

**Stadt Papenburg**  
**Bebauungsplan Nr. 263 „Innerstädtisches Wohnen zwischen Hermann-Brandi-Straße und Russellstraße“**  
**Abwägung der Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher**  
**Belange gemäß § 4 (2) BauGB und der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB**

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
1.	Landkreis Emsland Ordeniederung 1 49716 Meppen  09.08.2018	<p>Zum Entwurf der o. g. Bauleitplanung nehme ich als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:</p> <p><b><u>Naturschutz und Forsten</u></b></p> <p>Da der o.g. Bebauungsplan nach § 13 a BauGB aufgestellt wird, ist die Anwendung der Eingriffsregung nicht erforderlich.</p> <p>Die in den Kapitel 6.2 und 6.3 des Erläuterungsberichtes aufgeführten Maßnahmen der Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sowie des Artenschutzes sind zu beachten.</p> <p>Die Gehölzbeseitigung sollte zwischen Oktober und Februar erfolgen. Sollte dies aus zeitlichen Zwangspunkten nicht möglich sein, sind die Gehölze vor der Beseitigung durch eine qualifizierte Fachkraft auf das Vorkommen von Brut- und Lebensstätten (Bruthöhlen, Quartiere, etc.) zu untersuchen und ggf. Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu ergreifen.</p> <p>Sich aus der Baumschutzsatzung der Stadt Papenburg ergebende Aspekte sind nicht Gegenstand dieser Stellungnahme.</p> <p><b><u>Wasserwirtschaft</u></b></p> <p>Die weitere Versiegelung der Flächen im Bebauungsplangebiet ist bei der Planung und Entwicklung der kommunalen Regenwasserbeseitigung (insbesondere Anlagen des Gewässerschutzes, wie Regenrückhalteanlagen und Regenwasserbehandlungsanlagen sowie Anlagen zum Hochwasserschutz) zu berücksichtigen. Die bestehende wasserrechtliche Erlaubnis für das Plangebiet ist entsprechend anzupassen.</p>	<p>Die Hinweise sind im Rahmen der Umsetzung der Planung zu beachten. Sie sind auf der Planzeichnung bereits aufgeführt.</p> <p>Der Hinweis ist sinngemäß auf der Planzeichnung bereits wie folgt enthalten:          „Die Bauflächenvorbereitung darf nur außerhalb der Brutzeit der Freiflächenbrüter, d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September, stattfinden. Zu einem anderen Zeitpunkt ist unmittelbar vor Maßnahmenbeginn sicherzustellen, dass Individuen nicht getötet oder beeinträchtigt werden.“ Eine Ergänzung bzw. Umformulierung des Hinweises wird nicht für notwendig erachtet.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Begründung zum Bebauungsplan wird entsprechend ergänzt. Die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis wird vom Vorhabenträger bei der Genehmigungsbehörde des LK Emsland rechtzeitig beantragt.</p>

## Bebauungsplan Nr. 263 „Innerstädtisches Wohnen zwischen Hermann-Brandi-Straße und Russellstraße“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		<p><b><u>Brandschutz</u></b></p> <p>Zu den rückwärtigen Gebäuden ist eine Feuerwehrezufahrt gem. DIN 14090 herzustellen. Gegebenenfalls ist eine Umplanung erforderlich (zulässige Radien, Fahrwegbreiten usw.).</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Planung und im Rahmen der Baugenehmigung beachtet.</p>
2.	<p>Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH Vahrenwalder Str. 236 * 30179 Hannover  09.08.2018</p>	<p>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>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
3.	<p>Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Marienstraße 34 30171 Hannover  10.07.2018</p>	<p>Sie haben das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover (Dezernat 5 – Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt.</p> <p>Sofern in meinen Ausführungen eine weitere Gefahrenerforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenerforschung zuständig sind.</p> <p>Eine Maßnahme der Gefahrenerforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Luftbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten. Die Luftbildauswertung ist vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

Bebauungsplan Nr. 263 „Innerstädtisches Wohnen zwischen Hermann-Brandi-Straße und Russellstraße“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
		<p>Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung.</p>	<p>Die Luftbildauswertung wurde beantragt. Sofern sich herausstellen sollte, dass Maßnahmen zur Kampfmittelbeseitigung vorgenommen werden müssen, werden diese vor den Erschließungsarbeiten durchgeführt.</p> <p>Es wurde der Hinweis auf der Planunterlage aufgenommen, dass sofern bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzer-fäuste, Minen etc.) gefunden werden, umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst in Hannover zu benachrichtigen ist.</p>
4.	<p>EWE Netz GmbH Emsteker Straße 60 49661 Cloppenburg 18.07.2018</p>	<p>Im Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und Anlagen der EWE NETZ GmbH.</p> <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 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.</p> <p>Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.</p> <p>Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, sie sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu beachten.</p> <p>s. o.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung wird zu gegebener Zeit gefolgt.</p>



# Bebauungsplan Nr. 263 „Innerstädtisches Wohnen zwischen Hermann-Brandi-Straße und Russellstraße“

[illegible]

Bebauungsplan Nr. 263 „Innerstädtisches Wohnen zwischen Hermann-Brandi-Straße und Russellstraße“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> <i>Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
7.	Wasserverband Hümmling Rastdorfer Straße 100 49757 Werlte  07.08.2018	<p>Gegen die o.g. Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen seitens des Wasserverbandes - Hümmling keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Es wird zur trinkwasserseitigen Erschließung der rückwärtigen nicht unmittelbar an den öffentlichen Verkehrsraum grenzenden Grundstücksbereiche darum gebeten, dass der Maßnahmen-träger eine Trasse zur Erschließung bereitstellt, die von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten ist. Die Absicherung der Erschließung der Bebauung in 2. Reihe über ein grundbuchliches Wege- und Leitungsrecht sollte hiesigen Erachtens in Erwägung gezogen werden.</p> <p>Bei der geplanten Durchführung der Ersatzpflanzung von Bäumen wird darum gebeten, einen Mindestabstand von 2,5 m zu vorhandenen und geplanten Wasserleitungen einzuhalten. Auf das DVGW-Arbeitsblatt GW 125 wird in diesem Zusammenhang hingewiesen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, sie sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.</p> <p>Der Hinweis zur Trasse wird zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Planung berücksichtigt.</p> <p>Sofern noch ein grundbuchliches Wege- und Leitungsrecht notwendig wird, ist dies vom Verband vorzunehmen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ersatzpflanzungen erfolgen außerhalb des Plangebietes.</p>

**Keine Anregungen und Bedenken hatten:**

1. IHK für Ostfriesland und Papenburg mit Schreiben vom 08.08.2018
2. Handwerkskammer Osnabrück-Emsland-Grafschaft Bentheim mit Schreiben vom 06.08.2018
3. Amt für regionale Landesentwicklung mit Schreiben vom 13.07.2018
4. TenneT TSO GmbH mit Schreiben vom 09.07.2018
5. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr mit Schreiben vom 10.07.2018
6. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie Meppen mit Schreiben vom 25.07.2018

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
1.	<p>Einwanderheber, Anlieger Hermann- Brandi-Straße 5</p> <p>Stellungnahme vom 09.09.2016</p>	<p><b>„Änderung des Bebauungsplans Gartengrundstück Russellstraße 30“</b></p> <p>Wir zeigen an, dass wir unsere Mütter, beide wohnhaft in der Hermann-Brandi-Straße in Papenburg, in der o.g. Angelegenheit vertreten. Eine Vollmacht wird nachgereicht.</p> <p>Mit Entsetzen haben wir die von der Stadtverwaltung befürwortete massive Bauplanung für das o.g. Gartengrundstück Russellstraße 30 zur Kenntnis genommen (siehe auch anliegenden Artikel aus der Emszeitung vom 31. August 2016). Das Grundstück unserer Mütter grenzt unmittelbar an dieses Gartengrundstück.</p> <p>Wir erheben hiermit nachdrücklich Einspruch gegen die Änderung der Bebauungsplanung für dieses Gartengrundstück mit folgenden Begründungen:</p> <p>1. Der Bedarf für eine derartige Ausweisung von Bauland in einem Gartengrundstück ist nicht hinreichend untersucht worden. Der Demografiebericht 2015, der zur Begründung des Bauvorhabens herangezogen wird und allgemein einen Zuzug für das Papenburger Untenende prognostiziert, darf nicht als Carte Blanche für eine Betonisierung ganzer Wohnviertel aufgefasst werden. Das Gebiet nördlich Hermann- Brandi-Straße als ehemals grünes und ruhiges Wohnviertel wird bereits durch das Neubaugebiet südlich des Krankenhauses mit weitreichenden Bauarbeiten neu belastet und in seinem ursprünglichen Charakter wertmindernd beeinträchtigt. Eine weitere, zusätzliche Belästigung durch eine nun auch rückseitige Bebauung ist den Bewohnern des nördlichen Teils der Hermann-Brandi-Straße nicht zumutbar.</p>	<p>Zur Kenntnis. Die Vollmacht wurde eingereicht.</p> <p>Dem Bauausschuss wurde in der Sitzung am 23.08.2016 eine Planung vorgestellt, die in dem Bereich zwei Mehrfamilienhäuser mit jeweils zwei Vollgeschossen und Flachdach vorsah. Im Ausschuss wurde daraufhin festgestellt, dass eine Bauleitplanung, auch vor dem Hintergrund der Innenverdichtung, auf dem Grundstück grundsätzlich sinnvoll wäre. Dabei sollte jedoch eine weniger hohe Bauweise festgesetzt werden. Insofern wurden die Planungen abgelehnt, um nachfolgend Änderungen an den Planungsentwürfen herbeizuführen. Die Planung wurde überarbeitet und die Planung sieht nun im hinteren großen Gartenbereich zwei Reihenhausböcke mit jeweils drei Häusern vor.</p> <p>Der Bedarf für die Planung betrifft die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung, den Flächennutzungsplan. Dieser stellt für den Bereich bereits Wohnbauflächen dar. Eine „Betonisierung“ eines ganzen Wohnviertels ist zudem durch die Planung nicht ableitbar, da eine GRZ von 0,4 (+ 50 % für Nebenanlagen) sicherstellt, dass mindestens 40 % des Grundstückes nicht versiegelt werden dürfen. Auf dem Grundstück stehen insbesondere im Randbereich einige Bäume, die erhalten werden.</p> <p>Die Innenentwicklung und Verdichtung ist politisch gewollt und basiert auf den Vorgaben des BauGB.</p> <p>Wertminderungen eines Grundstückes sind weiterhin auf der Ebene der Bauleitplanung nicht einklagbar, solange alle rechtlichen Rahmenbedingungen eingehalten werden. Dies wird hier als gegeben betrachtet.</p>

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
		<p>2. Die geplante Bebauung mit Wohnblocks passt nicht in den Ortsteil, sie ist viel zu massiv und zu grenznah. Bezüglich des Grundstücks unserer Mütter ist hervorzuheben, dass eine grenznahe Bebauung dieses Gartenstücks eine Vielzahl von negativen Ausstrahlungen auf ihre Wohnsituation ausüben würde. Diese reichen von Lärm- und Sichtbeeinträchtigungen bis hin zur Einsehbarkeit ihrer Wohnungen. Das Haus Hermann-Brandi -Straße ist im Vertrauen auf die nachhaltige Bestandskraft des bestehenden Bebauungsplans ursprünglich so konzipiert worden, dass Gärten, Fensterflächen und Balkone in Richtung des grünen Gartengrundstücks Russellstraße 30 ausgerichtet wurden. Sollte eine grenznahe Bebauung dieses Nachbargrundstücks nunmehr nachträglich ermöglicht werden, ist eine „private“, uneinsehbare und emissionsfreie Nutzung dieser Flächen innen und außen nicht mehr gewährleistet.</p> <p>3. Die Planung berücksichtigt offensichtlich nur die Interessen des Investors, eine Berücksichtigung sozialer Aspekte fehlt vollständig. Insbesondere die Wohnbedürfnisse der älter werdenden Bürgerschaft der angrenzenden Grundstücke sind in keiner Weise berücksichtigt. Unsere Mütter sind damals in der Hoffnung auf einen ruhigen Lebensabend von der Russellstraße in die Hermann-Brandi-Straße gezogen, und sie werden nun plötzlich in hohem Alter mit überbordenden Baukonzepten konfrontiert. Dieses ist nicht hinnehmbar!</p>	<p>Wie bereits beschrieben, wurde die Planung überarbeitet. Im hinteren großen Gartenbereich sollen nun zwei Reihenhausböcke mit jeweils drei Häusern errichtet werden. Damit sich die Gebäude in die Umgebung einfügen, sollen die sechs Reihenhäuser Satteldächer sowie ein Vollgeschoss und roten Klinkerstein erhalten. Durch eine maximale Höhe von 10,50 m passen sich die Gebäude in die Höhenentwicklung der Umgebung ein und sind niedriger als die vorderen Bestandsgebäude.</p> <p>Es wird mit der Baugrenze ein Abstand von 10 m zur nördlichen Grundstücksgrenze eingehalten. Dies ist mehr als der bauordnungsrechtlich notwendige Mindestabstand von 3 m. Zudem passen sich die geplanten Gebäudekörper in Form der überbaubaren Flächen durchaus auch in die Größe der Grundflächen der Gebäude Russellstraße 32 (rückwärtiges Gebäude) oder Nr. 30 ein.</p> <p>Ein Bebauungsplan besteht für dieses Gebiet derzeit nicht. Es besteht rechtlich kein Anspruch auf eine Nicht-Einsehbarkeit eines Grundstückes, diese „Beeinträchtigung“ ist hinzunehmen. Aufgrund der nur geringen Anzahl an zusätzlichen Wohneinheiten wird keine relevante Zusatzbelastung an Immissionen erwartet.</p> <p>Zusammenfassend gewichtet die Stadt Papenburg den öffentlichen Belang der Schaffung von Wohnraum höher als die auch rechtlich hinzunehmenden Beeinträchtigungen Einzelner.</p> <p>Im Rahmen der vorliegenden Planung werden gerade soziale Aspekte durch die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum beachtet. Überbordende Baukonzepte liegen hier zudem nicht vor (s. o.).</p>

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
		<p>Mit Dankbarkeit haben wir zur Kenntnis genommen, dass der Bauausschuss der Stadt die Änderung des Bebauungsplans Russellstraße 30 in seiner Sitzung vom 22. August einstimmig abgelehnt hat. Wir befürchten jedoch, dass der Investor nachlegen wird. Es wird daher darum gebeten, die o.g. Einwände bei der Überarbeitung der Planung zu berücksichtigen. Sie erfolgen in der Erwartung, dass der Charakter der Hermann- Brandi-Straße als ruhige und grüne Wohnstraße mit Einfamilienhäusern erhalten bleibt und dass keine gesundheitsgefährdende Belästigung durch eine Bebauung zu Lasten unserer betagten Mütter genehmigungsfähig ist.</p> <p>Wir bitten darum, über den Fortgang der Angelegenheit schriftlich unterrichtet zu werden.</p> <p>Sollte eine Änderung des Bebauungsplans entgegen unserer Einwendungen beschlossen werden, behalten wir uns rechtliche Schritte, insbesondere eine Normenkontrollklage gegen die Satzung und die Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen aufgrund von Wertminderungen des Hauses Hermann-Brandi-Straße vor.</p>	<p>Wie bereits beschrieben wurde die Planung deutlich überarbeitet. Die politischen Gremien der Stadt Papenburg wägen dabei im Rahmen ihres Entscheidungsprozesses jeweils alle privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander gerecht ab und treffen dann ihre Entscheidung.</p> <p>Eine Unterrichtung hat stattgefunden, indem die Einwender extra schriftlich über den Auslegungszeitraum informiert wurden.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
2.	<p>Einwanderheber, Anlieger Hermann- Brandi-Straße 5</p> <p>Stellungnahme vom 09.03.2017</p>	<p>„Aufstellung eines Bebauungsplans Gartengrundstück Russellstraße 30“</p> <p>Wir nehmen in der o.g. Angelegenheit Bezug auf unser Schreiben vom 9. September 2016, das wir in der Anlage noch einmal beifügen, sowie auf die in diesem Zusammenhang der Stadt bereits vorliegenden Vollmachten unserer Mütter beide wohnhaft in der Hermann-Brandi-Straße</p>	



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
		<p>Wir haben Informationen darüber erhalten, dass der Investor sich nun erneut mit der Stadt über eine Bebauung dieses Gartenstücks geeinigt haben soll. Zwar würde danach die ursprünglich geplante Bebauung etwas abgespeckt und leicht zur Grundstücksmitte hin versetzt, es sind aber anscheinend immer noch 10 Wohneinheiten zuzüglich Carports verteilt auf zwei Wohnblöcke geplant, die zudem zu tief in das Gartengrundstück positioniert und mit eigener Zufahrt zur Russellstraße versehen werden sollen, so dass sich der grundsätzlich zu massive Charakter der Bebauung einschließlich der negativen Ausstrahlung auf das Anwesen unserer Mütter nicht hinreichend verändert hat.</p> <p>Wir gehen davon aus, dass diese Informationen Planungsgrundlage für den Bebauungsplan werden und erheben hiermit erneut nachdrücklich Protest gegen diesen drohenden städtebaulichen Skandal und möchten in Ergänzung unseres Schreibens vom 9. September 2016 im Vorfeld des Genehmigungsverfahrens Folgendes unterstreichen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- die Bebauung eines Gartenstücks mit derartigen Mehrfamilienhäusern (in einem der schönsten und historisch gewachsenen Residenzviertel mit Einfamilienhäusern) ist bisher ohne Beispiel in Papenburg, sie würde im Falle der Genehmigung einen Präzedenzfall schaffen, auf den sich in Zukunft auch Träger ähnlicher Bauvorhaben in anderen Karrees der Stadt mit Einfamilienhausbebauung berufen könnten. Dementsprechend sollten Mehrfamilienhäuser auf einem Gartengrundstück in einem der ältesten Residenzviertel der Stadt nicht genehmigungsfähig sein.</li> </ul>	<p>Es sind zwei Reihenhäuser mit jeweils drei Wohneinheiten, also insgesamt sechs Wohneinheiten, vorgesehen. Eine massive Bebauung ist daraus nach Ansicht der Stadt Papenburg jedoch nicht ableitbar. Durch die festgesetzte Eingeschossigkeit und die maximale Höhe von 10,50 m sowie auch der festgesetzten Dachneigung von mind. 35° wird ein Einfügen der Bebauung in die bestehenden Strukturen sichergestellt. Auch in der Ausbildung der Länge der geplanten Reihenhäuser sind hier keine relevanten Abweichungen zu einzelnen Gebäuden an der Hermann-Brandi-Straße erkennbar.</p> <p>Die Planung von rückwärtigen Bereichen entspricht den Zielsetzungen des Demografieberichtes und Wohnraumversorgungskonzeptes der Stadt Papenburg. Darin wird u. a. für das Untenende die stärkste Bevölkerungszunahme prognostiziert und empfohlen, innenliegende Flächen zur Wohnraumnutzung heranzuziehen. Diese Herangehensweise entspricht zudem der städtebaulichen Zielsetzung des BauGBs zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden. In diesem Zusammenhang soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen (§ 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB).</p> <p>Die Einschätzung der Einwanderheber werden zur Kenntnis genommen. Es wird hier jedoch kein „städtebaulicher Skandal“ gesehen, die Stadt Papenburg betrachtet die geplante Bebauung als eine maßvolle und bzgl. der baulichen Nachbarschaft angepasste Maßnahme zur Innenverdichtung gemäß o. a. Demografieberichtes und Wohnraumversorgungskonzept.</p> <p>Zielsetzung der Bebauung ist die Errichtung von zwei Reihenhäusern mit jeweils drei Wohneinheiten, es handelt sich um keinen klassischen Mehrfamilienhausbau. Ob und inwieweit daraus ein Präzedenzfall abgeleitet werden kann, ist nicht Gegenstand der vorliegenden Planung.</p> <p>Da die vorliegende Planung mit der Innenverdichtung jedoch auch den Zielaussagen des Demografieberichtes und Wohnraumversorgungskonzeptes der Stadt Papenburg entspricht, können auch zukünftig entsprechende Planungen nicht ausgeschlossen werden.</p>

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
		<p>- es ist nicht einzusehen, warum die maximale Bebauungstiefe sämtlicher Gebäude an der Russellstraße von bisher 40-50 Metern, an die sich bisher alle Bauvorhaben halten mussten, für das vorliegende Vorhaben außer Kraft gesetzt sein soll. Die vorhandene Bebauung der Russellstraße indiziert eine maximale Bebauungstiefe von 40-50 Metern. Aus historischen Gründen wurde bisher kein Bebauungsplan für das Gartengrundstück Russellstraße 30 aufgestellt, dieses ändert jedoch nichts an der Verpflichtung, dass sich jede neue Planung an der vorhandenen Bebauung orientieren muss und nur in diesem Rahmen genehmigungsfähig ist. Der Investor möge sich an die vorgenannte Bebauungslinie halten.</p> <p>- für die beiden Wohnblöcke ist eine eigene Stichstraße/Zufahrt für die 10 Wohneinheiten geplant, die in unmittelbarer Nähe der Kreuzung Russell-/Hermann-Brandi-/ Kleiststraße in die Russellstraße münden soll. Diese leicht versetzte Kreuzung, die bereits jetzt ein täglich zu beobachtendes Verkehrsrisiko für Massen von Schulkindern ausstrahlt (und die durch den Ausbau der Siedlung „Südliche Hermann-Brandi-Straße“ noch zusätzliche Verkehrsbelastung erfahren wird), würde durch ein weitere Stichstraße an der Russellstraße 30 komplett unübersichtlich und gefährlich werden. Auch dieses Risiko ist bei der vorliegenden Planung für die Russellstraße 30 nicht hinreichend berücksichtigt worden und sollte so nicht genehmigungsfähig sein</p> <p>Wir sind dem Bauausschuss für seine einstimmige Ablehnung eines überbordenden Bauvorhabens Russellstraße 30 in seiner Sitzung vom 22. August 2016 dankbar und hoffen sehr, dass auch ein zu wenig modifizierter Antrag dort erneut keine Zustimmung finden wird. Vorsorglich haben wir die Mitglieder des Bauausschusses in dieses Schreiben bereits mithineinkopiert.</p>	<p>Auch wenn in der Vergangenheit für das Plangebiet kein Bebauungsplan aufgestellt worden ist, bedeutet dies nicht, dass die Stadt Papenburg neue, ggf. auch von früheren Planungsideen abweichende städtebauliche Überlegungen anstellt. Dies ist hier erfolgt, die Überlegungen entsprechen den Grundsätzen des BauGB und den gesamtstädtischen Vorgaben der Stadt Papenburg. Die vorliegende Planung orientiert sich zudem an den bestehenden Höhenentwicklungen und z. B. auch den vorherrschenden Dachformen und der Farbgebung der Gebäudefassade.</p> <p>Es ist eine Zufahrt für nur sechs zusätzliche Wohneinheiten geplant. Daraus ist kein zukünftiger Unfallschwerpunkt ableitbar, zumal auch im Bereich der Schule i. d. R. besonders aufmerksam gefahren wird. Es wurde auch von den Fachbehörden keine entsprechende Stellungnahme vorgebracht.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die politischen Gremien der Stadt Papenburg wägen im Rahmen ihres Entscheidungsprozesses jeweils alle privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander gerecht ab und treffen dann ihre Entscheidung.</p>

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
		<p>Im Falle der Genehmigung einer solchen Planung sind wir weiterhin entschlossen, über einen Rechtsanwalt die Aussichten eines Normenkontrollverfahrens zu prüfen, um bei hinreichender Erfolgsaussicht dann gegen den neuen Bebauungsplan gegebenenfalls auch gerichtlich vorzugehen. Unterrichten Sie uns als Nachbarn bitte direkt und unmittelbar, falls die Stadt dem Investor eine Baugenehmigung erteilt, um ggf. effektiven Verwaltungsrechtsschutz gegen diese Genehmigung ausüben zu können.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
3.	<p>Einwanderheber, Anlieger Hermann- Brandi-Straße 5</p> <p>Stellungnahme vom 18.02.2018</p>	<p>Wir haben aus dem Bürgerinformationssystem der Stadt Kenntnis von der o.g. Planungsneuaufgabe zur Bebauung des Gartengrundstücks Russellstraße 30 erlangt, so wie sie jetzt zur Beschlussfassung für die Bauausschusssitzung am 21.2. 2018 ansteht.</p> <p>Das uns in dieser Angelegenheit von der Stadt mit Schreiben vom 22.9.2016 gegebene Versprechen einer persönliche Information/Einbeziehung über evtl. Planungsänderungen (im Hinblick auf unserer Gegenargumente) ist von der Stadt nicht eingehalten worden, so dass wir jetzt zunächst nur vorläufig und kurzfristig auf die vorliegende Neuplanung im Namen unserer Mütter aufgrund der sehr allgemeinen Informationen im Bürgerinformationssystem mit diesem Schreiben reagieren können.</p> <p>Wir möchten hiermit nochmals ausdrücklich unseren Protest gegen dieses Vorhaben wiederholen, auf die Argumente in unseren Schreiben vom 9. September 2016 und vom 9. März 2017, die Ihnen bereits vorliegen, wird hiermit Bezug genommen.</p> <p>Obwohl nach der jetzt vorliegenden Neuplanung bei der Höhe der Gebäude und der Anzahl der Wohneinheiten Abstriche gemacht wurden (was wir anerkennen), ändert das nichts daran, dass die geplante Bebauung mit sechs Reihenhäusern immer noch zu massiv für ein solches Gartengrundstück ist.</p> <p>.</p>	<p>Die Einwanderheber haben mit Schreiben vom 22.09.2016 eine Eingangsbestätigung erhalten mit der Aussage, dass die von ihnen gemachten Ausführungen den zuständigen Gremien zur Entscheidung vorgelegt werden und nach erfolgter Beschlussfassung ihnen eine entsprechende Nachricht zugeht. Nach Beschlussfassung durch den Rat am 27.09.2018 wird den Einwanderhebern das Abwägungsergebnis schriftlich mitgeteilt.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wird als Einwand im Rahmen der öffentlichen Auslegung gewertet, über deren Umgang die Stadt Papenburg im Rahmen ihrer Abwägung aller privaten und öffentlichen Belange entscheidet.</p> <p>Die Einschätzung der Einwanderheber wird zur Kenntnis genommen, jedoch nicht geteilt. Im Rahmen der politisch gewollten Nachverdichtung wird die Schaffung von insgesamt 6 Wohneinheiten in zwei Reihenhäusern für verträglich erachtet.</p>

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> <i>Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
		<p>Insbesondere ist nicht einzusehen, warum die übliche Bebauungstiefe (von der Russellstraße aus gesehen) durch die tiefer in den Garten gesetzten Häuser mit einem eigenen, neuen Bebauungsplan ausdrücklich außer Kraft gesetzt werden soll: warum baut der Investor seine Häuser nicht im Rahmen dieser maximalen Bebauungslinie, warum soll der Charakter eines Residenzkarrees von freistehenden Einfamilienhäusern mit Gärten so nachhaltig in Richtung tiefstehender Reihenhausböcke „mit einer massiven Betonisierung des Gartens“ verändert werden dürfen? Es besteht nach dem sowieso nicht unumstrittenen Demografiebericht kein Bedarf für eine Ausnahmeregelung in dieser Ausgestaltung</p> <p>Das im Rahmen von § 34 Abs. 1 BauGB übergeordnete bauplanungsrechtliche Rücksichtsgebot gegenüber Nachbarn wird durch die vorliegende Neuplanung für die Hermann-Brandi-Straße in besonderer Weise verletzt. Die in der Tiefe des Gartens geplanten Häuser sind extra so konzipiert, dass sie gestaffelt an unsere Gartenmitte heranrücken und somit weiterhin eine erdrückende Wirkung auf die Südwestfenster, Balkone und Gärten unseres Anwesens ausüben. Mindestens müsste daher die Staffelung der Häuser nachbarschonend verändert werden, indem das unserem Garten am nächsten liegende Reihnhaus von unserer Gartenmitte zur Südspitze des Häuserblocks gedreht wird, wodurch sich der Abstand des Häuserblocks zu unserem Grundstück erhöhen würde.</p> <p>Auf erhöhte Verkehrsgefahren für die Schulkreuzung Russell-Herman-Brandi/Kleist-Straße durch die geplante Privatstraße, die in diese Kreuzung münden soll, wie auf die jetzt schon bestehenden erheblichen Wasserprobleme in dem Gebiet sei hier ebenfalls noch einmal hingewiesen.</p>	<p>Eine „Bebauungslinie“ existiert nicht, allerdings wäre derzeit eine Bebauung des rückwärtigen Grundstücksbereiches gemäß der Anforderungen des § 34 BauGB, wenn überhaupt, nur sehr eingeschränkt möglich. Insofern ist zur Umsetzung der Planung die Aufstellung eines Bebauungsplanes (und somit eines öffentlich-rechtlichen Verfahrens) erforderlich.</p> <p>Eine „Betonisierung“ eines ganzen Wohnviertels ist zudem durch die Planung nicht ableitbar, zumal eine GRZ von 0,4 (+ 50 % für Nebenanlagen) sicherstellt, dass mindestens 40 % des Grundstückes nicht versiegelt werden dürfen. Zudem stehen insbesondere im Randbereich einige Bäume, die erhalten werden sollen und mit der Planung gesichert werden.</p> <p>Die Planung von rückwärtigen Bereichen entspricht den Zielsetzungen des Demografieberichtes und Wohnraumversorgungskonzeptes der Stadt Papenburg. Darin wird u. a. für das Untenende die stärkste Bevölkerungszunahme prognostiziert und empfohlen, innenliegende Flächen zur Wohnraumnutzung heranzuziehen. Diese Herangehensweise entspricht auch der städtebaulichen Zielsetzung des BauGBs zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden. In diesem Zusammenhang soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen (§ 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB).</p> <p>Eine Verletzung nachbarschaftlicher Interessen ist nicht zu erkennen, zumal hier mit einem Abstand der nächsten Baugrenze zur Grundstücksgrenze von 10 m der bauordnungsrechtliche Mindestabstand von 3 m weit überschritten wird. Insofern ist auch keine erdrückende Wirkung des Gebäudes Hermann-Brandi-Straße Nr. ableitbar. Dabei ist auch zu beachten, dass für die neuen Baufenster maximale Gebäudehöhen von 10,50 m festgesetzt worden sind, zudem beträgt die maximale Traufhöhe auf der Ansichtsseite zum nördlich gelegenen Grundstück 3,50 m.</p> <p>Zusammenfassend kann angesichts dieser Festlegungen nicht von einer rechtlich ggf. relevanten erdrückenden Wirkung ausgegangen werden.</p> <p>Es ist eine Zufahrt für nur sechs zusätzliche Wohneinheiten geplant. Daraus ist kein zukünftiger Unfallschwerpunkt ableitbar, zumal auch im Bereich der Schule i. d. R. besonders aufmerksam gefahren wird. Es wurde auch von den Fachbehörden zu diesem Thema keine entsprechende Stellungnahme vorgebracht. Das Regenwasser wird in den städtischen Regenwasserkanal eingeleitet, aber gedrosselt.</p>

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
		Wir möchten Sie daher auffordern, das modifizierte Vorhaben auch in der vorliegenden Form erneut abzulehnen, andernfalls behalten wir uns weiterhin vor, eine nachbarrechtliche Auseinandersetzung über diesen Bebauungsplan vor Gericht zu führen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.  Über die Stellungnahme wird die Stadt Papenburg im Rahmen ihrer Abwägung aller privaten und öffentlichen Belange entscheiden.
4.	Einwanderheber, Anlieger Hermann- Brandi-Straße 5  Stellungnahme vom 25.07.2018	<p>Bei der Betrachtung des Bebauungsplans 263 fällt uns folgendes nicht nachzuvollziehendes Plandetail auf. Im westlichen Bereich wird die Baumzone durch eine Umgrenzung mit Bindungen für Bepflanzungen geschützt. Im nördlichen Bereich fehlt diese Schutzzone unerklärlicherweise. Wir beantragen, die Grünzone in den Bereich der nördlichen Bäume auszudehnen.</p> <p>Die Errichtung eines Fahrradständers von beträchtlichem Ausmaß direkt im Grenzbereich zu dem Grundstück Hermann-Brandi-Str. ist abzulehnen. Grenznahe Bauelemente haben wir bereits in dem Schreiben vom 9.9.2016 beanstandet und beantragen zudem einem angemessenen Schutz der nördlichen Bäume. Keinesfalls akzeptieren wir die Nutzung des nördlichen Grenzbereichs als eine, wie auch immer geartete Verkehrsfläche (Fahrradstände, KFZ-Stellplätze, etc.).</p> <p>Ansonsten verweisen wir auf unser Schreiben vom 9.9.2016.</p>	<p>Der Baum-/Strauchbestand an der westlichen Grundstücksgrenze des Plangebietes ist mit höherem Anteil an Laubbäumen ausgeprägt als der an der nördlichen Grenze. Daher ist im Westen der Bestand in der Breite des Kronentraufbereiches flächig als zu erhalten festgesetzt worden, während die wertgebenden und markanten Laubbäume im Norden als Einzelelemente (zu erhaltende Einzelbäume) festgesetzt werden. Diese Bäume unterliegen zudem dem Schutz durch die Baumschutzsatzung der Stadt Papenburg. So ist verboten, die geschützten Bäume zu entfernen, zu zerstören, zu schädigen oder ihre Gestalt wesentlich zu verändern.</p> <p>Die zeichnerischen Festsetzungen werden nicht verändert.</p> <p>Es handelt sich bei dem geplanten Fahrradschuppen um einen 6 m langen Unterstand für Fahrräder an der Grenze zwischen den als zu erhalten festgesetzten Bäumen. Eine Grenzbebauung für bauliche Nebenanlagen ist in einem begrenzten Maße nach Niedersächsischer Bauordnung (9 m pro Grundstücksseite, insgesamt maximal 15 m) zulässig. Die geplante Grenzbebauung ist im Übrigen erheblich kleiner als die auf dem Grundstück selber, für welches die Einwanderheber ihre Stellungnahme vorgebracht haben.</p>