

Entscheidungsvorschläge zu Hinweisen/Einwendungen im Bauleitplanverfahren

BEZEICHNUNG DER MAßNAHME: **Bebauungsplan Nr. 51 „Nahversorgungszentrum Gutshofstraße“,
Stadt Papenburg**

VERFAHRENSGANG: **Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange haben keine Bedenken oder Anregungen zur Planung vorgetragen:

1. Industrie- und Handelskammer für Ostfriesland und Papenburg, Emden vom 04.09.2019
2. Amt für regionale Landesentwicklung Weser-Ems, Geschäftsstelle Meppen, Meppen vom 11.09.2019
3. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Lingen, Lingen (Ems) vom 02.09.2019
4. Kreisverband der Wasser- und Bodenverbände Aschendorf-Hümmling, Aschendorf vom 23.08.2019
5. Wasserverband Hümmling, Werlte vom 29.08.2017
6. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Infra I 3, Bonn vom 23.08.2019
7. Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie, Oldenburg vom 05.09.2019

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange haben Bedenken oder Anregungen/Hinweise zur Planung vorgetragen:

1. Stellungnahme: Landkreis Emsland, Fachbereich Hochbau, Meppen
Datum: 05.09.2019

Inhalt

Zum Entwurf der o. g. Bauleitplanung nehme ich als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:

Raumordnung

1. weitere Nutzungen am Standort

Die Aufstellung des B-Plans Nr. 51 „Nahversorgungszentrum Gutshofstraße“ dient dazu, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des ansässigen Netto-Marktes zu schaffen. Da es sich bei dem Erweiterungsvorhaben um ein neues Einzelhandelsgroßprojekt im Sinne des LROP 2017 handelt, das nur zulässig ist, wenn es den Anforderungen des LROP an die standörtliche Steuerung des großflächigen Einzelhandels entspricht, hat meine Untere Landesplanungsbehörde die raumordnerische Verträglichkeit der Erweiterung im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens festgestellt.

Gegenüber den Unterlagen, die der raumordnerischen Beurteilung vom 15.05.2019 zugrunde lagen, wird aus der vorliegenden Begründung nun weiterhin ersichtlich, dass sich neben dem Lebensmitteldiscounter weitere Nutzungen am Vorhabenstandort befinden (Getränkemarkt, Bäckerei, Computerservice). Auch in der Gesamtbetrachtung aller Nutzungen am Vorhabenstandort sind aus Sicht der Raumordnung raumbedeutsame Auswirkungen nicht zu erwarten.

Bezüglich der unzulässigen Kontingentierung von Verkaufsflächen, die der B-Plan-Entwurf derzeit noch vornimmt, sowie der fehlenden Festsetzung der weiteren Nutzungen (Getränkemarkt, Bäckerei, Computerservice) verweise ich auf meine Stel-

Entscheidungsvorschlag:

Zur Kenntnisnahme.

Zur Kenntnisnahme.

Zur Kenntnisnahme.

Zur Kenntnisnahme.

lungnahme aus Sicht des Städtebaus.

2. Festsetzung des periodischen Kernsortiments

Entsprechend meiner raumordnerischen Beurteilung vom 15.05.2019 ist der erweiterte Lebensmitteldiscounter nur dann außerhalb der städtebaulich integrierten Lage von Papenburg zulässig, wenn durch eine entsprechende Festsetzung im B-Plan dem landesplanerischen Integrationsgebot Rechnung getragen und zur Vermeidung zentrenschädigender Wirkungen sichergestellt wird, dass das Sortiment des Marktes zu mindestens 90 % periodische Sortimente umfasst (vgl. Abschnitt 2.3 Ziffer 05 Satz 3 LROP 2017).

Periodische Sortimente sind Sortimente mit kurzfristigem Beschaffungsrhythmus, insbesondere Nahrungs-/Genussmittel und Drogeriewaren (vgl. Abschnitt 2.3 Ziffer 03 Satz 7 LROP 2017). In Anlehnung an die Papenburger Sortimentsliste können weiterhin Schnittblumen und Kioskbedarf/Zeitschriften unter das periodische Sortiment gefasst werden (vgl. S. 91 des Einzelhandelsgutachtens für die Stadt Papenburg vom 14.11.2011).

Der vorliegende B-Plan-Entwurf ist durch eine entsprechende Festsetzung zur Steuerung des Verkaufsflächenanteils sowie der Zusammensetzung des Kernsortiments zu ergänzen.

Städtebau

Grundsätzlich wird aus städtebaulicher Sicht positiv bewertet, dass die maximale Verkaufsfläche des Lebensmittels-Discounters festgesetzt und damit gesteuert wird.

In der textlichen Festsetzung Nr. 1 heißt es, dass im Sondergebiet nur Gebäude und Einrichtungen zur Errichtung eines Lebensmittel-Discountmarktes mit einer Verkaufsfläche von max. 1.000 m² zulässig sind. Die textliche Festsetzung bezieht sich räumlich auf das gesamte, ausgewiesene Sondergebiet, welches zwei Grundstücke umfasst: Gemarkung Papenburg, Flur 34, Grundstücke 226/43 und 226/33.

Mit dieser textlichen Festsetzung wird nun aber eine **vorhabenunabhängige, gebietsbezogene Kontingentierung von Nutzungsoptionen** getroffen, welche der Baunutzungsverordnung grundsätzlich fremd ist. Eine Kontingentierung der

Es werden im Bebauungsplan Festsetzungen zur Steuerung des Verkaufsflächenanteils sowie der Zusammensetzung des Kernsortiments aufgenommen. Hierbei wird darauf geachtet, dass zur Vermeidung zentrenschädigender Wirkungen sichergestellt wird, dass das Sortiment des Marktes zu mindestens 90 % periodische Sortimente umfasst.

Zur Kenntnisnahme.

Das Plangebiet wird gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO als Sondergebiet (SO) –Großflächiger Einzelhandel und Dienstleistungen- festgesetzt. In den textlichen Festsetzungen werden die im Plangebiet zulässigen gewerblichen Nutzungen definiert.

Eine Vereinigung der beiden Grundstücke des Plangebietes (Vereinigungsbaulast) wird durch den Vorhabenträger veranlasst.

Entsprechende Regelungen werden in dem vor dem Satzungsbeschluss abzuschließenden Durchführungsvertrag aufgenommen.

Verkaufsflächen, die auf das Sondergebiet insgesamt (mehrere Grundstücke) bezogen ist, öffnet das Tor für ein sog. „**Windhundrennen**“ potentieller Investoren und Bauantragsteller. Im vorliegenden Falle könnte also ein Windhundrennen hinsichtlich der Ausnutzung der max. 1.000 m² Verkaufsfläche entstehen.

Dieses Ergebnis widerspricht dem der Baugebietstypologie (§§ 2 bis 9 BauNVO) zugrunde liegenden Regelungsansatz, demzufolge im Geltungsbereich eines Bebauungsplans im Grunde jedes Baugrundstück für jede nach dem Nutzungskatalog der jeweiligen Baugebietsvorschrift zulässige Nutzung soll in Betracht kommen können (Vgl. BVerwG, Urteil v. 03.04.2008 - 4 CN 3/07).

Die textliche Festsetzung ist auch dann weiterhin unzulässig, wenn das Grundeigentum der v.g. zwei Grundstücke innerhalb des Plangebietes in der Hand nur eines Grundeigentümers liegt bzw. liegen würde. Das BVerwG (Beschluss v. 11.11.2009 - 4 BN 63/09) stellte fest, dass der Eigentümer zwar nicht mit sich selbst ein Windhundrennen veranstalten kann. Auf die - wandelbaren - Eigentumsverhältnisse komme es aber nicht an; denn der Bebauungsplan ist nicht eigentümerbezogen, sondern städtebaulich-bodenrechtlich zu betrachten.

Insgesamt bleibt also festzustellen, dass für eine gebietsbezogene Verkaufsflächenobergrenze keine Ermächtigungsgrundlage vorhanden ist.

Da eine Steuerung der Verkaufsfläche aus städtebaulicher und raumordnerischer Sicht jedoch durchaus sinnvoll ist, sollte von einer Festsetzung der Verkaufsfläche nicht abgesehen werden.

Es bestehen dabei verschiedene Optionen, Verkaufsflächen festzusetzen (z. B. Festsetzung mehrerer Sondergebiete als SO₁, SO₂ etc., Verschiebung der Grundstücksgrenze, Vereinigungsbauast).

Darüber hinaus sei angemerkt, dass in Kapitel 1.3 *Städtebauliche Bestandsaufnahme* beschrieben wird, dass im Plangebiet neben einem Lebensmittel-Discountmarkt auch ein Getränkehandel, ein Computerservice sowie eine Bäckerei vorhanden sind. Diese Nutzungen finden sich weder in der Zweckbestimmung noch in textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung wieder und sind daher — in Bezug auf mögliche Baugenehmigungsverfahren — nach dem Entwurf des Bebauungsplanes unzulässig.

Naturschutz und Forsten

Die Belange des Artenschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden entsprechend den rechtlichen Vorgaben berücksichtigt und behandelt.

Der Erhalt der vorhandenen Grünstrukturen entlang des „Scheideschlootes“ (Südgrenze), der „Gutshofstraße“ (K 106, Ostgrenze) und der Zuwegung zum städtischen Bauhof (Nordgrenze) ist anzustreben.

Im Sinne einer Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse, ist die vorgesehene Neuausrichtung der Stellflächen durch das Schaffen von großzügigem Stadt- und Siedlungsgrün (heimische standortgerechte Einzelbäume, freiwachsende Heckenstrukturen, etc.) aufzulockern und anzureichern.

Straßenbau

Gegen die vorgelegte Bauleitplanung bestehen aus straßenbau- und verkehrlicher Sicht keine Bedenken, wenn bei der weiteren Ausarbeitung die noch folgenden Punkte berücksichtigt bzw. beachtet werden:

- An der Einmündung der Stadtstraße (Gutshofstraße) in die Kreisstraße 106 ist das Sichtdreieck mit den Schenkellängen von 10 m auf der Stadtstraße (Gutshofstraße) und 70 m auf der Kreisstraße 106, gemessen vom Fahrbahnrand der Kreisstraße 106, auf dem Privatgrundstück von jedem Bewuchs - einzelne hochstämmige Bäume ausgenommen -, jeder Bebauung und sonstigen sichtbehindernden Gegenständen aller Art mit mehr als 80 cm über Fahrbahnoberkante der Straßen dauernd freizuhalten.
- An den bestehenden Zufahrtsverhältnissen darf nichts geändert werden.
- An der Zufahrt sind auf dem Privatgrundstück, soweit die vorhandene Bebauung es

Zur Kenntnisnahme.

Die neben genannten Grünstrukturen im Zuge des Scheideschlootes, der Gutshofstraße und der Zuwegung zum städtischen Bauhof liegen außerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplans. Soweit diese Grünstrukturen über die jeweilige Grundstücksgrenze in das Plangebiet ragen, werden diese, soweit es die Planungen zulassen, erhalten. Hierbei ist aber aufgrund des hohen Stellplatzbedarfs und der nur begrenzt zur Verfügung stehenden Grundstücksfläche mit einer hohen baulichen Ausnutzung der Plangebietsfläche zu rechnen.

Eine generelle Umstrukturierung der Parkplatzflächen ist nicht vorgesehen. Es soll aber im Rahmen der Erweiterungsarbeiten eine gestalterische Neuordnung durch auflockernde Anpflanzungen erfolgen.

An der Einmündung Gutshofstraße/K 106 wird ein Sichtdreieck gemäß dem nebenstehenden Hinweis und der damit verbundenen Auflagen in die Bauleitplanunterlagen eingestellt.

Änderungen im Zufahrtsbereich sind nicht geplant.

Der Hinweis bezüglich der Freihaltung im Bereich der privaten Zufahrt

<p>zulässt, die Sichtdreiecke mit den Schenkellängen von je 70 m auf der Kreisstraße 106 und je 5 m auf der Zufahrt von jedem Bewuchs - einzelne hochstämmige Bäume ausgenommen -, jeder Bebauung und sonstigen sichtbehindernden Gegenständen aller Art mit mehr als 80 cm über Fahrhahnoberkante der Kreisstraße 106 dauernd freizuhalten.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Es ist sicherzustellen, dass von der Gesamtanlage keine Einwirkungen durch Blendung, Licht, Rauch und Sonstiges auf die Kreisstraße 106 eintreten, welche die Sicherheit, Ordnung und Leichtigkeit des Verkehrs beeinträchtigen können. 	<p>zur K 106 wird in die Bauleitplanunterlagen aufgenommen und beachtet.</p> <p>Der Hinweis bezüglich der Verhinderung der Sicherheit, Ordnung und Leichtigkeit des Verkehrs auf der K 106 durch die betriebliche Nutzung im Plangebiet, wird in die Bauleitplanunterlagen aufgenommen.</p>
<p><u>Wasserwirtschaft</u></p> <p>Gegen die o. g. Bauleitplanung bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht grundsätzlich keine Bedenken, wenn folgende Auflagen und Hinweise berücksichtigt werden:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Entgegen der Angaben in den jeweiligen Texten zur Begründung der Vorhaben, findet die Ableitung der Abwassermengen aus gesammeltem Niederschlagswasser der versiegelten Flächen nicht komplett in den bereits vorhandenen städtischen Regenwasserkanal statt. Ein Teil der Flächen entwässert in ein Gewässer III. Ordnung (Scheideschloot) sowie über die gezielte Versickerung über Anlagen zur Regenwasserversickerung. Im Zuge der Bauleitplanung ist ein schlüssiges Konzept zur Beseitigung des Oberflächenwassers aufzuzeigen. Erforderliche wasserrechtliche Erlaubnisse für geplante Gewässerbenutzungen bzw. die Änderung bestehender (hier: Übertragung, Anpassung oder Aufhebung 681/657-20-181.2006.013 vom 10.05.2006), sind bei der Unteren Wasserbehörde, parallel zum Bauleitverfahren, entsprechend zu beantragen. <p><u>Hinweise:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Zur Reduzierung der Abflüsse sollten Flächen so wenig wie möglich versiegelt und die Verwendung von durchlässigen Befestigungen angestrebt werden. 	<p>Der Vorhabenträger wird Bauantragsverfahren die mit den kleinflächigen Anbaumaßnahmen (ca. 200 m²) verbundenen Oberflächenentwässerungsmaßnahmen vorlegen und mit der Stadt Papenburg abstimmen. Es ist keine Vergrößerung der versiegelten Fläche im Plangebiet vorgesehen. Eine Verschärfung der Vorflut aus dem Plangebiet ist nicht zu erwarten.</p> <p>Die Anbaumaßnahmen erfolgen durch die Überbauung einer mit Betonsteinpflaster befestigten Stellfläche. Somit erfolgt hierdurch keine Erhöhung der Versiegelungsfläche.</p>

<p>2. Stellungnahme: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Hameln – Hannover Kampfmittelbeseitigungsdienst Datum: 28.08.2019</p> <p><u>Inhalt</u> Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor (siehe beigegefügte Kartenunterlage) :</p> <p><u>Empfehlung: Luftbildauswertung</u></p> <p>Fläche A Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet. Luftbildauswertung: Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt. Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt. Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt. Belastung: Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.</p> <p>In der vorstehenden Empfehlung sind die Erkenntnisse aus der Zeit vor der Einführung des Kampfmittelinformationssystems Niedersachsen (KISNi), dem 11.06.2018, nicht eingeflossen, da sie nicht dem Qualitätsstand von KISNi entsprechen. Sie können natürlich trotzdem von den Kommunen in eigener Zuständigkeit berücksichtigt werden.</p> <p>Bitte senden Sie uns, nach Übernahme unserer Stellungnahme, zur Arbeitserleichterung keine weiteren Schreiben in dieser Angelegenheit zu.</p>	<p>Entscheidungsvorschlag:</p> <p>Zur Kenntnisnahme. Da es sich um eine kleinflächige Baumaßnahme im baulichen Bestand handelt wird eine Luftbildauswertung nicht für erforderlich gehalten.</p>
<p>3. Stellungnahme: Telekom Deutschland; Osnabrück Datum: 26.08.2018</p> <p><u>Inhalt</u> Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der</p>	<p>Entscheidungsvorschlag:</p> <p>Zur Kenntnisnahme.</p>

<p>Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Die Telekom hat bezüglich der o. g. Bauleitplanung derzeit weder Anregungen noch Bedenken.</p> <p>Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführnden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. (Internet: https://trassenauskunft-kabel.telekom.de oder mailto: Planauskunft.Nord@telekom.de). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p>	<p>Zur Kenntnisnahme.</p> <p>Die baulichen Maßnahmen werden rechtzeitig vor Baubeginn mit den Versorgungsunternehmen abgestimmt. Die Versorgungsträger werden vor Ort eingewiesen und erhalten anschließend ausreichend Zeit für die Einleitung aller erforderlichen Maßnahmen. Bestandspläne der Versorgungsunternehmen werden bei der Planung beachtet.</p>
<p>4. Stellungnahme: EWENetz GmbH, Cloppenburg Datum: 03.09.2019</p> <p><u>Inhalt</u></p> <p>Vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange.</p> <p>Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH.</p> <p>Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.</p> <p>Sollte sich durch ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die Neuherstellung, z.B. Bereitstellung eines Stationsstellplatzes. Die</p>	<p>Entscheidungsvorschlag:</p> <p>Zur Kenntnisnahme.</p> <p>Zur Kenntnisnahme.</p> <p>Die baulichen Maßnahmen werden rechtzeitig vor Baubeginn mit den Versorgungsunternehmen abgestimmt. Die Versorgungsträger werden vor Ort eingewiesen und erhalten anschließend ausreichend Zeit für die Einleitung aller erforderlichen Maßnahmen. Bestandspläne der Versorgungsunternehmen werden bei der Planung beachtet.</p>

Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.

Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.

Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen.

Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens/Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Wir freuen uns, Ihnen eine stets aktuelle Anlagenauskunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können - damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite:

<https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen>.

Zur effizienten Bearbeitung von Anfragen und Stellungnahmen bauen wir unsere elektronischen Schnittstellen kontinuierlich aus.

Bitte schicken Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen zukünftig an unser Postfach info@ewe-netz.de.

Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Frau Tönnies unter der folgenden Rufnummer: 04471 7011-295.

Zur Kenntnisnahme.

Die Versorgungsunternehmen werden rechtzeitig vor Baubeginn in die Maßnahme vor Ort eingewiesen und erhalten anschließend ausreichend Zeit für die Einleitung aller erforderlichen Maßnahmen.

Zur Kenntnisnahme.

VERFAHRENSGANG: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Von der Öffentlichkeit wurden im Rahmen eines am _____ durchgeführten Erörterungstermins keine grundlegenden Bedenken oder Anregungen zur Planung vorgetragen.

Aufgestellt:
Papenburg, 13.11.2019
Ing.-Büro W. Grote GmbH