verlaufen. Der Neubaukörper umfasst dann eine Grundfläche von ca. 9.000 m<sup>2</sup> BGF. Der Hauptankermieter wird auch zukünftig ein SB- Warenhaus sein. Im EG des Neubaukörpers sind zusätzlich noch Ladenflächen im Bereich der Vorkassenzonen vorgesehen. Diese werden über eine innenliegende Mall erschlossen. Hier sollen kleinteilige Einzelhandels- und Gastronomieangebote, kombiniert mit einkaufsnahen Dienstleistungen, untergebracht werden. Darüber hinaus sind noch weitere Ladenflächen geplant. Diese Flächen sind flexibel aufteilbar und erhalten separate Eingänge, die nach Süden ausgerichtet sind. Konkret ist im Erdgeschoss folgende Nutzungsaufteilung vorgesehen:

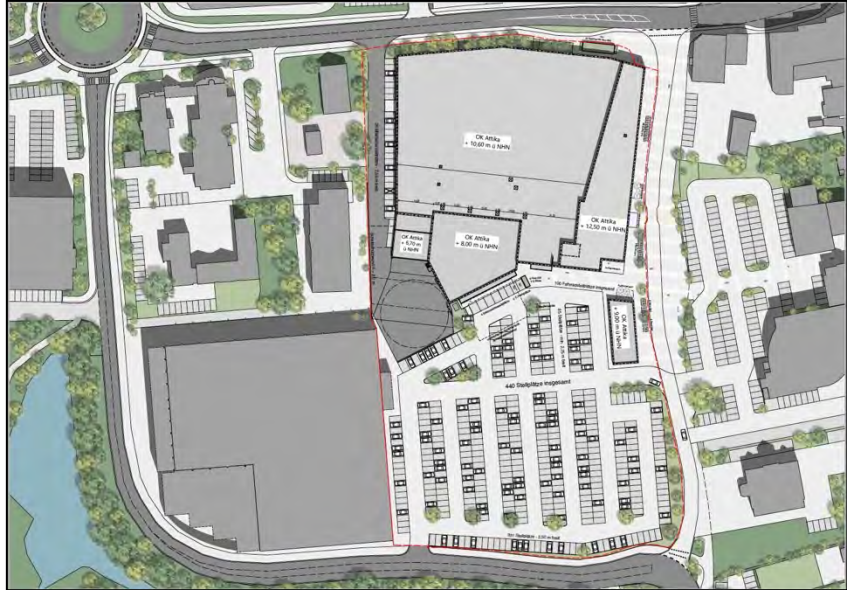


Abbildung 1: Vorhaben- und Erschließungsplan (Kottmair Architekten)

- Lebensmitteleinzelhandel: 4.630 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (VK)
- Getränkemarkt: 568 m<sup>2</sup> VK
- Drogerie: 809 m<sup>2</sup> VK
- Apotheke: 200 m<sup>2</sup> VK
- Fachmärkte mit zentrenrelevanten Sortimenten des aperiodischen Bedarfs (z.B. Textil): 635 m<sup>2</sup> VK
- Gastronomie 547 m<sup>2</sup> Nutzfläche

Insgesamt entstehen somit im neuen Einkaufszentrum 6.842 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Gegenüber der Bestandssituation verringert sich folglich die Gesamtverkaufsfläche (vorher: ca. 7.200 m<sup>2</sup>). Ein Teil der Verkaufsfläche von Betrieben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment wird hierbei auch für andere zentren- und nicht zentrenrelevante Sortimente vorgehalten, wodurch die Obergrenze der zulässigen Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente eingehalten wird. Sofern sich die für Gastronomie im Solitärgebäude (siehe unten) vorgesehene Fläche an diesem Standort als wirtschaftlich nicht tragfähig erweisen sollte, könnte sich die Fläche um ca. 300 m<sup>2</sup> erhöhen, so dass die genehmigte Verkaufsfläche des bestehenden Einkaufszentrums erreicht würde.

Die Haupteingänge sind der Parkplatzanlage zugewandt. Die innenliegende Mall verläuft auf einer Nord-Süd Achse und bindet über einen weiteren Zugang am „Deverweg“ auch den nördlichen Stadtraum sehr gut an.

Im 1. OG des Neubaus ist zudem über dem Konzessionärsbereich und der Mall eine weitere Fläche mit ca. 1.500 m<sup>2</sup> Nutzfläche geplant. Nach Osten hin entsteht so entlang der Straße „Am Ems-Center“ eine städtebaulich wirksame Raumkante. Hier soll ein Fitnesscenter untergebracht werden. Weiterhin sind

im Obergeschoss auf der Westseite noch Technik- und Personalräume für den Einzelhandel vorgesehen.

Zudem ist noch ein weiterer Baukörper im östlichen Grundstücksteil südlich des vorgenannten Neubaus auf einer Grundfläche von rd. 300 m<sup>2</sup> vorgesehen. Hier sind Gastronomieangebote geplant. Die geplanten Neubauten verfügen über eine Fläche von insgesamt rd. 12.000 m<sup>2</sup> BGF.

Durch den Neubau entsteht eine nahezu vollständig zusammenhängende Fläche für ebenerdige Stellplätze, hier sieht der VEP die Schaffung von 440 Stellplätzen vor, die vom westlich des Geltungsbereichs verorteten, bestehenden Bau- und Heimwerkermarkt mit Gartencenter sowie dem geplanten Neubau platzartig eingefasst werden.

Sowohl der Hauptbaukörper des Ems-Centers als auch der südlich davon angeordnete Solitärbaukörper ragen in das bestehende Straßenflurstück 589/4 der Straße „Am Ems-Center“ hinein. Die entsprechenden Teilfläche sind für die Abwicklung des Verkehrs nicht zwingend erforderlich. Zum einen kommt es im Nordosten des Plangebiets zu einer Überplanung derzeitiger Straßenverkehrsflächen. Die für die Realisierung des Vorhabens erforderliche Teilfläche des Straßenflurstücks wird dem Kerngebiet (siehe Kapitel 6.2) zugeschlagen. Zudem wird im Bereich der bestehenden Zufahrt zum Parkhaus etwa auf mittlerer Höhe des Plangebiets die westliche Straßenbegrenzungslinie begradigt. Durch die entsprechende Erweiterung des Baugebiets kann der Solitärbaukörper etwas nach Osten gerückt werden, sodass die Stellplatzanlage optimierter ausgestaltet werden konnte.

## 6.2 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt ein Kerngebiet (MK) auf Grundlage von § 7 BauNVO fest. Er ermöglicht damit die im Plangebiet vorgesehenen und städtebaulich gewünschten Einzelhandels- und Gastronomienutzungen. Aus städtebaulichen Gründen sind langfristig und angesichts der unbegrenzten Geltungsdauer eines Bebauungsplans jedoch auch andere in einem MK zulässige Nutzungen bzw. eine andere Nutzungsmischung (wie etwa ein höherer Dienstleistungsanteil) am Standort denkbar. Die Regelungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan beschränken sich daher im Wesentlichen auf die Festlegung eines MK, weil nahezu alle in einem MK zulässigen Nutzungen zunächst verträglich sind und langfristig auch eine andere Anordnung der einzelnen Nutzungen denkbar und städtebaulich verträglich sein kann.

Durch die Festsetzung eines Kerngebiets sind im Baugebiet damit deutlich mehr Nutzungen zulässig, als durch das vorgesehene Nutzungskonzept des konkreten Gesamtvorhabens geplant. Um den rechtlichen Anforderungen des § 12 Absatz 3 a BauGB gerecht zu werden, wird im Bebauungsplan folgende sogenannte Verweisungsfestsetzung getroffen:

*Im Kerngebiet sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (vgl. textliche Festsetzung § 1 Nr. 1)*

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan verweist somit auf den Durchführungsvertrag. Die konkrete Ausgestaltung der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelten Art der zulässigen Nutzung wird somit durch den Durchführungsvertrag geregelt.

Nutzungsarten, die von dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan, nicht aber zugleich vom Durchführungsvertrag erfasst werden, sind im Plangebiet unzulässig. Sie können aber nach § 12 Absatz 3 a Satz 2 BauGB durch eine Änderung des Durchführungsvertrags zulässig werden, ohne dass es hierfür einer Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bedarf, sofern diese nicht den Regelungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans widersprechen. Diese Erweiterung durch zusätzliche Nutzungen kann für zukünftige Entwicklungen von Bedeutung sein, falls langfristig eine andere Nutzungsmischung gewünscht wird. Die nutzungskonkretisierenden Regelungen des Durchführungsvertrags können ohne Durchführung eines aufwändigen Bebauungsplanverfahrens auch kurzfristig geändert werden, indem der großzügigere Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans flexibel durch präzisierte Regelungen des Durchführungsvertrags ergänzt wird.

Die Regelungen im Durchführungsvertrag spiegeln die vom Vorhabenträger konkret vorgelegte städtebauliche Planung wider, die innerhalb eines festgelegten überschaubaren Zeitraums umgesetzt werden soll. Für das Plangebiet sind nach den Vereinbarungen des Durchführungsvertrags ein Einkaufszentrum sowie ein Gebäude für Gastronomie an jeweils exakt bestimmten Stellen des Plangebietes vorgesehen.

Die Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan orientieren sich aber darüber hinaus an dem bei langfristiger Betrachtung städtebaulich sinnvollen und verträglichen Nutzungsspektrum. Gründe für eine weitergehende Einschränkung des im Plangebiet zulässigen Nutzungsspektrums, über das im Bebauungsplan erfolgte Maß hinaus (siehe unten), bestehen dabei nicht. Ein vorrangiges öffentliches Interesse, das auf die unabsehbare Geltungsdauer eine weitere Festschreibung erforderlich macht, ist nicht erkennbar. Hier genießt, angesichts der langen Nutzungsdauer von Immobilien, deren flexible und nachhaltige Nutzbarkeit innerhalb des im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Nutzungsspektrums im Rahmen der Abwägung ein gewisses Gewicht.

Zusammenfassend ist davon auszugehen, dass durch die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und die im Durchführungsvertrag vereinbarten Regelungen zur Einschränkung des Nutzungsspektrums im Zusammenspiel mit den im Umfeld bereits vorhandenen Nutzungen die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs insgesamt gestützt und auch neue Entwicklungsimpulse ausgelöst werden.

Einschränkende Regelungen auf der Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind u.a. nur insoweit erforderlich, um sicherzustellen, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan hinsichtlich des Einzelhandelsangebots nicht den landesplanerischen Zielsetzungen widerspricht. Zum einen ist zu gewährleisten, dass sich der Umfang an Einzelhandelsflächen, die für die Nahversorgung, also für Warensortimente des periodischen Bedarfs genutzt werden können, gegenüber der Bestandssituation nicht maßgeblich vergrößert, damit in Bezug auf die periodischen Sortimente weiterhin eine Verträglichkeit des Vorhabens im grundzentralen Kongruenzraum sichergestellt ist. Ebenfalls ist sicherzustellen, dass auch hinsichtlich der übrigen zentrenrelevanten aperiodischen Sortimente auch der Kaufkraft des mittelzentralen Kongruenzraumes entspricht. Darüber hinaus soll die Verkaufsfläche insgesamt (also auch im Hinblick auf die verbleibenden nicht zentrenrelevanten Sortimente) etwa auf das Maß der Bestandssituation begrenzt werden, um auch in anderer, z.B. verkehrlicher Hinsicht, unverträgliche Auswirkungen des Vorhabens zu verhindern.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird daher die folgende Festsetzung getroffen:

*Die Verkaufsfläche für Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten ist nur auf maximal 5.700 m<sup>2</sup> zulässig. Die Verkaufsfläche für andere zentrenrelevante und nicht-zentrenrelevante Sortimente beträgt maximal 2.100 m<sup>2</sup>. Hierbei darf die Verkaufsfläche insgesamt aber nur 7.200 m<sup>2</sup> betragen. Es gilt die Papenburger Sortimentsliste. Ausnahmsweise kann auch eine von den Sätzen 1 bis 3 abweichende Verkaufsfläche zugelassen werden, wenn dadurch die Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung sowie des Einzelhandelskonzeptes eingehalten werden. (vgl. textliche Festsetzung § 1 Nr. 2)*

#### **Papenburger Sortimentsliste**

*Nahversorgungsrelevante Sortimente (zugleich Zentrenrelevant):*

- *Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke), Reformwaren*
- *Drogerieartikel (Körperpflege, Wasch- Putz- und Reinigungsmittel)*
- *Parfümerie und Kosmetikartikel*
- *Pharmazeutische Artikel, Arzneimittel (Apotheken)*
- *Schnittblumen und kleinere Pflanzen*
- *Zeitungen und Zeitschriften*

#### *Zentrenrelevante Sortimente*

- *Baby- / Kleinkinderartikel (ohne Kinderwagen, Kindersitze)*
- *Bekleidung, Wäsche*
- *Bücher*
- *Computer und Kommunikationselektronik (einschließlich Zubehör)*
- *Elektrokleingeräte*
- *Foto und Zubehör*
- *Glas, Porzellan und Keramik, Hausrat*
- *Haus- und Heimtextilien (u.a. Stoffe, Kurzwaren, Gardinen und Zubehör)*
- *Kunstgegenstände, Antiquitäten*
- *Lampen und Leuchten*
- *Lederwaren, Koffer und Taschen*
- *Medizinisch-orthopädischer Bedarf*
- *Musikalien, Musikinstrumente*
- *Optische und akustische Artikel*
- *Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf*
- *Schuhe*
- *Spielwaren*
- *Sportartikel (inkl. Sportbekleidung und -schuhe) (ohne Sport- und Freizeitgroßgeräte)*
- *Uhren, Schmuck*
- *Unterhaltungselektronik, Tonträger*

#### *Nicht zentrenrelevante Sortimente*

- *Baby- und Kleinkindbedarf (Kinderwagen, Kindersitze, etc., keine Bekleidung)*
- *Baumarktspezifisches Kernsortiment (u.a. Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör, Bauelemente, Baustoffe, Beschläge, Eisenwaren, Fliesen, Installationsmaterial, Heizungen, Öfen, Werkzeuge, Metall- und Kunststoffwaren)*
- *Elektrogroßgeräte („Weiße Ware“)*
- *Erotikartikel*
- *Fahrräder und Fahrradzubehör*
- *Farben, Lacke, Tapeten, Teppiche und Bodenbeläge*
- *Gartenmarktspezifisches Kernsortiment (u.a. Gartenbedarf (z.B. Erde, Torf), Gartenhäuser, -geräte, (Groß-)Pflanzen und Pflanzgefäße)*
- *Kfz und Kfz-Zubehör*
- *Möbel (inkl. Küchen, Matratzen, Büromöbel)*
- *Sport- und Freizeitgroßgeräte (inkl. Angler-, Jagd-, Reitsportbedarf und Campingartikel)*
- *Tiernahrung, Tiere und zoologische Artikel*
- *Waffen*

Durch die festgesetzten Verkaufsflächengrößen wird die Raumwirksamkeit des Einkaufszentrums gegenüber der Bestandssituation nicht relevant vergrößert. Die gesamte Verkaufsfläche des brach gefallenen Ems-Centers belief sich auf rund 7.200 m<sup>2</sup>, wovon 5.700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auf einen großen nahversorgungsrelevanten Anbieter und 1.400 m<sup>2</sup> auf kleinere Einzelhandelsbetriebe mit nicht nahversorgungs-, jedoch zentrenrelevanten Sortimenten entfielen. Berücksichtigt man, dass auch im bislang ansässigen Nahversorger ein Teil des Warensortiments dem Spektrum des aperiodischen Bedarfs zuzurechnen war, ergibt sich für diese Sortimente eine Gesamtverkaufsfläche von 2.100 m<sup>2</sup>, die als raumverträglich angesehen werden kann. Betrachtet man hingegen nur die nahversorgungsrelevanten Sortimente, hätten diese angesichts der bestehenden Genehmigungslage auch bislang auf mindestens 5.700 m<sup>2</sup> angeboten werden können. Da das bestehende Einkaufszentrum jedoch bereits brach gefallen ist, kann die ehemalige Bestandssituation nicht vollständige präzise nachvollzogen werden. Mit

einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von 5.700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente liegt die erfolgte Begrenzung jedoch auf der sicheren Seite. Durch die jeweiligen Verkaufsflächenbeschränkungen für nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente wird zugleich sichergestellt, dass der Schwerpunkt des Angebots im Einkaufszentrum weiterhin auf Sortimente des periodischen Bedarfs liegt und das geplante Einkaufszentrum eine ideale funktionale Ergänzung zu den Einzelhandelsangeboten am Hauptkanal mit dem Schwerpunkt auf Einzelhandelsangebote mit Waren des aperiodischen Bedarfs darstellt.

Selbst wenn davon auszugehen ist, dass es durch den Neubau zu einer deutlichen Verbesserung des Einkaufserlebnisses und infolgedessen auch zu einer Steigerung der Flächenproduktivität kommt, ist nicht mit einer Erhöhung der Raumwirksamkeit zu rechnen. Da die geplanten Nutzungen (SB- Warenhaus und Ladenflächen sowie freizeitorientierte Nutzungen) weitestgehend den heute bereits vorhandenen Nutzungen entsprechen, stellen sich auch hinsichtlich der Nutzungsstruktur zukünftig keine wesentlichen Veränderungen ein, so dass auch hinsichtlich möglicher Verbundeffekte nicht mit einer raumwirksamen Attraktivitätssteigerung zu rechnen ist. Darüber hinaus wird durch eine sogenannte Verweisungsfestsetzung auf Grundlage des § 12 Abs. 3a BauGB sichergestellt, dass nur solche Vorhaben verwirklicht werden dürfen, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat (s.o.). Änderungen gegenüber der konkreten Vorhabenplanung bedürfen daher stets auch der Zustimmung des Plangebers.

Über die festgesetzten Verkaufsflächen hinaus können jeweils zusätzliche Verkaufsflächen zugelassen werden, sofern dadurch die Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung sowie des Einzelhandelskonzeptes eingehalten werden.

Hierfür ist in Abstimmung mit dem Plangeber ggf. ein Nachweis im Rahmen eines Einzelhandelsgutachtens notwendig. Die Ausnahmeregelung dient dazu, einerseits ein planungsrechtliches Übermaß zu verhindern. So wäre z.B. auch gegen eine größere Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente dann nichts einzuwenden, wenn eindeutig fachlich nachgewiesen werden könnte, dass aus raumordnerischer Sicht gegen diese Verkaufsflächenausweisung gar nichts einzuwenden wäre. Die festgesetzten Verkaufsflächenobergrenzen leiten sich alle aus der Bestandssituation ab. Auch ohne Einzelhandelsgutachten kann angenommen werden, dass die Reproduktion der Bestandssituation nicht zu einer anderen Raumwirksamkeit des Vorhabens führt. Eine Überschreitung der als Obergrenze festgesetzten Verkaufsflächen kann hingegen ggf. nur dann zugelassen werden, wenn auf Basis eines gutachterlichen Nachweises davon ausgegangen werden kann, dass den auf die Einzelhandelsentwicklung bezogenen Zielen und Grundsätzen der Landesplanung dennoch entsprochen werden kann. Der gutachterliche Bedarf ergibt sich hierbei für die Festsetzung 1.2 für eine Abweichung von den Sätzen 1 und 2 nur bei mehr als unwesentlichen Überschreitungen (ca. ab 100 m<sup>2</sup>). Für eine Abweichung von Satz 3 der Festsetzung 1.2 herrscht eine generelle Gutachtenpflicht. Eine Limitierung der festgesetzten Ausnahmeregelung ist zudem durch den VEP bzw. die Baugrenzen des Bebauungsplanes gegeben. Eine mögliche Erweiterung der Verkaufsflächen ist somit allein schon durch das vorgegebene Maß der baulichen Nutzung begrenzt.

Die innere Erschließung des Einkaufszentrums erfolgt durch eine sog. Mall. Diese Mall dient nicht dem Verkauf von Waren. Auf diesen Flächen ist der Verkauf von Sonderaktionen ausgeschlossen, wenn hierdurch die maximal zulässige Verkaufsfläche überschritten wird. Auch in der Bestandssituation war über die genannte Verkaufsfläche von 7.200 m<sup>2</sup> hinaus noch eine Mall mit etwa 1.000 m<sup>2</sup> vorhanden. Aus Gründen der Klarstellung trifft der Bebauungsplan die folgende Festsetzung:

*Die Mall des Einkaufszentrums gehört nicht zur festgesetzten Verkaufsfläche. Auf diesen Flächen ist der Verkauf von Waren ausgeschlossen. Davon ausgenommen sind Sonderaktionen, sofern dadurch die maximal zulässige Verkaufsfläche nicht überschritten wird. (vgl. textliche Festsetzung § 1 Nr. 3)*

## **Exkurs: Vereinbarkeit mit kommunalen Einzelhandelskonzept und raumordnerischen Vorgaben**

Die Planung ordnet sich in das, vom Rat der Stadt Papenburg als städtebauliche Entwicklungsplanung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, beschlossene Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahr 2011 ein. Das Plangebiet ist Teil des Ergänzungsbereichs des Hauptzentrum Stadtmitte und befindet sich somit innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches.

Für das Planvorhaben ist letztlich die Vereinbarkeit des Planvorhabens mit den Vorgaben der Raumordnung zu prüfen. Gemäß LROP 2017 soll in allen Gemeinden auf ein zeitgemäßes Angebot des allgemeinen, täglichen Grundbedarfs hingewirkt werden. Dabei soll ebenso die Erreichbarkeit der Versorgungseinrichtungen für alle Bevölkerungsgruppen sichergestellt sein.

Durch die Regelungsinhalte des Bebauungsplans wird die maximal mögliche Größe der Verkaufsfläche auf ein Maß beschränkt, durch das die im Landesraumordnungsprogramm in Abschnitt 2.3 im Zusammenhang mit der Planung von Einzelhandelsgroßprojekten zu beachtenden Ziele der Raumordnung nicht beeinträchtigt werden. Das Konzentrationsgebot, das Beeinträchtigungsverbot, das Kongruenzgebot und das Integrationsgebot werden an dem Standort als raumordnerische Ziele eingehalten, wie die nachfolgenden Ausführungen darlegen:

### Kongruenzgebot:

*„In einem Mittel- oder Oberzentrum darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes in Bezug auf seine periodischen Sortimente den grundzentralen Verflechtungsbereich gemäß Abschnitt 2.2 Ziffer 03 Sätze 8 und 9 als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot grundzentral).“ (Abschnitt 2.3, Ziffer 03, Satz 2)*

*„In einem Mittel- oder Oberzentrum soll das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes in Bezug auf seine aperiodischen Sortimente den maßgeblichen Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot aperiodisch mitte- und oberzentral). (Abschnitt 2.3, Ziffer 03, Satz 3) (Hinweis: nur Grundsatz, nicht Ziel der Raumordnung)*

*„Eine wesentliche Überschreitung nach den Sätzen 1 bis 3 ist gegeben, wenn mehr als 30 vom Hundert des Vorhabensumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes erzielt würde.“ (Abschnitt 2.3, Ziffer 03, Satz 5). [...]*

Sinn und Zweck des Kongruenzgebots ist es, zentrale Orte vor einem Abzug übermäßig hoher Kaufkraftanteile durch neue Einzelhandelsgroßprojekte in anderen Zentralen Orten zu schützen. Im Plangebiet besteht die Gefahr eines Kaufkraftabzugs nicht, da sich die Raumwirksamkeit des Vorhabens gegenüber der Bestandssituation nicht wesentlich verändern wird. Bei dieser Einschätzung ist auch zu berücksichtigen, dass die nahversorgungsrelevanten Sortimente ihre Marktwirkung bereits erreicht haben und nicht erstmalig marktwirksam werden.

Die gleiche Annahme gilt – entsprechend der Ausführungen der raumordnerischen Beurteilung des Landkreises vom 01.09.2020 - hinsichtlich der aperiodischen Sortimente (u.a. Bekleidung, Unterhaltungselektronik, Haushaltswaren) auch für den mittelzentralen Kongruenzraum, der über den grundzentralen Kongruenzraum hinaus auch die Gemeinde Rhede (Ems), die Samtgemeinde Dörpen, Teile der Samtgemeinden Nordhümmling, Sögel, Werlte, Lathen sowie der Stadt Weener und der Gemeinden Westoverledingen und Rhaderfehn im benachbarten Landkreis Leer umfasst. Dass diese beiden Verflechtungsbereiche in unzulässiger Weise überschritten und entsprechend des Kongruenzgebots mehr als 30% des Vorhabenumsatzes durch Kaufkraft von außerhalb der Kongruenzräume generiert werden, ist vor dem Hintergrund der Bestandssituation nicht zu erwarten.

Das Kongruenzgebot des LROP wird somit erfüllt.

Konzentrationsgebot:

*„Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig.“ (Abschnitt 2.3, Ziffer 04)*

Der Vorhabenstandort des Planvorhabens befindet sich innerhalb des zentralen Siedlungsbereichs der Stadt Papenburg.

Das Planvorhaben steht mit dem Konzentrationsgebot im Einklang.

Integrationsgebot:

*"Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zentrenrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig. Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein.“ (LROP 2.3 05 Satz 1 und 2)*

Das Plangebiet ist Teil des Ergänzungsbereichs des Hauptzentrum Stadtmitte und befindet sich somit innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs. Das Planvorhaben steht somit mit dem Konzentrationsgebot im Einklang.

Beeinträchtigungsverbot:

*„Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“ (Abschnitt 2.3, Ziffer 08)*

Der Einschätzung der raumordnerischen Beurteilung des Landkreises vom 01.09.2020 folgend ist angesichts der angenommenen Vereinbarkeit mit dem Kongruenzgebot gleichzeitig auch nicht zu erwarten, dass gegen das Beeinträchtigungsverbot verstoßen wird. Das Vorhaben entspricht der Zuordnung seines Standortbereichs zum Hauptgeschäftszentrum von Papenburg, das laut Einzelhandelskonzept eine auf Papenburg bezogene und darüber hinaus auch stadtübergreifende Einzelhandels- und Dienstleistungsfunktion besitzt. Das im Plangebiet konkret geplante neue Einzelhandelsgroßvorhaben entspricht ferner in seiner Größe hinsichtlich der Verkaufsfläche dem bereits am Standort bestehenden Vorhaben. Ausgehend von der Bestandssituation wird daher gegenüber bestehenden zentralen Versorgungsbereichen kein zusätzlicher Wettbewerbsdruck aufgebaut, der die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte und integrierter Versorgungsstandorte oder der verbrauchernahen Versorgung erwarten lässt.

Das Vorhaben steht somit mit dem Beeinträchtigungsverbot in Einklang.

Abstimmungsgebot:

*„Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind abzustimmen.“ (Abschnitt 2.3, Ziffer 07, Satz 1)*

Über den Landkreis Emsland als untere Landesplanungsbehörde, ist die Abstimmung des Vorhabens hinsichtlich der raumordnerischen Verträglichkeit mit den Nachbargemeinden Rhede (Ems), Dörpn und Nordhümmeling, dem Landkreis Leer, dem Handels- und Dienstleistungsverband Osnabrück – Emsland e.V., sowie den Industrie- und Handelskammern Ostfriesland-Papenburg und Osnabrück-Emsland-Grafschaft Bentheim, erfolgt. Im Ergebnis teilen der Landkreis Leer, der Handelsverband und die beiden Industrie- und Handelskammern die Vorabeeschätzung des Landkreises bezüglich der raumordnerischen Verträglichkeit, dass es sich bei dem Vorhaben um eine bestandssichernde Erweiterung im Rahmen eines Neubaus handelt, die mit den Aussagen des Einzelhandelskonzeptes vereinbar ist. Die übrigen Beteiligten haben darüber hinaus keine Bedenken vorgetragen.

Die Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Anforderungen der Raumordnung, die sich insge-

samt ergibt, kann (auch aus Sicht des Landkreises und im Ergebnis des Abstimmungsverfahrens) ohne gutachterliche Stellungnahme festgestellt werden, da sich die Verkaufsflächen des neu geordneten Ems-Centers im Bereich des genehmigten Bestands bewegen und das Einzelhandelskonzept klare Aussagen zum Vorhabenstandort trifft. Das Vorhaben folgt somit gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Vorgaben der regionalen Raumordnung und der Landesplanung.

Um das Plangebiet langfristig in seiner Funktion als Bestandteil eines zentralen Versorgungsbereichs zu sichern und stabil vor Beeinträchtigungen zu schützen, schließt der vorhabenbezogene Bebauungsplan jedoch einzelne Nutzungen aus, die im MK zulässig bzw. ausnahmsweise zulässig wären, von denen aber unerwünschte Störungen ausgehen könnten.

*Im Kerngebiet sind Bordelle, bordellartige Betriebe sowie Verkaufsräume und -flächen, deren Zweck auf den Verkauf von Erotikartikeln ausgerichtet ist, unzulässig. Vergnügungsstätten (insbesondere Spielhallen, Wettbüros und ähnliche Unternehmen, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen und Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist) werden ausgeschlossen (vgl. Festsetzung § 1 Nummer 4).*

Mit dem Ausschluss von Vergnügungsstätten, von Bordellen und bordellartigen Betrieben sowie Verkaufsräumen und -flächen, deren Zweck auf den Verkauf von Erotikartikeln (Sexshops) ausgerichtet ist, soll eine städtebauliche Fehlentwicklung, die in der Regel mit solchen Einrichtungen einhergeht, verhindert werden. Die Gefahr entsprechender Fehlentwicklungen ist im Plangebiet aufgrund der zentralen, sehr gut erschlossenen sowie sichtbaren und damit für entsprechende Betriebe attraktiven Lage verstärkt gegeben. Vergnügungsstätten, zu denen zum Beispiel Nachtlokale, Diskotheken, Spiel- und Automatenhallen sowie Wettbüros zählen, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Sexshops, erzielen häufig einen hohen Flächenumsatz und hohe Gewinnmargen, sodass sie im Vergleich zu anderem Gewerbe auch höhere Mieten zahlen können. Dies kann zu einer Verdrängung der gewünschten gewerblichen Nutzungen führen und den angestrebten Gebietscharakter gefährden. Durch die ausgeschlossenen Betriebe könnte zudem eine Beeinträchtigung des Stadtbildes eintreten, wenn sie sich im Erdgeschoss ansiedeln und mit aggressiver Werbung durch Leuchtreklame bei Verzicht auf eine ansprechende Schaufenstergestaltung Kunden anzuwerben versuchen. Durch diese offensive Werbung würde zudem die Seriosität des Auftritts der übrigen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe gefährdet.

Da Vergnügungsstätten sowie Bordellen und bordellartigen Betrieben und Sexshops grundsätzlich ein negatives Image anhaftet, können sich nachbarschaftliche Konflikte mit Nutzungen ergeben, die aufgrund eines Kunden- und Besucherverkehrs auf ein eher repräsentatives Umfeld angewiesen sind. Gerade dienstleistungsorientierte Unternehmen werden sich in einem solchen Umfeld nur noch schwer ansiedeln lassen. Dies wiederum kann Leerstände zur Folge haben, die Neuansiedlungen weiterer Vergnügungsstätten sowie Bordelle und bordellartige Betriebe nach sich ziehen. Ein Umfeld, in dem gleichwertige Nutzungen von gegenseitigen Synergieeffekten profitieren können, kann somit nicht entstehen bzw. wieder zerstört werden.

Insgesamt wird durch die getroffenen Festsetzungen im Zusammenspiel mit den Regelungen der BauNVO zum MK jene grundlegende Vorgabe formuliert, die für eine den städtebaulichen Zielen entsprechende Entwicklung des Plangebietes für erforderlich erachtet wird. Der planungsrechtliche Rahmen wird somit die Nutzungen betreffend gezielt zunächst relativ weit ausgelegt, da durchaus denkbar ist, dass sich die Nutzungsmischung in dem ausgewiesenen MK langfristig auch anders zusammensetzt als derzeit vorgesehen. Die exakte Festlegung der konkreten Nutzungsmischung ist jedoch städtebaulich nicht erforderlich. Entwicklungsspielräume sollen daher im Sinne der planerischen Zurückhaltung nur dort eingeschränkt werden, wo es städtebaulich geboten ist. So wird durch die Ausweisung eines Kerngebiets ein flexibler planungsrechtlicher Rahmen gesetzt, der auch langfristig eine nachhaltige Nutzungsmischung im Plangebiet ermöglicht.

### 6.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und eine verbindlich festgesetzte Gebäudehöhe in Meter über Normalhöhennull (üNHN) bestimmt.

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 1,0 ermöglicht das geplante Bebauungskonzept durch Haupt- und Nebengebäude sowie Stellplätze mit ihren Zufahrten, umzusetzen. Die Festsetzung der GRZ von 1,0 entspricht hierbei den Dichteobergrenzen gemäß § 17 BauNVO. Das Vorhabengebiet ist bereits heute durch das Ems-Center, das Parkhaus sowie die bestehenden Parkplätze nahezu vollflächig versiegelt. Durch die Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 57 kommt es somit zu keiner Neuversiegelung. Darüber hinaus wird durch die komprimierte Versiegelung die Schaffung eines Einkaufszentrums in zentraler Lage ermöglicht und ein Neubau auf „der grünen Wiese“ verhindert.

Neben der Festsetzung einer GRZ wird die Kubatur des Gebäudes im Bebauungsplan durch eine als verbindlich festgesetzte Gebäudehöhe über Normalhöhennull (üNHN) geregelt. Bei Einzelhandelsimmobilien ist die Festsetzung einer als Höchstmaß zulässigen Zahl der Vollgeschosse zur Steuerung der Gebäudehöhe aufgrund der oft überhohen Geschosse nicht zielführend. Im Plangebiet wird die bauliche Höhenentwicklung daher durch die Festsetzung einer verbindlichen Gebäudehöhe gesteuert. Um eine exakte Festsetzungsmöglichkeit Gebäudehöhe zu gewährleisten, wurde eine Höhenvermessung des Plangebietes durchgeführt. Auf dieser Grundlage und aufgrund des variierenden Geländeverlaufes im Plangebiet wird festgesetzt, dass für die verbindliche Gebäudehöhen als Bezugspunkt Normalhöhennull (NHN) gilt. Die Festsetzung über Normalhöhennull erfolgt auch, da die Festsetzung einer Gebäudehöhe über Geländeoberkante nicht praktikabel und auch nicht bestimmt genug ist, da diese verändert werden kann.

Die verbindliche Gebäudehöhe in Meter über Normalhöhennull variiert für das Einkaufszentrum entsprechend der funktionalen Erfordernisse für den jeweiligen Gebäudeteil. Die Verweise auf die Geländeoberfläche beziehen sich auf die aktuelle Geländehöhe, welcher der Planzeichnung zu entnehmen ist. Die festgesetzten Gebäudehöhen betragen 8,00 über NHN (entspricht etwa 6,0 m über Geländeoberfläche) im Süden zur Parkplatzfläche, 12,50 m über NHN (entspricht etwa 10,70 m über Geländeoberfläche) für den Baukörper entlang der Straße „Am Ems-Center“ und 10,60 m über NHN (entspricht etwa 8,8 m über Geländeoberfläche) für den Hauptkörper, der zur Straße Deverweg die Raumkante bildet. Die Höhe der überdachten Anlieferung im Südwesten des geplanten Gebäudekomplexes liegt bei 6,70 m üNHN (entspricht etwa 4,50 m über Geländeoberfläche). Das kleinere Solitärgebäude südlich des neuen Ems-Centers soll eine Gebäudehöhe von 9,00 m über NHN (entspricht etwa 7,20 m über Geländeoberfläche) aufweisen.

Diese verbindliche Festsetzung der Gebäudehöhen stellt sicher, dass sich die Neubauten im Plangebiet hinsichtlich der Höhenentwicklung verträglich in das Ortsbild einfügen. Bei üblichen Geschosshöhen im Wohnungsbau entspräche dies etwa der Höhe eines 3- bis 4-geschossigen Gebäudes mit Flachdach. Eine solche Gebäudehöhe ist im Umfeld ortstypisch. Neubauten mit gleicher Höhe würden folglich das Ortsbild hinsichtlich der städtebaulichen Höhenentwicklung nicht stören, sondern sich einfügen. Auch im Umfeld des Plangebiets variiert die Gebäudehöhe überwiegen um 10 m. Lediglich das benachbarte Kino östlich des Plangebiets weist – auch bedingt durch funktionale Anforderungen – eine Gebäudehöhe von über 16 m über Geländeoberfläche auf.

Für das Vorhaben wird eine verbindliche Gebäudehöhe festgesetzt. Städtebaulich gewünscht ist die Ausbildung von baulichen Raumkanten sowohl zur Straße „Am Ems-Center“ als auch zur Straße „Deverweg“ gewünscht. Durch einen zu niedrigen Baukörper wäre dieses Ziel nicht zu erreichen. Der Bebauungsplan setzt für das geplante Einkaufszentrum für die einzelnen Gebäudeteile unterschiedliche Höhen fest. Diese Stellen einen ausgewogenen Kompromiss aus divergierenden Interessen dar. Mit Blick auf die städtebauliche Zielsetzung wäre die Gebäudehöhe des höchsten, östlichen Gebäudeteils für den gesamten Baukörper vorteilhaft gewesen. Sie hätte sogar noch um einige Meter höher ausfallen können, um der gewünschten städtebaulichen Zielsetzung vollumfänglich entsprechen zu können. Andererseits jedoch sind auch immobilienwirtschaftliche Aspekte in den Blick zu nehmen und vor dem Hintergrund der Bau- und Unterhaltungskosten einer Immobilie nur solche Gebäudehöhen sinnvoll,

wie sie dem vermarktbaren Raumprogramm entsprechen.

Eine Ausnahme zu der verbindlich festgesetzten Gebäudehöhe wird durch folgende Festsetzung getroffen:

*„Die zwingende Gebäudehöhe gilt nicht für untergeordnete Bauteile i.S.d. Niedersächsischen Bauordnung, wie Schornsteine, Antennen, Geländer, Technische Anlagen, wie z.B: CO<sub>2</sub>-Gaskühler, Abgas- oder Abluftleitungen, oder für Anlagen die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen (Solaranlagen), soweit sie als untergeordnete Nebenanlage am oder auf dem Baukörper errichtet werden. Für derartige Anlagen gilt ein um 5 m höherer Höchstwert.“ (Vgl. textliche Festsetzung § 2 Nr. 1)*

Erfahrungsgemäß sind bestimmte technische Aufbauten bei vielen Gebäuden unumgänglich (zum Beispiel Aufzugsüberfahrten, Anlagen der Be- und Entlüftung). Von der Regelung zur Gebäudehöhe werden solche Anlagen daher ausgenommen. Ihre Realisierung soll daher möglich sein, ohne an der entsprechenden Stelle des Gebäudes die Zahl der Vollgeschosse reduzieren zu müssen.

## 6.4 Bauweise und Baugrenzen

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstückflächen erfolgt durch Baugrenzen. Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, sind die Baugrenzen im Vorhabenbereich baukörperbezogen gemäß des hochbaulichen Entwurfs und des Vorhaben- und Erschließungsplanes auszuweisen. Auf diese Weise wird die Realisierung des zwischen Stadt und Vorhabenträger abgestimmten Bauungskonzeptes rechtlich gesichert. Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan darf nicht auch die rechtliche Grundlage für die Umsetzung eines konzeptionell deutlich anderen Vorhabens werden. Die ausgewiesene überbaubare Fläche ist im Bereich des Vorhabengebiets so zugeschnitten, dass die Straßen „Deverweg“ und „Am Ems-Center“ zukünftig räumlich besser definiert werden und für das geplante Vorhaben und den südwestlich angrenzenden, bestehenden Bau- und Gartenfachmarkt eine als Stellplatzanlage dienende Vorplatzfläche ausgebildet wird. Zudem weicht der Baukörper an der Straße „Am Ems-Center“ etwas von der Straße zurück, sodass es korrespondierend mit der auch auf der gegenüberliegenden Straßenseite zurückweichenden Bebauung zu einer Aufweitung des Straßenraumes kommt. Dies kommt auch der planerischen Zielsetzung zugute, die Straße „Am Ems-Center“ gestalterisch deutlich aufzuwerten und als Shared-Space auszugestalten, um die räumliche Verbindung zwischen den Nutzungen an der Straße „Am Hauptkanal“ und den Einzelhandelsangeboten des Ergänzungsbereichs des zentralen Versorgungsbereichs zu verbessern. Die Ausweisung der überbaubaren Flächen berücksichtigt auch die beabsichtigte Anbringung von Vordächern an den Hauptbaukörper im Eingangsbereich an der Südseite des Einkaufszentrums. Das vorgesehene Solitärgebäude befindet sich in etwa gleicher Bauflucht wie der geplante Neubau des Ems-Centers. Es ist so angeordnet, dass die sich im Zusammenspiel mit dem Hauptbaukörper ergebende Engstelle bzw. Passage in Verlängerung der Fußgängerverbindung zwischen Plangebiet und der Straße „Hauptkanal“ befindet, so dass die Fußgängerströme zugleich zum dort befindlichen Zugang zum Einkaufszentrum gelenkt werden und dieser städtebaulich betont wird.

Neben der überbaubaren Grundstücksfläche wird für das Kerngebiet zudem die abweichende Bauweise festgesetzt, so dass Gebäudelängen von über 50 m bei offener Bauweise zulässig sind. Hierdurch wird die für die Nutzung erforderliche Ausdehnung der Gebäudekörper eines typischen Einkaufszentrums ermöglicht. Hierzu wird folgende textliche Festsetzung getroffen:

*„In dem Kerngebiet gilt die abweichende Bauweise, nach der Gebäudelängen von über 50 m zulässig sind. Die bauordnungsrechtlich einzuhaltenden Abstandsflächen gemäß niedersächsische Bauordnung (NBauO) gelten weiterhin.“ (Vergleiche textliche Festsetzung § 2 Nr. 2)*

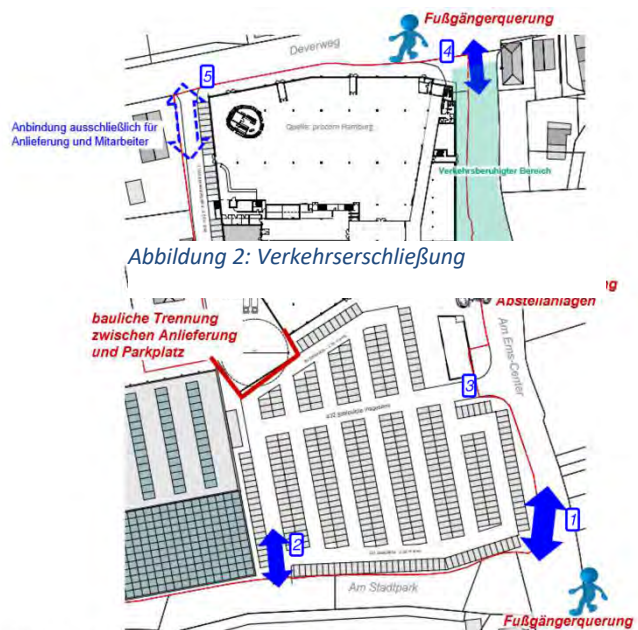
## 6.5 Stellplätze und Nebenanlagen

Die Festsetzung einer GRZ von 1,0 ermöglicht die vollflächige Versiegelung des Geltungsbereiches, die Verortung der Gebäude wird hierbei über die Festsetzung von Baugrenzen gesteuert. Um den hohen

Bedarf an Parkplätzen für Kunden und Mitarbeiter zu decken, dürfen offene Stellplätze und Nebenanlagen gemäß §§ 12 und 14 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen gebaut werden:

*„Im Kerngebiet sind offene Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.“ (Vergleiche textliche Festsetzung § 2 Nr. 3)*

Die konkrete Lage und Ausgestaltung der Stellplatzflächen und der erforderlichen Nebenanlagen ist im Vorhabengebiet im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt und somit öffentlich-rechtlich gesichert. Durch den Neubau entsteht v.a. im Südosten des Plangebietes eine nahezu vollständig zusammenhängende Fläche für ebenerdige Stellplätze (440 Stück), die vom bestehenden Bau- und Heimwerkermarkt mit Gartencenter außerhalb des Geltungsbereichs sowie dem geplanten Neubau platzartig eingefasst wird. Für die wenigen nicht mit Marktgebäuden überbauten Bereiche des Bau- und Gartenfachmarkts ist kein Erfordernis erkennbar, das eine Einschränkung hinsichtlich der Anordnung von Stellplatzflächen oder Nebenanlagen städtebaulich rechtfertigen würde.



## 6.6 Erschließung/ Ver- und Entsorgung

### 6.6.1 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebietes soll in erster Linie über Anbindungen an die Straße „Am Stadtpark“ im Süden erfolgen. Der nördliche Abschnitt der Straße „Am Ems-Center“ soll verkehrsberuhigt werden, deutliche mehr Aufenthaltsfunktionen übernehmen und verkehrstechnisch eine untergeordnete Rolle spielen, wodurch auch der Durchgangsverkehr reduziert wird. Eine Durchfahrt in Richtung Deverweg ist jedoch weiterhin möglich. Außerdem ist westlich am geplanten Gebäude die Anlieferung vorgesehen, die über den Deverweg erschlossen ist, jedoch nicht für den Kundenverkehr zur Verfügung steht. Kunden- und Lieferverkehre sind somit weitestgehend entkoppelt, womit es auch zu keinen Kollisionen zwischen Parksuchverkehr und Anlieferverkehr kommt. Für nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer sind sichere Querungsmöglichkeiten über den Deverweg und die Straße am Stadtpark vorgesehen und mit dem verkehrsberuhigten Bereich zu verknüpfen.

Das vorgesehene Erschließungskonzept (Lage der Anlieferung, Lage der Zufahrten etc.) wird im Rahmen des Durchführungsvertrags öffentlich-rechtlich gesichert.

Im Rahmen der verkehrstechnischen Untersuchung wurde überprüft, ob die aus dem Bebauungsplangebiet zu erwartenden Mehrverkehre, überlagert mit dem allgemeinen Verkehrsaufkommen, im angrenzenden Straßennetz leistungsgerecht abgewickelt werden können. Hierbei wurde auf Verkehrsdaten aus dem Verkehrsentwicklungsplan 2035 der Stadt Papenburg zurückgegriffen. Gemäß der verkehrstechnischen Untersuchung beläuft sich die Verkehrserzeugung durch die Bestandsnutzung auf etwa 5.009 Kfz/Tag und 5.842 Kfz/Tag für das geplante Ems-Center (hiervon sind 50 bzw. 55 Kfz/Tag Ver- und Entsorgungsverkehr bzw. Lieferverkehr).

Im Ergebnis kommt der Fachgutachter zu dem Schluss, dass die direkten Anbindungspunkte des Bebauungsplans an die Straße Am Stadtpark bzw. den Deverweg ohne Um- und Ausbaumaßnahmen in der vorhandenen Struktur ausreichend leistungsfähig sind. Die jeweils erforderlichen Sichtdreiecke können im Rahmen der Planumsetzung gewährleistet werden. Darüber hinaus sind keine baulichen Maßnahmen erforderlich.

### 6.6.2 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet stellt einen technisch vollständig erschlossenen Siedlungsbereich dar, weshalb davon auszugehen ist, dass die Versorgung mit Gas, Trinkwasser und Elektrizität erfolgen kann. Für die Beseitigung von Schmutzwasser können die bestehenden Schmutzwasseranschlüsse verwendet werden. Für die Oberflächenwasserableitung, -behandlung und -rückhaltung ist eine frühzeitige Abstimmung mit der Stadtentwässerung erfolgt.

Zur Erstellung der Regenwasserkonzeption für das Planvorhaben wurde ein Entwässerungsgutachten durchgeführt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass eine Versickerung von Regenwasser wegen der hohen Grundwasserstände (etwa 1,0 m unter Geländeoberkante) auf dem Plangebiet nicht möglich ist.

Aufgrund der insgesamt durch das hohe Grundwasser bedingten schwierigen Entwässerungssituation wurde von der Stadt Papenburg eine Einleitbegrenzung ausgesprochen, die eine Regenwasserzuführung in die Kanalisation auf 107 l/s begrenzt. Dies umfasst die vier vorhandenen Regenwasserhausanschlüsse, von denen drei mit jeweils 30,5 l/s und eine im Süden des Grundstücks liegender mit 15,5 l/s beaufschlagt werden dürfen.

Für den Bemessungsregen werden die Niederschlagshöhen und -spenden nach KOSTRA-DWD 2010R für Papenburg in Ansatz gebracht. Für die Bemessung der einzelnen Anlagen werden die mit unterschiedlichen Wiederkehrwahrscheinlichkeiten geltenden Regenreihen angesetzt. Für Regenrückhaltebehälter wurde eine 10-jährige Wiederkehrwahrscheinlichkeit und für das Regenwasserleitungssystem eine 2-jährige Wiederkehrwahrscheinlichkeit angesetzt.

Die Regenentwässerung erfolgt über eine Sammlung, Zwischenspeicherung und gedrosselte Einleitung des auf den Dach- und Außenflächen anfallenden Regenwassers. Die Sammlung und Speicherung des Regenwassers erfolgt in vier Teilsystemen. Das auf den Dach- und Außenflächen anfallende Regenwasser wird über Fallrohre bzw. Straßenabläufe/ Rinnen und Sammelleitungen den einzelnen Regenrückhaltesystemen RRB 1 bis RRB 4 zugeführt.

Die Regenrückhaltesysteme RRB 1 und RRB 2 bestehen aus jeweils einem unterirdischen Behälter aus folienummantelten Füllkörperriegelblöcken. Das gespeicherte Wasser wird gedrosselt auf jeweils 30,5 l/s in die Regenwasserhausanschlüsse 1 und 2 eingeleitet. Das Regenrückhaltesystem RRB 3 besteht aus vier einzelnen Behältern, die untereinander verbunden sind. Das gespeicherte Wasser wird gedrosselt auf 30,5 l/s in den Regenwasserhausanschluss HA 3 eingeleitet. Das Regenrückhaltesystem RRB 4 besteht aus sieben einzelnen Behältern, die untereinander verbunden sind. Das gespeicherte Wasser wird gedrosselt auf 15,5 l/s in den Regenwasserhausanschluss HA 4 eingeleitet.

Die langgezogenen Behälter wurden gewählt, um das Wasser dezentral zu speichern und durch die Behälter zusätzliche Kanalrohre einzusparen. Zudem konnte dadurch die Tiefenlage der Systeme reduziert werden, um zum einen keine Hebeanlagen installieren zu müssen und zum anderen möglichst geringe Anteile der Anlagen im Grundwasser herstellen zu müssen.

Die Umsetzung des Entwässerungskonzepts wird über den Durchführungsvertrag öffentlich-rechtlich gesichert.

Nach dem Merkblatt DWA-M 153 ist zu prüfen, ob eine Regenwasserbehandlung vor Einleitung erforderlich ist. Da es sich um Regenwasser von Dach- und Verkehrsflächen handelt, wird davon ausgegangen, dass eine Behandlung des Wassers vor der Einleitung nicht erforderlich ist.

### 6.6.3 Immissionsschutz

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 57 „Neubau Ems-Center“ wurde im Oktober 2020 eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Im Rahmen der Untersuchung wurden die Auswirkungen der geplanten Nutzungen auf die schutzwürdigen Nutzungen in der Nachbarschaft ermittelt und bewertet.

Ausgehend von den Untersuchungsergebnissen wurden Maßnahmen definiert, um die negativen Auswirkungen abzumildern.

Die Untersuchung berücksichtigt als geplante Nutzungen einen SB-Verbrauchermarkt mit angeschlossenen Getränkemarkt, einen Drogeriemarkt, einen Textilmarkt, ein Reisebüro, diverse Gastronomiebetriebe, einen Blumenladen, eine Apotheke sowie freizeitorientierte Nutzungen, wie bspw. ein Fitnessstudio im Obergeschoss des geplanten Baukörpers.

Obwohl die Öffnungszeiten der geplanten Nutzungen für gewöhnlich variieren, wurde im Rahmen der Untersuchung für alle Betriebsformen eine Öffnungszeiten von 6.00 bis 22.00 Uhr angenommen, auch wenn bspw. Drogerien oder Textilmärkte für gewöhnlich kürzere Öffnungszeiten haben. Bei der schalltechnischen Untersuchung wurden zudem 440 Stellplätze für Kunden berücksichtigt, welche auch den Kunden des südwestlich angrenzenden Bau- und Gartenmarktes zur Verfügung stehen, sowie 22 Stellplätze für Mitarbeiter sowie mehrere über die Stellplatzanlage verteilte Einkaufswagensammelstationen. Aus einer geringfügigen Abweichung der Stellplatzanzahl im Rahmen der Vorhabenentwicklung, ergeben sich keine nennenswerten Auswirkungen auf die Ergebnisse der lärmtechnischen Untersuchung. Die im Plangebiet auftretenden Verkehre wurden unterteilt in Kundenverkehr, Mitarbeiterverkehr und Anlieferverkehr betrachtet.

Die Anlieferzone ist an der Südwestecke des Ems-Centers geplant. Die Ein- und Ausfahrt zu dieser liegt am Deverweg zwischen dem geplanten Ems-Center und den westlich davon gelegenen Gebäuden Deverweg 25 und 27, wobei es sich bei dem Gebäude Deverweg 25 um eine vergleichsweise unempfindliche Geschäftshausnutzung, während das südlichere Gebäude (Deverweg 27) eine immissionssensiblere Hotelnutzung aufweist. Die untersuchte Anlieferzeit wird ebenfalls von 6.00 bis 22.00 Uhr angenommen. Bei der Berechnung der Lärmbelastung wurde eine Einhausung der Anlieferzone berücksichtigt. Neben den gängigen Anlieferverkehren wurden auch zwei Stellplätze für Container zur Entsorgung von Papier- und Kunststoffabfällen inklusive Presse und regelmäßigem Containerwechsel in die Berechnungen miteinbezogen. Zudem wurden die im Rahmen der Vorplanung dimensionierten Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung als Platzhalter für die schalltechnische Untersuchung berücksichtigt, da die konkrete Planung hierzu erst zum nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren vorliegt. Die geplante Außengastronomie wird zudem nach dem Praxisleitfaden Gastronomie berücksichtigt.

Die Schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass auf Grundlage der aktuellen Planungen an mehreren Immissionsorten das Relevanzkriterium der TA Lärm, wonach die zusätzliche Immissionsbelastung 6 dB(A) unter dem ermittelten Immissionsrichtwert der TA Lärm liegen muss, nicht eingehalten werden kann.

An den Immissionsorten „Am Ems-Center 15“ und „Am Stadtpark 41“ südlich und südöstlich des Geltungsbereiches, ist die Ursache für die Überschreitung der erwartete Kundenverkehr, das zunächst berücksichtigten Beton-Steinpflaster mit Fugen von über 3 mm, sowie die zunächst angenommenen Einkaufswagensammelboxen ohne Einhausung. An den Immissionsorten „Deverweg 27 und 27 Neubau“ westlich des Ems-Centers wird die Irrelevanzgrenze trotz geplanter Einhausung der Anlieferzone überschritten, da das Anlieferaufkommen recht hoch ist und die Immissionsorte sehr nah an der Anlieferung liegen. Nachts wird das Relevanzkriterium der TA Lärm an den Immissionsorten „Deverweg 25, 27, 27 Neubau“ aufgrund des Mitarbeiterverkehrs und des Betriebs des Gaskühlers überschritten.

Aufgrund dieser Überschreitungen werden Maßnahmen des Immissionsschutzes zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte, konkret die Errichtung einer 2,0 m hohen Schallschutzwand mit einer flächenbezogenen Masse von 10 kg/m<sup>2</sup> am westlichen Plangebietsrand erforderlich. Zudem ist die Anlieferzeit des gesamten Ems-Centers auf 6.00 – 22.00 Uhr zu beschränken. Die Geräusche der Anlieferung sind über eine Ausführung in Form von Innenrampen zu minimieren. Die geplanten Einkaufswagensammelboxen sind dreiseitig geschlossen und mit Dach auszuführen, sowie alle Fahrwege auf dem Gelände in Asphalt oder schalltechnisch gleichwertigem Oberflächenmaterial zu gestalten. Der Schallleistungspegel des Gaskühlers ist auf 74 dB(A) zu begrenzen.

Die erforderliche Lärmschutzwand wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt und ist auch im Vorhaben- und Erschließungsplan enthalten. Aus der Errichtung der Lärmschutzwand auf der

nordwestlichen Grenze des Vorhabengebietes ergeben sich Auswirkungen auf die westlich angrenzende Hotelnutzung, welche jedoch als tolerierbar eingestuft werden. So führt der Betrieb eines Hotels zum einen dazu, dass an dieser Stelle nicht dauerhaft gewohnt wird und somit die Auswirkungen der Lärmschutzwand auf die Hotelgäste jeweils nur temporärer Natur sind. Das Plangebiet und Umgebung sind bereits durch eine großdimensionierte gewerbliche Nutzung geprägt, durch die sich bereits heute Auswirkungen auf das Hotel ergeben. Somit ergeben sich keine nennenswerten neuen Auswirkungen auf das angrenzende Hotel. Zudem wird die Höhenbeschränkung von grenzständigen Einfriedungen der Niedersächsischen Bauordnung (§ 5 NBauO) eingehalten. Auch ohne die Festsetzung einer Lärmschutzwand hätte der Vorhabenträger sein Grundstück mit einer 2 m hohen Einfriedigung versehen können, was vergleichbare Auswirkungen auf den Nachbarn zur Folge gehabt hätte.

Die Umsetzung der übrigen genannten Maßnahmen wird über Regelungen des Durchführungsvertrags öffentlich-rechtlich gesichert. So wird die Ausgestaltung der Anlieferzone, die Begrenzung der Anlieferzeiten, die Verwendung spezifischer Materialien beim Bau der Stellplatzflächen, sowie die Einhausung der Einkaufswagensammelboxen nicht im Bebauungsplan, sondern in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

Nach Durchführung der genannten Maßnahmen, wird dem Relevanzkriterium der TA Lärm tagsüber weitestgehend entsprochen. Lediglich am Immissionsort „Deverweg 27“ kommt es im 2. und 3. Obergeschoss um eine Überschreitung von weniger als 1 dB(A). Für diese Überschreitung ist laut Fachgutachter eine Sonderfallprüfung nach Nr. 3.2.2. TA Lärm möglich. Eine Sonderfallprüfung ist ebenfalls für die Überschreitung des Relevanzkriteriums in der Nacht an den Immissionsorten „Deverweg 25, 27 und 27 Neubau“ möglich.

Die Überschreitung des Grenzwertes Tagsüber ist auf die Berücksichtigung eines Impulshaltigkeitszuschlags von 4 dB(A) bei der Untersuchung der Stellplatzanlage, unabhängig von der Entfernung zum Immissionsort, zurückzuführen. Aufgrund der Größe der Stellplatzanlage und des damit geringen Parkplatzsuchverkehrs liegt die Impulshaltigkeit deutlich auf der sicheren Seite, weshalb die Überschreitung des Irrelevanzgrenzwertes von weniger als 1 dB(A) vernachlässigt werden kann.

Die Einhaltung des Relevanzkriteriums in der Nacht an den Immissionsorten „Deverweg 25, 27 und 27 Neubau“ kann vernachlässigt werden, da andere große Emittenten wie der Baumarkt und der Fachmarkt für Raumgestaltung sowie das Möbelfachgeschäft ausschließlich von 8.00 bis 20.00 Uhr geöffnet haben. Die verbleibenden relevanten Emittenten „Am Stadtpark 41“ und „Hauptkanal Rechts 27“ sind aufgrund des größeren Abstandes zu den Immissionsorten „Deverweg 25, 27 und 27 Neubau“ zu vernachlässigen.

Das Fachgutachten kommt somit zu dem Schluss, dass nach Ausführung der beschriebenen Maßnahmen sowie der Beachtung der Sonderfallprüfung die Umsetzbarkeit des Vorhabens an diesem Standort aus schalltechnischer Sicht gegeben ist. Die ausgeführten exemplarischen Maßnahmen sind im weiteren Planverfahren für das Vorhaben zu berücksichtigen und im Schallgutachten zum Baugenehmigungsverfahren zu aktualisieren.

## **7 Flächenbilanz, Kosten und Realisierung der Planung**

### **7.1 Flächenangaben**

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 57 umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 26.000 m<sup>2</sup>, die ausschließlich als Kerngebiet ausgewiesen ist.

### **7.2 Bodenordnung und Maßnahmen der Verwirklichung**

Für die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind keine bodenordnerischen oder sonstigen Maßnahmen zur Verwirklichung notwendig.

### **7.3 Etwaige planstörende Bauabsichten**

Etwaige planstörende Bauabsichten sind nicht bekannt.

## 7.4 Realisierung der Planung

Eine zeitnahe Realisierung des Vorhabens wird angestrebt.

Mit dem Vorhabenträger wird gem. § 12 BauGB ein Durchführungsvertrag geschlossen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, innerhalb der Frist gemäß Durchführungsvertrag die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 57 vorgesehenen Maßnahmen durchzuführen.

## 7.5 Kosten

Bei der Verwirklichung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans entstehen der Stadt Papenburg keine Kosten.

# 8 Hinweise

## 8.1 Archäologie und Denkmalpflege

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Archäologie- Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. 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 Arbeiten gestattet.

## 8.2 Natur- und artenschutzrechtliche Hinweise

In der Zeit vom 1. März bis zum 30. September ist es aus naturschutz- und artenschutzrechtlichen Gründen verboten, Bäume, Hecken, Gebüsche und andere Gehölze abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen. Zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 und 3 BNatSchG). Abrissarbeiten haben außerhalb der Brut-, Setz- und Aufzuchtzeiten der geschützten Brutvogelarten (01. März – 31. Juli) zu erfolgen. Ist dies nachweislich nicht möglich, sind die Abrissarbeiten durch eine kompetente Fachkraft ökologisch bzw. artenschutzrechtlich zu begleiten.

## 8.3 Hinweise zum Grundwasser

Grundwasserhaltungen bei Tiefbaumaßnahmen sind vorab mit dem Landkreis Emsland Fachbereich Umwelt, abzustimmen und sachverständig zu begleiten und zu überwachen. Grundwasserentnahmen zum Zwecke der Nutzung als Trinkwasser sind unzulässig. Die Trinkwasserversorgung darf nur über das öffentliche Leitungsnetz erfolgen. Grundwasserentnahmen zum Zwecke der Nutzung als Brauchwasser sind nur zulässig, wenn dieses Wasser vorher auf mögliche Verunreinigungen/ Kontaminationen untersucht und durch ein entsprechendes Gutachten nachgewiesen wird, dass das Wasser unbelastet ist.

**Landschaftsplanerischer Beitrag  
zum vorhabenbezogenen  
Bebauungsplan Papenburg Nr. 57  
Neubau Ems-Center  
- Umweltbericht -**

Auftraggeber:

Dreizehnte Procom Invest GmbH & Co.KG

Rathausstraße 7

20095 Hamburg

Auftragnehmer:

Dipl. Ing. Dirk Matzen

Landschaftsarchitekt BDLA

Kirchenstraße 20, 22869 Schenefeld

Tel. 040 – 8301746, FAX 040- 8397335

d.matzen@alice-dsl.net

Stand: 25.11.2020

## 9.1 Einleitung

Das Grundstück ist aktuell vollflächig mit einem Einkaufszentrum, dem Ems-Center, bebaut. Es sind neben einem großflächigen Lebensmittelverbrauchermarkt und einem SB Warenhaus zahlreiche weitere Fachmärkte sowie Gastronomien, Praxisflächen und Freizeit- und Dienstleistungsnutzungen angesiedelt. Parkplätze befinden sich auf dem Grundstück auf ebenerdigen Parkplätzen und einem Parkdeck im südlichen Bereich. Die Flächen sind mit Ausnahme von Stellplatzbegrünungen und streifenförmigen Verkehrsgrünflächen in den Randzonen vollständig versiegelt.

Da sich der Gebäudekomplex in einem schlechten baulichen Zustand befindet und konzeptionell nicht mehr den heutigen Anforderungen entspricht, plant die Dreizehnte Procom Invest GmbH & Co.KG das bestehende Ems-Center vollständig abzureißen und durch einen modernen, zeitgemäßen Neubau zu ersetzen.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 2,6 ha. Der vorgesehene Um-/Neubau umfasst hiervon einen Flächenanteil von ca. 2,6 ha.



Abbildung 3: Geltungsbereich Bebauungsplan (Stand: 26.11.2020)

### 9.1.1 Kurzdarstellung des Planinhalts

Es ist die Errichtung eines weitgehend eingeschossigen Fachmarktzentrums mit einem großflächigen Lebensmittelverbrauchermarkt / SB Warenhaus auf dem nordöstlichen Grundstücksteil geplant. Auf dem südlichen schließt sich eine ebenerdige Stellplatzanlage an.

Der Neubau umfasst eine Grundfläche von 9.000 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche (BGF). Der Hauptmieter

wird ein SB-Warenhaus mit 5.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche werden. Die Erschließung erfolgt über eine innenliegende Mall. Hieran sind auch kleinteilige Gastronomieangebote und Einzelhandelsangebote angebunden. Die Flächen sind flexibel aufteilbar und erhalten separate, nach Süden zum Parkplatz ausgerichtete Eingänge. Über die Nord-Süd ausgerichtete Mall und den Zugang am Deverweg wird auch der nördliche Stadtraum sehr gut angebunden. Durch die vorgesehene Eingeschossigkeit parallel zur Straße „Am Ems-Center“ entsteht hier eine attraktive Blockrandbebauung. Der Westteil des Neubaus wird zweigeschossig ausgebildet. Südlich des Neubaus ist ein weiterer Baukörper mit einer Grundfläche von ca. 300 m<sup>2</sup> für weitere Gastronomie- oder Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen vorgesehen.

Die neu entstehende, rd. 440 Stellplätze umfassende ebenerdige Stellplatzanlage wird durch den angrenzenden Bau- und Heimwerkermarkt im Südwesten sowie den geplanten Neubau platzartig eingefasst und gemeinsam genutzt.

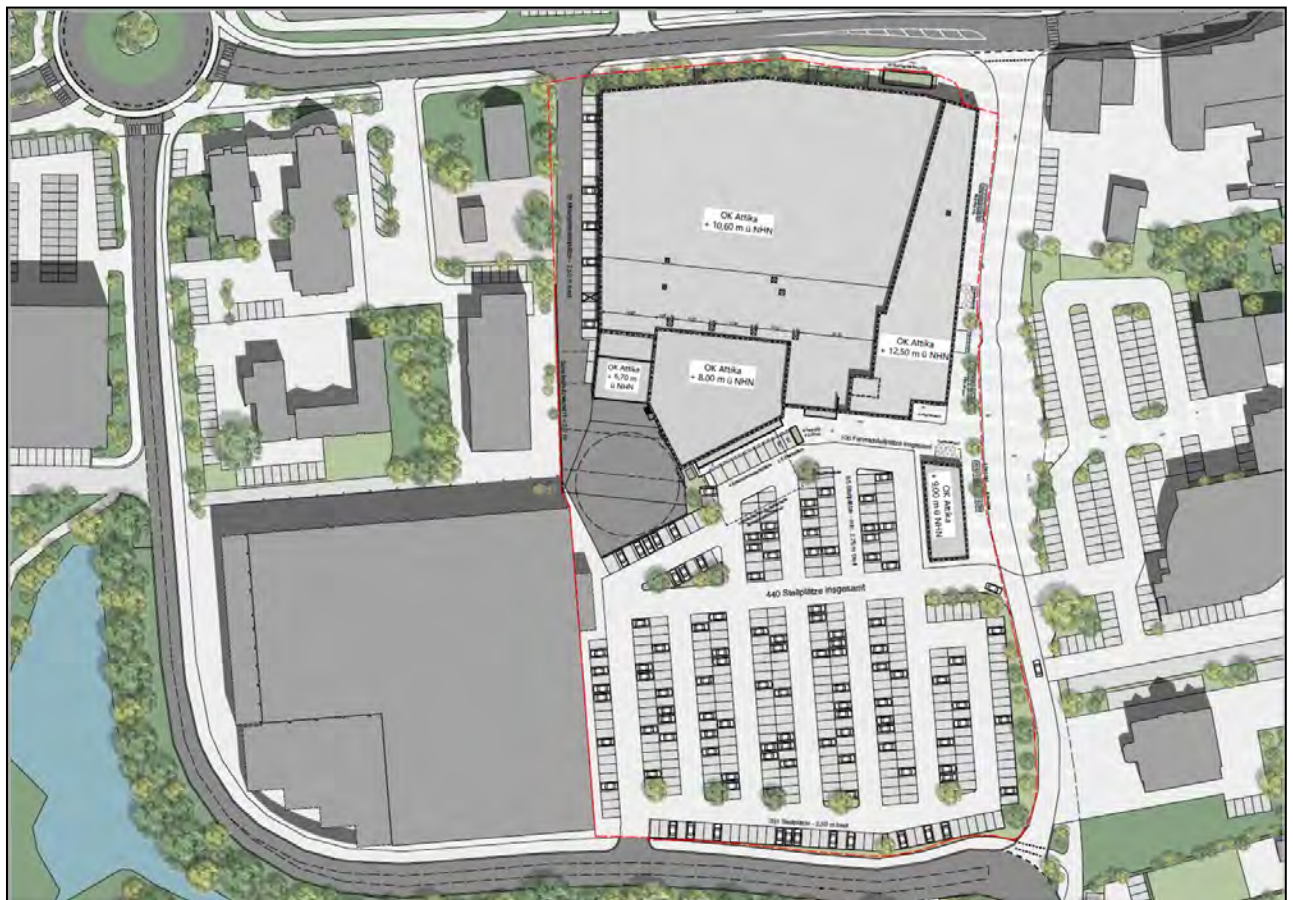


Abbildung 4: Funktionskonzept (Stand: 16.06.2021)

## 9.1.2 Ziele des Umweltschutzes

### Bundesnaturschutzgesetz

In § 1 BNatSchG werden die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege definiert. Danach sind Natur und Landschaft so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf

Dauer gesichert sind. Der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.

### **Artenschutzrechtliche Bestimmungen**

Die relevanten speziellen artenschutzrechtlichen Verbote der nationalen Gesetzgebung sind in § 44 Abs. 1 BNatSchG formuliert. Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG gelten unter bestimmten Voraussetzungen Einschränkungen der speziellen artenschutzrechtlichen Verbote.

### **Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)**

Das NAGBNatSchG bezieht sich zum Schutz der wildlebenden Tier- und Pflanzenarten, ihrer Lebensstätten und Biotope auf das BNatSchG.

Das Plangebiet ist nicht als schutzwürdiger oder nach dem BNatSchG geschützter Bereich gekennzeichnet.

### **Landschaftsrahmenplan (LRP) nach § 10 BNatSchG**

Im Landschaftsrahmenplan werden gemäß § 10 BNatSchG die überörtlichen konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für Teile des Landes dargestellt. Im LRP ist das Plangebiet als Raum mit sekundärer Planungspriorität gekennzeichnet. In solchen Bereichen sollten laut LRP allgemein gültige Maßnahmen zur Verbesserung sowie zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen werden. Naturschutzrechtliche Vorgaben sowie schutzwürdige Bereiche sind für das Plangebiet nicht ausgewiesen.

### **Landschaftsplan (LP) nach § 11 BNatSchG**

Auf der örtlichen Ebene werden die Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Landschaftsplan konkretisiert. Das Plangebiet ist in der Karte 10 des Landschaftsplans der Stadt Papenburg „Hinweise zu den Entwicklungsabsichten der Stadt“ nicht besonders erfasst und dargestellt.

### **Bundesimmissionsschutzgesetz**

Nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz sind raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umweltauswirkungen auf ausschließlich oder überweidend dem Wohnen dienende Gebiete sowie auf sonstige schutzwürdige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

### **Lärmimmissionen**

Die Ermittlung der Lärmimmissionen von gewerblichen Nutzungen erfolgt auf der Grundlage der TA Lärm, die sowohl für genehmigungsbedürftige als auch für nicht genehmigungsbedürftige Anlagen gilt. Nach § 22 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BImSchG sind solche Anlagen so zu errichten und zu betreiben, dass:

- a) schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche verhindert werden, die nach dem Stand der Technik zur Lärminderung beitragen und
- b) nach dem Stand der Technik zur Lärminderung unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche auf ein Mindestmaß beschränkt werden.

### Bezogen auf Anlagen

Bezogen auf Anlagen i.S.d. BImSchG entsprechen die Orientierungswerte der DIN 18005 den Richtwerten in der technischen Anleitung zum Schutz gegen den Lärm (TA Lärm).

### Bezogen auf Verkehr

Die für den Verkehr anzustrebenden Orientierungswerte sind oft nicht einzuhalten. Sie sind daher im Rahmen der Bauleitplanung einer Abwägung zugänglich.

#### Schutzgut Fläche

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden.

Für den Bebauungsplan ergeben sich hieraus als schallschutztechnische Konsequenzen:

- entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze eine 2,0 m hohe Wand vorzusehen
- Begrenzung der Anlieferzeit für das gesamte Ems-Center auf 6.00 – 22.00 Uhr außerhalb der Nachtzeit
- Ausführung sämtlicher Fahrwege in Asphalt oder gleichwertigem Oberflächenmaterial
- Begrenzung der Schallleistung des Gaskühlers auf 74 dB(A).

## 9.2 Bestandsaufnahme

### 9.2.1 Schutzgut Mensch – Beschreibung der bestehenden Nutzungsstruktur

#### 9.2.1.1 Wohn- und Arbeitsumfeld

Das Plangebiet ist Teil der Ortslage von Papenburg und bislang mit dem Ems-Center bebaut. Die Flächen sind nahezu vollständig versiegelt.

Im Norden, Osten und Westen grenzen Wohn- und Arbeitsstätten, im Süden grenzt der Stadtpark an.

Das Plangebiet soll wie bisher genutzt werden. Die im Neubau entstehenden Verkaufsflächen werden die derzeitigen Verkaufsflächen in ihrer Dimensionierung nicht überschreiten. Auch hinsichtlich der Nutzungsstruktur werden sich keine wesentlichen Veränderungen einstellen.

#### 9.2.1.2 Immissionssituation

##### Gewerbliche Immissionen

Das Plangebiet ist bisher über den VEP Nr. 13 als Kerngebiet festgesetzt. Die Festsetzung wird mit dem neuen Planrecht beibehalten.

##### Verkehrsimmissionen

Das Plangebiet ist dreiseitig von Straßen eingefasst. Die aktuellen Tagesverkehrsbelastungen werden für die Straße ‚Am Stadtpark‘ mit 5.700 Kfz/Tag, für den ‚Deverweg‘ mit 4.950 Kfz/Tag und für die Straße ‚Am Ems-Center‘ mit 2.900 Kfz/Tag ermittelt. Der Einmündungsbereich der Straße ‚Am Ems-Center‘ in die Straße ‚Am Stadtpark‘ wird mit 9.650 Kfz/Tag angegeben.

##### Sonstige Immissionen

Sonstige Anlagen, deren Auswirkungen oder deren Belange zu beachten wären, sind in der näheren Umgebung des Plangebiets nicht vorhanden.

#### 9.2.1.3 Erholungsfunktion

Aufgrund der innerörtlichen Lage, der vorhandenen Bebauung und der nahezu vollständigen Versiegelung des Grundstücks ist eine Naherholungsfunktion nicht gegeben. Südlich der Straße am Stadtpark grenzt unmittelbar der für die Naherholung ausgelegte Stadtpark an.

## 9.2.2 Beschreibung von Natur und Landschaft

### 9.2.2.1 Naturraum

Das Plangebiet ist naturräumlich dem Papenburger Sand- und Moorgebiet (Untereinheit) zugeordnet, welches sich innerhalb der Haupteinheit der Hute-Leda-Moor-Niederung befindet.

### 9.2.2.2 Landschaftsbild / Ortsbild

Das Plangebiet befindet sich im westlichen Bereich der Ortslage von Papenburg. Im Süden grenzt der Stadtpark an. Die Plangebietsfläche ist nahezu vollständig versiegelt. Als Gliederungselemente sind in den ebenen Stellplatzflächen im südwestlichen Randbereich Pflanzbeetflächen und einzelne Baumin-seln mit bodenbedeckenden Sträuchern und Bäumen angelegt worden. Diese sind von untergeordneter Funktion und haben sich nur schlecht entwickelt.

Insgesamt ist das Landschaftsbild aufgrund der nahezu vollständigen Versiegelung und Bebauung nicht von Bedeutung hinsichtlich Vielfalt, Eigenart und Schönheit.

### 9.2.2.3 Boden, Wasserhaushalt, Altlasten

#### Boden

Laut des Niedersächsischen Bodeninformationssystems (NIBIS R; Bodenkarte von Niedersachsen 1 : 50.000) ist im Bereich des Plangebiets als Bodentyp ein mittlerer Gley-Podsol anzusprechen, dessen Ausgangsgestein frische, stellenweise mäßig trockene, grundwasserbeeinflusste Sandböden sind. Innerhalb der fluviatilen Sandablagerungen sind Torflinsen eingestreut. Der Gley-Podsol zeichnet sich u.a. durch ein geringes bis mittleres Wasser- und Nährstoffspeichervermögen und eine geringe bis mittlere Pufferkapazität und eine Auswaschungsgefährdung gegenüber Nähr- und Schadstoffen aus. Der Boden ist nahezu vollständig versiegelt und in seiner oberflächennahen Struktur baulich überformt. Ein besonderer Schutzbedarf der vorhandenen Böden liegt nicht vor.

In 2020 wurden 27 Kleinrammbohrungen und 11 mittelschwere Rammsondierungen in Tiefen von 8,80 bis 10,0 m unter Geländeoberkante (uGOK) niedergebracht. Die vergleichsweise einheitliche Schichtenabfolge ist wie folgt: bis zu 0,30 m uGOK Versiegelungen (Beton, Pflaster); bis zu 0,40 m uGOK Tragschichtauffüllungen (Kies, Ziegelbruch, Schotter); bis zu 2,10 m uGOK Feinsand und organische Torfe; bis 8,80 m uGOK Fein- und Mittelsande.

Im Plangebiet wurden geotechnische und umwelttechnische Untersuchungen in Bezug auf die Organoleptik (Schadstoffe) und Ermittlung der bodenmechanischen Voraussetzungen des Standortes durchgeführt.

Die Geländehöhen bewegen sich zwischen 0,75 und 1,93 m NHN.

#### Wasserhaushalt

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine natürlichen oder anthropogen entstandenen Oberflächengewässer. Das Oberflächenwasser der versiegelten Flächen wird in Kanälen abgeführt.

Die Grundwassergleichen des oberen Hauptgrundwasserstockwerks liegen im Mittel bei unter 1,0 m üNN. Gemäß Kartenserver des LBEG (Hydrogeologische Karte von Niedersachsen im M. 1.: 200.000) liegt das Plangebiet in einer Zone mit einer Grundwasserneubildungsrate von 200 – 300 mm/Jahr. Der Schutz des oberen Grundwasserleiters vor Schadstoffeinträgen wird wegen der geringmächtigen Überdeckung als „gering“ eingestuft. Beim Schutzgut Wasser ist daher ein besonderer Schutzbedarf gegeben.

Es sind sieben temporäre Grundwassermessstellen eingerichtet zur Entnahme von Grundwasserproben sowie zur Bemessung des Grundwasserspiegels. Es werden die Grundwasserproben auf Kohlen-

wasserstoffe und auf leicht flüchtige Kohlenwasserstoffe als Leitparameter für Mineralöle und mineralöhlhaltige Flüssigkeiten analysiert. Im Hinblick auf den Wirkungspfad ‚Boden – Mensch‘ und ‚Boden – Sickerwasser – Grundwasser‘ ergeben sich nach den einschlägigen Regelwerken in der Schadstoffanalyse keine Gefährdungen des Grundwassers. Grundwasserbelastungen im Bereich des ehemaligen Gaswerkstandortes im Südwesten angrenzend an den Geltungsbereich liegen nicht vor. Im Bereich des ehemaligen Tankstellenstandortes am Deverweg liegt eine auffällige Probe vor. Im Zeitraum April bis Juni 2020 steht das Grundwasser 0,70 – 1,50 m uGOK an. Niederschlagsabhängig können die Flurabstände noch geringer ausfallen.

Der Grundwasserabstrom bewegt sich in Richtung Nordnordwest.

#### Altlasten

Der Stadt liegen zur Zeit keine Hinweise oder Erkenntnisse vor, dass sich im Plangebiet Böden befinden, die mit erheblich umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Im Altlastenverzeichnis des Landkreises Emsland werden folgende Flächen geführt:

- Ems-Center Tankstelle am Deverweg 13
- Die Flurstücke des Einkaufszentrums.

#### 9.2.2.4 Klima / Luft

Das Plangebiet liegt klimatisch in der maritimen Flachlandregion und ist der grundwassernahen, ebenen Geest zuzuordnen. Die Mittleren Jahresniederschlagshöhen liegen bei 650 – 800 mm. Die relative Luftfeuchte liegt im Mittel bei 83 %. Die durchschnittliche Jahrestemperatur bei 8,5° C, bei mittleren Jahrestemperaturschwankungen von 15,8° C.

Die klimatische Wasserbilanz weist einen Überschuss von 300 – 400 mm im Jahr auf mit einem geringen bis sehr geringen Defizit im Sommerhalbjahr. Die mittlere Vegetationszeit von etwa 225 Tagen ist relativ lang. Im Emsland herrschen westliche Winde vor. Die Luftqualität gilt im Emsland als vergleichsweise gut. Lokal erzeugte Emissionen erreichen die Grenzwerte nach der TA Luft auch nicht annähernd. Kleineräumige Belastungen durch Verkehrsimmissionen können vorkommen.

Als lokalklimatische Besonderheit ist die großflächige Versiegelung im Planbereich des Ems Centers mit reduzierter Verdunstungsrate, reduzierter Luftfeuchte und erhöhten Temperaturschwankungen (Wärmeinseleffekt) zu nennen.

#### 9.2.2.5 Arten- und Lebensgemeinschaften

##### Heutige potentiell natürliche Vegetation (PNV)

Nach der Karte der potentiell natürlichen Vegetationslandschaften Niedersachsens auf der Grundlage der Bodenübersichtskarte (1 : 50.000) würde sich im Plangebiet bei einer von Menschen unbeeinflussten Entwicklung ein Drahtschmielen/Buchenwald des Tieflandes entwickeln. Als Baumarten der Sukzessionsphase oder Begleiter der von Rotbuche dominierten Schlussgesellschaft kämen Hängebirke, Zitterpappel, Traubeneiche, Stieleiche und Eberesche natürlicherweise im Plangebiet vor.

##### Biotoptypen

Eine Bestandsaufnahme erfolgt auf der Grundlage des Kartierschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen (Drachenfels 2016). Auf eine kartografische Darstellung wird aufgrund der nahezu vollständigen Überbauung der Flächen verzichtet.

Es herrschen einfachste ökologische Lebensraumstrukturverhältnisse ohne Hinweise auf besondere Tier- und Pflanzenvorkommen vor. An Biotoptypen kommen vor:

- Einzelbäume (HE)
- Ziersträucher/Rabatte (ER).

Nördlich der Tankstelle am Deverweg stehen im schmalen Pflanzstreifen drei Linden im Grünstreifen.

Die Bäume weisen eine eingeschränkte Vitalität auf. Östlich des Einkaufszentrums stehen an der Straße ‚Am Stadtpark‘ fünf Linden als Stellplatzbegrünung. Diese Bäume wurden bereits im Jahr 2005 kartiert und weisen ein Alter von über 20 Jahren auf.

Für das Plangebiet gilt der rechtskräftige Vorhaben- und Erschließungsplan VEP Nr. 13 (Satzungsbeschluss vom 24.5.2006). Die Bauflächen sind als Kerngebiet mit einer Grundflächenzahl von 1,0 festgesetzt. Mit der vorliegenden Überplanung und Beibehaltung der Kerngebietsausweisung sind erhebliche Auswirkungen auf Natur und Landschaft nicht zu erwarten.

#### Fauna (Artenschutz)

Aufgrund der Lage des Plangebiets in der Stadtlage und der nahezu vollständigen Versiegelung bzw. Bebauung spielt die Fläche im Hinblick auf den Tier- und Artenschutz nur eine stark untergeordnete Rolle.

Die geringen Baumqualitäten der Parkplatzbegrünung bieten als potentieller Lebensraum für Gehölzbrüter aus der Gruppe der Vögel keine geeigneten Grundlagen. Die Anwesenheit von Menschen, Fahrzeugen und verschiedenen Lärmimmissionen schränken die Gehölzstrukturen als Habitat nachhaltig ein. Es ist maximal mit dem Vorkommen von „Allerweltsarten“ zu rechnen, die keine besonderen Ansprüche an ihren Lebensraum stellen und für die von einem günstigen Erhaltungszustand auszugehen ist. Diese Arten können problemlos auf angrenzende Gehölzstrukturen im südlichen Stadtpark ausweichen.

Für Fledermäuse sind keine geeigneten Lebensraumstrukturen vorhanden.

Für alle weiteren Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie die sämtlich spezielle Ansprüche an ihren jeweiligen Lebensraum stellen, sind keine potentiellen Lebensraumstrukturen vorhanden, so dass diese Arten hier nicht vorkommen können.

Auch kommen von den gelisteten sehr seltenen Pflanzenarten des Anhang IV aufgrund fehlender Standortbedingungen keine vor.

#### 9.2.3 Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet sind keine baulichen Anlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen oder Bodendenkmale darstellen, bekannt. Es sind keine sonstigen wertvollen Kultur- oder Sachgüter vorhanden.

### 9.3 Nullvariante

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die im Plangebiet bestehenden Nutzungen fortgeführt

Da die Flächen bereits fast vollständig versiegelt sind, sind verändernde Auswirkungen auf die Schutzgüter Natur und Landschaft bei Nichtdurchführung der Planung nicht zu erwarten.

### 9.4 Prognose

#### **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung (Auswirkungen der Bau- und Betriebsphase)**

##### 9.4.1 Auswirkungen auf Menschen / Immissionsschutz

Bei der Bewertung der Auswirkungen der Planung auf den Menschen ist zu unterscheiden zwischen den Auswirkungen, die durch das geplante Neubauvorhaben in der Nachbarschaft, d.h. insbesondere an benachbarten Wohnnutzungen, zu erwarten sind und den Auswirkungen, die durch vorhandenen Immissionen auf die geplante Nutzung einwirken. Von Belang sind dabei die Wohn- und Arbeits- sowie die Erholungsfunktion.

##### 9.4.1.1 Einwirkungen in das Plangebiet

#### Verkehrsimmissionen

Die für den Prognosehorizont 2030//35 prognostizierten Tagesverkehrsbelastungen werden für die Straße ‚Am Stadtpark‘ mit 7.400 Kfz/Tag, für den ‚Deverweg‘ mit 3.250 Kfz/Tag und für die Straße ‚Am

Ems-Center' mit 3.400 Kfz/Tag ermittelt. Der Einmündungsbereich der Straße ‚Am Ems-Center‘ in die Straße ‚Am Stadtpark‘ wird mit 7.400 Kfz/Tag hochgerechnet.

#### Sonstige Immissionen

Mit sonstigen Immissionen ist nicht zu rechnen.

##### 9.4.1.2 Auswirkungen auf das Wohn- und Arbeitsumfeld

#### Bauphase

Während der Bauphase ist insbesondere mit akustischen Auswirkungen und im Einzelfall mit Staubimmissionen zu rechnen. Derartige Immissionen sind regelmäßige Begleiterscheinungen von Baumaßnahmen. Sie sind jedoch während der Abrissphase des Altbaubestands und des Neubaus unvermeidbar und begrenzt zu erwarten.

#### Betriebsphase

Durch den Abriss der Bestandsgebäude und den Neubau sind optische Auswirkungen denkbar. Da die Höhe der neuen Gebäude dem Bestand entspricht bzw. hierhinter zurück bleibt, sind negative Auswirkungen nicht zu erwarten. Aus dem gleichen Grund sind unzumutbare Auswirkungen auf die Nachbarschaft in Folge des Erscheinungsbildes oder die Verschattung durch Baukörper nicht anzunehmen.

#### Lärmimmissionen

Es werden verschiedene Schallquellen ermittelt, denen mit Schallschutzmaßnahmen begegnet werden muss. Zum Schutz vor Anlieferungsärm ist entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze und Zufahrt eine Lärmschutzwand von 2,0 m Höhe vorzusehen. Die Anlieferungszeit ist auf außerhalb der Nachtzeit von 6.00 – 22.00 Uhr zu begrenzen. Alle Fahrwege auf dem Gelände sind in Asphalt oder schalltechnisch gleichwertigem Oberflächenmaterial auszubilden. Die Schallleistung des Gaskühlers ist auf 74 dB(A) zu begrenzen. Mit den vorgenannten Maßnahmen kann das Irrelevanzkriterium der TA-Lärm mehrheitlich eingehalten werden. Zur Beurteilung geringfügiger Überschreitungen der Tages- und Nachtwerte durch An- und Abfahrten im Bereich der Stellplätze ist eine Sonderfallprüfung nach Nr. 3.2.2 TA-Lärm angezeigt. Unter Berücksichtigung der hier dargelegten Sonderfallprüfungspunkte ist eine geringfügige Überschreitung des Irrelevanzkriteriums von weniger als 1 dB(A) für den Tageszeitraum zu vernachlässigen und für den Nachtzeitraum eine Einhaltung nicht zwingend erforderlich.

##### 9.4.1.3 Erholungsfunktion

Das Plangebiet ist nach geltendem Planrecht bereits als Kerngebiet festgesetzt und ist entsprechend bebaut. Eine Naherholungsfunktion ist aufgrund der Lage und der vorhandenen Nutzungen sowie der nahezu vollständigen Versiegelung nicht gegeben. Die Aufenthaltsfunktion im südlich angrenzenden Stadtpark ist hiervon nicht berührt.

##### 9.4.1.4 Risiken für die menschliche Gesundheit

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb des Achtungsabstands von Betriebsbereichen nach der Störfallverordnung und es sind auch keine derartigen Betriebe vorgesehen. Von einer Zunahme der Gefährdung der Bevölkerung ist nicht auszugehen.

#### 9.4.2 Auswirkungen auf Natur und Landschaft / Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen

##### 9.4.2.1 Landschaftsbild / Ortsbild

#### Bauphase

Während der Bauphase ist mit Beeinträchtigungen durch Baumaschinen und –hilfsmitteln wie Baukränen zu rechnen. Auch durch die Lagerung von Baustoffen kann es zu Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft kommen. Diese regelmäßigen Begleiterscheinungen sind während der Abriss- und

Neubauarbeiten unvermeidbar und zeitlich nur begrenzt zu erwarten.

#### Betriebsphase

Das Orts- und Landschaftsbild weist aufgrund der vorhandenen Baustrukturen keine besondere Bedeutung hinsichtlich Vielfalt, Eigenart und Schönheit auf. Mit der vorliegenden Planung werden ausschließlich bereits bebaute bzw. versiegelte Flächen in Anspruch genommen. Ein Eingriff in das Landschaftsbild wird nicht vorgenommen. Auch der Verlust der vorhandenen Parkplatzbegrünung ist nicht relevant, da dieses Grün keine wesentliche Funktion für die Prägung des Landschaftsbildes übernimmt. Die Höhe der Neubebauung orientiert sich an der des Altbaubestands und stellt keine zusätzliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes dar.

#### 9.4.2.2 Fläche / Boden / Wasser

##### Fläche

Mit der vorliegenden Planung wird der in der Ortslage vorhandene Gebäudebestand an gleicher Stelle ersetzt. Für den Neubau wird auf vollständig versiegelte Flächen zurückgegriffen. Für die notwendigen Stellplätze wird im südöstlichen Bereich auf vormals für Stellplätze genutztes Areal zurückgegriffen. Die bisherige Parkgarage wird abgerissen und durch ebenerdige Stellplätze ersetzt. Eine Wertigkeit der Fläche ist nicht gegeben.

##### Boden / Wasser

##### Bau- und Betriebsphase

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen VEP Nr. 13 als Kerngebiet mit einer GRZ von 1,0 ausgewiesen. Mit der vorliegenden Überplanung des VEP Nr. 13 und der Ausweisung als Kerngebiet sind erhebliche Auswirkungen auf Natur und Landschaft des Gebietes nicht zu erwarten. Aufgrund der vorgesehenen Nutzung und dem erheblichen Stellplatzbedarf ist auch zukünftig von einer weitgehenden Versiegelung der Flächen auszugehen, sodass eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers im Plangebiet nicht möglich ist. An dem vorhandenen Status ändert sich somit nichts. Zur baulichen Umstrukturierung des Marktes ist keine zusätzliche Flächenversiegelung erforderlich und somit ist keine Erhöhung der Abflussmengen zu berücksichtigen.

Jedoch ist die Entwässerungssituation im Stadtgebiet insgesamt als angespannt einzustufen. Daher sollten bei Baumaßnahmen im Plangebiet grundsätzlich Maßnahmen zur Oberflächenwasserbewirtschaftung wie z.B. Rückhaltemöglichkeiten auf den Flachdächern oder in Stauraumkanälen berücksichtigt werden, die den Oberflächenabfluss auf das natürliche Maß drosseln. Mit einer geplanten Rückhaltung bzw. zeitverzögerten Ableitung des Oberflächenwassers können Beeinträchtigungen des Grundwasserhaushalts weitgehend vermieden bzw. die derzeitige Situation verbessert werden. Somit sind durch die Planung insgesamt keine erheblichen negativen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wassers zu erwarten.

Spezifische Regelungen bezüglich des Oberflächenentwässerungskonzeptes erfolgen im Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Papenburg und dem Vorhabenträger im Bauantragsverfahren bzw. wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren.

Aufgrund der hoch anstehenden Grundwasserstände sind während der Bauphase geschlossene Wasserhaltungen mit temporären Absenkungen des Grundwasserstandes von 0,50 – 1,50 m erforderlich. In Folge der Grundwasserabsenkungen sind Schadstoffmobilisierungen möglich. Im Zuge der wasserrechtlichen Erlaubnis sind diese zu untersuchen.

#### 9.4.2.3 Klima / Luft

##### Bauphase

Während der Abriss- und Wiederaufbauzeit wird sich zeitlich befristet ein erhöhtes Bauverkehrsaufkommen mit Staubbildung einstellen. Aufgrund der Kleinflächigkeit des Plangebietes sind hier erhebliche Auswirkungen auf das Klima nicht zu erwarten.

### Betriebsphase

Mit der vorliegenden Planung wird auf ein nahezu vollständig versiegeltes Gelände zurückgegriffen. Aufgrund der Lage im Ortsgebiet und der bestehenden Kerngebietsnutzung ergibt sich keine Versiegelung, die über das bereits bestehende Maß hinausgeht. Die Planung wirkt sich somit nicht negativ auf das Schutzgut aus.

#### 9.4.2.4 Arten- und Lebensgemeinschaften

### Artenschutzprüfung

Die Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes zum speziellen Artenschutz unterscheiden zwischen besonders geschützten Arten und streng geschützten Arten. Die streng geschützten Arten zählen zugleich zu den besonders geschützten Arten. In § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG werden die zugehörigen Arten geregelt.

Den europäischen Vogelarten, das sind alle einheimischen Vogelarten, kommt im Schutzregime des § 44 Abs. 1 BNatSchG eine Sonderstellung zu. Gemäß den Begriffsbestimmungen zählen sie zu den besonders geschützten Arten, hinsichtlich der Verbotstatbestände sind sie jedoch den streng geschützten Arten gleichgestellt. Weiterhin sind einzelne europäische Vogelarten über die Bundesartenschutzverordnung oder Anhang A der EG-Verordnung 338/97 als streng geschützte Arten definiert.

### Prognose und Bewertung möglicher Schädigungen und Störungen

### Bauphase

Während der Abrissphase kann es durch die Bauarbeiten und den Baustellenverkehr und den damit verbundenen Störungen durch Verlärmung, Lichtimmissionen und optische Störreize zu potentiellen Beeinträchtigungen der Fauna kommen.

Um diese potentiellen Störungen bzw. Beeinträchtigungen für die Fauna des Gebietes zu vermeiden, darf die Beseitigung der vorhandenen Bäume nur außerhalb der Brutzeit der potentiell hier gehölzbrütenden Vogelarten, d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September, nach der allgemein gültigen Regelung des § 39 BNatSchG erfolgen.

### Betriebsphase

Aufgrund der Lage des Plangebietes und der nahezu vollständigen Versiegelung bzw. Bebauung spielt die Flächen im Hinblick auf den Tier- und Artenschutz nur eine stark untergeordnete Rolle.

Als potentieller Lebensraum für die Gehölzbrüter können lediglich die vorhandenen Einzelbäume im Bereich der Stellplatzflächen angesprochen werden.

Aufgrund der Lage des Plangebiets ist nur mit dem potentiellen Vorkommen von „Allerweltsarten“ zu rechnen, die keine besonderen Ansprüche an ihren Lebensraum stellen und für die von einem günstigen Erhaltungszustand auszugehen ist. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten. Um den Verbotstatbestand der Tötung potentiell vorkommender Brutvögel sicher auszuschließen, dürfen die vorhandenen Einzelbäume nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September beseitigt werden. Ein entsprechender Hinweis ist im B-Plan vorhanden.

Durch den Abriss der vorhandenen Gebäudeinfrastruktur (Einkaufszentrum, Parkpalette, Tankstelle) wird der vorhandene, in seiner Vitalität bereits eingeschränkte Baumbestand, sechs Linden, nicht gehalten werden können. Im Zuge des Umbaus zu einer ebenerdigen Stellplatzsammelanlage wird durch eine mögliche Begrünung mit Bäumen ein höherer Begrünungsgrad erreicht werden. Zur Verbesserung der Standortbedingungen sollen für anzupflanzende Bäume Pflanzgruben mit einem Volumen von mindestens 12 m<sup>3</sup> hergestellt werden. In den randlichen Grünzonen zum ‚Deverweg‘ und ‚Am Stadtpark‘ sollen Baumanpflanzungen zur Eingrünung des Bauvorhabens erfolgen. Details zum Umfang und zur Qualität der Begrünung werden vertraglich mit der Stadt Papenburg im Durchführungsvertrag geregelt.

#### 9.4.2.5 Wirkungsgefüge

Die o.g. Schutzgüter stehen in Beziehung zueinander. Nachfolgend wird das aus der vorliegenden Planung resultierende Wirkungsgefüge möglicher positiver oder negativer Auswirkungen beschrieben.

Mit der Planung wird die vorhandene Bebauung im Plangebiet abgerissen und durch einen Neubau ersetzt. Die Parkplatzsituation wird neu geordnet, die vorhandene Parkgarage durch ebenerdige Stellplätze ersetzt. Es wird auf bereits intensiv genutzte und nahezu vollständig versiegelte Flächen zurückgegriffen. Mit der vorliegenden Planung wird das Wirkungsgefüge der Schutzgüter von Natur und Landschaft nicht erheblich beeinträchtigt.

#### 9.4.2.6 Risiken für die Umwelt

Mit der Festsetzung eines Kerngebietes ist kein besonderes Unfall- oder Katastrophenrisiko verbunden. Die Planung verursacht kein besonderes Risiko für die menschliche Gesundheit und für das Ökosystems.

#### 9.4.3 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet und angrenzend sind der Stadt keine Objekte von kulturgeschichtlicher Bedeutung bekannt.

Mögliche 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 die Denkmalschutzbehörde nicht vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

#### 9.4.4 Wechselwirkungen

Bei der Prüfung der Wechselwirkungen ist entsprechend den Anforderungen von § 1 Abs. 6 Nr. 7 i BauGB das übergreifende Verhältnis zwischen Naturhaushalt und Landschaft, den Menschen sowie den Sach- und Kulturgütern, soweit sich diese durch die Planung wechselseitig beeinflussen, zu erfassen.

Wie aus den vorangegangenen Kapiteln hervorgeht, entstehen durch die Planung keine erheblichen negativen Auswirkungen. Mit der vorliegenden Planung eines Kerngebiets entstehen keine neuen weitergehenden Beeinträchtigungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes mit negativen Rückwirkungen. Erhebliche Wechselwirkungen treten damit nicht auf.

#### 9.4.5 Kumulierung mit Auswirkungen anderer Vorhaben benachbarter Plangebiete

In der näheren Umgebung bzw. im Einwirkungsbereich des Plangebiets sind der Stadt keine weiteren Vorhaben oder andere Planungsabsichten bekannt oder vorgesehen, die durch Kumulierung mit der vorliegenden Planung zu Umweltproblemen führen können.

#### 9.4.6 Berücksichtigung fachgesetzlicher Vorschriften

##### 9.4.6.1 Schutzgebiete i.S. des BNatSchG / FFH-Gebiet (Natura 2000)

Für das Plangebiet selbst und das unmittelbare Umfeld sind gemäß den Umweltkarten von Niedersachsen des Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz keine Schutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes dargestellt. Auch liegt das Plangebiet nicht innerhalb oder angrenzend zu einem Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung.

##### 9.4.6.2 Besonderer Artenschutz

Unter Berücksichtigung, dass die vorhandenen Einzelbäume nur außerhalb der Brutzeit für Vögel, d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September beseitigt werden dürfen, können die Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG sicher ausgeschlossen werden.

#### 9.4.7 Sonstige Belange des Umweltschutzes

Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 e BauGB) wird durch den Landkreis bzw. die Entsorgungsträger gewährleistet.

Die Nutzung von erneuerbaren Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB) zur Vermeidung weiterer Emissionen ist nicht die erklärte Zielsetzung oder Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplans.

Besondere Auswirkungen auf die Erfordernisse des Klimaschutzes (§1 Abs. 5 BauGB) ergeben sich durch die Planung nicht. Die geplante Bebauung muss den einschlägigen Gesetzen und Richtlinien zum Klimaschutz entsprechend errichtet werden (z.B. Energieeinsparverordnung).

Gemäß Anlage 1 Nr. 2 Ziffer gg BauGB ist eine Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels zu beurteilen. Eine mögliche Anfälligkeit z.B. auf zunehmende Starkregenereignisse oder hohe Temperaturereignisse im Sommer wird nicht gesehen.

#### 9.5 Maßnahmen

##### **Zusammenfassung der geplanten Maßnahmen, mit denen Umweltauswirkungen vermieden, verhindert und ausgeglichen werden sollen**

##### 9.5.1 Immissionsschutzregelungen

Unter Berücksichtigung der vorhandenen bzw. geplanten Nutzung wird das Plangebiet als Kerngebiet festgesetzt.

Von dem Vorhaben können insbesondere verkehrliche Geräuschemissionen ausgehen, denen mit den nachfolgenden Schallschutzmaßnahmen zu begegnen ist:

- Lärmschutzmauer entlang der Grundstücksgrenze im Bereich der Anlieferungszufahrt
- Fahrwege auf dem Gelände in Asphalt oder schalltechnisch gleichwertigem Oberflächenmaterial
- Zeitliche Begrenzung der Anlieferung für das gesamte Ems-Center auf außerhalb der Nachtruhe
- Begrenzung der Schallleistung des Gaskühlers auf 74 dB(A).

##### 9.5.2 Vermeidungsmaßnahmen bezüglich Natur und Landschaft

Um Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft, hier insbesondere des Wasserhaushaltes zu vermeiden bzw. die bestehende Situation zu verbessern, soll das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser durch geeignete bauliche und sonstige Maßnahmen zurückgehalten und auf den natürlichen Abfluss gedrosselt der Vorflut zugeleitet werden. Konkrete Maßnahmen werden im Zuge eines Oberflächenentwässerungskonzeptes erarbeitet und im Durchführungsvertrag geregelt.

Im Zuge der Umgestaltung der ebenerdigen Stellplatzanlage werden zahlreiche Baumstandorte zur Neugliederung vorgesehen. Die Anzahl der neu zu pflanzenden Bäume geht weit über die Anzahl der Bestandsbäume hinaus. Im Lageplan wird die Positionierung der Bäume verortet und werden Pflanzqualitäten definiert. Der Lageplan wird im Durchführungsvertrag festgeschrieben.

Mit der Einhaltung des Zeitpunktes zur Beseitigung von Bestandsbäumen werden erhebliche potentielle Beeinträchtigungen für die Fauna vermieden.

##### 9.5.3 Abhandlung der Eingriffsregelung

##### **Zulässigkeit des Eingriffs**

Für das Plangebiet gilt der rechtskräftige VEP Nr. 13 vom 27.5.2005. Hier werden die Flächen als Kerngebiet mit einer GRZ von 1,0 ausgewiesen. Nach geltendem Planrecht ist eine vollständige Bebauung

der Flächen möglich. Dies entspricht der aktuellen Nutzung mit einer nahezu vollständigen Versiegelung des Grundstücks. Weitere Eingriffe in Natur und Landschaft sind demgemäß nicht möglich und nicht zu erwarten.

Eine Eingriffsbilanzierung ist daher nicht erforderlich und wird nicht durchgeführt.

#### 9.5.4 Maßnahmen nach sonstigen umweltbezogenen Regelungen

##### 9.5.4.1 Bodenschutzklausel nach § 1a (2) Satz 1 und 2 BauGB

Gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden und es sollen die Möglichkeiten der Städte und Gemeinden zur Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung genutzt werden.

Durch die Planung soll der Neubau des bereits ansässigen Einkaufszentrums ermöglicht werden. Für die Planung wird ausschließlich auf bereits bebaute bzw. versiegelte Flächen zurückgegriffen. Da damit auf eine zusätzliche Versiegelung oder Inanspruchnahme noch unbebauter Flächen vermieden wird, ist die Stadt Papenburg der Auffassung, dass der Bodenschutzklausel im Hinblick auf die Gebietsausweisung als auch im Hinblick auf die konkrete Ausgestaltung ausreichend Rechnung getragen wird.

#### 9.6 Auswirkungen i.S.d § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe j BauGB

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Achtungsabstands von Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung – 12. Bundesimmissionsschutzverordnung. Es sind keine derartigen Betriebe vorgesehen. Im Plangebiet sind daher keine Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der nach dem B-Plan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu besorgen.

#### 9.7 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Bei der Alternativprüfung sind die Ziele und der Geltungsbereich des B-Plans zu berücksichtigen. Der Gesetzgeber hat damit klargestellt, dass es im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nicht um Standortalternativen an Standorten außerhalb des Plangebiets geht. Zu prüfen sind nur plankonforme Alternativen, ob die Planungsziele auch in anderer oder schonenderer Weise umgesetzt werden könnten.

Wie beschrieben dient die vorliegende Planung dem Neubau des ansässigen Einkaufszentrums. Der Bereich stellt einen Versorgungsschwerpunkt im westlichen Siedlungsbereich von Papenburg dar. Der Umbau bzw. Neubau beschränkt sich auf den vorhandenen Einkaufskomplex inklusive Nebenanlagen, Stellplätzen und der vorhandenen Erschließung. Der Neubau dient im Wesentlichen der Neuausrichtung und dem Marktgerechten Ausbau. Die Funktion dieses Standortes bleibt erhalten bzw. wird revitalisiert.

Im Ergebnis stellt der vorgesehene Umbau eine sinnvolle städtebauliche Lösung dar. Alternative zur vorliegenden Planung bestehen nicht.

#### 9.8 Zusätzliche Angaben im Umweltbericht

##### 9.8.1 Methodik

Die Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft erfolgt verbalargumentativ. Die artenschutzrechtlichen Belange wurden durch Rückschluss auf die Tierarten anhand der vorgefundenen strukturarmen Lebensraumstrukturen berücksichtigt.

Die von gewerblichen Nutzungen ausgehende Lärmbelastung wurde gutachterlich auf der Grundlage der TA-Lärm, sie sowohl für genehmigungsbedürftige als auch für nicht genehmigungsbedürftige Anlagen gilt, vorgenommen.

##### 9.8.2 Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Erhebliche und nicht ausgleichbare Umweltauswirkungen sind bei Beachtung der getroffenen Regelungen und geplanten Festsetzungen nicht zu erwarten.

Das Monitoring umfasst die Überwachung planbedingter erheblicher Umweltauswirkungen. Es basiert auf Überwachungsmaßnahmen und Umweltinformationen. Die Umweltauswirkungen werden von den zuständigen Fachabteilungen des Amtes im Rahmen ihrer gesetzlichen Aufgaben überwacht.

Die Einhaltung der umweltrelevanten Gesetze und Verordnungen sowie der standortbezogenen umweltrelevanten Festsetzungen ist im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens zu beachten.

### 9.8.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Im vorliegenden Fall ist das Plangebiet Teil der bebauten Ortslage. Das Plangebiet ist nahezu vollständig bebaut und versiegelt. Auswirkungen auf Natur und Landschaft und den Boden sind durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten.

Regelungen zum Wasserhaushalt, hier insbesondere zur Oberflächenwasserbewirtschaftung und zum Grundwasserschutz, erfolgen im Zuge der wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren.

Artenschutzrechtliche Belange stehen der geplanten Kerngebietsbebauung nicht entgegen.

Den Erfordernissen des Klimaschutzes wird durch die bei der Errichtung von Gebäuden einzuhaltenden Gesetze und Richtlinien zur Energieeinsparung entsprochen.

Laut dem vorliegenden Lärmgutachten sind aus schalltechnischer Sicht Schallimmissionen zu erwarten, denen mit einer Reihe von Schallschutzmaßnahmen begegnet werden muss.

Sonstige unverträgliche Immissionen, z.B. durch Licht, Strahlung und Erschütterungen, sind aus dem Plangebiet nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Da keine wertvollen Kultur- oder Sachgüter im Plangebiet bekannt sind, ergeben sich diesbezüglich keine erheblichen Beeinträchtigungen.

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

### 9.8.4 Referenzliste / Quellenverzeichnis

- DIN 18005-1 Schallschutz m Städtebau (Ausgabe Juli 2002)
- Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Emsland (2001)
- Landschaftsplan
- NIBIS R Kartenserver, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie
- Karten des Naturraumpotentials von Niedersachsen auf Basis der Bodenkundlichen Übersichtskarte 1 : 50.000, Inform. des Naturschutz Niedersachsen 2003
- Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (Drachenfels 2016)
- Geotechnischer Bericht inklusiv umwelt-/abfalltechnischer Bewertung (GEOlogik, 6.2020)
- Schalltechnische Untersuchung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 57 „Neubau Ems-Center“, (Masuch + Olbrisch, 11.2020)
- Verkehrstechnische Untersuchung für den Bebauungsplan Nr. 57 „Neubau Ems-Center“, (M+O Immissionsschutz, 10.2020).

## 10 Billigung

Diese Begründung wurde als Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 57 „Neubau Ems-Center“ in der Sitzung des Rates der Stadt Papenburg am 15.07.2021 gebilligt. Die Begründung hat gemeinsam mit der Planzeichnung im Rahmen des Beteiligungsverfahrens öffentlich ausgelegt.

Papenburg, den 16.07.2021

L.S.

*gez. Bechtluft*  
(Bürgermeister)

## 11 Anhänge