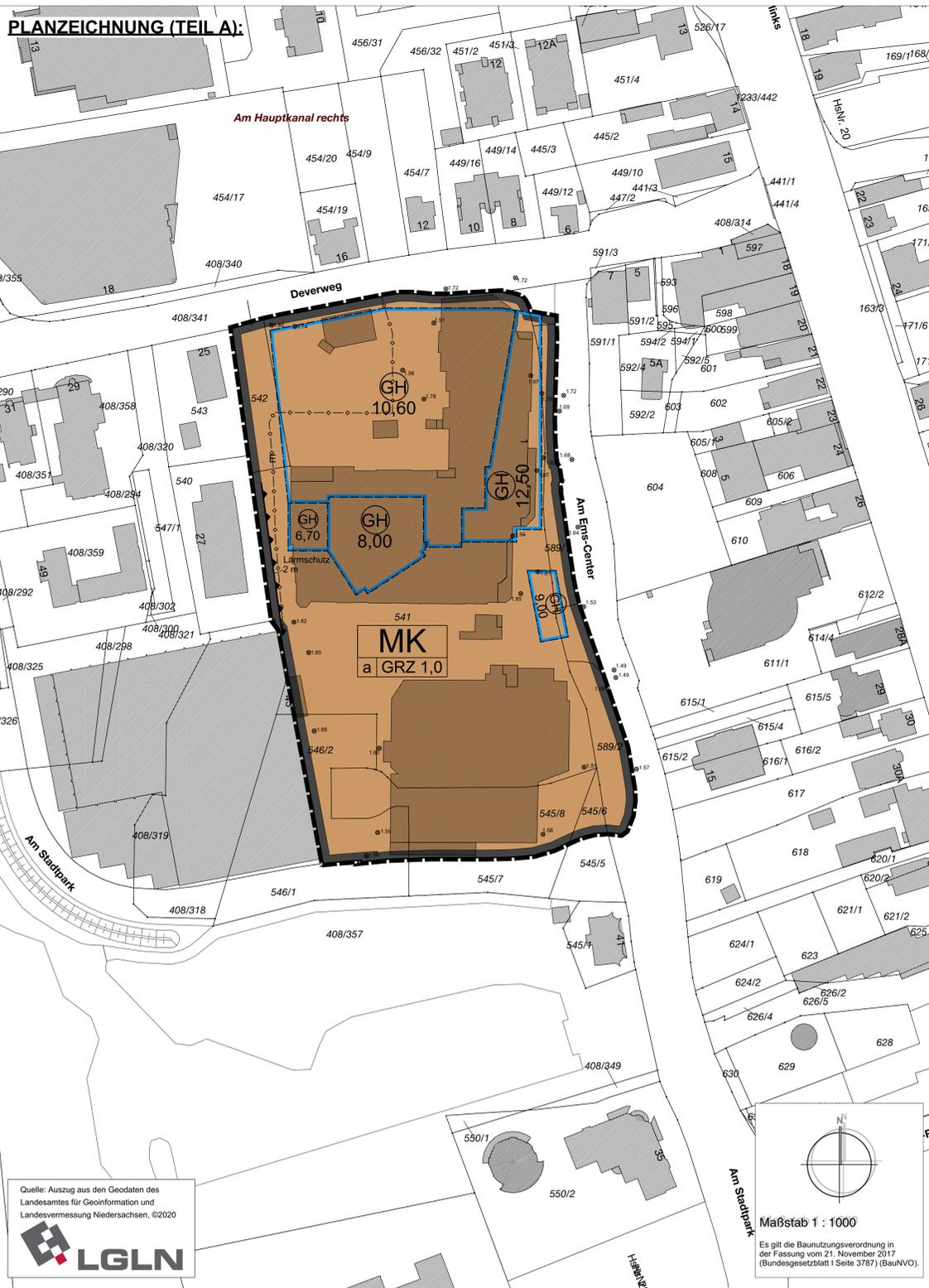


# Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 57 "Neubau Ems-Center"

## PLANZEICHNUNG (TEIL A):



Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, ©2020



Maßstab 1 : 1000  
Es gilt die Bauordnungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (Bundesgesetzblatt I Seite 3767) (BauNVO).

## ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen: Erläuterung:

### I. FESTSETZUNGEN:

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

**MK** Kerngebiet

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

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

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

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

Baugrenze

**a** Abweichende Bauweise

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

Lärmschutzwand in einer Höhe von 2 m zur Verhinderung des Schutzes vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Immissionsschutzgesetzes

**II. SONSTIGE PLANZEICHEN:**

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

--- Abgrenzung des Vorhabengebietes

**III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER/ HINWEISE**

■ Vorhandene Gebäude

○ Vorhandene Flurstücksgrenze

z.B. 27 Flurstücksbezeichnung

● vorhandene Geländehöhe

○-○-○ Vorhandene unterirdische Leitung

E Elektrizität

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B):

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

1.1 Im Kerngebiet sind im Rahmen der Festsetzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

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

#### Papenburger Sortimentsliste

Aus der Angebotsstruktur des Papenburger Einzelhandels ergibt sich folgende Ableitung der Papenburger Sortimentsliste:

**Nahversorgungsrelevante Sortimente (zugleich zentrenrelevant):**

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

**Zentrenrelevante Sortimente:**

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

**Nicht-zentrenrelevante Sortimente (nicht abschließend):**

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

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

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

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

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

### HINWEISE

a) Archäologische Bodenfunde, Kulturdenkmale

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleasammungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für den Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

b) Natur- und Artenschutzrechtliche Hinweise

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

## HINWEISE

c) Hinweise zum Grundwasser

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

## VERFAHRENSVERMERKE:

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

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

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

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

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

3. Planverfasser  
Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:  
Evers & Partner | Stadtplaner PartGmbH, Ferdinand-Belt-Straße 7b,  
20099 Hamburg | Tel.: 040 - 25 77 67 37 - 0, E-Mail: mail@ep-stadtplaner.de

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

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

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

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

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

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

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

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

Papenburg, ..... Bürgermeister, i.A.

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

## PRÄAMBEL

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

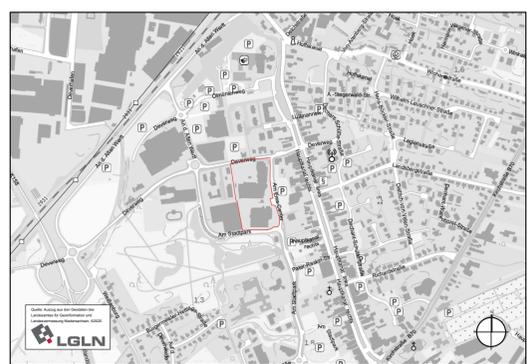
Papenburg, 16.07.2021 L.S. gez. Herr Bechtluft  
Bürgermeister

## Vorhaben- und Erschließungsplan



Die detaillierte Grüngestaltung wird über den Durchführungsvertrag geregelt.

Maßstab 1:1.000



Übersichtsplan M 1 : 10.000



**Papenburg**  
Offen für mehr  
Hauptkanal re. 68/69, 26871 Papenburg

## VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 57 "Neubau Ems-Center"

Datum: Fassung vom 22.03.2021

Verfahrensstand: Urschrift - Abschrift

Planungsbüro: Büro Evers & Partner | Stadtplaner PartGmbH  
Ferdinand-Belt-Straße 7b | 20099 Hamburg

