

Entscheidungsvorschläge zu Hinweisen/Einwendungen im Bauleitplanverfahren

BEZEICHNUNG DER MAßNAHME: 41. Änderung des Flächennutzungsplanes – „Sonderbaufläche Sonderpostenmarkt“, Gemeinde Rhede (Ems)

VERFAHRENSGANG: Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB

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

1. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Bonn vom 27.10.2021
2. Samtgemeinde Dörpen, Dörpen vom 28.10.2021
3. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Lingen (Ems) vom 28.10.2021
4. TenneT TSO GmbH, Lehrte vom 29.10.2021
5. Amt für regionale Landesentwicklung Weser-Ems, Meppen vom 01.11.2021
6. DMT Engineering Surveying GmbH & Co. KG (Avacon Netz GmbH), Salzgitter vom 28.10.2021
7. Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Aschendorf vom 02.11.2021
8. Forstamt Weser-Ems, Osnabrück vom 02.11.2021
9. Gasunie Deutschland Transport Services GmbH, Hannover vom 02.11.2021
10. Stadt Papenburg, Papenburg vom 03.11.2021
11. Stadt Weener (Ems), Weener (Ems) vom 11.11.2021
12. Wasserverband Hümmling, Werlte vom 15.11.2021
13. Handwerkskammer Osnabrück-Emsland-Grafschaft Bentheim, Osnabrück vom 12.11.2021
14. Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH, Hannover vom 24.11.2021
15. Unterhaltungsverband 104 „EMS IV“, Aschendorf vom 25.11.2021

2. Stellungnahme: EWE NETZ GmbH, Cloppenburg

Datum: 02.11.2021

Inhalt

Die Aufstellung oder Veränderung von Leitplanungen kollidiert in der Regel nicht mit unserem Interesse an einer Bestandswahrung für unsere Leitungen und Anlagen. Sollte sich hieraus im nachgelagerten Prozess 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, die anerkannten Regeln der Technik sowie die Planungsgrundsätze der EWE NETZ GmbH gelten. Gleiches gilt auch für die Neuherstellung, z.B. Bereitstellung eines Stationsstellplatzes. Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.

Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.

Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen.

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/leitungsplaene-abrufen>.

Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Frau Wernicke unter der folgenden Rufnummer: 04471 7011-295.

Entscheidungsvorschlag:

Zur Kenntnisnahme.

Zur Kenntnisnahme.

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

Zur Kenntnisnahme.

<p>3. Stellungnahme: Deutsche Telekom Technik GmbH, Osnabrück Datum: 24.11.2021</p> <p><u>Inhalt</u> 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 Telekom ist zu beachten.</p>	<p>Entscheidungsvorschlag:</p> <p>Zur Kenntnisnahme.</p> <p>Zur Kenntnisnahme.</p> <p>Die Versorgungsunternehmen werden rechtzeitig vor Baubeginn in die Maßnahme vor Ort eingewiesen und erhalten anschließend ausreichend Zeit für die Einleitung aller erforderlichen Maßnahmen. 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>4. Stellungnahme: Industrie- und Handelskammer Osnabrück-Emsland-Grafschaft Bentheim, Osnabrück Datum: 29.11.2021</p> <p><u>Inhalt</u></p> <p><u>Planungsanlass und Vorbemerkung:</u> Städte und Gemeinden sollen vitale Handels-, Dienstleistungs-, Verwaltungs-, Kultur- und Wohnstandorte sein. Dabei kommt dem Einzelhandel eine Schlüsselrolle zu, um diesen vielfältigen Anforderungen gerecht zu werden. Doch der Einzelhan-</p>	<p>Entscheidungsvorschlag:</p> <p>Gemäß den im Verfahren beigefügten Unterlagen: Anlage B: Ergebnis der Raumordnerischen Beurteilung, Landkreis Emsland, Meppen vom 08.10.2021</p>

del unterliegt seit vielen Jahren stetigen Strukturveränderungen: Demografischer Wandel, Veränderung des Konsumentenverhaltens, Online-Handel, Flächenexpansion oder Erreichbarkeit der Innenstadt. Sichtbar wird dies an geringeren Frequenzen, leerstehenden Geschäften oder fehlendem Branchenmix. Diese Entwicklung hat durch die staatlichen Einschränkungen während der Corona-Pandemie seit dem Jahr 2020 eine besondere Verstärkung erfahren. Die Zukunft der Innenstädte wird sich daran entscheiden, ob es gelingt, sie als multifunktionalen Raum zu entwickeln, in Aufenthaltsqualität zu investieren und Zentrenkonzepte zu aktualisieren. Es ist zu erwarten, dass die Innenstädte sonst ihre wirtschaftliche und auch ihre gesellschaftliche Bedeutung verlieren, wenn dem nicht entgegengesteuert wird. Vor diesem Hintergrund müssen bewährte Instrumente der Stadtentwicklung, wie beispielsweise die Vorgaben der Bauleitplanung und der Raumordnung, berücksichtigt werden. Ziel muss der Erhalt der multifunktionalen Innenstadt sein.

Der Geltungsbereich der 41. Flächennutzungsplanänderung und des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 32 "Sondergebiet Sonderpostenmarkt" befindet sich im Ortskern der Gemeinde Rhede (Ems) östlich der Burgstraße und südlich der Straße "Im Timphawk". Planungsanlass sind konkrete Bauabsichten zur Errichtung eines Sonderpostenmarktes. Das weitere Umfeld des Plangebietes ist bereits durch gewerbliche Nutzungen (Autohaus, Tischlerei, Versicherung, Sparkasse und großflächiger Einzelhandel) und Wohnbaunutzung geprägt.

Zusammenfassende Bewertung und Empfehlungen:

Bei Überschreiten einer Geschossfläche von 1.200 m² (entspricht nach neuerer Rechtsprechung 800 m² Verkaufsfläche) sind i. d. R. Auswirkungen z. B. auf den Verkehr und/oder die Versorgung der Bevölkerung und/oder auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden anzunehmen. Hierbei sind neben den städtebaulichen Bestimmungen (§ 11 Abs. 3 BauNVO) auch die Vorschriften der Landes- und Regionalplanung heranzuziehen. Nach § 11 Abs. 3 BauNVO sind großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Die Vorschriften der Landes- und Regionalplanung sehen bei einer Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben eine raumordnerische Beurteilung durch den Landkreis vor. Mit Schreiben vom 8. Oktober 2021 wurde die geplante Ansiedlung des Sonderpostenmarktes grundsätzlich als raumordnerisch

Anlage C: Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Rhede (Ems) erstellt durch GMA, Köln vom 26.03.2021

Anlage D: Auswirkungenanalyse zur Ansiedlung eines Sonderpostenmarktes in Rhede (Ems) erstellt durch GMA, Köln vom 27.04.2021

kommt es durch die Planung zu keiner Beeinträchtigung der multifunktionalen innerstädtischen Entwicklung im Ortskern der Gemeinde Rhede (Ems).

Zur Kenntnisnahme.

Zur Kenntnisnahme.

Die Anmerkungen und Hinweise der raumordnerischen Beurteilung wurden als Belang in die Bauleitplanunterlagen, in Form von textlichen Festsetzungen zur Sortimentsbegrenzung und Festsetzung einer maximalen Verkaufsfläche, eingestellt.

<p>verträglich eingestuft. Die Zulässigkeit des o. g. Vorhabens in der Gemeinde Rhede (Ems) ist grundsätzlich auf Basis der uns vorliegenden Planunterlagen und gutachterlichen Ausführungen aus raumordnerischer und städtebaulicher Sicht gegeben. Die landesplanerischen und regionalplanerischen Ziele und Vorgaben werden grundsätzlich eingehalten, wobei die Anmerkungen und Hinweise der raumordnerischen Beurteilung zu beachten sind. Die geplante Anpassung des zentralen Versorgungsbereiches wird in diesem Fall mitgetragen, um den grundzentralen Versorgungsauftrag zu erfüllen. Die Gemeinde Rhede (Ems) hat nach dem noch geltenden RROP die Aufgabe, die Versorgung mit Gütern des täglichen (periodischen und aperiodischen) Bedarfs sicherzustellen. Eine marktgerechte Arrondierung von Sortimenten in vor genannten Lagen wird unsererseits grundsätzlich ortsunabhängig begrüßt.</p> <p>Wir stehen für Nachfragen jederzeit gerne zur Verfügung und bitten um Mitteilung des Ergebnisses der Abwägungsberatung in den Ratsgremien gem. § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB. Eine Kopie unserer Stellungnahme erhält zeitgleich der Handels- und Dienstleistungsverband Osnabrück-Emsland e. V. zur Kenntnisnahme.</p>	<p>Die Kammer erhält eine Ausfertigung des Feststellungsbeschlusses zum vorliegenden Bauleitplanverfahren zur Kenntnisnahme.</p>
<p>5. Stellungnahme: Landkreis Emsland, Meppen Datum: 23.11.2021</p> <p><u>Inhalt</u> Zum Entwurf der o. g. Bauleitplanung nehme ich als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:</p> <p><u>Städtebau</u></p> <p>Den Auslegungsunterlagen wurde die Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Rhede (Ems) beigelegt. Diese ist - falls noch nicht geschehen - noch vor dem Feststellungsbeschluss zum o. g. Bauleitplan vom Rat zu beschließen.</p> <p><u>Brandschutz</u></p> <p>Gegen die genannte Bauleitplanung bestehen aus brandschutztechnischer Sicht keine Bedenken, wenn die erforderlichen Maßnahmen zur Sicherstellung des ab-</p>	<p>Entscheidungsvorschlag:</p> <p>Die Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Rhede (Ems) wurde in der Sitzung am 29.04.2021 vom Gemeinderat beschlossen. Der Beschluss erfolgte somit vor den Verfahren gemäß § 3 Abs.2 und § 4 Abs.2 BauGB.</p> <p>Die Hinweise zum Brandschutz wurden in die Begründung eingestellt. Redaktionell erfolgen Konkretisierungen hinsichtlich der zu beachten-</p>

<p>wehenden Brandschutzes bei der Ausführung wie folgt beachtet werden:</p> <ul style="list-style-type: none">• Für sämtliche geplanten Maßnahmen ist die Löschwasserversorgung gemäß Arbeitsblatt W 405 zu beachten.• Die Vorgaben der §§ 1 und 2 DVO-NBauO sind zu beachten und umzusetzen.• Die erforderlichen Straßen sind vor Fertigstellung der Gebäude so herzustellen, dass Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge ungehindert zu den einzelnen Gebäuden gelangen können.• Der Abstand der einzelnen Hydranten von den Gebäuden darf 150 m nicht überschreiten. Die Standorte der einzelnen Hydranten bzw. Wasserentnahmestellen sind mit dem zuständigen Brandschutzprüfer festzulegen.• Die Löschwasserversorgung ist durch das öffentliche Netz oder durch zusätzliche örtliche Löschwasserentnahmestellen (z.B. Löschwasserteiche oder Löschwasserbrunnen) vorzuhalten. Die Sicherstellung durch ein Tanklöschfahrzeug ist keine unabhängige Löschwasserversorgung.	<p>den Vorschriften und zusätzlicher Löschwasserentnahmestellen.</p>
--	--

VERFAHRENSGANG: Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Von der Öffentlichkeit wurden keine grundlegenden Bedenken oder Anregungen zur Planung vorgetragen.

Aufgestellt:
Papenburg, 06.12.2021
Ing.-Büro W. Grote GmbH