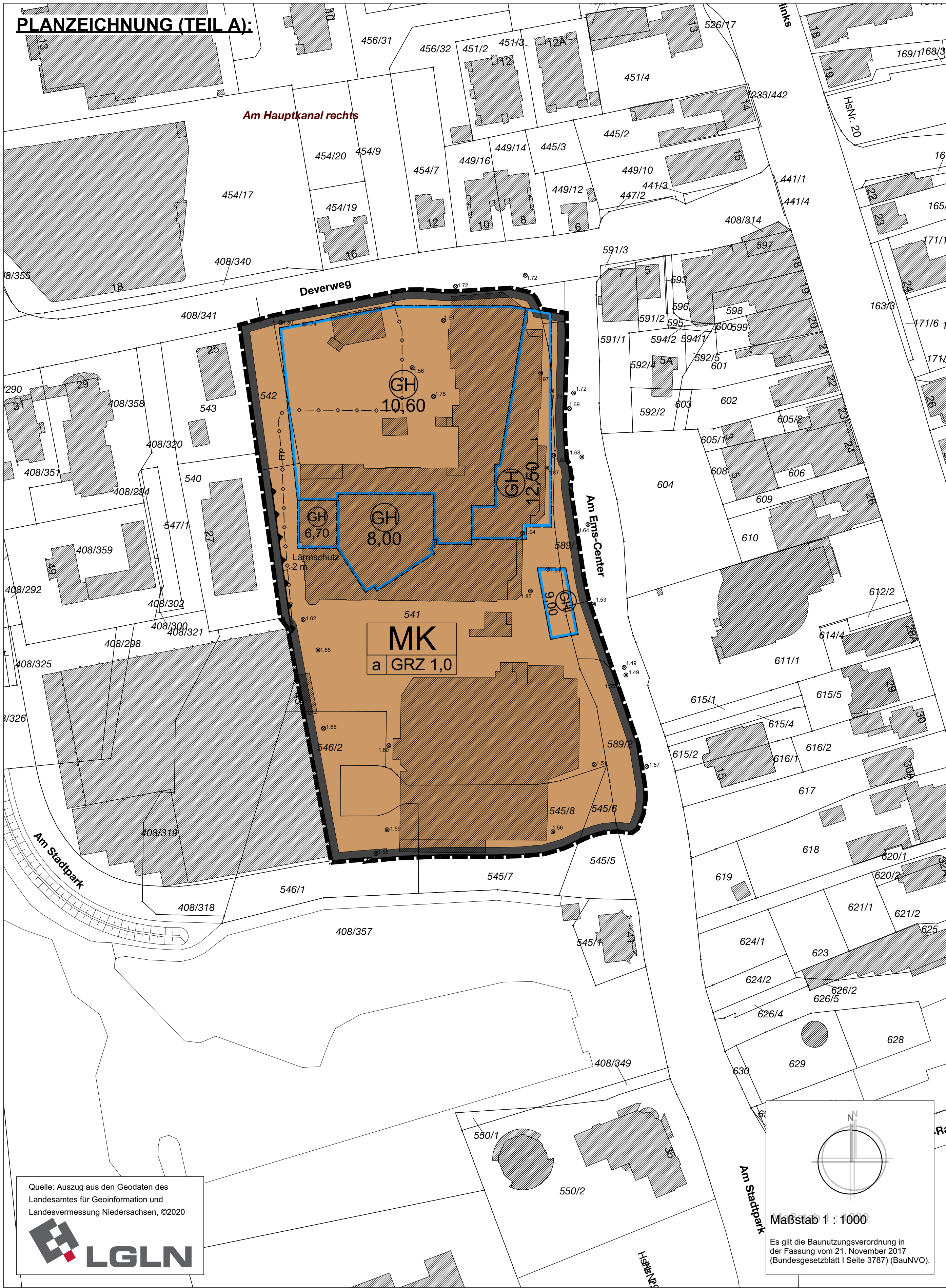


Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 57 "Neubau Ems-Center"



Vorhaben- und Erschließungsplan



ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen: Erläuterung:

I. FESTSETZUNGEN:

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 7 BauNVO)

MK Kerngebiet

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ z.B. 1,0 Grundflächenzahl, als Höchstmaß

GH z.B. 8,00 Gebäudehöhe über Normalhöhennull (üNNH), zwingend

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Baugrenze

a Abweichende Bauweise

Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Lärmschutzwand in einer Höhe von 2 m zur Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Immissionsschutzgesetzes

II. SONSTIGE PLANZEICHEN:

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Abgrenzung des Vorhabengebietes

III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER/ HINWEISE

Vorhandene Gebäude

Vorhandene Flurstücksgrenze

z.B. $\frac{27}{1}$ Flurstücksbezeichnung

vorhandene Geländehöhe

Vorhandene unterirdische Leitung

E Elektrizität

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B):

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9, 7 BauNVO)

- 1.1 Im Kerngebiet sind im Rahmen der Festsetzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
- 1.2 Die Verkaufsfläche für Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten ist nur auf maximal 5.700 m² zulässig. Die Verkaufsfläche für andere zentrenrelevante und nicht-zentrenrelevante Sortimente beträgt maximal 2.100 m². Hierbei darf die Verkaufsfläche insgesamt aber nur 7.200 m² 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.

Papenburger Sortimentsliste

Aus der Angebotsstruktur des Papenburger Einzelhandels ergibt sich folgende Ableitung der 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- und Kleinkinderartikel (ohne Kinderwagen, Kindersitze etc., keine Bekleidung)
- Bekleidung, Wasche
- 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 (nicht abschließend):

- Baby- und Kleinkinderbedarf (Kinderwagen, Kindersitze etc., keine Bekleidung)
- Baumarktspezifisches Kernsortiment (u. a. Bad-, Sanitärreinrichtungen 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

1.3 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.

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

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 12, 14, 16, 18, 22 BauNVO)

2.1 Die zwingende Gebäudehöhe gilt nicht für untergeordnete Bauteile i.S.d. Niedersächsischen Bauordnung, wie Schornsteine, Antennen, Geländer, Technische Anlagen, wie z.B.: CO₂-Gaskühler, Abgas- oder Abbluffleitungen, 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.

2.2 In dem Kerngebiet gilt die abweichende Bauweise, nach der Gebäudelängen von über 50 m zulässig sind. Die baurechtlich einzuhaltenden Abstandsflächen gemäß niedersächsischer Bauordnung (NBauO) gelten weiterhin.

2.3 In dem Kerngebiet sind offene Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

HINWEISE

a) Archäologische Bodenfunde, Kulturdenkmale

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleasammungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Offener 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 den Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Natur- und Artenschutzrechtliche Hinweise

b) 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 Pflegeschritte 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.

HINWEISE

c) 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/ Kontamination untersucht und durch ein entsprechendes Gutachten nachgewiesen wird, dass das Wasser unbelastet ist.

VERFAHRENSVERMERKE:

1. **Aufstellungsbeschluss**
Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 02.07.2020 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 57 "Neubau Ems-Center" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 11.07.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Papenburg, 13.07.2020 L.S. gez. Herr Rautenberg
Bürgermeister, i.V. Stadtbaurat

2. **Planunterlage für den Bebauungsplan**
Gemeinde: Stadt Papenburg Gemarkung: Papenburg
Flur: Maßstab: 1:1000

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze mit Stand vom 22.09.2020 vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in der Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Oldenburg, 12.08.2021 L.S. gez. Herr Wegner
(Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)

3. **Planverfasser:**
Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:

Evers & Partner | Stadtplaner PartGmbH, Ferdinand-Beit-Straße 7b,
20099 Hamburg | Tel.: 040 - 25 77 67 37 - 0, E-Mail: mail@ep-stadtplaner.de

Hamburg, den 05.07.2021 L.S. gez. Herr Evers
(Stadtplaner)

4. **Öffentliche Auslegung**
Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 17.12.2020 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung einschließlich Umweltbericht zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 09.01.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung einschließlich Umweltbericht haben vom 19.01.2021 bis 19.02.2021 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Papenburg, 23.02.2021 L.S. gez. Herr Rautenberg
Bürgermeister, i.V. Stadtbaurat

5. **Satzungsbeschluss**
Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 15.07.2021 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung einschließlich Umweltbericht beschlossen.

Papenburg, 16.07.2021 L.S. gez. Herr Bechtluft
Bürgermeister

6. **Inkrafttreten des Bebauungsplanes**
Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 29.10.2021 im Amtsblatt Landkreis Emsland Nr. 24 bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 29.10.2021 rechtsverbindlich geworden.

Papenburg, 01.11.2021 L.S. gez. Frau Engbers
Bürgermeister, i.A.

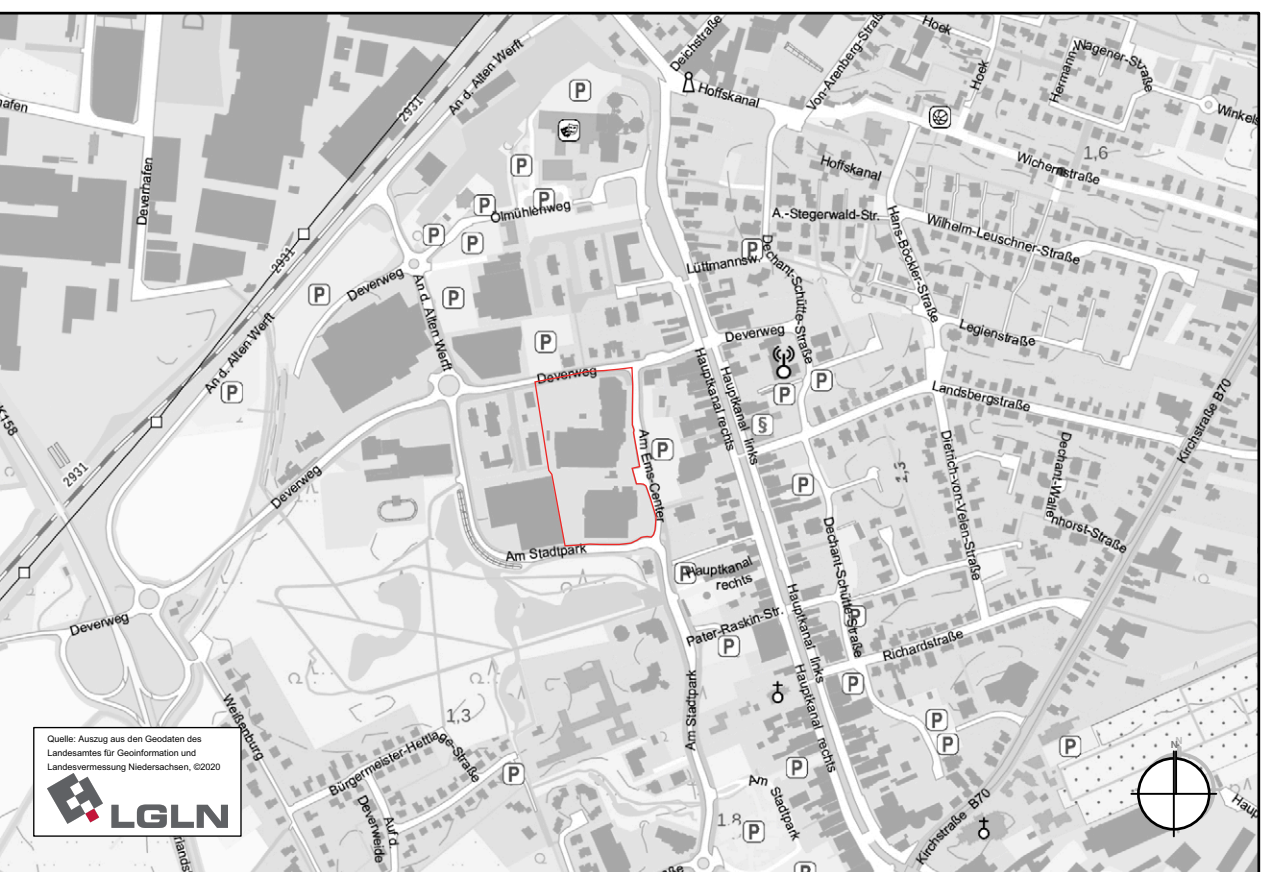
7. **Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und Mängel des Abwägungsvorganges**
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften sowie Mängel des Abwägungsvorganges beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Papenburg, Bürgermeister, i.A.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverwaltungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Papenburg diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 57 "Neubau Ems-Center", bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung als Satzung beschlossen.

Papenburg, 16.07.2021 L.S. gez. Herr Bechtluft
Bürgermeister



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 57 "Neubau Ems-Center"

Datum: Fassung vom 22.03.2021
Verfahrensstand: Urschrift - Abschrift
Planungsbüro: Büro Evers & Partner | Stadtplaner PartGmbH
Ferdinand-Beit-Straße 7b | 20099 Hamburg
Evers & Partner | Stadtplaner