

## **Entscheidungsvorschläge zu Hinweisen/Einwendungen im Bauleitplanverfahren**

**BEZEICHNUNG DER MAßNAHME:** 7. Änderung Bebauungsplan Nr. 18 „Timphawk“ in der Gemeinde Rhede (Ems)

**VERFAHRENSGANG:** Beteiligung der Behörden/TöB gem. § 13 BauGB

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

1. Handwerkskammer Osnabrück-Emsland-Grafschaft Bentheim, Osnabrück vom 01.04.2021
2. Bundesamt für Infrastruktur; Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Bonn vom 11.03.2021
3. Stadt Papenburg, Papenburg vom 24.03.2021
4. Samtgemeinde Dörpen, Dörpen vom 17.03.2021
5. Stadt Weener, Weener vom 08.04.2021
6. Die Autobahn GmbH des Bundes, Osnabrück vom 18.03.2021
7. Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Aschendorf vom 30.03.2021
8. Forstamt Weser-Ems, Osnabrück vom 30.03.2021
9. Amt für regionale Landesentwicklung Weser-Ems, Meppen vom 29.03.2021
10. Niedersächsische Landesforsten, Forstamt Ankum, Ankum vom 16.03.2021
11. Amprion GmbH, Dortmund vom 12.03.2021
12. DMT Engineering Surveying GmbH & Co. KG, Hamburg vom 11.03.2021

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

**1. Stellungnahme: Landkreis Emsland, Meppen**

**Datum: .04.2021**

**Inhalt**

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

**Raumordnung**

Der vorliegende Planentwurf enthält keine textlichen Festsetzungen zum Einzelhandel. Somit sind dort Einzelhandelsbetriebe unterhalb der Großflächigkeit grundsätzlich möglich. Direkt benachbart ist aktuell ein Sondergebiet Sonderpostenmarkt (B-Plan Nr. 32 und 41. FNP-Änderung) geplant.

Lt. Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 (LROP) gelten als Einzelhandelsgroßprojekte auch mehrere, gegebenenfalls jeweils für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, die räumlich konzentriert sind oder angesiedelt werden sollen (Agglomeration gem. LROP Abschnitt 2.3, Ziffer 02, Satz 3). In Anbetracht der direkten Nachbarschaft zum geplanten Sonderpostenmarkt ist ohne eine weitere planerische Steuerung eine solche Agglomeration anzunehmen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen nicht integrierten Standort außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Gemeinde Rhede. Insofern besteht bei solch verkehrlich gut angebundenen Standorten die Gefahr, dass sich dort Einzelhandel ansiedelt, der sich nicht nur negativ auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche innerhalb der Gemeinde Rhede (Grundzentrum Rhede), sondern auch auf umliegende Ortszentren auswirken kann.

Um einer raumordnerisch unzulässigen Entwicklung entgegenzuwirken, sind - diffe-

**Entscheidungsvorschlag:**

Die Gemeinde Rhede (Ems) folgt dem Hinweis des Landkreis Emsland – FB Raumordnung- und wird eine textliche Festsetzung hinsichtlich der Unzulässigkeit der Ansiedelung von Einzelhandelsbetriebe mit innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten sowie Einzelhandelsagglomerationen in die Bauleitplanunterlagen einstellen. Aufgrund der derzeitig vorliegenden konkreten Planungsabsichten der Gemeinde, sind derartige Betriebe im Änderungsbereich nicht vorgesehen und auch zukünftig nicht gewollt. Planungsrechtliche Belange die eine erneute Auslegung der Bauleitplanunterlagen erforderlich machen sind davon nicht berührt.

renziert und unter Berücksichtigung des Zentren- und Einzelhandelskonzepts der Gemeinde Rhede - zum Schutze umliegender Ortszentren (Zentrale Versorgungsbereiche) im Plangebiet zumindest Einzelhandelsbetriebe mit innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten sowie Einzelhandelsagglomerationen (LROP Abschnitt 2.3, Ziffer 02, Satz 3) verbindlich über die Textlichen Festsetzungen auszuschließen. Ggfs. Können u. a. der nicht großflächige Einzelhandel mit Produkten aus eigener Herstellung (Handwerkerprivileg/Werksverkauf, begrenzte Verkaufsflächen überwiegend für die im Gewerbegebiet Tätigen sowie der Kfz-Handel) zulässig bleiben.

**2. Stellungnahme: Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover**  
**Datum: 01.04.2021**

**Inhalt**

In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:

Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS-Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.

In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.

Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Er-

**Entscheidungsvorschlag:**

Die Gemeinde wird die Vorhabenträger bezüglich der Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS-Kartenserver verweisen.

In den Bauleitplanunterlagen ist ein Hinweis auf die Erstellung entsprechender Baugrundgutachten, unter Verwendung der neben genannten Normen, enthalten

Zur Kenntnisnahme.

Zur Kenntnisnahme.

laubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.

**3. Stellungnahme: Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Hannover**  
**Datum: 06.04.2021**

**Inhalt**

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.

Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an TDRG-N.Bremen@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

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.

Anlagen:  
 Lageplan(-pläne)

Weiterführende Dokumente:

- Kabelschutzanweisung Vodafone
- Kabelschutzanweisung Vodafone Kabel Deutschland
- Zeichenerklärung Vodafone
- Zeichenerklärung Vodafone Kabel Deutschland

**Entscheidungsvorschlag:**

Die Versorgungsleitungen und –anlagen bleiben soweit möglich in ihrem Bestand erhalten und werden bei der Planung beachtet. Eventuelle Umliegungen von Leitungstrassen oder technischen Anlagen werden mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme abgestimmt.

Die erforderlichen Schutzabstände und Sicherheitsbestimmungen bei Arbeiten in der Nähe von Leitungstrassen oder technischen Anlagen werden in Abstimmung mit dem Inhaber der Leitungsrechte beachtet.

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

Die Kostenregelung erfolgt gemäß den aktuellen Verträgen zwischen der Kommune und dem Versorgungsunternehmen.

<p><b>4. Stellungnahme: Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Hannover</b>  <b>Datum: 06.04.2021</b></p> <p><b><u>Inhalt</u></b>          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:</p> <p>Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH          Neubaugebiete KMU          Südwestpark 15          90449 Nürnberg</p> <p><a href="mailto:Neubaugebiete.de@vodafone.com">Neubaugebiete.de@vodafone.com</a></p> <p>Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.</p> <p>Weiterführende Dokumente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <a href="#">Kabelschutzanweisung Vodafone</a></li> <li>• <a href="#">Kabelschutzanweisung Vodafone Kabel Deutschland</a></li> <li>• <a href="#">Zeichenerklärung Vodafone</a></li> <li>• <a href="#">Zeichenerklärung Vodafone Kabel Deutschland</a></li> </ul>	<p><b>Entscheidungsvorschlag:</b></p> <p>Zur Kenntnisnahme. und Beachtung.</p>
<p><b>5. Stellungnahme: Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Lingen (Ems)</b>  <b>Datum: 26.03.2021</b></p> <p><b><u>Inhalt</u></b>          Vorgesehen ist die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Timphauk“ der Gemeinde Rhede (Ems). Das Änderungsgebiet liegt nördlich des Ortskerns der Gemeinde Rhede (Ems), östlich der Gemeindestraße „Burgstraße“ und nördlich der</p>	<p><b>Entscheidungsvorschlag:</b></p> <p>Zur Kenntnisnahme.</p>

<p>Kreisstraße 155. Ca. 150 m nördlich des Änderungsgebietes verläuft die Landesstraße 52 (Bellingwolder Straße). Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Gemeindestraße „Burgstraße“.</p> <p>In straßenbau- und verkehrlicher Hinsicht bestehen gegen die Änderung des Bebauungsplanes grundsätzlich keine Bedenken unter folgendem Hinweis:</p> <p><b><u>Hinweis:</u></b></p> <p>„Von der Landesstraße 52 gehen Emissionen aus. Für die geplanten Bauvorhaben können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.“</p>	<p>In den offengelegten Bauleitplanunterlagen ist bereits ein Hinweis auf die Beachtung der von der Landesstraße 52 ausgehenden Verkehrsemissionen enthalten.</p>
<p><b>6. Stellungnahme: Deutsche Telekom Technik GmbH, Osnabrück</b>  <b>Datum: 23.03.2021</b></p> <p><b><u>Inhalt</u></b></p> <p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i.S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <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 Abzwegekästen 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</p>	<p><b>Entscheidungsvorschlag:</b></p> <p>Zur Kenntnisnahme.</p> <p>Die Versorgungsleitungen und –anlagen bleiben soweit möglich in ihrem Bestand erhalten und werden bei der Planung beachtet. Eventuelle Umliegungen von Leitungstrassen oder technischen Anlagen werden mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme abgestimmt.</p> <p>Die erforderlichen Schutzabstände und Sicherheitsbestimmungen bei Arbeiten in der Nähe von Leitungstrassen oder technischen Anlagen werden in Abstimmung mit dem Inhaber der Leitungsrechte beachtet.</p> <p>Die Versorgungsunternehmen werden rechtzeitig vor Baubeginn in die</p>

<p>Telekom ist zu beachten.</p>	<p>Maßnahme vor Ort eingewiesen und erhalten anschließend ausreichend Zeit für die Einleitung aller erforderlichen Maßnahmen.</p>
<p><b>7. Stellungnahme: Unterhaltungsverband 104 „EMS IV“, Aschendorf</b>  <b>Datum: 17.03.2021</b></p> <p><u>Inhalt</u>  Gegen die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 bestehen unter Berücksichtigung nachstehender Gesichtspunkte grundsätzlich keine Bedenken:</p> <p>1. Im Bereich des Räumstreifens entlang des Dänenfließes dürfen keine Anpflanzungen erfolgen oder bauliche Anlagen jeglicher Art errichtet werden. Dies gilt auch für Aufschüttungen, Zaunanlagen usw...</p> <p>Um Übersendung einer Durchschrift der Baugenehmigung wird gebeten.</p>	<p><b>Entscheidungsvorschlag:</b></p> <p>Zur Kenntnisnahme.</p> <p>Der Räumstreifen befindet sich außerhalb des Änderungsbereiches und ist nicht Gegenstand der vorliegenden Planung. Die Gemeindevird aufgrund der bestehenden Nutzungsfestsetzung darauf achten, dass eine satzungsgemäße Nutzung des Räumstreifens erfolgt.</p>
<p><b>8. Stellungnahme: Industrie- und Handelskammer Osnabrück-Emsland-Grafschaft Bentheim, Osnabrück</b>  <b>Datum: 13.04.2021</b></p> <p><u>Inhalt</u>  Die Industrie- und Handelskammer Osnabrück - Emsland - Grafschaft Bentheim trägt im Hinblick auf die o. g. Planung (Anpassung der zulässigen Nutzungen für die Mischgebietsfläche) keine Bedenken vor.</p> <p>Der Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 "Timpbauk" liegt am südlichen Ende des Emser Altarmes und nordöstlich des engeren Ortskerns der Gemeinde Rhede (Ems). Ziel ist es, das Plangebiet im Sinne der weiteren Ortsentwicklung als ein Zentrum für Handel und Handwerk zu gestalten. Es ist geplant, gewerbliche Nutzungen zur Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des periodischen Bedarfs im Erdgeschoss und Wohnungen in den Obergeschossen der Gebäude zuzulassen.</p> <p>Mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen soll sichergestellt werden, dass zukünftig ein gleichgewichtiges Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe im Plangebiet und eine für ein Mischgebiet typische geordnete städtebauliche Entwick-</p>	<p><b>Entscheidungsvorschlag:</b></p> <p>Zur Kenntnisnahme.</p> <p>Zur Kenntnisnahme.</p>

lung mit einem ausgewogenen Nutzungsmix entsteht. Das Erreichen eines einvernehmlichen Miteinander hinsichtlich der sozialen Verflechtungen kann dadurch gewährleistet werden. Die im Bebauungsplan vorgesehenen Regelungen zum Ausschluss von Vergnügungsstätten und wesensähnlichen Nutzungen werden von uns unterstützt. Zudem begrüßen wir den Ausschluss von Wohnnutzung in Erdgeschosslagen, da das Erdgeschoss zur Erhaltung der Versorgungsstruktur vorbehalten bleiben sollte. Bei der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben sind städtebauliche Fehlentwicklungen für den zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde Rhede (Ems) zu vermeiden.

**VERFAHRENSGANG:**

**Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB**

Von der Öffentlichkeit wurden im Rahmen der Offenlegung der Bauleitplanunterlagen keine Bedenken oder Anregungen zur Planung vorgetragen.

Aufgestellt:  
Papenburg, 13.04.2021  
Ing.-Büro W. Grote GmbH