

# **VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 11 „GEWERBEGEBIET RHEIDERLANDSTRAßE / ECKE RUSSELLSTRAßE“, 2.ÄNDERUNG**

STADT PAPENBURG

BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG GEM. § 13 A BAUGB

## **Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Papenburg hat am 26.09.2019 die für die Baugebietsausweisung erforderliche Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Gewerbegebiet Rheiderlandstraße / Ecke Russellstraße“, 2. Änderung, beschlossen.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Papenburg hat am 02.12.2020 die öffentliche Auslegung gemäß § 13a i. V. m. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) des Planentwurfes des Bebauungsplanes Nr. 11 „Gewerbegebiet Rheiderlandstraße / Ecke Russellstraße“, 2. Änderung, beschlossen.

Grundlage:

- a) Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB
- b) Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB

Nach Ablauf der Auslegungs- und Beteiligungsfristen sind Stellungnahmen eingegangen, über deren Anregungen und Bedenken nunmehr zu beraten und zu entscheiden ist. Folgende Behörden und Institutionen haben Stellungnahmen abgegeben:

## **a) Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB**

## 1. Industrie- und Handelskammer für Ostfriesland und Papenburg

02.02.2021

<i>Vorgebrachte Anregungen und Bedenken:</i>	<i>Beschlussvorschlag:</i>
... den Planungsentwurf haben wir geprüft. Änderungswünsche sind uns nicht bekannt geworden. Aus unserer Sicht sind also keine Bedenken oder Ergänzungen anzumelden.	---

## **2. Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH**

01.02.2021

<i>Vorgebrachte Anregungen und Bedenken:</i>	<i>Beschlussvorschlag:</i>
<p>... Eine Ausbaumentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung: Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Neubaugebiete KMU, Südwestpark 15, 90449 Nürnberg, <a href="mailto:Neubaugebiete.de@vodafone.com">Neubaugebiete.de@vodafone.com</a>. Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.</p>	<p>Bei Interesse wird sich der Vorhabenträger mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung setzen.</p>

**3. Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH**

01.02.2021

<i>Vorgebrachte Anregungen und Bedenken:</i>	<i>Beschlussvorschlag:</i>
<p>... Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.</p>	---

#### 4. Landkreis Emsland

04.02.2021

<u>Vorgebrachte Anregungen und Bedenken:</u>	<u>Beschlussvorschlag:</u>
<p>Zum Entwurf der o. g. Bauleitplanung nehme ich als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:</p> <p><u>Naturschutz und Forsten</u> Die naturschutzfachlichen, forstfachlichen und insbesondere artenschutzrechtlichen Belange werden entsprechend den rechtlichen Vorgaben berücksichtigt und abgehandelt. Darüberhinausgehende Untersuchungen oder Erhebungen sind nicht erforderlich. Die unter Punkt 4.5 „Belange von Natur und Landschaft, Umweltprüfung“ im Unterpunkt „Artenschutz“ des Erläuterungsberichtes aufgeführten und beschriebenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände bzw. Beeinträchtigungen sind zu beachten und zu gegebener Zeit in der Örtlichkeit umzusetzen. Ist im Zuge der Umsetzung der Bauleitplanung (Hotelneubau) der Abriss oder der Umbau vorhandener Gebäude (Hallen, Materiallager etc.) erforderlich, hat im Vorfeld eine kompetente Fachkraft (Ornithologe*in, Landespfleger*in, Biologe*in etc.) zu prüfen, ob die Gebäude, Hallen etc. von Fledermäusen oder Höhlen- und Nischenbrüter (Eulen, Schwalben, Sperlinge etc.) genutzt oder bewohnt werden.</p> <p><u>Brandschutz</u> Gegen die genannte Bauleitplanung bestehen in brandschutztechnischer Hinsicht keine Bedenken, wenn die erforderlichen Maßnahmen zur Sicherstellung des abwehrenden Brandschutzes bei der Ausführung wie folgt beachtet werden:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Für das geplante Gebiet ist die Löschwasserversorgung so zu erstellen, dass ein Löschwasserbedarf von 1.60 l/min (96m<sup>3</sup>/h) für mindestens 2 Stunden vorhanden ist (Durchmesser der Leitung mindestens 100 mm).</li><li>2. Die Vorgaben der §§ 1 und 2 DVO-NBauO sind zu beachten und umzusetzen.</li><li>3. Der Abstand der einzelnen Hydranten von den Gebäuden darf 150 m nicht überschreiten. Die Standorte der einzelnen Hydranten bzw. Wasserentnahmestellen sind mit dem zuständigen Brandschutzprüfer festzulegen.</li><li>4. Die erforderlichen Straßen sind vor Fertigstellung der Gebäude so herzustellen, dass Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge ungehindert zu den einzelnen Gebäuden gelangen können. Es sind ausreichend Feuerwehr Aufstell- und Bewegungsflächen sicherzustellen.</li></ol>	<p><u>Zu Naturschutz und Forsten:</u> Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die unter Punkt 4.5 „Belange von Natur und Landschaft, Umweltprüfung“ im Unterpunkt „Artenschutz“ des Erläuterungsberichtes aufgeführten und beschriebenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände bzw. Beeinträchtigungen werden beachtet und zu gegebener Zeit in der Örtlichkeit umgesetzt. Die Stadt Papenburg wird mit dem Vorhabenträger erforderlichenfalls eine ergänzende Vereinbarung dahingehend treffen, dass vor Umsetzung der Bauleitplanung (Hotelneubau) mit einhergehen des Abrisses oder Umbaus vorhandener Gebäude (Hallen, Materiallager etc.) eine kompetente Fachkraft (Ornithologe*in, Landespfleger*in, Biologe*in etc.) prüft, ob die Gebäude, Hallen etc. von Fledermäusen oder Höhlen- und Nischenbrüter (Eulen, Schwalben, Sperlinge etc.) genutzt oder bewohnt werden.</p> <p><u>Brandschutz</u> Die Hinweise und Vorgaben betreffen das konkrete Vorhaben und sind durch den Vorhabenträger zu beachten und einzuhalten. Die Stadt Papenburg wird auch hier den Vorhabenträger über die notwendigen Maßnahmen in Kenntnis setzen und erforderlichenfalls ergänzend schriftlich fixieren.</p>

## **5. Telekom Deutschland GmbH**

26.01.2021

<i>Vorgebrachte Anregungen und Bedenken:</i>	<i>Beschlussvorschlag:</i>
<p>... die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben PTI vom 23.03.2020 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.</p> <p>SN vom 23.03.2020: ... Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Die Telekom hat bezüglich der o. g. Bauleitplanung derzeit weder Anregungen noch Bedenken.</p>	---

**6. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr** 22.12.2020

<i>Vorgebrachte Anregungen und Bedenken:</i>	<i>Beschlussvorschlag:</i>
<p>... durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt. Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände. Das Plangebiet liegt im Interessengebiet der Militärischen LV-Radaranlage Brockzetel.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

## **7. Wasserverband Hümmling**

18.01.2021

<i>Vorgebrachte Anregungen und Bedenken:</i>	<i>Beschlussvorschlag:</i>
... gegen die o.g. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bestehen seitens des Wasserverbandes Hümmling keine Bedenken.	---

**8. NLD - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg**

05.02.2021

<i>Vorgebrachte Anregungen und Bedenken:</i>	<i>Beschlussvorschlag:</i>
<p>... seitens der Archäologischen Denkmalpflege werden zu o. g. Planungen keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen. Aus dem Plangebiet sind nach unserem derzeitigen Kenntnisstand keine archäologischen Fundstellen bekannt. Da die Mehrzahl archäologischer Funde und Befunde jedoch obertägig nicht sichtbar sind, können sie auch nie ausgeschlossen werden. Der Hinweis auf die Meldepflicht von Bodenfinden ist bereits in den Planungsunterlagen enthalten und sollte unbedingt beachtet werden. Die darin enthaltene Telefonnummer des Stützpunktes Oldenburg wurde leider zwischenzeitlich geändert. Diese lautet nun 0441 / 205766-15 und sollte entsprechend aktualisiert werden.</p>	<p>Die Telefonnummer des Stützpunktes Oldenburg wird in der Planunterlage geändert.</p>

**9. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr** 26.01.2021

<i>Vorgebrachte Anregungen und Bedenken:</i>	<i>Beschlussvorschlag:</i>
<p>... das Plangebiet liegt südlich der Landesstraße 51 (Rheiderlandstraße) in der Stadt Papenburg außerhalb der Ortsdurchfahrt gem. § 4 (1) Nieders. Straßengesetz (NStrG). In Bezug auf die L 51 grenzt der nördliche Geltungsbereich unmittelbar an die gem. § 24 (1) NStrG geltende 20 m Bauverbotszone. Im Süden wird der Geltungsbereich von der Stadtstraße „Burenweg“ begrenzt. Vorgesehen ist eine planerische Änderung des Bebauungsplanes für ein Hotelneubau.</p> <p>Die straßenbaulichen Belange (20 m Bauverbotszone gem. § 24 Abs. 1 NStrG und 40 m Baubeschränkungszone gem. § 24 Abs. 2 NStrG) sind im Bebauungsplanentwurf vom 21.10.2020 eingetragen und werden insoweit berücksichtigt.</p> <p>Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über den „Burenweg“, seitens des Geschäftsbereiches Lingen bestehen dagegen keine Bedenken.</p> <p>Mit dem Hinweis 2 bezüglich der von der Landesstraße 51 ausgehenden Emissionen bin ich einverstanden.</p> <p>Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziff. 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung von 2 Ablichtungen der gültigen Bauleitplanung.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Entsprechende Ablichtungen werden nach Verfahrensabschluss übersandt.</p>

**10. Handwerkskammer Osnabrück-Emsland-Grafschaft Bentheim** 21.01.2021

<i>Vorgebrachte Anregungen und Bedenken:</i>	<i>Beschlussvorschlag:</i>
... gegen den o.g. Planungsentwurf bestehen aus handwerklicher Sicht keine Bedenken.	---

**11. Landwirtschaftskammer Niedersachsen**

13.01.2021

<i>Vorgebrachte Anregungen und Bedenken:</i>	<i>Beschlussvorschlag:</i>
<p>... zu dem o. g. Vorhaben nehmen wir wie folgt Stellung: Aufgrund der vorgelegten Unterlagen bestehen gegen das o. g. Vorhaben aus landwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken.</p> <p>Das Forstamt Weser-Ems äußert sich zum o. g. Vorhaben wie folgt: Gegen das o. g. Vorhaben bestehen Seitens des Forstamtes Weser-Ems keine Bedenken.</p>	---

**12. Kreisverband der Wasser- und Bodenverbände Aschendorf-Hümmling** 16.12.2020

<i>Vorgebrachte Anregungen und Bedenken:</i>	<i>Beschlussvorschlag:</i>
... von der 2. Änderung des o.g. Bebauungsplanes Nr. 11 werden die Belange des Unterhaltungsverbandes 104 „Ems IV“ direkt berührt. Seitens des Unterhaltungsverbandes bestehen aber keine Bedenken.	---

### 13. EWE Netz GmbH

06.01.2021

<i>Vorgebrachte Anregungen und Bedenken:</i>	<i>Beschlussvorschlag:</i>
<p>... vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange. Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH. 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. 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 gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ. Bitte planen Sie in diesem Fall Versorgungstreifen bzw. -korridore gemäß DIN 1998 (von min. 2,2 m für die Erschließung mit Telekommunikationslinien, Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen) sowie die Bereitstellung notwendiger Stationsstellplätze mit ein. Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt. Die 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. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise für Erschließungsmaßnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.</p>

## b) Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB

Der Entwurf der Begründung zum Bebauungsplanes Nr. 11 „Gewerbegebiet Rheiderlandstraße / Ecke Russelstraße“, 2. Änderung, der Stadt Papenburg hat in der Zeit vom 22.12.2020 bis 05.02.2021 im Rathaus der Stadt Papenburg zur öffentlichen Einsicht ausgelegen. Auf die öffentliche Auslegung wurde durch Bekanntmachung vom 12.12.2020 hingewiesen.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurde folgende Stellungnahme abgegeben:

### **21. Anwohner Burenweg 24b, 26871 Papenburg**

10.01.2021

<i>Vorgebrachte Anregungen und Bedenken:</i>	<i>Beschlussvorschlag:</i>
<p>... gerne möchte ich auf diesem Wege noch eine Stellungnahme zum Bauvorhaben abgeben.</p> <p>Ich bin nach wie vor der Meinung, dass dieses Bauvorhaben an dieser Stelle nicht angebracht ist.</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Verkehrsanbindung zur Rheiderlandstrasse ist fragwürdig. Die Zufahrt zum Hotel wird über die Einfahrt des Fitnessstudios genommen und die Ausfahrt über den dafür viel zu engen Burenweg, der sowohl links als auch rechts mit Baumbestand bepflanzt ist. Eine zusätzliche Gefahr für alle Anwohner ist der zunehmende Verkehr, der auch jetzt schon an der Ausfahrt vom Fitnessstudio sehr bedenklich erscheint.</li><li>2. Aus meiner Sicht wäre eine Umweltprüfung zwingend erforderlich. Aus Gründen der schnellen Realisierung auf dieses sensible Thema zu verzichten halte ich zu Zeiten des Klimawandels für höchst bedenklich. Der Burenweg müsste zusätzlich zum Bau des Hotels auf beiden Seiten ausgebaut werden. Hierzu ist das Fällen vom vorhandenen Baumbestand nötig.</li><li>3. Auch der Wirtschaftliche Aspekt ist zu Zeiten einer Corona Pandemie, die sicherlich noch länger anhalten wird, nicht gegeben. Warum sollte man die vorhandenen Hotels mit einem weiteren Bau schwächen? Eine Auslastung ist sicherlich nicht gegeben und wird auch vielleicht in absehbarer Zeit nicht erreicht. Auch die ganze touristische Situation der Stadt ist sicherlich nicht Grund genug dafür, dieses Hotel zu errichten.</li></ol> <p>Alle Anwohner sind sich einig, dass dieses Hotel hier nicht gebaut werden sollte. Auch ein Mass Ungerechtigkeit spielt hier eine Rolle. Einige meiner Nachbarn haben noch Bauland, welches nie bebaut werden durfte. Also warum sollte dann nun schon zum dritten mal der Bebauungsplan zu Gunsten einer Person geändert werden.</p> <p>Ich hoffe, dass ich Sie mit diesen Ansätzen nochmal zum nachdenken bringen kann und hoffe auf eine positive Entscheidung zu Gunsten der Anwohner und der Umwelt.</p>	<p>Zum 1.Punkt: Hinsichtlich der Anbindung an die Rheiderlandstraße und dem Burenweg bestehen seitens der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr ausweislich der vorliegenden Stellungnahme keine Bedenken. Für den Burenweg ist in Bezug auf den zu erwartenden Verkehr der eventuelle Ausbau (Querschnitt) und die Einmündung auf die Russelstraße zwischen der Stadt Papenburg und dem Vorhabenträger anzustimmen und zu klären.</p> <p>Zum 2.Punkt: Gemäß den Vorgaben des § 13 Baugesetzbuches ist eine Umweltprüfung nicht erforderlich. Die Baumreihen am Burenweg liegen südlich des Geltungsbereiches innerhalb der Straßentrasse des Burenweges und werden von der Planung nicht tangiert. Es müssen keine Bäume dem Vorhaben weichen. Es werden derzeit schon gewerblich genutzte und als Gewerbegebiet ausgewiesene Flächen überplant. Der Versiegelungsgrad wird sich tatsächlich nicht wesentlich gegenüber der aktuellen Versiegelung verändern, da eine derzeit schon vorhandene und versiegelte Lager- und Stellplatzfläche überplant wird. Anhaltspunkte für eine Umweltverträglichkeitsprüfung liegen nicht vor.</p> <p>Zum 3.Punkt: Die Nachfrage nach Hotelbetten war in der Vergangenheit immer sehr hoch. Auch wenn in der aktuellen Zeit keine Auslastung zu erwarten wäre ist doch sinnvoll, vorsorglich für eine zukünftige Entwicklung vorrausschauen zu planen.</p> <p>Die Ausweisung von Baugebieten obliegt der Planungshoheit der Stadt Papenburg und erfolgt nach Maßgabe des Baugesetzbuches, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Bei dem anstehenden Verfahren handelt es sich um die Änderung eines bestehenden gewerblichen Standortes und keine Neuausweisung von Bauland. Die politischen Gremien der Stadt Papenburg entscheiden jeweils im Einzelfall über die Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Diese haben dem Vorhaben nach Abwägung zugestimmt.</p>

