

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 57 „Neubau Ems-Center“, Bericht zur Prüfung und Abwägung der im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB eingegangene Stellungnahmen
Stand: 13.11.2020

Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.

- Nr. 1 Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Archäologie (Stellungnahme vom 30.07.2020)
- Nr. 2 Bistum Osnabrück - Bischöfliches Generalvikariat (Stellungnahme vom 21.07.2020)
- Nr. 3 Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (Stellungnahme vom 20.07.2020)
- Nr. 4 EWE Netz GmbH (Stellungnahme vom 24.07.2020)
- Nr. 5 Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie - Außenstelle Meppen (Stellungnahme vom 10.08.2020)
- Nr. 6 Staatliches Baumanagement Osnabrück-Emsland (Stellungnahme vom 29.07.2020)
- Nr. 7 Stadtentwässerung Papenburg (Stellungnahme vom 29.07.2020)
- Nr. 8 Amt für regionale Landesentwicklung Weser-Ems (Stellungnahme vom 24.07.2020)
- Nr. 9 Handwerkskammer Osnabrück – Emsland – Grafschaft Bentheim (Stellungnahme vom 24.07.2020)
- Nr. 10 Industrie- und Handelskammer für Ostfriesland und Papenburg (Stellungnahme vom 13.08.2020)
- Nr. 11 Kreisverband der Wasser- und Bodenverbände Aschendorf-Hümmling (Stellungnahme vom 23.07.2020)
- Nr. 12 Wasserverband Hümmling (Stellungnahme vom 21.07.2020)
- Nr. 13 Deutsche Telekom Technik GmbH (Stellungnahme vom 29.07.2020)
- Nr. 14 Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH (Stellungnahme vom 28.07.2020)
- Nr. 15 Kampfmittelbeseitigungsdienst - Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen – Regionaldirektion Hameln – Hannover (Stellungnahme vom 20.07.2020)
- Nr. 16 Gemeinde Rhede (Ems) (Stellungnahme vom 24.07.2020)
- Nr. 17 Samtgemeinde Dörpen (Stellungnahme vom 27.07.2020)
- Nr. 18 Stadt Leer (Ostfriesland) – Fachbereich Planen/Umwelt (Stellungnahme vom 31.07.2020)
- Nr. 19 Stadt Weener (Ems) (Stellungnahme vom 20.07.2020)
- Nr. 20 Landkreis Emsland – Fachbereich Hochbau (Stellungnahme vom 12.08.2020)
- Nr. 21 Landkreis Leer – Amt für Planung und Naturschutz (Stellungnahme vom 21.07.2020)

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
Nr. 1 Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Archäologie (Stellungnahme vom 30.07.2020)		
<p>Seitens der Archäologischen Denkmalpflege werden zu o. g. Planungen folgende Anregungen vorgetragen:</p> <p>Aus dem derzeit bereits bebauten Areal sind nach unserem derzeitigen Kenntnisstand keine archäologischen Funde und Befunde bekannt. Da derartige Fundplätze jedoch nie auszuschließen sind, sollte, sofern noch nicht geschehen, folgender Hinweis in die Planunterlagen aufgenommen und besonders beachtet werden:</p> <p><i>Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Boden Verfärbungen 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.</i></p> <p><i>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.</i></p>	<p>Die Anzeigepflicht ergibt sich unmittelbar aus dem Denkmalschutzgesetz. Ein Hinweis und Verweis auf die Gültigkeit des § 14 NDSchG wird in die Unterlagen (Planzeichnung und Begründung) mit aufgenommen. Zusätzlich wird die Stellungnahme an den Bauherrn weitergeleitet. Für das weitere Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans ergibt sich hierdurch kein weiterer Handlungsbedarf.</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt. Für das weitere Bebauungsplanverfahren ergibt sich hierdurch kein weiterer Handlungsbedarf.</p>
Nr. 2 Bistum Osnabrück - Bischöfliches Generalvikariat (Stellungnahme vom 21.07.2020)		
<p>Im Namen der Katholischen Kirchengemeinden in Papenburg und im eigenen Interesse teilen wir mit, dass wir zu o.g. Bauleitplanung keine Anmerkungen und Bedenken äußern.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Für das</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
		weitere Bebauungsplanverfahren ergibt sich hierdurch kein weiterer Handlungsbedarf.
Nr. 3 Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (Stellungnahme vom 20.07.2020)		
<p>Durch die oben genannten und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt.</p> <p>Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.</p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Für das weitere Bebauungsplanverfahren ergibt sich hierdurch kein weiterer Handlungsbedarf.
<p>Das Plangebiet befindet sich gem. meiner Unterlagen in einem Jettieffluggkorridor. Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden.</p> <p>Zudem liegt es im Interessengebiet der Militärischen LV-Radaranlage Brockzetel.</p> <p>Evtl. Antworten/Rückfragen senden Sie bitte unter Verwendung unseres Zeichens KII-1031-20-BBP ausschließlich an folgende Adresse: BAIUDBwToeB@bundeswehr.org</p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Für das weitere Bebauungsplanverfahren ergibt sich hierdurch kein weiterer Handlungsbedarf.
Nr. 4 EWE Netz GmbH (Stellungnahme vom 24.07.2020)		
Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH.	Im Rahmen der Neuplanung wird davon ausgegangen, dass die verlegten Gas-, Wasser- und Stromleitungen im Zuge des Neubaus zurückgebaut/baulich verändert werden. Alle Tras-	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Für das

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<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 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.</p> <p>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.</p> <p>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>sen werden von Bebauung und Bepflanzung freigehalten. Bevor mit den Bauarbeiten im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen begonnen werden kann, besteht für Bauunternehmer die Erkundigungs- und Sicherungspflicht. Es muss rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten (mindestens eine Woche vor Arbeitsaufnahme) diese bei den zuständigen Stellen angezeigt und eine entsprechende Auskunft über die genaue Lage von Ver- und Entsorgungsleitungen eingeholt werden. Die Stellungnahme wird deshalb an den Bauherren weitergeleitet. Für das weitere Verfahren der Aufstellung des Bebauungsplans ergibt sich hierdurch kein weiterer Handlungsbedarf.</p>	<p>weitere Bebauungsplanverfahren ergibt sich hierdurch kein weiterer Handlungsbedarf.</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>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/leitungs-plaene-abrufen.</p> <p>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.</p>		
Nr. 5 Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie - Außenstelle Meppen (Stellungnahme vom 10.08.2020)		
<p>Im Planungsgebiet verläuft eine erdverlegte Leitung, zu denen das LBEG lediglich Hinweise geben kann.</p> <p>Es liegen keine genauen Angaben vor.</p> <p>Im konkreten Bebauungsfall ist eine genauere Untersuchung hinsichtlich erdverlegter Leitungen und Kabel erforderlich. Der vermutete Leitungsverlauf (dünne rote Linie) kann dem beiliegenden Plan entnommen werden.</p> <p><u>Hinweis:</u></p> <p>An der Ecke Torfweg, K158 (ca. 600m vom Verfahrensgebiet entfernt) ist eine Erdgasleitung der</p> <p>EWE NETZ GmbH</p>	<p>Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde bereits die EWE NETZ GmbH als Versorgungsträger beteiligt. Es wird davon ausgegangen, dass die verlegten Gas-, Wasser- und Stromleitungen im Zuge des Neubaus zurückgebaut/baulich verändert werden. Alle Trassen werden von Bebauung und Bepflanzung freigehalten. Bevor mit den Bauarbeiten im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen begonnen werden kann, besteht für Bauunternehmer die Erkundigungs- und Sicherungspflicht. Es muss rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten (mindestens eine Woche vor Arbeitsaufnahme) diese bei den zuständigen Stellen angezeigt und eine entsprechende Auskunft über die genaue Lage von Ver- und Entsorgungsleitungen eingeholt werden. Die Stellungnahme wird deshalb an den Bauherren weitergeleitet. Für das weitere Verfahren der Aufstellung des Bebauungsplans ergibt sich hierdurch kein weiterer Handlungsbedarf.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Für das weitere Bebauungsverfahren ergibt sich hierdurch kein weiterer Handlungsbedarf.</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>Cloppenburger Straße 302 26133 Oldenburg</p> <p>in die vorgenannte Leitung eingebunden. Evtl. liegen dort nähere Informationen vor.</p>		
Nr. 6 Staatliches Baumanagement Osnabrück-Emsland (Stellungnahme vom 29.07.2020)		
Seitens des SBOE gibt es zu obigem Vorhaben keine Anmerkungen und Bedenken.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Für das weitere Bebauungsverfahren ergibt sich hierdurch kein weiterer Handlungsbedarf.
Nr. 7 Stadtentwässerung Papenburg (Stellungnahme vom 29.07.2020)		
Das Plangebiet hat eine Größe von rd. 3,6 ha und ist praktisch zu 100% versiegelt. Für die Abwässer können die bestehenden Schmutzwasseranschlüsse genutzt werden.	Es wird davon ausgegangen, dass die verlegten Abwasserleitungen im Zuge des Neubaus weiterhin genutzt werden.	
Für die Oberflächenwasserableitung,- Behandlung und -Rückhaltung ist eine frühzeitige Abstimmung mit der Stadtentwässerung unbedingt erforderlich. Es können nicht alle bestehenden Anschlüsse genutzt werden, da es im Bereich des Emscenters immer wieder zu Überschwemmungen durch Starkregenereignisse kommt. Die Regenwassermengen sind auf dem Grundstück zu speichern und ein Überflutungsnachweis zu führen.	Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde bereits ein Regenentwässerungskonzept (Arbeitsstand 12.11.2020) des Ingenieurbüros Richter erstellt. Darin wird gutachterlich beschrieben, dass aus den vorliegenden Gutachten zur Baugrunduntersuchung abzuleiten ist, dass eine Versickerung von Regenwasser wegen der hohen Grundwasserstände (etwa 1,0 m unter Geländeoberkante) nicht möglich ist. In den umliegenden Straßen sind jedoch Leitungen der Regenwasserkanalisation vorhanden, die zu einem bestimmten Grad genutzt werden können. Aufgrund der insgesamt durch das hohe Grundwasser bedingten	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Für das weitere Bebauungsverfahren ergibt sich hierdurch kein weiterer Handlungsbedarf.

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
	<p>schwierigen Entwässerungssituation wurde von der Stadt Papenburg eine Einleitbegrenzung ausgesprochen, die eine Regenwasserzuführung in die Kanalisation begrenzt.</p> <p>Die Regenentwässerung erfolgt daher über eine Sammlung, Zwischenspeicherung und gedrosselte Einleitung des auf den Dach- und Außenflächen anfallenden Regenwassers. Die Sammlung und Speicherung des Regenwassers erfolgt in zwei Teilsystemen mit jeweils einem Regenrückhaltebehälter. Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser wird gedrosselt in die Regenwasserhausanschlüsse eingeleitet. Das auf den Außenflächen anfallende Regenwasser wird über Straßenabläufe, Entwässerungsrinnen und Sammelleitungen dem Regenrückhaltebehälter zugeführt und gedrosselt in zwei weitere Regenwasserhausanschlüsse eingeleitet.</p> <p>Im Überflutungsfall des 100-jährlichen Regens fallen zusätzlich zu dem 2-jährlichen Bemessungsregen, für den das Entwässerungsleitungssystem mindestens ausgelegt ist, weitere Regenwassermengen an, die auf dem Grundstück schadlos zurückgehalten werden müssen. Sie dürfen weder in das Gebäude noch auf benachbarte Grundstücke bzw. öffentliche Flächen abfließen. Die Freiflächen und Dächer sind so zu gestalten, dass die berechneten Wassermengen auf dem Grundstück verbleiben. Der konkrete Überflutungsnachweis wird im Rahmen des Bauantrags ausgeführt.</p>	
Nr. 8 Amt für regionale Landesentwicklung Weser-Ems (Stellungnahme vom 24.07.2020)		
Der vorgelegte Planentwurf überdeckt einen Flächenbereich, in dem kein Bodenordnungsverfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz anhängig und auch in absehbarer Zukunft kein entsprechendes Verfahren geplant ist.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Für das weitere Bebauungsverfahren ergibt sich hierdurch kein

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>Gegen die Planung bestehen insgesamt aus Sicht des Amtes für regionale Landesentwicklung Weser-Ems, Geschäftsstelle Meppen, keine Bedenken.</p> <p>Eine Begutachtung des o.g. Planentwurfes ist insoweit nicht erforderlich.</p>		weiterer Handlungsbedarf.
Nr. 9 Handwerkskammer Osnabrück – Emsland – Grafschaft Bentheim (Stellungnahme vom 24.07.2020)		
Gegen den o.g. Planentwurf bestehen aus unserer Sicht keine Bedenken.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Für das weitere Bebauungsverfahren ergibt sich hierdurch kein weiterer Handlungsbedarf.
Nr. 10 Industrie- und Handelskammer für Ostfriesland und Papenburg (Stellungnahme vom 13.08.2020)		
<p>Die Procom Invest GmbH & Co. KG plant den vollständigen Abriss des bestehenden „Ems-Centers“ in Papenburg, wobei der bestehende Bau- und Heimwerkermarkt mit Gartencenter in der jetzigen Form und Lage bestehen bleiben soll. Geplant ist auf dem als Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO ausgewiesenen Areal die Errichtung eines überwiegend eingeschossigen Neubaus mit einem ebenerdigen SB-Warenhaus als Ankermieter mit rund 4.500 Quadratmetern Verkaufsfläche und zusätzlichen Verkaufsflächen im Bereich der Vorkassenzone mit kleinteiligen Einzelhandels- und Gastronomieangeboten und einkaufsnahen Dienstleistungen sowie einer weiteren ca. 1.100 Quadratmetern umfassenden Ladenfläche, die über einen innenliegenden Mall erschlossen werden soll. Die künftige Verkaufsfläche soll die bestehende Verkaufsfläche im jetzigen Ems-Center nicht übersteigen.</p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Für das weitere Verfahren der Aufstellung des Bebauungsplans ergibt sich hierdurch kein weiterer Handlungsbedarf.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Für das weitere Bebauungsverfahren ergibt sich hierdurch kein weiterer Handlungsbedarf.

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>Das Vorhaben ist dazu geeignet, die mittelzentrale Versorgungsaufgabe Papenburgs – inkl. seiner grundzentralen Versorgungsfunktion – ohne Beeinträchtigungen zu erhalten. Das derzeit im Center befindliche SB-Warenhaus „real“ weist einen vergleichsweise hohen Anteil an Non-Food-Artikeln auf. Da diese SB-Warenhauskette den Standort Papenburg aufgibt, ist die Wahrscheinlichkeit gegeben, dass ein anderer SB-Warenhausbetreiber mit einem kleineren Non-Food-Sortiment einzelne Warengruppen wie Spielzeug, Bekleidung etc. für andere Anbieter in der Stadt „frei macht“.</p> <p>Im Idealfall könnten diese Warengruppen deshalb ganz oder zumindest teilweise wieder vom örtlichen Facheinzelhandel angeboten werden. Dies könnte zur Stärkung der Einkaufsstraße "Hauptkanal" und einer höheren Diversität beitragen. Durch Abriss und Wiederaufbau wird ein - häufig in anderen Städten zu beobachtender - längerer Leerstand des bestehenden Ems-Centers vermieden.</p>		
<p>Durch die geplante Umgestaltung der Straße "Am Ems-Center" zu einem shared space soll die künftige Anbindung des Centers an den "Hauptkanal" als Haupteinkaufsstraße der Papenburger Innenstadt deutlich verbessert werden. An dieser besseren Anbindung fehlt es seit Bestehen des Ems-Centers - vor allem auch deshalb, weil die Straße "Am Ems-Center" durch ihre bauliche Art doch einen stark trennenden Charakter aufweist. Vor diesem Hintergrund stimmen wir sowohl der 119. Änderung des Flächennutzungsplanes (Neubau Ems-Center) mit seiner Korrektur hinsichtlich seiner bisherigen Ausweisung der Fläche des Bau- und Heimwerkermarktes als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage zu als auch dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 57 "Neubau Ems-Center".</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Für das weitere Bebauungsverfahren ergibt sich hierdurch kein weiterer Handlungsbedarf.</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
Nr. 11 Kreisverband der Wasser- und Bodenverbände Aschendorf-Hümmling (Stellungnahme vom 23.07.2020)		
<p>Gegen den o.g. Bebauungsplan Nr. 57 bestehen seitens des Unterhaltungsverbandes 104 "Ems IV" unter Berücksichtigung des nachstehenden Gesichtspunktes grundsätzlich keine Bedenken:</p> <p>1. Der UV 104 "Ems IV" ist am wasserrechtlichen Verfahren zu beteiligen.</p> <p>Um Übersendung einer Durchschrift der Genehmigung wird gebeten.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im weiteren Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird der Unterhaltungsverbandes 104 "Ems IV" gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am weiteren Verfahren beteiligt. Eine Durchschrift der Genehmigung wird am Ende des Verfahrens dem Unterhaltungsverbandes 104 "Ems IV" zur Verfügung gestellt.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Für das weitere Bebauungsverfahren ergibt sich hierdurch kein weiterer Handlungsbedarf.</p>
Nr. 12 Wasserverband Hümmling (Stellungnahme von 21.07.2020)		
<p>Gegen die o.g. vorgesehene Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen seitens des Wasserverbandes Hümmling keine Bedenken.</p> <p>Auf die im Plangebiet verlegten Trinkwasserversorgungsleitungen wird hingewiesen und darum gebeten, Erdarbeiten in Leitungsnähe nach Bestimmung der genauen Leitungslage von Hand und mit entsprechender Vorsicht durchzuführen.</p> <p>Die Leitungstrassen sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzung, insbesondere Baumbepflanzung, frei zu halten. Die Lage der vorhandenen Leitungen ist dem anbei liegenden Lageplan zu entnehmen.</p> <p>Hinsichtlich des erforderlichen Umfanges und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung sind aus Sicht des Verbandes keine Anmerkungen zu machen.</p>	<p>Im Rahmen der Neuplanung wird davon ausgegangen, dass die verlegten Gas-, Wasser- und Stromleitungen im Zuge des Neubaus zurückgebaut/baulich verändert werden. Alle Trassen werden von Bebauung und Bepflanzung freigehalten. Bevor mit den Bauarbeiten im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen begonnen werden kann, besteht für Bauunternehmer die Erkundigungs- und Sicherungspflicht. Es muss rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten (mindestens eine Woche vor Arbeitsaufnahme) diese bei den zuständigen Stellen angezeigt und eine entsprechende Auskunft über die genaue Lage von Ver- und Entsorgungsleitungen eingeholt werden. Die Stellungnahme wird deshalb an den Bauherren weitergeleitet. Für das weitere Verfahren der Aufstellung des Bebauungsplans ergibt sich hierdurch kein weiterer Handlungsbedarf.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Für das weitere Bebauungsverfahren ergibt sich hierdurch kein weiterer Handlungsbedarf.</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
Nr. 13 Deutsche Telekom Technik GmbH (Stellungnahme vom 29.07.2020)		
<p>Wir haben keine weiteren Bedenken zu den o.a. Vorhaben.</p> <p>Die Bauausführenden müssen sich 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>Die Bauherren können sich bei der Bauherrenhotline, Tel.: 0800 3301 903 beraten lassen.</p> <p>Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen. mailto:T-NL-N-PTI-12-Planungsanzeigen@telekom.de</p>	<p>Im Rahmen der Neuplanung wird davon ausgegangen, dass die verlegten Telekommunikationsleitungen im Zuge des Neubaus zurückgebaut/baulich verändert werden. Alle Trassen werden von Bebauung und Bepflanzung freigehalten. Bevor mit den Bauarbeiten im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen begonnen werden kann, besteht für Bauunternehmer die Erkundigungs- und Sicherungspflicht. Es muss rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten (mindestens eine Woche vor Arbeitsaufnahme) diese bei den zuständigen Stellen angezeigt und eine entsprechende Auskunft über die genaue Lage von Ver- und Versorgungsleitungen eingeholt werden. Die Stellungnahme wird deshalb an den Bauherren weitergeleitet. Im weiteren Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird die Deutsche Telekom Technik GmbH gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am weiteren Verfahren beteiligt.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Für das weitere Bebauungsverfahren ergibt sich hierdurch kein weiterer Handlungsbedarf.</p>
Nr. 14 Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH (Stellungnahme von 28.07.2020)		
<p>Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht.</p> <p>In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.</p> <p>Weiterführende Dokumente:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kabelschutzanweisung Vodafone • Kabelschutzanweisung Vodafone Kabel Deutschland • Zeichenerklärung Vodafone • Zeichenerklärung Vodafone Kabel Deutschland 	<p>Im Rahmen der Neuplanung wird davon ausgegangen, dass die verlegten Telekommunikationsleitungen im Zuge des Neubaus zurückgebaut/baulich verändert werden. Alle Trassen werden von Bebauung und Bepflanzung freigehalten. Bevor mit den Bauarbeiten im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen begonnen werden kann, besteht für Bauunternehmer die Erkundigungs- und Sicherungspflicht. Es muss rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten (mindestens eine Woche vor Arbeitsaufnahme) diese bei den zuständigen Stellen angezeigt und eine entsprechende Auskunft über die genaue Lage von Ver- und Versorgungsleitungen eingeholt werden. Die Stellungnahme wird deshalb an den Bauherren weitergeleitet. Im weiteren Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird die Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am weiteren Verfahren beteiligt.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Für das weitere Bebauungsverfahren ergibt sich hierdurch kein weiterer Handlungsbedarf.</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
Nr. 15 Kampfmittelbeseitigungsdienst - Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen – Regionaldirektion Hameln – Hannover (Stellungnahme vom 20.07.2020)		
<p>Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor (siehe beigegefügte Kartenunterlage):</p> <p><u>Empfehlung: Luftbildauswertung</u></p> <p><u>Fläche A</u> <i>Luftbilder:</i> Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet. <i>Luftbildauswertung:</i> Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt. <i>Sondierung:</i> Es wurde keine Sondierung durchgeführt. <i>Räumung:</i> Die Fläche wurde nicht geräumt. <i>Belastung:</i> Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.</p> <p><u>Empfehlung: Kein Handlungsbedarf</u></p> <p><u>Fläche B</u> <i>Luftbilder:</i> Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden vollständig ausgewertet. <i>Luftbildauswertung:</i> Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet. <i>Sondierung:</i> Es wurde keine Sondierung durchgeführt. <i>Räumung:</i> Die Fläche wurde nicht geräumt.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Empfehlung des LGLN- Kampfmittelbeseitigungsdienst zur Luftbildauswertung der Fläche A wird an den Bauherrn weitergeleitet. Für das weitere Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans ergibt sich hierdurch kein weiterer Handlungsbedarf.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Für das weitere Bebauungsverfahren ergibt sich hierdurch kein weiterer Handlungsbedarf.</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>Belastung: Ein Kampfmittelverdacht hat sich nicht bestätigt.</p> <p>Die vorliegenden Luftbilder können nur auf Schäden durch Abwurfkampfmittel überprüft werden. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Brandmunition, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der RD Hameln-Hannover des LGLN.</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>		
Nr. 16 Gemeinde Rhede (Ems) (Stellungnahme vom 24.07.2020)		
Seitens der Gemeinde Rhede (Ems) bestehen keine Bedenken zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 57 "Neubau Ems-Center".	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Für das weitere Bebauungsverfahren ergibt sich hierdurch kein weiterer Handlungsbedarf.

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
Nr. 17 Samtgemeinde Dörpen (Stellungnahme vom 27.07.2020)		
Die Unterlagen zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 57 "Neubau Ems-Center", habe ich zur Kenntnis genommen. Seitens der Samtgemeinde Dörpen werden hierzu keine Bedenken und Anregungen vorgebracht.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Für das weitere Bebauungsverfahren ergibt sich hierdurch kein weiterer Handlungsbedarf.
Nr. 18 Stadt Leer (Ostfriesland) – Fachbereich Planen/Umwelt (Stellungnahme vom 31.07.2020)		
Zum gegenwärtigen Zeitpunkt werden seitens der Stadt Leer keine Bedenken zu der von Ihnen beabsichtigten Bauleitplanung vorgebracht.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Für das weitere Bebauungsverfahren ergibt sich hierdurch kein weiterer Handlungsbedarf.
Nr. 19 Stadt Weener (Ems) (Stellungnahme vom 20.07.2020)		
Im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB werden zu den beabsichtigten Planungen keine Einwendungen vorgebracht.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Für das weitere Bebauungsverfahren ergibt sich hierdurch kein weiterer Handlungsbedarf.

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
Nr. 20 Landkreis Emsland – Fachbereich Hochbau (Stellungnahme vom 12.08.2020)		
<p><u>Raumordnung</u> Bei der geplanten Umstrukturierung des Ems-Centers handelt es sich nach Ziffer 02 in Abschnitt 2.3 des Landes-Raumordnungsprogrammes (LROP) 2017 um ein neues Einzelhandelsprojekt, das nur zulässig ist, wenn es den Anforderungen der weiteren Ziffern 03 bis 10 entspricht. Die o. g. Bauleitplanung muss daher so ausgestaltet werden, dass kein Widerspruch zu dem landesplanerischen Kongruenzgebot (Ziffer 03), dem Konzentrationsgebot (Ziffer 04), dem Integrationsgebot (Ziffern 05 und 06), dem Abstimmungsgebot (Ziffer 07) und dem Beeinträchtigungsverbot (Ziffer 08) entsteht. Die Vereinbarkeit mit diesen Zielen der Raumordnung habe ich als untere Landesplanungsbehörde zu prüfen.</p> <p>Mit Ihrer E-Mail vom 06.08.2020 haben Sie die raumordnerische Abstimmung mit den berührten Nachbarkommunen, der Industrie- und Handelskammer und dem Handelsverband sowie die raumordnerische Beurteilung des Ems-Center-Neubaus bei mir beantragt. Da das Ergebnis dieses Abstimmungs- und Beurteilungsverfahrens noch aussteht, kann ich mich im jetzigen Verfahrensschritt der Bauleitplanung zu den vorliegenden Planunterlagen raumordnerisch nicht abschließend äußern.</p>	<p>Im Rahmen einer schriftlichen Einschätzung zur „Raumordnerischen Beurteilung von Einzelhandelsgroßprojekten; Abriss und Neubau des Ems-Centers im Hauptgeschäftszentrum von Papenburg“ vom 01.09.2020 wurde der Landkreis Emsland im Fachbereich Hochbau zur Beurteilung kontaktiert. Nach raumordnerischer Prüfung hat der Landkreis Emsland, Fachbereich Hochbau festgestellt, dass die geplante Neuordnung des Ems-Centers, unter Beachtung der Maßgabe zur Einhaltung beachtenspflichtiger Ziele der Raumordnung sowie den Hinweisen und Anregungen für das Bauleitplanverfahren (Bedenken zur Festsetzung des Gebietstypus Kerngebiet), den Vorgaben der Raumordnung entspricht, sofern sich die Verkaufsflächen des neu geordneten Ems-Centers im Bereich des genehmigten Bestandes bewegen. Dies vorausgesetzt werden das Landesplanerische Kongruenzgebot (Ziffer 03), das Konzentrationsgebot (Ziffer 04), das Integrationsgebot (Ziffern 05 und 06), das Abstimmungsgebot (Ziffer 07) und das Beeinträchtigungsverbot (Ziffer 08) nach Prüfung eingehalten.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Für das weitere Bebauungsverfahren ergibt sich hierdurch kein weiterer Handlungsbedarf.</p>
<p><u>Städtebau</u> Vorliegend soll der Flächennutzungsplan geändert und ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden. Welche Vorhaben zulässig sind, wird damit abschließend geklärt. Der Bebauungsplan stellt keine Änderung zu einem bestehenden Bebauungsplan, sondern einen eigenständigen Bebauungsplan dar.</p>	<p>Da der Bebauungsplan als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt wird, stellt dieser keine Änderung zum bestehenden Bebauungsplan dar, sondern ist ein eigenständiger Bebauungsplan (in Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes) mit Vorhaben- und Erschließungsplan sowie einem dazu ausgearbeiteten Durchführungsvertrag.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Für das weitere Bebauungsverfahren ergibt sich hierdurch kein weiterer Handlungsbedarf.</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>Ausgewiesen werden soll ein Kerngebiet. Ein Kerngebiet dient vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Zwar wird kein konkretes Mischungsverhältnis vorgegeben, allerdings muss es Ziel sein, alle drei Nutzungen zu etablieren. Vorliegend wird zumindest bezweifelt, dass eine solche Durchmischung erreicht wird. Umliegende, also außerhalb des Plangebietes liegende zentrale Einrichtungen i.S.v. § 7 Abs. 1 BauNVO können nicht zur Begründung eines Kerngebietes herangezogen werden.</p>	<p>Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB kann auch für den Bereich eines Vorhaben- und Erschließungsplans trotz einer konkreten, das Nutzungsspektrum eines Baugebiets bei weitem nicht ausschöpfenden Vorhabens ein Baugebiet der BauNVO festgesetzt werden. Davon abgesehen sind im Plangebiet Einzelhandel, Gastronomie und ein Fitnesscenter vorgesehen. Darüber hinaus soll planungsrechtlich die Möglichkeit bestehen, dass das Vorhaben (im Zuge der dann erforderlichen Änderung des Durchführungsvertrags) auch Dienstleistungsbetriebe (z.B. Frisörstudie), Anlagen für kulturelle Zwecke (Bücherhalle), Anlagen für gesundheitliche Zwecke (z.B. Arztpraxis) oder auch Handwerksbetriebe mit Interesse an der Nachbarschaft zu einer stark frequentierten Einzelhandelsnutzung (z.B. Schuster, Goldschmied) zumindest optional angesiedelt werden können, wenn der Bedarf für solche Nutzungen besteht. Sowohl die im Zuge der erstmaligen Realisierung des Vorhabens geplante als auch perspektivisch städtebaulich vorstellbare spezifische Nutzungsmischung kann auch im Rahmen der Ausweisung eines Kerngebietes als „normales Baugebiet“ verwirklicht werden, weshalb die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebiets ausscheidet, denn dessen Nutzungsspektrums müsste vor dem Hintergrund des an dem Standort wenn auch nicht wahrscheinlichen, jedoch wünschenswerten Nutzungsspektrums so stark ausgeweitet werden, dass die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebiets nicht mehr gerechtfertigt wäre. Auch bei der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets ist es zur Rechtfertigung dieses Baugebiets in Abgrenzung zu einem Reinen Wohngebiet ausreichend, wenn die damit eröffneten Spielräume für eine wohngebietsverträgliche Nutzungsmischung planerische wünschenswert sind, auch wenn ihre Verwirklichung nicht als wahrscheinlich angesehen werden kann.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Für das weitere Bebauungsplanverfahren ergibt sich hierdurch kein weiterer Handlungsbedarf.</p>
<p><u>Wasserwirtschaft</u> Im Zuge der Bauleitplanung ist ein schlüssiges Konzept zur Beseitigung des Oberflächenwassers aufzuzeigen. Erforderliche</p>	<p>Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde bereits ein Regenentwässerungskonzept (Arbeitsstand 12.11.2020) des Ingenieurbüros Richter erstellt.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Für das</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>wasserrechtliche Erlaubnisse für geplante Gewässerbenutzungen bzw. die Änderung bestehender Erlaubnisse (hier: Anpassung oder Aufhebung 681/657-24-181.2005.017 vom 13.11.2013), sind bei der Unteren Wasserbehörde, parallel zum Bauleitverfahren, entsprechend zu beantragen.</p> <p>Hinweis: Zur Reduzierung der Abflüsse sollten Flächen so wenig wie möglich versiegelt und die Verwendung von durchlässigen Befestigungen angestrebt werden.</p>	<p>Darin wird gutachterlich beschrieben, dass aus den vorliegenden Gutachten zur Baugrunduntersuchung abzuleiten ist, dass eine Versickerung von Regenwasser wegen der hohen Grundwasserstände (etwa 1,0 m unter Geländeoberkante) nicht möglich ist. In den umliegenden Straßen sind jedoch Leitungen der Regenwasserkanalisation vorhanden, die zu einem bestimmten Grad genutzt werden können. Aufgrund der insgesamt durch das hohe Grundwasser bedingten schwierigen Entwässerungssituation wurde von der Stadt Papenburg eine Einleitbegrenzung ausgesprochen, die eine Regenwasserzuführung in die Kanalisation begrenzt. Darüberhinausgehende wasserrechtliche Erlaubnisse für geplante Gewässerbenutzungen bzw. Änderung bestehender Erlaubnisse werden bei der Unteren Wasserbehörde beantragt. Ein konkreter Überflutungsnachweis wird im Rahmen des Bauantrags ausgeführt.</p> <p>Grundsätzlich soll das Oberflächenwasser so weit wie möglich vor Ort versickert und so wenig Flächen wie möglich versiegelt werden. Die Ausgestaltung der versiegelten Flächen für die Stellplatzanlage wird im weiteren Verfahren behandelt. Es wird darauf geachtet, dass die verwendeten Materialien einen guten Kompromiss zwischen Versickerungsanteil und Funktionsfähigkeit der versiegelten Flächen (i.S.d. Stellplatzanlage) darstellt.</p>	<p>weitere Bebauungsplanverfahren ergibt sich hierdurch kein weiterer Handlungsbedarf.</p>
<p><u>Abfall und Bodenschutz</u></p> <p>Zu o. g. Vorhaben liegen der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde (UAB/UBB) bereits vorab umfangreiche Unterlagen vor: [01] Gutachten zur Bauschadstoffhebung (inkl. Rückbau- und Entsorgungskonzept), Bauschadstoffbegutachtung, Am Ems-Center 1, Projektnummer 19-3524, Geologik Wilbers & Oeder GmbH, 23.06.2020</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Für das weitere Bebauungsplanverfahren ergibt sich hierdurch kein weiterer Handlungsbedarf.</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung																		
<p>[02] Geotechnischer Bericht inkl. umwelt-/abfalltechnischer Bewertung, Neubau Fachmarktzentrum , Am Ems-Center 1, Projektnummer 19-3524, Geologik Wilbers & Oeder GmbH, 26.06.2020</p> <p>Aus abfall- und bodenschutzrechtlicher Sicht werden dabei die nachfolgend zusammengefassten Sachverhalte bisher voll umfänglich berücksichtigt.</p>																				
<p><u>Hinweis zur Altlastenverdachtsfläche "Ems Center Tankstelle Deverweg 13" Anlagen-Nr. 454 041 50300040 (Gemarkung Papenburg, Flur 3, Flurstück 541)</u></p> <p>Durch die großflächige, wenn auch in großen Teilen temporäre Entsiegelung der Flächen sowie durch den Rückbau der bestehenden Gebäudesubstanz und eine für einen Neubau voraussichtlich erforderliche Grundwasserabsenkung ist zu erwarten, dass eine Mobilisierung vorhandener Schadstoffe erfolgt. Im Rahmen der Umsetzung des bevorstehenden Bauvorhabens werden folgende Sanierungszielwerte eingefordert:</p> <p>Tabelle Sanierungserfordernis bei Überbauung</p> <table border="1" data-bbox="163 935 943 1169"> <thead> <tr> <th>Parameter</th><th>Feststoffgehalt [mg/kg]</th><th>Konzentration Eluat [µg/l]</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>KW C₅ – C₁₀</td><td>100</td><td>200</td></tr> <tr> <td>KW C₁₀ – C₂₂</td><td>200</td><td>200</td></tr> <tr> <td>KW C₁₀ – C₄₀</td><td>400</td><td>200</td></tr> <tr> <td>BTEX</td><td>1</td><td>20</td></tr> <tr> <td>Benzol</td><td>1</td><td>1</td></tr> </tbody> </table> <p>Sofern die Sanierungszielwerte (Tabelle) eingehalten werden, erheben sich keine Bedenken hinsichtlich der beabsichtigten weiteren gewerblichen Nutzung. Bei Nichteinhaltung der Sanierungszielwerte ist aus behördlicher Sicht eine Neubewertung erforderlich. Insofern kann aus abfall- und bodenschutzrechtlicher Sicht nicht ausgeschlossen werden, dass eine Anpassung der</p>	Parameter	Feststoffgehalt [mg/kg]	Konzentration Eluat [µg/l]	KW C ₅ – C ₁₀	100	200	KW C ₁₀ – C ₂₂	200	200	KW C ₁₀ – C ₄₀	400	200	BTEX	1	20	Benzol	1	1	<p>Im Rahmen des Neubaus und der damit einhergehenden Entsiegelung der Flächen sowie dem Rückbau der bestehenden Gebäudesubstanz wird eine Mobilisierung vorhandener Schadstoffe beobachtet. Sollte sich abzeichnen, dass bei der Sanierung die Zielwerte lt. Tabelle nicht einhalten lassen, wird die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde (UAB/UBB) informiert, so dass eine Neubewertung erfolgen kann. Die Notwendigkeit der Anpassung zur Lage der geplanten Bebauung/Versiegelung oder/und technische Maßnahmen im Sinne einer Gefahrenabwehr wären folglich zu prüfen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Für das weitere Bebauungsplanverfahren ergibt sich hierdurch kein weiterer Handlungsbedarf.</p>
Parameter	Feststoffgehalt [mg/kg]	Konzentration Eluat [µg/l]																		
KW C ₅ – C ₁₀	100	200																		
KW C ₁₀ – C ₂₂	200	200																		
KW C ₁₀ – C ₄₀	400	200																		
BTEX	1	20																		
Benzol	1	1																		

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>Lage der geplanten Bebauung/Versiegelung notwendig ist oder/und technische Maßnahmen im Sinne einer Gefahrenabwehr (Wirkungspfad Boden-Luft) zu ergreifen sind.</p>		
<p><u>Hinweise zum Altstandort "Gaswerk Papenburg" Anlagen Nr. 454 041 5 030 0001</u></p> <p>Auf dem Gelände wurde von 1909 bis 1959 ein Gaswerk zur Herstellung von Stadtgas aus Steinkohle betrieben. 1998 wurde eine Bodensanierung durchgeführt. Nachfolgend wurde bis 2002 Grundwasser saniert. Eine auf den früheren Gaswerksbetrieb zurückzuführende Restbelastung des Grundwassers ist noch unterhalb des Gaswerkgrundstücks vorhanden. Diese wird im Rahmen eines Monitorings aktuell in ihrer Ausbreitung überwacht.</p> <p>Vor Beantragung einer für die Baumaßnahmen erforderlichen wasserrechtlichen Erlaubnis wird empfohlen Kontakt mit dem weiteren Eigentümer des Altstandortgrundstückes (Adresse: Am Stadtpark 49, Flurstück 408/359 und umliegende Flurstücke) bzw. dem von diesem beauftragten Sachverständigenbüro aufzunehmen, um eine sachverständige Einschätzung zur Grundwasserhaltung zu erhalten und diese mit einem Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis vorlegen zu können.</p> <p><u>Allgemeine Hinweise zur Grundwassernutzung (textliche Übernahme)</u></p> <p>Aufgrund der o. g. Zusammenhänge sind grundsätzlich:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Grundwasserhaltungen bei Tiefbaumaßnahmen ist 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 	<p>Der Hinweis, dass vor Beantragung einer wasserrechtlichen Erlaubnis der Kontakt mit dem weiteren Eigentümer des Altstandortgrundstückes hergestellt werden sollte, um eine sachverständige Einschätzung zur Grundwasserhaltung zu erhalten und diese mit einem Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis vorlegen zu können, wird an den Bauherren weitergeleitet.</p> <p>Aufgrund der o. g. Zusammenhänge ist bei der Durchführung der Rückbauarbeiten, der erforderlichen Grundwasserhaltungsmaßnahmen sowie Sanierung (kleinräumiger) Bodenkontaminationen die Einbindung eines geeigneten Sachverständigen durch den Bauherren sicher zu stellen. Zusätzlich wird die Verpflichtung zur Einbindung eines Sachverständigen bei der Durchführung der Rückbauarbeiten an den Bauherren weitergegeben. Für das weitere Bebauungsplanverfahren ergibt sich hierdurch kein weiterer Handlungsbedarf.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Für das weitere Bebauungsplanverfahren ergibt sich hierdurch kein weiterer Handlungsbedarf.</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>untersucht und durch ein entsprechendes Gutachten nachgewiesen wird, dass das Wasser unbelastet ist.</p> <p>Aufgrund der o. g. Zusammenhänge ist bei der Durchführung der Rückbauarbeiten, der erforderlichen Grundwasserhaltungsmaßnahmen sowie Sanierung (kleinräumiger) Bodenkontaminationen die Einbindung eines geeigneten Sachverständigen durch den Bauherrn sicher zu stellen.</p>		
<p>Naturschutz und Forsten <u>Naturschutzfachliche Belange:</u> Im Sinne des (§ 13 BNatSchG) gilt es vorrangig, Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu vermeiden. Die Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ist für den Vorhabenträger verpflichtend. Die Bauleitplanung ist daher grundsätzlich an die örtlichen Gegebenheiten anzupassen, um zum einen vorhandene Gebiete, Bereiche oder Biotope, die einem gesetzl. Schutz nach dem BNatSchG unterliegen und zum anderen vorhandene Grünstrukturen wie Waldflächen, Baumreihen oder Baumgruppen, Gehölzinseln, Feldhecken, Staudenfluren, Ruderalflächen und Gewässer zu sichern, zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Das Plangebiet ist aufgrund seiner Nutzung und seiner Beschaffenheit naturfern und arm an Grünstrukturen. Lediglich in den Randbereichen des Plangebietes sind vereinzelt kleinere Einzelbäume (Ziergrün) anzutreffen. Das Augenmerk ist in diesem Fall auf die wenigen Grünstrukturen zu legen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Für das weitere Bebauungsverfahren ergibt sich hierdurch kein weiterer Handlungsbedarf.</p>
<p>Für die o. g. Bauleitplanung ist eine Umweltplanung durchzuführen. Die entsprechenden Daten Erhebungen und Kartierungen sind beizubringen. Als Anforderung an die Umweltplanung ist die Abarbeitung der einzelnen Schutzgüter und eine Bestandsaufnahme der im Plangebiet vorkommenden und <u>unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden</u> Biototypen (Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften) zu betrachten.</p>	<p>Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird ein Umweltbericht und – sofern erforderlich - Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung (Stand November 2020) erarbeitet. Hierhin werden Aussagen zum aktuellen Stand der Schutzgüter sowie die Auswirkung der Neuplanung auf diese begutachtet und bewertet. Im vorliegenden Fall ist das Plangebiet nahezu vollständig bebaut und versiegelt. Artenschutz-</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Für das weitere Bebauungsverfahren ergibt sich hierdurch kein weiterer Handlungsbedarf.</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>Aus einer zu erarbeitenden Eingriffsbilanzierung, die sich aus der Eingriffsregelung nach dem BNatSchG ergibt, sind die Art, die Lage und der Umfang der Kompensationsmaßnahmen abzuleiten und konkret sowie detailliert (Plan und Text) darzustellen. Die Kompensationsmaßnahmen haben sich dabei an der Beeinträchtigung und Zerstörung der vorhandenen Biotoptypen zu orientieren.</p> <p><u>Artenschutzrechtliche Belange:</u> Aufgrund der anthropogen stark beanspruchten und nahezu vollständig versiegelten Grundflächen sowie der vorhandenen Bebauung ist die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) nicht zwingend erforderlich.</p> <p><u>Vor den Abrissarbeiten der vorhandenen Großgebäude hat eine kompetente Fachkraft (Biologe*in, Ornithologe*in, Landespfleger*in) zu prüfen, ob die Gebäude von Fledermäuse oder Brutvögel (Höhlen- und Nischenbrüter wie Eulen, Sperlinge, Schwalben, etc.) bewohnt oder genutzt werden (ökologische Baubegleitung). Die Abrissarbeiten haben, so weit möglich, <u>außerhalb</u> der sog. Brut- und Setzzeit (01.03.- 31.07.) zu erfolgen.</u></p> <p><u>Forstfachliche Belange:</u> Forstfachliche Belange werden von der Bauleitplanung nicht berührt.</p>	<p>rechtliche Belange stehen der geplanten Kerngebietsbebauung nicht entgegen. Erhebliche negative Auswirkungen auf Schutzgüter sind ebenfalls nicht zu erwarten.</p>	
Nr. 21 Landkreis Leer – Amt für Planung und Naturschutz (Stellungnahme vom 21.07.2020)		
<p>Gegen die o.g. Bauleitplanungen bestehen seitens des Landkreises Leer nach heutigem Kenntnisstand keine Bedenken.</p> <p>Ich bitte um Beteiligung in den weiteren Verfahren.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im weiteren Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird der Landkreis Leer gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am weiteren Verfahren beteiligt.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Für das weitere Bebauungsverfahren ergibt sich hierdurch kein weiterer Handlungsbedarf.</p>

Stand: Papenburg, den 26.11.2020
Stadt Papenburg
in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro Evers & Küssner | Stadtplaner, Hamburg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 57 „Neubau Ems-Center“, Bericht zur Prüfung und Abwägung der im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB eingegangene Stellungnahmen
Stand: 25.03.2021

- Nr. 1 Avacon Netz GmbH (Stellungnahme vom 20.01.2021)
- Nr. 2 Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (Stellungnahme vom 15.07.2021)
- Nr. 3 EWE NETZ GmbH (Stellungnahme vom 26.01.2021)
- Nr. 4 Kreisverband der Wasser- und Bodenverbände Ascherndorf-Hümmling (Stellungnahme vom 18./25.01.2021)
- Nr. 5 Landkreis Emsland (Stellungnahme vom 19.02.2021)
- Nr. 6 Landkreis Leer (Stellungnahme vom 12.02.2021)
- Nr. 7 Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (Stellungnahme vom 25.01.2021)
- Nr. 8 Stadt Weener (Ems) (Stellungnahme vom 27.01.2021)
- Nr. 9 Deutsche Telekom Technik GmbH (Stellungnahme vom 03.02.2021)
- Nr. 10 Stadt Papenburg Fachbereich Tiefbau (Stellungnahme vom 05.02.2021)
- Nr. 11 Vodafone GmbH/ Vodafone Kabel Deutschland GmbH (Stellungnahme vom 15.02.2021)
- Nr. 12 Wasserverband Hümmling (Stellungnahme von 17/18.02.2021)
- Nr. 13 Industrie- und Handelskammer für Ostfriesland und Papenburg (Stellungnahme vom 17.02.2021)
- Nr. 14 Handwerkskammer Osnabrück-Emsland-Grafschaft Bentheim (Stellungnahme von 01.02.2021)

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
Nr. 1 Avacon Netz GmbH (Stellungnahme vom 20.01.2021)		
<p>1.1 <u>Keine Bedenken, genereller Hinweis</u></p> <p>Im Anfragebereich befinden sich keine Versorgungsanlagen von Avacon Netz GmbH. Bitte beachten Sie, dass ihre Markierung dem Auskunftsbereich entspricht und dieser einzuhalten ist.</p> <p>Achtung: Im o. g. Auskunftsbereich können Versorgungsanlagen liegen, die nicht in der Rechtsträgerschaft der oben aufgeführten Unternehmen liegen. Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p> <p>Zukünftige Anfragen zu Stellungnahmen können Sie gern digital an fremdplanung@avacon.de senden. Von hier aus werden sie an die betreffenden Abteilungen weitergeleitet.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis zum möglichen Vorkommen von Versorgungsanlagen wird an den Vorhabenträger weitergeleitet und bei Durchführung der Baumaßnahmen entsprechend berücksichtigt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
Nr. 2 Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (Stellungnahme vom 15.07.2021)		
<p>2.1 <u>Keine Bedenken</u></p> <p>Durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt.</p> <p>Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Für das weitere Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans ergeben sich hieraus keine Anpassungsbedarfe.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>2.2 <u>Lage in Jettieffflugkorridor</u></p> <p>Das Plangebiet befindet sich gem. meiner Unterlagen in einem Jettieffflugkorridor. Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden. Zudem liegt es im Interessengebiet der Militärischen LV-Radaranlage</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Für das weitere Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans ergeben sich hieraus keine Anpassungsbedarfe.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
Brockzete. Evtl. Antworten/Rückfragen senden Sie bitte unter Verwendung unseres Zeichens K-II-55-21-BBP ausschließlich an folgende Adresse: BAIDBwToeB@bundeswehr.org		
Nr. 3 EWE NETZ GmbH (Stellungnahme vom 26.01.2021)		
<p>3.1 Hinweis auf vorhandene Leitungen</p> <p>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.</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 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.</p> <p>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.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis zum Umgang mit bestehenden Leitungen wird an den Vorhabenträger weitergegeben und bei der Durchführung der Baumaßnahmen berücksichtigt.</p> <p>Die Bestandsanlagen und -leitungen wurden bei der EWE-Netz GmbH angefragt. Ein Teil der Versorgungsleitungen liegt innerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen. Dies ist üblich und löst im Rahmen der Bauleitplanung keinen Handlungsbedarf aus.</p> <p>Ein Teil der Versorgungsleitungen liegt innerhalb des Baugebietes und wird durch die vorliegende Planung berührt. Ggf. ist eine Verlegung der Leitungen erforderlich. Hierzu stimmt sich der Vorhabenträger im Vorfeld der Baumaßnahme mit dem Leitungsträger ab und berücksichtigt den Leitungsbestand bei Planung und Umsetzung der baulichen Maßnahmen.</p> <p>Auf Grundlage der Leitungsauskunft von der EWE Netz GmbH wurde eine bestehende Versorgungsleitung als Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen und entsprechend gekennzeichnet.</p>	Der Hinweis wird befolgt.
<p>3.2 Keine Bedenken, Hinweis zu Anschluss an EWE Netz</p> <p>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</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Für das weitere Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes ergeben sich hieraus keine Anpassungsbedarfe.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>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>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.</p> <p>Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite:</p> <p>https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen.</p> <p>Zur effizienten Bearbeitung von Anfragen und Stellungnahmen bauen wir unsere elektronischen Schnittstellen kontinuierlich aus.</p> <p>Bitte schicken Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen zukünftig an unser Postfach info@ewe-netz.de.</p> <p>Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Frau Wernicke unter der folgenden Rufnummer: 04471 7011-295</p>	<p>Bei Einreichen des Bauantrages wird der Bestand der vorhandenen Versorgungsleitungen vsl. erneut abgefragt werden.</p>	
<p align="center">Nr. 4 Kreisverband der Wasser- und Bodenverbände Ascherndorf-Hümmeling (Stellungnahme vom 18./25.01.2021)</p>		
<p>4.1 <u>Keine Bedenken, Einbindung in wasserrechtliche Verfahren</u></p> <p>Gegen den o.g. Bebauungsplan Nr. 57 bestehen seitens des Unterhaltungsverbandes 104 „Ems IV“ unter Berücksichtigung des nachstehenden Gesichtspunktes grundsätzlich keine Bedenken:</p> <p>1. Der UV 104 „Ems IV“ ist am wasserrechtlichen Verfahren zu beteiligen. Um Übersendung einer Durchschrift der Genehmigung wird gebeten.</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt. Der UV 104 „Ems IV“ wird im Falle eines wasserrechtlichen Verfahrens beteiligt.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis ergeht an den für die Entwässerung zuständigen Fachplaner sowie an den Vorhabenträger.</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
Nr. 5 Landkreis Emsland (Stellungnahme vom 19.02.2021)		
<p>5.1 <u>Städtebau – Infragestellung des Kerngebietes</u></p> <p>Mischgebietsfestsetzung [Hinweis: Vermutlich Kerngebietsfestsetzung gemeint]: Ein reines „Handelsgebiet“ ohne jede zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur dürfte <u>nicht dem Leitbild des MK entsprechen</u>. Umgekehrt wäre auch ein bloßes „Wirtschafts-, Verwaltungs- und Kulturgebiet“ ohne Handel nicht mehr mit dem Wortlaut des § 7 Abs. 1 BauNVO in Einklang zu bringen. Soweit Handelsbetriebe existieren oder zulässig sind (dies ist vorliegend der Fall), dürfte es jedoch genügen, wenn daneben zentrale Einrichtungen der Wirtschaft <i>oder</i> der Verwaltung <i>oder</i> der Kultur das Gebiet prägen; es muss nicht notwendig jede einzelne dieser Kategorien auf breiter Linie vor Ort sein.</p> <p>Vorliegend wird mit einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt, dass <u>nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet</u>. Auf S. 10 der Begründung heißt es, dass die Einrichtung eines Fachmarktzentrums mit einem großflächigen Lebensmittelverbrauchermarkt / SB-Warenhaus sowie der Neubau einer Stellplatzanlage geplant ist. Im EG soll u.a. Gastronomie angesiedelt werden. Es findet also bereits eine Konkretisierung der Nutzung statt, sodass das Nutzungsspektrum nicht derart allgemein gefasst ist, wie von der Stadt Papenburg abgewogen.</p> <p>Fraglich ist, ob die Gastronomie (also Schank- und Speisewirtschaft) eine zentrale Einrichtung der Wirtschaft ist und damit ein MK rechtfertigen kann. „Zentral“ ist dabei nicht mit „Zentralität“ gleichzusetzen. Vielmehr ist der <u>Einzugsbereich</u> der jeweiligen Nutzung näher zu betrachten. Andere zentrale Nutzungen sind ganz offensichtlich nicht geplant.</p> <p>In diesem Zusammenhang weise ich darauf hin, dass die Gemeinden gem. § 1 Abs. 3 BauGB die Bauleitpläne aufzustellen haben, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzte Kerngebiet kann als Fortführung des Innenstadtbereiches und als Teil des übergeordneten Kerngebietes betrachtet werden. Somit müssen in dem hier vorliegenden Bebauungsplan nicht alle Teilfunktionen eines Kerngebietes abgebildet werden, da diese bereits in den vorhandenen, umliegenden Kerngebieten vorhanden sind.</p> <p>Aufgrund der Natur des vorhabenbezogenen Bebauungsplans kann nicht das gesamte Nutzungsspektrum eines Kerngebietes, wie unter § 7 Abs. 1 BauNVO aufgeführt, durch den Bebauungsplan abgebildet werden.</p> <p>Die bisher vorgesehene Nutzungsstruktur hängt dabei lediglich von der Mieterstruktur ab. Aufgrund der Verweisungsfestsetzung, auf die sich der Einwender bezieht, steht einer Änderung der Nutzungsstruktur des Gebietes nichts entgegen. Sollte sich also bspw. eine Schauspielbühne (also eine Kultureinrichtung) im Ems-Center ansiedeln wollen, bedarf es lediglich einer Änderung des städtebaulichen Vertrages. Zwar ist für das Vorhaben derzeit eine eher eingeschränkte Nutzungsvielfalt vorgesehen. Aus Sicht der plangebenden Stadt wäre es aber wünschenswert, wenn sich im Ems-Center ein möglichst breites kerngebietstypisches Nutzungsspektrum etablieren würde. Die ausgewiesene Gebietskategorie spiegelt daher die planerische Zielsetzung wider. Es wäre nicht zielführend, ein Baugebiet festzusetzen, durch das die planerische Zielvorstellung auch langfristig gerade nicht verwirklicht werden kann.</p> <p>Die einzige für das Plangebiet in Frage kommende Alternative zum Kerngebiet wäre zudem das sonstige Sondergebiet nach § 11 BauNVO. Dieses kann jedoch nur festgesetzt werden, wenn alle anderen Baugebietstypen ausscheiden.</p> <p>Aufgrund der zentralen Lage und der Eingliederung des Plangebietes in bestehende Kerngebiete, kommt für den hier vorliegenden Fall</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>Darüber hinaus wird auf S. 10 beschrieben, dass die Fläche der Gastronomie ggf. als Verkaufsfläche genutzt werden soll. Ich weise darauf hin, dass, sofern überhaupt von einer zentralen Einrichtung für die Wirtschaft gesprochen werden kann – was stark angezweifelt wird – eine Genehmigungsfähigkeit des Centers ohne eine weitere <u>zentrale</u> Einrichtung i.S.d. § 7 Abs. 1 BauNVO baurechtlich nicht genehmigungsfähig ist.</p>	<p>jedoch gerade das Kerngebiet nach § 7 BauNVO in Frage und wird daher als solches festgesetzt.</p>	
<p>5.2 <u>Wasserwirtschaft</u></p> <p>Gegen die o.g. Entwicklung der Fläche bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht grundsätzlich keine Bedenken, wenn folgende Auflagen und Hinweise berücksichtigt werden:</p> <p>Die bestehende wasserrechtliche Erlaubnis 681/657-181.2005.017 bedarf nach § 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) eine Anpassung an die Planungen und den aktuellen Stand der Technik. Die Bestandsanlagen sowie die geplanten Veränderungen im Bereich der Regenwasserbeseitigung sind auf die Einhaltung der aktuellen Bestimmungen zur Regenwasserbewirtschaftung und Regenwasserbehandlung zu überprüfen und die wasserrechtliche Erlaubnis ist entsprechend zu beantragen.</p>	<p>Dem Hinweis wird gefolgt.</p> <p>Der Vorhabenträger sowie die zuständigen Fachplaner werden sich mit dem Landkreis abstimmen und eine aktualisierte wasserrechtliche Erlaubnis beantragen.</p>	<p>Dem Hinweis wird gefolgt.</p>
<p>5.3 <u>Abfall- und Bodenschutz</u></p> <p>Die Belange der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde (UAB/UBB) wurden im Rahmen der Abwägungsvorschläge (Dokument mit Stand: 13.11.2020) abgewägt. Bis auf die abgelehnte textliche Übernahme der allgemeinen Hinweise zur Grundwassernutzung besteht Konsens.</p> <ul style="list-style-type: none"> - [Hinweise zur Grundwassernutzung aus ursprünglicher Stellungnahme: - Grundwasserhaltungen bei Tiefbaumaßnahmen ist 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. 	<p>Dem Hinweis wird gefolgt und die Hinweise zum Thema Grundwassernutzung an den Vorhabenträger weitergeleitet. Zudem werden die Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>	<p>Dem Hinweis wird gefolgt.</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<ul style="list-style-type: none"> - 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] 		
<p>5.4 <u>Naturschutz und Forsten</u></p> <p><u>Naturschutzfachliche Belange – Durchgrünung des Plangebietes</u></p> <p>Die Umsetzung der Bauleitplanung hat zur Folge, dass das Plangebiet durch ein gewerbliches Großgebäude und Verkehrsflächen für den fließenden (Zufahrten) und ruhenden Verkehr (PKW-Stellplätze) nahezu flächendeckend versiegelt wird.</p> <p>Grundflächen mit einem Versiegelungsgrad von 100 % heizen sich in den Sommermonaten stark auf und führen zu merkbaren Verschlechterungen der kleinklimatischen Verhältnisse. Um den Beeinträchtigungen der kleinklimatischen Verhältnisse entgegenzuwirken, ist aus naturschutzfachlicher Sicht eine Durchgrünung des Plangebietes und hier der versiegelten Freiflächen vorzunehmen. Eine Durchgrünung kann z.B. durch das Pflanzen von Einzelbäumen erzielt werden.</p> <p>Freiraumplanerischer Standard:</p> <p>Größere Parkplätze sind derart zu gliedern, dass nach jedem 5. Stellplatz zumindest ein mittel- oder großkroniger Laubbaum, Solitär Hochstamm, 3x verschult, Stammumfang 16/18 cm fachgerecht zu pflanzen ist. Dabei ist auf eine großzügige, zumindest aber ausreichend große Baumscheibe zu achten, Richtlinien: FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.), DIN 18920 (Schutz v. Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) oder RAS-LP 4 (Baumschutz u. Schadensbegrenzungen bei Baumaßnahmen).</p> <p>Die Durchgrünung der Stellplätze dient der besseren Einbindung in das Ortsbild. Die damit verbundene Bepflanzungsqualität wirkt sich zudem positiv auf das lokale Stadtklima aus (Verdunstungstätigkeit, Bindung von Staub und Kohlendioxid) und verbessert gleichzeitig die Nutzbarkeit der Stellplätze (Beschattung).</p>	<p>Dem Hinweis wird nicht gefolgt.</p> <p>Aufgrund des bestehenden Bau- und Gartenmarktes westlich des Plangebietes sowie durch den Neubau des Ems-Centers ergibt sich ein sehr hoher Bedarf an Parkplätzen. Die durch die NBauO vorgegebene Menge an zu schaffenden Parkplätzen kann innerhalb des Vorhabengebietes nicht nachgewiesen werden. Zwischen Vorhabenträger und Stadt wird hierzu eine Lösung zu einer möglichen Ablösung gesucht.</p> <p>Durch die Nähe zur Innenstadt und durch den Neubau des Ems-Centers kommt es zu einer gesteigerten Nachfrage nach Parkplätzen. Eine weitere Reduzierung der Parkplatzanzahl zu Gunsten weiterer Baumpflanzungen wäre somit aus Sicht des Plangebers kontraproduktiv.</p> <p>Durch die Umsetzung des Vorhabens kommt es im Vergleich zur Bestandssituation zu keiner nennenswerten weiteren Versiegelung und somit auch nicht zu einer Verschlechterung der klimatischen Situation. Es wird ein Freiflächenplan erstellt, dessen Umsetzung öffentlich-rechtlich im Durchführungsvertrag gesichert wird. Der Freiflächenplan hat die Zielsetzung Möglichkeiten der Grundstücksbegrünung aufzuzeigen.</p> <p>Darüber hinaus ist durch den südlich angrenzenden Stadtpark in unmittelbarer Nähe ein Kaltluftentstehungsgebiet gegeben.</p>	<p>Dem Hinweis wird nicht gefolgt.</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
Beispiele geeigneter Baumarten: <i>Corylus colurna</i> (Baumhasel), <i>Sorbus intermedia</i> (Mehlbeere)		
<p>5.5 <u>Naturschutz und Forsten</u></p> <p><u>Artenschutzrechtliche Belange – Lebensräume für Vögel und Fledermäuse</u></p> <p>Das zum Abriss vorgesehene Großgebäude des heutigen „Ems-Centers“ weist aufgrund seiner Bauweise (Fassadenverblendung) und seiner unterschiedlichen Baumaterialien (Beton, Klinker, Metall) zahlreiche Nischen, Hohlräume, Schlupfwinkel, Versprünge etc., die als Brut- und Lebensstätten geschützter Arten wie Brutvögel (Höhlen- und Nischenbrüter wie Sperlinge, Schwalben, Eulen, etc.) oder Fledermäuse dienen können, auf.</p> <p>Vor dem Abriss des Großgebäudes hat eine kompetente Fachkraft (Landschaftspfleger*in, Ornithologe*in, Biologe*in etc.) zu prüfen, ob das Großgebäude von geschützten Arten wie Brutvögeln oder Fledermäusen genutzt wird oder deren Brut- und Lebensstätten beherbergt.</p> <p>Die Abrissarbeiten haben <u>außerhalb</u> 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 (s.o.) ökologisch bzw. artenschutzrechtlich zu begleiten.</p>	<p>Dem Hinweis wird gefolgt.</p> <p>Vor dem Abriss des Gebäudes des heutigen Ems-Centers erfolgt durch eine kompetente Fachkraft (Ornithologe, Biologe) eine Prüfung, ob Lebensstätten geschützter Arten aus den Gruppen der Brutvögel und/ oder Fledermäuse betroffen sein können.</p> <p>Sofern die Abrissarbeiten nicht im Zeitraum vom 1. August bis zu 28. Februar erfolgen, wird eine kompetente Fachkraft begleitend hinzugezogen.</p>	Dem Hinweis wird gefolgt.
Nr. 6 Landkreis Leer (Stellungnahme vom 12.02.2021)		
<p>6.1 <u>Generelles Einverständnis mit Vorhaben</u></p> <p>Ich bedanke mich für die Gelegenheit zur Stellungnahme. Gegenstand dieser ist folgende Planung der Stadt Papenburg:</p> <p>Das Ems-Center im Hauptgeschäftszentrum von Papenburg soll abgerissen werden und durch einen Neubau ersetzt werden. Hintergrund der Planung ist, dass sich der derzeitige Gebäudekomplex laut Pla-</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Für das weitere Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes ergeben sich hieraus keine Änderungsbedarfe.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.


Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>nungsträger in einem schlechten baulichen Zustand befindet und konzeptionell nicht mehr den heutigen Anforderungen entspricht. Der Planung liegt die städtebauliche Zielsetzung zu Grunde, die mittelzentrale Versorgungsfunktion Papenburgs einschließlich seiner grundzentralen Versorgungsfunktion ohne Beeinträchtigung zu erhalten.</p> <p>Aus Sicht des Landkreises Leer nehme ich zu dem Vorhaben wie folgt Stellung:</p> <p>Der Landkreis Leer wurde im Rahmen der raumordnerischen Abstimmung zum Vorhaben durch den Landkreis Emsland frühzeitig beteiligt. Die nun im Rahmen der Bauleitplanung konkretisierten Festlegungen zu den vorgesehenen Einzelhandelsnutzungen und Verkaufsflächen liegen in dem Rahmen, der in der raumordnerischen Beurteilung des Landkreises Emsland betrachtet worden ist. Die vorgesehenen Festlegungen bewegen sich vom Ausmaß her im bisherigen genehmigten Bestand, daher wird vom Landkreis Leer weiterhin eine grundsätzliche Verträglichkeit des Vorhabens bestätigt.</p>		
<p>6.2 <u>Ablehnung der Ausnahmeregelung</u></p> <p>Die textlich festgesetzte Ausnahmeregelung, dass abweichende Verkaufsflächen zugelassen werden können, wenn dadurch die Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung sowie des Einzelhandelskonzeptes eingehalten werden, wird jedoch kritisch gesehen. Für den konkreten Fall des Ems-Centers könnte dies bedeuten, dass ggf. schrittweise kleinflächigere Erweiterungen vollzogen werden, die jeweils für sich betrachtet unkritisch sind und keine vertiefende Verträglichkeitsprüfung bedürfen, die aber im Gesamtergebnis sehr wohl eine Unverträglichkeit nach sich ziehen können. Es muss daher in jedem Fall gewährleistet sein, dass die von Erweiterungen ggf. betroffenen Kommunen grundsätzlich beteiligt werden. Es ist nicht ersichtlich, in wie weit diese Beteiligungsmöglichkeit verbindlich außerhalb einer erneuten Bauleitplanung abgesichert werden kann.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Einwände des Landkreises werden nachvollzogen, jedoch stellt die Regelung der textlichen Festsetzung Nr. 1.2 keine uneingeschränkte Erlaubnis im Sinne eines Freifahrtscheins dar, die Verkaufsfläche zu erweitern, sondern lediglich eine Ausnahmeregelung. Tatsächlich gilt es für zusätzliche Erweiterung der Verkaufsfläche die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung sowie mit dem Einzelhandelskonzept gutachterlich nachzuweisen. Nur solange die Ziele der Raumordnung weiterhin eingehalten werden, ist eine Erweiterung der Verkaufsfläche möglich. Dies wird auch in der Begründung in Kapitel 6.2 ausgeführt.</p> <p>Gerade die Zulässigkeit der Erweiterung von Verkaufsflächen für bestimmte Sortimente eröffnet die Möglichkeit, auf sich wandelnde Rahmenbedingungen in der Einzelhandelslandschaft im Umfeld des Vorhabens zu reagieren. Der vollständige Ausschluss von Erweiterungen würde daher ein Übermaß darstellen, da Fallkonstellationen denkbar sind, in denen aus raumordnerischer Sicht gar nichts gegen</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
	<p>eine Erweiterung einzuwenden wäre. Da in der textlichen Festsetzung explizit auf die raumordnerischen Vorgaben abgestellt wird (wozu im Kontext mit Einzelhandelsgroßprojekten stets auch die Berücksichtigung der Belange von Nachbargemeinden gehört), darf eine Ausnahmeregelung nur erteilt werden, wenn die Erweiterung raumverträglich ist. Die Erteilung der Genehmigung obliegt dem Ermessen der Baugenehmigungsbehörde. Ein Anspruch des Vorhabenträgers auf Erteilung einer Genehmigung besteht nicht.</p>	
<p>6.3 <u>Konkretisierung der Einzelhandelsnutzung</u></p> <p>Im Kapitel 6.1 "Vorhabenplanung" werden die geplanten Einzelhandelsnutzungen detailliert aufgelistet. Es wird angeregt, zumindest grob die Anteile der nahversorgungsrelevanten Verkaufsflächenanteile anzugeben, damit besser nachvollzogen werden kann, dass diese Nutzungen auch durch die textlichen Festlegungen abgebildet werden. Denn derzeit käme man bei einer undifferenzierten Aufsummierung der hier angegebenen Flächen auf eine Verkaufsfläche von 6.207 m² für nahversorgungsrelevante Sortimente, wobei nach den textlichen Festsetzungen nur 5.700 m² zulässig sind. Es wird davon ausgegangen, dass für den Lebensmitteleinzelhändler, wie im ehemaligen Bestand, weiterhin auch ein entsprechender Anteil nicht nahversorgungsrelevanter Sortimente angenommen wird. Dies sollte an dieser Stelle auch deutlich gemacht werden.</p>	<p>Dem Hinweis wird teilweise gefolgt.</p> <p>Durch die textliche Festsetzung 1.2 ist gesichert, dass der Verkauf von nahversorgungsrelevanten Sortimenten auf maximal 5.700 m² zulässig ist.</p> <p>Der Anteil des nahversorgungsrelevanten Sortimentes innerhalb der einzelnen Einzelhandelseinrichtungen kann durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht näher definiert werden. Jedoch wird durch die textliche Festsetzung garantiert, dass der Verkauf von nahversorgungsrelevanten Sortimenten auf insgesamt maximal 5.700 m² stattfindet.</p> <p>Es wird ein klarstellender Satz in die Begründung aufgenommen, dass die angegebenen Verkaufsflächen der einzelnen Filialen auch nicht nahversorgungsrelevante Sortimente beinhalten können.</p>	<p>Dem Hinweis wird teilweise gefolgt.</p>
<p>6.4 <u>Redaktioneller Hinweis</u></p> <p>Hingewiesen wird noch auf folgenden redaktionellen Fehler in der Begründung: Im Kapitel 5.1 "Raumordnung" wird auf eine ausführlichere Darlegung in Kapitel 6.3 verwiesen, diese wird aber in Kapitel 6.2 vorgenommen.</p> <p>Insgesamt bestehen gegen das Vorhaben der Stadt Papenburg aus Sicht des Landkreises Leer aufgrund der textlich festgesetzten Ausnahmeregelung zu abweichenden Verkaufsflächen erhebliche Bedenken.</p>	<p>Dem Hinweis wird gefolgt. Der Verweis innerhalb der Begründung wird entsprechend des eingegangenen Hinweises angepasst.</p> <p>Bezüglich der Bedenken zu abweichenden Verkaufsflächen siehe Abwägung zu Punkt 6.2</p>	<p>Dem Hinweis wird gefolgt.</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
Nr. 7 Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (Stellungnahme vom 25.01.2021)		
<p>7.1 <u>Verweis auf ursprüngliche Stellungnahme</u></p> <p>Bezugnehmend auf ihr Schreiben vom 11.01.2021 zu dem o.g. Bebauungsplan verweise ich auf die angefügte Stellungnahme des LBEG vom 10.08.2020. Es haben sich keine Änderungen ergeben, die Stellungnahme ist weiterhin zu beachten.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
<p>7.2 <u>Ursprüngliche Stellungnahme – Hinweis auf vorhandene Leitungen</u></p> <p>Im Planungsgebiet verläuft eine erdverlegte Leitung, zu denen das LBEG lediglich Hinweise geben kann. Es liegen keine genauen Angaben vor. Im konkreten Bebauungsfall ist eine genauere Untersuchung hinsichtlich erdverlegter Leitungen und Kabel erforderlich.</p> <p>Der vermutete Leitungsverlauf (dünne rote Linie) kann dem beiliegenden Plan entnommen werden.</p> <p>Hinweis: An der Ecke Torfweg, K158 (ca. 600m vom Verfahrensgebiet entfernt) ist eine Erdgasleitung der</p> <p>EWE NETZ GmbH</p> <p>Cloppenburger Straße 302</p> <p>26133 Oldenburg</p> <p>in die vorgenannte Leitung eingebunden. Evtl. liegen dort nähere Informationen vor.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Bereich, in dem der vermutete Lauf des erdverlegten Kabels liegt, liegt außerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und wird daher nicht baulich beansprucht.</p> <p>Die EWE Netz GmbH, die Avacon Netz GmbH, die Deutsche Telekom Technik GmbH sowie die Vodafone GmbH wurden ebenfalls an dem Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans gem. §§ 4(1) und 4(2) BauGB beteiligt, um vorhandene Versorgungsleitungen zu erfragen. Es ergeben sich für das weitere Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans keine Änderungsbedarfe.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>Die Telekom hat bezüglich der o. g. Bauleitplanung derzeit weder Anregungen noch Bedenken.</p> <p>Bei der Bauausführung 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. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p>		
Nr. 10 Stadt Papenburg Fachbereich Tiefbau (Stellungnahme vom 05.02.2021)		
<p>10.1 <u>Fachdienst Stadtentwässerung</u></p> <p>Grds. Keine Bedenken.</p> <p>Der Entwässerungsantrag ist bereits in Abstimmung mit einem Fachplaner in Arbeit.</p> <p>Für die erf. Entnahme von Grundwasser ist eine Einleitungserlaubnis beim Landkreis Emsland zu beantragen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis bezüglich der Erlaubnis wird an den Vorhabenträger weitergeleitet.</p> <p>Für das weitere Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans ergeben sich hieraus keine Anpassungsbedarfe.</p>	Dem Hinweis wird gefolgt.
<p>10.2 <u>Fachdienst Technische Infrastruktur</u></p> <p>Grds. Keine Bedenken.</p> <p>Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird allerdings eine Flurbereinigung angeregt.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine Neuordnung der Flurstücke ist nicht Regelungsgegenstand der Bauleitplanung. Ein Umlegungsverfahren ist im konkreten Fall nicht erforderlich, da sich die betroffenen Grundstücke im Besitz des Vorhabenträgers befinden. Die Zusammenlegung der einzelnen Flurstücke wird gegenüber dem Vorhabenträger angeregt.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
Nr. 11 Vodafone GmbH/ Vodafone Kabel Deutschland GmbH (Stellungnahme vom 15.02.2021)		
<p>11.1 <u>Auskunft über vorhandene Leitungen</u></p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.</p> <p>Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an TDRC-N.Bremen@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.</p> <p>Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.</p>	<p>Ein Teil der Versorgungsleitungen liegt innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen. Hieraus entsteht kein Handlungsbedarf auf Ebene der Bauleitplanung.</p> <p>Ein Teil der Leitungen liegt innerhalb des Baugebietes und wird vsl. durch die Baumaßnahmen berührt. Der Vorhabenträger wird die bestehenden Leitungen in der Planung berücksichtigen und sich rechtzeitig mit dem Leitungsträger in Verbindung setzen, um eine eventuelle Verlegung der Leitungen zu ermöglichen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
		

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>11.2 <u>Hinweise zu Ausbauentscheidungen</u></p> <p>Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 11.01.2021. Eine Ausbauentcheidung 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</p> <p>Neubaugebiete KMU Südwestpark 15 90449 Nürnberg Neubaugebiete.de@vodafone.com</p> <p>Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.</p> <p>Weiterführende Dokumente:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kabelschutzanweisung Vodafone • Kabelschutzanweisung Vodafone Kabel Deutschland • Zeichenerklärung Vodafone • Zeichenerklärung Vodafone Kabel Deutschland 	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Für das weitere Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans ergeben sich hieraus keine Änderungsbedarfe.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Nr. 12 Wasserverband Hümmling (Stellungnahme von 17/18.02.2021)</p>		
<p>12.1 <u>Keine Bedenken, Hinweis zu vorhandenen Leitungen</u></p> <p>Gegen die o.g. Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen seitens des Wasserverbandes Hümmling keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Auf die im Plangebiet verlegten Trinkwasserversorgungsleitungen wird hingewiesen und darum gebeten, Erdarbeiten in Leitungsnähe nach Bestimmung der genauen Leitungslage von Hand und mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Auf den mit Stellungnahme des</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die im Plangebiet vorhandenen Trinkwasserversorgungsleitungen werden während der Bauphase entsprechend berücksichtigt.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente</p>	<p>Prüfung und Abwägung</p>	<p>Ergebnis/Behandlung</p>										
<p>Verbandes vom 21.07.2020 übermittelten Lageplan wird in diesem Zusammenhang hingewiesen.</p>	<div data-bbox="228 343 889 1208"> </div> <table border="1" data-bbox="228 1208 889 1378"> <tr> <td data-bbox="228 1208 389 1233">Datum</td> <td data-bbox="389 1208 555 1233">Name</td> <td data-bbox="555 1208 889 1233" rowspan="2"> <p>Wasserverband Hümmling Rastdorfer Straße 100 49757 Werte</p> <p>Lageplan</p> <p>— vorhandene Trinkwasserversorgungsleitungen — vorhandene Trinkwasseranschlusssleitungen ● vorhandener Unterflurhydrant</p> </td></tr> <tr> <td data-bbox="228 1233 389 1260">Bearb.</td> <td data-bbox="389 1233 555 1260">J. Golla</td> </tr> <tr> <td data-bbox="228 1260 389 1286">Maßstab: 1 : 2.000</td> <td data-bbox="389 1260 555 1286">Anlage zur Stellungnahme des Wasserverbandes Hümmling</td> <td rowspan="2"> <p>Planbereich</p> </td></tr> <tr> <td data-bbox="228 1286 389 1378"> <p>Landkreis für Geodäsie und Vermessung © 2020 Quelle: Auszug aus den Geodaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung</p> </td> <td data-bbox="389 1286 555 1378"> <p>Ausstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 57 "Neubau Ems-Center" der Stadt Papenburg</p> </td> </tr> </table>		Datum	Name	<p>Wasserverband Hümmling Rastdorfer Straße 100 49757 Werte</p> <p>Lageplan</p> <p>— vorhandene Trinkwasserversorgungsleitungen — vorhandene Trinkwasseranschlusssleitungen ● vorhandener Unterflurhydrant</p>	Bearb.	J. Golla	Maßstab: 1 : 2.000	Anlage zur Stellungnahme des Wasserverbandes Hümmling	<p>Planbereich</p>	<p>Landkreis für Geodäsie und Vermessung © 2020 Quelle: Auszug aus den Geodaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung</p>	<p>Ausstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 57 "Neubau Ems-Center" der Stadt Papenburg</p>
Datum	Name	<p>Wasserverband Hümmling Rastdorfer Straße 100 49757 Werte</p> <p>Lageplan</p> <p>— vorhandene Trinkwasserversorgungsleitungen — vorhandene Trinkwasseranschlusssleitungen ● vorhandener Unterflurhydrant</p>										
Bearb.	J. Golla											
Maßstab: 1 : 2.000	Anlage zur Stellungnahme des Wasserverbandes Hümmling	<p>Planbereich</p>										
<p>Landkreis für Geodäsie und Vermessung © 2020 Quelle: Auszug aus den Geodaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung</p>	<p>Ausstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 57 "Neubau Ems-Center" der Stadt Papenburg</p>											

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>12.2 <u>Rückbau der Leitung während der Abrissarbeiten</u></p> <p>Ferner hat sich der Maßnahmenträger frühzeitig vor dem geplanten Abriss des derzeit noch in Betrieb befindlichen Gebäudes mit dem Verband in Verbindung zu setzen, damit von hier insbesondere die im nördlichen Planbereich vorhandene Trinkwasserversorgungsleitung außer Betrieb genommen und der vorhandene Unterflurhydrant entfernt sowie die sonstigen im Planbereich vorhandenen Trinkwasserleitungen außer Betrieb genommen werden.</p>	<p>Dem Hinweis wird gefolgt. Der Hinweis wird an den Vorhabenträger weitergeleitet. Der Vorhabenträger wird sich vor Beginn der Abrissarbeiten mit dem Wasserverband Hümmling in Verbindung setzen.</p>	<p>Dem Hinweis wird gefolgt.</p>
Nr. 13 Industrie- und Handelskammer für Ostfriesland und Papenburg (Stellungnahme vom 17.02.2021)		
<p>13.1 <u>Keine Bedenken</u></p> <p>Den Planungsentwurf haben wir geprüft. Änderungswünsche sind uns nicht bekannt geworden. Aus unserer Sicht sind also keine Bedenken oder Ergänzungen anzumelden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Für das weitere Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans ergeben sich hieraus keine Änderungsbedarfe.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
Nr. 14 Handwerkskammer Osnabrück-Emsland-Grafschaft Bentheim (Stellungnahme von 01.02.2021)		
<p>14.1 <u>Keine Bedenken</u></p> <p>Gegen den o.g. Planungsentwurf bestehen aus handwerklicher Sicht keine Bedenken.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Für das weitere Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans ergeben sich hieraus keine Änderungsbedarfe.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Stand: Papenburg, den 25.03.2021

Stadt Papenburg

in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro Evers & Partner Stadtplaner, Hamburg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 57 „Neubau Ems-Center“, Bericht zur Prüfung und Abwägung der im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB eingegangene Stellungnahmen
Stand: 06.05.2021

Hinweis: Die Stellungnahme, die im Auftrag des Vorhabenträgers, durch das zuständige Architekturbüro eingereicht wurde, ist nach Fristende der Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangen. Da es sich hierbei aber um eine inhaltlich bedeutsame Stellungnahme für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 57 „Neubau Ems-Center“ handelt, hat die Stadt Papenburg gemäß § 4a Abs. 6 BauGB von ihrem Ermessen Gebrauch gemacht, weshalb die nachträglich eingegangene Stellungnahme dennoch Berücksichtigung findet.

Nr. 1 Bürger Nr. 1 (Stellungnahme vom 10.03.2021)

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
Nr. 1 Bürger Nr. 1 (Stellungnahme vom 10.03.2021)		
<p>1.1 <u>Höhenreduzierung des Solitärgebäudes</u></p> <p>In Abstimmung mit [Auftraggeber] senden wir Ihnen als Anlage einen Plan zu dem Solitärgebäude, welches wir derzeit konkretisieren. Es sind 3 Ladenlokale geplant, davon gerne mindestens 1 für eine Gastronomie, sowie zusätzlich eine Kleinstfläche für einen Bankautomaten. Die Zugänge orientieren sich zur Straße am Ems-Center und zum Hauptgebäude, um so auf dem Eingangsplatz eine ausreichende, beidseitige Belebung zu erreichen.</p> <p>Aus unseren Ansichtstudien sehen wir allerdings ein Problem mit der Höhe gemäß B-Plan Vorgabe von 10,0 m. Gerne würden wir das Solitär in der gleichen klaren Architektur mit der gleichen wertigen Ziegelfassade wie am Hauptgebäude realisieren. Aufgrund der Baukörpergröße und Nutzung wird es aber keine Nutzfläche in einem Obergeschoss geben. Überlegungen die Höhe mittels einer aufgesetzten Stahlkonstruktion mit Verkleidung oder einer sonstigen „Theater“-Konstruktion zu erfüllen sind alle wenig zufriedenstellend.</p> <p>Bei der von uns bevorzugten Ausführung als einheitliches Ensemble der beiden Baukörper wird das Solitär konsequent geziegelt. Wie auch beim Hauptgebäude ist das eine klare architektonische Haltung, welche aus dem Material ihre Qualität bekommt. In der Proportion und im Verhältnis der Flächen ist das Gebäude aber zu hoch, „es wird oben zu schwer“.</p> <p>Daher erhalten Sie als Anlage unseren Vorschlag für den Baukörper. Das Erdgeschoss mit seinen Schaufenstern haben wir mit einer fast 4m hohen Ladenfassade überhöht, den Baukörper aber insgesamt um 3,0 auf jetzt 7,0 m Höhe reduziert. Somit ist der Baukörper immer noch 2 reguläre Geschosse hoch. Durch den immernoch 3,0 m hohen, geschlossenen oberen Gebäudeabschnitt ist der Baukörper angemessen dominant und gut proportioniert. Allerdings stellt dies so eine Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplans dar.</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p> <p>Wie vom Petenten erbeten, erfolgt eine Reduzierung der verbindlich festgesetzten Gebäudehöhe des Solitärbaus von 10,0 m auf 7,0 m. Das Solitärgebäude dient dem Zweck, dass eigentliche Ems-Center funktional durch ein gastronomisches Angebot zu ergänzen, den Straßenraum angemessen zu fassen und durch seine Position a) den südlich Eingangsbereich zum Ems-Center sowie b) die Wegeverbindung zum zentralen Versorgungsbereich am Hauptkanal zu markieren. Diesem Planungszielen kann auch durch ein in seiner Höhe um 3 m reduziertes Solitärgebäude entsprochen werden.</p> <p>§ 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB bestimmt, dass der Entwurf des Bauleitplans grundsätzlich erneut nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegen ist, wenn er nach der Auslegung geändert oder ergänzt wurde. Allerdings ist in der Rechtsprechung des BVerwG „anerkannt, dass das Beteiligungsverfahren nicht um seiner selbst willen zu betreiben ist.“ Deshalb besteht kein Anlass zu einer erneuten Beteiligung, wenn eine nochmalige Gelegenheit zur Stellungnahme eine bloße Förmlichkeit wäre, die für den mit dem Beteiligungsverfahren verfolgten Zweck nichts erbringen könnte (BVerwG, Beschluss vom 18. Dezember 1987 - 4 NB 2.87 - NVwZ 1988, 822)“ (BVerwG, ZfBR 2009, 466, 471). Das könnte etwa dann der Fall sein, wenn von einer erneuten Auslegung „mit Sicherheit nichts Abwägungsrelevantes (mehr oder neu) zu erwarten ist“ (Krautzberger, in: EZBK, Stand: 138. EL Mai 2020, § 4a BauGB, Rn. 30). Darüber hinaus entfällt gemäß dem OVG Lüneburg (Urt. vom 11.04.1986 – 6 OVG C 3.83) das Beteiligungserfordernis für Nachbargrundstücke, wenn die Entwurfsänderung zu einer Verbesserung führt, „weil sie bereits zu den für sie nachteiligeren Festsetzungen Stellung nehmen konnten“.</p> <p>Insofern wäre zu prüfen, ob durch die geplanten Änderungen Auswirkungen oder Betroffenheiten begründet werden, die für die Abwägung der Belange untereinander und gegeneinander relevant sein könnten. Überwiegende Argumente sprechen dafür, dass durch die</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>Daher möchten wir uns gerne mit Ihnen abstimmen, welchen Standpunkt Sie in Bezug auf das Solitär vertreten und ob Sie eine Möglichkeit sehen die Baukörperhöhe zu reduzieren.</p>	<p>anvisierte Änderung keine solcher Auswirkungen oder Betroffenheiten begründet würden. Zu wesentlich anderen Auswirkungen der Planung, insbesondere auf das Ortsbild, kommt es in Folge dieser Planänderung nicht. Somit werden durch diese Änderung die Grundzüge der Planung auch nicht berührt und von der Planänderung sind lediglich der Vorhabenträger und der Plangeber selbst betroffen.</p> <p>Auf die Wiederholung der öffentlichen Auslegung bzw. Durchführung eines eingeschränkten Beteiligungsverfahrens nach § 4a Abs. 3 BauGB kann daher verzichtet werden.</p>	

Stand: Papenburg, den 06.05.2021

Stadt Papenburg

in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro Evers & Partner Stadtplaner, Hamburg